



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202450082130 DE 18/10/2024

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION”

INTERPUESTO POR: CANDIDA ROSA HENAO COSME

Radicado Solicitud: 202310406288

Radicado Interno: 202420128281

El Secretario de Gestión y Control Territorial de Medellín, en uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por los artículos 74,75,76,77,79 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 320 y 321 del Código General del Proceso, Los Decretos Municipales 2502 de 2019 modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021, 883 de 2015 en su artículo 344, 345 y la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 del IGAC, procede a resolver el Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución 202350091625 del 9 de noviembre de 2023, *“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”*, establecidas en la Resolución C3-0386-20 del 16 de septiembre de 2020.

CONSIDERANDO QUE:

Página - 1 - de 15



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

1. Mediante la Resolución C3-0386-20 del 16 de septiembre de 2020, la Curaduría Urbana Tercera de Medellín declaró UN ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION, MODIFICACION Y DEMOLICION PARCIAL Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la CL 42C N° 88-33, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-71507, Polígono Z4_CN2_36, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en **20,99 m2**, y por construcción de equipamiento en **0,19 m2.**, a la señora CANDIDA ROSA HENAO COSME identificada con cédula de ciudadanía 42.773.261.
2. De conformidad con el artículo 52 del Decreto Municipal 2502 de 2019, se efectuó el Requerimiento 0967-21 del 20 de diciembre de 2021, por medio del cual se requirió a la señora CANDIDA ROSA HENAO COSME identificada con cédula de ciudadanía 42.773.261, informándose la iniciación de la actuación administrativa para el ejercicio del derecho de defensa en los términos establecidos por la Ley 1437 de 2011 y Ley 2080 de 2021, el cual fue notificado por aviso en página web, fijado del 13 al 20 de octubre de 2023, quedando debidamente notificado el día 23 de octubre de 2023.
3. En razón a lo anterior, la Subsecretaria de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaria de Gestión y Control Territorial, expidió la Resolución 202350091625 del 9 de noviembre de 2023, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”, a cargo de la señora CANDIDA ROSA HENAO COSME identificada con cédula de ciudadanía 42.773.261, conforme a la siguiente tabla:

ITEM	SUELO PARA ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 48/2014	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOU - 0442.23
M2 - EN SITIO	20,99	0,19	0,00	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1.318.450	\$ 2.485.382	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 4.151.140	N/A	N/A	7 JUN 23
SUBTOTAL	\$ 31.825.405	\$ 472.223	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 32.297.628			CA 0386-20
AMBITO DE REPARTO AR6	MATRICULA INMOBILIARIA 001-71507	POLIGONO 24_C82_36		

4. La Resolución 202350091625 del 9 de noviembre de 2023, “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” fue notificada personalmente el día 5 de diciembre de 2023.

5. La señora CANDIDA ROSA HENAO COSME identificada con cédula de ciudadanía 42.773.261, a través del escrito con radicado de ingreso 202310406288 del 11 de diciembre de 2023, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución 202350091625 del 9 de noviembre de 2023, “Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”, establecidas en la Resolución C3-0386-20 del 16 de septiembre de 2020, conforme con los siguientes argumentos:

• **Como sustento de los recursos interpuestos, expone el interesado:**

“Yo, CANDIDA ROSA HENAO COSME cc 42.773.261, en tiempo hábil y oportuno de forma personal estoy presentando recurso de reposición ante usted y subsidiariamente el de apelación ante la secretaria de Gestión y Control Territorial a la Resolución 202350091625 del 09-11-2023 y de la cual me notifiqué el 05-12 2023.

Dicha resolución no tiene aplicación en el caso de mi proyecto urbanístico según licencia C3-0386-20 del 16 de septiembre de 2020 en el que se me liquidan obligaciones urbanísticas y expongo:

La misma normatividad vigente Acuerdo 48 de 2014 estipula que se excluyen del pago a los predios localizados en los estrato 1,2 y 3 el cual es es mi caso ya que soy estrato 3; al tramitar la licencia hubo ampliación de dos unidades de vivienda en el segundo piso pues el primer piso es de vivienda y local las cuales estaban amparadas en la licencia 282 de 1960, además, es bueno aclarar que la sesión de áreas en este caso no es posible en el sector ya que todo está todo construido, es decir, centros de salud, centros de educación, parques de esparcimiento etcetera.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Está claro que el proyecto constructivo esta conformado por tres viviendas y un local, por lo tanto, considero que no da lugar la aplicación de obligaciones urbanísticas de sesión de suelos para espacio publico de esparcimiento y las de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios. Reitero, es un sector antiguo de Medellín debidamente planeado en su época.

