

DECRETO NÚMERO 1152 DE 2015

(Julio 2)

*“Por medio del cual se reglamenta el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero”.*

**EL ALCALDE DE MEDELLÍN**

En uso de las atribuciones constitucionales que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 y los artículos 306, 516 y 521 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. De conformidad con los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, le corresponde al Alcalde, distribuir los negocios, según su naturaleza, entre las secretarías, departamentos administrativos y establecimientos públicos, así como dirigir la acción administrativa del municipio y asegurar el cumplimiento de sus funciones y de la prestación de los servicios a su cargo.
2. Según el artículo 7 de la Ley 09 de 1989, el artículo 57 del Decreto Nacional 1469 de 2010, y el artículo 306 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, 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 en dinero.
3. 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.
4. Igualmente dispone el artículo 61 del precitado Decreto Ley 2150 de 1995, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el Curador Urbano remitirá copia de ella a las autoridades municipales que ejercen la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo y/o construcción y de las normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Acorde con el artículo 521 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), corresponde a la Administración Municipal, reglamentar el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero.
6. El Decreto Municipal 883 de junio 3 de 2015 (Por el cual se adecúa la Estructura de la Administración Municipal de Medellín), en su artículo 345 numeral 11 establece como una de las funciones de la Secretaría de Gestión y Control Territorial:  
*“Liderar el proceso de liquidación y verificación del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.*  
Y en sus numerales 3, 4, y 8 del artículo 346 dispone que corresponde a la Subsecretaría de Control Urbanístico de dicha Secretaría:  
*“Realizar el seguimiento a las Curadurías Urbanas y a las actuaciones del Curador verificando que las licencias urbanísticas se expidan con sujeción a sus competencias y observando en su expedición la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales, las normas urbanísticas que los desarrollan”*  
*“Realizar la vigilancia y control durante la ejecución de las obras físicas, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y sujeción a las normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la normativa vigente”*  
*“Liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.*
7. De conformidad con el numeral 3 del artículo 110 del precitado Decreto Municipal 883 de 2015, corresponde a la Subsecretaría de Tesorería de la Secretaría de Hacienda:  
*- Planear, administrar, dirigir y controlar las actividades relacionadas con el debido cobro del Municipio de Medellín, diferentes de las generadas por la Secretaría de Movilidad”.*
8. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi expidió el documento “Metodología para la Definición y Avalúo de Zonas Homogéneas”, el cual se aplica en el territorio nacional.
9. El Decreto 1420 de 1998 “Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”, prescribe en su artículo 6:

"Artículo 6º.- Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía
2. Normas urbanísticas
3. Servicios públicos domiciliarios
4. Redes de infraestructura vial
5. Tipología de las construcciones
6. Valor por unidad de área de terreno
7. Áreas Morfológicas Homogéneas
8. La estratificación socioeconómica.

*Parágrafo 1º.- Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.*

*Parágrafo 2º.- En desarrollo del presente Decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en su procesos de formación catastral de actualización de la formación catastral".*

10. La Resolución Nacional 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, establece en su artículo 28: "Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7 de la Ley 9ª de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto".

En razón de lo expuesto,

## DECRETA:

**ARTÍCULO PRIMERO: *Ámbito de Aplicación.*** El presente decreto regula el procedimiento aplicable para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas que en la respectiva licencia urbanística, se indicaron en metros cuadrados, para ser compensadas en dinero, causadas antes y después de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014.

**PARÁGRAFO.** El presente Decreto no aplica para las obligaciones urbanísticas que en la respectiva licencia urbanística y en los planos que le sirvieron de soporte, se indican como áreas de cesión destinadas a vías públicas; zonas verdes recreacionales o espacio público efectivo.

