

RESOLUCIÓN 113 DE 2016

(marzo 7)

Diario Oficial No. 49.808 de 8 de marzo de 2016

Fondo Adaptación

Por la cual se establecen los criterios y lineamientos generales de la Gestión Socio - Predial en los proyectos que requieran la adquisición de predios para la ejecución de obras de mitigación de riesgo o de adaptación al cambio climático a cargo del Fondo Adaptación.

El Gerente del Fondo Adaptación, en ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias; especialmente las establecidas en el artículo 4° del Decreto 4819 de 2010, modificado por el artículo 2° del Decreto 964 de 2013, el numeral 4 del artículo 7° del Decreto 4785 de 2011, el artículo 78 de la Ley 489 de 1998, el artículo 155 de la Ley 1753 de 2015, la Ley 1523 de 2012 y

CONSIDERANDO:

Que la Carta Política en su artículo 1° consagra a Colombia como un Estado Social de Derecho en el cual se tiene como eje fundamental el respeto por la dignidad humana, el trabajo y la solidaridad.

Que en virtud del artículo 48 de Decreto-ley 919 de 1989 se declaró la situación de calamidad nacional producto de la Ola Invernal ocasionada por el Fenómeno de La Niña 2010 - 2011.

Que como consecuencia de la referida calamidad nacional y con fundamento en el artículo 215 de la Constitución Política, el Gobierno nacional declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional, mediante Decreto 4580 de 2010.

Que mediante Sentencia C-156 de 2010, la Corte Constitucional declaró exequible el Decreto 4580 de 2010 y manifestó: “... *el Estado no solo tiene la obligación de dictar medidas tendientes a conjurar las crisis producidas por desastres naturales, sino que en cabeza suya también se encuentra la obligación de establecer medidas de prevención que mitiguen los efectos de dichos eventos naturales*”, por lo tanto el Estado debe atender a los damnificados, reubicarlos y reasentarlos, en los casos en que sea necesario, así como adquirir o expropiar inmuebles para ejecutar obras.

Que en virtud del estado de emergencia, mediante Decreto 4819 de 2010, se creó el Fondo Adaptación, en adelante el Fondo, como un establecimiento público, con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual tiene como finalidad identificar, estructurar y gestionar proyectos, ejecutar procesos contractuales, disponer y transferir recursos para la recuperación, construcción y reconstrucción de infraestructura, rehabilitar económicamente sectores agrícolas, ganaderos y pecuarios afectados por la ola invernal y demás acciones que se requieran con ocasión del fenómeno de “La Niña”, así como para impedir definitivamente la prolongación de sus efectos, tendientes a la mitigación y prevención de riesgos y a la protección en lo sucesivo, de la población de las amenazas económicas, sociales y ambientales que están sucediendo.

Que mediante Sentencia C-251 de 2011, la Corte Constitucional declaró exequible el Decreto 4819 de 2010 y señaló que el Fondo Adaptación tiene una vocación de integralidad en materia de identificación, estructuración y gestión de proyectos y si bien esto sacrifica la participación de las entidades territoriales, ese sacrificio es necesario para garantizar la atención rápida y eficaz a las víctimas.

Que el artículo 155 de la Ley 1753 de 2015 “por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”, estableció que el Fondo, hará parte del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres en los términos de la Ley 1523 de 2012 y podrá estructurar y ejecutar proyectos integrales de reducción del riesgo y adaptación al cambio climático, en el marco del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y en coordinación con los respectivos sectores, además de los que se deriven del fenómeno de La Niña 2010-2011, con el propósito de fortalecer las competencias del Sistema y contribuir a la reducción de la vulnerabilidad fiscal del Estado.

Que así mismo, el referido artículo 155 dispuso que será responsabilidad de las entidades del orden nacional y territorial beneficiarias de los proyectos a cargo del Fondo, garantizar su sostenibilidad y la puesta en marcha de los mecanismos técnicos, financieros y operacionales necesarios para su adecuada implementación.

