



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

RESOLUCIÓN No 201850055044 DE AGOSTO 6 de 2018
RADICADO No. 201720056336. 201710158771

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

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

El Secretario de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas el artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, los Decretos Municipales N° 1152 de 2015, y 883 de 2015 (artículo 344, 345) y

CONSIDERANDO QUE:

ANTECEDENTES

1. El pasado 31 de enero de 2012, la Curaduría Urbana Segunda de Medellín emite la Resolución C2-0052-12 *“POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C2-0563 DE 2010 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL”*
2. En la mencionada licencia se establecen unas áreas de 105.56 M² referentes a zonas verdes, recreacionales y equipamientos y 5 M² correspondientes a construcción de equipamientos.
3. El 19 de octubre de 2015, la Subsecretaría de Catastro de Medellín, emitió el Informe OU-K 0372, en el que informó que el valor del suelo por metro cuadrado, se estimaba en \$1'000.000 y el valor de la construcción por metro cuadrado es de \$1'100.000, lo anterior, de acuerdo con la localización del inmueble correspondiente a la mencionada licencia urbanística.
4. Con la información antedicha, la Subsecretaría de Control Urbanístico dictó la Resolución N° 208 de mayo 5 de 2017, mediante la cual, determinó como monto de las obligaciones urbanísticas, fruto de la licencia urbanística C2-0052-12, cuyo titular es el



Centro Administrativo Municipal CAM
♀ Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
☎ Conmutador: 385 5555
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

señor **JESÚS ROBERTO HOYOS RODRÍGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía **70.112.105**, el valor total de \$111'060.600, fruto de la siguiente operación matemática contenida en dicha Resolución:

CONCEPTO	METROS CUADRADOS A COMPENSAR	VALOR M2	TOTAL
Suelo a ceder para zonas verde, recreacionales y equipamientos	105.56	\$1'000.000	\$105.560.000
Construcción de equipamientos	5	\$1'100.000	\$5'500.000
TOTAL MONTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			\$111'060.600

5. El pasado junio 29 de 2017 mediante documento escrito, bajo el radicado número 201710158771, el titular de la licencia interpone recurso de reposición en subsidio de apelación.

6. El 9 de agosto de 2017, la Subsecretaría de Control Urbanístico profiere la Resolución N° 201750003449 mediante la cual se resuelve el recurso de reposición negando las pretensiones del referido recurso y concediendo la apelación ante este despacho.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE.

7. Las cargas urbanísticas, tales como costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto materiales como sociales y el pago de participación en plusvalía no fueron "aplicadas para (sic.) la Resolución C2-0052-12"





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

8. La licencia con Resolución C2-0052-12 de enero 31 de 2012 no se encuentra sujeta o "amarrada" a un plan parcial. La valoración de cargas involucradas a la actuación urbanística no aplica para una intervención de 186 M² y de igual forma, las potenciales rentas del suelo no se constituyen en rentas del suelo porque no se aplicaron inversiones públicas en un suelo de 186 M²

9. La actuación urbanística no debe entenderse como tal, sino como modificación o redistribución arquitectónica. La licencia no es de obra nueva sino de ampliación y no se genera comercialización de ningún tipo. No es posible obtener un indicador objetivo que justifique la cuantificación de una obligación urbanística en el predio.

10. La norma local que se debería aplicar para el caso en discusión es el Acuerdo 46 de 2006 bajo las condiciones del año 2012 y no bajo las condiciones de mercado inmobiliario del año 2016 y 2017.

"De manera alguna se trata de una falsa VIP que haya burlado y violado flagrantemente el ordenamiento jurídico y el ordenamiento territorial".

La titularidad de la licencia no se puede asimilar con la propiedad, es decir, el titular nunca fue ni es propietario de las ampliaciones realizadas en el predio de 186 mts².

CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DE CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL.

11. Para una mayor comprensión respecto al proceso que nos ocupa, es menester explicar al recurrente de manera sucinta y con lenguaje claro, los conceptos y el procedimiento establecido en el Decreto Municipal 1152 de 2015.

Para ello, resulta basilar dar inicio con la comprensión de los conceptos de *licencia urbanística* y de *áreas de cesión* dentro de la normativa específica; así como los roles de las Curadurías Urbanas, la Subsecretaría de Catastro Municipal, la Subsecretaría de



Centro Administrativo Municipal CAM
📍 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
📞 Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
☎️ Conmutador: 385 5555
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

Control Urbanístico y la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín en lo referente, esta última, a la resolución del recurso de apelación.

El primero de los conceptos es el de *licencia urbanística*, contenido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 que define ese acto administrativo de la siguiente manera:

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, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.*

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.

Parágrafo. *Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.*

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

del valor de metro cuadrado de suelo urbanizado y también, la del metro cuadrado de construcción, la primera estimación se realiza aplicando la metodología de zonas homogéneas señalada en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y la segunda, con base en los costos directos de construcción, de conformidad con el artículo 9° del Decreto Municipal 1152 de 2015.

Por tanto, la única observación que le competaría al *a quo* para el caso en concreto, sería la referente a un error aritmético en la liquidación que le corresponde realizar en virtud de la normativa; o lo otro, lo referente a posibles desaguisados en los cálculos de esos factores, o contra el debido proceso establecido en el Decreto Municipal 1152 de 2015, con los cuales no encuentra esta Secretaría reparo alguno.

En consecuencia, la Secretaría de Gestión y Control Territorial,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMAR en toda sus partes el contenido de la Resolución N° 201750003449 de agosto 9 de 2017 “. *“POR LA CUAL, SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EL DE APELACIÓN”*, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, de conformidad con lo consagrado en el artículo 79 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEGUNDO. Contra la presente resolución **NO PROCEDE RECURSO ALGUNO**, en armonía con lo prescrito en el numeral 2° del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR el contenido de la presente resolución a **JESÚS ROBERTO HOYOS RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 70.112.105, o a persona autorizada, o de apoderado.



Centro Administrativo Municipal CAM
📍 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
☎ Conmutador: 385 5555
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

modificatoria de la Resolución N° C2-0563-10 (emanada de la Curaduría Urbana Segunda de Medellín) en la que se establecen unas áreas de *zonas verdes, recreacionales y equipamientos* de 105.56 M² y un área de *construcción de equipamiento* de 5 M². De igual forma, toma el valor del suelo por metro cuadrado establecido en el Informe OU-K 372 de octubre 19 de 2015, emanado por la Subsecretaría de Catastro en el que informó que el valor del suelo, para lo referente a la liquidación que la atañía era de \$1'000.000 y que el valor de la construcción por metro cuadrado era de \$1'100.000, lo anterior de acuerdo con la localización del inmueble correspondiente a la mencionada licencia urbanística.

Con la anterior información procede a lo de su competencia, que no es más que liquidar, el valor de la compensación en dinero multiplicando el valor del suelo y el valor de la construcción por metro cuadrado por las áreas informadas por la referida curaduría segunda; función que se materializa en la Resolución N° 208 de mayo 5 de 2017.

Sin embargo, este acto de liquidación es recurrido y sustentado por el titular de la licencia, presentado en documento escrito, bajo el radicado número 201710158771 de junio 29 de 2017, el cual se decidió mediante Resolución N° 201750003449 de agosto 9 de 2017, confirmando lo dictado por la Resolución N° 208 *ibídem*. No obstante, como en el mencionado oficio se interpone subsidiariamente el recurso de apelación, esta Secretaria, por ser la competente para conocer de tal recurso, retoma la totalidad de conceptos sustanciales, orgánicos y procedimentales para confirmar lo resuelto en la Resolución N° 208 de de mayo 5 de 2017, como quiera que el titular de la licencia contó con la oportunidad y plazo legal para interponer los recursos propios que ofrece la ley, en virtud del procedimiento administrativo y de esta manera atacar las disposiciones plasmadas en la Resolución N° C2-0052-12, modificatoria de la Resolución N° C2-0563-10 que a juicio del recurrente riñen con las reglas de derecho especiales sobre la materia.

Por lo tanto, no le asiste razón al recurrente al pretender discutir, en sede del procedimiento administrativo correspondiente a la liquidación de las respectivas



Centro Administrativo Municipal CAM
📍 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
☎ Conmutador: 385 5555
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Las clases de licencia establecidas en la mencionada norma son: *urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención y ocupación del espacio público.*

Ahora es menester definir el concepto de *área de cesión*, en virtud de lo consagrado en el inciso primero del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 *ibídem*, así:

*Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. **Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.** (Negrilla fuera de texto)*

12. Ahora, una vez aclarados los aspectos sustanciales de la norma, tales como la definición de los mencionados conceptos de *licencia urbanística* y *área de cesión* adentrémonos en las definiciones funcionales y procesales que la normativa asigna a las curadurías y a las Subsecretarías de Catastro y de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

En vista de lo establecido por el numeral 6° del artículo 347 del Decreto Municipal 883 de 2015, *“Por el cual se adecúa la Estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, se modifican*



Centro Administrativo Municipal CAM
📍 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
☎ Conmutador: 385 5555
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones” compete a la Subsecretaría de Catastro “Elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades Municipales que lo soliciten”.

En la misma norma se lee la función de la Subsecretaría de Control Urbanístico en el numeral 8° del artículo 346: *“Liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.*

Y si a lo anterior se le aúna la función mencionada de las curadurías urbanas como lo es la expedición de la licencia urbanística (*“La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano”*), que debe contener las características básicas del proyecto, tales como área de modificación, y área de ampliación, solo nos resta remitirnos al Decreto Municipal 1152 de 2015 y extractar de allí las siguientes reglas: *i) La Curaduría Urbana, en la licencia urbanística determina el área de la cual es objeto la misma licencia. ii) La Subsecretaría de Catastro informa a la Subsecretaría de Control Urbanístico el valor del suelo en el lugar del que es objeto la licencia urbanística. iii) La Subsecretaría de Control Urbanístico, con base en los dos factores anteriores, realiza la liquidación de la compensación en dinero, ora por cesión de suelo, ora por equipamiento público.*

Lo anterior es una síntesis del artículo 6° del mencionado Decreto 1152 en la que se consagra la ritualidad para la mencionada compensación en dinero, facultada por el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

13. Explanados todos los conceptos necesarios para la comprensión de lo sustantivo y procedimental de la liquidación de las obligaciones urbanísticas en cabeza de la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, es necesario condensar los motivos del recurrente para emitir la decisión administrativa a que nos avocamos.

La Subsecretaría de Control Urbanístico profiere la Resolución N° 208 de mayo 5 de 2017, con base en los datos de áreas contenidos en la licencia urbanística C2-0052-12,



Centro Administrativo Municipal CAM
📍 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
📞 Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
📠 Conmutador: 385 5555
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ARTÍCULO CUARTO. 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.

ARTÍCULO QUINTO. Ordénese 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

Dada en la ciudad de Medellín a los seis (6) días de agosto de dos mil dieciocho (2018)

JOSÉ NICOLÁS DUQUE OSSA
Secretario de Gestión y Control Territorial

Elaboró: Javier Rodas Velásquez
Abogado Contratista
Secretaría de Gestión y Control Territorial

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Centro Administrativo Municipal CAM
📍 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
📞 Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
📞 Conmutador: 385 5555
📍 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co

