



**LA GESTIÓN PREDIAL FRENTE A LA POLÍTICA PÚBLICA DE PROTECCIÓN A
MORADORES EN MEDELLÍN**

PAULA ANDREA HIDALGO GRISALES

Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico

Asesor

Diego Fernando Franco Moreno, economista y candidato a Doctor (PhD) en Ciencias Humanas
y Sociales.

Universidad de Antioquia

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Especialización en Derecho Urbanístico

Medellín, Antioquia, Colombia

2023

Cita	(Hidalgo Grisales, 2023)
Referencia	Hidalgo Grisales, P. A. (2023). <i>La Gestión Predial Frente a la Política Pública de Protección a Moradores en Medellín</i> [Trabajo de grado especialización].
Estilo APA 7 (2020)	Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.



Especialización en Derecho Urbanístico, Cohorte VI.

Coordinador académico Juan Camilo Mejía

Asesor Metodológico Walter Augusto Zapata Jaramillo



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

Rector: John Jairo Arboleda Céspedes.

Decana: Ana Victoria Vásquez Cárdenas.

Coordinadora de Posgrados: Cristian Guardia López.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Resumen

El propósito de este artículo es analizar los impactos emergentes en la calidad de vida de los moradores derivados de la Gestión Predial que se adelanta en el Distrito de Medellín; de igual forma, identificar los mecanismos de compensación establecidos en la Política Pública de Protección a Moradores Actividades Económicas y Productivas. Para ello, se realiza un análisis de diferentes fuentes, entre las que se destacan, las normas constitucionales y la jurisprudencia; especialmente, los casos específicos en la ciudad. Se concluye que las soluciones habitacionales y las compensaciones que se le realizan a las poblaciones involucradas en la Gestión Predial, sin certeza de iguales o mejores condiciones a los moradores, pueden ocasionar situaciones que deterioran la calidad de vida de los mismos.

Palabras claves: Actividades económicas y productivas. Compensaciones. Daños Morales. Falta de acompañamiento por parte del Estado. Garantías a los moradores. Lucro cesante

Abstract

The purpose of this article is to analyse the emerging effects on the quality of life of the residents derived from the Property Management carried out in the District of Medellin, as well as to identify the compensation mechanisms established in the Public Policy for the Protection of

Residents' Economic and Productive Activities. An analysis of various sources, including constitutional norms and jurisprudence, was conducted, with a particular focus on specific cases in the city. It was concluded that the housing solutions and compensations provided to populations involved in Compulsory Acquisition, without ensuring equal or better living conditions for the inhabitants, can lead to a deterioration in their life quality.

Key words: Economic and productive activities. Compensations. Pecuniary damages. Absence of assistance from the State. Guarantees to the inhabitants. Loss of profit.

Sumario: 1. Introducción. 2. Los impactos en la vida del morador. 3. Los mecanismos de compensación. 4. La responsabilidad del Estado. 5. Conclusión. 6. Referencias bibliográficas

I. Introducción

Los desarrollos urbanísticos que adelanta la ciudad de Medellín, avalados desde su plan de ordenamiento territorial (POT), han implicado la transformación de grandes áreas de la ciudad generando la necesidad de adquisición predial por parte del Distrito, para garantizar la ejecución adecuada de los proyectos. En este sentido, la adquisición predial, la cual se define como el proceso que busca obtener la titularidad por parte del Estado de los predios a intervenir en la construcción de un proyecto de interés público, toma un carácter preponderante en el desarrollo de las Políticas Públicas que respalda el desarrollo urbanístico. Asimismo, Medellín con el fin de generar un desarrollo socialmente equitativo y en aras de garantizar que ninguna obra pública desmejore la calidad de vida de los habitantes, es pionera en el desarrollo de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas. Esta consiste en la implementación de

estrategias, programas, instrumentos y acciones, encaminadas a la compensación equitativa de los grupos de población impactados por la construcción de infraestructuras.

En la actualidad del Distrito, este es un tema de gran complejidad. Particularmente, con las intervenciones urbanas, como la construcción del metro de mediana capacidad de la carrera 80 - nueva Línea E- con el cual se pretende mejorar la movilidad en la ciudad y al mismo tiempo, se propende por un desarrollo enfocado en la sostenibilidad ambiental. No obstante, la comunidad con propiedades que serán afectadas por el paso de esta infraestructura muestra gran inconformidad con la manera como se está realizando la adquisición predial frente a las compensaciones dadas a los habitantes. Por ello, es necesario llevar a cabo un análisis que permita explorar las posibles incidencias económicas, sociales y culturales que pueden afectar la calidad de vida de la población moradora y que debe salir de sus viviendas y dejar de llevar a cabo las actividades económicas en este caso.

En este sentido, el propósito del artículo es indagar los efectos de la gestión predial sobre los habitantes en función de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas. Este trabajo se desarrollará en tres aspectos principales. Inicialmente, se analizarán los mecanismos de compensación existentes en el marco normativo; especialmente, los que implementó el Distrito para este tipo de proyectos. Luego, se estudiarán los efectos emergentes de tipo económico, social y cultural que están siendo configurados en este estudio de caso exploratorio en el proyecto metro del corredor de La 80 y que inciden en la vida del morador, derivados del proceso de adquisición de predios. Finalmente, se concluye con la reflexión sobre la eficacia y pertinencia de estas medidas de compensación y su capacidad de igualar, mejorar o no la calidad de vida de los habitantes.

II. Política Pública de Protección a Moradores frente a la adquisición predial en Medellín.

El Código Civil Colombiano regula la propiedad privada en su artículo 669 como “el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente” (Ley 57 de 1887). A partir de este reconocimiento, el Estado ha buscado proteger la propiedad privada en cabeza de sus titulares, mediante la facultad de usar, gozar y disponer de los bienes, con la única restricción de no vulnerar los derechos de los demás.

Solo hasta el año 1999 con la Sentencia C-595 de 1999 de la Corte Constitucional de Colombia, declaró inexecutable el adverbio "arbitrariamente" señalando que se ve limitado frente al derecho ajeno. Pero, ese derecho de propiedad privada y su libre goce y disposición ya no solo se vio afectado por el derecho ajeno, sino que surgió la necesidad de que este derecho fuera limitado por el mismo Estado frente al desarrollo de la ciudad y su necesidad de adquirir predios para la construcción de obras públicas.

Es así como la adquisición predial en Colombia surge a partir de la expedición de la Ley 9 de 1989 de reforma urbana, norma por la que se definieron regulaciones de ordenamiento urbanístico para los planes de desarrollo municipal y normatividad para la compraventa y expropiación de bienes. La misma tenía como uno de sus objetivos establecer los instrumentos y procedimientos para obtener la titularidad de los inmuebles que se encuentran en los sectores a intervenir con ocasión de un proyecto de interés público.

Lo anterior, por la enajenación voluntaria y expropiación judicial. La primera se efectuaba con la oferta de compra, donde el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o quien cumpliera con tales funciones era quien determinaba el valor del inmueble. Para el segundo

caso, la expropiación judicial, debía cumplir con los parámetros constituidos en la norma y se debía expedir una Resolución motivada ordenando la expropiación a la cual las partes podían pronunciarse. Sin embargo, muchos aspectos en la norma quedaron pendientes por regularse.

Posteriormente, con la nueva Constitución Política de Colombia en el año 1991, toma relevancia el principio de la función social y ecológica de la propiedad, estableciendo un límite al interés privado y dándole prevalencia al interés público y social. Asimismo, la Carta Magna, en su artículo 58, establece la posibilidad de realizar expropiación por vía judicial y administrativa previa a una compensación por el bien inmueble objeto de adquisición y un reconocimiento a modo indemnizatorio por los perjuicios que se ocasionen.

