


	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	



ANEXO 2

Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

Contenido

Introducción	3
1. Definiciones	4
2. Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte	12
1.1.1. Factor por trámites.....	13
1.1.2. Factor por mudanza	14
1.1.3. Factor por autorelocalización de arrendatarios.....	15
1.1.4. Factor por desconexión de servicios públicos.....	16
1.1.5. Factor por impuesto predial.....	17
1.1.6. Factor por pérdida y/o traslado actividad económica	17
1.1.7. Factor por renta	19
1.1.8. Factor por avalúo de mejoras	20
1.1.9. Factor por reposición de vivienda.....	21
1.1.10. Documentos generales para todos los reconocimientos económicos	22
1.1.11. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos.....	22
1.1.12. Requisitos y procedimiento para el pago.....	23
1.1.13. Causales del no pago de los reconocimientos económicos.....	24

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

Introducción

Las presentes reglas de aplicación y pago de los factores de reconocimiento económico se enmarcan en los objetivos definidos para la preparación y ejecución del reasentamiento, esto es mitigar y compensar los impactos causados por el desplazamiento involuntario cuando este sea inevitable y apoyar el Restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población desplazada.

Estos reconocimientos económicos, se encontrarán desarrollados en el Componente Económico del Plan de Reasentamiento a formular y buscan cubrir los costos asociados a, la compra del inmueble de reposición, el traslado y la pérdida de ingresos derivados del inmueble objeto de adquisición por para de la Empresa Metro de Bogotá S.A. De la misma forma reconocer gastos ocasionados por la desconexión de servicios públicos e impuesto predial.



Los criterios para ser beneficiario del plan de reasentamiento, serán los siguientes:

- Ser titular de derecho real sobre los predios a adquirir, debidamente acreditados, cuando enajenen voluntariamente el respectivo inmueble.
- Ser Unidad Social residente en el predio a adquirir, en cualquier condición de tenencia (poseedor, propietario, arrendatario, ocupante, tenedor, usufructuario, etc.).
- Desarrollar una actividad económica en los predios a adquirir, en cualquier condición de tenencia.
- Estar registrado en el censo oficial efectuado en el estudio socioeconómico, una vez aprobado y publicado.

Los reconocimientos económicos (compensaciones) a que haya lugar se efectuarán por una única vez, respecto del inmueble en el cual residen y/o desempeñan su actividad productiva el cual será requerido por la Empresa Metro de Bogotá S.A.

Los reconocimientos económicos (compensaciones) no tienen ninguna vinculación con la estratificación socioeconómica, corresponden a la mitigación de impactos generados por el proceso de reasentamiento involuntario y aplican para todos los estratos.

Las unidades sociales propietarias y poseedores inscritos sólo serán beneficiarias de los reconocimientos económicos (compensaciones) del Plan de Reasentamiento (factor por trámite y reposición de vivienda) y siempre y cuando enajenen voluntariamente el respectivo inmueble, salvo en los casos presentados al Comité de Gestión Predial y

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

Reasentamiento, en que por razones ajenas a la unidad social no pueda cumplir con la entrega voluntaria del inmueble.

Aquellas unidades sociales, diferentes a los propietarios y poseedores inscritos, que residan o adelanten alguna actividad económica en el inmueble sobre el cual se inicie proceso de expropiación, tendrán derecho a los reconocimientos económicos.

Los conceptos por los cuales se puede generar reconocimientos económicos enunciados en el presente documento, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de reconocimiento. Esto dicho es importante reconocer que este plan de reasentamiento si rige por estándares internacional sobre reasentamiento involuntario y por ello los precedentes ya establecidos en favor de os afectados en adquisiciones de predios anteriores por el IDU tienen que ser respetados.

1. Definiciones

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



Afectación: es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas el cual se trata en el capítulo XI – Licencias y Sanciones Urbanísticas, de la Ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección o ambiental e impide una vez registrada en el folio de matrícula inmobiliaria su enajenación.

La afectación puede ser:

- Total: Cuando un inmueble se afecta totalmente y todas las unidades sociales que allí residen o realizan una actividad económica deben trasladarse.
- Parcial: Cuando un inmueble 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.

