



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 202350073968 DE 13/09/2023

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 202150102951 DEL 21 DE JULIO DE 2021”

Radicado Solicitud: 202110236709 Radicado Interno: 202320076018

La Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín, en uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las conferidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, los Decretos Distritales 2502 de 2019 (modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021), y 883 de 2015 (modificado por el Decreto Distrital 863 de 2020) en su artículo 344, 345 y 346 y la Resolución 1149 del 2021 del IGAC, procede a resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 202150102951 del 21 de julio de 2021, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”*,

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C1-4306 del 30 de diciembre de 2016, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, se aprobó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN, para el predio localizado en Calle 112 68A-78/82 (201, 301) Calle 113 68A- 85/87 Barrio Tejelo, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 5065808 y Polígono Z2_CN2_65, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en 10.02 m2, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 1.00 m2.
2. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, se realizó visita el día 04 de junio de 2020, al inmueble localizado en la en la Calle 113 68A-78/82 (201, 301) Calle 113 68A-85/87 Barrio Tejelo, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado.

- 1 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3. Se efectuó requerimiento 1155-21 el 31 de mayo de 2021, al señor SERGIO DE JESÚS LONDOÑO PÉREZ identificado con cédula de ciudadanía N° 15.351.114, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C1-4306 del 30 de diciembre de 2016, y fue notificado a través del correo electrónico elizabethlondonosorio@gmail.com, tal y como consta en el certificado de notificación electrónica con constancia de apertura el día 08 de junio de 2021, 13:05:48 GMT-05:00.

4. Mediante Resolución 202150102951 del 21 de julio de 2021, la cual fue notificada personalmente, al señor SERGIO DE JESÚS LONDOÑO PÉREZ el día 14 de octubre de 2021, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C1-4306 del 30 de diciembre de 2016, así:

ITEM	SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCLAVADO Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 48/2014	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	CODI	
M2 - EN SITIO	10,02	1,00	0,00	1155-21	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 741.313	\$ 1.495.584	0	21-000-21	
INCREMENTO 15 %	\$ 1.114.193	N/A	N/A	21-000-21	
SUBTOTAL	\$ 8.542.150	\$ 1.495.584	\$ 0	21-000-21	
VALOR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	\$ 10.037.714			C1-4306/16	
AMBITO DE REPARTO	AR2	MATRICULA INMOBILIARIA	5065808	POLIGONO	EP_CN2_45

5. La Secretaría de Gestión y Control Territorial, tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de suelo según el polígono donde se ubica el proyecto licenciado, en cumplimiento de los Decretos Municipales 1760 de 2016 y 066 de 2018, los cuales establecen el mapa de Zonas Goeconómicas Homogéneas-ZGH-, y la Resolución 202150013809 del 15 de febrero de 2021, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento.

Así mismo, tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de construcción, según la tipología y acabados arquitectónicos y constructivos del proyecto licenciado, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de construcción de equipamiento establecido en la Resolución 202250012777 del 11 de febrero de 2022, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores en metros cuadrados de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal 2502 del 2019.

6. Que el 02 de agosto de 2021 mediante radicado 202110236709 el señor SERGIO DE JESÚS LONDOÑO PÉREZ, identificado con cédula de ciudadanía



N° 15.351.114, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, solicitando lo siguiente:

“la exoneración del pago de las obligaciones urbanísticas ya que la vivienda 201 y 301 construidas en la calle 112ª 68ª-82 no cuentan ni exceden los 200 metros construidos, también cobijándome que la vivienda pertenece a estrato número 3, lo anterior fundamentado en el artículo 252 del acuerdo 46 de 2006.

Por otro lado, soy una persona con discapacidad física laboral por ende me encuentro pensionado con el salario mínimo legal vigente, cabe mencionar que la vivienda 301 ya no pertenece a mi propiedad, tuve que venderla con el fin de poder solventar la deuda que se obtuvo para su construcción, sumado a la crisis económica de la pandemia (...)

En respuesta al recurso promovido, la Subsecretaría de Control Urbanístico, por medio de la Resolución No. 202350033659 del 27 de abril de 2023 decidió:

“PRIMERO: NO REPONER la Resolución 202150102951 del 21 de julio de 2021, “Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: CONCEDER el Recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de conformidad con el numeral 2 del artículo 74 de la Ley 1437 de 2011”.

ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO

Previo a resolver de fondo la presente solicitud, resulta prudente hacer claridad que, el Secretario de Despacho de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, por ser el superior jerárquico, de la Subsecretaría de Control Urbanístico, en los términos del artículo 345 del Decreto 883 del 2015 y acorde a lo establecido en el Artículo 74, numeral 2 del Código de Procedimiento



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por medio de éste acto, procede a resolver el recurso de Apelación en contra de la Resolución 202150102951 del 21 de julio de 2021.

Es de advertir que, la Administración es respetuosa de los principios constitucionales y garantías procesales contempladas en los artículos 6, 29 y 121 de la Constitución Política que contemplan los principios de Legalidad en la Función Pública y del Debido Proceso.

El Ejecutivo Distrital, en uso de sus facultades, expidió el Decreto 883 de 2015, por medio del cual, adecuó la estructura de la Administración Distrital de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, modificó unas entidades descentralizadas y dictó otras disposiciones. En esta misma normativa, en su artículo 7, expresó:

“Artículo 7. Competencias administrativas. La dependencia del nivel central y las entidades descentralizadas municipales solo podrán ejercer las potestades, atribuciones y funciones asignadas expresamente por la Constitución Política, la ley, los acuerdos del Concejo Municipal y los decretos expedidos por el Alcalde Municipal.”

A su vez, en el artículo 346 designó las funciones de la Subsecretaría de Control Urbanístico y, en el Numeral 8 del citado artículo estableció: “Liquidar y verificar el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas”. De igual forma, en sus artículos 344, 345, 346 y 347 designó las funciones de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de la Subsecretaría de Control urbanístico y las de la Subsecretaría de Catastro y específicamente, en el Numeral 6, artículo 347 citó: “*Elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades Municipales*”.



Quiere decir entonces, que en la actualidad la Administración Distrital, cuenta con una norma expresa y ajustada a ley, que reglamentó el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero.

Al respecto es pertinente citar el artículo 2 del Decreto 2502 de 2019, que determinó el ámbito de aplicación de la liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas;

“Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto aplica para todos los predios objeto de licencias urbanísticas otorgadas y actos de reconocimiento declarados en el Municipio de Medellín por las Curadurías Urbanas, que generan obligaciones urbanísticas por concepto de los tipos de cesión pública establecidas en el artículo 305 del Acuerdo 48 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial o la norma que la modifique, complementa o sustituya.”

De otro lado, los servidores públicos se encuentran sometidos al principio de legalidad contemplado en los artículos 6 y 121 de la Constitución Política que consagra el deber de sujeción estricta a la competencia de la Constitución, la Ley y el Reglamento.

Procederá la Secretaría de Gestión y Control Territorial a resolver las solicitudes del señor SERGIO DE JESÚS LONDOÑO PÉREZ identificado con cédula de ciudadanía N° 15.351.114, sin antes realizar mención a lo siguiente;

Las obligaciones urbanísticas son el porcentaje de suelo útil que el titular de la licencia debe ceder y entregar al municipio como contraprestación por el otorgamiento de edificabilidad en una licencia urbanística y cuyo destino es la generación de espacio público y equipamiento comunitario. Las obligaciones



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanísticas se generan por ejecutar alguna obra en un inmueble; las Obligaciones Urbanísticas, no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio del Distrito, con ocasión de la actividad urbanística y que, indudablemente, contribuyen a la integración del espacio público; por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social y pública de la propiedad y el urbanismo y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución.

Por su parte, la Corte Constitucional en la Sentencia C-495 de 1998, ha expresado lo siguiente: *“... Dichas cesiones no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Los dineros provenientes del pago compensado de las obligaciones urbanísticas, constituyen ingresos no tributarios. Las obligaciones urbanísticas, por lo tanto, no se encuentran establecidas como concepto tributario en el Estatuto Tributario Municipal, no obstante, se encuentran clasificados como Otros ingresos No tributarios, en el presupuesto Municipal, entendiéndose por estos, todo ingreso que obtenga el municipio por conceptos diferentes a los impuestos, porque no grava por vía general a todas las personas sino a un sector de la población que está representado por los titulares de Licencias, propietarios y/o poseedores de inmuebles que se benefician de las nuevas condiciones urbanísticas que se desprenden del otorgamiento de la Licencia...”*

Se le recuerda que es deber del titular de la licencia, efectuar la solicitud la liquidación para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en metros cuadrados por el Curador Urbano en la referida Resolución; por tanto, la carga del cumplimiento es del constructor o titular

- 6 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

y no del ente Distrital; mismo que, una vez prevé que, ha transcurrido el tiempo de vigencia del acto administrativo y la prórroga si es del caso, podrá el Municipio, de oficio o a petición de parte, proceder a realizar los actos que permitan adelantar el trámite para la efectiva compensación de las ya mencionadas obligaciones, es decir, si el interesado no solicitó ante la Subsecretaría de Catastro, en su momento, los valores del metro cuadrado de suelo urbanizado y de Construcción y la liquidación, para el pago de las mismas, la Administración tuvo que asumir el impulso oficioso de la actuación administrativa y realizar la valoración y liquidación de dicha obligación a la fecha, agotando el debido proceso, según el Decreto Distrital 2502 del 2019 y la Ley 1437 de 2011, para garantía del Administrado e, inmediatamente, se encuentre en firme el acto de liquidación, generar el documento de cobro, es decir, que, cuando las ya mencionadas obligaciones requieren ser compensadas en dinero, como el presente caso, mediante la Resolución liquidadora, los valores por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, son tomados del Mapa de Zonas Goeconómicas Homogéneas vigentes al momento de la solicitud de liquidación, el cual, fue adoptado mediante el Decreto 1760 de 2016, y para la liquidación por concepto de Construcción de Equipamiento, se liquidará con base en la Resolución de la Subsecretaría de Catastro vigente al momento de la solicitud.

Después de lo anterior y atendiendo a que los argumentos expuestos para alzarse en contra la Resolución 202150102951 del 21 de julio de 2021, se pueden condensar en las siguientes líneas discursivas así: I) Exoneración de pago y II) Imposibilidad de pagar en consideración a sus ingresos, procederá el Despacho a resolver las solicitudes referidas, de la siguiente manera:

I. EXONERACIÓN DE PAGO

- 7 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Argumenta la recurrente que debe de ser exonerada del pago de las obligaciones urbanísticas porque se encuentra inmersa en las causales que manifiesta el acuerdo 046 del 2006. Cabe aclarar que el licenciamiento de la construcción fue expedida bajo la vigencia del acuerdo 048 del 2014 y el proyecto que da inicio a este procedimiento cuenta con cinco destinaciones de vivienda, motivo por el cual no es candidato para la aplicación de la causal de exoneración, tal y como versa el numeral 2 del artículo 309 del Acuerdo 48 de 2014, establece lo siguiente;

“No se exigen áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento, en actuaciones urbanísticas destinadas al uso residencial, que se encuentren localizadas en estratos 1, 2 y 3, en cualquiera de los tratamientos urbanísticos definidos en este plan, siempre que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda. Las obligaciones y cesiones públicas se calcularán sobre las nuevas destinaciones generadas y sobre las destinaciones existentes que no cuenten con licencia de construcción y sean objeto de reconocimiento”.

Adicionalmente el numeral 4 ibidem, establece;

“Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos en actuaciones urbanísticas con uso residencial que generen nuevas destinaciones, deben cumplir con áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamiento básico social y/o comunitario y construcción de equipamientos, las cuales se calculan sobre las destinaciones generadas de acuerdo con el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas. Se excluye de este pago a las edificaciones localizadas en estratos 1, 2 y 3, que no superen las cuatro (4) destinaciones”.

Dentro de ese orden de ideas la resolución C1-4306 del 30 de diciembre de 2016, adiciona una vivienda a la edificación, en la cual, se establecieron las obligaciones



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en 10.02 m², y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 1.00 m², como se manifiesta a continuación:

Frete del lote:	8.00 ml	Fondo del lote:	20.00 ml
Área del lote:	160.00 m ²	Área total aprobada:	66.51 m ²
Uso de la edificación:	Áreas de baja mixtura - Residencial	Tipología del proyecto:	Multifamiliar
Número de pisos:	3 pisos	Numero de destinaciones generadas:	1 Vivienda
Área modificación segundo piso:	34,6 m ²	Área ampliación tercer piso:	66,51 m ²
Área modificación tercer piso:	2,6 m ²		
Destinaciones aprobadas con licencia anterior C2-0011	4 Viviendas – 3 pisos	Número total de destinaciones:	5 viviendas
Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	* Vivienda: 3.0m ² x 3.34x1viv = 10.02m ²	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	* Vivienda: 1m ² x 1viv = 1m ²
* Nota: Finalmente el Departamento Administrativo de Planeación es el competente para determinar la cuantía de las áreas de contribución especial y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia.			

En consecuencia, esta Secretaría aprovecha la ocasión para recordar que, se encuentra plenamente facultada para efectuar la liquidación para la Compensación en dinero de las Obligaciones Urbanísticas, atendiendo a lo dispuesto por el Decreto Municipal 883 de junio 3 de 2015, cuyo artículo 345, se refiere a las competencias de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, y su numeral 11 es del siguiente tenor:

“11. Liderar el proceso de liquidación y verificación del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.

Por su parte el artículo 346 de la misma norma, regula las funciones de la Subsecretaría de Control Urbanístico, y el numeral 8 es del siguiente tenor:

“8. Liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.



II. IMPOSIBILIDAD DE PAGAR EN CONSIDERACIÓN A SUS INGRESOS

Con relación a la falta de capacidad de pago en consideración a sus ingresos, se le advierte al memorialista que, atendiendo a lo previsto en los artículos 309 y 311 del Acuerdo 048 de 2014, dicha circunstancia, no fue prevista como una excepción al cobro de las obligaciones urbanísticas y tampoco se ha establecido un trato diferencial en la norma Distrital.

Máxime, si se tiene en cuenta que, las obligaciones urbanísticas no surgen de una imposición de la Administración, sanción y/o impuesto, sino que, las mismas, se derivan del aprovechamiento efectivo del constructor y/o reconocimiento, realizado por la autoridad competente, para el caso, el Curador Urbano Primero, el cual, emitió la Resolución Licencia C1-4306-16, lo que se configura como, un deber del titular de la licencia, frente a la Administración, tal y como, lo contempla el Decreto Nacional 1469 de 2010 (compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015), veamos: "...Artículo 39. Obligaciones del titular de la licencia: 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida."

Sin perjuicio de lo anterior, lo que si puede pretender el ciudadano que tiene dificultades de pago, es suscribir un acuerdo para facilitar el cumplimiento de estas obligaciones. Lo cual corresponde hacer ante la Secretaría de Hacienda, de la Alcaldía de Medellín, una vez concluida la presente actuación administrativa.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, una vez analizados los argumentos entregados en el recurso de alzada, procederá a confirmar la decisión adoptada por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por medio de la Resolución 202150102951 del 21 de julio de 2021, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”*, y en tanto, en uso de sus facultades legales y reglamentarias,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR, en segunda Instancia la Resolución 202150102951 del 21 de julio de 2021, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”*.

SEGUNDO: CONFIRMAR la Resolución No. 202350033659 del 27 de abril de 2023 *“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN”*.

TERCERO: CONCEDER, al señor SERGIO DE JESÚS LONDOÑO PÉREZ, identificado con cédula de ciudadanía 15.351.114, el término de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente Resolución, para realizar la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas o suscribir acuerdo de pago ante la Subsecretaría de Ingresos, ubicado en el Centro de Convenciones y Exposiciones Plaza Mayor, Pabellón Medellín, oficinas 5-6-8-9 de lunes a jueves de 7 y 30 a.m. a 5:00 p.m. y los viernes de 7:30 a.m. a 4:00 p.m o a través de la página www.medellin.gov.co, en los términos planteados en la presente resolución.

CUARTO: NOTIFICAR, en los términos dispuestos en la Ley 1437 de 2011, al señor SERGIO DE JESÚS LONDOÑO PÉREZ, identificado con cédula de ciudadanía 15.351.114; en la calle 112A 68A 82, Apartamento 201, Medellín.

QUINTO: La presente Resolución rige a partir del día de su ejecutoria, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

- 11 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

SEXTO: Contra la presente resolución NO PROCEDE RECURSO ALGUNO.

SÉPTIMO: ORDENAR, la devolución del presente expediente a la Subsecretaría de Control Urbanístico para los fines pertinentes, en especial, para lo concerniente con el trámite de la expedición del respectivo documento de cobro.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANDREA CECILIA SALAZAR JARAMILLO
SECRETARIA DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C1-4306-16. Archivo Subsecretaria de Control Urbanístico. CBML 05040510009.

Elaboró: Dayana María Gómez Peláez Abogada Contratista	Revisó y Aprobó: Juan Andrés García Tobón Abogado Contratista
--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

