



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202450013011 DE 27/02/2024

POR LA CUAL, SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EL DE APELACIÓN

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 48 de 2014, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345 y 346 y el Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021, y,

CONSIDERANDO QUE

1. El señor LUIS FERNANDO GARCÍA GÓMEZ, Identificado con la cédula de ciudadanía 8.274.010, en calidad de titular de la licencia con Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019, mediante escrito con radicado 202310262737 del 11 de agosto de 2023, interpuso Recurso de Reposición en subsidio el de apelación, contra la Resolución 202350034931 del 03 de mayo 2023, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por construcción de equipamientos básicos públicos”*, determinadas en la Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019.
2. Mediante la Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019, emitida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, al señor LUIS FERNANDO GARCÍA GÓMEZ, Identificado con la cédula de ciudadanía 8.274.010, se declaró RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Carrera 88 64-14/16, identificado con los siguientes folios de matrículas inmobiliarias: 01N-5083885, 01N-5083884, 01N-5083883, 01N- 5311353, las cuales se desprendieron de la matrícula 01N-5058712 y Polígono Z2-CN4-15, 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.

- 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



www.medellin.gov.co



CO177740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3. En cumplimiento a lo establecido en el artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, la Subsecretaria de Control Urbanístico procedió a realizar visita el día 10 de junio del 2022, al inmueble localizado en la Carrera 88 64-14, y CBML 07170030051, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación reconocida.
4. Conforme lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 202230439267 el día 11 de octubre de 2022, al señor LUIS FERNANDO GARCÍA GÓMEZ, Identificado con la cédula de ciudadanía 8.274.010, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019.
5. Mediante Resolución 202350034931 del 03 de mayo 2023, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019, a cargo de al señor LUIS FERNANDO GARCÍA GÓMEZ, Identificado con la cedula de ciudadanía 8.274.010, correspondientes a suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento en 10,02 m² y por construcción de equipamientos básicos públicos en 1,00 m², cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero; notificada en dirección el 28 de julio de 2023.
6. 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 Geoeconómicas Homogéneas –ZGH, y la Resolución 202350013950 del 17 de febrero de 2023, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento encuentro y equipamientos.

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 202350013954 del 17 de febrero de 2023, 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.
7. El señor LUIS FERNANDO GARCÍA GÓMEZ, Identificado con la cédula de ciudadanía 8.274.010, en calidad de titular de la licencia con Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019, mediante escrito con radicado 202310262737 del

- 2 -

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



www.medellin.gov.co



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

11 de agosto de 2023, interpuso Recurso de Reposición en subsidio el de apelación, contra la Resolución 202350034931 del 03 de mayo de 2023.

- Como sustento de los recursos interpuestos, expone el interesado:

“Primero. La exoneración del pago de las obligaciones Urbanísticas en el Municipio de Medellín es que el área de construcción no supere los 200 metros cuadrados; revisando la Resolución donde se hace el cobro de las obligaciones urbanísticas en el predio ubicado carrera 88 No. 64-14, se observa que ya se han cobrado las obligaciones por las edificaciones del mismo predio de mayor extensión, se pensaría que el Municipio está cobrando dos veces dicha obligaciones urbanísticas al mismo lote, pero en el caso concreto, la propiedad a la cual se le otorgó la licencia de construcción C2-25200-19 del 8 de julio de 2019, no supera el mínimo de metros cuadrados para el cobro de las mismas; observándose que la licencia del lote mayor es de C2-0592-08 del 23 de octubre de 2008 y a estas ya se generó un cobro por eso; además, la propiedad a la que se le hace énfasis del reconocimiento de la licencia C2-25200-19 del 8 de julio de 2019, pertenece a la nomenclatura carrera 88 No. 64-16, diferente a la que menciona la Resolución objeto de reposición subsidio apelación, que si bien hace parte del lote de mayor extensión a la cual ya se mencionó en líneas anteriores, es diferente al área y a la edificación la cual otorgo permiso la curaduría Segunda de Medellín según licencia C2-25200-19 del 8 de julio de 2019.

Segundo: Es importante mencionar que dentro de la licencia de construcción C2-25200-19 del 8 de julio de 2019, se mencionaron tales obligaciones dejando una preferencia a escoger el titular de la licencia, omitiendo el Municipio de Medellín, que es la misma curaduría que otorgó el permiso la que debe convertir en pesos las áreas a compensar dentro de la misma Resolución, no dejando al arbitrio al ciudadano que desconoce de la reglas de conversión y menos llevando el área a convertir en monedas actuales, dejando pasar en este caso cuatro años y ejecutando la obligación al valor de hoy, donde el mismo metro cuadrado a variado desde hace cuatro años por motivos de inflación y cambio financieros del país, dejando en desventaja al ciudadano de a pie; dejando entre dicho o en vacíos normativos las indicaciones de cómo pagarlas, como se generan, como es el paso a seguir según en el caso hipotético de pagar con metros cuadrados, ni siendo requerido durante la vigencia de la licencia el desarrollo del pago de las mismas. Se observa entonces, un mal procedimiento y una vulneración al debido proceso en desarrollo de dicho cobro, pues no es equitativo, ni justo que el ciudadano



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

tenga que en primera instancia calcular en pesos o en metros cuadrados el pago que solo se mencionó mas no se determinó dentro de la Resolución que le otorgó

el permiso, y que pasados cuatro años vengan a calcular dicho dinero a pesos actuales donde de acuerdo a la inflación viene en aumento; en segunda instancia se eta cobrando una edificación que ni siquiera es mayor a los requisito de cobro, generando confusión normativa del mismo.

Por tales motivos solicito se conceda el recurso de Reposición en subsidio Apelación de la Resolución No. 202350034931 del 03 de mayo de 2023”.

ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN

Se tiene que los argumentos que expone el recurrente para alzarse en contra de la Resolución 202350034931 del 03 de mayo 2023, se pueden condensar en dos argumentos principales así (i) exoneración del pago de las obligaciones urbanísticas en áreas de construcción que no superan los 200 metros cuadrados, (ii) que la Curaduría Urbana de Medellín, que otorgó el permiso es la que debe convertir en pesos las áreas a compensar dentro de la misma resolución.

Para el cabal entendimiento de lo que se va a decidir, el pronunciamiento de la administración avanzará en ese orden:

(i) Exoneración del pago de las obligaciones Urbanísticas en áreas de construcción que no superan los 200 metros cuadrados.

Atendiendo al solicitado recurso de reposición en subsidio el de apelación, contra la Resolución 202350034931 del 03 de mayo 2023, y una vez analizado el Acto de reconocimiento de una edificación existente y aprobación de planos para propiedad horizontal, para el predio localizado en la Carrera 88 64-14 y polígono Z2-CN4-15, identificado con los siguientes folios de matrículas inmobiliarias: 01N-5083885, 01N-5083884, 01N-5083883, 01N- 5311353, las cuales se desprendieron de la matrícula 01N-5058712, estrato tres, según Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019, se encuentra que, se reconoció una unidad de vivienda, en tres pisos, ajustándose así en total siete (07) unidades de vivienda, existiendo licencia anterior C2-0598 del 23 de octubre 2008, como consta en el numeral cuarto (04) de los considerandos de la Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019, así las cosas, no hay lugar a exonerarla de la compensación de las obligaciones urbanísticas de conformidad con el Acuerdo 48 de 2014, porque en el presente caso, si bien está ubicado el proyecto en estrato tres, sobrepasa las destinaciones, no cumpliéndose así los requisitos de exoneración de las

- 4 -

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



www.medellin.gov.co



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

obligaciones urbanísticas, por concepto de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y por equipamiento básico social, para uso residencial, conforme al artículo 309 y 311 del citado Acuerdo, porque los mismos hacen mención a la exoneración para la compensación de las obligaciones urbanísticas en proyectos que estén ubicados en estratos 1, 2 y 3, para una construcción hasta por cuatro unidades de vivienda.

El proyecto aprobado tiene las siguientes características:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **LUIS FERNANDO GARCIA GOMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.274.010, en calidad de propietario, a través de **LUZ AIDA RICO AGUIRRE**, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.261.218, en calidad de apoderada, la Declaratoria para el **RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION EXISTENTE Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, del predio ubicado en la Carrera 88 N° 64-14 /16, Vivienda estrato 3, Barrio: Robledo, identificado con matrícula inmobiliaria N°01N-5083885, 01N-5311354, 01N-5083884, 01N-5083882, 01N-5083883, 01N-5311353, de la cual se desprendieron de la matrícula de mayor extensión No. 01N-5058712, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Frente del lote:	7.90 ml	Fondo del lote:	40.70 ml
Área del lote:	321.53 m ²	Área total aprobada:	51.47 m ²
Uso de la edificación:	Residencial	Tipología del proyecto:	Multifamiliar
Número de pisos:	3 pisos	Numero de destinaciones generadas:	1 vivienda
Área reconocimiento de modificación segundo piso:	2,56 m ²	Área reconocimiento de mayor área tercerero piso:	51,47 m ²
Número de pisos y destinaciones aprobadas con licencia anterior No. C2-0598:	2 pisos, 1 semisótano, 6 viviendas	Número total destinaciones:	7 viviendas
Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	1v*3*3.34= 10.02 m2	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	1v*1m2= 1 m2

* **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.

