

RESOLUCIÓN N° 154 DE 2015 (Abril 28)

“Por medio de la cual se fija la valoración de las obligaciones urbanísticas, a través del Mapa de Isoprecios para la cesión de suelo y demás instrumentos de gestión, y la Tabla de valores para la construcción de equipamiento”

El Director del Departamento Administrativo de Planeación, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el Decreto Municipal 1364 de 2012 y según lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 048 de 2014 “Por el 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”, y

CONSIDERANDO

Que en aplicación de los principios que rigen el ordenamiento del territorio fundamentados en la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, y en especial sobre los preceptos que regulan la distribución equitativa de cargas y beneficios, que asegura la eficacia para desarrollar los instrumentos de gestión determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, se hace necesario fijar parámetros que garanticen la adecuada implementación de los mismos.

Que desde la expedición de la Ley 9ª de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones” se contempla la responsabilidad de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales, al contemplar que

Artículo 7. “(...) Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles (...) Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado (...)”

Que la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, contempla dentro de los principios del ordenamiento territorial, la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, y así mismo establece los fines de la función pública del Urbanismo, al consagrar:

Artículo 3. Función pública del urbanismo. “El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. (...)”

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)”

Que el Decreto Nacional 1469 de 2010, determina el manejo sobre las áreas de cesión, indicando que:

Artículo 57. Determinación de las áreas de cesión. “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 interiores 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 provisiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen”

Que según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Artículos 309, 310, 315 del Acuerdo 48 de 2014 las actuaciones constructivas y urbanísticas, ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones, deberán disponer de áreas de cesión obligatoria y obligaciones especiales, acordes con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad, las cuales deberán cumplir ciertas condiciones para su adecuado funcionamiento, bajo el criterio fundamental que la población debe gozar de un adecuado espacio público y una equilibrada red de equipamientos.

Que el Decreto Municipal 351 de 2007, por medio del cual se reglamentaron los ámbitos de reparto y la forma de gestión de las obligaciones urbanísticas, fue derogado expresamente por el artículo 622 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 "Por el 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", por lo que se hace necesario, implementar mecanismos eficaces que conlleven a la adecuada aplicación de los instrumentos de gestión y brinden seguridad jurídica, para el desarrollo constructivo de la ciudad.

Que el artículo 597 del citado Acuerdo Municipal 048 de 2014, dispone "Transitoriedad en la distribución de recursos causados. Las obligaciones urbanísticas causadas con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, y que no estén comprometidas presupuestalmente, se destinarán a la adquisición de predios y/o a la construcción de equipamientos colectivos y de espacio público, según la reglamentación que se expida."

Que el artículo 306 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, dispone que "En todas las actuaciones urbanísticas, incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas, tanto en los suelos Urbano como de Expansión Urbana, se deberá cumplir con las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos y para la construcción de equipamientos (...)".

Que así mismo, el numeral 4 del mismo artículo 306, establece que "En desarrollos no sujetos a plan parcial, las obligaciones urbanísticas podrán cumplirse en el sitio, en otro sitio o en dinero. La disposición del suelo para la construcción de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y/o para la construcción de equipamientos, será definida por el Departamento Administrativo de Planeación."

Que de acuerdo a la necesidad general que se observa en la ciudad, de todos los sectores de la comunidad y en especial de los gremios que adelantan proyectos constructivos para su desarrollo, es inminente la aplicación de un método justo, consistente y equitativo que determine los precios, de acuerdo a su ubicación, en cumplimiento a las disposiciones mencionadas.

Que es necesario implementar mecanismos de valoración efectivos, a través de los cuales se determinen valores para la cesión de suelo y demás instrumentos de gestión, y para la construcción de equipamiento, que permitan la eficiente implementación y ejecución de los instrumentos del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad.

