



Alcaldía de Medellín

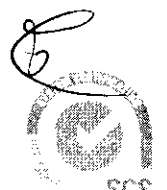
RESOLUCIÓN 202050044691 27 de agosto del 2020

“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 Municipio 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 y el artículo 32 del Decreto Municipal 2502 del 2019, y,

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C2-0822-07 del 08 de noviembre de 2007, emitida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, al señor JORGE LUÍS ESCOBAR GÓMEZ identificado con la cédula de ciudadanía 8.247.800, declaró Acto de RENOCOCIMIENTO DE AMPLIACIÓN EN 5° PISO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA MODIFICACIÓN DEL 25% EN 4° PISO Y DEL 50% EN EL 4° Y 5° PISO, ADEMÁS DE SELLO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Calle 15A 37A-20 (401), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-423966 y Polígono Z5_CN2_20, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento y, Encuentro y Equipamiento en **22,06m²**, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en **5.60m²**.
2. De acuerdo con el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, es deber del titular de la licencia urbanística, cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella.
3. 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 la misma".
4. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64, 66 y 68 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regula el procedimiento frente al incumplimiento del pago de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública de suelo





Alcaldía de Medellín

para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento.

5. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 55 del Decreto Municipal 2502 de 2019, es necesario realizar la visita con el ánimo de confirmar lo licenciado, por lo que esta se realizó el día 25 de julio de 2019, al inmueble localizado en la Calle 15A 37A-20 (401) y CBML 14040010024, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación licenciada.
6. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó Requerimiento 6257 el día 30 del septiembre de 2019, al señor JORGE LUÍS ESCOBAR GÓMEZ identificado con la cédula de ciudadanía 8.247.800, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C2-0822-07 del 08 de noviembre de 2007, y fue notificado personalmente el 06 de noviembre de 2019.
7. Pasados los días hábiles mencionados en el oficio de requerimiento, y una vez valorados los elementos presentados para tener en cuenta como pruebas, y validando que, estas no son válidas para establecer la no compensación de las obligaciones urbanísticas, 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 del Decreto Municipal 1760 de 2016, el cual, establece el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas – ZGH, y la Resolución 01 de 2020, de la Subsecretaría de Catastro 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 002 de enero de 2020, corregida mediante la Resolución 004 de 2020 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

8. Conforme al artículo 54 del decreto mencionado, se valoran las pruebas presentadas el día 14 de noviembre de 2019, con radicado 201910409132, por el señor JORGE LUÍS ESCOBAR GÓMEZ, exponiendo lo siguiente:





Alcaldía de Medellín

Yo, Jorge Luis Escobar Goez, identificado con cédula de ciudadanía número 8.247.800 expedida en el municipio de Medellín y domiciliado en la Calle 15 A #37a-20 de la ciudad de Medellín, en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la constitución nacional y las disposiciones pertinentes del Código contencioso administrativo, respetuosamente solicito lo siguiente:

Objetar el oficio RQ 6257 de 30 de septiembre de 2019, proferido por la Subsecretaría de Control Urbanístico Del Municipio de Medellín, por medio del cual se solicita que realice una compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas contenidas en la Resolución C2-0823 de noviembre de 2007.

La petición anterior está fundamentada en las siguientes razones:

En el requerimiento y todos sus anexos se asume que la licencia de construcción es para el edificio declarando en su totalidad, según consta en el formato FO-CONU con fecha de visita del 25 de julio de 2019, sin radicado, donde se anota la totalidad de la edificación, cuando en realidad el trámite y a autorización se realizaron para la ampliación en 5 piso y licencia de construcción para modificación del 25% en 4 piso y del 50% en 4 y 5 piso.

Lo anterior como consta en los siguientes documentos:

- Resolución C2-0823 de 2007 por medio de la cual se otorga reconocimiento de ampliación y licencia de construcción para modificación, además de sellos de propiedad horizontal. En la misma se puede leer que el área de reconocimiento de la ampliación es de 153.59Mt².
- Licencia 09795-83 donde autorizan una construcción de 4 pisos y manzarda o plantas divididas o integradas por 8 apartamentos; 18 garajes y 6 depósitos, con un área aproximada de 1.760 mt².

Adicionalmente a lo anterior:

El 28 de noviembre del 2014 ya me habían requerido por el mismo tema y concepto y se hizo la aclaración pertinente del caso, que quedó aclarado para el municipio.



Alcaldía de Medellín

Soy una persona adulta mayor, que el próximo 15 de diciembre cumpla 85 años. No tengo pensión y mis ingresos son mínimos, por lo que me es imposible conseguir este monto de dinero.

El motivo del cobro de este dinero obedece a un regalo que le hice a uno de mis hijos, para que, en la terraza de nuestro apartamento, construyera un espacio de vivienda propio. Con esto no me beneficié económicamente, pues no fue una venta y no obtuve una retribución económica por la misma.

La fecha de la resolución que motiva el cobro de este dinero es del 12 de diciembre de 2007, lo que significa que fue hace más de 11 años. Según lo averiguado con algunas personas conocedoras del tema, estos temas prescriben pasados los 5 años.

PRONUNCIAMIENTO DE LA ADMINISTRACION FRENTE A LOS ARGUMENTOS PRESENTADOS.

Con el ánimo de aclarar y debatir los argumentos que el titular de la licencia presenta, es necesario definir la naturaleza de las obligaciones urbanísticas y de igual forma aclarar que las obligaciones generadas en la licencia C2-0822-07 del 08 de noviembre de 2007, son soportada en las áreas de reconocimiento y nuevas actuaciones urbanísticas.

En este mismo sentido, aclararemos la naturaleza jurídica de las obligaciones y con ello se descarta la posibilidad de que se aplique la institución jurídica de la Prescripción extintiva para las Obligaciones Urbanísticas, es por ello que, las Obligaciones Urbanísticas, han sido elevadas a **Bienes de Uso Público**, por la misma Constitución Nacional de 1991, en su artículo 58, cuando nos habla de la Función Social De La Propiedad Privada, concepto desarrollado en la Sentencia C-595-99 Corte Constitucional de Colombia; las Obligaciones Urbanísticas son una compensación gratuita y del orden de **las obligaciones de hacer**; esto genera que dichas obligaciones urbanísticas sea por su Naturaleza Jurídica Bienes de Uso Público, lo cual no es una imposición tributaria y menos sancionatoria, estas se convierten en una Situación Jurídica Consolidada por el Estado (en este caso, por la municipalidad), al momento de evidenciar que lo licenciado fue debidamente ejecutado, sea por petición del titular de la licencia, urbanizador o constructor o de forma oficiosa por la administración al evidenciar el no cumplimiento del pago in situ por parte del titular de la licencia, urbanizador o constructor, de igual forma, la Constitución Nacional al elevar las Obligaciones Urbanísticas a Bienes de Uso Público, las





Alcaldía de Medellín

blinda con gran protección y estas áreas como Bienes del Estado, establecido así, en el artículo 63; donde dispone que; "los Bienes de Uso Público y los demás bienes que determine la ley, son **inalienables, imprescriptibles e inembargables**"; ya que, estos, van con destinación específica y en beneficio del bien general; nuestra carta magna en el mismo sentido en el artículo 82, establece que, uno de los deberes del Estado, es velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual, prevalece sobre el interés particular, esto permite determinar la legalidad de la Administración en el Proceso de Administrar los Bienes de Uso Público con destinación especial, como es el caso de las cesiones públicas.

Posteriormente la Ley 388 de 1997, empieza a regular el tema de las cesiones publicas obligatorias en sitio o compensadas, norma que, modificó la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991, en los artículos 8,13 y 37, el numeral 2.6 del artículo 1 del Decreto Nacional 902 de 2004, lo cual reglamenta a las Obligaciones Urbanísticas como Bienes de Uso Público; concepto que, ratifica el Consejo de Estado, sala de Contencioso Administrativo, en octubre veintiocho (28) del año dos mil cuatro (2004) Concejera ponente: Olga Inés Navarrete Barrero, Ref. Expediente 25000232400020010034301), donde en sus apartes, invoca y aclara la **Naturaleza Jurídica de Los Bienes Públicos**, frente a la cesión gratuita, y que, para acceder a esa Situación Jurídica Consolidada no es necesaria la Escritura Pública pues para establecer que estas áreas descritas en la licencia solo se requiere la debida ejecución de lo licenciado y de esta manera dichos metros cuadrados o áreas descritas en la licencia ya son activos del Estado desde ese mismo instante, y gozan de su plena protección por lo que, figuras como la **Prescripción, no, es un mecanismo de exoneración** y mucho menos, un medios para tomar posesión irregular del dominio de estos activos de Uso Público, el Artículo 102 de nuestra constitución establece que; "*El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación*".

Con respecto al Acto voluntario de RENOCOCIMIENTO DE AMPLIACIÓN, el titular de la licencia realiza esta acto declarativo y voluntario donde expone que frente a los anteriormente licenciado a desarrollado mas actuaciones de las cuales esta declarando en los planos presentados un área adicional de 153,59 m2, y que realiza la petición la cual es autorizada de modificar el 25% del 4° PISO conjuntamente modificar el 4 y 5 piso 50% equivalente a un área de 171,59m2, áreas que son tomadas para establecer mediante la fórmula matemática establecida en la norma para la liquidación de las áreas a compensar, para Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento y,



Alcaldía de Medellín

Encuentro y Equipamiento en **22,06m²**, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en **5.60m²**.

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 JORGE LUÍS ESCOBAR GOEZ identificado con la cédula de ciudadanía 8.247.800, en calidad de titular de la licencia con Resolución C2-0822-07 del 08 de noviembre de 2007, emitida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

ITEM	SUPLIO PARA ZONAS VERDES RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO ACUERDO 46-2334	EQUIPAMIENTO BASICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS
M2 - EN SITIO	22.06	1.54	0.00
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1.720.630	\$ 1.954.613	0
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A
SUBTOTAL	\$ 37.957.096	\$ 3.010.104	\$ 0
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 40.967.202		
AMBITO DE REPARTO	AHS	POLICONO	RENTA

SEGUNDO: Conceder al señor JORGE LUÍS ESCOBAR GOEZ identificado con la cédula de ciudadanía 8.247.800, el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente Resolución, para realizar la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas o 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 5:00 p.m. y los viernes de 7:30 a.m. a 4:00 p.m.

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

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor JORGE LUÍS ESCOBAR GÓMEZ identificado con la cédula de ciudadanía 8.247.800, según lo



Alcaldía de Medellín

preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Calle 15 2 # 37 -20 Medellín, Teléfono: 3117445 - 3122599317

QUINTO: 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

Firmado en la ciudad de Medellín, a los veintisiete (27) días del mes de agosto año dos mil veinte (2020).

MAURICIO ESTEBAN VERGARA MONTOYA
Subsecretario de Control Urbanístico

Copia: Expediente Resolución C2-0822-07 del 08 de noviembre de 2007. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 14040010024.

Elaboró: Wilson A. Restrepo Flórez Abogado Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico		Revisó: Mauricio Cardona Sánchez Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico
---	--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

