



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202450041676 DE 12/06/2024

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 46 de 2006, el Decreto Distrital 883 de 2015 artículos 345 y 346 y el Decreto Distrital 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 0242 de 2021, y,

CONSIDERANDO QUE

1. El señor WILSON DE JESÚS SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía 71.741.852, titular de la licencia de construcción e modalidad de ampliación y aprobación de planos para acogerse al régimen de propiedad horizontal para un proyecto de vivienda de interés social, según Resolución C4-1111-09 del 13 de abril de 2009 a través del escrito con radicado 202310218647 del 07 de julio de 2023, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra la Resolución 202350046134 del 08 de junio de 2023, *“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. Mediante la Resolución C4-1111-09 del 13 de abril de 2009, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, al señor WILSON DE JESÚS SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía 71.741.852 y a la señora PAULA ANDREA VALENCIA UPEGUI, identificada con cédula de ciudadanía 43.157.287, se les otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCION EN MODALIDAD DE AMPLIACION Y SE APROBARON PLANOS PARA ACOGERSE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, para el predio localizado en la dirección Calle 48CC 102B 42, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-651391 y Polígono Z4-CN3-12, en la cual, se establecieron las obligaciones

Página - 1 - de 8



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450041676



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 7,88 m², y por construcción de equipamiento en 1,00 m².

Teniendo en cuenta que, la licencia fue otorgada para dos titulares la Subsecretaría de Control Urbanístico, al momento de realizar la Resolución que liquida las obligaciones urbanísticas, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares de la licencia C4-1191-09 del 21 de abril de 2009, *“encontró que el Señor WILSON DE JESÚS SALAZAR identificado con la cédula de ciudadanía 71741852, al momento de la expedición de la Resolución C4-1111-09 del 13 de abril de 2009, ostentaba el derecho real de dominio, sin embargo, atendiendo a que en dicha anotación no se estableció el porcentaje del coeficiente de propiedad y agotada la etapa probatoria no se allegaron pruebas al respecto, el despacho procedió a realizar la división de las obligaciones urbanísticas totales en partes iguales para cada titular, correspondiéndole al Señor WILSON DE JESÚS SALAZAR identificado con la cédula de ciudadanía 71741852 compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 3,94 m², y por construcción de equipamiento en 0,50 m²”*.

3. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5, numeral 2, del Decreto Distrital 1152 de 2015, se realizó visita el día 07 de noviembre de 2018, al inmueble localizado en la Calle 48CC 102B 42, CBML 13190080007, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación licenciada.
4. Conforme lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Distrital 2502 del 2019, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 0242 de 2021, se efectuó el Requerimiento 202230229829 el día 31 del mayo 2022, al Señor WILSON DE JESÚS SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía 71.741.852, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C4-1111 del 13 de abril de 2009, y fue notificado personalmente el 18 de julio de 2022.
5. Mediante Resolución 202350046134 del 08 de junio de 2023, se liquidó el monto correspondiente a su cuota parte de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-1111 del 13 de abril de 2009, a cargo del



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450041676

Página - 2 - de 8



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

señor WILSON DE JESÚS SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía 71.741.852, correspondientes a Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en **3,94 m²** y por Construcción de Equipamiento en **0,50 m²**, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero, y fue notificada por correo electrónico el día 03 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 WILSON DE JESÚS SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía 71.741.852, titular de la licencia de construcción e modalidad de ampliación y aprobación de planos para acogerse al régimen de propiedad horizontal para un proyecto de vivienda de interés social, según Resolución C4-1111-09 del 13 de abril de 2009 a través del escrito con radicado 202310218647 del 07 de julio de 2023, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra la Resolución 202350046134 del 08 de junio de 2023.

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



“Hechos y Argumentos

- 1- *En el año 2009 procedí a solicitar la licencia de construcción a la curaduría urbana cuarta de Medellín para: adición de un segundo piso en aire*

Página - 3 - de 8

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

otorgado por mi señora madre como herencia por parte de mi padre, la curaduría cuarta de Medellín otorgó licencia para dicha adicción de un segundo piso resolución C-4111 del 13 de abril del 2009.

- 2- Si bien es cierto que en la mencionada resolución en el resuelve tiene unas obligaciones urbanísticas nunca se nos informó y se nos explicó por parte del funcionario de la curaduría que se debía cumplir con estas.*
- 3- Quiero dejar claro que el andén y el antejardín están conformados en piso duro hace más de 16 años y es la misma administración municipal quien por medio de sus trabajadores y por contratos de han dado mantenimiento a los mismos por muchos años.*
- 4- Todo el sector está conformado de la misma forma que esta el andén y el antejardín de mi propiedad como se puede evidenciar en las fotos adjuntas.*
- 5- También en los archivos de Catastro Municipal en las fichas catastrales deben figurar las conformaciones de los andenes y antejardines de este sector.*
- 6- Es inconcebible que una entidad como el Municipio de Medellín quien es la entidad competente para mantener el espacio público en nuestra ciudad después de 14 años de expedida una licencia de construcción proceda a realizar una verificación de la misma.*
- 7- También quiero aclarar que soy una persona de escasos recursos económicos y no cuento con la capacidad para pagar, esta sanción por lo cual me permito solicitar lo siguiente:*

Petición

Que para dar cumplimiento al derecho consagrado en nuestra Constitución Política al derecho de la igualdad la subsecretaria de catastro proceda a revocar la resolución 202350046133 del 08-06-023.

Que se verifique en los archivos y se valoren las pruebas presentadas en este recurso para que se pueda revocar y archivar el expediente de acuerdo a lo expuesto”.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450041676





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 202350046134 del 08 de junio de 2023, solicitando su revocatoria, se pueden sintetizar en tres líneas discursivas así (i) Qué el Curador Urbano Cuarto de Medellín, nunca le informó que debían compensar obligaciones urbanísticas, (ii) vislumbra una confusión con el tema de las obligaciones urbanísticas y los antejardines y (iii) que, no cuenta con los recursos económicos para pagar la supuesta sanción.

Depurado entonces el objeto del debate, lo que corresponde es emitir un pronunciamiento de fondo, como sigue:

(i) Qué el Curador Urbano Cuarto de Medellín, nunca le informó que debían compensar obligaciones urbanísticas.

El hecho que, el Curador Urbano Cuarto de Medellín, al momento de declarar el reconocimiento y licencia de construcción según la Resolución C4-1111-09 del 13 de abril de 2009, no le haya informado que, las obligaciones urbanísticas que habían sido determinadas en metros cuadrados, debían compensarse en dinero, no la exonera del pago que por Ley debe realizar por concepto de esas obligaciones, por haber quedado demostrado que efectivamente se realizó la construcción, de acuerdo a la visita realizada el día 27 de noviembre de 2021.

Es importante darle a conocer al recurrente que, en la visita realizada al predio objeto de licenciamiento según el acta y registro fotográfico al parecer existe una posible infracción urbanística, por haberse encontrado más construcción de lo licenciado, motivo por el cual, deberá acudir ante la curaduría que considere pertinente con el fin de legalizar la construcción que no cuente con licencia.

(ii) Vislumbra una confusión con el tema de las obligaciones urbanísticas y los antejardines.

Ahora bien, el área o construcción de antejardín al cual Usted hace referencia, no es una compensación en suelo¹. El artículo 197 del Decreto Municipal de Medellín



¹ Acuerdo 48 de 2014, Artículo 306.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

409 de 2007, modificado por el Artículo 13 del Decreto Distrital de Medellín 1521 de 2008, quedará así: *TRATAMIENTO DE LOS ANTEJARDINES*. “*Los antejardines se establecen con el fin de proporcionar áreas de ornato, protección y aislamiento; se deben conservar engramados y arborizados, por consiguiente, sobre o debajo de éstos no se podrá autorizar construcción alguna, como tampoco porterías, piscinas, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras, entre otros, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el andén y los accesos principales vehicular y peatonal a la edificación, y en los casos de reconocimiento, cumpliendo con lo establecido en la presente reglamentación. No podrán ser ocupados con almacenamiento de productos o mercancías, parqueo de vehículos, parrillas, asaderos, parlantes, vitrinas, refrigeradores y similares; tampoco se admite la localización de módulos de ventas (puestos de chance y similares) ni la publicidad exterior visual, como se establece en las normas que para el efecto se encuentran vigentes o las que las modifiquen o sustituyan.*”

En consecuencia, no se puede confundir el área destinada para antejardín, con las obligaciones urbanísticas que deben ser compensadas en dinero en el presente caso, *por* concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y de Construcción de equipamiento, determinadas en la licencia con Resolución C4-1111-09 del 13 de abril de 2009, de la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín.

(iii) Que, no cuenta con los recursos económicos para pagar la supuesta sanción.

La falta de capacidad económica, no fue ni ha sido considerada como un eximente para el cobro de obligaciones urbanísticas, ni tampoco se previó un procedimiento especial para las personas que se encuentren en esta condición; razón por la cual, no es argumento suficiente para dar por terminado el procedimiento para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, más aún, si se tiene en cuenta que, estas 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, lo que se configura como, un deber del titular de la licencia, frente a la Administración, tal y como, lo contempla el Decreto Nacional 1203 que, Modifica el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedando así: “...*El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450041676





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta”.

Por lo anterior, Usted podrá 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 p.m. y los viernes de 7:30 a.m. a 4:00 p.m, es importante tener en cuenta que para el pago o para el trámite de la facilidad de pago deberá contar con las facturas expedidas, las cuales, podrá solicitar el Centro Administrativo la Alpujarra, primer piso, taquilla 7, de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín.

Por lo expuesto anteriormente, la Subsecretaría de Control Urbanístico no encuentra mérito para REVOCAR la 202350046134 del 08 de junio de 2023.

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 202350046134 del 08 de junio de 2023, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes, la Resolución 202350046134 del 08 de junio de 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.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450041676

Página - 7 - de 8



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al señor WILSON DE JESÚS SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía 71.741.852; según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011; según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011; en la Calle 26 65B 14, Medellín, o al correo electrónico informado para tal fin: wilsalaz73@gmail.com

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C4-1111 del 13 de abril de 2009. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 13190080007.

| | |
|--|---|
| Elaboró: María Nancy Hernández Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico | Revisó: Lina Maria Echeverri Mesa Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico |
|--|---|

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450041676