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

Área de influencia del proyecto: territorio en el que se manifiestan los impactos que el Proyecto pueda generar durante las etapas de pre-construcción, construcción y operación. El área de influencia está compuesta por:



	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

- **Área de influencia directa (AID):** es aquella donde se manifiestan los impactos generados por las actividades de construcción y operación; está relacionada con el sitio del proyecto y su infraestructura asociada, en la que coexiste accesos a garajes, viviendas y negocios comerciales.
- **Área de influencia indirecta (AII):** territorio en el que se manifiestan los impactos que ocurren en un sitio aferente al área de influencia directa, es decir aquellos que ocurren en un territorio diferente a donde se producirá la acción generadora del impacto, y en un tiempo posterior y/o alterno con relación al momento en que ocurrió la acción provocadora del impacto, que igualmente afectarán positiva o negativamente a la población localizada en esta área.

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

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

- **Indemnización:** es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al propietario o poseedor regular inscrito del derecho de dominio o poseedor inscrito, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial. La indemnización comprende:
 - Daño emergente: perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.
 - Lucro cesante: ganancia o provecho dejada de percibir por el término de 6 meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

Costo de Reposición¹: Tratándose de tierras situadas en zonas urbanas, 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. Este valor será estimado a través de la aplicación de metodologías avaluatorias de comparación o de mercado, en concordancia con la OP 4.12 del Banco Mundial.

En el marco normativo nacional, este concepto se homologa con la suma de lo siguiente:

- El valor del predio (suelo y construcción) estimado a través de un avalúo comercial definido en el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998²;
- Los valores resultantes del cálculo de las indemnizaciones (daño emergente y lucro cesante) establecidas de conformidad a la Ley 1682 de 2013; y
- Los valores resultantes del cálculo de los factores de reconocimiento económico definidos para mitigar el impacto generado por el reasentamiento y adoptados a través de un acto administrativo interno de la Empresa Metro de Bogotá, a los que haya lugar.



Censo de población: proceso metodológico de recolección, compilación y sistematización de la información (espacial, física, demográfica, económica, psicosocial y cultural) de la población residente o que adelanta alguna actividad económica en los predios que se requieren para la construcción de la Primera Línea del Metro de Bogotá, los cuales serán objeto de adquisición.

Contrato de promesa de compraventa: acuerdo de voluntades entre la entidad adquiriente (para el caso Empresa Metro de Bogotá S.A.) y el propietario y/o poseedor inscrito mediante el cual se concreta el proceso de enajenación voluntaria del predio que ocupa, de acuerdo a lo establecido en la oferta de compra.

Diagnóstico socioeconómico: es el documento que contiene el procesamiento y análisis de la información de espacial, física, demográfica, económica, social, psicosocial y cultural de

¹ Las personas desplazadas deben recibir asistencia en sus esfuerzos por mejorar sus medios de subsistencia y su nivel de vida; mejorarlos o al menos restaurarlos en términos reales, a los niveles previos a la implementación del proyecto, garantizando que todos los reconocimientos económicos (compensaciones) se paguen antes de su traslado/reasentamiento. (OP 4.12)

², “ (...) el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien)”. Artículo 2 de Decreto 1420 de 1998

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

las unidades sociales localizadas en el área de influencia del proyecto, específicamente aquellas que serán sujeto de reasentamiento.

Enajenación voluntaria: etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

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



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

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

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

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

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

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

positivos y negativos dependiendo de si las condiciones iniciales mejoran o por el contrario se produce un daño.

Inmueble o predio: unidad individual de terreno con o sin mejoras, física y catastralmente identificable y jurídicamente independiente.

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

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



Ocupante del espacio público: en el marco del proyecto Metro de Bogotá, se entenderá como aquellos vendedores que se dediquen voluntariamente al comercio informal de bienes o servicios en el espacio público, como medio básico de subsistencia.

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

- Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
- Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
- Identificación precisa del inmueble.
- Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en la Ley 1682 de 2013.
- Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
- Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

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

Reconocimientos económicos: Beneficio o aporte económico que hace la entidad a cargo del proyecto a las unidades sociales afectadas por el desarrollo de un proyecto de infraestructura o inmobiliario de iniciativa pública declarado de utilidad pública o interés



	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

social, el cual tiene por objeto minimizar los impactos socioeconómicos generados por el desplazamiento, con especial atención en aquellas unidades sociales más vulnerables. El reconocimiento económico tiene carácter mitigatorio, más no indemnizatorio y se aplica de acuerdo a los impactos identificados. Estos reconocimientos se pagarán, por una sola vez, a la población identificada en el censo y diagnóstico socio-económico, y ubicadas en los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto que adelante cada entidad.

Reserva: áreas del territorio que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para la protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

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

- Propietario: es el titular de derecho real de dominio sobre el bien inmueble de acuerdo con lo establecido en los artículos 669 y siguientes del Código Civil colombiano.
- Poseedor: Persona que detenta la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar o a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.
 - Poseedor regular: persona que ostenta un justo título y ha adquirido la posesión de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.
 - Poseedor irregular: posesión en cuya adquisición ha faltado uno de los elementos cuya concurrencia configura la posesión regular o cuando a pesar de haber justo título y de haberse adquirido de buena fe, no se hizo la tradición legal si el título que le dio origen era traslativo de dominio.
- Usufructuario: es la persona que detenta el derecho real de usufructo, el cual consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible; o a cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor si la cosa es fungible.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

- Tenedor: persona que tiene o posee materialmente una cosa, sin título o con él. | Ocupante actual de un inmueble.
- Arrendatario: persona natural o jurídica con quien el propietario o poseedor del inmueble haya celebrado contrato de arrendamiento escrito o verbal en los términos establecidos en los artículos 1974 y siguientes del Código Civil Colombiano. Si se trata de arrendamiento de establecimiento de comercio se tendrá en cuenta lo reglamentado en el Código de Comercio, artículos 518 y siguientes.

El arrendatario puede ser cualesquiera de las Unidades Sociales definidas, excepto Unidad Social Económica rentista.



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

Unidad habitacional: recinto destinado para vivienda, el cual tiene un acceso independiente desde la vía pública o a las zonas comunes del conjunto multifamiliar, cocina, lavadero y baño con sanitario.

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



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

Unidad Social Económica: persona o grupo de personas, natural o jurídica, que usan la totalidad o parte del espacio de un predio para percibir una renta por arriendo o para el

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

desarrollo de una actividad económica de carácter formal o informal. En ese orden, se subdivide en:

- Unidad Social Económica (USE): Corresponde a persona natural o jurídica que usa la totalidad de un predio, o una parte del mismo de forma independiente y separada, para el ejercicio de una actividad económica relacionada con sectores como la industria, el comercio y los servicios.
 - Industria: Es la transformación física y/o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano, en una fábrica o a domicilio, que los productos se vendan al por mayor o al por menor.
 - Comercio: Compra y venta al por mayor y al por menor de mercancías (bienes que van al mercado), nuevas o usadas y que no son sometidas a transformaciones en su naturaleza intrínseca durante las actividades inherentes a la comercialización, transporte, almacenaje, empaque, reempaque, embalaje, etc., o en aquellas a adecuar, exhibir, presentar o promocionar las mercancías objeto de la venta.
 - Servicios: Son productos heterogéneos generados cada vez que son solicitados, sobre los cuales no recaen derechos de propiedad por parte del usuario y no pueden ser negociados por separado de su producción ni pueden ser transportados ni almacenados.
- Unidad Social Económica Rentista (USE rentista): Corresponde a aquella unidad social económica que percibe un ingreso por la actividad económica consistente en la renta del bien inmueble o predio.
- Unidad Social Económica Arrendataria (USEA): Puede ser cualquiera de las US definidas, excepto la USE rentista. El subarriendo es una figura jurídica por la que un arrendatario (inquilino) alquila la vivienda que él tiene arrendada, o parte de esa vivienda, a un tercero; el arrendatario se convierte así en subarrendador o arrendador del nuevo inquilino.
- Unidad Social Socioeconómica (USSE): Constituida por una US hogar que adicionalmente desarrolla actividad económica (rentista o actividad económica). En estos casos aplican los reconocimientos para ambas modalidades de US.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

Unidad Social Hogar: Es la persona o grupo de personas, parientes o no, que ocupan la totalidad o parte de una vivienda; atienden necesidades básicas, con cargo a un presupuesto común y generalmente comparten las comidas.

La unidad social hogar puede ser clasificada de acuerdo a la tipología familiar, las recurrentes para estos casos son unipersonal (una sola persona), monoparental (uno de los progenitores de familias monoparentales), fraternal (solo hay presencia de hermanos) y familia social (sin ningún vínculo consanguíneo).

Unidad Social Institucional: institución de carácter nacional o distrital, pública o privada, que ocupa o desarrolla su actividad en el predio.

Valor comercial del inmueble (terreno y construcción): es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.



Vivienda de interés social prioritario: es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes - SMMLV.

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

2. Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte

Para cada uno de los factores de reconocimiento que se describirán a continuación se desarrollarán los siguientes aspectos:

- Tipo de afectación.
- Unidades Sociales Elegibles
- Tipo de ocupación.
- Cálculo.
- Documentos soporte

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

1.1.1. Factor por trámites

Ester factor debería dividirse en dos:

1. Trámites Inmueble que adquiere EMB: corresponde al reconocimiento que se hace por los gastos en que incurren las unidades sociales con motivo de la escrituración del predio a favor de la entidad que desarrolla el proyecto.
2. Trámites Inmueble Reposición: corresponde al reconocimiento de los gastos en que incurren las unidades sociales con motivo de la adquisición de la vivienda de reposición
 - Tipo de afectación: Aplica para afectaciones totales (1 y 2). Para afectaciones parciales solo aplica el No. 1.
 - Tipo de ocupación: Aplica para Residente y No Residente.
 - Unidades Sociales Elegibles: USH, USE, USE (Rentista) y USSE cuya tenencia sea de propietaria o poseedora (inscrito o no).
 - Cálculo: Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición conforme a la normatividad vigente.



Estas tasas aplicarán tomando como referencia o techo el valor que por trámites se haya pagado por el inmueble adquirido por la EMB.S.A. para el desarrollo del proyecto.

De ser necesario, en los casos que se requiera una evaluación particular de la liquidación de este factor y establecer condiciones especiales para su aplicación sobre determinada unidad social, se presentará el caso ante el Comité de Reasentamiento junto con los soportes y justificaciones que haya lugar para que dicha instancia oriente y asesore respecto a las decisiones a tomar.

- Documentos soporte:

- a) Liquidación realizada por la respectiva notaría

Escritura debidamente registrada del inmueble y matrícula inmobiliaria donde conste la titularidad del inmueble a nombre de la Empresa Metro de Bogotá S.A.



	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

1.1.2. Factor por mudanza

Corresponde al reconocimiento económico de los gastos en que incurrirán las Unidades Sociales poseedoras no inscritas y arrendatarias, para efectos de trasladar los muebles de su propiedad ubicados en el predio objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial. Incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) reconocimiento por traslado de maquinaria. Este reconocimiento comprende los gastos derivados de:
 - La desinstalación y/o desmonte de los bienes muebles, retiro y embalaje.
 - Traslado a un lugar dentro de Distrito Capital o al área remanente en el caso de que la adquisición sea parcial.
 - b) reconocimiento por traslado provisional a un inmueble arrendado o bodega mientras se adquiere el inmueble que reemplace aquel que se adquirió.
- Tipo de afectación: Se plantea para predios o inmuebles con afectación total. En el caso de afectaciones parciales, debe estudiarse la viabilidad para que el área restante pueda desarrollarse como vivienda (normas de planeación sobre áreas mínimas) o que la actividad económica pueda ajustarse al área restante.

Aplica para aquellas US que obligatoriamente deben desplazarse. Aplica también a aquellas US que deben trasladarse temporalmente mientras se adecua la vivienda.
 - Tipo de ocupación: Aplica solo para US residentes o con actividad económica.
 - Unidades Sociales Elegibles: USH, USE y USSE cuya tenencia sea poseedor, arrendatario, subarrendatario, tenedor y usufructuario.
 - Cálculo: Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas para unidades USH. USE y USSE cuya tenencia sea poseedor, arrendatario, subarrendatario. Para otro tipo de tenencias se puede establecer como 1 SMMLV.
 - Documentos soporte:
 - a) Acta de entrega y desocupación del predio.
 - b) Paz y Salvo expedido por arrendador en el cual se certifique el pago de los cánones de renta y el pago de las facturas de servicios públicos (cuando aplique).

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

- c) Copia del contrato de arrendamiento o documento escrito firmado entre arrendador y arrendatario y, dado el caso, entre arrendatario y subarrendatario, (cuando aplique) en donde se indique: nombre e identificación de los contratantes; identificación del inmueble objeto del contrato; identificación de la parte del inmueble que se arrienda cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; valor del arriendo y forma de pago; relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; término de duración del contrato y designación de la parte contratante a cuyo cargo este el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato y constancia de autorización para subarrendar dado el caso. El documento que haga las veces de contrato de arriendo deberá ser presentado bajo la gravedad del juramento.



Los arrendatarios o subarrendatarios podrán autorizar mediante documento radicado ante la Empresa Metro de Bogotá S.A., que se les descuenta del valor a reconocer, sumas a favor de terceros relacionadas con obligaciones por concepto de cánones de arrendamiento y pago de servicios públicos o conexos.

Este documento reemplazara la paz y salvo por el concepto del cual se tenga la obligación.

1.1.3. Factor por autorelocalización de arrendatarios

Está dirigido a arrendatarios y subarrendatarios identificados, con el fin de apoyar su desplazamiento y reubicación.

- Tipo de afectación: afectación total y parcial siempre que esta implique el traslado definitivo de la unidad arrendataria o subarrendataria.
- Tipo ocupación: Residente.
- Calculo: el valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual.
- Unidades Elegibles: USH y USSE arrendatarias o subarrendatarias.
- Documentos soporte:
 - a) Acta de entrega y desocupación del predio.



	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

- b) Paz y Salvo expedido por arrendador en el cual se certifique el pago de los cánones de renta y el pago de las facturas de servicios públicos (cuando aplique).
- c) Copia del contrato de arrendamiento o documento escrito firmado entre arrendador y arrendatario y, dado el caso, entre arrendatario y subarrendatario, (cuando aplique) en donde se indique: nombre e identificación de los contratantes; identificación del inmueble objeto del contrato; identificación de la parte del inmueble que se arrienda cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; valor del arriendo y forma de pago; relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; término de duración del contrato y designación de la parte contratante a cuyo cargo este el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato y constancia de autorización para subarrendar dado el caso. El documento que haga las veces de contrato de arriendo deberá ser presentado bajo la gravedad del juramento.

1.1.4. Factor por desconexión de servicios públicos.

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los poseedores no inscritos para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

- Tipo de afectación: afectación total y parcial.
- Tipo de ocupación: residente
- Cálculo: se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por el censo sobre número y ubicación de contadores y acometidas.
- Unidades Elegibles: USH y USSE cuya tenencia sea de poseedor no inscrito.
- Documentos soporte:
 - a) censo
 - b) recibos de pago

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

1.1.5. Factor por impuesto predial.



Dirigido a poseedores no inscritos. Corresponde de forma exclusiva para la adquisición total de inmuebles de conformidad con el valor del impuesto predial y de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se haga el avalúo comercial del inmueble:

- Tipo de afectación: únicamente afectación Total
- Tipo de ocupación: residente.
- Cálculo: establecerá tomando en cuenta el momento en el que se haga el avalúo comercial del inmueble, así:
 - Primer trimestre el 75%.
 - Segundo trimestre el 50%.
 - Tercer trimestre el 25%.
 - Cuarto trimestre el 0%.
- Unidades Elegibles: USH y USSE cuya tenencia sea de poseedor no inscrito.
- Documentos soporte:
 - a) Censo
 - b) El último recibo de pago del impuesto predial

1.1.6. Factor por pérdida y/o traslado actividad económica

Está dirigido a las unidades sociales que derivan un ingreso del inmueble afectado y busca mitigar el impacto de la pérdida y/o traslado de la actividad económica garantizando que el ingreso se mantenga por un periodo de tiempo de acuerdo a la normatividad. Para el caso de Poseedores No Inscritos y Arrendatarios, se deberá hacer un reconocimiento en los siguientes términos:

- Reconocimiento por pérdida y/o traslado de actividad productiva: mediante peritazgo de contador público o lonja inmobiliaria, realizado directamente por los beneficiarios de este factor.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	



- Reconocimiento por renta del inmueble (total o parcial): Se reconocerá a los arrendadores una suma equivalente hasta 3 veces el valor del canon tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y, conforme a lo identificado en el censo y diagnóstico socioeconómico.

Se consideran dos variables para el cálculo: i) Valor estimado de utilidad de acuerdo a peritaje de la actividad económica elaborado por contador o lonja inmobiliaria; y, ii) Número de meses del estimado de utilidad, diferencial de acuerdo al monto de la utilidad.

- Tipo de afectación: Total o parcial con obligatorio traslado de la actividad económica.
- Tipo de ocupación: Cualquiera.
- Unidades Sociales Elegibles: USE cuando la tenencia sea de arrendatario y USSE cuando la tenencia sea en calidad de Poseedor No Inscrito y/o Arrendatario.
- Cálculo: peritaje a la actividad económica elaborado por profesional contador público que presente el monto promedio de los ingresos en los últimos 6 meses (Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013)

De ser necesario, en los casos que se requiera una evaluación particular de la liquidación de este factor y establecer condiciones especiales para su aplicación sobre determinada unidad social, se presentará el caso ante el Comité de Reasentamiento junto con los soportes y justificaciones que haya lugar para que dicha instancia oriente y asesore respecto a las decisiones a tomar.

- Documentos soporte:
 - a) Fotocopia del NIT para actividades productivas formales.
 - b) Fotocopia del RUT
 - c) Peritaje a la actividad económica suscrito por un contador público con tarjeta profesional vigente adjuntando fotocopia de la tarjeta profesional y de la cédula de ciudadanía de éste último, determinando monto de utilidad mensual promedio en los últimos 6 meses y los soportes correspondientes como Estados Financieros (balance general y estado de pérdidas y ganancias) con soportes originales (facturas, certificados bancarios, certificados de proveedores y clientes, etc.) correspondientes al año fiscal inmediatamente anterior a la fecha de entrega del inmueble, o en caso de ser inferior al promedio del periodo del ejercicio de la actividad productiva contado a partir de la fecha de entrega del inmueble.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

Las unidades sociales que sean titulares de una actividad productiva informal, deberán aportar los correspondientes soportes originales para la realización de los estados financieros de los 12 meses anteriores al traslado. El informe deberá indicar ingreso mensual, egreso mensual, utilidad neta mensual correspondiente a un periodo de doce (12) meses o al promedio del periodo del ejercicio de la actividad productiva, contado desde la entrega del inmueble. La EMB S.A. dispondrá de un profesional que asesorará a esta unidad social en la organización de los soportes mencionados y en la elaboración del informe de ingresos y egresos cuando esta solicite su acompañamiento.



- d) Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia de la declaración de renta del año fiscal inmediatamente anterior contado a partir de la entrega del inmueble.
- e) Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia del impuesto al valor agregado - IVA correspondiente a los tres últimos bimestres contados desde la entrega del inmueble.
- f) Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia de pago del impuesto de industria y comercio - ICA correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior contado desde la entrega del inmueble.

Es entendido que para todos los efectos legales se podrán solicitar, en caso de ser necesario y previo concepto del área económica del proyecto, todas las pruebas adicionales que considere pertinentes, (certificación de proveedores, facturas, libro fiscal, fotocopias de contratos, etc.), que complementen y den consistencia a la documentación entregada inicialmente por la unidad social.

1.1.7. Factor por renta

Aplica para US económicas o socioeconómicas cuya actividad sea la renta y la afectación del inmueble requerido para la obra impide definitivamente continuar con la actividad, sin importar si el inmueble se renta parcial o totalmente.

- Tipo de afectación: Total. En el caso de afectaciones parciales, debe estudiarse la viabilidad para que la actividad económica pueda continuar.
- Tipo de ocupación: Cualquiera
- Unidades Sociales Elegibles: USE y USSE, cuya tenencia sea de poseedor no inscrito y arrendatario que a su vez es subarrendador.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

- Cálculo: para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el mismo.



Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato. Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad. Se reconocerá para arrendatarios en este caso el canon correspondiente a tres (03) meses.

- Documentos soporte:
 - a) Contrato de arrendamiento o subarriendo
 - b) Censo

1.1.8. Factor por avalúo de mejoras

Este factor está dirigido a poseedores no inscritos, y corresponde al valor que por avalúo comercial se estime para la construcción o mejora. No incluye valor del terreno.

- Tipo de afectación: Total y parcial
- Tipo de ocupación: Residente.
- Cálculo: Valor del avalúo comercial de la construcción.
- Unidades sociales elegibles: USH y USSE cuya tenencia sea de poseedor no inscrito del inmueble requerido para la obra.
- Documentos soporte:
 - a) Avalúo del inmueble requerido para la construcción de la obra.
 - b) Censo
 - c) Pruebas documentales de la posesión: promesa de compraventa, estados de cuenta de los servicios públicos domiciliarios, pago de impuesto predial, declaración escrita en la que deje constancia de la forma en la que obtuvo la adquisición, así como el tiempo en que la lleva ejerciendo, otros.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

1.1.9. Factor por reposición de vivienda.



Este factor está dirigido a propietario y poseedores inscritos y no inscritos, y corresponde al valor necesario para garantizar que dichas unidades sociales cuenten con los recursos para adquirir una Vivienda de Interés Social Prioritario vigente cuando el avalúo es hasta los 70 smlmv.

- Tipo de afectación: total.
- Tipo de ocupación: residentes que no cuenten con otro inmueble destinado a vivienda a nivel nacional, a no ser que demuestren que no puede hacer uso de éste por condiciones de seguridad debidamente probadas.
- Cálculo: la fórmula para el cálculo del reconocimiento debe arrojar el valor necesario para cubrir la diferencia entre el valor del avalúo del inmueble requerido para la obra y el monto de la Vivienda de Interés Social Prioritario vigente (70 smlmv).

Para calcular la diferencia se tomará como referencia, en el caso de propietarios el valor del avalúo del inmueble incluyendo construcción más suelo, y para los poseedores (inscritos o no inscritos) únicamente se considerará el valor de las construcciones.

En caso de existir pluralidad de propietarios y/o poseedores sobre una misma vivienda, deberán presentar declaración escrita señalando que autorizan que solo a la unidad social residente del inmueble objeto de adquisición por la EMB S.A., se le reconocerá este factor.

- Unidades sociales elegibles: USH, USSE cuya tenencia sea de propietaria o poseedor (inscrito o no inscrito).
- Documentos soporte:
 - a) Folio de Matrícula Inmobiliaria de la vivienda de reposición.
 - b) Fotocopia de la promesa de compraventa
 - c) Reporte de las condiciones estructurales y de habitabilidad de la vivienda de reposición y concepto favorable para su ocupación elaborado por los profesionales de la EMB S.A: o quien la represente.
 - d) Soporte de la consulta que los profesionales de la EMB S.A. o quien la represente, haga a través de la herramienta VUR u otro medio, en el que se evidencie que el beneficiario del factor de vivienda de reposición no es titular de otro inmueble.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

En aquellos casos en los que la unidad social sea propietaria de otro inmueble y aduzca no poder reponer su vivienda en el mismo, mediante un informe del equipo encargado de la ejecución del proyecto y de acuerdo a las pruebas aportadas por la unidad social, presentará el caso ante el comité de reasentamiento y reconocimientos económicos para que éste decida sobre el reconocimiento y pago de este factor.

El beneficiario de este factor podrá autorizar el pago de todo o parte del valor de su reconocimiento económico a favor del vendedor de la vivienda de reposición a través de autorización debidamente otorgada para el efecto.



1.1.10. Documentos generales para todos los reconocimientos económicos

Para adelantar los trámites del reconocimiento económico derivados del componente económico del Plan de Reasentamiento, además de los documentos de soporte señalados en cada uno de los factores a calcular, cada unidad social deberá allegar los siguientes documentos generales:

- a) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante de la unidad social.
- b) En caso de tenerlo, certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, de la persona jurídica beneficiaria del reconocimiento económico con una vigencia no superior a dos meses.
- c) Autorización debidamente conferida para obrar en nombre y en representación del beneficiario de los reconocimientos, según sea el caso.
- d) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del apoderado o autorizado, según sea el caso.

1.1.11. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos.

Además de la información del censo y diagnóstico socioeconómico, servirán como medios de prueba para conceder los reconocimientos económicos, los informes técnicos de cualquier naturaleza, los conceptos de las visitas de verificación, los oficios dirigidos a terceros y en general cualquier medio probatorio que sea útil para constatar dicha información.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

Para el correspondiente estudio y análisis de los factores a los cuales tenga derecho las unidades sociales, los documentos serán solicitados mediante oficio dirigido al responsable de la unidad social, el cual contará con 30 días calendario contados a partir del día siguiente al recibo del oficio para entregar la documentación respectiva. Si pasado los 30 días no se ha recibido la documentación o ésta se recibió incompleta, la entidad lo requerirá por una segunda vez para la cual contará con un plazo adicional de 5 días hábiles para entregar la totalidad de la documentación.

Si pasado el último plazo establecido, la entidad no cuenta con la documentación exigida pero la que tiene es suficiente para liquidar los factores de reconocimiento a los que tiene derecho, previa aprobación del comité de Gestión Predial y Reasentamiento -GPRES- se ordenará la liquidación de los factores debidamente probados mediante acto administrativo motivado el cual será notificado en los términos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La suma de dinero estará a disposición de los beneficiarios por un término de 5 días hábiles en una cuenta bancaria que indique la EMB S.A., vencidos los cuales sin que haya sido reclamado por el beneficiario, se dará inicio al proceso de pago por consignación.



Para el caso de los documentos que provengan del extranjero, estos deberán cumplir con los requisitos de apostilla correspondiente y podrá otorgarse un plazo de diez (10) días hábiles adicionales para aportarlos.

1.1.12. Requisitos y procedimiento para el pago.

El pago del componente económico del plan de reasentamiento se hará mediante acto administrativo que será notificado de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, observando los siguientes aspectos:

- Las unidades sociales deberán haber entregado el inmueble requerido para el proyecto en los términos establecidos en el contrato de promesa de compraventa por medio de la cual se formalice el acuerdo para la negociación directa del inmueble entre la EMB S.A. o la entidad encargada para tal fin y el titular del derecho real de dominio.

Para el caso de propietarios y poseedores tal circunstancia se verificará con el acta de entrega del inmueble. En el caso de arrendatarios, con la paz y salvo expedido por el arrendador. Las demás unidades sociales contarán con la constancia de traslado expedida por el equipo social vinculado al proyecto.

	Descripción de los factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación.		
	FECHA DE VIGENCIA:	VERSIÓN: 01	

- Las unidades sociales beneficiarias del pago deberán allegar certificación bancaria que las relacione como titulares de una cuenta bancaria, la cual deberá contar con una vigencia no superior a tres (3) meses.

En caso de que las unidades sociales no cuenten con cuenta bancaria, el dinero correspondiente a los reconocimientos económicos a que tenga derecho está a disposición de la misma en la cuenta bancaria que indique la EMB S.A o mediante el proceso de pago por consignación.

- Las unidades sociales beneficiarias de los reconocimientos deberán suscribir el formato de transferencia electrónica, o según sea el caso, por su apoderado o autorizado.

1.1.13. Causales del no pago de los reconocimientos económicos.

Mientras que todas las unidades sociales afectadas tienen derecho de compensación en relación al nivel del impacto a sus bienes o actividades económicas puedan existir situaciones cuando no se pueden realizar hasta que ciertas condiciones se resuelvan. Por ello son motivos para no reconocer todos o algunos de los factores del componente económico:

- Presentar documentación incompleta, con inconsistencias, incoherencias en la oportunidad establecida en el numeral 4.10 del presente documento.
- Si la entidad comprueba que existió falsedad en los datos suministrados y/o en los documentos que lo acompañan.
- Negarse a aportar u oponerse a practicar pruebas requeridas por los gestores sociales asignados al proyecto, en cuyo caso quedará constancia escrita mediante informe del equipo adscrito al proyecto.
- Renuncia expresa del beneficiario a los reconocimientos económicos
- No se reconocerán los factores del componente económico a las unidades sociales, no propietarias, cuando por razones atribuibles a estas no se pueda concluir el proceso de enajenación voluntaria. Para esto se requiere que el propietario allegue una comunicación dirigida a la Oficina de Gestión Social dando cuenta de tal situación, la cual será validada por el equipo social vinculado al proyecto y plasmada en un informe que se anexará al expediente.