



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202250100201 DE 20/09/2022

“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”

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 Municipal 46 de 2006, los artículos 345 y 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, el Decreto Municipal 2502 del 2019 y del Decreto 0242 de 2021, y

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución **C3-0269-15** del 22 de junio de 2015, emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, al señor **JOSE FERNANDO VELASQUEZ MONTOYA** identificado con la cédula de ciudadanía 70.069.758, se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de ampliación y modificación, para el predio localizado en la carrera 34 7-101, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-303639 y Polígono Z5_CN1_4, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 55,12 m², y por construcción de equipamiento en 2,75 m².
2. De conformidad con 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 expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta”.
3. La sección 1, del capítulo 5, artículos 31 y 32 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regulan el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en dinero por concepto de áreas de cesión pública de suelo para espacio público de esparcimiento encuentro y equipamientos, y por Construcción de equipamientos básico social y/o comunitario.
4. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64, 66 y 68 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regula el procedimiento para el incumplimiento de la compensación de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202250100201



Alcaldía de Medellín

5. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 7088 del 16 de diciembre de 2019 al señor JOSE FERNANDO VELASQUEZ MONTOYA identificado con la cédula de ciudadanía 70.069.758 en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C3-0269 del 22 de junio de 2015 y fue notificado personalmente, el día 28 de febrero de 2020.
6. Según lo estipulado en el artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, la Subsecretaría de Control Urbanístico procedió a realizar visita de verificación a la obra licenciada el día 27 de agosto de 2019, al inmueble localizado en la carrera 34 7-101, CBML 14170150032, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado.
7. El día 09 de marzo de 2020, mediante radicado ingreso **202010089401**, el señor **JOSE FERNANDO VELASQUEZ MONTOYA** identificado con la cédula de ciudadanía 70.069.758, se pronunció frente al Requerimiento 7088 del 16 de diciembre de 2019, en el siguiente sentido

PETICIÓN

Para el caso en particular y de conformidad con los argumentos de hecho y de derechos expuestos, consideramos que en el polígono Z5_CN1_4, en edificación de tres pisos, no se genera obligaciones urbanísticas, y de existir obligación de algún pago, se deben liquidar las obligaciones urbanísticas, con valores de zonas geoeconómicas del año 2015.

Por lo anterior, solicito en no cobro efectuado mediante el oficio del asunto, y de considerarse algún pago de obligación urbanística, se determine que por la expedición de la Licencia Urbanística No. C3-0269 del 22 de junio de 2015, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 34 No. 7 – 101, Barrio La Florida, Matricula Inmobiliaria No. 001-303639, Polígono Z5-CN1-4, de la Curaduría Tercera de Medellín, se genera un cobro de obligación de pagar en dinero a cargo del beneficiario de la Licencia, por un valor diferente al facturado en el oficio del asunto y por valor de zonas geoeconómicas, del año 2015.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202250100201

- 2 -



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Dicha solicitud fue respondida el día 13 de abril de 2020, a través de oficio con radicado de salida **202030109791** de la siguiente manera:

Se le aclara al peticionario, el concepto de obligaciones urbanísticas, 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.

“Es decir, que las cesiones son una contraprestación a la que están obligados los propietarios de los terrenos al solicitar la respectiva licencia para urbanizar o edificar, de allí que sea concebida como una carga mas no como un impuesto, finalmente, al ser las cesiones urbanísticas de carácter obligatoria para que el propietario pueda obtener su licencia de urbanización, se entiende que aquella persona que no urbaniza no se verá afectada en su derecho”. Sentencia -495 de septiembre 15 de 1998, P: Antonio Barrera Carbonell. Expediente D: 1968.

Para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, tenemos que, la licencia urbanística establece los metros cuadrados a compensar por Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento, y la Subsecretaría de Catastro establece los valores por metro cuadrado; y corresponde al urbanizador obligado, el impulso de la actuación administrativa desde el momento de la expedición de la licencia y hasta seis meses después del vencimiento de la misma; si el urbanizador o constructor, no solicitó la liquidación en este término, se entiende incumplida la obligación y se consolida la exigibilidad de la misma; en este caso, corresponderá a la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso de la actuación, la liquidación de las obligaciones urbanísticas, agotar el debido proceso y una vez en firme, expedir el documento de cobro.

Las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, se hacen exigibles desde el momento en que, se expide la liquidación que determina la equivalencia de las obligaciones en dinero, según los valores por metro cuadrado que establece la Administración Municipal a través de la Subsecretaría de Catastro, y de acuerdo



Documento Firmado
Digitalmente: # 202250100201



Alcaldía de Medellín

con los metros cuadrados que deba ceder o construir, establecidos en la Resolución de licencia.

Ley 388 de 1997 establece las funciones de los Curadores en su artículo 101 modificado por Ley 810 de 2003 en su Artículo 9; y en ellas, no se encuentra la de liquidar obligaciones urbanísticas. Por lo tanto, no era posible que dentro de la licencia este expidiera la correspondiente liquidación y factura de las obligaciones establecidas por este en metros cuadrados. Igualmente, el titular conto con los términos legales para interponer recurso de Reposición y en subsidio de apelación a la licencia con Resolución C3-0269-15, como se indica en el Artículo 9 del Resuelve, si no estaba conforme con el número de metros a compensar que se estableció para zonas verdes recreacionales y de equipamiento y de obligación por construcción de equipamiento.

Se le indica que no es posible acceder a su petición, toda vez que se encuentra realizando una interpretación errónea del Artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de su numeral 3

“Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la autoridad no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos. “

Igualmente el peticionario está confundiendo los términos establecidos en la licencia de construcción, en donde se otorgan al titular para que este ejecute los actos establecidos en ella; términos con los que cuenta el titular de la licencia para realizar la solicitud ante el Municipio de Medellín, para que este expidiera la Liquidación de las obligaciones Urbanísticas y así dar cumplimiento a ellas; igualmente con los términos con que le surge a la Secretaria de Gestión y Control Territorial de forma oficiosa, ante la omisión de los titulares de las licencias en el cumplimiento de un mandato legal y constitucional.

Frente a la licencia de construcción, el titular contó con el término establecido en ella de 24 meses, la cual podía ser prorrogada o revalidada, mas 6 meses más, para realizar la solicitud de liquidación de las obligaciones urbanísticas ante el Municipio de Medellín. Igualmente se indica que no era posible liquidarla al momento de la expedición de la licencia de construcción, pues el hecho generador de las obligaciones urbanísticas es el uso efectivo de lo establecido en ellas.

El titular de la licencia conto con el termino anteriormente expresado, para realizar la solicitud de liquidación de las obligaciones urbanísticas de la Resolución C3-0269-15 establecidas en metros cuadrados por el Curador Urbano Segundo de



Documento Firmado
Digitalmente: # 202250100201



Alcaldía de Medellín

Medellín, ante el Municipio de Medellín, y una vez expedida la respectiva Resolución liquidadora, realizar el respectivo pago, así cumplir con no solo un mandato legal, si no constitucional.

La Secretaria De Gestión Y Control Territorial, asumió competencia conforme lo establece el Decreto Municipal 883 de 2015, numeral 11 del Artículo 345 y el Decreto 1152 del 2015. Le surge competencia a esta Subsecretaría, y por ende el impulso oficioso para realizar la solicitud de compensación efectiva de las obligaciones urbanísticas en este caso en dinero, ante el incumplimiento del titular de un deber legal y constitucional.

Por lo tanto, en ningún momento se está violentando el Artículo 209 de la constitución Política Colombiana, toda vez que la Requerimiento 7088 del 16 de diciembre de 2019, se expidió conforme al procedimiento establecido en el Decreto 1152 de 2015.

Frente a la indexación, se le recuerda al peticionario que, la misma, es una institución jurídica que permite mantener el valor intrínseco del dinero. Este concepto ha sido ampliamente desarrollado en el derecho de obligaciones a fin de evitar que, a causa del fenómeno inflacionario, se genere un perjuicio al acreedor, ya que, entre el período en que se contrae la obligación y aquel en que se cumple, la suma debida pierde gran parte de su poder adquisitivo.

Se le aclara al peticionario, que, por tratarse de una obligación a compensar con una suma de dinero, la prescripción opera, siempre y cuando, esté precedida de un título ejecutivo que la contenga, esto es, la liquidación, el cual es documento de cobro respectivo que contiene la obligación de forma clara, expresa y exigible, y una vez este se encuentre en firme, y sólo a partir de la firmeza del Acto administrativo de liquidación, se podrá considerar que empieza a contarse el término de prescripción de la obligación de compensar una suma de dinero.

Se le pone de presente al peticionario, que la Resolución liquidadora, se expedirá conforme a lo establecido en el Decreto 2502 del 2019.

Clausurada la etapa de valoración de pruebas y descargos y conforme al artículo 54 del decreto 2502 del 2019, la Subsecretaría de Control Urbanístico, debe proceder con la liquidación de las obligaciones urbanísticas, para lo cual, toma 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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202250100201



Alcaldía de Medellín

de 2016 y 066 de 2018, los cuales, establecen el mapa de Zonas Geoeconómicas 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, 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 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.

En razón de lo expuesto y estando plenamente facultada, la Subsecretaría de Control Urbanístico,

RESUELVE:

PRIMERO: Determinar el monto total de las obligaciones urbanísticas a cumplir en dinero, pendientes a favor del tesoro municipal, a cargo del señor **JOSE FERNANDO VELASQUEZ MONTOYA** identificado con la cédula de ciudadanía 70.069.758 en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C3-0269 del 22 de junio de 2015, emitida por la Curaduría Urbana Tercera 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	GTOLU- 0481-22
M2 - EN SITIO	55,12	2,75	0,00	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 2.814.801	\$ 3.282.294	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	27-abr-22
SUBTOTAL	\$ 155.151.831	\$ 9.026.309	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	\$ 164.178.140			C3-0269-15
AMBITO DE REPARTO	ARS	MATRICULA INMOBILIARIA	001-303639	POLIGONO 25-CN1-4

Elaboró: OSCAR RIVERA

Abogado: CARLOS ALBERTO ARISMENDY CAMARGO

Pag 1 de 1

Revisó: Lidia Vasquez Sanchez
Abogada Contratista



Documento Firmado Digitalmente: # 202250100201



Alcaldía de Medellín

SEGUNDO: Conceder al señor **JOSE FERNANDO VELASQUEZ MONTOYA** identificado con la cédula de ciudadanía 70.069.758, el termino de cinco (5) días hábiles, para que conforme al artículo 7 del Decreto 0242 de 2021, una vez en firme el acto administrativo de liquidación, solicite el documento de cobro en el que constará la cuantía en dinero a cancelar, por cada una de las obligaciones urbanísticas a compensar. Esta factura tendrá una vigencia de 30 días calendario, al vencimiento de este término, no se aceptarán solicitudes de ampliación del plazo y el proceso será trasladado a la Secretaria de Hacienda; con excepción de aquellas facturas que se expidan antes del cierre contable de fin de año.

En caso de que el titular no solicite la factura en el término establecido, la Subsecretaría de Control Urbanístico, podrá hacerlo y en este evento la vigencia de este documento de cobro será de un (1) día, transcurrido esté, se enviara para el respectivo proceso de Cobro Coactivo de la Secretaria de Hacienda.

La factura se generara en el Centro Administrativo la Alpujarra, primer piso, taquilla 7, de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, y el pago se debe realizar en la entidad financiera indicada en la factura o una vez emitida la factura deberá dirigirse con ella para suscribir acuerdo de pago ante la Subsecretaría de Ingresos, ubicada en el Centro de Convenciones y Exposiciones Plaza Mayor, Pabellón Medellín, oficinas 5-6-8-9 de lunes a jueves de 7:30 am a 5:00 pm y los viernes de 7:30 am a 4:00 pm, es importante, que tenga en cuenta que para el pago o para el trámite de la facilidad de pago deberá contar con las facturas expedidas.

TERCERO: Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, presta mérito ejecutivo.

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **JOSE FERNANDO VELASQUEZ MONTOYA** identificado con la cédula de ciudadanía 70.069.758, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la carrera 39 5 A-61

QUINTO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C3-0269 del 22 de junio de 2015, por lo anterior, en caso de constatarse la existencia de alguna modificación a la citada resolución o la expedición de otra licencia urbanística otorgada al proyecto, la cual haya generado una obligación urbanística diferente a la contemplada en la presente Resolución, esta Subsecretaría procederá a la Liquidación de la misma, acorde con lo establecido en el Decreto Municipal 2502 de 2019.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202250100201



Alcaldía de Medellín

SEXTO: Contra la presente Resolución, proceden los recursos de reposición y apelación, dentro de diez (10) días hábiles siguientes, a la notificación de la misma, de conformidad con lo previsto por la Ley 1437 de 2011. El de reposición, será resuelto por la Subsecretaría de Control Urbanístico y el de apelación, por la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente Resolución C3-0269 del 22 de junio de 2015. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 14170150032

Elaboró: Carlos Arismendy Abogado - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Manuela Zapata Mesa Abogada Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202250100201