

RESOLUCIÓN GG 1078

Por medio de la cual se modifica el artículo 3° y 4° de la Resolución GG- 299 del 08 de marzo 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 la sociedad **JOSE GARCÍA Y CIA. S.C.S**, identificado con Nit No. **890933401-3**, representada legalmente por el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCÍA ALZATE**, identificado con cédula de ciudadanía No. **678.262**, con un porcentaje de dominio sobre la propiedad del 100% y a la señora **BLANCA ESTELLA ORTEGA SALAZAR**, identificado/a con la cédula No. **21.631.879**, en calidad de usufructuaria, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número **001-223160**, CBML **1202002-0021**". (Tramo 1, Subtramo 1F)."

LA GERENTE GENERAL (E) DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU-, en uso de sus facultades legales de conformidad con el Decreto 0003 del 01 de enero de 2024 "Por medio del cual se hacen unos nombramientos ordinarios en algunas entidades descentralizadas directas e indirectas del Distrito Especial de ciencia, tecnología e innovación de Medellín", y posesionada mediante Acta No 24 del 02 de enero de 2024, 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 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. LA GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-, expidió la Resolución GG- 299 del 08 de marzo 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 la sociedad **JOSE GARCÍA Y CIA. S.C.S**, identificado con Nit No. **890933401-3**, representada legalmente por el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCÍA ALZATE**, identificado con cédula de ciudadanía No. **678.262**, con un porcentaje de dominio sobre la propiedad del 100% y a la señora **BLANCA ESTELLA ORTEGA SALAZAR**, identificado/a con la cédula No.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

21.631.879, en calidad de usufructuaria, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número 001-223160, CBML 1202002-0021". (Tramo 1, Subtramo 1F)."

2. El día 20 de marzo de 2024, se notificó personalmente a la sociedad **JOSE GARCÍA Y CIA. S.C.S**, identificada con Nit No. **890933401-3**, representada legalmente por el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCÍA ALZATE**, identificado con cédula de ciudadanía No. **678.262**, del contenido de la Resolución GG- 299 del 08 de marzo de 2024 y en la cual se entregó copia del avalúo comercial corporativo N° **LPR-IAV-1161-2023**, elaborado por **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA – EL GREMIO INMOBILIARIO-**, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° **20232003765** del 10 de abril de 2023.

3. El día 22 de abril de 2024 el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCÍA ÁLZATE**, identificada con cédula de ciudadanía No. **678.262**, interpuso a través de su apoderado derecho de petición con objeciones al valúo, el cual fue recibido en la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU con radicado 20242004852.

4. El día 24 de abril de 2024, se dio traslado con el radicado EDU 20243003865 a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia para que se pronuncie al respecto, toda vez, que es la entidad competente para dar respuesta a la misma.

5. El día 14 de mayo de mayo de 2024, con el radicado EDU 20243004457, se informó del traslado enviado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia y se indicó que la petición se atendería en la modalidad de consulta, tal y como lo establece el artículo 14 numeral 2 de Ley 1755 de 2015 y por lo tanto el plazo para dar respuesta era hasta el 05 de junio de 2024.

6. El día 05 de junio de 2024, con radicado EDU 20243005290, se informó al peticionario que se requería de un término adicional de 30 días hábiles para dar respuesta de fondo, ya que a la fecha no se había recibido respuesta de la entidad evaluadora, por lo tanto, el término culminaría el 18 de julio.

7. El día 11 de junio de 2024, mediante comunicación con radicado de recibido EDU 20242006971, la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia dio respuesta de fondo a las objeciones presentadas al avalúo LPR-IAV-1161-2023 concluyendo que:

"...La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia no encontró argumentos técnicos para proceder a revisar el valor emitido Como se corrigen los asistentes a la sesión de la Junta de Avalúos Corporativos se adjunta el informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161A-2023, que reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161-2023 y lo deja sin validez a partir de la fecha."



8. El día 17 de julio de 2024, con radicado 20243006738, se informó al peticionario la respuesta de la entidad evaluadora y que a causa de esa respuesta debía modificarse la Resolución GG-299 del 08 de marzo de 2024.

9. El 09 de agosto de 2024 se solicitó a la entidad evaluadora la corrección del avalúo LPR-IAV-1161A-2023, ya que se había incluido la indemnización por Perjuicios a Terceros que no le corresponde al propietario del predio con MI 001-223160.

10. El día 09 de septiembre de 2024 la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia envió comunicación en la cual informa la corrección del avalúo y que se adjunta el avalúo corregido con consecutivo LPR-IAV-1161B-2023 con radicado de recibido R-20242010709 de la misma fecha, el cual deja sin validez el avalúo LPR-IAV-1161A-2023 a partir de la fecha.

11. 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."*

12. Teniendo en cuenta que la Resolución GG- 299 del 08 de marzo de 2024, es un acto administrativo compuesto tendiente a la oferta de compra total; y 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 11 de junio de 2024 con radicado EDU 20242006971, dejó sin validez el avalúo comercial corporativo inicial N° LPR-IAV-1161-2023, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA – EL GREMIO INMOBILIARIO-, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 20232003765 del 10 de abril de 2023, debido a que, *"se corrigen los asistentes a la sesión de la Junta de Avalúos Corporativos se adjunta el informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161A-2023, que reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161-2023 y lo deja sin validez a partir de la fecha."*, así las cosas se emite un nuevo avalúo comercial corporativo N° LPR-IAV-1161A-2023 con radicado y fecha de recepción de la -EDU- No. 20242006971 del 11 de junio de 2024; el cual, a su vez fue corregido por el numeral 10 de las consideraciones de la presente resolución, por el avalúo LPR-IAV-1161B-2023 con radicado de recibido R-20242010709 del 09 de septiembre de 2024 remplazando el contenido en la oferta de compra, razón que justifica la modificación de la RESOLUCIÓN GG- 299 del 08 de marzo de 2024.



13. Conforme lo anterior, es procedente modificar los artículos Tercero y Cuarto de la Resolución GG- 299 del 08 de marzo de 2024, indicando el cambio mencionado en el numeral anterior, es decir el avalúo comercial corporativo N° LPR-IAV-1161B-2023 con radicado y fecha de recepción de la -EDU- No. R-20242010709 del 09 de septiembre 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 -299 del 08 de marzo de 2024, 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 **DOS MIL QUINIENTOS QUINCE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL PESOS M.L (\$2.515.067.000)**; según avalúo comercial N° LPR-IAV-1161B-2023, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA – EL GREMIO INMOBILIARIO-, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° R-20242010709 del 09 de septiembre 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- 299 del 08 de marzo de 2024, 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-1F-031 del 29 de julio 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-1161B-2023**, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA – EL GREMIO INMOBILIARIO-, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° R-20242010709 del 09 de septiembre 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

JOSE GARCÍA Y CIA. S.C.S identificada con NIT: 890933401-3	
DAÑO EMERGENTE (Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de Septiembre de 2014)	
CONCEPTO	VALOR
1. Trámites legales	\$ 141.961.269
2. Gastos de desconexión de servicios públicos	\$ 5.276.576
3. Impuesto predial	\$ 9.110.844
DAÑO EMERGENTE (Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021)	
1. Trámites legales de inmueble de reposición	\$62.876.675

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 773 del 26 de enero de 2024, 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 2023 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: Los trámites legales de inmueble de reposición serán reconocidos en un 100 %, previa protocolización y registro de la escritura pública del inmueble de reposición; las facturas que soporten su 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. Numeral 34.1.2.1. del Artículo 34 del Decreto Municipal 818 del 1 de octubre de 2021".

"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”.

PARÁGRAFO 5: 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 20 días hábiles siguientes.

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

B. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE:

JOSE GARCÍA Y CIA. S.C.S identificada con NIT: 890933401-3	
LUCRO CESANTE: (Resolución IGAC 898 de 2014 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de septiembre de 2014)	
CONCEPTO	VALOR
1. Perdida de utilidad por contratos	\$ 58.014.699

PARAGRÁFO 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: Al propietario, se le reconoció LUCRO CESANTE por la pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble, ya que el inmueble objeto de compra se encontraba arrendado tal y como lo indican las Fichas Socioeconómicas No. 4309C-1F-031A del 26 de julio de 2022, 4309C-1F-031B del 12 de agosto de 2022, 4309C-1F-031C del 13 de julio de 2022 y la 4309C-1F-031D del 01 de agosto de 2022 y la Matriz de Valoración Socioeconómica No. 00447 de 25 de septiembre de 2023 diligenciadas por LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO EDU, y el contrato de mandato firmado el 01 de marzo de 2007 con la sociedad **ARRENDAMIENTOS ENVIGADO S.A.S.**, los contratos de administración firmados el 01 de febrero de 2011 con la empresa **ARRENDAMIENTOS LA 80 S.A.S.** y el contrato firmado el 05 de abril de 2022 con la agencia de arrendamiento **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S** con el señor **JOSE GARCÍA Y CIA. S.C.S** identificada con NIT: **890933401-3**, representada legalmente por el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCÍA ALZATE**, identificado con cédula de ciudadanía No. **678.262** y los cuales hacen parte integral del expediente.

PARÁGRAFO 3: Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra indemnización contenida en la Resolución IGAC 898 de 2014: *"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"* 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 4: El pago de la indemnización se realizará con las correspondientes retenciones de ley.

ARTÍCULO TERCERO: Las demás disposiciones contenidas en la **Resolución GG-299 del 08 de marzo de 2024**, no precisadas, corregidas o modificadas en la presente resolución, continúan vigentes.

ARTÍCULO CUARTO. NOTIFICACIÓN: Se ordena notificar la presente resolución a pagados la sociedad **JOSE GARCÍA Y CIA. S.C.S**, identificada con Nit No. **890933401-3**, representada legalmente por el señor **JOSÉ ALEJANDRO GARCÍA ALZATE**, identificado con cédula de ciudadanía No. **678.262**, 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 OFERTA DE COMPRA 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 **02 OCT 2024**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado digitalmente por LUZ ANGELA GONZALEZ GOMEZ
Fecha: 2024.10.01 16:59:38 -05'00'
LUZ ANGELA GONZÁLEZ GÓMEZ
Gerente General
Empresa de Desarrollo Urbano- EDU

Elaboró Kelly Yarlín Restrepo Arango Abogada Contratista EDU	Kelly Yarlín Restrepo Arango Firmado digitalmente por Kelly Yarlín Restrepo Arango Fecha: 2024.09.20 09:57:19 -05'00'	Aprobó: Ana María Sierra Correa Directora de gestión predial EDU	Ana María Sierra Correa Firmado digitalmente por Ana María Sierra Correa Fecha: 2024.09.20 11:04:00
Revisó: Walter Colorado Pérez Abogado EDU- Revisor	Walter Colorado Pérez Firmado digitalmente por Walter Colorado Pérez Fecha: 2024.09.20 12:42:01 -05'00'	Aprobó: Emiro Carlos Valdés López Secretario General EDU	Emiro Carlos Valdés López Firmado digitalmente por Emiro Carlos Valdés López Fecha: 2024.09.30 09:16:43 -05'00'
Revisó: María Nancy Jaramillo Gómez Abogada EDU – Líder Jurídica	María Nancy Jaramillo Gómez Firmado digitalmente por María Nancy Jaramillo Gomez Fecha: 2024.09.22 17:59:23 -05'00'		