

DECRETO 1741 DE 2015

(Octubre 29)

“Por medio del cual se complementa el Decreto 1117 de 2013, se adoptan los avalúos de referencia de la vertiente oriental del Cinturón Verde Metropolitano, 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, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Municipal 1117 de 2013,

CONSIDERANDO QUE:

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 descontará 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 el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso".

El Artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que 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.

El inciso 3° del artículo 2.2.5.4.3 del mismo Decreto establece que los avalúos de referencia obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

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.

Según el inciso segundo del artículo anterior, la entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 del Decreto número 2150 de 1995 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, establecerá el precio por metro cuadrado del suelo, para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, que resulten del estudio de valores de la zona donde se adelantará el programa, proyecto u obra, con arreglo a las condiciones físicas, jurídicas, económicas, de mercado inmobiliario y en especial con la normativa vigente al momento del anuncio del proyecto.

En el Decreto Municipal 1117 de 2013, se anunciaron algunos proyectos del programa del cinturón verde metropolitano localizados en las vertientes oriental y occidental del Río Aburra, según la delimitación de los polígonos que allí se hace.

En los artículos 3° y 4° de mencionado Decreto se ordena al Departamento Administrativo de Planeación Municipal elaborar los avalúos de referencia en los términos de los Decretos 2729 de 2013 y 1420 de 1998, así como en la Resolución 620 del 2006 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Mediante el Contrato Interadministrativo 4600042915 de 2012 suscrito entre el Municipio de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU, se delegó la contratación de

los avalúos comerciales de referencia del Cinturón Verde Metropolitano, incluidos los predios localizados en el polígono objeto del anuncio.

La Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- suscribió con la empresa VALORAR el contrato No. 306 del 15 de julio 2013, con acta de inicio del 26 de julio de 2013, la elaboración de los avalúos de referencia, con un plazo pactado de 5 meses o hasta diciembre 31 de 2013 o hasta agotar recursos. Dicho contrato fue adicionado el 26 de diciembre de 2013 por 6 meses más.

El 19 de diciembre de 2013 el Contratista entregó a la EDU la delimitación de las zonas Geoeconómicas homogéneas de la zona Nororiental-Centrorienta del Cinturón Verde. Entre dicha fecha y el 8 de agosto de 2014, se realizaron diferentes observaciones al contratista con la finalidad de ajustar el producto a la normatividad vigente.

El 2 de octubre de 2014, la Empresa de Desarrollo Urbano radica ante el Departamento Administrativo de Planeación el informe final de los avalúos de referencia de la ladera oriental con los ajustes metodológicos respectivos según oficio 201400506595.

La Subsecretaría de Catastro revisó y aprobó los avalúos de referencia de la Vertiente Oriental del Cinturón Verde Metropolitano los cuales se ajustan a la normativa vigente.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1°. Adopción. Adóptese los avalúos comerciales de referencia de la Vertiente Oriental del Cinturón Verde Metropolitano integrados por los siguientes anexos:

- a) Documento físico Informe Final.
- b) Plano de Zonas Geoeconómicas Homogéneas a escala 1:5000.
- c) Informes de avalúo de punto muestra.

Artículo 2°. Ámbito de aplicación. Los avalúos de referencia aquí establecidos complementan el Decreto 1117 de 2013 y serán aplicables para el polígono de la vertiente oriental del cinturón según delimitación establecida en el Artículo 2° de dicho acto.

Artículo 3°. Exigibilidad de los avalúos. Los avalúos de referencia serán tenidos en cuenta por los peritos que realicen los avalúos individuales de los inmuebles que se requieren para el desarrollo del Cinturón, como base para realizar el descuento efectivo de los mayores valores de suelo que haya generado el anuncio de la realización del programa, proyecto u obra, según el procedimiento establecido el Artículo 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 4°. Valores de suelo de referencia. Se establecen los siguientes valores de suelo por metro cuadrado en cada zona geoeconómica homogénea:

CLASE ZHG	VALOR ADOPTADO
1	\$332.000,00
2	\$300.000,00
3	\$285.000,00
4	\$274.000,00
5	\$258.000,00
6	\$242.000,00
7	\$170.000,00
8	\$155.000,00
9	\$148.000,00
10	\$125.000,00
11	\$119.000,00
12	\$112.000,00
13	\$104.000,00

14	\$90.000,00
15	\$86.000,00
16	\$75.000,00
17	\$11.000,00
18	\$10.000,00
19	\$8.300,00
20	\$7.500,00
21	\$6.900,00
22	\$5.200,00

Artículo 5°. Improcedencia de Recursos. El presente Decreto es un acto jurídico de trámite, de carácter general, ante el cual no proceden recursos, de conformidad con lo establecido en el Artículo 75° de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 6°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web del Municipio de Medellín

Publíquese y cúmplase,

Dado en Medellín, a los veintinueve (29) días de octubre de 2015

ANÍBAL GAVIRIA CORREA
Alcalde

JESÚS ARISTIZABAL GUEVARA
Director (e)
Departamento Administrativo de Planeación

OLGA ASTRID VELASQUEZ ECHEVERRI
Secretaria de Gestión y Control Territorial