

## RESOLUCIÓN - 582

Por la cual se hacen unos reconocimientos económicos al señor **JOSÉ ALBERTO DUQUE RODRÍGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **71.587.284**, de acuerdo con lo establecido en el Acta N° 9 del Comité Intersectorial de Dirección Estratégico de la Política Pública de Protección a moradores, actividades económicas y productivas – CIDEPP- del 22 de agosto de 2024, como propietario con un porcentaje del 100% del derecho real de dominio, en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **01N-430123**, CBML **11140450003**, ubicado en la dirección catastral **CARRERA 80 # 57 - 14 INT. 0302**, el cual fue requerido para el proyecto denominado **"METRO DE LA 80"**. (Tramo 1 subtramo 1E).

**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"*, posesionada por medio del Acta No 85 del 12 de febrero de 2025, de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, empresa industrial y comercial del Estado, del orden municipal, 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 de 2014 modificada por la Resolución N° 1044 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:

1. Que 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.

2. Que 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."*

3. Que 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”.*

4. Que el Acuerdo 048 de 2014 (Plan de Ordenamiento territorial), consagra como un principio rector del ordenamiento territorial para Medellín, **“8. LA PROTECCION A MORADORES**, como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación y a los demás actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, promoviendo un ordenamiento territorial democrático e incluyente, que le apueste a la población como el centro de sus decisiones y a su bienestar, como el objetivo principal. Lo anterior, sin dejar de lado la corresponsabilidad de la población.”

5. Que en el mismo Acuerdo 48 de 2014, se establece que la PPPMAEP, debe sustentar su accionar en el derecho a la ciudad, el derecho de permanencia, la equidad social y territorial, la inclusión, la minimización del reasentamiento y la resiliencia territorial. Todos ellos, encaminados al respeto por las formas de vida y a la no vulneración de los derechos, así como en los siguientes:

*Equidad: Entendida en el sentido de que las estrategias de intervención deben responder en proporción a los impactos causados por el proyecto y al grado de vulnerabilidad de las unidades sociales y económicas impactadas por los mismos.*

*Inclusión: Todos los actores presentes (habitantes, arrendatarios, propietarios, poseedores, vendedores informales, entre otros) que se vean impactados de manera negativa por las intervenciones, deberán ser incluidos en las estrategias de gestión, programas y proyectos que se formulen para mitigar los impactos y/o compensar sus efectos, cuando a ello haya lugar y de acuerdo con su participación en el proceso.*

*Restablecimiento de condiciones iniciales: Las intervenciones en ningún caso podrán desmejorar las condiciones iniciales presentes en el momento en que se inician las actuaciones. Esto significa que las actividades económicas, sociales y culturales presentes, deben mantener o mejorar el nivel de ingresos y estabilidad de los moradores. En ningún caso podrá ser desmejorado.*

*Derecho de permanencia: Este principio es aplicable a moradores, habitantes, a las actividades productivas y económicas existentes. En el caso de los moradores y habitantes, establece que siempre tendrán preferencia para su*

*reasentamiento o reubicación en lo posible en el área de cada programa, adicionalmente deberán ser los principales beneficiados de las intervenciones y/o desarrollos.*

6. Que los artículos 573, 575 y 577 del Acuerdo 48 de 2014 consagran, en torno al particular, lo siguiente:

*Artículo 573. Protección a moradores y actividades productivas y económicas. Esta política de protección se fundamenta en los siguientes principios:*

*3. Restablecimiento de condiciones iniciales: Las intervenciones en ningún caso podrán desmejorar las condiciones iniciales presentes en el momento en que se inician las actuaciones. Esto significa que las actividades económicas, sociales y culturales presentes, deben mantener o mejorar el nivel de ingresos y estabilidad de los moradores. En ningún caso podrá ser desmejorado.*

*Artículo 575. Implementación de la política de protección a moradores. Simultáneamente a la implementación de la gestión urbanística e inmobiliaria de cada Macroproyecto, procesos de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral, en el marco de los instrumentos de planificación complementaria (planes de legalización y regularización urbanística, proyectos urbanos integrales del ámbito ladera, distritos rurales campesinos, planes maestros y unidades de planificación rural) y demás proyectos de infraestructura de gran impacto, deberá iniciar la formulación y aplicación de la Gestión Social, la cual, partiendo del análisis del riesgo social y económico asociado al desarrollo urbano, permitirá conocer las realidades de los grupos sociales y la magnitud y dinámica de las actividades económicas de la población de un determinado sector, con el fin de desarrollar medidas preventivas que ayuden a proteger y potenciar estas actividades.*

*La implementación de la política se efectuará a partir de las siguientes acciones:*

*1. Prevención de la gentrificación: Los instrumentos de planificación complementaria se formularán incorporando este criterio con el fin de que con sus planteamientos se evite la expulsión de la población y de las actividades económicas por efectos del desarrollo urbano en las Áreas de Intervención Estratégica en las cuales se espera una alta transformación de la ciudad y, especialmente, en las áreas de Renovación Urbana. En algunos sectores, con esta línea de acción se podrá potenciar la gestión del suelo, mediante la participación de las comunidades y propietarios del suelo y de las actividades económicas existentes en el desarrollo urbano, al utilizar sus capacidades sociales y económicas en beneficio de ellos y de la renovación urbana.*

*2. Análisis de impacto en las unidades económicas: Los análisis específicos de las unidades económicas, permitirán establecer acciones para la protección, potenciación o reorganización en el territorio de las actividades económicas, con el fin de optimizar la utilización del suelo y reducir los impactos negativos en esta. Es estrategia para esta acción, la aplicación del derecho de permanencia de las actividades industriales establecidas.*

3. *Análisis del impacto económico sobre la propiedad privada. Este Plan cuenta con una serie de instrumentos de captación de plusvalías que requieren de análisis de riesgo con el fin de garantizar la correcta aplicación de los instrumentos y reducir los daños y perjuicios de la aplicación de la norma. De aquí deben surgir los análisis de la aplicación del concepto plusvalías o compensaciones que serán utilizados en los instrumentos de planificación complementaria (Macroproyectos: Planes Parciales, Planes de Legalización y Regularización Urbanística, Planes Maestros, Unidades de Planificación Rural).*

4. *Acompañamiento y gestión social: Con el fin de cumplir con el principio de protección a moradores se requiere adelantar un proceso de Gestión Social que acompañe la gestión urbana e inmobiliaria para el logro del desarrollo de los proyectos. a) Mediante la Gestión Social se promoverá el enlace entre los actores públicos, privados y comunitarios, facilitando espacios de concertación y negociación entre los mismos. b) Propenderá por mantener un equipo de trabajo consolidado durante el proceso de información, de socialización y ejecución del proyecto para garantizar la continuidad de la concertación y participación de los moradores. c) Se promoverá la participación interinstitucional para apoyar la implementación de los programas y proyectos definidos. d) Se acordarán las condiciones para la reubicación y/o traslado de las unidades sociales y productivas que se requieran, a causa de las intervenciones urbanas producidas dentro de los macroproyectos, los programas de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral, además de las obras de infraestructura. e) Se revisará y coordinará la formulación e implementación de los programas y proyectos propuestos para mitigar los impactos derivados de la acción urbanística, y se propondrán los ajustes que requieran de acuerdo con las condiciones que se vayan presentando, de manera que aseguren el acompañamiento a las operaciones urbanas. f) Se definirá e implementará una estrategia de comunicación y divulgación, mediante la cual, la comunidad conozca permanentemente los diferentes procesos que se adelanten en el sector y les permita participar en el proceso de transformación, de forma que sirva de cimiento a la construcción de la nueva identidad. g) Se fortalecerán las organizaciones de base que sirvan de interlocutoras legítimas en la implementación de los programas y proyectos y en el ejercicio del control social.*

5. *Análisis de oferta institucional: Con el fin de obtener un acompañamiento integral a los moradores afectados, la Administración hará una actualización y registro central de toda la oferta de las entidades y secretarías que eventualmente puedan servir de formas de mitigación a los impactos de las obras, como programas de becas educativas, programas dirigidos a poblaciones especiales, exenciones o negociación de deudas tributarias, cambios de estratificación, créditos especiales, condonaciones e inclusión en programas, entre otros.*

6. *Se aplicarán las compensaciones a los moradores que no encuentren solución en los desarrollos urbanos e inmobiliarios de su sector, en aplicación de los Decretos Municipales 543 de 2.013 y 478 de 2.014, o los que los complementen, modifiquen o sustituyan.*

*Artículo 577. Obligación especial por cargas sociales. La Administración Municipal podrá participar de las cargas sociales derivadas de la renovación, el mejoramiento integral y demás obras públicas, para la gestión de la política de protección a moradores. Constituyen una obligación especial que busca redistribuir equitativamente los beneficios que cada uno de los proyectos inmobiliarios obtendrá del proceso de desarrollo urbanístico, con el fin de mitigar los impactos sociales y fundamentalmente dar cumplimiento a la política de protección a moradores y dar respuesta a los derechos de equidad, inclusión y restablecimiento de condiciones iniciales derivados de las actuaciones urbanas.*

7. Que el Acuerdo 145 de 2019 "Por el cual se crea la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín - PPPMAEP y se dictan otras disposiciones", en los artículos 8, 9 y 21 dispone:

**ARTÍCULO 8o. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA PÚBLICA.** Incorpora dos tipos de objetivos:

1. El objetivo general, referido a la situación ideal a la que se quiere llegar con relación al problema identificado a través de la formulación, adopción e implementación de la Política Pública y sus beneficiarios:

-Garantizar el acceso a la protección, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida de los moradores de sectores objeto de intervención, como fundamento de intervención en el territorio, bajo un enfoque de derechos individuales y colectivos que contribuya al desarrollo humano integral y al ordenamiento territorial democrático y equitativo, a través de la aplicación de estrategias, procesos e instrumentos que direccionen las actuaciones de los actores públicos, privados, sociales y comunitarios.

2. Los objetivos específicos, que comprenden los medios cuantificables que llevarán al cumplimiento del objetivo central y se alcanzarán a través de las alternativas de solución:

-Reconocer los modos de vida de los moradores, para el restablecimiento de sus condiciones iniciales bajo el principio de la dignidad humana.

-Fomentar la asequibilidad a los recursos y el fortalecimiento de las capacidades de los moradores, para responder a los impactos transitorios y definitivos que suscitan los proyectos de ordenamiento, planificación e intervención del territorio.

-Fortalecer la capacidad institucional pública, comunitaria y social para la articulación y coordinación de procesos y procedimientos, que permitan garantizar la protección de los derechos de los moradores, en el marco del ejercicio de la función pública del urbanismo.

-Definir procesos participativos que permitan la construcción colectiva del territorio y que propendan por el ejercicio del derecho a la ciudad de los moradores en los territorios intervenidos.

-Contribuir, mediante la gestión integral del suelo, como escenario de oportunidades, a la protección de los derechos de los moradores.

-Propiciar e incentivar esquemas de vinculación de los propietarios del suelo a los proyectos, con el fin de favorecer su participación en los procesos de renovación urbana.

**ARTÍCULO 9o. HECHOS DE RECONOCIMIENTO Y PROTECCIÓN.** *Son aquellos aspectos a partir de los cuales y según la magnitud de los impactos se identifican oportunidades para la creación de soluciones integrales que mejoren los modos y medios de vida de las comunidades.*

Los hechos de reconocimiento y protección serán siguientes:

1. La vivienda como patrimonio socio familiar y económico, y el reconocimiento de la pluralidad en las formas de la tenencia.
2. Las condiciones de habitabilidad de la vivienda y el entorno urbano y rural.
3. Los sistemas públicos de escala vecinal.
4. La protección de las condiciones ambientales y de las prácticas y conocimientos colectivos de cuidado del ambiente.
5. Las unidades económicas y productivas formales e informales para la sostenibilidad de los modos y medios de vida.
6. Las ventajas de localización.
7. Las redes y tejidos socioeconómicos.
8. Los procesos organizativos social-comunitarios.
9. La producción, gestión y acceso a la información.
10. El acceso y sostenibilidad a la oferta institucional de bienes y servicios del Estado.

**ARTÍCULO 21. PROGRESIVIDAD Y MULTIESCALARIDAD DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE PROTECCIÓN A MORADORES, ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS.** *La política pública se implementará progresivamente, a corto, mediano y largo plazo, lo que requiere la asignación de competencias y recursos que le permitan mejorar en el tiempo su capacidad administrativa, de gestión y recursos para lograr el restablecimiento y garantía de derechos.*

8. Que el Anexo del Acuerdo de la Política Pública local, Protocolo de Protección a Moradores, establece:

6. PROCESO DE REASENTAMIENTO (Proceso en donde se encuentran muchos moradores del proyecto Metro de la 80)

6.2 FASE II: ESTUDIOS DE IMPACTOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN A MORADORES EN EL REASENTAMIENTO

6.2.3. PASO 3. Identificación de impactos: Como se ha mencionado, la decisión de movimiento de población genera impactos de alta magnitud, sin embargo, es necesario identificar las particularidades por cada proyecto para establecer medidas de protección ajustadas a los resultados del diagnóstico del paso anterior. En este paso se procesan las siguientes actividades y productos:

*Definición de las acciones para la protección: En términos de indemnización, compensación, subsidio, asistencia, dotación (Plan de reasentamiento de población).*

9. Que a través del Decreto 1189 del 09 de Agosto de 2016 *"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 párrafo 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.

10. Que a través del Decreto 1190 del 09 de agosto de 2016., *"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.

11. Que a través del Decreto 328 del 03 de mayo de 2021, *"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 párrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.5.4.1 Decreto Nacional 1077 de 2015.

12. Que el 30 de noviembre de 2020, la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Limitada, el Municipio 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."*

**13.** Que la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Limitada y el Municipio 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”.*

**14.** Que 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”*, según lo establecido en el artículo 8, en su numeral 8.1 establece:

**“Artículo 8: Funciones del Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la PPPMAEP- CIDEPP-.** El comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la PPPMAEP- CIDEPP tendrá las siguientes funciones:

8.1 *Orientar la implementación de la PPPMAEP a través de concurrencia y coordinación interinstitucional y la destinación de recursos para el cumplimiento de la PPPMAEP.*

Y en los artículos 24 y 25 del citado Decreto, se indica lo siguiente:

*Artículo 24: Acciones para el restablecimiento de condiciones y protección de derechos. La gestión socioeconómica para la protección de derechos tiene como fin esencial potenciar y desarrollar las capacidades de los moradores impactados mediante programas, planes y lineamientos que buscan posicionarlos en condiciones similares y, en lo posible, mejorarlas respecto a la condición previa de la intervención. Entre las principales acciones para el restablecimiento de las condiciones de la población de acuerdo a los hechos de reconocimiento y protección, se encuentran la indemnización, el subsidio y la asistencia, definidos en el artículo 3 del presente Decreto.”*

*Artículo 25°. Carácter enunciativo e indicativo de las acciones para el restablecimiento de condiciones y protección de derechos en el marco de la PPPMAEP. Los reconocimientos e indemnizaciones establecidos en el presente Decreto, tanto para daño emergente como para el lucro cesante, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización, ya que los impactos significativos difieren de acuerdo al contexto territorial y a la misma escala del proyecto.*

15. Que la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá – ETMVA y La Empresa de Desarrollo Urbano-EDU, suscribieron el contrato interadministrativo 4309C-21 cuyo objeto es: *“Ejecutar 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”.*

16. Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal 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 48 del 17 de diciembre de 2014, y de conformidad con la competencia asignada en el Decreto Municipal N° 883 de 2015, expidió la **Resolución N° 202250091036 del 16 de agosto de 2022** *“Por medio de la cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de unos bienes inmuebles destinados a la ejecución de proyecto de infraestructura de transporte denominado: Metro de la 80, Tramo 1, Subtramo E”*, publicada en la gaceta oficial No. 4994 del 22 de agosto de 2022, modificada y complementada por las **Resoluciones 202350068371 del 28 de agosto de 2023, 202350075821 del 20 de septiembre de 2023, 202350087812 del 27 de octubre de 2023, 202350102103 del 18 de diciembre de 2023 y 202450007562 del 31 de enero de 2024**, publicada en la gaceta oficial 5313 del 05 de febrero de 2024.

17. Que el Plan de Desarrollo del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín 2024 - 2027, **“Medellín te quiere”**, en el PILAR 4. CREEMOS EN LA INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO, en su numeral 3.6.1 COMPONENTE: INFRAESTRUCTURA PARA UN MODELO DE CIUDAD SOSTENIBLE y 3.6.3 COMPONENTE MOVILIDAD SOSTENIBLE E INTEGRAL, establece: Son aquellos proyectos de inversión de gran interés para la ciudadanía, que responden a las demandas de la población en materia de infraestructura vial, movilidad, espacio público, vivienda y acceso a servicios públicos, expresadas en el proceso de formulación del Plan de Desarrollo Distrital, y que obedecen a los compromisos del Programa de Gobierno.

18. Que en ejecución del Contrato 4309C-21 de 2021, le ha correspondido a la Empresa de Desarrollo Urbano, reconocer las indemnizaciones económicas a los propietarios de los inmuebles objeto de adquisición, de conformidad con la Resolución 898 de 2014 del IGAC: *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013”* y con base en el Decreto Municipal 818 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.** Que en el proceso de avalúos para la adquisición predial se debe considerar que el avalúo, en lo que se refiere al valor del terreno, contiene un valor comercial y un valor de adquisición, este último, surge de descontar al valor comercial estimado, el mayor valor generado por el anuncio de proyecto y se aplica también el criterio de depreciación a las construcciones, este obedece al grado de “vetustez” que se presenta por el paso del tiempo y que incide en la vida útil, que en términos económicos se descuenta al valor del inmueble por el tiempo de uso.

**20.** Que, considerando las dificultades enfrentadas en el proyecto para llevar a cabo el reasentamiento de los moradores involucrados en las compras totales, debido a las variables macroeconómicas que han impactado al Distrito, tales como la pandemia del COVID-19, la gentrificación y la turistificación de la ciudad, entre otros, se ha observado un incremento significativo en el costo del mercado inmobiliario. Esta situación ha complicado que los moradores puedan ser reasentados en condiciones iguales o mejores con los valores ofertados, en cumplimiento del espíritu de la PPPMAEP.

**21.** Que en la sesión del CIDEPP del 22 de agosto de 2024, con fundamento en las facultades que se sustentan en las disposiciones contenidas en los artículos 8.2, 24 y 25 del Decreto Municipal 818 de 2021, se aprobó para los proyectos Metro de la 80, Intercambio Vial del Rinconcito Ecuatoriano y demás obras complementarias, reconocimientos económicos a los propietarios, locatarios y mejoratarios de unidades sociales y socioeconómicas cuyas compras sean totales y tengan **destinación residencial**, identificada según el diagnóstico social realizado a través de la ficha social, de la siguiente manera:

- 1. Reconocimiento por ventajas de localización y sistemas públicos de escala vecinal:** Se orienta a facilitar la consecución de la vivienda de reposición, reconociendo el 100% del valor comercial del avalúo de la oferta de compra. El valor a reconocer será tomado del informe de avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, donde se indica el valor comercial del lote, con base en el método utilizado para calcularlo de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 620 del 2008, “*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*” y el valor de adquisición una vez es descontado el anuncio de proyecto. El reconocimiento económico será la diferencia entre ambos conceptos.
- 2. Reconocimiento por depreciación de la construcción:** Busca reconocer el valor que se descuenta a la construcción, cuando se aplica el factor de

depreciación y que obedece al grado de “vetustez” que se presenta por el paso del tiempo y que incide en la vida útil, con el fin de mitigar los impactos generados en el proceso de adquisición socio predial, inherente al costo de reposición.

Para predios que no están sometidos a RPH: Se reconocerá la depreciación calculada por la entidad competente, con base en los avalúos comerciales elaborados para cada predio, con el fin de determinar y reconocer la pérdida de valor de las construcciones por la depreciación acumulada, así:

$$Vd = Vr - Vf$$
$$Cpc = Vd \times Ac$$

Cpc = Compensación por pérdida del valor de las construcciones

Vd = Valor depreciado

Ac = Área Construcción

Vr = Valor reposición a nuevo (calculado en el avalúo elaborado por la entidad)

Vf = Valor final expresado en la tabla “Calculo del Valor por Estado de Conservación según Fitto y Corvini”, del ítem Calculo del Valor de la Construcción aplicado a predios no propiedad de horizontal

**22.** Que para la adquisición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **01N-430123**, la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, expidió el avalúo **LPR-IAV-1146-2023**, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA – EL GREMIO INMOBILIARIO-, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° **20232003115** del 14 de marzo de 2023, el cual en el numeral 9.3.1, indica el valor comercial del inmueble.

**23.** Que la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA – GREMIO INMOBILIARIO, emitió el informe técnico de análisis de la construcción **LPR-ITA-008-2024** con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° R 20242015271 del 19 de diciembre de 2024, en el cual se realizó el cálculo para determinar la depreciación de la construcción del edificio donde está ubicado el inmueble objeto del reconocimiento. El cálculo de la liquidación de la depreciación de la unidad privada fue realizado por el equipo técnico de la EDU de acuerdo al coeficiente de copropiedad.

**24.** Que el señor **JOSÉ ALBERTO DUQUE RODRÍGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.587.284**, en su calidad de morador como propietario con el 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **01N-430123**, CBML **11140450003**, ubicado en la **CARRERA 80 # 57 - 14 INT. 0302** del subtramo 1E, a la fecha no ha aceptado la oferta de compra, ni entregado el predio y por ende no se ha suscrito Escritura Pública de venta a favor de la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Limitada.

**25.** Que a fin de lograr un reasentamiento efectivo de los moradores intervenidos con la ejecución del proyecto "Metro de la 80", le corresponde a la Empresa de Desarrollo Urbano, reconocer los valores que corresponden a los conceptos de "Ventajas de localización y sistemas públicos de escala vecinal" y "Depreciación de la construcción" al señor **JOSÉ ALBERTO DUQUE RODRÍGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.587.284**, en su calidad de morador como propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **01N-430123**, CBML **11140450003**, ubicado en la dirección catastral **CARRERA 80 # 57 - 14 INT. 0302**, cuya destinación es residencial.

Por las consideraciones anteriormente expuestas,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. RECONOCIMIENTOS:** La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá LTDA a través de la Empresa de Desarrollo Urbano-EDU, otorgará al señor **JOSÉ ALBERTO DUQUE RODRÍGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **71.587.284**, en su calidad de morador como propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **01N-430123**, CBML **11140450003**, ubicado en la dirección **CARRERA 80 # 57 - 14 INT. 0302**, los siguientes reconocimientos, de conformidad con la Ficha Socioeconómica No N°4309C-1E-094 del 23 de mayo de 2023, diligenciada por LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO EDU, y la matriz de valoración socioeconómica N° 02049 del 12 de marzo de 2025 SUBTRAMO 1E, las cuales hacen parte integral del expediente, en la siguiente forma:

JOSÉ ALBERTO DUQUE RODRÍGUEZ	
CONCEPTO	VALOR
1. Reconocimiento por ventajas de localización y sistemas públicos de escala vecinal.	\$ 5.927.000
2. Reconocimiento por depreciación de la construcción	\$ 80.248.325
<b>Total</b>	<b>\$ 86.175.325</b>

**PARÁGRAFO 1:** 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 2:** El beneficiario cuenta con seis (6) meses desde la notificación del presente acto administrativo para presentar los documentos requeridos para efectuar el pago del reconocimiento, tales como la aceptación de la oferta de compra, la cuenta de cobro o factura electrónica, el RUT, la cédula y los demás que sean requeridos por parte de la entidad pagadora. Por su parte, se aclara que, para proceder con el pago, es requisito indispensable que el predio haya sido entregado por parte del beneficiario a la EDU o a quien esta delegue para tal fin, libre de enseres y ocupantes.

**PARÁGRAFO 3:** El pago de los reconocimientos se realizará dentro de los 45 días hábiles siguientes al recibo del inmueble y a la entrega de la documentación mencionada en el párrafo segundo de la presente cláusula; en caso de que el predio haya sido entregado con anterioridad a la notificación de la presente resolución, los 45 días hábiles siguientes para el pago se contarán desde la notificación del presente acto administrativo, siempre y cuando se cuente con la totalidad de los documentos necesarios para el pago.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Según la consulta realizada el día 26 de mayo de 2025, se verifica que el señor **JOSÉ ALBERTO DUQUE RODRÍGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.587.284**, 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 el presente acto, se imputará así:

<b>CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 4309C-21 del 2021</b>
<b>PROYECTO: METRO DE LA 80</b>
<b>REGISTRO PRESUPUESTAL</b>
40310735

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICACIÓN.** Se ordena notificar la presente resolución al señor **JOSÉ ALBERTO DUQUE RODRÍGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.587.284**, de conformidad en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

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

Dada en la ciudad de Medellín a los **28 MAY 2025**

**NOTIFÍQUESE**

Emiro Carlos Valdés López  
Firmado digitalmente por Emiro Carlos Valdés López

**EMIRO CARLOS VALDÉS LÓPEZ**  
Gerente General  
Empresa de Desarrollo Urbano – EDU –

<p><b>Elaboró:</b> Andres Gonzalez Rodriguez Firmado digitalmente por Andres Gonzalez Rodriguez Fecha: 2025.05.26 17:45:59 -05'00' <b>Andrés González Rodríguez</b> Abogado Contratista. Dirección Gestión Predial. Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>	<p><b>Revisó</b> Wilder Ferney Atehortua Mira Firmado digitalmente por Wilder Ferney Atehortua Mira Fecha: 2025.05.26 17:38:32 -05'00' <b>Wilder Atehortúa Mira</b> Abogado Revisor Dirección Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>	<p><b>Aprobó:</b> Maria Nancy Jaramillo Gomez Firmado digitalmente por Maria Nancy Jaramillo Gomez Fecha: 2025.05.26 20:13:05 -05'00' <b>Maria Nancy Jaramillo Gómez</b> Líder Jurídico Dirección Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>
<p><b>Aprobó:</b> Ana Maria Sierra Correa Firmado digitalmente por Ana Maria Sierra Correa <b>Ana María Sierra Correa</b> Directora de Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>	<p><b>Aprobó:</b> Maria Isabel Morales Sanchez Firmado digitalmente por Maria Isabel Morales Sanchez <b>Maria Isabel Morales Sánchez</b> Secretaria General Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>	