Que la Ley 1523 del 24 de abril de 2012, derogó el Decreto-ley 919 del 1° de mayo de 1989, adoptó la política nacional de gestión del riesgo, creó el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y estableció en su artículo 73, que una vez declarada la situación de desastre y hasta tanto se declare el retorno a la normalidad, el Gobierno nacional a través de cualquiera de sus ministerios o departamentos administrativos, entidades del orden nacional, entidades territoriales o entidades descentralizadas de cualquier nivel administrativo, podrán adquirir los predios necesarios para adelantar planes de acción específicos, por negociación directa o mediante expropiación por vía administrativa, previa indemnización.

Que a través del documento Conpes 3776 de 2013, se declaró la importancia estratégica del proyecto “Construcción y Reconstrucción de las zonas afectadas por la ola invernal - Decreto 4580 de 2010 Nacional”, y se señaló el Plan de Acción Integral Específico para la Atención del Fenómeno de La Niña 2010-2011 (PAE) el cual contempla tres fases: 1) Atención Humanitaria; 2) Rehabilitación y 3) Reconstrucción y Construcción, las cuales buscan el restablecimiento definitivo de la infraestructura, la vivienda, los servicios y equipamientos en busca de soluciones definitivas de mediano y largo plazo que promuevan la reducción del

riesgo, así como el desarrollo de nueva Infraestructura que reduzca la condición del riesgo. Las fases 1 y 2 del PAE se ejecutaron a través de Colombia Humanitaria, mientras que la fase 3 debe ser adelantada por el Fondo Adaptación, quien es la entidad llamada a generar soluciones estructurales y de mayor impacto.

Que según el PAE, corresponde al Fondo intervenir en tres de los cinco ejes estructurantes de atención, así: i) Infraestructura; ii) Desarrollo Económico y iii) Sostenibilidad Ambiental. Para tal efecto, el Fondo ha definido como líneas de intervención los siguientes ocho sectores estratégicos: i) Mitigación del Riesgo (Macroyectos); ii) Vivienda; iii) Transporte; iv) Deporte, ICBF, Cultura y Educación (Estrategia DICE); v) Agua Potable y Saneamiento Básico; vi) Reactivación Económica; vii) Medio ambiente; y viii) Salud.

Que en consonancia con lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012, para efectos de ejecutar el plan de acción específico (PAE) definido en el Documento Conpes 3776 de 2013 y los demás planes específicos que se requieran, el Fondo debe realizar la gestión socio-predial necesaria para adelantar las intervenciones requeridas para cumplir con la finalidad con la que fue creado. Así mismo debe definir los requerimientos de adquisición predial y manejo social de los proyectos a estructurar en cumplimiento de lo señalado en el numeral 4 del Decreto 4785 de 2011, sin perjuicio de las responsabilidades propias de las entidades territoriales asignadas por la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997 y de la corresponsabilidad que les asiste al ser beneficiarios de los proyectos, de acuerdo con lo señalado en el artículo 155 de la Ley 1753 de 2015.

Que en virtud de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley 489 de 1998, y el numeral 4 del artículo 7º del Decreto 4785 de 2011, el Gerente del Fondo Adaptación como representante legal de la entidad y facultado para expedir los actos necesarios para el cumplimiento de sus objetivos y funciones, procederá a establecer los criterios y lineamientos generales de la gestión socio-predial de los proyectos que requieran la adquisición de predios para la ejecución de obras de mitigación de riesgo o de adaptación al cambio climático, reconociendo los factores de compensación económica que no fueron determinados en el valor de los inmuebles de acuerdo con los avalúas comerciales realizados en el marco de los procesos de adquisición predial que adelanta el Fondo.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°. *Objeto*. La presente resolución tiene por objeto establecer los criterios y lineamientos generales de la gestión socio-predial para todos aquellos proyectos a cargo del Fondo que requieran la adquisición o afectación de predios para la ejecución de obras de mitigación de riesgo o de adaptación al cambio climático, según criterios y estándares internacionales, constitucionales y legales.

Parágrafo. Esta resolución no es aplicable para procesos de reasentamiento por alto riesgo no mitigable.

Artículo 2°. *Ámbito de Aplicación*. La presente resolución rige para aquellos proyectos financiados por el Fondo, en el ejercicio de sus funciones tendientes a la atención de las afectaciones producidas por el Fenómeno de La Niña 2010 - 2011 y aquellas dirigidas a la ejecución de obras para lograr la reducción del riesgo y la adaptación al cambio climático, que conlleve para todos los casos la adquisición o afectación de predios.

Artículo 3°. *Principios*. La Gestión Socio-Predial que desarrollará el Fondo se regirá por los siguientes principios:

1. **Disminución o reducción del impacto social:** Se tratará de disminuir al máximo el impacto socio-económico de la intervención sobre la población. Para ello, en cada proyecto se analizarán detalladamente diferentes opciones viables, para elegir aquella que cause el menor impacto a la población y al territorio.

2. **Restablecimiento de condiciones socioeconómicas:** el reconocimiento en dinero no constituye la única solución para atender los impactos ocasionados por los proyectos. Por ello se diseñarán y ejecutarán planes de gestión sociopredial para asistir a la población afectada por las intervenciones del Fondo en función de los diferentes impactos identificados, a partir del diagnóstico socio-económico y jurídico, con el fin de restablecer las condiciones socioeconómicas de la población involucrada.

3. **Atención diferencial:** Los habitantes de sitios intervenidos por la ejecución de obras de mitigación de riesgo o de adaptación al cambio climático, podrán ser asistidos en el restablecimiento de sus condiciones de vida, según la condición particular de la población afectada al momento en que la entidad disponga la compra de los predios o declare la utilidad pública de los mismos y los acuerdos a los que se llegue.

4. **Comunicación:** Los propietarios y residentes de los predios requeridos para realizar las intervenciones del Fondo, recibirán información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra su respectivo trámite.

5. **Alternativas:** las unidades sociales que se vean afectadas con las intervenciones del Fondo serán informadas sobre las alternativas de solución en caso de que existan, y los planes que se formulen para ello.

6. **Transparencia:** todo el proceso de adquisición o afectación de predios, atenderá .los principios de buen gobierno y transparencia del estado, en especial aquellos establecidos en la Ley 1712 del 6 de marzo de 2014, por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional, así como el Decreto Reglamentario 103 del 20 de enero de 2015.

Artículo 4°. *Definiciones.* Para efecto de los proyectos y programas a cargo del Fondo que conlleven adquisición o afectación predial se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

-- **Gestión Socio-Predial:** Es el proceso que se desarrolla de manera integral y transversal para llevar a cabo la adquisición de los predios requeridos, en el marco de las intervenciones a realizar por parte del Fondo o quien este designe, conducente a obtener la titularidad o la disponibilidad de estos predios, así como establecer las compensaciones correspondientes a la población que puede ver alterada su condición inicial por las intervenciones del Fondo.

La Gestión Socio-Predial incluye todas las actividades necesarias de carácter técnico, jurídico, ambiental y social para iniciar y culminar a adquisición de los inmuebles a través de los mecanismos existentes para realizar esta tarea y las demás acciones tendientes a la obtención de la titularidad y disposición de los predios requeridos para la ejecución de las obras. Igualmente, contiene todas las acciones y programas de atención a la comunidad involucrada que debe permitir el uso, la venta o la permuta de sus predios afectados por las intervenciones, total o parcialmente, a favor del Fondo o de un tercero que este determine.

-- **Plan de Gestión Socio-Predial:** Es el conjunto de programas y procesos que se diseñan a partir del diagnóstico socioeconómico, fichas prediales; estudios de títulos y en general de toda la información del proyecto encaminado a brindar una atención integral a la respectiva población, en el marco del desarrollo de las intervenciones. El Plan de Gestión Socio-Predial brinda las herramientas necesarias a la comunidad para la venta o entrega de los predios en las zonas requeridas para la ejecución de las obras y que contiene como mínimo lo siguiente:

1. Programa de Atención al Ciudadano: divulgación, información, quejas y reclamos;

2. Programa de acompañamiento social y jurídico a las unidades sociales durante el proceso de adquisición del predio, para lograr la transferencia de dominio de los mismos, el cual debe contener las medidas para la reducción del impacto social, gestión de oferta interinstitucional para garantizar el restablecimiento de servicios como acceso a la salud, educación, entre otros, estrategias y metodologías de trabajo social, las cuales serán previamente aprobadas por el Fondo;

3. Programa de acompañamiento en la reposición de la vivienda, que consiste en asesoría inmobiliaria y eventual remisión a los programas de vivienda del Fondo, así como apoyo a arrendatarios para su auto relocalización;

4. Programa de medidas de restablecimiento de condiciones económicas tales como el pago del inmueble y de las compensaciones;

5. Sistema de seguimiento y evaluación.

-- Nivel de afectación

1. Total: Cuando el predio se afecta totalmente y todas las unidades sociales que allí residen o realizan una actividad económica deben trasladarse.

2. Parcial: Cuando el predio se afecta parcialmente y el área remanente puede seguir utilizándose para vivienda o actividad económica. La afectación parcial puede implicar el traslado de una o más unidades sociales residentes o con actividad económica en el predio.

3. Temporal: Cuando el inmueble sólo va a ser afectado durante la ejecución de la obra.

-- Unidad Social: Se entiende por:

1. Personas que tienen derechos, de titularidad o tenencia debidamente demostrados, sobre un inmueble, residen o no en él (propietario, poseedor, arrendatario, usufructuario, tenedor, ocupante).

2. Hogares que residen en el inmueble independiente de su relación de titularidad o tenencia (habiten o no en el inmueble)

3. Actividades económicas (comercio, industria, cultivos, etc.,) que se desarrollan en un predio o inmueble.

La unidad social puede ser clasificada por tipo de tenencia así:

a) Propietario: Persona que tiene de manera consolidada el derecho real de dominio del predio o inmueble.

b) Poseedor: Persona que ostenta la tenencia de un predio o inmueble con ánimo de señor o dueño y podría adquirirla por prescripción.

c) Mejoritario: Persona asentada en predio ajeno que ha levantado construcciones o desarrollado modificaciones al terreno para su uso a su costo y riesgo y no cumple las condiciones para adquirir por prescripción.

d) Ocupante regular: Persona asentada en un predio fiscal de propiedad de una entidad pública o en terreno baldío, los que en todo caso son susceptibles de cesión o adjudicación por parte de la autoridad competente.

e) Ocupante irregular: Persona asentada en predios de uso público, no susceptibles de adquirir por prescripción, ni de ser adjudicados o cedidos.

TÍTULO II

LINEAMIENTOS DE LA GESTIÓN SOCIO PREDIAL

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 5°. *Articulación de la gestión socio-predial con las fases técnicas de los proyectos o programas.* Con el fin de garantizar la disponibilidad de predios en el momento de iniciar la construcción de las obras en los respectivos proyectos o programas a cargo del Fondo para que exista el tiempo necesario para la ejecución del Plan de Gestión Socio-Predial, existirá una estrecha relación entre las etapas técnicas de la obra y la formulación y ejecución del Plan de Gestión Socio-Predial, para ello se establecen las siguientes etapas de la Gestión Socio-Predial:

1. Etapa de diagnóstico técnico, jurídico y socioeconómico

2. Diseño del plan de gestión socio-predial

3. Ejecución del Plan de gestión socio-predial

4. Seguimiento y evaluación

Artículo 6°. *Etapa de diagnóstico técnico, jurídico y socioeconómico.* El Fondo propenderá por adelantar esta etapa de la gestión Socio-Predial al culminar los Estudios y Diseños de los proyectos o programas. El Ejecutor del Plan de Gestión Socio-Predial o quien adelante el proceso de adquisición o afectación predial deberá llevar a cabo como mínimo las siguientes actividades:

1. Diagnóstico Técnico:

a) Hacer un cruce de la información catastral con la información técnica suministrada, conseguir los documentos catastrales y jurídicos, elaborar un pre-diagnóstico catastral y hacer la vista de campo.

b) Establecer las personas u hogares que ostentan la tenencia del predio y contar con una relación predio a predio.

c) Proporcionar los levantamientos topográficos con la respectiva ficha predial por cada uno de los predios requeridos, en los cuales se determinará si el predio se requiere de manera parcial o total.

d) Iniciar el trámite de los certificados de cabida y linderos y trámite de conservación catastral en caso de requerirse.

e) Identificar los predios requeridos para la ejecución de las obras, que por sus condiciones de riesgo se encuentren previamente incluidos en programas de reubicación o reasentamiento.

f) Elaborar et avalúo en los términos establecidos en la ley.

2. Diagnóstico Jurídico:

Elaborar el estudio de títulos, el cual contiene el análisis jurídico respecto de la titularidad del inmueble, en especial el estudio de su tradición, la existencia de limitaciones al dominio y gravámenes y en general cualquier situación que afecte la transferencia del dominio a la entidad adquirente. Este se adelanta con base en folios de matrícula inmobiliaria, resoluciones, escrituras públicas, sentencias y en general en todo documento que permita determinar los titulares de derechos reales principales, los tenedores y su condición.

Debe tener en cuenta la información obtenida de las fichas socioeconómicas y emitir un concepto respecto de cada propietario, poseedor, mejoratario, arrendatarios, ocupante regular o irregular que se identifique con el predio objeto de estudio y recomendar las acciones correspondientes que permitan la adquisición del predio.

3. Diagnóstico socioeconómico de la Población afectada:

a) Levantar el censo de la población ubicada en los predios objeto de adquisición. El censo se levanta con el diligenciamiento de las fichas socioeconómicas, las cuales contienen la información para levantar la línea base y especifican las características demográficas, sociales, de habitabilidad y económicas de las familias antes de iniciar la intervención.

b) Elaborar el diagnóstico socioeconómico, el cual es un documento que recoge la consolidación y análisis de la información obtenida a partir de la línea base y de la información secundaria que permita identificar las condiciones demográficas, económicas y sociales de las unidades sociales afectadas de manera directa por las intervenciones. Como parte de esta actividad se deberán tener en cuenta las fichas de gestión socio predial elaboradas de conformidad con el literal a) del presente numeral, que sirvan como herramientas para la toma de decisiones.

c) Elaborar el documento que contenga el análisis de impactos, a partir del diagnóstico socioeconómico y del análisis de las afectaciones sociales y prediales, ocasionadas por el impacto de las intervenciones del Fondo, con las recomendaciones de manejo que deberán tenerse en cuenta en el plan de gestión socio-predial, de acuerdo con las condiciones particulares de cada unidad social. Debe contener la identificación de impactos que las obras y la adquisición de los predios les ocasionarán u ocasionaron respectivamente a dichas unidades sociales.

Artículo 7°. Diseño plan de gestión socio-predial. Una vez se cuente con los diagnósticos se procederá a elaborar el Plan de Gestión SocioPredial, el cual deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. Programa de atención al ciudadano: En el cual se determinan los mecanismos de divulgación e información a la comunidad involucrada en el proceso de adquisición de

predios, así como el procedimiento para atender las quejas y reclamos de la comunidad y garantizar mecanismos de participación y control de la comunidad durante la ejecución del respectivo proyecto o programa.

2. Auditorías visibles: Se debe implementar la estrategia de Auditorías Visibles como mecanismo de participación, control y atención ciudadana, con sus componentes: Equipos locales de seguimiento (ELS), Foros y encuestas de satisfacción ciudadana, contenidos en el manual de Auditorías Visibles del Fondo, que se encuentra disponible en la página web de la entidad: <http://sitio.fondoadaptacion.gov.co/index.php/en-las-regiones/participacion-ciudadana/auditorias-visibles>.

3. Programa de acompañamiento social y jurídico en el proceso de adquisición de los predios: Dirigido a las unidades sociales durante el proceso de adquisición del predio, para lograrla transferencia de dominio de los mismos; determina el proceso de adquisición desde la oferta de compra hasta el trámite de escrituración, registro y mutación catastral de los predios y los mecanismos de acompañamiento social y jurídico con el fin de facilitar acciones de saneamiento predial, cuando lo requiera, entrega de los predios y suscripción de los diversos documentos que se requieran durante el proceso. Este Programa podrá implementar la figura de saneamiento automático prevista en el artículo 156 de la Ley 1753 de 2015.

4. Programa de acompañamiento en la adquisición de la nueva vivienda o traslado de los hogares: En los proyectos de obra que conlleven la adquisición de predios con vivienda, se deberá ofrecer un acompañamiento a la población, que incluya a propietarios y residentes para la adquisición de la nueva vivienda, especialmente en estratos 1 y 2, en condiciones dignas, así como determinar mecanismos para acompañamiento a poseedores, residentes y ocupantes que requieran su traslado.

5. Programa de restablecimiento de condiciones económicas: El fondo podrá reconocer compensaciones económicas a la población afectada, así como medidas de apoyo para el restablecimiento de las condiciones económicas y medios de subsistencia, de conformidad con los impactos identificados mediante el diagnóstico socioeconómico.

Parágrafo. El plan de gestión socio-predial se presentará a la Subgerencia de Regiones del Fondo para su conocimiento y articulación con los demás planes y proyectos del Fondo.

Artículo 8°. Ejecución del Plan de Gestión Socio predial. Se dará inicio una vez sean aprobados la metodología, costos y cronogramas del plan de Gestión Socio Predial por parte de la interventoría o de la supervisión designada.

Se deberá iniciar su implementación por parte del ejecutor del plan, una vez se suscriba la orden de inicio correspondiente.

Artículo 9°. *Seguimiento y evaluación.* Los planes de Gestión Sociopredial deberán contemplar el diseño y la aplicación de indicadores de seguimiento y evaluación que retroalimenten el proceso en tiempo real para monitoreo por parte del Fondo.

TÍTULO III

COMPENSACIONES ECONÓMICAS

Artículo 10. Cuando en la Etapa de Diagnóstico o en la elaboración de los avalúos del proyecto se determine que existen afectaciones que no cumplen los requisitos establecidos en la normatividad aplicable a la materia, como es el artículo 21 de la Resolución IGAC 620 de 2008, el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 898 de 2014 para el reconocimiento de compensaciones vía avalúo, el Fondo reconocerá dentro de los procesos de enajenación voluntaria los factores de compensación establecidos en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO I

Por adquisición predial

Artículo 11. En caso de afectación predial por obras de mitigación de riesgo o de adaptación al cambio climático, se contemplan los siguientes factores de compensación:

a) Factor por afectación de pequeñas actividades económicas realizadas en los predios:

El Fondo podrá reconocer al propietario de la actividad económica, una compensación económica cuando dicha actividad se realice en el predio, o alternativas para que continúe desarrollando la misma actividad económica de la cual deriva su sustento, o una actividad diferente de generación de ingresos en las cuales se implementen diversos mecanismos para restablecer las condiciones de sostenibilidad de las familias. En el caso de las compensaciones económicas, estas se otorgarán de la siguiente manera:

i. Actividades comerciales formales e informales: A los propietarios de aquellas actividades que se encuentran debidamente registradas ante Cámara de Comercio o Alcaldía, o que cuentan con una actividad económica debidamente identificada en el diagnóstico socioeconómico, con una operación previa de por lo menos un (1) año de antelación a la fecha de la disposición de compra o declaratoria de utilidad pública del predio por parte del Fondo, se les reconocerán alternativas, en caso que no sea aplicable una alternativa de generación de ingresos con cargo al proyecto por una única vez así:

a) Actividades Formales hasta por quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) por una única vez.