Por otra parte, debido a la necesidad de regular de manera precisa los procedimientos frente a la adquisición predial y otras cuestiones que se encontraban establecidas en la Ley 9 de 1989, en el año 1997, surge la Ley 388 o de Desarrollo Territorial. En esta se establece, entre otras disposiciones, que las adquisiciones deben ser consonantes con los planes de ordenamiento territorial de cada municipio o distrito. Adicionalmente, mantiene la concepción de la utilidad pública donde prima el interés general sobre el particular y regula de manera más amplia el instrumento de expropiación, sus condiciones de aplicabilidad y precisa la expropiación por vía administrativa. Asimismo, modifica los procesos de enajenación voluntaria.

Entre los aspectos más importantes a destacar de la Ley 388 de 1997, están los criterios básicos que debe tener el valor comercial del inmueble, la reglamentación urbanística vigente y la destinación del bien inmueble, así como criterios la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte. (Ley 388 1997, artículo 61). Luego, para regular los avalúos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

expidió la Resolución número 620 de 2008 que ajusta la metodología, los requisitos y procedimientos para la elaboración de avalúos y compensaciones.

Hasta ese momento la normativa referenciada no cobijaba parámetros que establecieran la manera cómo se podían reparar las actividades productivas y económicas de los moradores en general. Tampoco se precisaban aspectos como traslados, bodegaje, instalación o desinstalación de equipos especiales, adecuaciones a nuevas viviendas y acompañamiento social y jurídico en el proceso de adquisición predial, los cuales se vuelven fundamentales de conformidad con la calidad de vida que hasta entonces lleva cada morador.

Si bien desde la Ley 9 de 1989 fue explícita, por vez primera, en la necesidad de brindar la protección a moradores frente a los proyectos de renovación urbanística (Art. 39), esta perspectiva no tiene continuidad con la Ley 388 de 1997. En el caso de la ciudad de Medellín, el primer plan de ordenamiento territorial adoptado en 1999 (Acuerdo 62) estableció la protección a los habitantes de las acciones de planeación urbanística, lo que se refuerza en el POT de 2006 (Acuerdo 46) al hacer alusión explícita a la protección a moradores en asentamientos populares localizados en áreas estratégicas, con el fin de proteger el patrimonio familiar, las redes económicas y tejidos sociales, así como en los casos de renovación urbana (Mesa et al, 2019).

Podría afirmarse que es en el Acuerdo 048 del 2014 que pone en vigencia el actual Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, donde de manera pionera en Colombia es establecida como principio rector del POT la Protección a Moradores, para dar garantías a los habitantes de las zonas en proceso de transformación y con la finalidad de atender las necesidades sociales, económicas y culturales en el territorio objeto de intervención

Gracias a la constitución de este principio rector establecido en el numeral 8 del artículo 5 de dicho POT, se desarrolla el Acuerdo 145 de 2019 “Por el cual se crea la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín - PPPMAEP y se dictan otras disposiciones”.

El objetivo principal de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas es involucrar los diferentes actores de la comunidad para la construcción de un reasentamiento equitativo y sostenible que fortalezca el desarrollo integral en las condiciones, modos y medios de vida de los moradores a través de la participación de la comunidad. Para garantizar la protección de los derechos de los moradores se realiza una caracterización y reconocimiento de las condiciones de vida, el patrimonio social y económico de los ocupantes del territorio a intervenir. Esto se logra a partir del acompañamiento social y jurídico que la entidad encargada de la adquisición predial brinda a cada morador.

Esta política tiene un carácter vinculante para los proyectos de intervención en el territorio y actúa frente a hechos de protección como lo es la vivienda, las condiciones de habitabilidad, los tejidos sociales, el capital económico y su localización o ambiente.

La Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas actúa frente a cinco factores relevantes, los cuales son: modos y medios de vida; capitales; proyectos de vida; hechos de reconocimiento y protección; y actividad económica y productiva, tal como se sintetiza a continuación.

Modos y medios de vida: la norma lo categoriza como la manera en que el morador de forma individual o colectiva vive su cotidianidad y experiencia, sus condiciones actuales y sus expectativas de vida. De aquí la posibilidad de evidenciar los capitales y sustento del morador.

Capitales: definidos como los recursos del morador. “Estos capitales: humano, social, económico, físico-espacial, ambiental y jurídico” (Acuerdo 145 de 2019, artículo 2), los cuales se ven directamente afectados por los impactos generados a partir de la construcción de una obra pública.

Proyecto de vida: son las condiciones de vida cualificadas del morador y su proyección a futuro evitando que estas sean desconocidas por el proyecto a realizar.

Hechos de reconocimiento y protección: hay una relación directa entre hecho y derecho: a través de los hechos identificados, se reconoce la producción y transformación de los recursos personales y colectivos que el morador ha realizado en el territorio y en el tiempo, en interacción con otros actores públicos o sociales para lograr niveles de bienestar y conquistar derechos. (Acuerdo 145 de 2019, artículo 2).

Actividad económica y productiva: entendiéndose como la actividad económica o productiva que el morador ejerce en el sector objeto de intervención derivada de los servicios que ofrece y los tejidos sociales que construye, sin importar si su actividad es de carácter formal o no, tampoco es relevante el lugar o ambiente donde se desarrolle, siempre y cuando se encuentre dentro del marco legal. La importancia aquí surge a partir de los recursos que pueda generar en el sector.

Finalmente, la última regularización que tuvo la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, se dio mediante el Decreto 0818 de 2021, cuyo objetivo principal fue reglamentar esta Política frente al seguimiento, evaluación, instrumentos y a los diferentes actores en los escenarios de intervención por obras públicas; con un plus frente a los actores, el cual es el establecimiento de mesas de articulación institucional – comunitaria a fin de fortalecer las relaciones comunidad – administración, crear espacios de confianza y transparencia. Adicionalmente, dicho Decreto regula un aspecto más específico frente a la valoración

socioeconómica integral, lo que incluye un hecho de reconocimiento pensado en las acciones a tomar con los respectivos métodos, criterios y procedimientos que derivan de la gestión predial.

III. Adquisición predial y sus impactos económicos, sociales y culturales en la vida del morador.

La adquisición predial es un mecanismo necesario para que la administración pueda desarrollar proyectos de infraestructura pública, en el entendido de que el Estado no cuenta con los suficientes inmuebles propios para realizar sus proyectos, lo que conlleva a que deba acudir a esta figura a fin de obtener la titularidad de los predios situados en el lugar de desarrollo del proyecto. Dicha adquisición se puede dar por enajenación voluntaria, la cual se encuentra ampliamente regulada en la normatividad o por expropiación, bien sea por vía administrativa o por vía judicial.

La expropiación por vía administrativa, a diferencia de la expropiación judicial, se realiza cuando existen condiciones de urgencia (decretadas) o en cumplimiento de la función social. Este procedimiento vuelve juez y parte a la administración y no permite mayor intervención por parte del morador, siendo una medida obligatoria si luego de treinta días hábiles de comunicarle la oferta de compra al propietario no se llega a un acuerdo. La norma se vuelve contradictoria al establecer la manera como se puede dar la expropiación por vía administrativa, teniendo en cuenta que establece como motivo de utilidad pública los consagrados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, a excepción de los literales f, g, i, los cuales corresponden a la adquisición de predio para proyectos destinados a ornato, turismo y deportes; sedes administrativas de las entidades públicas; y zonas de reserva para la expansión urbana. Dejando un amplio campo para aplicar la necesidad de utilidad

pública y limitando a los propietarios a ejercer su derecho de defensa en un juicio donde intervenga un tercero imparcial.

En el caso del proyecto “Metro de La 80” se da la figura de expropiación administrativa por cuanto se encuentra específicamente en el artículo 58 literal “e” de la Ley 388 de 1997, en donde se establece la ejecución de proyectos de transporte masivo como motivo de utilidad pública.

Si bien es claro que la adquisición predial inicia con la enajenación voluntaria a través de una oferta de compra en la cual se presenta el valor comercial de conformidad con el avalúo que realiza el mismo gestor predial, se observan varias situaciones que pueden ocasionar impactos económicos, sociales y culturales en la vida del morador.

En el Proyecto “Metro de La 80” en el año 2016 se realizó el denominado “anuncio del proyecto”, el cual es un mecanismo de control de precios del suelo que busca recuperar los incrementos en el valor del suelo generados por la expectativa de la ejecución de los proyectos de iniciativa pública. Mediante esta figura se descuenta del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto. El anuncio del proyecto se realiza a través de un avalúo de referencia que se genera con posterioridad al avalúo comercial de cada inmueble a fin de evitar especulaciones sobre el valor del metro cuadrado a adquirir por parte del Estado en el momento en que se inicie la ejecución de la obra pública.

Esta situación suele ser desfavorable para el morador por cuanto el valor comercial real se ve afectado por la congelación de precios y el valor que aumenta cada año es inferior a lo que podría aumentar sin el anuncio del proyecto, aclarando que esta situación se da siempre y cuando la venta se realice al Estado y no a un particular pues la negociación con el particular se puede desarrollar sin ningún impedimento. No obstante, la persona que adquiera el inmueble debe enajenar el inmueble al Distrito en las mismas condiciones que se estableció en el anuncio del

proyecto. Lo anterior ocasiona un deterioro que puede ser significativo en la situación económica y patrimonial del morador.

En un sector específico de la ciudad, esto es, la calle Colombia con 80 y San Juan 147, los moradores, según las ofertas recibidas con ocasión al “Metro de La 80”, realizaron un estudio desde el año 2016 (anuncio del proyecto) hasta el año 2020, y manifiestan un descuento por anuncio del proyecto entre \$542.000 y \$914.000 pesos por metro cuadrado, en comparación a la dinámica del metro cuadrado en la zona.

La incongruencia que planteamos se da porque para la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín la zona tuvo una valorización por especulación inmobiliaria entre 22% y 34%. Para los moradores de esas zonas, los porcentajes adicionales son lo que descuentan al valor de la tierra de sus propiedades (comunidad “Metro de la 80”, S.F.)

La Lonja es un gremio inmobiliario el cual entre muchas otras actividades realiza avalúos corporativos. Para el caso del desarrollo del proyecto “Metro de La 80” fue el encargado de realizar el avalúo de referencia para el anuncio del proyecto y en la actualidad sigue realizando los avalúos base para la oferta a cada morador. Según lo manifestado por la comunidad la deficiencia en el valor de sus ofertas deriva de la indebida valoración del IVP (Índice de Valoración Predial), manifestando que la valoración por especulación estuvo entre el 22% y 34% cuando en realidad debía estar entre el 4% y 5%.

Otra causa que ha generado gran impacto en la situación económica del morador deriva del valor de los avalúos que se ofertan, por cuanto estos no satisfacen a los moradores. Los valores que se les brinda a la población frente a sus inmuebles o actividades comerciales, según sus avalúos, difieren con los avalúos que los moradores realizan de manera independiente con otras entidades, presentando grandes diferencias en los valores calculados. Tal situación es la consecuencia de

valorar las indemnizaciones de manera general y no de manera particular según las necesidades de cada morador, por lo que el diseño de las compensaciones difícilmente lleva a mejores o iguales condiciones a la población como debería ser de conformidad con la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.

Uno de los parámetros que persiste en la Política de Protección a Moradores y que tiene un impacto positivo frente a los mismos, es el reconocimiento de los moradores que ejercen actividades económicas informales, quienes no cuentan con locales comerciales, no pagan impuestos y no tienen regulada su actividad. Para esos casos, la norma establece un reconocimiento de hasta por 20 SMLMV, por el hecho de tenerse que trasladar con ocasión al proyecto. No obstante, existe una desventaja para las actividades formales que no declaran ingresos altos, pues incluso pueden recibir a modo de compensación valores inferiores a los establecidos en las actividades informales, pues muy a pesar de que presenten estados de resultados con sus verdaderos ingresos, el hecho de no realizar las correspondientes declaraciones frente a esos valores, su indemnización disminuye en gran medida.

Otra causa que puede configurar un efecto adverso en la situación económica del morador consiste en la adquisición del inmueble de reposición que establece la misma norma, pues busca que el morador cuente con las mismas condiciones de vida. Sin embargo, tal situación se vuelve compleja. Es un hecho conocido que Medellín carece de una amplia oferta de vivienda; esto ocasiona que los moradores se tengan que adecuar a una vivienda, más pequeña, en un sector con aspectos sociales diferentes y muchas veces adquirir un inmueble con un mayor valor que el ofertado en la adquisición predial.

A su vez esta situación también genera impactos sociales y culturales pues el traslado implica que personas que residían en el sector por más de 20 años cambien completamente su modo

de vivir, los traslados implican que las actividades que desarrollaban en su entorno deban ser modificadas a sectores aledaños o en su defecto a sectores completamente alejados. La comunidad ha manifestado el padecimiento de enfermedades por cuestiones de estrés e incertidumbre frente a su patrimonio, situación que se vuelve un problema para la administración al querer expropiar a una persona en tal situación.

Tales impactos ocasionan efectos que llevan a la expropiación administrativa, toda vez que las personas no aceptan las ofertas por considerar que estas no corresponden a los valores que realmente se deben reconocer, el valor del metro cuadrado de suelo con ocasión al anuncio del proyecto es bastante desfavorable, las mejoras realizadas no se tasan según el valor invertido, las actividades económicas se valoran según su declaración de impuestos y no frente a la realidad de su mercado, los inmuebles de reposición no garantizan iguales o mejores condiciones. Finalmente, no se puede considerar el lucro cesante o daño emergente, éste se realiza de una manera muy general para la comunidad y no de manera subjetiva como debería ser.

Ante los impactos emergentes, esta situación a su vez genera incremento de demandas contra el Distrito, pues a pesar de que las personas no pueden actuar frente a la expropiación administrativa, optan por irse frente a una vía jurídica a través del medio de control de Nulidad y Restablecimiento del Derecho. En la ciudad de Medellín, se han visto reflejado estas demandas en los proyectos de adquisición predial para el desarrollo del Metrocable Picacho, el Tranvía de Ayacucho, e incluso algunos sectores del Metro de La 80. Todos ellos como consecuencia de la indebida indemnización a los moradores, donde en la mayoría de los casos la sentencia es desfavorable para el morador por cuestiones de desconocimiento de las normas urbanísticas más que por que realmente deba ser reconocido su derecho.

En la actualidad, la comunidad se ha unido a fin de tratar de anular el anuncio del proyecto que, según ellos, es el que mayor afectación ha ocasionado a los propietarios, a través de una Acción Popular iniciada por la Defensoría del Pueblo la cual busca que se protejan los derechos fundamentales y colectivos de la comunidad y se inaplique el anuncio del proyecto por no tener precios de referencia, se suspenda el proceso de oferta y por lo tanto, se aplique la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.

IV. Gestión del Proyecto “Metro de La 80” por parte del Distrito de Medellín

El Proyecto “Metro de La 80” (Línea E) con una trayectoria de recorrido desde la estación Caribe hasta la estación La Aguacatala, inició con el fin de mejorar el transporte público en la zona occidental de la ciudad, el cual puede beneficiar alrededor de 850.000 ciudadanos, teniendo en cuenta las condiciones topográficas y las necesidades de movilización del sector, a fin de brindar accesibilidad de transporte para la población en general y siendo adaptable con el ambiente. La financiación del proyecto se dio por una articulación institucional donde el 70% del valor del proyecto fue aportado por la Nación, y el 30% restante, lo aporta el Distrito.

En busca de un componente social, el proyecto ha realizado una caracterización del territorio con el objetivo de tener un estudio de las dinámicas de los sectores intervenidos, así como de los comportamientos de los moradores a fin de llegar a estrategias de intervención a nivel de la comunidad. Debido a las particularidades de cada proceso, la entidad ha buscado atender de manera individual cada morador, integrando una gestión de comunicación que se da a través de encuentros de la comunidad y la institución donde se socializa el proyecto, se resuelvan inquietudes y se atiendan las necesidades de la comunidad.