OBSERVACIONES: Dado que se cumple con lo establecido en la Ley 675 de 2001, se sellan los planos anexos para reglamento de propiedad horizontal

NOMENCLATURA ESPECÍFICA: será la que otorgue la subsecretaria de Catastro-Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Así las cosas, no encuentra razón alguna la Subsecretaría de Control Urbanístico, para exonerarlo de la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por construcción de equipamiento básico, que fueron determinadas en la Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019, a cargo del señor LUIS FERNANDO GARCÍA GÓMEZ, Identificado con la cédula de ciudadanía 8.274.010.

Por lo expuesto anteriormente, la Subsecretaría de Control Urbanístico, continua con el trámite para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas en la Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019.

- (ii) **Que la Curaduría Urbana de Medellín, que otorgó el permiso es la que debe convertir en pesos las áreas a compensar dentro de la misma Resolución.**

Por último, se precisa que, con relación a las obligaciones urbanísticas derivadas de la declaratoria de un reconocimiento de una edificación existente y aprobación de planos para propiedad horizontal, la función del respectivo Curador Urbano, se limita a la indicación en el acto administrativo, del tipo de obligación a compensar, y su cálculo en metros cuadrados.

En el caso bajo examen, con relación a las obligaciones urbanísticas que generaba la actuación amparada, en el artículo PRIMERO del Acto de reconocimiento y aprobación de planos para propiedad horizontal, referido a las características del proyecto aprobado, se estableció:

- 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.

Ahora, por **regla general**, las obligaciones urbanísticas de cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, así como, la Construcción de equipamiento, se cumplen haciendo la cesión jurídica y entrega material de las fajas correspondientes, y construyendo los metros cuadrados de equipamiento; **la excepción** es, la compensación en dinero de estas obligaciones.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En aquellos casos en los que las obligaciones urbanísticas, requieren ser compensadas en dinero, **la determinación del monto** se realiza a través del acto administrativo denominado resolución de liquidación, donde se detallaran los valores tomados como referencia para realizar la operación, así como las fuentes normativas que gobiernan tal ejercicio; que, en la presente actuación administrativa, viene a materializar la Resolución 202350034931 del 03 de mayo 2023.

Por lo que es un error reclamar que en el Acto de reconocimiento (para el caso la Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019, el Curador además de especificar las obligaciones urbanísticas, y su cálculo en metros cuadrados, realice la determinación del monto de dinero a pagar por ellas.

Lo anterior, por cuanto las disposiciones **nacionales** que regulan la materia, no han previsto que, el curador **realice la liquidación** para la compensación en dinero de la obligación urbanística, incluyéndola en el texto de la licencia que se expida. Y a través de una norma local, la autoridad municipal NO puede imponer a los curadores, obligaciones que no estuvieran previstas en las normas nacionales, ni establecer exigencias adicionales en el contenido de la licencia que otorgue el Curador Urbano; como se lee claramente en el numeral 7 del artículo 99 de la ley 388 de 1997:

*“... 7 El Gobierno nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso las licencias urbanísticas **deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados...**”*

Es importante señalar que esta discusión no es novedosa, y ha encontrado sustento en la expedición del Decreto Municipal 351 de 2007, pero ha sido superada justamente en función de la falta de competencia de la administración municipal para imponer a los Curadores Urbanos, funciones adicionales a las que establece la ley y los Decretos de alcance Nacional.

En consecuencia, esta Subsecretaría no acoge este argumento, y 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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”.

Dicho lo anterior, no le asiste la razón al recurrente cuando afirma que se realizó un indebido procedimiento y una vulneración al debido proceso.

Para concluir y teniendo en cuenta que, corresponde a la Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, atender y decidir sobre el solicitado Recurso de Reposición, en mérito de lo expuesto y en uso de sus atribuciones legales,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución 202350034931 del 03 de mayo 2023, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, en el sentido de modificar el artículo primero de la parte Resolutiva, el cual quedará así:

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes, la Resolución 202350034931 del 03 de mayo 2023, 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.

ARTÍCULO TERCERO: 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.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al señor LUIS FERNANDO GARCÍA GÓMEZ, Identificado con la cédula de ciudadanía 8.274.010; según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Calle 64 AD 97 AB 38. Interior 201, Robledo. Teléfono: 3246246523. Medellín.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C2-2520 del 08 de julio de 2019. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. CBML 07170030051

Elaboró: María Nancy Hernández Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Lina María Echeverri Mesa Abogado Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL