



## Alcaldía de Medellín

### RESOLUCIÓN NÚMERO 202150162239 DE 27/09/2021

#### “POR LA CUAL, SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN”

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Municipio de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 46 de 2006, el Decreto Municipal 883 de 2015, los artículos 345 y 346, el Decreto Municipal 2502 del 2019 y,

#### CONSIDERANDO QUE:

1. La señora NELLY ALZATE SANCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.401.631 y tarjeta profesional 39179 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada especial del señor STEVE MARTIN GILLET, identificado con CE N° 366.734, titular de la Licencia de Construcción con Resolución C2-0339 DEL 3 DE OCTUBRE DE 2013, mediante escrito con radicado 202110196434 DEL 29 DE JUNIO DE 2021, interpuso Recurso de Reposición, en contra de la Resolución 202150063492 DEL 22 DE JUNIO DE 2021, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por construcción de equipamiento”*.
2. La Resolución de la Licencia de Construcción C2-0339 DEL 3 DE OCTUBRE DE 2013, consagró unas Obligaciones Urbanísticas correspondientes a Cesión de Suelo para Zonas Verdes, Recreacionales y Equipamientos de 26.56 m<sup>2</sup>, y Construcción de Equipamiento de 2.00 m<sup>2</sup>, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero, de acuerdo con La sección 2, del capítulo 1, artículos 64, 66 y 68 del Decreto Municipal 2502 del 2019.
3. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 1020 del 10 de Junio de 2020, al señor STEVE MARTIN GILLET, identificado con CE 366.734,



## Alcaldía de Medellín

en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C2-0339 del 03 de Octubre de 2013, y fue notificado personalmente el día 03 de Febrero de 2021.

**4.** La Subsecretaría de Control Urbanístico, para la liquidación de obligaciones urbanísticas, tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de suelo según el polígono donde se ubica el proyecto licenciado, en cumplimiento del Decreto Municipal 1760 de 2016 y 066 de 2018, el cual, establece el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas – ZGH, 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, toma 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 202150012722 del 12 de Febrero de 2021 por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores para la estimación del costo directo de la construcción por metro cuadrado, adoptada con el Decreto Municipal 2502 del 2019.

**5.** Mediante Resolución 202150063492 del 22 de Junio de 2021, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas contenidas en la Resolución C2-0339 del 03 de octubre de 2013, correspondientes a Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos en 26.56 m<sup>2</sup>, y Construcción de Equipamientos en 2.00 m<sup>2</sup>, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero.

**6.** El señor STEVE MARTIN GILLET, identificado con CE 366.734, titular de la Licencia con Resolución C2-0339 DEL 3 DE OCTUBRE DE 2013, se notificó por correo electrónico, el día 25 de Junio de 2021, la Resolución 202150063492 del 22 de Junio de 2021, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*.



## Alcaldía de Medellín

7. La señora NELLY ALZATE SANCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.401.631 y tarjeta profesional 39.179 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada especial del señor STEVE MARTIN GILLET, identificado con CE 366.734 mediante escrito con radicado 202110196434 DEL 29 DE JUNIO DE 2021, interpone Recurso de Reposición, para que se anule y/o revoque la Resolución 202150063492 DEL 22 DE JUNIO DE 2021, que argumenta:

**PRIMERO:** “Determinar el monto total de las obligaciones urbanísticas a cumplir en dinero, pendientes a favor del tesoro municipal, a cargo de El señor STEVE MARTIN GILLET identificado con CE 366.734, en calidad de titular de la Licencia con Resolución C2-0339 DEL 3 DE OCTUBRE DE 2013, emitida por la Curaduría Urbana Segunda de la ciudad de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla”.

ITEM	SUELO PARA ZONAS VERDES RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 46/2006	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOL 1289-20
M2 - EN SITIO	26,56	2,0		
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 882.764	\$ 1.450.803	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 23.446.212	\$ 2.901.606	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 26.347.818			
AMBITO DE REPARTO	AR1	MATRICULA INMOBILIARIA	POLIGONO	Z3_CN2_11

Elaboró: LUISA FERNANDA MORENO MUÑOZ

Pag 1 de 1

### PRETENSIONES Y/O PETICIONES RESPETUOSAS

Por la razón antes expuesta, El señor STEVE MARTIN GILLET a través de su apoderada la señora NELLY ALZATE SANCHEZ T.P 39.179, del Concejo Superior de la Judicatura manifestó:

*PRIMERO: Esta construcción se tiene desde el año 2006; se solicitó la licencia para reconocimiento en el año 2012 y 2013 para legalizar una modificación aclaración. Si el estado hubiese cobrado en esa época; el pago en dinero no*



## Alcaldía de Medellín

sería el valor que hoy 2021 se encuentra liquidada en la resolución 202150063492.

*SEGUNDO: Esta liquidación del año 2021 se debía de haber realizado por parte del estado, para el año 2013 y no se realizó. Fue el mismo propietario, que contrato mis servicios; con el fin de gestionar las diligencias requeridas ente esta entidad a fin de liquidar la obligación urbanística, para ponerse al día en su respectivo pago. Es esta la razón hoy junio 2021, Que el estado hace la liquidación ya referida. Con todo respeto solicito a su despacho se tenga en consideración que mi representado en su calidad de propietario tiene plena intención y voluntad de hacer el pago al estado lo que corresponda por las normas urbanísticas en este caso las zonas verdes.*

*TERCERO: La curaduría segunda de Medellín, asigno por zonas verdes 6.64 metros cuadrados en resolución nro. C2-0563 de 2012 octubre 24 y en la resolución C2-0339 del 03 octubre 2013 en esta se refería a una aclaración. Aquí asigno La curaduría por concepto de zonas verdes una cantidad de 33.20m<sup>2</sup>. Observamos el metraje liquidado de zonas verdes entre la resolución del año 2012 y el año 2013 una notada diferencia en metros; a esto agregamos que la diferencia en tiempo entre el año 2012 y 2013 no había transcurrido el año completo, solo 344 días. Mi poderdante en su momento no analizo estos hechos; sumamos en su contra que por ser extranjero estaba convencido plenamente que su predio se encontraba al día con todas sus obligaciones. Que como propietario de un predio en Colombia reunía a cabalidad todas las normas por el requeridas.*

*CUARTO: A la fecha la capacidad de pago de mi representado fue afectada por la pandemia; un inmueble estuvo desocupado más de un año, razón por la que sus ingresos se bajaron a más de un cincuenta por ciento, pero aun así pago todo su predial sin reparos, no ha podido salir de su país.*

*Por las consideraciones referidas se solicita muy comedidamente que se replante el valor a pagar y sea una suma que se pueda negociar, teniendo de presente la intención de pagar, la buena fe y voluntad del propietario. Todas estas acciones deben ser sumadas para beneficio del propietario y también del estado que recibe un dinero que no tenía proyectada en Recibir. Reitero esta solicitud del propietario. Pide al estado la fijación y liquidación de su obligación por zonas verdes de su predio. Es una actitud que debe ser valorada en su conjunto y no por ello fijar una suma tan alta. Con ello el estado recupera una*



## Alcaldía de Medellín

*suma de dinero no planeado y sin asustar al propietario que se sienta a gusto para pagar la suma de dinero asignada y razonable con el fin de cancelar esta obligación.*

**PRIMERO:** SOLICITO A SU DESPACHO SE PROCEDA A REVISAR NUEVAMENTE LA RESOLUCION 202150063492, PARA REALIZAR UNA REELIQUIDACION AL VALOR A PAGAR. ESTO EN NINGUNA FORMA INDICA QUE NO SE DEBA, NI SE QUIERA PAGAR; SOLO QUE SE ACOJA ESTA SOLICITUD

### **ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN**

La Subsecretaría de Control Urbanístico considera pertinente, hacer algunas precisiones relacionadas con lo argumentado por el recurrente, y con el procedimiento específico aplicable para la liquidación y solicitud de compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas que corresponden al titular de la Licencia Urbanística, el señor STEVE MARTIN GILLET, como consta en la Resolución C2-0339 del 3 de Octubre de 2013.