b) Actividades informales hasta por nueve (9) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) por una única vez.

ii. Actividades agropecuarias: En aquellos predios donde se desarrollen este tipo de actividades, con una operación previa de por lo menos seis (6) meses de antelación a la fecha de la disposición de compra o declaratoria de utilidad pública del predio por parte del Fondo, se realizará una compensación económica por una sola vez, hasta por un valor tope de doce (12) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) por una única vez, para compensar la pérdida de ingresos asociada a la actividad económica desarrollada a partir de los activos del predio. Esta compensación se efectuará siempre y cuando no haya sido incluida dentro del respectivo avalúo comercial que soporta la resolución de oferta de compra del predio que se adquiere o se afecte. Se solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a un perito evaluador inscrito en Lonja de Propiedad Raíz, el avalúo de los cultivos o actividad pecuaria, con el fin de hacer la compensación económica a que haya lugar.

Para el caso de actividades agropecuarias informales las condiciones anteriores podrán acreditarse mediante declaración extrajudicial, lo cual deberá realizarse al momento del diagnóstico socioeconómico.

b) **Factor por trámites notariales y de registro:** El Fondo reconocerá por los gastos notariales y de registro en que se incurran durante el proceso de enajenación voluntaria hasta 2.7 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

El anterior valor no se causará cuando dentro del respectivo Plan de Gestión SocioPredial se tenga previsto que dichos gastos sean pagados por el ejecutor del Plan.

c) **Factor de Movilización:** El Fondo podrá reconocer por gastos de traslado y mudanza a propietarios, poseedores, mejoratarios, ocupantes y arrendatarios hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv), por cada unidad social, por una sola vez.

En el evento en que concurra en cabeza de una misma unidad social la residencia y una actividad comercial, el Fondo únicamente reconocerá por el concepto de prima de movilización un valor de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

Este factor podrá omitirse cuando dentro del Plan de Gestión Socio-Predial se prevea mecanismos colectivos a cargo del ejecutor del Plan, para el traslado de las unidades sociales a sus nuevas viviendas.

CAPÍTULO II

Pago de compensaciones económicas

Artículo 12. *Procedimiento para el pago de compensaciones económicas.* Los factores establecidos en el artículo décimo primero de la presente resolución únicamente se reconocerán en los procesos de enajenación voluntaria y ocupación temporal, por una sola vez, mediante acta de acuerdo suscrita por el Fondo y el beneficiario de la compensación, o mediante acto administrativo proferido por la Gerencia del Fondo en caso de que no exista acuerdo sobre el valor de la compensación.

Artículo 13. *Requisitos para la liquidación y pago de las compensaciones económicas contempladas en la presente resolución.* Para el reconocimiento de los diversos factores, los beneficiarios deberán acreditar que al momento del censo y diagnóstico socioeconómico realizado por el ejecutor del Programa de Gestión Socio-Predial, se cumplían las condiciones establecidas para el reconocimiento de los respectivos factores y presentar dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud hecha por el ejecutor los documentos que sean requisito para el pago.

Parágrafo. El Fondo se abstendrá de efectuar el reconocimiento de que trata el presente acto administrativo, cuando compruebe que la documentación aportada no es veraz y oficiará a las autoridades competentes, para que se adelante la correspondiente investigación.

Artículo 14. *Disponibilidad de recursos.* Los recursos necesarios para el reconocimiento de las compensaciones económicas y de los factores de la gestión socio-predial contemplada en la presente resolución deben ser estimados desde la estructuración de cada proyecto que involucre afectación predial a cargo del Fondo, que permita el pago de las compensaciones económicas previstas.

Artículo 15. *Vigencia.* La presente resolución rige a partir de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 7 de marzo de 2016.

El Gerente del Fondo Adaptación,

Germán Arce Zapata