Al invocar los principios de imparcialidad, participación y eficacia pretendo que se haga un juicio acertado de la norma, pues mi actuación urbanística es la de mejorar el estado estructural de la casa vieja, de paredes y muros de tapia”.

6. Mediante la Resolución 202450053735 del 30 de julio de 2024 la Subsecretaría de Control Urbanístico resolvió el recurso de reposición y concedió el de apelación en los siguientes términos: “...**PRIMERO: NO REPONER** la Resolución 202350091625 del 09 de noviembre de 2023, 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 202350091625 del 09 de noviembre 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; **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; **CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución a la señora CANDIDA ROSA HENAO COSME, identificada con cédula de ciudadanía 42.773.261, según lo preceptuado



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

por la Ley 1437 de 2011, en la Calle 34C 81 – 42 Int. 601, o al correo electrónico informado para tal fin: candida562@yahoo.com ...”

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

Previo a resolver de fondo la presente solicitud, resulta pertinente hacer claridad que, el Secretario de Despacho de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito 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 Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por medio de éste acto, procede a resolver el recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución 202350091625 del 9 de noviembre de 2023 solicitado en debida forma y dentro de los términos de ley mediante radicado 202310406288 del 11 de diciembre de 2023.

Es menester de este despacho, 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 el Debido Proceso.

El Ejecutivo Municipal, en uso de sus facultades, expidió el Decreto 883 de 2015, por medio del cual, adecuó la estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

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 y la Ley.

Procederá la Secretaría de Gestión y Control Territorial a resolver cada uno de los argumentos presentados por la señora CANDIDA ROSA HENAO COSME identificada con cédula de ciudadanía 42.773.261, así:

1. Exoneración del pago de las obligaciones Urbanísticas por estrato del predio objeto de licenciamiento.

Lo primero, es efectuar un análisis de las características del proyecto aprobado mediante Resolución C3-0386-20 del 16 de septiembre de 2020, las cuales están establecidas en el “ARTICULO SEGUNDO” del resuelve, así:

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado posee las siguientes características:

POR RECONOCIMIENTO:

Área Reconocimiento residencial en 1° y 2° piso:	231,06 m2
Área total a reconocer:	231,06 m2
Número de pisos reconocidos:	2 pisos
Número de destinaciones reconocidas:	1 vivienda
Número de estacionamientos:	1 celda de parqueo privada para carro.
Uso actual de la edificación:	Residencial
Tipología actual del proyecto:	Unifamiliar

POR CONSTRUCCIÓN:

Área de adecuación de vivienda a comercio en 1° piso:	19,40 m2
Área de demolición parcial en vivienda en 1° y 2° piso:	10,00 m2
Área de modificación en vivienda en 1° y 2° piso	137,53 m2
Área total de comercio aprobada:	19,40 m2
Área total de vivienda aprobada:	147,53 m2
Área total de construcción aprobada:	166,93 m2
Número de pisos generados:	No genera
Número de destinaciones generadas:	1 local y 2 viviendas.
Número de estacionamientos generados:	No genera
Uso de la edificación:	Residencial-Comercial
Tipología del proyecto:	Trifamiliar-Mixto
Estrato:	3

Imagen extraída de la Resolución C3-0386 del 16 de septiembre de 2020



De lo anterior se concluye que con la Resolución C3-0386 del 16 de septiembre de 2020, expedida por el Curador Urbano Tercero de Medellín se generaron tres (3) destinaciones, correspondientes a una (1) destinación de local comercial y dos (2) destinaciones de vivienda, para un total de tres (3) destinaciones de vivienda, un (1) local y un (1) parqueadero privado para carro, correspondientes al proyecto aprobado para el predio ubicado en la CL 42 C N° 88-33 barrio Cristóbal.

Al respecto, establece el Acuerdo 48 de 2014 (P.O.T) lo siguiente:

“Artículo 309. Aplicación de las obligaciones y cesiones públicas para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos.

En la aplicación de este artículo se deberá tener en cuenta lo siguiente: (...)

2. 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.(...)

4. 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. (...)”

“Artículo 311. Aplicación de la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos.

No se exige obligación de construcción de equipamientos 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.

No se exige obligación de construcción de equipamientos en actuaciones urbanísticas destinadas a usos diferentes al residencial, que se encuentren localizadas en estratos 1 y 2 en cualquiera de los tratamientos urbanísticos definidos en este plan, cuando el área construida total para otros usos no supere los cincuenta metros cuadrados (50,00 m²), para lo cual se tendrá en cuenta las áreas destinadas a otros usos existentes.

Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos en actuaciones urbanísticas con uso residencial, que generen nuevas destinaciones deben cumplir con la obligación de construcción de equipamientos, la cual se calcula sobre las



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

destinaciones generadas de acuerdo con el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas, para el respectivo polígono de tratamiento. (...)”

De lo anterior se colige que, en el presente asunto no hay lugar a declarar la exoneración de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, pues no se configura ninguna de las causales previstas por la norma referida. Lo anterior, como quiera que, en el acto administrativo de licencia C3-0386-20 del 16 de septiembre de 2020, el curador urbano tercero determinó los metros cuadrados a compensar por concepto de obligaciones urbanísticas por el local comercial generado, sin embargo el citado artículo 311 del Acuerdo 48 de 2014 es claro en indicar que el mismo debe encontrarse localizado en estrato 1 y 2 y no superar los 50 m², y si bien, en el caso concreto no supera los metros cuadrados, lo cierto es que el inmueble objeto de licenciamiento se encuentra ubicado en estrato 3, lo que lleva a concluir que, no se encuentra exento de la compensación, además, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, en estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, procedió a realizar visita el día 4 de febrero del 2021 y 27 de octubre de 2023, al inmueble localizado en la CL 42 C N° 88-33, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la construcción ejecutada.

Por lo anterior considera la Secretaría de Gestión y Control Territorial que, no es posible acceder a lo peticionado, como quiera que no se cumple con la totalidad de los requerimientos establecidos en los artículos 309 y 311 del Acuerdo 48 de 2014.



Ahora bien, resulta apropiado enfatizar en aspectos importantes acerca de las licencias urbanísticas.

En primer lugar, es menester de este despacho remitirse al artículo 1 del Decreto Nacional 1469 de 2010 *"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones"* (compilado por el Decreto 1077 de 2015), donde se puede establecer que una licencia urbanística es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, que para el caso en concreto la licencia fue expedida en vigencia del Acuerdo 48 de 2014.

De conformidad con la normativa anteriormente indicada, la expedición de la licencia urbanística, implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Lo anterior, coincide con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1203 de 2017 *"Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la*





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones", y con el artículo 182 de la Ley 19 de 2012 "Por la cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", aunado a lo anterior, el artículo 36 del Decreto Nacional 1469 de 2010 contempla cuales son los efectos de las licencias urbanísticas, advirtiendo que el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

En todo caso, la expedición de la licencia no conlleva un pronunciamiento acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella, y producen todos sus efectos aun cuando los predios o inmuebles sean enajenados.

Ahora bien, Dentro de las obligaciones que establece toda Licencia Urbanística bien sea en la modalidad de Construcción o Reconocimiento, se sitúan las **Obligaciones Urbanísticas**, así se prevé en el Decreto 1077 de 2015 al consagrar que "(...) *el titular de la licencia será el responsable de **todas las obligaciones urbanísticas** y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición (...)*" (Artículo 2.2.6.1.1.15)

En razón de lo expuesto, este despacho procederá a **CONFIRMAR** la Resolución 202350091625 del 9 de noviembre de 2023, "*Por medio de la cual, se realiza la*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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, la Resolución 202450053735 del 30 de julio de 2024 “Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación”.

Dado lo anterior, la Secretaría de Gestión Control Territorial haciendo uso de sus competencias legales, y por las razones anteriormente expuestas:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en segunda Instancia la Resolución 202350091625 del 9 de noviembre de 2023, *“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, la Resolución 202450053735 del 30 de julio de 2024 “Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación”, por los motivos expuestos en la parte considerativa de este recurso.*

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR en los términos de la Ley 1437 de 2011 a la señora CÁNDIDA ROSA HENAO COSME, identificada con cédula de ciudadanía 42.773.261, en la Calle 34C No. 81 – 42 Int. 601, y/o al correo electrónico suministrado para tal fin: candida562@yahoo.com





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTICULO TERCERO: La presente resolución rige a partir del día de su ejecutoria, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente resolución **NO PROCEDE RECURSO ALGUNO** por encontrarse agotada la actuación administrativa.

ARTICULO QUINTO: 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

JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA
SECRETARIO DE DESPACHO

Expediente con Resolución C3-0386 del 16 de septiembre de 2020. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 12100170031.

Elaboró: Daniel Ocampo Palacio Abogado Contratista Secretaría de Gestión y Control Territorial	Revisó Maria Camila Marulanda González Abogada contratista Secretaría de Gestión y Control Territorial
---	---