

## RESOLUCIÓN – GG – 172 – –

Por la cual se reconoce indemnizaciones económicas al señor **JAMEL ALBERTO MARÍN MARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.753.189**, arrendatario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **001-398784**, CBML **1614002-0026**, requerido para el proyecto denominado METRO DE LA 80, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Municipal No. 818 del 1° de octubre 2021 (**Tramo 3 Subtramo 3A**).

**EL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-**, en uso de sus facultades legales de conformidad con el Decreto 0096 del 06 de febrero de 2025 "*Por medio del cual se efectúa un nombramiento en una descentralizada directa del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín*", y se nombra en el empleo de libre nombramiento y remoción denominado Gerente General, ubicado en la Empresa Industrial y Comercial del Estado, de nombre Empresa de Desarrollo Urbano –EDU–, de conformidad con los artículos 58,315, y 319 del Decreto 883 de 2015, posesionado por Acta 0085 del 12 de febrero de 2025, de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, empresa industrial y comercial del estado, del orden distrital, actuando en nombre y representación de la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda., de acuerdo con la delegación contenida en la Resolución 242 del 2 de mayo de 2022 de la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda.: "*Por el cual se delega facultades en materia de adquisición de predios a la Empresa de Desarrollo Urbano y se dictan otras disposiciones*", y en especial las otorgadas por el artículo 58, 82 y 287 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de Septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y el Acuerdo Municipal N° 48 de 2014, "*Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*".

### CONSIDERANDO QUE:

1. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los artículos 58, 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997, de conformidad con la competencia asignada en el Acuerdo 46 de 2006 y Acuerdo 48 del 17 de diciembre de 2014, expidió la **Resolución N° 202350025564 del 29 de marzo de 2023**, publicada en la Gaceta Oficial No. 5120 del 13 de abril del 2023 "*Por medio de la cual se declara la existencia de condición de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de unos bienes inmuebles destinados a la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte denominado: Metro de la 80, tramo 3 Subtramo A*", modificada y complementada por la **Resolución 202350071674 del 06 de septiembre de 2023**, publicada en la Gaceta Oficial No. 5211 del 8 de septiembre de 2023.
2. Con base en lo preceptuado en la Constitución Política y las Leyes 9ª de 1989, 2ª de 1991, 152 de 1994, 388 de 1997 y 507 de 1999, la ordenación del urbanismo le corresponde al poder público, normas que de manera general y abstracta fijan los parámetros a los cuales debe ceñirse la ordenación y remiten a los planes de ordenamiento territorial formulados por cada municipio.
3. El artículo 2 de la Ley 1682 de 2013, definió el concepto de "*Infraestructura del Transporte*" así:

*“La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos”.*

4. El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte.

*“Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política”.*

5. El propósito del proyecto “Metro de la 80”, desde su adopción como proyecto estratégico, en virtud del Plan de Desarrollo 2024-2027 MEDELLÍN TE QUIERE es garantizar el pleno disfrute del derecho a la ciudad, y la habitabilidad digna de sus habitantes, mediante una movilidad sostenible, e inteligente, que cuente con un sistema de transporte integrado y multipropósito, que garantice la accesibilidad universal por medio de una infraestructura incluyente, generando corredores de calidad ambiental, de seguridad vial y amigables con la salud, que proteja a todos los actores viales, en especial a los de mayor vulnerabilidad, garantizando su seguridad y continuidad en desplazamientos.

Se busca la promoción del uso de tecnologías más limpias y menos contaminantes en el servicio de transporte público, que reduzcan el uso de combustibles fósiles y por ende contribuyan a mejorar la calidad del aire de la región, a mitigar el cambio climático y a mejorar la calidad de vida de los habitantes, en aras de cumplir con los compromisos adoptados frente a entes locales, nacionales e internacionales.

6. Adicionalmente, la construcción del “Metro de la 80”, es la apuesta más importante para la ciudad en las últimas décadas, y detonante de una renovación urbana sin precedentes, que generará miles de empleos y reactivará la economía con una inversión de más de dos billones de pesos, justo cuando más lo necesita la ciudad para mitigar las consecuencias negativas de la pandemia COVID-19.

*“Los objetivos estratégicos de este proyecto son:*

- *Generar un nuevo corredor de transporte público masivo que soporte la demanda de la ciudad, aliviane la carga de los actuales corredores del SITVA y brinde conectividad a la zona occidental de la ciudad.*
- *Incentivar el uso del transporte público sostenible a través de la generación de conectividad en sentido norte - sur y viceversa por el occidente de la ciudad.*
- *Promover un desarrollo orientado por el transporte a lo largo del nuevo corredor por medio de la implementación de los instrumentos de gestión urbana, a fin de contribuir al desarrollo de las nuevas infraestructuras públicas y los nuevos desarrollos urbanísticos en el área de influencia del sistema”.*

7. El 09 de agosto de 2016 mediante el Decreto 1189 "Por medio del cual se anuncia el proyecto del Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80 y se dictan otras disposiciones" la Alcaldía de Medellín realizó el anuncio oficial del proyecto del Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80, con fundamento en el motivo de utilidad pública del literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, en los términos del parágrafo 1° del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, con el fin de descontar del valor comercial de los predios declarado o a declarar de utilidad pública e interés social, el valor correspondiente al mayor valor generado por el desarrollo del proyecto, de acuerdo con los avalúos de referencia que para cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas se adopte.

8. Igualmente, el mismo 09 de agosto de 2016 mediante el Decreto 1190 "Por medio del cual se anuncia el proyecto del Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80 para el desarrollo de proyectos de renovación y se dictan otras disposiciones" la Alcaldía de Medellín realizó el anuncio oficial del proyecto del Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80, con fundamento en el motivo de utilidad pública del literal c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, en los términos del Parágrafo 1° del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, con el fin de descontar del valor comercial de los predios declarados o a declarar de utilidad pública e interés social, el valor correspondiente al mayor valor generado por el desarrollo del proyecto objeto de este anuncio, de acuerdo con los avalúos de referencia que para cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas se adopte.

9. Además, el 03 de mayo de 2021 mediante el Decreto 328 "Por medio del cual se anuncia el proyecto de las obras complementarias al Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80 y se dictan otras disposiciones" la Alcaldía de Medellín realizó el anuncio oficial del proyecto de las obras complementarias al Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80, con fundamento en los motivos de utilidad pública contenidos en los literales c) y e) del 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020 y por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, en los términos del parágrafo 1° del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.5.4.1 Decreto Nacional 1077 de 2015.

10. La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Limitada, el Distrito de Medellín y la Nación, celebraron el Convenio de Cofinanciación para el desarrollo e implementación del proyecto Metro Ligero de la Avenida 80, cuyo objeto es: *Definir los montos, términos y condiciones bajo los cuales la Nación y el Municipio concurrirán a la cofinanciación del sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Medellín para el desarrollo e implementación del proyecto del Metro Ligero de la Avenida 80.*

11. La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Limitada y el Distrito de Medellín celebraron el Convenio Interadministrativo 4600090633 de 2021, cuyo objeto es "Materializar la cesión plena de recursos a favor del Metro de Medellín Ltda., aportados por parte de La Nación y el Municipio, y que se transferirán por parte de estos para la Cofinanciación del sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Medellín para el desarrollo e implementación del proyecto del Metro Ligero de la Avenida 80, que se encuentran contemplados en la Cláusula 2 del Convenio de Cofinanciación".

12. El Decreto Municipal 818 del 1° de octubre de 2021, "Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo Municipal 145 de 2019, Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas – PPPMAEP-, se revisa y se ajusta su Protocolo, se deroga el

Decreto Municipal 1091 de 2017 y se dictan otras disposiciones", consagra en el artículo 34, los hechos de reconocimiento, en el escenario de obras de infraestructura y son reconocidos con independencia del valor comercial del inmueble:

**Artículo 34. Valoración Socioeconómica Integral -VSEI- en el escenario de obras de infraestructura y/o utilidad pública.** Conforme a los hechos de reconocimiento que establece la PPPMAEP a continuación, se determinan las acciones con sus respectivos métodos, criterios, parámetros y procedimientos para el restablecimiento de condiciones y protección de derechos, que deben estar presentes en este escenario para la gestión social y la gestión predial.

Las siguientes acciones de indemnización serán reconocidas por el Municipio de Medellín para proyectos de utilidad pública vía enajenación voluntaria y expropiación administrativa y judicial con independencia al valor comercial del inmueble objeto de adquisición.

**34.1 Hecho de reconocimiento: La vivienda como patrimonio socio familiar y económico.**

**34.1.1 Valor de Adquisición de la vivienda.** El monto indemnizable se asimila al valor de mercado que tiene el bien, acorde con las características propias y las del entorno en el que está ubicado. Se tiene en cuenta: el suelo, las construcciones o mejoras, los cultivos (según sea el caso), y será reconocido bajo la normatividad vigente que rige la materia.

**34.1.2 Acciones de indemnización por concepto de daño emergente.** Las acciones para el restablecimiento, mejoramiento o sostenimiento de condiciones y protección de derechos que deben ser incluidas como mínimo en la VSEI, son las siguientes:

**34.1.2.1 Gastos de trámites legales para la adquisición y compra de la vivienda de reposición.** Corresponde a los gastos legales en que incurre el propietario o poseedor para la transferencia del inmueble a la entidad pública que lo requiere para la obra de interés general; así como los gastos que se generan por la compra del inmueble de reposición, en los casos que aplique. Se reconocerá el cien por ciento (100 %) de los gastos, con ocasión a: protocolización y registro de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente; protocolización y registro de la escritura pública de levantamiento de limitaciones al derecho de dominio, la cual sea una condición sine qua non para la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad adquirente; protocolización y registro de la escritura pública del inmueble de reposición cuyos soportes deberán ser presentados dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final del precio indemnizatorio del valor del avalúo de la vivienda por parte de la entidad adquirente.

El pago de esta indemnización se realizará con posterioridad a la cancelación y entrega de los soportes por parte del propietario del inmueble o mejora, a la entidad adquirente.

**34.1.2.2 Gastos de traslado.** Corresponde al reconocimiento del gasto en el que incurren las unidades sociales por el traslado de sus bienes muebles localizados dentro de la vivienda o bien inmueble que se va adquirir por la ejecución del proyecto de utilidad pública. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles ubicados en el inmueble o mejora objeto de adquisición. La indemnización por concepto de traslado será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

**34.1.2.2.1.** En el evento de requerirse más de un (1) traslado por parte de la unidad social, serán reconocidos previa aprobación por parte de la entidad adquirente, siempre y cuando sea por razones ajenas a la voluntad de las partes o por las características físicas de los bienes muebles objeto de desplazamiento.