Para el proceso de caracterización social, la Empresa de Desarrollo Urbano EDU, entidad encargada de la gestión predial en el desarrollo del proyecto “Metro de La 80”, realizó la ficha socioeconómica a los moradores, un formato estipulado en la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, el cual sirve para determinar las condiciones sociales y económicas de la población afectada. Adicionalmente, dicha entidad brinda un acompañamiento y asesoría jurídica y social a través de sus servidores para cada individuo durante el proceso de adquisición predial.

Para el mes de septiembre de 2023, la EDU realizó una caracterización de 2.470 personas entre propietarios, habitantes y comerciantes de la zona que hacen parte de los 1.231 predios objeto de adquisición predial para el desarrollo del proyecto mostrando cifras muy positivas en los medios de comunicación.

Ya se les ha presentado la oferta de compra a 258 propietarios, de los cuales el 67 % han aceptado la propuesta, esto es 172. Los demás se encuentran en los tiempos establecidos para analizar y hacer observaciones técnicas a los avalúos si así lo consideran. Tras la aceptación ya han sido entregadas 63 propiedades. (Dirección de Comunicaciones – Metro de Medellín, 2024, 2023)

La entidad plantea un acompañamiento en el antes, el durante y el después de la oferta, a fin de mitigar todo posible impacto que se pueda ver reflejado en aspectos económicos, sociales y culturales en la vida del morador.

En la gestión de la adquisición predial del proyecto se da aplicabilidad, principalmente, a cinco parámetros: la gestión social predial, la gestión predial y reasentamiento, la gestión comunicacional, el componente ambiental, y finalmente, la aplicación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.

Gestión socio-predial: se da de manera previa en el proyecto, su objetivo es realizar un sondeo de la población frente a las situaciones sociales y económicas de los moradores a través de censos a fin de elaborar un diagnóstico socioeconómico de la población a intervenir y posteriormente poder establecer una articulación entre la comunidad y la entidad gestora, que permita un acompañamiento y asesoría individual o colectiva que favorezcan el adecuado relacionamiento entre las partes. Asimismo, busca crear estrategias en pro de facilitar cada una de las etapas del proceso de compra.

Gestión predial y reasentamiento: Esta situación se da durante el proceso de compra, está enfocada en la solución habitacional de los habitantes y comerciantes, buscando mitigar los efectos que pueda ocasionar el traslado de los moradores, procurando conservar la misma red de servicios, condiciones y localización.

Gestión comunicacional: su objetivo es estar presente para contribuir a la intención del mensaje o la acción de todo lo que se va a realizar mediante la ejecución del proyecto. Desde aspectos tan simples como el lugar de las reuniones hasta la información sobre el avance del proyecto.

Componente ambiental: enfocado en que la construcción y la operación de este sistema de transporte aporte a la sostenibilidad e integrará del sector y a las personas con el entorno.

Aplicación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas: su aplicación se da a fin de darle prelación a los derechos de la comunidad con respecto a los impactos que se puedan ocasionar por la obra pública, frente a hechos como el reconocimiento del patrimonio familiar y económico, las condiciones de habitabilidad, las redes que conforman los moradores y su localización.

V. Conclusión

Se concluye que el Distrito de Medellín como pionero a nivel nacional en la implementación de Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, ha buscado implementar un procedimiento para reconocer y proteger los derechos de los moradores afectados por la construcción de obras públicas. No obstante, la eficiencia y la pertinencia de las medidas de compensación que se han utilizado y su capacidad de igualar o mejorar la vida de los moradores no han satisfecho a la comunidad.

En el diseño interinstitucional no se logra evidenciar falencias en cuanto su estructuración, lo que se puede evidenciar es que la norma está planteada para que se garantice la protección frente a los impactos inherentes a las intervenciones urbanísticas que se puedan ocasionar, así como para compensar, igualar y mejorar la calidad de vida de los moradores, reconociendo indemnizaciones económicas acordes con la realidad de las personas. La problemática surge al momento de su aplicación, toda vez que no se cuenta con la capacidad para atenuar los impactos emergentes que les causa a los moradores la adquisición predial.

Los avalúos comerciales que se realizan a cada inmueble desconocen los parámetros que trae consigo la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, desconociendo situaciones económicas, sociales y culturales muy propias de cada morador y valorando de manera general las necesidades de la población a intervenir.

El anuncio del proyecto causa incertidumbre frente a la debida aplicación del avalúo de referencia pues, según la comunidad, el valor del metro cuadrado difiere notablemente de los avalúos que se realiza de manera independiente con particulares.

Como en todo proyecto que implica la reubicación de la población por motivos de utilidad pública el Estado se ve sometido a demandas que buscan mejores compensaciones económicas para los moradores. Sin embargo, para el caso del Distrito de Medellín, estos procesos en su mayoría no prosperan por cuestiones de desconocimiento de las normas urbanísticas y no porque realmente deba ser reconocido su derecho.

Referencias Biográficas

- Congreso de la República de Colombia (26 de mayo de 1873) Código Civil. Ley 57 de 1887.
- Concejo de Medellín. (2019). Acuerdo 145 de 2019. Por el cual se crea la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín - PPPMAEP y se dictan otras disposiciones. <https://bit.ly/3rQZcBD>
- Concejo de Medellín. (2014). Acuerdo 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. <https://bit.ly/3uP8a4r>
- Congreso de la República de Colombia (11 de enero de 1989) Ley 9 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. D.O: 38.650
- Congreso de la República de Colombia. (18 de julio de 1997). Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. D.O: 43.091
- Congreso de la República de Colombia (7 de julio de 1991) Constitución Política de Colombia [Const]. Art. 58. 7 de julio de 1991 (Colombia). <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4125>

-
- Contreras Ortiz, Y, Avellaneda González, M, Ortiz, W, Peña Porras, D, Santos Pacheco, M y Vega Angarita, J. (2019). Estudios catastrales, registrales y urbanísticos para la gestión predial en proyectos urbanos. Guía metodológica. Universidad Nacional de Colombia. Instituto de Estudios Urbanos (IEU). <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/7727>
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-595/99, M.P. Carlos Gaviria Díaz; 18 de agosto de 1999.
- Cortés, S. (2020), Adquisición de Predios para Obra Pública: Impactos Asociados y Mecanismos de Compensación, (tesis de especialización) Universidad de Antioquia. https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/22793/1/CortesSoraida_2020_AdquisicionPrediosObras.pdf
- Cubaque, C. (2020). Análisis de los actores de la renovación urbana en la ciudad de Medellín mediante la formulación e implementación del plan parcial Naranjal y Arrabal, entre el periodo de estudio del 2012 al 2018.
- Gelacio Panesso, J. D., Martínez Hincapié, H. D., & Wolf Amaya, G. M. (2019). La ciudad como espacio urbano neoliberal – planteamientos sobre la planificación del territorio en la ciudad de Medellín. *El Ágora USB*, 19(2), 521–536. <https://doi.org/10.21500/16578031.4390>.
- López, S. (2021), Renovación urbana en la ciudad de Medellín, análisis de las fallas de mercado y de Estado, (tesis maestría) Universidad EAFIT. <https://repository.eafit.edu.co/handle/10784/30733>
- Mesa Duque, N., Londoño Díaz, D., Insuasty Rodriguez, A., Sanchez Calle, D., Borja Bedoya, E., Valencia Grajales, J. F., ... Pino Franco, Y. (2019). Víctimas del desarrollo en Medellín: progreso y moradores en disputa. (Víctimas del desarrollo en Colombia). Grupo de

Investigación y Editorial Kavilando. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-63865-2>

Resolución 620 de 2008. [Instituto Geográfico Agustín Codazzi.] Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 23 de septiembre de 2008.

https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_620de2008.pdf

Restrepo, M. (2022), La legalidad del Plan Parcial de Renovación urbana Naranjal-Arrabal y su incidencia frente a la protección de sus moradores, (tesis de especialización) Universidad de Antioquia. <https://hdl.handle.net/10495/32566>