## CAPÍTULO I

**PROCEDIMIENTO APLICABLE PARA EL CÁLCULO, LIQUIDACION Y COBRO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS CAUSADAS CON ANTERIORIDAD AL ACUERDO 48 DE 2014.**

**ARTÍCULO SEGUNDO: *Procedimiento.*** Adóptese el siguiente procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas objeto de compensación en dinero, causadas antes de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO TERCERO: *Suministro de Información.*** El Departamento Administrativo de Planeación, entregará en medio físico a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, el archivo de los expedientes en los términos del artículo 46 del Decreto Nacional 1469 de 2010, precisando la forma como se determinó el pago de la obligación urbanística en la licencia, ya sea en suelo o mediante la compensación en dinero.

La referida entrega deberá realizarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la publicación del presente Decreto.

**ARTÍCULO CUARTO: *Verificación.*** La Subsecretaría de Tesorería de la Secretaría de Hacienda verificará a petición de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, si el titular de la licencia pagó o no, la obligación urbanística objeto de la consulta.

**ARTÍCULO QUINTO: *Gestiones.*** En ejercicio de las funciones que el artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, le confiere a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, relacionadas con la liquidación y verificación de las obligaciones urbanísticas, a esta dependencia le corresponderá:

1. Verificar en la respectiva licencia urbanística los metros cuadrados que deben ser compensados en dinero, tanto por concepto de suelo a ceder como por construcción de equipamiento.
2. Realizar visita con el objeto de verificar la ejecución de las obras conforme a la licencia urbanística, de dicha labor se levantará un acta acompañada del correspondiente registro fotográfico, donde se consignará como mínimo:
  - a. **Datos Generales:** Fecha de la visita, dirección del inmueble, nombre del proyecto, nombre

del funcionario encargado de la visita y cargo, número de resolución que concede la licencia y sus modificaciones si el del caso, nombre de la persona que atiende la visita, altura de la construcción, número de destinos, uso, estrato (si aplica), porcentaje de avance, metros cuadrados urbanizados, metros cuadrados edificados, metros cuadrados libres y firma del funcionario encargado de la visita.

b. **Verificación:** Se deberá confrontar la obra ejecutada con la autorización conferida por la respectiva licencia, valorando su conformidad con dicho documento público y con las normas urbanísticas vigentes al momento de su otorgamiento.

3. Cuando la Subsecretaría de Control Urbanístico advierta que no se ha producido informe alguno por parte de la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, para estimar los valores por metro cuadrado de suelo y/o de construcción, solicitará a esta última dicha estimación.
4. Para la obligación a compensar en dinero por cesión de suelo, la Subsecretaría de Catastro aplicará la metodología de zonas homogéneas geoeconómicas, de conformidad con lo prescrito por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual regirá hasta que sea adoptado el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas.
5. Tratándose de la obligación a compensar en dinero por concepto de construcción de equipamiento público, esta se liquidará con el valor por metro cuadrado según el costo directo de construcción a la fecha de pago, la tipología de la edificación y las obligaciones establecidas en la licencia respectiva. Ello de acuerdo con la tabla de valores contenida en el numeral cuarto (4) del artículo noveno (9°) del presente Decreto.

**PARÁGRAFO:** Si la Subsecretaría de Catastro hubiere informado el valor estimado del metro cuadrado de suelo y/o de construcción con anterioridad a la solicitud mencionada en el numeral anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico indexará la cuantía de la obligación urbanística liquidada.

**ARTÍCULO SEXTO: Requerimiento.** Concluida la etapa anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, requerirá al titular de la licencia urbanística informándole de la iniciación de la actuación administrativa para el ejercicio del derecho de defensa en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dicho requerimiento deberá contener como mínimo:

1. La identificación del titular de la licencia, con su nombre o razón social y número de identificación.

2. El número de la resolución que concede la licencia y la curaduría que la otorga.
3. El monto de la obligación urbanística, en la cual se discriminará, los metros cuadrados (m<sup>2</sup>), que deben ser compensados en dinero tanto por concepto de suelo a ceder como por construcción de equipamiento y su respectivo valor.
4. El término para cancelar la obligación o para presentar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la actuación administrativa, el cual no podrá ser superior a diez (10) días hábiles, contados a partir de su envío.
5. Al requerimiento se debe anexar copia del acta de visita y su correspondiente registro fotográfico.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: Etapa de evaluación de descargos.** La Subsecretaría de Control Urbanístico, una vez vencido el término de los diez (10) días hábiles concedidos en el escrito del requerimiento, procederá a evaluar los descargos, practicar las pruebas decretadas y valorarlas en los términos que establece la Ley 1437 de 2011.

Si con los descargos se allega constancia de pago, la actuación administrativa se deberá concluir con un auto de archivo, de lo contrario, se procederá a expedir el acto administrativo que presta mérito ejecutivo a que hace referencia el capítulo III del presente Decreto.

## CAPITULO II

### PROCEDIMIENTO APLICABLE PARA EL CALCULO, LIQUIDACION Y COBRO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS A COMPENSAR EN DINERO CAUSADAS EN EL MARCO DE LA VIGENCIA DEL ACUERDO 48 DE 2014

**ARTÍCULO OCTAVO: Procedimiento.** Adóptese el siguiente procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas objeto de compensación en dinero, causadas en el marco de la vigencia del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO NOVENO. Recibo de la licencia urbanística:** La Subsecretaría de Control Urbanístico recibirá del Curador Urbano, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del Acto Administrativo que concede la licencia urbanística, copia de la misma, de conformidad con los artículos 61 del Decreto Ley 2150 de 1995 y 46 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

Cumplido lo anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico deberá:

1. Verificar en la respectiva licencia urbanística, los metros cuadrados de cada obligación urbanística que deben ser compensadas en dinero y su vigencia.

2. Realizar visita antes del vencimiento de la licencia urbanística con el objeto de verificar la ejecución de las obras conforme a la misma, de dicha labor se levantará un acta acompañada del correspondiente registro fotográfico donde se consignará como mínimo:
  - a. **Datos generales:** Fecha de la visita, dirección del inmueble, nombre del proyecto, nombre del funcionario encargado de la visita y cargo, número de resolución que concede la licencia y sus modificaciones si el del caso, nombre de la persona que atiende la visita, estado de la construcción u obra, altura de la construcción, número de destinos, uso, estrato (si aplica), porcentaje de avance, metros cuadrados urbanizados, metros cuadrados edificados, metros cuadrados libres y firma del funcionario encargado de la visita.
  - c. **Verificación:** Se deberá confrontar la obra ejecutada con la autorización conferida por la respectiva licencia, valorando su conformidad con dicho documento público y con las normas urbanísticas vigentes al momento de su otorgamiento.
3. La Secretaría de Gestión y Control Territorial, a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, estimará los valores de metro cuadrado (m<sup>2</sup>) con base en los valores consignados en el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas para la obligación a compensar en dinero por cesión de suelo.
4. Tratándose de obligación a compensar en dinero por concepto de los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de construcción de equipamiento público de que hablan los artículos 303 y siguientes, y 514 y siguientes del Acuerdo Municipal 48 de 2014, ésta se liquidará con el valor por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) según el costo directo de construcción a la fecha de pago, la tipología de la edificación y las obligaciones establecidas en la licencia respectiva.

La estimación del costo directo de la construcción de equipamientos por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) se hará con base en la siguiente tabla que se adopta por este Acto Administrativo, la cual se actualizará durante los primeros treinta (30) días de cada año por parte de la Subsecretaría de Catastro:

	Tipología	Valor m <sup>2</sup> adoptado
<b>Residencial Unifamiliar</b>	Unifamiliar alto acabados Premium	\$ 2'200'000
	Unifamiliar alto	\$ 1'700'000
	Unifamiliar medio	\$ 1'200'000
	Unifamiliar medio bajo	\$ 1'300'000
	Unifamiliar mínimo	\$ 700'000
	VIS unifamiliar	\$ 800'000
<b>Residencial Multifamiliar</b>	Multifamiliar alto acabados Premium	\$ 2'000'000
	Multifamiliar alto	\$ 1'400'000
	Multifamiliar medio alto	\$ 1'200'000
	Multifamiliar medio medio	\$ 1'100'000
	Multifamiliar medio bajo	\$ 1'100'000
	Multifamiliar económico	\$ 1'000'000
	Multifamiliar obra negra	\$ 850'000
	VIP multifamiliar	\$ 700'000
<b>Comercial y servicios</b>	Locales, Oficinas y Centros Comerciales	\$ 1'400'000
	Clínicas	\$ 1'600'000
	Hotel acabados premium	\$ 2'000'000
	Hotel acabado sencillo	\$ 1'400'000
<b>Industrial</b>	Bodegas sencilla y locales grandes	\$ 1'000'000
	Bodegas full	\$ 1'200'000

**PARÁGRAFO.** Mientras se elabora el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas, la estimación del valor del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) para la obligación a compensar en dinero por cesión de suelo se hará con base en la metodología de zonas homogéneas geoeconómicas, de conformidad con lo prescrito por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a valores comerciales, según lo establecido en el numeral cuatro (4) del artículo quinto (5°) del presente Decreto.

### CAPÍTULO III

#### ACTO ADMINISTRATIVO CON MÉRITO EJECUTIVO

**ARTÍCULO DÉCIMO.** Contenido del acto administrativo. La Subsecretaría de Control Urbanístico expedirá el acto administrativo de liquidación de la obligación urbanística el cual deberá ser debidamente motivado y prestará mérito ejecutivo. Dicho acto, deberá contener como mínimo:

1. En la motivación, el requerimiento realizado, los descargos y pruebas presentadas por el requerido y la valoración que sobre ellas se hicieron, para los casos contemplados por el Capítulo I del presente Decreto. Para los casos contemplados en el Capítulo II del presente Decreto, los antecedentes que llevaron a la liquidación de la obligación urbanística a compensar en dinero.
2. En la decisión, la identificación del titular de la licencia, con su Nit, o cédula de ciudadanía, el número del acto administrativo que concedió la licencia, el monto de la obligación, en la cual se discriminará el valor por concepto de cesión de suelo y el valor por concepto de construcción de equipamientos a favor del Tesoro Municipal, la indicación de los recursos que contra el mismo proceden y el término para cancelar la obligación urbanística que no podrá superar los diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a su ejecutoria.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Notificación.** Corresponde a la Subsecretaría de Control Urbanístico, notificar en los términos de la Ley 1437 de 2011 al titular de la licencia, el Acto Administrativo que presta mérito ejecutivo.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Recursos.** Contra el Acto Administrativo que presta mérito ejecutivo, proceden los recursos de reposición y apelación en los términos de la Ley 1437 de 2011. El de reposición será resuelto por el titular de la Subsecretaría de Control Urbanístico y el de apelación será concedido por éste y resuelto por el titular de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Firmeza del acto administrativo:** Una vez quede en firme el acto administrativo, la Subsecretaría de Control Urbanístico generará el documento de cobro en el que constará la cuantía en dinero a cancelar y remitirá toda la actuación administrativa a la Subsecretaría de Tesorería de la Secretaría de Hacienda, para adelantar el proceso persuasivo y cobro administrativo coactivo, cuando a ello hubiere lugar.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Recaudo, administración y direccionamiento:** Hasta tanto la Administración Municipal expida la reglamentación general aplicable a los instrumentos del Subsistema de financiación, contemplados en los artículos 499 y siguientes del Acuerdo Municipal 48 de 2014, el recaudo, la administración y direccionamiento de los recursos obtenidos por concepto de pago de las obligaciones urbanísticas compensadas en dinero, se regirán por las disposiciones del Decreto Municipal 2167 del 18 de diciembre de 2014.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Destinación.** Los recursos recaudados por concepto de pago de obligaciones urbanísticas compensadas en dinero, se destinarán a los objetivos determinados en el Acuerdo Municipal 48 de 2014.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Vigencia:** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial la Resolución Municipal 154 de 2015 del Departamento Administrativo de Planeación.

## PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín, a los 2 días del mes de julio del año 2015.

**ANÍBAL GAVIRIA CORREA**  
Alcalde