**PRIMERO:** Respecto a la solicitud de revisión de la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, considera esta Subsecretaría que, no es posible acceder a su petición, toda vez que, ante el incumplimiento de las obligaciones de la administrada, en su calidad de titular de la licencia, se consolida la exigibilidad de las mismas, y surge para la dependencia competente, en este caso, la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso del procedimiento para el cálculo, liquidación y cobro de obligaciones urbanísticas, el cual puede iniciar, una vez vencido el tiempo tanto de la vigencia de la Licencia, como, de la prórroga si a ello hubiere lugar, para un total de 3 años contados a partir de la expedición de la Resolución, acto seguido, se da espera al cumplimiento del plazo de 6 meses, para el trámite de certificado de permiso de ocupación, dando oportunidad al titular de la licencia de cumplir con la obligación consignada en metros cuadrados en la licencia en mención; cumplido este lapso, se inicia el procedimiento indicado en el Decreto Municipal 2502 de 2019, por parte de la Administración Municipal.



## Alcaldía de Medellín

Lo anterior, encuentra sustento legal en los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 1077 de 2015, indicando lo siguiente:

“... Artículo 2.2.6.1.2.3.6: El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. (Decreto 1469 de 2010, art. 39).

2.6.1.4.1 Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

“...Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Respecto a la solicitud de revisión de la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, por considerar que, se debían liquidar a valores del año 2013, y no del 2021; considera esta Subsecretaría que, tampoco es posible acceder a su petición, toda vez que, ante el incumplimiento de las obligaciones de la administrada, en su calidad de titular de la licencia, se consolida la exigibilidad de las mismas, y surge para la dependencia competente, en este caso, la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso del procedimiento para el cálculo, liquidación y cobro de obligaciones urbanísticas, el cual puede iniciar, una vez vencido el tiempo tanto de la vigencia de la Licencia, como, de la prórroga si a ello hubiere lugar, para un total de 3 años contados a partir de la expedición de la Resolución, acto seguido, se da espera al cumplimiento del plazo de 6 meses, para el trámite de certificado de permiso de ocupación, dando oportunidad al titular de la licencia de cumplir con la obligación consignada en metros cuadrados en la licencia en mención; cumplido este lapso, se inicia el procedimiento indicado



## Alcaldía de Medellín

en el Decreto Municipal 2502 de 2019, por parte de la Administración Municipal.

Lo anterior, encuentra sustento legal en los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 1077 de 2015, indicando lo siguiente:

*“... Artículo 2.2.6.1.2.3.6: El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:*

*5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. (Decreto 1469 de 2010, art. 39).*

*ARTÍCULO 2.2.6.1.4.1 Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

*“...Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.*

*Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR - 10, **y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión**”...*



## Alcaldía de Medellín

Las Obligaciones Urbanísticas, 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; 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.

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.

En palabras de la H. Corte Constitucional, las obligaciones urbanísticas son “... Las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. 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. Es una norma destinada a regular, con fundamento en el art. 82 de la Constitución, la integración del espacio público y de los bienes colectivos de uso común. 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 de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del art. 58 de la Constitución...” Sentencia C-495 de septiembre 15 de 1998, Magistrado Ponente. Antonio Barrera Carbonell. Expediente D: 1968.

Así las cosas, las cesiones de suelo no corresponden a ningún tipo de tributo, pues se trata de cargas sociales que, aunque pueden llegar a representar cargas también económicas para quien desarrolla el proyecto urbanístico, no tienen una naturaleza tributaria, pues no se dan los elementos que la configuran como tal.



## Alcaldía de Medellín

### RESUELVE:

**PRIMERO: NO REPONER** la Resolución 202150063492 del 22 de Junio de 2021, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** en todas sus partes, la Resolución 202150063492 del 22 de Junio de 2021, proferida por esta Subsecretaría, por medio de la cual, se realiza la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y de Construcción de equipamiento.

**TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución al señor STEVE MARTIN GILLET, identificado con la cédula de ciudadanía 3.666.734, Calle 51 N°49-11 - Edificio Fabricato Oficina 8 Teléfono: 2516487 Medellín, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR**  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente Resolución C2-0339-13 del 03 de octubre de 2013. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 8030230034.

Elaboró: Néstor Juan Martínez Sánchez Abogado Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Viviana Tamayo Abogada – Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico  Mauricio Cardona Sánchez Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL URBANÍSTICO**