

## RESOLUCIÓN GG 177

Por medio de la cual se modifica parcialmente la **Resolución GG-090 del 13 de marzo de 2023**: *"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 LUIS ENRIQUE BERNAL VERA y LILIANA PATRICIA RAMÍREZ FLÓREZ con un porcentaje de dominio sobre la propiedad del 50% cada uno, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número 01N-430112, cobama 11140450003". (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 6 de febrero de 2025 "Por medio del cual se realiza un nombramiento en una descentralizada directa del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín" y 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 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 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. LA GERENCIA GENERAL DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-**, expidió la Resolución GG- 090 del 13 de marzo de 2023 *"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 los señores LUIS ENRIQUE BERNAL VERA y LILIANA PATRICIA RAMÍREZ FLÓREZ con un porcentaje de dominio sobre la propiedad del 50% cada uno, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número 01N-430112, cobama 11140450003". (Tramo 1, Subtramo 1E)"*

**2.** El día 8 de mayo de 2023 se notificó por de forma personal a los señores LUIS ENRIQUE BERNAL VERA identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.387.006 y LILIANA PATRICIA RAMIREZ FLOREZ identificada con e cédula de ciudadanía No. 1.017.125.812, en calidad de propietarios del inmueble con matrícula inmobiliaria número 01N-430112., del contenido de la Resolución GG- 090 del 13 de marzo de 2023, con la cual se entregó copia del avalúo comercial corporativo N° LPR-IAV-1812-2022, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 20222012437 del 19 de diciembre de 2022.

3. El día 29 de mayo de 2023 los señores LUIS ENRIQUE BERNAL VERA, identificado con cedula No. 1.128.387.006 y LILIANA PATRICIA RAMIREZ FLOREZ, identificada con cedula No. 1.017.125.812, mediante derecho de petición, recibido con radicado EDU Nro. 20232005774 del 29 de mayo de 2023, solicitaron la reconsideración del avalúo comercial LPR-IAV- 1812-2022, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 20222012437 del 19 de diciembre de 2022, solicitando entre otras cosas, tener en cuenta en el cálculo de las indemnizaciones la afectación a vivienda familiar constituido por medio de la Escritura Pública No. 6289 del 19 de agosto de 2017 de la Notaria Dieciocho del Circulo Notarial de Medellín, registrada en la anotación 26 del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-430112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, por cuanto no se tuvo en cuenta en el citado avalúo.

4. El día 05 de junio de 2023 bajo radicado 20233004856, la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, remitió a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia la solicitud presentada para que se pronunciará al respecto, por ser la entidad competente para dar respuesta a la misma.

5. El día 12 de julio de 2023 bajo radicado de recibido EDU Nro. 20232007523 La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, remite a la Empresa de Desarrollo Urbano- EDU- la respuesta al oficio de observaciones, manifestando, entre otros aspectos, lo siguiente:

*"Respuesta Lonja: En el avalúo realizado por la Lonja no se consideró la afectación por vivienda familia en los gastos de notariado y registro. Por lo tanto, se toma en cuenta la observación y estima el valor de la cancelación de dicha afectación en los gastos de notariado y registro en el nuevo informe de avalúo corporativo anexo a este oficio, con consecutivo LPR IAV-1812A-2023 que reemplaza el informe de avalúo con consecutivo LPR IAV-1812-2023 y lo deja sin validez a partir de la fecha."*

6. De acuerdo con lo anterior, La CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA-GREMIO INMOBILIARIO expide el avalúo comercial corporativo LPR-IAV-1812A-2023, recibido bajo radicado EDU 20232007524 del 12 de julio de 2023, en el cual se realiza un nuevo cálculo de las indemnizaciones de daño emergente por concepto de gastos de notariado y registro. Por lo anterior el informe de avalúo consecutivo LPR-IAV-1812-2022 con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 20222012437 del 19 de diciembre de 2022, es reemplazado y queda sin validez a partir de la fecha.

7. El día 10 de octubre de 2023, LA GERENCIA GENERAL DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-, expidió la Resolución GG 785 de 2023, Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución GG-090 del 13 de marzo de 2023: "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 LUIS ENRIQUE BERNAL VERA y LILIANA PATRICIA RAMÍREZ FLÓREZ con un porcentaje de dominio sobre la propiedad del 50% cada uno, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número 01N-430112, cobama 11140450003". (Tramo 1, Subtramo 1E).

8. El día 30 de octubre de 2023 se notificó de forma personal a los señores LUIS ENRIQUE BERNAL VERA identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.387.006 y LILIANA PATRICIA

RAMIREZ FLOREZ identificada con e cédula de ciudadanía No. 1.017.125.812, en calidad de propietarios del inmueble con matrícula inmobiliaria número **01N-430112**, del contenido de la Resolución GG- 785 de 2023 por medio de la cual se modifica la Resolución GG- 090 del 13 de marzo de 2023, con la cual se entregó copia del avalúo comercial corporativo N° **LPR-IAV-1812A-2022**, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 20232007524 del 12 de julio de 2023.

9. El día 21 de mayo de 2024 los señores LUIS ENRIQUE BERNAL VERA, identificado con cedula No. 1.128.387.006 y LILIANA PATRICIA RAMIREZ FLOREZ, identificada con cedula No. 1.017.125.812, mediante derecho de petición, recibido con radicado EDU Nro. 20242006223 del 21 de mayo de 2024, solicitaron la reconsideración del avalúo comercial **LPR-IAV- 1811A-2022**, **LPR-IAV- 1812A-2022**, y **LPR-IAV- 1885A-2022 de los predios 01N430112, 01N-430132 y 01N-430143 respectivamente**, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 20232007524 del 12 de julio de 2023.

10. El día 30 de mayo de 2024 bajo radicado 107.1-20243005066 del 29 de mayo de 2024, la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, radicó ante la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia la solicitud presentada para que se pronunciará al respecto, por ser la entidad competente para dar respuesta a la misma.

11. El día 26 de junio de 2024 bajo radicado de recibido EDU Nro. 20242007585 La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, remite a la Empresa de Desarrollo Urbano-EDU- la respuesta al oficio de observaciones, manifestando, entre otros aspectos, lo siguiente:

***"Respuesta de La Lonja:** "La lonja de propiedad Raíz de Medellín y Antioquia no encontró argumentos técnicos para proceder a revisar el valor emitido en los informes de avalúo con consecutivos **LPR-IAV- 1811A-2022**, **LPR-IAV- 1812A-2022** y **LPR-IAV- 1885A-2022**, por lo que se ratifica en los valores comerciales.*

*Se adjunta el informe de avalúo con consecutivo **LPR-IAV- 1812B-2022** que reemplaza al informe de avalúo con consecutivo **LPR-IAV- 1812A-2022** y lo deja sin validez a partir de la fecha, donde se incluyen los links de las ofertas de mercado de los apartamentos en la tabla del Capítulo 9"*

12. El día 11 de marzo de 2025 **EL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-**, expidió la Resolución GG 144 por medio de la cual se deja sin efectos la Resolución GG 785 de 2023, Por medio de la cual se modifica parcialmente la **Resolución GG-090 del 13 de marzo de 2023:** *"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 LUIS ENRIQUE BERNAL VERA y LILIANA PATRICIA RAMÍREZ FLÓREZ con un porcentaje de dominio sobre la propiedad del 50% cada uno, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número **01N-430112**, cobama 11140450003". (Tramo 1, Subtramo 1E).*

13. El artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece:

*"CORRECCIÓN DE ERRORES FORMALES. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."*

14. Teniendo en cuenta que el avalúo con consecutivo LPR-IAV- 1812B-2022 que reemplazó el avalúo comercial LPR-IAV- 1812A-2022 que a su vez había dejado sin efecto el avalúo comercial LPR-IAV-1812-2022, se procede a modificar la Resolución GG-090 del 13 de marzo de 2023, teniendo en cuenta que el avalúo es parte integral de esta, es preciso dejar constancia que LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, mediante comunicado del 26 de junio de 2024 con radicado R 20242007585, dejó sin validez el avalúo comercial corporativo inicial N° LPR-IAV- 1812A-2022, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 20232007524 del 12 de julio de 2023, debido a que, se *incluyen los link de las ofertas de mercado de los apartamentos en la tabla del Capítulo 9*, así las cosas se emite un nuevo avalúo comercial corporativo N° LPR-IAV- 1812B-2022, con radicado y fecha de recepción EDU No. 20242007585 del 26 de junio de 2024, el cual modifica el contenido en la oferta de compra, razón que justifica la modificación de la Resolución GG-090 del 13 de marzo de 2023.

15. Conforme lo anterior, es procedente modificar los artículos TERCERO, CUARTO Y SÉPTIMO de la Resolución GG-090 del 13 de marzo de 2023, indicando el cambio mencionado en los numerales anteriores, es decir el avalúo comercial corporativo N° LPR-IAV- 1812B-2022, con radicado y fecha de recepción EDU No. 20242007585 del 26 de junio de 2024, el cual reemplaza el contenido en la oferta de compra que se modifica por el presente acto administrativo.

Por las consideraciones anteriormente expuestas,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.** Modificar el **ARTÍCULO TERCERO** de la Resolución GG- 090 del 13 de marzo de 2023, el cual quedará así:

**ARTÍCULO TERCERO: PRECIO.** El valor total de la OFERTA DE COMPRA que se realiza por este acto administrativo, que comprende el inmueble descrito en el ARTÍCULO PRIMERO, con todas sus anexidades, asciende a la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL PESOS (\$267.302.000)**; según avalúo comercial N° LPR-IAV-1812B-2023, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 20242007585 del 26 de junio de 2024, fecha que sirve de referencia para efectos del término de vigencia según lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Modificar el **ARTÍCULO CUARTO** de la Resolución GG- 090 del 13 de marzo de 2023, el cual quedará así:

**ARTÍCULO CUARTO: INDEMNIZACIONES.** La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá LTDA a través de la Empresa de Desarrollo Urbano-EDU, reconocerá las indemnizaciones económicas a los propietarios del inmueble objeto a adquirir, que se encuentren debidamente identificados en la ficha social No 4309C-1E-011 del 02 de mayo de 2022, de conformidad con:

La Resolución 898 de 2014 "Por medio del 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" modificada por la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), calculara las indemnizaciones las cuales no hace parte del precio, de conformidad con el artículo 17 y 18 de la citada Resolución y de acuerdo al avalúo comercial corporativo N° LPR-IAV- 1812B-2022, con radicado y fecha de recepción EDU No. 20242007585 del 26 de junio de 2024. Igualmente, conforme al Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre 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", la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se cause en el marco del proceso de adquisición, así:

**A) INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE.**

<b>NOMBRES: LUIS ENRIQUE BERNAL VERA</b> , identificado con cedula de ciudadanía. 1.128.387.006	
<b>DAÑO EMERGENTE (Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de septiembre de 2014)</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
1. Notariado y registro	\$3.990.191
2. Desconexión servicios públicos	\$ 288.878
3. Impuesto predial	\$ 534.120
<b>DANO EMERGENTE (Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021)</b>	
1. Trámites legales de inmueble de reposición	\$3.341.275
2. Perjuicios derivados de la terminación del contrato	\$1.800.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$9.954.464</b>

<b>NOMBRES: LILIANA PATRICIA RAMIREZ FLOREZ</b> , identificada con cedula de ciudadanía. 1.017.125.812	
<b>DAÑO EMERGENTE (Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de septiembre de 2014)</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
1. Notariado y registro	\$3.990.192
2. Desconexión servicios públicos	\$ 288.878
3. Impuesto predial	\$ 534.120

<b>DANO EMERGENTE (Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021)</b>	
1 Trámites legales de inmueble de reposición	\$3.341.275
2. Perjuicios derivados de la terminación del contrato	\$1.800.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$9.954.465</b>

**PARÁGRAFO 1:** El pago por concepto de Gastos de Notariado y Registro, que aquí se relaciona, es un estimado de los gastos notariales de acuerdo con las tarifas estipuladas por la resolución 179 del 10 de enero de 2025 y los gastos registrales de acuerdo a lo estipulado por la Resolución 585 del 24 de enero de 2025, pero su reconocimiento será del ciento por ciento (100%) de los gastos legales en que incurren los propietarios del inmueble y en el evento de que se realice el pago directamente por de La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá LTDA a la notaría asignada por reparto y a las oficinas de rentas y registro constituye gasto con cargo al valor reconocido, pero si el pago se realiza con posterioridad a la cancelación, y entrega de las facturas correspondientes, por parte de los propietarios del inmueble, a la -EDU-; ese constituye indemnización por daño emergente.

**PARÁGRAFO 2:** El pago por concepto de desconexión de servicios públicos que aquí se relaciona corresponde a un rango de desconexión por este concepto ante la Empresa de Servicios Públicos de Medellín, por lo que su pago se realizará por el valor efectivamente cancelado y con posterioridad a la entrega de las facturas expedidas por la empresa o autoridad prestadora del servicio público domiciliario, por parte del beneficiario a la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU-.

**PARÁGRAFO 3:** El valor relacionado por concepto de impuesto predial el año gravable 2024 y sin embargo la compensación por este concepto, se cancelará de manera proporcional, debiendo el propietario asumir la causación tributaria mientras sea titular del derecho real de dominio o poseedor, y, La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá LTDA la fracción restante, siendo pertinente el reintegro al propietario de lo pagado por él cuando se cancela el documento de cobro del impuesto predial anualizado, de conformidad con lo establecido en el artículo 5° de la Resolución 1044 de 2014 que modifica el artículo 17 numeral 6 de la Resolución 898 de 2014, así:

- **PRIMER TRIMESTRE:** Del 1 de enero, hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% del impuesto a su cargo.
- **SEGUNDO TRIMESTRE:** Del 1 de abril, hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% del impuesto a su cargo.
- **TERCER TRIMESTRE:** Del 1 de julio, hasta el 30 de septiembre se reconocerá el 25% del impuesto a su cargo.
- **CUARTO TRIMESTRE:** Del 1 de octubre, hasta el 31 de diciembre no hay lugar a reconocimiento alguno.

**PARÁGRAFO 4:** El valor correspondiente a los perjuicios derivados de la terminación de contratos se reconocerá de conformidad con el contrato de arrendamiento suscrito en el inmueble donde se establece una penalidad por la terminación anticipada del contrato y será pagado exclusivamente en caso de que el proceso de adquisición predial se

adelante por enajenación voluntaria. Numeral 9 del artículo 17 de la Resolución 898 de 2019.

**PARÁGRAFO 5:** Los trámites legales de inmueble de reposición serán reconocidos en un 100% previa protocolización y registro de la escritura pública del inmueble de reposición, con un tope máximo del valor reconocido por los gastos notariales del inmueble adquirido por la entidad, y serán reconocidos con las facturas que soporten su pago, las cuales deberán ser presentadas dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final de precio indemnizatorio por parte de la entidad adquirente. "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".

**PARAGRAFO 6:** El valor correspondiente a los perjuicios derivados de la terminación de contratos se reconocerá de conformidad con el contrato de arrendamiento suscrito en el inmueble donde se establece una penalidad por la terminación anticipada del contrato y será pagado exclusivamente en caso de que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. Numeral 9 del artículo 17 de la Resolución 898 de 2019.

**PARÁGRAFO 7:** 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 8:** Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra indemnización contenida en la Resolución IGAC 898 de 2014 "Por medio del 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" o 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

## B. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE:

<b>LUIS ENRIQUE BERNAL VERA</b> , cedula de ciudadanía 1.128.387.006	
<b>LUCRO CESANTE: (Resolución IGAC 898 de 2014 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de Septiembre de 2014)</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
1. Pérdida por utilidad por contratos que dependen del inmueble	\$5.024.940

<b>LILIANA PATRICIA RAMIREZ FLOREZ</b> , cedula de ciudadanía. 1.017.125.812	
<b>LUCRO CESANTE: (Resolución IGAC 898 de 2014 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de Septiembre de 2014)</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
1. Pérdida por utilidad por contratos que dependen del inmueble	\$5.024.940

**PARÁGRAFO 1:** LUCRO CESANTE. El numeral 1 del artículo 18 del Decreto 898 de 2014, establece:

*"1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:*

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

*Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.*

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad. Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados

**PARÁGRAFO 2:** A los señores **LUIS ENRIQUE BERNAL VERA**, identificado con la cédula de ciudadanía **1.128.387.006**, y **LILIANA PATRICIA RAMÍREZ FLÓREZ**, identificada con cedula de ciudadanía **1.017.125.812**, se les reconoció LUCRO CESANTE por la pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble, ya que el inmueble objeto de compra se encontraba arrendado, de conformidad con el certificado de ingresos del 19 de enero de 2023 expedido por la contadora Maryori Marulanda Castañeda, identificada con cédula de ciudadanía 43.873.679 y tarjeta profesional 199.465-T, Ficha Socioeconómica No. 4309C-1E-011 del 02 de mayo de 2022 diligenciada por LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO EDU, la matriz de valoración socioeconómica N° 00100 del 01 de febrero de 2023 SUBTRAMO 1E y el contrato de arrendamiento aportado, las cuales hacen parte integral del expediente.

**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 al cumplimiento de los requisitos establecido para el correspondiente pago.

**PARÁGRAFO 4:** Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra indemnización contenida en la Resolución IGAC 898 de 2014 "Por medio del 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" o 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 5:** El pago de la indemnización se realizará con las correspondientes retenciones de ley.

**ARTÍCULO TERCERO.** Modificar el **ARTÍCULO SÉPTIMO** de la Resolución GG- 090 del 13 de marzo de 2023, el cual quedará así:

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

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO	
PROYECTO: METRO DE LA 80	
RUBRO PRESUPUESTAL	
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD	REGISTRO PRESUPUESTAL
30014848001	40287656
30014848006	40287656

30014848001	40287657
30014848006	40287657
30014848013	40290342
30014848013	40290343

**ARTÍCULO TERCERO:** Las demás disposiciones contenidas en la **Resolución GG-090 del 13 de marzo de 2023**, no precisadas, corregidas o modificadas en la presente resolución, continúan vigentes.

**ARTÍCULO CUARTO. NOTIFICACIÓN:** Se ordena notificar la presente resolución a los señores LUIS ENRIQUE BERNAL VERA identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.387.006 y LILIANA PATRICIA RAMIREZ FLOREZ identificada con e cédula de ciudadanía No. 1.017.125.812, en calidad de propietarios del inmueble con matrícula inmobiliaria número **01N-430112**, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o quien haga sus veces

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra la presente RESOLUCIÓN NO PROCEDE RECURSO ALGUNO de acuerdo con lo señalado por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Dada en la ciudad de Medellín a los **18 MAR 2025**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado digitalmente por  
**Emiro Carlos Valdés Lòpez**  
Emiro Carlos Valdés Lòpez

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

<p><b>Elaboró:</b> Jhon Fredy Echeverri Gallego <small>Firmado digitalmente por Jhon Fredy Echeverri Gallego Fecha: 2025.03.13 17:41:07 -0500</small> Jhon Fredy Echeverri Gallego Abogado Contratista Dirección Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>	<p><b>Revisó</b> Walter Colorado Pérez <small>Firmado digitalmente por Walter Colorado Pérez Fecha: 2025.03.13 18:03:44 -0500</small> Walter Colorado Pérez Abogado Contratista Dirección Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>	<p><b>Aprobó:</b> Maria Nancy Jaramillo Gomez <small>Firmado digitalmente por Maria Nancy Jaramillo Gomez Fecha: 2025.03.14 10:17:59 -0500</small> Maria Nancy Jaramillo Gómez Líder Jurídico Dirección Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>
<p><b>Aprobó:</b> Ana Maria Sierra Correa <small>Firmado digitalmente por Ana Maria Sierra Correa</small> Ana Maria Sierra Correa Directora de Gestión Predial Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>	<p><b>V.º B.º</b> Maria Isabel Morales Sanchez <small>Firmado digitalmente por Maria Isabel Morales Sanchez</small> Maria Isabel Morales Sánchez Secretaria General Empresa de Desarrollo Urbano – EDU</p>	