Que el artículo 306 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, contempla que:

"(...) Las áreas de cesión pública podrán cumplirse en suelo y en dinero, de acuerdo a las siguientes disposiciones: En Suelo: a) Cumplimiento en el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a

concretar los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y de Equipamientos Colectivos, definidos en el Mapa 12 Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado, para lo cual se requerirá un concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación.

b) Cumplimiento de la obligación en los suelos potenciales o de oportunidad donde se identifiquen proyectos de ejecución prioritaria destinados a la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y equipamientos y/o a la construcción o ampliación de equipamientos básicos que complementen los sistemas que para el efecto se identifican en el presente plan.

En Dinero: Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el Mapa 12. Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado y Mapa 13 Subsistema de equipamientos colectivos, destinadas a la generación o ampliación de espacios públicos para el esparcimiento, encuentro, equipamientos y/o a la construcción de equipamientos básicos, la Administración Municipal reglamentará el direccionamiento de los recursos obtenidos por este concepto, en desarrollo de la normativa nacional vigente en la materia y las disposiciones del presente Plan, especialmente las contenidas en la Cuarta Parte.

El cálculo de esta obligación, se hace incrementado el valor establecido en dinero en un 15% con el fin de contemplar los gastos de adquisición y de dotación de este suelo por parte de la Administración Municipal, realizar una transferencia de cesiones a los proyectos de ejecución prioritaria dentro de la misma área de intervención o a los lotes de oportunidad localizados en el Borde Urbano-Rural, identificados en ambos casos, por el presente Plan en el CAPÍTULO I. Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, TÍTULO VI. Sistema público y colectivo de la Primera Parte. Esta transferencia se viabilizará a partir de la valoración real y completa de la obligación urbanística en el sitio donde se genera y su convertibilidad en m² de suelo donde se pretende compensar la misma; para ello, se considera y valora con base en los ítems que más adelante se detallan en la IV. PARTE Sobre sistemas institucionales y de gestión (...)"

Que el artículo 247 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, establece las categorías generales de usos, de acuerdo a las características particulares de cada actividad dentro de las cuales, aplican las siguientes categorías:

1. Uso residencial.
2. Uso comercial.
3. Uso servicios.
4. Uso industrial.
5. Uso dotacional".

Que el artículo 311 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, contempla que "(...) Para establecer la valoración por metro cuadrado de las obras constructivas y su equivalencia en dinero, para efectos de dar cumplimiento a la obligación por Construcción de Equipamiento Básico social y comunitario público, se consideran las especificaciones técnicas, estructurales y arquitectónicas con los respectivos acabados con las cuales, se realizará el proyecto constructivo que presenta la obligación (...)"

Que en virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Establecer un Mapa de Isoprecios que determina los valores aplicados a las obligaciones urbanísticas por cesión de suelo para espacio público y construcción de equipamientos y demás instrumentos de gestión, y establecer una Tabla de Valores para la obligación de construcción de equipamiento con base en el Mapa de Estratos Predominantes, para el área urbana del Municipio de Medellín, que son parte integral de esta Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. Obligación por cesión de suelo. La liquidación de las obligaciones urbanísticas

Uso del Suelo/ Estrato	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Residencial	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ 1.000.000	\$ 1.200.000	\$ 1.400.000	\$ 2.000.000
Comercial	\$ 900.000	\$ 900.000	\$ 1.200.000	\$ 1.500.000	\$ 1.800.000	\$ 2.600.000
Servicios	\$ 900.000	\$ 900.000	\$ 1.200.000	\$ 1.500.000	\$ 1.800.000	\$ 2.600.000
Industrial	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000
Dotacional	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000

PARÁGRAFO UNO. En caso de proyectos mixtos, que contemplen destinaciones para otros usos diferentes al residencial, la obligación de construcción de equipamiento generada por los otros usos, deberá ser liquidada de acuerdo a su destinación con base en la Tabla de Valores establecida en el presente artículo. Por lo anterior, las Curadurías Urbanas deberán especificar claramente en las licencias urbanísticas, la cantidad de metros cuadrados de obligación de construcción de equipamiento para cada uno de los usos del proyecto.

PARÁGRAFO DOS. Para los proyectos de vivienda de interés prioritario VIP, el avalúo para la liquidación de la obligación de construcción de equipamiento correspondiente al uso residencial será de 800.000 \$/m², independiente del estrato socioeconómico en el cual se ubiquen.

ARTÍCULO CUARTO. Aplicación. La Subdirección de Información Seguimiento y Evaluación Estratégica del Departamento Administrativo de Planeación será la encargada de la aplicación del Mapa de Isoprecios y la Tabla de Valores, de acuerdo a lo establecido en la presente resolución, para la liquidación de las obligaciones

por cesión de suelo, resulta de la multiplicación del valor de metro cuadrado establecido en el Mapa de Isoprecios adoptado mediante la presente resolución, por la cantidad de metros cuadrados establecidos en la respectiva licencia urbanística.

PARÁGRAFO UNO. El valor que resulte de la liquidación realizada, servirá tanto para el pago en dinero, como para la equivalencia de valores en los casos que se pretenda cumplir con la obligación en otro sitio.

PARÁGRAFO DOS. Para el pago en dinero, al valor obtenido de la multiplicación del valor por metro cuadrado según el Mapa de Isoprecios y de la cantidad de metros cuadrados establecidos en la licencia, se le deberá incrementar el 15% con el fin de contemplar los gastos de adquisición y de dotación de este suelo por parte de la Administración Municipal.

ARTÍCULO TERCERO. Obligación por construcción de equipamiento. La liquidación de las obligaciones urbanísticas por construcción de equipamiento, se realizará con base en el Mapa de Estratos Predominantes y de acuerdo con la cantidad de metros cuadrados establecidos en la respectiva licencia urbanística, aplicando los valores por metro cuadrado contenidos en la siguiente Tabla:

urbanísticas de cesión de suelo y de construcción de equipamiento.

ARTÍCULO QUINTO. Procedimiento. Esta aplicación se realizará a través del ingreso de los datos en el aplicativo ajustado en el Sistema SITE para las Obligaciones Urbanísticas o el sistema que haga sus veces intercomunicado con la Curaduría Urbana respectiva.

PARÁGRAFO UNO. La Curaduría Urbana remitirá vía sistema la información de metros cuadrados y estimativo inicial a La Subdirección de Información Seguimiento y Evaluación Estratégica del Departamento Administrativo de Planeación quien corroborará la información y la validará, remitiendo su confirmación vía sistema a la Curaduría Urbana y a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para que ésta elabore la respectiva factura de cobro y entregue al usuario, e informe a la Curaduría Urbana para lo de su competencia.

PARÁGRAFO DOS. La Subdirección de Catastro brindará la asesoría y acompañamiento necesarios y aportará la información requerida por la Subdirección de Información Seguimiento y Evaluación Estratégica para un adecuado cumplimiento de su labor.

Igualmente, cuando sea requerido, brindará la información concerniente a los valores por metro cuadrado para la liquidación de las obligaciones de cesión de suelo y de construcción de equipamiento del Área Rural del Municipio de Medellín, así como para los Proyectos que se localicen dentro de los polígonos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial como Áreas de Preservación de Infraestructura (API) y para otras zonas de la ciudad que por la aplicación de determinado instrumento de planificación requieran ser valoradas.

Para realizar dichas valoraciones, la Subdirección de Catastro efectuará el procedimiento ~~usual~~ habitualmente realizado y remitirá la información a la Subdirección de Información Seguimiento y Evaluación Estratégica, dependencia que consolidará y actualizará esta información en el Mapa de Isoprecios y será quien aplique y brinde la información respectiva.

En lo concerniente a los demás instrumentos de gestión, será competencia de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.

ARTÍCULO SEXTO. El Mapa de Isoprecios adoptado mediante la presente resolución, será de carácter provisional, hasta tanto se establezca por parte de la Administración Municipal el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas contemplado en el Artículo 487 del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Mapas protocolizados. Con la presente resolución se protocoliza el Mapa de Isoprecios el cual contiene los valores por metro cuadrado en el área urbana del Municipio de Medellín y el Mapa de Estratos Predominantes base de la Tabla de Valores para la obligación de construcción de equipamiento en el área urbana del Municipio de Medellín.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los veintiocho (28) días del mes de abril del año 2015

JORGE PÉREZ JARAMILLO

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN