

DECRETO N° 2167 DE 2014

(Diciembre 18)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA TRANSITORIEDAD
EN LA DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS CAUSADOS
POR EL PAGO COMPENSADO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS"**

EL ALCALDE DE MEDELLÍN,

De conformidad con el artículo 315 numeral 3 de la Constitución Política, la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997, el artículo 91 numeral 6 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 y según lo dispuesto en los artículos 597 y 622 del Acuerdo Municipal 48 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", y

CONSIDERANDO QUE:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 y 334 de la Constitución Política, el artículo 7º de la Ley 9ª de 1989, el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, las obligaciones urbanísticas pueden ser compensadas en dinero.
2. 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 48 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".
3. El artículo 597 del citado Acuerdo Municipal 48 de 2014, dispone:
Artículo 597. 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.
4. Como resultado del proceso de Auditoría Especial de la Contraloría General para el tema de Obligaciones Urbanísticas, el Municipio de Medellín viene adelantando desde el año 2013 un *Plan de Mejoramiento Control de Advertencia con Código FPAR03*, en virtud del cual se dispusieron acciones orientadas a superar los hallazgos asociados al pago de obligaciones urbanísticas y determinar la forma de compensación en dinero de lo adeudado por este concepto, para proceder al cumplimiento efectivo de las mismas.

5. Se hace necesario implementar un proceso de gestión efectiva de los recursos provenientes de las compensaciones en dinero de obligaciones urbanísticas causadas con anterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo Municipal 48 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", en especial, disponiendo de la logística necesaria y fijándose un plan de contingencia para tal fin.
6. El artículo 315 numeral 3 de la Constitución Política determina que es función del Alcalde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo y el artículo 91 numeral 6 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, lo faculta para reglamentar los Acuerdos municipales.

Por lo anterior el Alcalde del Municipio de Medellín,

DECRETA

ARTICULO 1°. OBJETO. El presente decreto regula lo concerniente a la administración y destinación de los recursos provenientes de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas causadas con anterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo Municipal 48 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".

PARÁGRAFO. Todo lo referente a obligaciones urbanísticas que causen a partir del Acuerdo 48 de 2014, se rige por lo señalado en dicha norma y por las demás que la complementen y desarrollen.

ARTÍCULO 2°. PAGO COMPENSADO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Los recursos causados por el pago compensado de obligaciones urbanísticas en dinero, con anterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, se destinarán a la adquisición de predios y/o a la construcción de equipamientos colectivos y de espacio público, priorizando su inversión en los programas y proyectos del Plan de Desarrollo municipal vigente, sin tener en cuenta el origen de las cesiones y obligaciones.

ARTÍCULO 3°. MANEJO PRESUPUESTAL. En atención a lo dispuesto en la normativa presupuestal, el principio de universalidad y el artículo 30 del Acuerdo 52 de 1995 compilado en el artículo 32 del Decreto Municipal 06 de 1998 Estatuto Orgánico del Presupuesto del Municipio

de Medellín, el cómputo de los ingresos por concepto del pago compensado de obligaciones urbanísticas tendrá como base el recaudo de cada renglón rentístico, sin tomar en consideración los costos del recaudo y se destinará a los gastos de inversión asignados a la provisión de espacio público y equipamientos, según lo determinado en el Plan de Desarrollo vigente.

ARTÍCULO 4°. DIRECCIONAMIENTO. Los recursos existentes y los causados que se recauden por concepto de pago en dinero de obligaciones urbanísticas, serán direccionados por la Secretaría de Hacienda, quien será el ordenador del gasto.

ARTÍCULO 5°. SUMINISTRO DE INFORMACIÓN Y VALIDACIÓN. El Departamento Administrativo de Planeación y las Curadurías Urbanas deberán suministrarle a la Secretaría de Hacienda la información relacionada con las obligaciones urbanísticas en dinero causadas que hayan sido pagadas y las causadas pendiente de pago. Dicha información será validada por la Secretaría de Hacienda con aquella que repose en su dependencia.

ARTÍCULO 6°. VALORACIÓN DE LAS OBLIGACIONES CAUSADAS. La valoración de las obligaciones urbanísticas causadas pendiente de pago se hará con base en los avalúos que realice la Subsecretaría de Catastro del Departamento Administrativo de Planeación, teniendo en cuenta las zonas geoeconómicas homogéneas del sitio en que se localiza el proyecto que da lugar al pago en dinero de la obligación urbanística, así:

Pago en dinero de la Obligación de Cesión de Suelo:

La valoración de la obligación por suelo de cesión para espacio público y equipamiento se hará con base en la fijación del avalúo por metro cuadrado de suelo a desarrollar en el proyecto urbanístico y/o constructivo, actualizado a la fecha del pago respectivo, según las obligaciones establecidas en la licencia urbanística.

Será fundamento para la fijación del avalúo por metro cuadrado de suelo, el estudio de la normativa acerca de las cargas y beneficios que presenta el suelo donde se desarrollará el proyecto, las zonas geoeconómicas y que el suelo a ceder se entrega urbanizado; es decir, con la dotación, amoblamiento y accesibilidad, que lo hagan apto para el uso público, ya sea para la recreación o para la construcción futura de equipamientos.

Pago en dinero de la Obligación de Construcción de Equipamiento.

La valoración de la obligación de construcción de equipamiento se hará de acuerdo con el avalúo por metro cuadrado de construcción, según el costo directo de construcción actualizado a la fecha del pago respectivo, la tipología de la edificación y las obligaciones establecidas en la licencia respectiva.

ARTÍCULO 7°. LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES CAUSADAS. De conformidad con la valoración realizada, se efectuará la liquidación de las obligaciones urbanísticas y se expedirán las resoluciones de cobro respectivas; en las cuales se discriminará el valor por concepto de cesión de suelo y el valor por concepto de construcción de equipamientos.

El interesado podrá controvertir la liquidación de las mismas, en los términos de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La cuantificación, valoración y liquidación de obligaciones podrá ser actualizada por efectos de prórrogas, adiciones o modificaciones en la licencia inicial.

ARTÍCULO 8°. RECAUDO. La Secretaría de Hacienda será la encargada de adelantar el plan de contingencia en lo que se refiere al recaudo de los recursos causados por el pago compensado de obligaciones urbanísticas en dinero, antes de entrar en vigencia el Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de concretar las acciones de mejoramiento propuestas y para el cumplimiento efectivo de dichas obligaciones.

ARTÍCULO 9°. ADMINISTRACIÓN. Los recursos recaudados serán administrados directamente por la Secretaría de Hacienda a través de un fondo cuenta contable y financiero o ser entregados para su administración mediante la celebración de convenios, contratos, encargos fiduciarios u otros mecanismos, que garanticen la inversión de los recursos a los fines para los cuales se determina el pago compensado de obligaciones urbanísticas.

PARAGRAFO PRIMERO. Para estos efectos, el Fondo Cuenta se constituye en un instrumento de gestión financiera asimilable a una renta de dedicación exclusiva, con manejo contable independiente de las demás rentas municipales; su gestión podrá generar rendimientos financieros.

PARAGRAFO SEGUNDO. La constitución de un Fondo Cuenta tiene por objeto la administración independiente de los recursos provenientes del pago compensado de las obligaciones urbanísticas de suelo y construcción de equipamientos, como contraprestación por el derecho a edificar de conformidad con las normas vigentes.

ARTÍCULO 10°. DESTINACIÓN. El dinero recaudado como compensación de las obligaciones por concepto del pago compensado de cesiones urbanísticas y construcción de equipamiento, se destinará a la adquisición de inmuebles y/o la construcción del equipamiento, como una solución integral, en la medida que el suelo a ceder debe entregarse urbanizado; es decir, con la dotación, amoblamiento y accesibilidad, que lo hagan apto para el uso público, ya sea para la recreación o para la construcción futura de equipamientos, que garantice el acceso y goce de la comunidad como beneficiaria última de la obligación, de conformidad con el Plan de Desarrollo vigente.

PARÁGRAFO: Los rendimientos financieros que se generen con los recursos recaudados podrán ser destinados a cubrir el aprestamiento institucional indispensable para la gestión, recaudo y control del proceso, con el fin de continuar con la implementación del plan de contingencia y

ajustar y gestionar el proceso de cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar.

ARTÍCULO 11°. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014)

ANIBAL GAVIRIA CORREA

Alcalde