



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150165072 DE 05/10/2021

“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”

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 48 de 2014, los artículos 345 y 346 del Decreto Municipal 883 de 2015 y el artículo 32 del Decreto Municipal 2502 del 2019, y el Decreto 0242 de 2021, y

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, al señor JUAN GUILLERMO ÁRBOLEDA SÁNCHEZ identificado con la cédula de ciudadanía 1.128.279.516, se otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, ACTO DE RECONOCIMIENTO Y SE APROBARON PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Carrera 80B 18B 19, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-144117 y Polígono Z6_CN5_22, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en 51,90 m², y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 3,00 m².

2. De conformidad con el Decreto Nacional 1203 de 2017 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”*.

- 1 -





Alcaldía de Medellín

3. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64 y 66 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regulan el procedimiento para el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas en dinero por concepto de áreas de cesión pública de Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos.

4. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 0802-21 del 26 de abril de 2021, al señor JUAN GUILLERMO ÁRBOLEDA SÁNCHEZ identificado con la cédula de ciudadanía 1.128.279.516, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017, y fue notificado personalmente el día 30 de abril de 2021.

5. Según lo estipulado en el artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, la Subsecretaria de Control Urbanístico procedió a realizar visita de verificación a la obra licenciada el día 22 de noviembre de 2019, al inmueble localizado en la dirección Carrera 80B 18B 19, CBML 16120600027, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado y reconocido.

6. El día 18 de mayo de 2021, mediante radicado 202110147112, el señor JUAN GUILLERMO ÁRBOLEDA SÁNCHEZ identificado con la cédula de ciudadanía 1.128.279.516, en ejercicio de su derecho de petición, se pronunció frente al Requerimiento 0802-21 del 26 de abril de 2021, en el siguiente sentido:

*“Asunto: **EXONERACIÓN DEL COBRO CONTROL URBANÍSTICO.***

C4-0648-17 DEL 11 DE NOVIEMBRE DEL 2017

*Yo, **JUAN GUILLERMO ARBOLEDA SÁNCHEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía N° **1.128.279.516**, solicito a ustedes la exoneración del control urbanístico donde se me informa liquidar y verificar cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, sobre el **inmueble en la Cra. 80B N° 1813 - 19.***

- 2 -





Alcaldía de Medellín

La petición solicitada es debido a que no tiene más de doscientos metros cuadrados (2002), por ley.

Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto por Ley.”

Dicha solicitud fue respondida el día 18 de agosto de 2021, a través de oficio con radicado de salida 202130350841 de la siguiente manera:

“Asunto: Respuesta a Derecho de Petición con radicado de ingreso número 202110147112 del 18 de mayo de 2021.

Cordial Saludo,

Atendiendo a su solicitud, nos permitimos informarle que, las Obligaciones Urbanísticas, no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de

bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la acti

vidad

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; de la misma manera, la Corte Constitucional se ha pronunciado al respecto indicando que “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 C-495 de septiembre 15 de 1998, P: Antonio Barrera Carbonell.



Alcaldía de Medellín

Expediente D: 1968

Ahora bien, de acuerdo con su solicitud, nos permitimos indicarle que no es posible acceder a ella, en cuanto a que el argumento por usted planteado es aplicable a las Resoluciones expedidas por las Curadurías Urbanas de Medellín bajo el Acuerdo 46 de 2006, que fue aplicable hasta el año 2014, cuando fue expedido en nuevo POT – Acuerdo 48 de 2014, el cual indica en el artículo 309, numeral 2 lo siguiente:

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

...

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... (Subrayado fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso indicarle que, la Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017, en el numeral 9 de los considerandos, indica que la misma se expidió bajo la normatividad dictada por el Acuerdo 48 de 2014, además de que claramente el año de expedición de la licencia, por sí sola, indica que el acuerdo que la rige es el indicado.

Así mismo, la Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017, en el artículo



Alcaldía de Medellín

primero del Resuelve, indica que el estrato de la construcción reconocida y de lo licenciado, es cuatro (4), siendo esta otra de las razones por las que no está incluida dentro de las excepciones indicadas por el Acuerdo 48 de 2014.

Finalmente, es necesario recordarle al peticionario que, las Curadurías Urbanas del municipio de Medellín, son entidades privadas que cumplen función pública, por lo tanto, todas las actuaciones emitidas por ellas son de carácter Administrativo, por lo que cuentan con los recursos de Ley para que sean ejercidos dentro del término estipulado, estos son los Recursos de Reposición y en Subsidio el de Apelación, que son otorgados por el artículo décimo primero de la Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017. Estos recursos cumplen con la finalidad de que, en caso de que titular no esté de acuerdo en todo o en parte, con lo indicado en la Resolución pueda ser revisado y modificado, de ser el caso, incluyendo las obligaciones urbanísticas indicadas.

De acuerdo a lo expuesto, le informamos que la Subsecretaría de Control Urbanístico continuará con el proceso para el recaudo, en dinero, de las obligaciones urbanísticas generadas por la Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017.”

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 de 2016 y 066 de 2018, los cuales, establecen el mapa de Zonas Goeoconómicas 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 202150012722 del 12 de febrero de 2021, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores en metros cuadrados



Alcaldía de Medellín

de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal 2502 del 2019.

7. Según lo enunciado en el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias”, al cálculo de la obligación de Suelo a compensar para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, deberá ser adicionado un incremento en dinero del quince por ciento (15%) de Suelo a compensar con el fin de, contemplar los gastos de adquisición y de dotación del suelo por parte de la Administración Municipal, correspondiendo, en este caso, a la suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/L (\$9.294.239).

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 JUAN GUILLERMO ÁRBOLEDA SÁNCHEZ identificado con la cédula de ciudadanía 1.128.279.516, en calidad de titular de la licencia con Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

ITEM	SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 48/2014	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GRUPO
M2 - EN SITIO	51,90	3,00	0,00	0802-21
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1.193.865	\$ 1.715.434	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 9.294.239	N/A	N/A	7-30-21
SUBTOTAL	\$ 71.255.833	\$ 5.146.302	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		\$ 76.402.135		C4-0648-17
AMBITO DE REPARTO	AR6	MATRICULA INMOBILIARIA	001-144117	POLIGONO
				Z6_CN5_22



Alcaldía de Medellín

SEGUNDO: Conceder al señor JUAN GUILLERMO ÁRBOLEDA SÁNCHEZ identificado con la cédula de ciudadanía 1.128.279.516, el término 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 Secretaría 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 Secretaría 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 JUAN GUILLERMO ÁRBOLEDA SÁNCHEZ identificado con la cédula de ciudadanía 1.128.279.516, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Carrera 80B 18B 19, en la ciudad de Medellín.

QUINTO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017, 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.



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 con Resolución C4-0648 del 11 de diciembre de 2017. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 16120600027

Elaboró: Vanessa Restrepo Uribe Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Lina María Echeverri Mesa Abogada – Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico Mauricio Cardona Sanchez Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Laura Vasquez Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL