

## DECRETO No. 1483 DE 2015

(Septiembre 10)

*“Por medio del cual se anuncia el proyecto Distrito Medellíninnovation en el marco del Macroproyecto RioCentro y se dictan otras disposiciones”.*

El Alcalde del Municipio de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en el artículo 58 de la Constitución Política, las Leyes 388 de 1997 y 489 de 1998, Acuerdo 48 de 2014, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y

### CONSIDERANDO QUE

1. La Constitución Política de Colombia de 1991 garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos y dispone que cuando de la aplicación de una ley

expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. Agrega el constituyente que la propiedad es una función social que implica obligaciones y como tal, le es inherente, entre otras, una función ecológica. Derivado de este postulado, el mismo artículo determina que por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa y que en los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa.

2. El artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, dentro de la función administrativa establece los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad; los cuales hacen necesario que previo a la ejecución de cualquier obra o proyecto, la administración tenga una planeación clara y eficaz, que incluya los mecanismos necesarios para la cabal ejecución de la misma.
3. El artículo 2 de la Ley 388 de 1997 señala que el ordenamiento del territorio debe fundarse en la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios.
4. El párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, relacionado con el procedimiento de enajenación voluntaria, señala: *"Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el*

*motivo de utilidad pública, para la adquisición, salvo que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso". (Negrilla Fuera de Texto)*

5. El Decreto 1077 de 2015 "Por el cual se reglamenta el párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social" señala en el artículo 2.2.5.4.1 que: *"Anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social: Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (...)*
6. De conformidad con el Artículo 2.2.5.4.4 de dicho Decreto; se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.
7. El Acuerdo 07 de 2012 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo 2012 -2015, "Medellín un hogar para la vida" establece como programa bandera para fortalecer la estructura económica de la ciudad-región, el Distrito Científico, Tecnológico y de innovación, en las siguientes líneas estratégicas, componentes y programas:

LINEA ESTRATÉGICA	COMPONENTE	PROGRAMA
Línea 3. Competitividad para el desarrollo económico con equidad	1. Desarrollo Empresarial	Programa: Ciencia, tecnología, innovación y emprendimiento de alto potencial de crecimiento y diferenciación.
		Programa: Distrito Científico, Tecnológico y de innovación.

8. El citado Plan de Desarrollo establece como principio superior de la gestión municipal, la primacía del interés general sobre el particular, para el logro del objetivo superior del plan, relacionado con el Desarrollo Humano Integral de los y las habitantes de Medellín desde la prevalencia del bien general, la justicia y la solidaridad, las condiciones de vida digna y la convivencia social, la promoción del equilibrado desarrollo territorial y la inserción competitiva de Medellín en los ámbitos subregional, regional, departamental, nacional e internacional.
9. El programa Distrito Científico, Tecnológico y de innovación se concibe dentro del Plan de Desarrollo como un conjunto de acciones que permitan generar condiciones favorables de infraestructura, espacio público y entorno económico, para propiciar el asentamiento y desarrollo de empresas de alto valor agregado en el nuevo norte de la ciudad, consolidando

un espacio urbano de alta calidad, suficientemente atractivo para que la inversión productiva armonice la investigación con los nuevos negocios del conocimiento, mediante la implementación de incentivos, adecuación de la normatividad urbanística y el mejoramiento de las condiciones sociales, incrementando así la competitividad de la ciudad y su posicionamiento regional e internacional como ciudad del conocimiento.

10. Este programa se desarrolla además en el Acuerdo Municipal 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, que determina, como una de las apuestas territoriales, la equidad territorial y gestión asociativa a través de la configuración de un sistema integrado de reparto equitativo de cargas y beneficios y la implementación de estrategias de regeneración urbana a partir

de macroproyectos en las áreas de intervención estratégica. En el mismo sentido, el plan apuesta por el diseño e implementación de una plataforma territorial para la competitividad soportada en actividades de conocimiento y tecnología generadoras de valor, entre las cuales se encuentra el Macroproyecto RioCentro para la Subzona Distrito Medellíninnovation.

11. En cuanto a su modelo de ocupación, el POT establece que la ciudad debe atender "(...) las nuevas demandas globales en materia ambiental, tecnológica, y logística" y consolidar un corredor del río Aburrá como "(...) el mayor escenario de diversidad social y económica, que impulsa la competitividad local y regional". Estos componentes del modelo están asociados a unas estrategias territoriales, entre las cuales se destaca la que pretende "Priorizar las áreas de intervención estratégica: Corredor del río (MEDRio) Cinturón verde metropolitano (MEDBorde Urbano Rural) y las transversalidades MED La Iguana y MED Santa Elena, a través de actuaciones urbanas integrales, desarrolladas con macroproyectos."
12. Las áreas de intervención estratégica, entre las cuales se encuentra el Macroproyecto RioCentro para la Subzona Distrito Medellíninnovation, son porciones del territorio municipal que presentan las mayores oportunidades para las transformaciones territoriales necesarias, que permitan concretar el modelo de ocupación territorial. Estas deben planificarse e instrumentalizarse a través de macroproyectos urbanos, en aplicación de lo establecido en los artículos 113 y 114 de la Ley 388 de 1997.
13. El Macroproyecto RioCentro para la Subzona Distrito Medellíninnovation hace parte del Área de Intervención Estratégica MEDRio, subdividida a su vez en RIONorte, RIOSur y RIOCentro. Esta última está compuesta por las subzonas Frente del Río, Centro Tradicional y Distrito Medellíninnovation. Según lo establecido en el artículo 62 del Acuerdo 48 de 2014, el Distrito "Se localiza en la zona norte de la AIE entre las comunas 4 Aranjuez y 10 La Candelaria. Por su cercanía a equipamientos educativos, de investigación y de salud de orden general, por incluir suelos con tratamiento de Renovación Urbana y por contar con infraestructuras asociadas al corredor del río, es una zona de oportunidad para consolidar allí el corazón de la innovación en la ciudad. Se pretende generar un ambiente digital, donde la diversidad y la inclusión reflejen la idiosincrasia y soporten el surgimiento y crecimiento de las nuevas industrias del Siglo XXI. Esto hace que los barrios Chagualo, Sevilla, San Pedro y Jesús Nazareno sean considerados áreas de actividad económica asociada a las nuevas tecnologías, en función de las actividades ya existentes que generen empleo y potencien la imagen objetivo de la ciudad. El Distrito Medellíninnovation busca insertar a la ciudad de Medellín en la economía del conocimiento a escala mundial anclando en el territorio el ecosistema de la innovación, otorgándole atributos físicos y legales que le permitan incrementar la competitividad, promoviendo la atracción de actividades económicas innovadoras a la zona y el

*cambio cultural del ciudadano.*" Adicionalmente en el anexo 6 del Acuerdo 48 de 2014, correspondiente al Programa de Ejecución del POT, se encuentran priorizados, dentro del corto plazo, los macroproyectos Rio Norte, Rio Centro, Rio Sur, La Iguaná y Borde Urbano Rural Noroccidental.

14. Dentro del Macroproyecto Distrito Medellíninnovation, se encuentra el Plan Parcial Sevilla para el polígono con tratamiento de Redesarrollo Segundo Grupo Z1-RED-3 y adoptado mediante Decreto 0674 del 21 de abril de 2010.
15. Por el carácter territorial estratégico del macroproyecto y de los proyectos derivados, en la búsqueda de promover la construcción de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos; así como de crear condiciones para la autosostenibilidad económica y social de las transformaciones requeridas, de forma tal que se convierta en solución productiva para los pobladores originales y futuros; es necesario poner en funcionamiento todas las herramientas necesarias para el ordenamiento territorial, buscando evitar la especulación del valor del suelo en el mercado inmobiliario, la segregación social y la inadecuada ocupación del territorio.
16. En acatamiento de las disposiciones mencionadas, se anuncia el Macroproyecto RioCentro para la Subzona Distrito Medellíninnovation, entendido en el artículo 489 del Acuerdo 48 de 2014, como el "(...) instrumento que permite contrarrestar la especulación en el precio del suelo, estableciendo la posibilidad de descontar, al valor comercial de un predio, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del programa, proyecto u obra que constituya el motivo de utilidad pública para su adquisición."

En mérito de lo expuesto,

## DECRETA:

**ARTÍCULO PRIMERO.** Anúnciese el Macroproyecto RioCentro para la Subzona Distrito Medellíninnovation 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, el valor correspondiente al mayor valor generado por el presente anuncio, de acuerdo con los avalúos de referencia para cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas que se anexan al presente Decreto.

Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos anexos:

Anexo 1. Plano de delimitación de la zona del proyecto.

Anexo 2. Plano de zonas geoeconómicas homogéneas.

Anexo 3. Tabla de avalúos de referencia.

Anexo 4A. Informes técnicos de avalúos de referencia Plan Parcial Sevilla.

lo definido en el Artículo 287 numeral 10 del Acuerdo 48 de 2014.

Anexo 4B. Informes técnicos de avalúos de referencia Distrito.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El proyecto anunciado se ejecutará en la zona con delimitación preliminar con las coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 ) según el plano anexo 1 del presente Decreto correspondiente a la totalidad del polígono definido en el Artículo 61 Acuerdo 48 de 2014, literal b, subzona 2. Distrito Medellíninnovation y su cartografía de soporte.

**Parágrafo.** Se excluyen del anuncio de proyecto las áreas consideradas como preexistencias por su alto nivel de consolidación o áreas sin potencial de desarrollo urbanístico, según lo establecido en la Tabla 1. Preexistencias, equipamiento educativo, salud, sanitario y religioso, edificaciones patrimoniales, del Anexo 4A. **INFORMES TÉCNICOS DE AVALUOS DE REFERENCIA\_ DISTRITO** que cumplan con las siguientes condiciones:

- Predios que estando en los polígonos de tratamiento de Renovación Urbana alcancen o hayan superado la densidad máxima de 450 Viviendas/Hectárea, según

- Predios, Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión que se hayan ejecutado en el marco de los Planes Parciales Paseo Sevilla adoptado mediante el decreto N° 691 de 2004 y Torres de la Fuente adoptado mediante el decreto N° 1026 de 2004.
- Predios que estando en polígonos de Consolidación Nivel 5, Conservación o API, alcanzan o superan la densidad máxima definida en el Acuerdo 048 de 2014, y edificaciones que presenten de 10 pisos en adelante, considerados de alta consolidación.

**ARTÍCULO TERCERO.** Los avalúos de referencia del presente anuncio, corresponden a los anexos 2. *Plano zonas geoeconómicas homogéneas* y 3. *Tabla de avalúos de referencia*, y establecen, para cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas, el valor del metro cuadrado de suelo antes del anuncio, con el fin de descontar del valor comercial del inmueble, el incremento o plusvalía generado con el anuncio, si es que este efecto llega a producirse, los cuales se establecen a continuación:

TABLA DE AVALÚOS DE REFERENCIA			
Barrio	Código Barrio	N° Zona Geoeconómica	Valor de Referencia por m2
Sevilla	07	1*	2.307.900
		2	2.000.000
		3	1.644.000
		4	1.532.000
		5	863.000
		6	821.000
		7*	1.498.800
		8*	1.308.200
		9*	1.494.600
San Pedro	08	10	1.426.700
		11	582.700
		12	412.600
		13	1.019.100
		14	625.700
		15	629.800
		16	467.600
		17	1.813.000
Jesús Nazareno	03	18	1.494.100
		19	1.775.600
		20	1.462.300
		21	1.486.800
		22	1.625.700
		23	2.118.400
		24	1.514.700
		25	2.038.400
		26	2.023.000
		27	735.500

TABLA DE AVALÚOS DE REFERENCIA			
Barrio	Código Barrio	N° Zona Geoeconómica	Valor de Referencia por m2
El Chagualo	04	28	1.881.100
		29	1.516.600
		30	1.291.000
		31	1.557.700
		32	1.281.200
		33	836.400
		34	1.017.800
		35	1.562.000
		36	1.522.600
		37	1.820.600

**Parágrafo 1.** Durante el trámite de adquisición, los evaluadores determinarán y actualizarán el precio del inmueble siguiendo las reglas establecidas en el artículo 2.2.5.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo 2.** Los presentes avalúos de referencia por zonas geoeconómicas homogéneas solo responden a los precios del suelo; los demás aspectos, , , o factores tales como edificaciones, cultivos, entre otros, que incidan en el incremento del precio final del inmueble, deberán ser tenidos en cuenta y calculados en el proceso de adquisición de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y local vigente.

**ARTÍCULO CUARTO.** Con el fin de garantizar el principio constitucional de igualdad material en la determinación de

los valores del suelo en el marco del presente anuncio, se establecen los siguientes factores de ajuste del valor del metro cuadrado:

1. En aplicación de la Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los factores de forma del predio (frente y fondo) inciden en el precio unitario, pues condicionan las posibilidades de desarrollo urbanístico. En consecuencia, se adoptan para los lotes localizados en los barrios del Macroproyecto RioCentro para la Subzona Distrito Medellíninnovation, los siguientes frentes modales, fondos mínimos y fondos máximos:

Barrio	Frente Modal	Fondo Mínimo	Fondo Máximo
San Pedro	8.05 mts.	13.86 mts.	30.58 mts.
Chagualo	8 mts.	12.20 mts.	36.63 mts.
Jesús Nazareno	8 mts.	17.09 mts.	30.90 mts.
Sevilla	8.11 mts.	13.96 mts.	24.45 mts.

2. Al momento de realizar el avalúo comercial del respectivo inmueble y con el fin de proceder a ajustar el valor de referencia por metro cuadrado establecido en el presente decreto para cada zona geoeconómica homogénea, se aplicarán los siguientes factores:

**a. Factor o influencia del Frente (Ft):**

**Ft**, corresponde al factor por el cual se ajusta por el concepto del frente el valor por metro cuadrado de lote proveniente de la zona geoeconómica a la que pertenece el predio y se define así:

$a$  = Longitud del frente principal del lote.

$ar$  = Frente modal del barrio donde se ubica el lote.

Para el cálculo del factor se deben tener en cuenta los siguientes casos:

• Si  $\frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar$  entonces  $Ft = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$

• Si  $a < \frac{ar}{2}$  entonces  $Ft = 0.89$

• Si  $a > 2ar$  entonces  $Ft = 1.19$

**b. Factor o Influencia del Fondo (Fp)**

**Fp**, se define como el factor de profundidad o fondo de un lote. Corresponde al factor por el cual se ajusta por el concepto del fondo el valor por metro cuadrado de lote proveniente de la zona geoeconómica a la que pertenece y se define así:

$f$  = Fondo equivalente del lote, se extrae de dividir el área total del lote entre la longitud del frente del mismo.

$Mi$  = Fondo mínimo establecido para el barrio.

Ma = Fondo máximo establecido para el barrio.

Para el cálculo del factor se deben tener en cuenta los siguientes casos:

• Si  $f < Mi$  entonces  $fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{1/2}$

• Si  $f > Ma$  entonces  $fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/2}$

• Si  $f > 2Ma$  entonces  $fp = \left(\frac{Ma}{2Ma}\right)^{1/2}$

• Si  $Mi \leq f \leq Ma$  entonces  $fp = 1$

3. El valor por metro cuadrado de lote final para cada predio, se calculará a partir de la interacción de los dos factores con el valor por metro cuadrado proveniente de las zonas homogéneas geoeconómicas, de la siguiente forma:

**Valor m<sup>2</sup> terreno final = Valor zona geoeconómica \* Ft \* Fp**

4. Para el caso de este Decreto, el ajuste realizado al valor metro cuadrado del lote debido a los factores de frente y fondo no podrá superar el 20% del valor inicial, ni podrá disminuir más allá del 30% de este mismo.

**ARTÍCULO QUINTO.** Contra este acto no proceden recursos, de conformidad con lo previsto por el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la gaceta oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Medellín, a los 10 días del mes de Septiembre del año 2015.

**ANIBAL GAVIRIA CORREA**

Alcalde

**JORGE PEREZ JARAMILLO**

Director

Departamento Administrativo de Planeación

**OLGA ASTRID VELÁSQUEZ ECHEVERRI**

Secretaria

Gestión y Control Territorial