**34.1.2.2.2.** En los eventos en los cuales el costo del traslado de los bienes muebles sea mayor a un (1) salario mínimo legal vigente, la unidad social deberá acreditar el mayor valor con factura cancelada que soporten los costos en los cuales incurrió.

**34.1.2.2.3** Para el pago de esta indemnización la entidad adquirente o el gestor predial acreditará con el acta de entrega material del inmueble o deberá verificar mediante visita técnica al bien objeto de adquisición la materialización de traslado. Para ello deberá realizarse acta de visita técnica y registro fotográfico de la misma.

**34.1.2.3 Gastos de arriendo temporal.** Se aplica cuando se presenta un desfase temporal entre la adquisición del bien inmueble que se está adquiriendo en el marco del proyecto y la entrega de la vivienda de reposición; este reconocimiento es aplicable al propietario del inmueble o mejora y se realiza de forma excepcional y previa motivación justificada por un período de seis (6) meses, prorrogables sólo por una vez por el término inicial, previa autorización de la entidad adquirente y atendiendo las condiciones de cada caso en particular.

El monto y la duración será definido por el CIDEPP, acorde a las condiciones de mercado del lugar.

**34.1.3 Acciones por subsidio.** Las acciones para el restablecimiento, mejoramiento o sostenimiento de condiciones y protección de derechos que deben ser incluidas como mínimo en la VSEI son las siguientes:

**34.1.3.1 Subsidio de vivienda.** Los subsidios de vivienda para el escenario de obra de infraestructura, se remitirán a las disposiciones establecidas en el Decreto municipal 1053 de 2020 o la norma que lo modifique o sustituya. En lo que, a la población sujeto de reasentamiento por obras de interés general, cuando el valor de la vivienda objeto de adquisición sea inferior al precio de la VIP, se buscará dar cierre financiero con el subsidio municipal de vivienda en concurrencia con los subsidios del nivel nacional o de las cajas de compensación, para que las familias impactadas accedan a su vivienda de reposición en condiciones dignas de habitabilidad.

Para el caso de atención con subsidio de los propietarios o poseedores rentistas, se deberá atender conforme a las disposiciones del Manual de Reasentamiento del Instituto Social de Vivienda y Hábitat -Isvimed-. De ser necesario, se revisará como caso especial.

**34.2 Hecho de reconocimiento: Las condiciones de habitabilidad de la vivienda y el entorno urbano y rural.**

**34.2.1 Acciones de indemnización por concepto de daño emergente.** Las acciones para el restablecimiento, mejoramiento o sostenimiento de condiciones y protección de derechos que deben ser incluidas como mínimo en la VSEI, son las siguientes:

**34.2.1.1 Pago del impuesto predial.** Para proceder con la venta del inmueble, el propietario debe estar a paz y salvo con la respectiva vigencia del impuesto predial, por lo tanto, se hace

*necesario retribuir este valor pagado en impuesto predial. Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total del inmueble o mejora requerido para la ejecución del proyecto y no se tiene en cuenta vigencias anteriores y será proporcional de acuerdo con el trimestre en que se realice la oferta de compra, así:*

- 1° Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%*
- 2° Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%*
- 3° Trimestre: del 1 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%*
- 4° Trimestre: del 1 de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%*

*Para el cálculo de esta indemnización la Entidad Adquirente ó Gestor predial, calculará el valor del impuesto predial anual de la vigencia en la que se realiza la oferta de compra y su pago será posterior a la presentación de los soportes cancelados y se reconocerán los meses transcurridos luego de la entrega del bien al proyecto.*

**34.2.1.2 Gastos de desconexión de servicios públicos.** *Este reconocimiento busca cubrir el cien por ciento (100%) del gasto en que incurren las unidades sociales por concepto de desconexión, cancelación definitiva y traslado de los servicios públicos domiciliarios, así como la cancelación anticipada de financiaciones por instalaciones de dichos servicios, ya sea propietario, poseedor o tenedor del bien inmueble o mejora objeto de adquisición.*

*El pago de esta indemnización se realizará con posterioridad a la cancelación y entrega de los soportes expedidos por la empresa o autoridad prestadora del servicio público domiciliario por parte del morador objeto de la indemnización a la entidad adquirente.*

**34.2.1.3 Adecuación de la vivienda de reposición.** *Se reconocerá cuando por motivos de una intervención sea necesaria la adecuación del inmueble de reposición, en relación a las condiciones especiales de la población tales como discapacidad, tercera edad, movilidad reducida etc. La Mesa Técnica verificará y aprobará las condiciones especiales que ameritan este reconocimiento, siempre y cuando sean condiciones con las que se contaba en la vivienda anterior. La entidad adquirente o gestor predial reconocerá el 100% del valor de la adecuación previa presentación de cotizaciones por el propietario, el cual cuenta con un (1) mes para presentar las cotizaciones, a partir de la fecha de registro de la Escritura Pública de compra. La entidad adquirente o gestor predial será el responsable de definir las condiciones de ejecución de dichas obras, esto es, el propietario directamente o el ejecutor del proyecto.*

**34.2.1.4 Expensas de la copropiedad.** *Este reconocimiento equivaldrá al pago por concepto de expensas de copropiedad en inmuebles sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que debe realizar el nuevo propietario reasentado por un término de seis (6) meses, contados a partir de la inscripción de la escritura pública de adquisición de la vivienda de reposición en el certificado de previa entrega de los documentos soportes que certifiquen el valor ordinario de dicha expensa, para lo cual la Entidad definirá el momento y forma de pago. El reconocimiento se hará para el pago de expensas ordinarias que se generen en la copropiedad y no para expensas extraordinarias.*

*Esta indemnización no será reconocida en los eventos en que ya venían realizando este gasto.*

*Será necesario articular este reconocimiento con el debido acompañamiento a los moradores en su proceso de adaptación a la convivencia en propiedad horizontal por intermedio del*

Instituto Social de Vivienda y Hábitat del municipio de Medellín, a partir de los lineamientos definidos en el Plan Estratégico Habitacional.

**34.2.1.5 Gastos del contrato de arrendamiento de la nueva vivienda.** Se reconocerá el valor en su totalidad de acuerdo a los documentos soportes, acorde a cada caso en particular, el cual será equivalente al pago que se debe realizar por disposición de las aseguradoras en una agencia inmobiliaria debidamente reconocida, cuando se va a iniciar el trámite de arriendo de un inmueble, ya sea destinación residencial o comercial, para la realización del estudio de la documentación del arrendatario.

El futuro arrendatario cuenta con un (1) mes a partir de la fecha de entrega del predio objeto de adquisición para presentar los documentos que soporten esta indemnización. El pago será realizado por la Entidad, una vez sean presentados los soportes debidamente cancelados.

**34.2.1.6 Gastos de adecuación vivienda en sitio -área remanente/compra parcial-**. En los casos de venta parcial, cuando por motivo de una intervención sea necesaria la adecuación del área remanente de un inmueble (se reconocerá el 100% de los gastos en que se incurra por dicha adecuación, al igual se incluirán las expensas de curaduría, modificación RPH, honorarios profesionales, planos arquitectónicos, estudios técnicos, entre otros. La entidad adquiriente o gestor predial será el responsable de definir las condiciones de ejecución de dichas obras, esto es, si lo adecúa el propietario directamente o el ejecutor del proyecto.

**34.3 Hecho de reconocimiento: Los sistemas públicos de escala vecinal.**

**34.3.1 Acciones de indemnización por concepto de daño emergente.** Las acciones para el restablecimiento, mejoramiento o sostenimiento de condiciones y protección de derechos que deben ser incluidas como mínimo en la VSEI, son las siguientes.

**34.3.1.1 Reconocimiento de Gastos de escolarización.** Reconocimiento económico por el cambio de institución educativa en que deben incurrir algunos miembros del grupo familiar que habitan el inmueble o mejora objeto de adquisición y que deben ser reasentados en una zona diferente. Operará así:

El morador objeto de la indemnización es la persona natural, menor de edad, que se encuentre escolarizada en la modalidad presencial hasta la secundaria. Aplicará de igual modo para los menores de edad que se encuentren inscritos en guardería.

El monto de la indemnización corresponde a un (1) salario mínimo mensual legal vigente por cada menor de edad que habite el inmueble o mejora objeto de adquisición, y será pagado al representante legal o quien acredite ser responsable de los alimentos del menor, en los términos de Ley.

Para el reconocimiento de la indemnización descrita, se requiere aportar como prueba documental al proceso de adquisición la certificación de estudiante matriculado activo por parte de la Institución Educativa o guardería anterior y nueva.

**34.4 Hecho de reconocimiento: Las unidades económicas y productivas.**

**34.4.1 Adquisición del inmueble.** El monto indemnizable se asimila al valor de mercado que tiene el espacio físico (local, bodega o cualquier otro tipo de construcción) donde funciona la unidad económica o productiva de manera independiente a la unidad social, acorde con las características propias y las del entorno en el que está ubicado. Se tiene en cuenta: el suelo, las construcciones o mejoras, los cultivos, según sea el caso, y será reconocido bajo la normatividad vigente que rige la materia.

**34.4.2 Acciones de indemnización por concepto de daño emergente.** Las acciones para el restablecimiento, mejoramiento o sostenimiento de condiciones y protección de derechos que deben ser incluidas como mínimo en la VSEI, son las siguientes:

**34.4.2.1 Gastos de traslado.** Corresponde al reconocimiento económico por concepto de desmonte, traslado, embalaje, acomodación y montaje en el que incurren las unidades económicas o productivas por el traslado de sus bienes muebles localizados dentro del bien inmueble que se va adquirir por la ejecución del proyecto de utilidad pública. La indemnización por concepto de gastos de traslado será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

**34.4.2.1.1.** En el evento de requerirse más de un (1) traslado por parte de la unidad económica objeto de la indemnización; se reconocerá el número de traslados requeridos, previa aprobación por parte de la Entidad Adquirente o Gestor Predial, siempre y cuando sea por razones ajenas a la voluntad de las partes o por las características físicas de los bienes muebles objeto de desplazamiento.

**34.4.2.1.2.** En los eventos en los cuales el costo del traslado de los bienes muebles sea mayor a un (1) salario mínimo legal vigente, se deberá acreditar el mayor valor, con los debidos soportes cancelados de los costos en los cuales incurrió.

**34.4.2.1.3.** Para el pago de esta indemnización la entidad adquirente o el gestor predial, acreditará con el acta de entrega material del inmueble o deberá verificar mediante visita técnica al bien objeto de adquisición la materialización del traslado. Para ello deberá realizarse acta de visita técnica y registro fotográfico

**34.4.2.2 Gastos de traslado especial.** Corresponde al gasto en que incurren las unidades económicas o productivas cuando requieren obras especiales o civiles para el montaje y reinstalación de los bienes muebles que garanticen el funcionamiento de su actividad económica o productiva en el nuevo sitio. Incluye tanto aquellas obras de desmontaje, como aquellas de adecuación o montaje; este último tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presentaba características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que estas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reposición. Se reconocerá el cien por ciento (100%) de los gastos incurridos, previa presentación de cotización en precios unitarios, la cual deberá ser aprobada por la entidad adquirente.

**34.4.2.2.1.** Para casos complejos o en los que el propietario no aporte cotización del traslado, la entidad adquirente o el gestor predial podrá apoyarse de un evaluador para la revisión de las cotizaciones, o podrá contratar la elaboración de un avalúo de traslado especial.

**34.4.2.2.2.** En todo caso, el pago por concepto de traslado especial se realizará con posterioridad a la entrega de los soportes que den cuenta de los costos incurridos, el monto

que fue fijado con la cotización no podrá ser excedido en más del IPC del valor cotizado, esto derivado de la posibilidad de un cambio de año entre el momento de la cotización y el año del traslado.

**34.4.2.3 Gastos de trámites legales para la adquisición y compra del inmueble de reposición.** Este reconocimiento corresponde a los gastos requeridos para la transferencia del inmueble donde funciona la unidad económica o productiva a la entidad pública que lo requiere para la obra de interés general, así como los gastos que se generan por la compra del inmueble de reposición, en los casos que aplique. Se reconocerá el cien por ciento (100%) de los gastos legales en que incurre el propietario del inmueble o mejora con ocasión a la protocolización y registro de las siguientes escrituras públicas:

**34.4.2.3.1.** De compraventa a favor de la entidad adquirente.

**34.4.2.3.2.** De levantamiento de limitaciones al derecho de dominio, la cual sea una condición sine qua non para la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad adquirente.

**34.4.2.3.3** Del inmueble de reposición; cuyos soportes del pago deberán ser presentadas dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final del precio indemnizatorio por parte de la entidad adquirente.

El pago de esta indemnización se realizará con posterioridad a la cancelación y entrega de los debidos soportes por parte del propietario del inmueble o mejora, a la entidad adquirente.

**34.4.2.4 Gastos de desconexión de servicios públicos.** Se reconocerá el cien por ciento (100%) del gasto en que incurren las unidades económicas o productivas por concepto de desconexión, cancelación definitiva y/o traslado de los servicios con las empresas de servicios públicos domiciliarios, así como la cancelación anticipada de financiaciones por instalaciones de dichos servicios, en el bien inmueble que va a ser objeto de adquisición. El pago de esta indemnización se realizará con posterioridad a la cancelación y entrega de los debidos soportes expedidos por la empresa o autoridad prestadora del servicio público domiciliario, por parte del morador objeto de la indemnización de la misma a la entidad adquirente.

**34.4.2.5 Gastos de adecuación en sitio (área remanente/compra parcial).** Se reconocerá el 100% de los gastos en que se incurra en los casos de venta parcial, cuando por motivo de una intervención sea necesaria la adecuación del área remanente de un inmueble. Igualmente se incluirán las expensas de curaduría, modificación RPH, honorarios profesionales, planos arquitectónicos, estudios técnicos, entre otros; La entidad adquirente o gestor predial será el responsable de definir las condiciones de ejecución de dichas obras, esto es, si el propietario adecúa directamente o el ejecutor del proyecto.

**34.4.2.6** Gastos de contrato de arrendamiento de nuevo inmueble. En el caso de las unidades económicas o productivas se reconocerá el valor en su totalidad de acuerdo a los documentos soportes, acorde a cada caso en particular, el cual será equivalente al pago que se debe realizar por disposición de las aseguradoras en una agencia inmobiliaria debidamente reconocida, cuando se va a iniciar el trámite de arriendo de un inmueble, ya sea destinación residencial o comercial, para la realización del estudio de la documentación del arrendatario.

El futuro arrendatario cuenta con un (1) mes a partir de la fecha de entrega del predio objeto de adquisición para presentar los documentos que soporten esta indemnización. El pago

será realizado por la Entidad, una vez sean presentados los soportes debidamente cancelados.

**34.4.2.7 Pago del impuesto predial.** Para proceder con la venta del inmueble, el propietario debe estar a paz y salvo con la respectiva vigencia del impuesto predial, por lo tanto, se hace necesario retribuir este valor pagado en impuesto predial. Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total del inmueble o mejora requerida para la ejecución del proyecto y no se tiene en cuenta vigencias anteriores y será proporcional de acuerdo con el trimestre en que se realice la oferta de compra, así:

1° Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2° Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3° Trimestre: del 1 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4° Trimestre: del 1 de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%

Para el cálculo de esta indemnización la Entidad Adquirente o Gestora Predial calculará el valor del impuesto predial anual de la vigencia en la que se realiza la oferta de compra y su pago será posterior a la presentación de los soportes cancelada y se reconocerán los meses transcurridos luego de la entrega del bien al proyecto.

**34.4.2.8 Gastos de almacenamiento temporal/provisional.** Este reconocimiento aplicará cuando se presentan condiciones especiales y/o cuando los plazos de la entrega del inmueble a la entidad adquirente en el marco de la obra, hagan necesario disponer de un lugar para el almacenamiento de los bienes muebles de la unidad económica. El valor será determinado de acuerdo a estudios de mercado y se reconocerá previa viabilidad del CIDEPP, contra soportes debidamente cancelados, el plazo inicial será de tres (3) meses, contados a partir de la entrega anticipada del bien inmueble y prorrogable por el mismo término. En todo caso este reconocimiento será excepcional, limitado a los casos en los cuales el predio solicitado para el proyecto, debe entregarse de manera inmediata o anticipada, para el inicio de la obra; y el inmueble objeto de traslado requiere de unas adecuaciones especiales para la instalación de los muebles y enseres que hacen parte de la unidad económica; el reconocimiento deberá gestionarse ante la entidad adquirente y con la correspondiente justificación y soportes.

**34.4.3 Acciones de indemnización por concepto de lucro cesante.** Las acciones para el restablecimiento, mejoramiento o sostenimiento de condiciones y protección de derechos que deben ser incluidas como mínimo en la VSEI, son las siguientes.

**34.4.3.1 Lucro cesante para economía formal.** Se reconocerá por concepto de lucro cesante a las personas naturales o jurídicas que deban suspender sus actividades económicas de manera temporal o definitiva con ocasión al proceso de adquisición de un bien inmueble o mejora para un proyecto de utilidad pública. Para el cálculo de este reconocimiento, el morador objeto de la indemnización deberá aportar la siguiente documentación:

34.4.3.1.1 Certificado de Cámara de Comercio;

34.4.3.1.2 Registro Único Tributario (RUT);

34.4.3.1.3 Registro de Información Tributaria (RIT);

34.4.3.1.4 Registro de Inscripción de Industria y Comercio;

34.4.3.1.5. Copia de las declaraciones tributarias de los últimos tres (3) años;

- 34.4.3.1.6. *Licencia de Funcionamiento registrada ante el Municipio de Medellín, cuando aplique; - Balance y Estado de Resultados de los últimos tres (3) años;*  
34.4.3.1.7. *Contratos de arrendamiento.*

*En el evento en el cual, dicho morador no aporte la documentación enunciada, se le dará el tratamiento de actividad económica informal.*

*La entidad adquirente realizará un único pago sobre el valor de las utilidades netas recibidas mensualmente, dejadas de percibir y verificados por ésta, de acuerdo a la información contable aportada por el morador objeto de la indemnización, por un periodo de seis (6) meses, sin limitación en el monto a reconocer.*

*Para la verificación de la información contable y financiera aportada por dicho morador, la entidad adquirente o gestor predial podrá solicitar apoyo al perito evaluador responsable de los avalúos comerciales de los inmuebles o mejoras objeto de adquisición.*

*La entidad adquirente o el gestor predial deberán verificar la información suministrada por dicho morador en la base de datos de la DIAN, Cámara de Comercio y Municipio de Medellín.*

**34.4.3.2 Lucro cesante para economía informal.** *El reconocimiento económico de la indemnización por lucro cesante para las actividades económicas informales, se realizará, una vez el morador objeto de la indemnización presente a la entidad adquirente la siguiente información documental:*

**34.4.3.2.1** *Declaración juramentada que determine los ingresos económicos percibidos por la actividad económica que se desarrolla en el inmueble o mejora objeto de adquisición. Dicha declaración deberá especificar los ingresos y egresos de dicho morador y el origen de los mismos.*

**34.4.3.2.2** *Certificación de contador público que acredite la declaración juramentada.*

**34.4.3.2.3** *El pago de esta indemnización corresponderá a los ingresos netos mensuales acreditados por dicho morador por el término de seis (6) meses, sin exceder la suma de veintidós (22) salarios mínimos mensuales legales vigentes.*

### **34.5 Hecho de reconocimiento: Las redes y tejidos socio-económicos.**

**34.5.1 Acciones de indemnización por concepto de daño emergente.** *Las acciones para el restablecimiento, mejoramiento o sostenimiento de condiciones y protección de derechos que deben ser incluidas como mínimo en la VSEI, son las siguientes.*

**34.5.1.1 Gastos de publicidad y trámites legales.** *Se reconocerá el cien por ciento (100%) de los gastos de publicidad y trámites legales en que incurren las personas naturales o jurídicas que explotan unidades o actividades económicas, cuando por motivos del proyecto de utilidad pública se tienen que trasladar del bien inmueble o mejora objeto de adquisición. Este reconocimiento comprenderá los siguientes conceptos a título enunciativo:*

**34.5.1.1.1** *Gastos publicitarios de papelería, publicaciones, tarjetas de presentación, talonarios de facturación, elaboración de sellos, y los demás que sean acreditados, que requieran ser modificados con ocasión al traslado de la actividad económica.*

**34.5.1.1.2 Gastos por concepto de actualización de domicilio ante la Cámara de Comercio y modificación de página web.**

El pago de la indemnización de gastos de publicidad y trámites legales, se hará al propietario de la actividad económica dentro del mes siguiente al traslado de la misma al inmueble de reemplazo. Para estos efectos deberá presentar los soportes que acreditan los gastos incurridos ante la entidad adquirente o gestor predial, quien deberá verificar los valores acreditados y proceder en un único pago para reconocerlos.

**34.5.1.2 Perjuicios derivados de la terminación de contratos.** Se reconocerán las erogaciones de dinero que hará la unidad económica y productiva a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como contratos de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido, Lo anterior, conforme a lo establecido por el Artículo 17, numeral 9 de la Resolución 898 de 2014 del ICAC modificada por la Resolución 1044 de 2014 independientemente del tipo de intervención.

**13.** La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda. y la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU suscribieron el contrato interadministrativo N°4309C-21, cuyo objeto es: “Ejecutar en nombre del Metro de Medellín, las gestiones técnicas, administrativas, sociales y jurídicas propias de la gestión predial necesarias para la ejecución del proyecto Metro de la 80, con base en las normas legales sobre la materia, los lineamientos establecidos por el Ministerio de Transporte y dando cumplimiento a la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas – PPPMAEP del Municipio de Medellín”.

**14.** La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda., mediante la Resolución 0242 del 02 de mayo de 2022 “Por la cual se delegan facultades en materia de adquisición de predios a la Empresa de Desarrollo Urbano y se dictan otras disposiciones” delegó, la facultad para adelantar la gestión predial integral y desarrollar las actividades previas al proceso de enajenación de los inmuebles o bienes requeridos para el proyecto Metro Ligero de la Avenida la 80.

**15.** Mediante la aplicación de la Ficha Socioeconómica No. **4309C-3A-022A** con fecha del **21 de diciembre de 2022** y conforme al contenido de la documentación aportada, se identificó al señor **JAMEL ALBERTO MARÍN MARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.753.189**, como arrendatario del inmueble con matrícula inmobiliaria **001-398784**, CBML **1614002-0026**, ubicada en la dirección **CARRERA 81 # 25 – 20**, el cual tiene derecho a que se le otorgue la indemnización económica por **GASTOS DE TRASLADO**. La anterior indemnización se encuentra establecida en el Decreto Municipal N° 818 del 1° de octubre de 2021, desarrolladas en la Matriz de Valoración Socioeconómica No. **02306**, tramo 3A, con fecha del **05 de noviembre de 2025**.

**16.** Mediante **Resolución N° GG 167 del 18 de abril de 2023** publicada en la Gaceta Oficial No. 5139 del mayo 15 de 2023, expedida por la Empresa de Desarrollo urbano, “Por la cual se adopta el censo y diagnóstico socioeconómico como línea base que identifica la población a intervenir del área de influencia del proyecto de infraestructura de transporte denominado metro de la 80 Subtramo 3A”, modificada y complementada por las **Resoluciones No. Resolución GG – 221 del 29 de febrero de 2024; Resolución GG 1348 del 10 de diciembre de 2024 y Resolución GG 1086 de 2025**, publicadas en las Gacetas Oficiales No. 5328 del 04 de marzo de 2024, 5514 del 30 de diciembre de 2024 y 5657 del 09 de septiembre de 2025, respectivamente, se identificaron las personas que serán intervenidas

por el proyecto en dicho subtramo, por lo que allí se encuentra censado el señor **JAMEL ALBERTO MARÍN MARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.753.189**, en calidad de arrendatario.

**17.** Mediante la **Resolución GG-1335 del 10 de diciembre de 2024**, "Por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa y se formula una oferta de compra a **HEMEL HERNEY MARÍN MARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.753.764**, con un porcentaje de dominio del 100%, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número **001-398784**, CBML **16140020026**. (Tramo 3 Subtramo A)."

**18.** La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda., reconocerá las indemnizaciones económicas al ocupante o arrendatario del inmueble objeto a adquirir, según corresponda y de conformidad con el Decreto 0818 de 2021, "Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 145 de 2019 Política pública de protección a moradores; Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, se revisan y se ajusta su protocolo, se deroga el Decreto Municipal 1091 de 2017, y se dictan otras disposiciones".

**19.** Por todo lo anteriormente expuesto, se reconocerá, mediante este acto administrativo, la indemnización económica por concepto de **GASTOS DE TRASLADO**, de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 34 del Decreto 818 del 1° de octubre de 2021.

Por las consideraciones anteriormente expuestas,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. INDEMNIZACIONES:** La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda. a través de la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, reconocerá al señor **JAMEL ALBERTO MARÍN MARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.753.189**, arrendatario del predio ubicado en la dirección **CARRERA 81 # 25 – 20**, de la actual nomenclatura del Distrito Especial de Medellín, con matrícula inmobiliaria No. **001-398784**, y CBML **16140020026**, indemnización por concepto de daño emergente correspondientes a **GASTOS DE TRASLADO**, de conformidad con el Decreto Municipal 818 del 1° de octubre de 2021, y según la Ficha Socioeconómica No. **4309C-3A-022A** con fecha del **21 de diciembre de 2022**, diligenciada por LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-, y la Matriz de Valoración Socioeconómica No. **02306**, tramo 3A, con fecha del **05 de noviembre de 2025**, las cuales hacen parte integral del expediente en la siguiente forma:

#### INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE:

DAÑO EMERGENTE (Decreto 818 del 1 de octubre de 2021)	
Gastos de Traslado	\$ 1.423.500

**PARÁGRAFO 1:** Gastos de Traslado: Corresponde al reconocimiento económico por concepto de desmonte, traslado, embalaje, acomodación y montaje en el que incurren las unidades económicas o productivas por el traslado de sus bienes muebles localizados dentro del bien inmueble que se va adquirir por la ejecución del proyecto de utilidad pública. La indemnización por concepto de gastos de traslado será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

En el evento de requerirse más de un (1) traslado por parte de la unidad económica objeto de la indemnización; se reconocerá el número de traslados requeridos, previa aprobación por parte de la Entidad Adquirente o Gestor Predial, siempre y cuando sea por razones ajenas a la voluntad de las partes o por las características físicas de los bienes muebles objeto de desplazamiento.

En los eventos en los cuales el costo del traslado de los bienes muebles sea mayor a un (1) salario mínimo legal vigente, se deberá acreditar el mayor valor, con los debidos soportes cancelados de los costos en los cuales incurrió.

Para el pago de esta indemnización la entidad adquirente o el gestor predial, acreditará con el acta de entrega material del inmueble o deberá verificar mediante visita técnica al bien objeto de adquisición la materialización del traslado. Para ello deberá realizarse acta de visita técnica y registro fotográfico.

**PARÁGRAFO 2:** Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra indemnización contenida en el Decreto Municipal 0818 de 2021: *"Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 145 de 2019 Política pública de protección a moradores; Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, se revisan y se ajusta su protocolo, se deroga el Decreto Municipal 1091 de 2017, y se dictan otras disposiciones"*, deberá probar el derecho a que diere lugar dentro del proceso de adquisición.

**PARÁGRAFO 3:** Una vez cumplido el hecho generador del reconocimiento y los requisitos exigidos por la norma para cada indemnización, el pago se realizará dentro de los 45 días hábiles siguientes.

**PARÁGRAFO 4:** Para aplicar a esta indemnización se hace necesario cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto Municipal 818 del 1 de octubre de 2021, la cual será pagada en el momento en que se entreguen los soportes que acrediten el cumplimiento. Para el pago de estas indemnizaciones se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 34 del Decreto 818 de 2022, transcrito en la presente Resolución en el numeral 14 de la parte considerativa del presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO 5:** La suma establecida como indemnización en esta Resolución no hace parte del avalúo comercial asignado al inmueble que adquiere La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda., y que fue reconocida conforme al desarrollo de la matriz de valoración socioeconómica.

**PARÁGRAFO 6:** El pago de la indemnización se realizará con las correspondientes retenciones de Ley.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Según la consulta realizada el día 06 de marzo de 2026, se verifica que el señor **JAMEL ALBERTO MARÍN MARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.753.189**, destinatario de la indemnización, **NO SE ENCUENTRA REPORTADO** en las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo (Lista OFAC).

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:** El pago del valor contenido en la presente Resolución de indemnización, se imputará a las siguientes disponibilidades y registros presupuestales, expedidos por la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda., así:

<b>CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 4309C-21 del 2021</b>	
<b>PROYECTO: METRO DE LA 80</b>	
<b>REGISTRO PRESUPUESTAL</b>	40320634

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICACIÓN.** Se ordena notificar la presente Resolución al señor **JAMEL ALBERTO MARÍN MARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.753.189**, de conformidad con el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO: RECURSOS:** Contra la presente Resolución no procede ningún recurso.

Dada en la ciudad de Medellín a los

**13 MAR 2026**

**NOTIFÍQUESE**

Firmado digitalmente por  
Emiro Carlos Valdés López  
**EMIRO CARLOS VALDES LÓPEZ**  
Gerente General  
Empresa de Desarrollo Urbano- EDU-

<b>Elaboró:</b> <b>Andres Gonzalez Rodriguez</b> Firmado digitalmente por Andres Gonzalez Rodriguez Fecha: 2026.03.12 14:56:01 -05'00' <b>Andrés González Rodríguez</b> Abogado Contratista Dirección Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU	<b>Revisó</b> <b>Luisa Aguilar Cano</b> Firmado digitalmente por Luisa Aguilar Cano Fecha: 2026.03.12 14:23:22 -05'00' <b>Luisa Aguilar Cano</b> Abogada Revisora Dirección Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU
<b>Aprobó:</b> <b>Ana Maria Sierra Correa</b> Firmado digitalmente por Ana Maria Sierra Correa Fecha: 2026.03.12 15:47:49 -05'00' <b>Ana María Sierra Correa</b> Directora de Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU	<b>V.º B.º</b> <b>Diana Marcela Ospina Rojas</b> Firmado digitalmente por Diana Marcela Ospina Rojas <b>Diana Marcela Ospina Rojas</b> Secretaria General Empresa de Desarrollo Urbano – EDU