



## Alcaldía de Medellín

### RESOLUCIÓN NÚMERO 202150177708 DE 22/11/2021

*“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, el Decreto Municipal 2502 del 2019 y del Decreto 0242 de 2021, y

#### CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C4-0522 del 22 de marzo de 2008, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, a la señora ROSA TULIA PINO, identificada con la cédula de ciudadanía 21.989.826, se otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRA NUEVA Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA, para el predio localizado en la Calle 95A 44A 17/19, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 01N-28412 y Polígono Z1\_CN3\_2, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 36,54 m<sup>2</sup>, y por construcción de equipamiento en 4,31 m<sup>2</sup>.
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 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



## Alcaldía de Medellín

obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento.

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 0221-21 el día 21 de abril de 2021, a la señora ROSA TULIA PINO, identificada con la cédula de ciudadanía 21.989.826, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-0522 del 22 de marzo de 2008 y fue notificado personalmente, el día 23 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 5 de noviembre de 2020, al inmueble localizado en la dirección Calle 95A 44ª 19, CBML 01060140043 tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado o reconocido.
6. El día 4 de mayo de 2021, mediante radicado 202110132420, la señora ROSA TULIA PINO identificada con la cédula de ciudadanía 21.989.826, en ejercicio de su derecho de petición, se pronunció frente al Requerimiento 0221-21 del 21 de abril de 2021, en el siguiente sentido: *“Manifiesto a su despacho el total desconocimiento de dicha obligación ya que nunca se me dio respuesta a la citación. Hace aproximadamente dos años, donde me dijeron que en tres meses me daban a conocer el valor a cancelar. Manifiesto a su despacho la inconformidad a lo que se me obliga pagar en la actualidad cuando el documento reza del 22 de marzo de 2008. Manifiesto a su despacho con pruebas documentadas la construcción total del lote de terreno ubicado en la calle 95b # 44-19 lo cual se encuentra construido de la siguiente manera. Primer piso un local y parqueadero que en su totalidad de metros conjuntos es 7.30 mts de ancho por 33 mts de fondo en el segundo piso 2, casas que ocupan la misma área en metros cuadrados en el tercer piso una terraza sin construir a la fecha estoy dispuesta de la mejor manera a conciliar con ustedes por medio de financiación el valor de dicho proceso”*.

Dicha solicitud fue respondida el día 3 de junio de 2021, a través de oficio con radicado de salida 202130224989, de la siguiente manera: *“Atendiendo a la petición por Usted realizada el día 4 de mayo de 2021, esta Subsecretaría atendiendo lo previsto por el inciso primero del artículo 31 del Decreto Municipal 2502 de 2019, y encontrándose dentro del término legal para el cobro de las obligaciones urbanísticas generadas en la licencia C4-0522-08, le informa que se procederá a través de acto administrativo, a realizar*



## Alcaldía de Medellín

*dicha 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”*

Es pertinente aclarar en esta Resolución la petición por usted presentada y donde señala su inconformidad con el requerimiento conforme lo siguiente:

“...Según el Concepto No. 51 de la Secretaría General del Municipio de Medellín, se establece que, como la Ley y las normas locales lo establecen, por regla general, las obligaciones urbanísticas de cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, así como, la Construcción de equipamiento, se cumplen haciendo cesión jurídica y entrega material de las fajas, y construyendo los metros cuadrados de equipamiento; la excepción es, la compensación en dinero de estas obligaciones, cuando las áreas de cesión sean poco representativas para el Municipio que no superen los 1000 m<sup>2</sup>, o cuando la ubicación de las mismas, sea inconveniente para el Municipio. (Ley 9 de 1989, Art. 7 y Cuerdo 46 de 2016 Artículo 327 al 332).

Ahora bien, para la entrega material de las áreas de cesión, el urbanizador tiene un plazo de seis (6) meses posteriores al vencimiento del término de vigencia de la licencia, sus prórrogas o revalidaciones, según el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. 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 con los metros cuadrados que deba ceder o construir, establecidos en la Resolución de licencia.



## Alcaldía de Medellín

En razón de lo anterior, las obligaciones urbanísticas, no tienen naturaleza tributaria, por ende, no podrían clasificarse como impuesto, tasa o como contribución, pues, son netamente urbanísticas, en este sentido la Corte Constitucional se pronunció en la Sentencia C-495 de 1998, así: "... Dichas cesiones no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Los dineros provenientes del pago compensado de las obligaciones urbanísticas, constituyen ingresos no tributarios. Las obligaciones urbanísticas, por lo tanto, no se encuentran establecidas como concepto tributario en el Estatuto Tributario Municipal, no obstante, se encuentran clasificados como Otros ingresos No tributarios, en el presupuesto Municipal, entendiéndose por estos, todo ingreso que obtenga el municipio por conceptos diferentes a los impuestos, porque no grava por vía general a todas las personas sino a un sector de la población que está representado por los titulares de licencias, propietarios y/o poseedores de inmuebles que se benefician de las nuevas condiciones urbanísticas que se desprenden del otorgamiento de la licencia..."

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo constituye, la compensación en dinero efectiva, equivalente a las áreas que debió ceder o construir y debe estar contenida en un documento que contenga tales obligaciones de forma clara, expresa y exigible, para que preste mérito ejecutivo.

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 y el documento de cobro respectivo que, contiene la obligación de forma clara, expresa y exigible, una vez, se encuentre en firme. 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..."

7. 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 Geoeconómicas



## Alcaldía de Medellín

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 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 de la señora ROSA TULIA PINO, identificada con la cédula de ciudadanía 21.989.826, en calidad de titular de la licencia con Resolución C4-0522 del 22 de marzo de 2008, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta 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	GT001-0221-21
M2 - EN SITIO	36,54	4,00	0,31	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 380.362	\$ 1.118.228	\$ 2.373.396	
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	3-Mar-21
SUBTOTAL	\$ 13.898.427	\$ 4.472.912	\$ 735.753	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 19.107.092			C4-0522-08
ÁMBITO DE REPARTO	ART	MATRÍCULA INMOBILIARIA	03N-28412	POLIGONO
				Z1_CN3_2

Elaboró: DANIELA ALEJANDRA BEOYA

Pag 1 de 1

02/21/21



## Alcaldía de Medellín

**SEGUNDO:** Conceder a la señora ROSA TULIA PINO identificada con la cédula de ciudadanía 21.989.826, 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 a la señora ROSA TULIA PINO identificada con la cédula de ciudadanía 21.989.826, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la dirección de notificación Calle 95B 44ª 20.

**QUINTO:** Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-0522 del 22 de marzo de 2008, 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.

**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



## Alcaldía de Medellín

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 C4-0522 del 22 de marzo de 2008. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 01060140043

Elaboró: Sandra Milena Aguiar Londoño Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Viviana Tamayo Abogada – Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico  Mauricio Cardona Sánchez Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---

### SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL