Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CERTIFICACIÓN DE PARTICIPACIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Yo, CLAUDIA PATRICIA CANO VÁSQUEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 43.597717 de Medellín, en mi calidad de **Profesional Universitaria del Equipo de Gestión del Suelo** de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, Departamento Administrativo de Planeación, en cumplimiento de lo determinado en la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General, como responsable de recibir las observaciones a través del correo electrónico definido al Decreto provisional **1720082476 de 2023**, Por medio del cual se adiciona el Decreto Municipal 0818 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*", en virtud de su publicación en la página web del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, desde el día 9 de junio de 2023 y hasta el 20 de junio de 2023; me permito certificar que se recibieron las siguientes observaciones:

| Quien dirige la observación | Fecha | Medio de envío | Medio de recepción | Observación (trascrita, tal cual como se recibió) |
|---|---|---|---|---|
| María Nancy Jaramillo Gómez- Empresa de Desarrollo Urbano-EDU | 15 de junio de 2023 | Correo electrónico: Maria Nancy Jaramillo Gomez <maria.jaramillo@edu.gov.co> | Correo electrónico: claudiap.cano@medellin.gov.co | Por favor revisar la pertinencia de llevar los casos al CIDEP, esto ocasionaría demoras al proceso<br><br>Es suficiente con que el decreto incluya la indemnización y se reconoce en el acto administrativo, sin necesidad de más aprobaciones. |
| Juan Sebastián Velasquez Agudelo- Empresa Metro de Medellín Ltda. | 15 de junio de 2023 | Correo electrónico: Juan Sebastián Velasquez Agudelo <jsvelasquez@metrodemedellin.gov.co> | Correo electrónico: claudiap.cano@medellin.gov.co | Revisando el DECRETO PROVISIONAL 1720082476 DE 2023, desde el Metro consideramos importante revisar 2 puntos:<br><br>1.La pertinencia de llevar los casos para la aprobación del Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la PPPMAEP – CIDEPP, toda vez que al momento de expedirse el acto administrativo de expropiación deben estar incluidas todas las |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | indemnizaciones reconocidas, esto es que previamente el caso debe ser sustentado en el CIDEPP, posteriormente realizar una resolución modificatoria a la oferta de compra para el reconocimiento de esta indemnización y por ultimo expedir el acto administrativo de la resolución de expropiación, lo que podría generar demoras en los tiempos de los cronogramas de los proyectos.<br><br>2. La posibilidad de unificar los numerales "34.1.4.1 Preservación de la vivienda como patrimonio socio familiar y económico" y "34.4.3.3 Preservación del patrimonio de las unidades económicas y productivas" en: Preservación del patrimonio socio familiar y/o económico, consideramos que con esta denominación abarca la destinación que tenga el inmueble. |
| Vanessa Maria Ospina Rendón | 20 de junio de 2023 | Correo electrónico: Vanessa Maria Ospina Rendón <vmospina@metrodemedellin.gov.co> | Correo electrónico: claudiap.cano@medellin.gov.co | 1. La pertinencia de llevar los casos para la aprobación del Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la PPPMAEP – CIDEPP, toda vez que al momento de expedirse el acto administrativo de expropiación deben estar incluidas todas las indemnizaciones reconocidas, esto es que previamente el caso debe ser sustentado en el CIDEPP, posteriormente realizar una resolución modificatoria a la oferta de compra para el reconocimiento de esta indemnización y por ultimo expedir el acto administrativo de la resolución de expropiación, lo que podría generar demoras en |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | los tiempos de los cronogramas de los proyectos.<br>2. La posibilidad de unificar los numerales "34.1.4.1 Preservación de la vivienda como patrimonio socio familiar y económico" y "34.4.3.3 Preservación del patrimonio de las unidades económicas y productivas" en: Preservación del patrimonio socio familiar y/o económico, consideramos que con esta denominación abarca la destinación que tenga el inmueble.<br>3. UNIVERSALIDAD NORMATIVA. Los actos administrativos generales se caracterizan por estar dirigido a una colectividad de sujetos, donde el contenido es llamado a ser ejecutado por todos los miembros de la comunidad sin distinción alguna. En este sentido, el reconocimiento de indemnizaciones propuesto por los artículos 1 y 2 del Proyecto de Decreto objeto de análisis, deberán atender al principio de igualdad y universalidad de la norma, evitando discriminaciones. Por lo tanto, no podría reconocerse la diferencia mencionada entre el avalúo catastral y el avalúo comercial exclusivamente a los sujetos con los cuales haya fracasado un proceso de enajenación voluntaria que conlleve a la expropiación judicial o administrativa reconociendo posibles perjuicios adicionales que no fueron tenidos en cuenta a los sujetos que aceptaron la oferta de compra inicial.<br>En otras palabras, de poderse aplicar esta indemnización |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | adicional, deberá ser tenida en cuenta en las ofertas de compra de todas las transacciones requeridas para concretar un proyecto vial y de transporte, como parte de los reconocimientos adicionales al valor del inmueble, independientemente de si el proceso de adquisición se realiza mediante enajenación voluntaria o forzada.<br>4. LUCRO CESANTE. El reconocimiento que se incluye en la propuesta de modificación de la reglamentación de la PPPMEP a modo de lucro cesante, es importante analizar si éste aplica como lucro cesante o daño emergente desde la definición de ambos conceptos y si hay lugar. El artículo 1614 del Código Civil define el daño emergente y el lucro cesante de la siguiente forma:<br>Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.<br>La ley 1682 de 2013, artículo 37 indica: "(…) El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses" (negrilla por fuera de texto original. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Por su parte la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales en los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de la ley 1682 de 2013, define estos conceptos así: “Daño Emergente: Perjuicio o perdida asociada al proceso de adquisición predial. (…) Lucro Cesante: Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición”<br>Ahora bien, el Decreto Distrital No.818 de 2021, como parte de la reglamentación define ambos conceptos así:<br>3.9.1. Daño emergente. Reconocimiento económico por los gastos en que incurra el sujeto impactado por el proyecto de acuerdo al escenario de intervención como consecuencia de la adquisición de un bien inmueble o mejora, vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa o judicial. Es un reconocimiento a posteriori, acreditado con la documentación correspondiente de gastos y soportes, y conectados causalmente con la adquisición el inmueble o mejora.<br>3.9.2. Lucro cesante. Ganancia, renta, ingreso o utilidad neta que una persona natural o jurídica dejará de percibir por contratos u otras actividades económicas, como consecuencia de la adquisición de un bien inmueble o mejora para un proyecto de |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | acuerdo al escenario de intervención.<br>Nótese que el concepto de lucro cesante está ligado a las ganancias, ingresos o rentabilidades que se dejarán de percibir por contratos u otras actividades económicas que dependan del inmueble.<br>En ese sentido, esa diferencia del valor del inmueble generada entre el valor del avalúo catastral y el avalúo comercial podría Identificarse a la luz de lo establecido en las normas citadas como una indemnización por concepto de daño emergente toda vez que hace alusión al valor del inmueble y no a la rentabilidad que se genere con ocasión de contratos o actividades que dependan de éste, al menos en el caso del reconocimiento que se adiciona en el artículo 1 del proyecto de Decreto 1720082476 de 2023.<br>Por lo anterior, el reconocimiento económico realmente aplicable no es a título de lucro cesante o sino daño emergente, regulado ya por el numeral 34.1.2. del artículo 34 del Decreto 818 de 2021, teniendo en cuenta que se relaciona con la consecuencia asociada al proceso de adquisición predial.<br>5. EXPROPIACIÓN JUDICIAL. La propuesta de modificación establece bajo los criterios de: “Preservación de la vivienda como patrimonio socio familiar y económico” y “Preservación del patrimonio de las unidades económicas y productivas”, la posibilidad de reconocer la diferencia entre el avalúo catastral y el avalúo |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | comercial en los casos que se deba llevar a cabo la expropiación por vía administrativa de un bien inmueble con destino a proyectos de infraestructura vial y de transporte, siempre y cuando esta proceda por motivos ajenos a la voluntad del propietario y sea imputable a una causa insuperable.<br>Lo anterior en atención a lo establecido en la en el inciso 5 del artículo 37 de la ley 1682 de 2013, que establece la forma de pago en los casos en que la adquisición no se adelante mediante enajenación voluntaria indicando que el mismo "(…) el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa".<br>La norma nacional establece el pago sobre el valor catastral del inmueble para los casos de expropiación administrativa y judicial, no obstante, el proyecto de Decreto establece taxativamente el reconocimiento para los casos de expropiación administrativa sin mencionar como se debe proceder en los casos en que el procedimiento se adelante mediante expropiación judicial bajo la misma condición de que esta proceda por motivos ajenos a la voluntad del propietario y sea imputable a una causa insuperable.<br>Por lo que se considera importante que la norma propuesta aborde ambos procedimientos para otorgar el reconocimiento, máxime si se |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | tiene en cuenta el antecedente de la ley 9 de 1989.<br>6. INCERTIDUMBRE NORMATIVA. El artículo 25 de la ley 1682 de 2013 establece:<br>“La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito…”<br>La norma objeto de revisión indica que el reconocimiento que se adiciona “será aplicable al propietario o poseedor del inmueble” sin establecer ninguna condición frente a los poseedores como lo hace la norma nacional.<br>Lo anterior se encuentra en concordancia con el Decreto No. 818 de 2021 que define el concepto de morador de la siguiente manera:<br>3.10. Morador. Habitante de un territorio, sujeto de derecho y obligaciones en relación con el espacio que ocupa, usa y apropia, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice (propietario, poseedor, tenedor o residente) o de la actividad productiva que ejerza, ya sea formal o informal, impactado por un proyecto o intervención territorial.<br>No obstante, al considerar que el criterio que se reconoce está relacionado con el valor del inmueble que incluye el valor del lote y de las construcciones, es importante que se determine si el mismo será aplicable a todo tipo de poseedor o sólo a los poseedores regulares inscritos |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | como lo establece la ley 1682 de 2013.<br>Por otro lado, la norma debe tener un carácter orientador que permita la realización de una acción, no pueden ser abstracciones conceptuales que limiten su condición de imperatividad. Es decir, debe ser directa y clara.<br>Es por ello por lo que se considera importante que desde la reglamentación se definan los criterios que sirvan para determinar cuándo se trata de "motivos ajenos a la voluntad" como elemento para la toma de decisiones en la aplicación del reconocimiento. Asimismo, deberán establecerse las condiciones generales que hacen excepcional su aplicación y los criterios de aprobación del Comité, para evitar subjetividades.<br>7. SIMULACIONES FINANCIERAS. La aplicación de un reconocimiento adicional a los contemplados inicialmente por la norma nacional y el Decreto 818 de 2021, implican unos recursos adicionales que se sugieren sean calculados como parte de la Memoria Justificativa del presente proyecto de decreto y compartidos a la comunidad. |

De acuerdo a las observaciones se revisa y acoge lo pertinente en el decreto provisional publicado.

No se recibieron más observaciones ni a través del correo electrónico indicado ni a través de otros medios.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para constancia, se firma en Medellín, a los 20 días del mes de junio de 2023.

**CLAUDIA PATRICIA CANO VÁSQUEZ**
Profesional Universitaria
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad
Departamento Administrativo de Planeación