

**Unificación de criterios para liquidación de Obligaciones Urbanísticas en el
Valle de Aburrá**

Diana Carolina Granados Restrepo

Trabajo de grado para optar por el título de
Especialista en Derecho Urbanístico

Asesor:

Juan Camilo Mejía Walker

Abogado, Magíster en Derecho

Universidad de Antioquia
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Especialización en Derecho Urbanístico

Medellín

2019

UNIFICACIÓN DE CRITERIOS PARA LIQUIDACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL VALLE DE ABURRÁ

Diana Carolina Granados Restrepo¹

Resumen: El artículo explora los parámetros normativos generales en el tema de liquidación de obligaciones urbanísticas, desprendiendo la facultad de autorregulación de los municipios en este tema y dejando en evidencia la falta de unificación de criterios de liquidación de este tipo de obligaciones. La legislación colombiana impone cargas urbanísticas a los propietarios de los terrenos que deseen solicitar licencia para urbanizar o edificar, es decir como contraprestación a la emisión de licencias de construcción, lo que conlleva a considerar aspectos como usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones y tratamientos urbanísticos, procedimientos de urbanización, construcción y desarrollo de las diversas zonas que componen el perímetro urbano, suelo de expansión, aislamientos y en general todos los espacios propicios para procesos de edificación. El desarrollo temático está enmarcado en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, tomando como punto de partida acuerdos y decretos reglamentarios de municipios pertenecientes a esta, los cuales exponen ciertas diferencias en la reglamentación en materia de obligaciones urbanísticas. El trabajo plantea la unificación en criterios de liquidación de obligaciones urbanísticas para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, teniendo en cuenta que es la llamada a plantear los lineamientos en planificación de su territorio, garantizando un desarrollo equitativo de los territorios que la conforman.

¹ Abogada Corporación Universitaria Lasallista. Abogada Consultor. Correo electrónico: abogadacarolinagr@gmail.com. Este artículo es presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.

Palabras clave: Área Metropolitana; Cargas Urbanísticas; Equipamientos; POT; Zona Geoeconómica Homogénea.

SUMARIO

Introducción. 1. Obligaciones urbanísticas en Colombia. 2. Importancia de unificación de criterios en liquidación de obligaciones urbanísticas. 3. Reglamentación para liquidación de obligaciones urbanísticas en algunos municipios que integran el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. 4. Conclusiones. 5. Referencias Bibliográficas.

Introducción

Según Castillo (2009), La legislación colombiana impone cargas urbanísticas a los propietarios de los terrenos que deseen solicitar licencia para urbanizar o edificar, es decir como contraprestación a la posibilidad que tiene el propietario de desarrollar el potencial del inmueble; las cargas son entonces, el mecanismo que busca generar equilibrio entre los beneficios recibidos por el propietario, en razón de la norma urbanística aplicable a su edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos.

"Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general." (Ley 388,1997, art 37). En este sentido la norma faculta a las entidades distritales o municipales a regular las actuaciones urbanísticas, entre estas, se encuentra el cobro de las obligaciones.

En ese contexto, el presente artículo delimitará la investigación en las reglamentaciones realizadas por 3 municipios pertenecientes al Área Metropolitana del Valle

de Aburrá (Itagüí, Medellín, y Envigado), para determinar cómo difieren en reglamentar el cobro de Obligaciones Urbanísticas, en consecuencia, como se refleja esta situación en un desarrollo constructivo, que en general no es coherente con el modelo de desarrollo Urbano que se tiene establecido para el Área Metropolitana.

Es en este ámbito donde radica la importancia del presente estudio, en plantear la unificación de criterios en regulación de liquidación de obligaciones urbanísticas que sirva de apoyo a la protección de planeación urbana metropolitana, así como a la regulación adecuada del mercado inmobiliario que desencadena en un desarrollo equilibrado del territorio.

Con el fin de evidenciar lo anteriormente expuesto, en términos metodológicos, esta investigación obtendrá información a partir de la recopilación de normativa aplicable a nivel nacional que verse sobre las Obligaciones Urbanísticas en forma general, información que sirve de soporte en el análisis de la reglamentación interna en cobro de Obligaciones Urbanísticas; la investigación se centra en el pago en dinero de cesiones. A partir de esta información, se busca evidenciar las diferencias en liquidaciones de Obligaciones Urbanísticas.

El presente artículo busca desarrollar, con base en las premisas anteriores, los siguientes temas en tres partes:

La primera parte busca entender que son las Obligaciones Urbanísticas, que elementos la conforman y como debe ser implementadas. Para esto, se analiza la norma que origina la implementación de este mecanismo; así como la normativa que otorga facultad a otras entidades para su regulación y aplicación

La segunda parte busca evidenciar el impacto en planeación urbana, que genera la regulación de las Obligaciones Urbanísticas de modo individual en los municipios, máxime cuando estos territorios se encuentran cobijados bajo la figura de áreas metropolitanas, cuyas políticas de planeación urbana deben estar integradas, por lo anterior en este capítulo se propone unificar los criterios de regulación para el cobro de las Obligaciones Urbanísticas en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

La tercera parte del artículo recopila los decretos, acuerdos, Planes de Ordenamiento Territorial, y demás instrumentos, adoptados por algunos de los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburra. Con el propósito de determinar las diferencias en materia de reglamentación del cobro de Obligaciones Urbanísticas, específicamente las que pueden ser pagadas en dinero.

El artículo concluye con reflexiones sobre la importancia de unificar criterios materia de cobro de Obligaciones Urbanísticas, propone que se realice con municipios que se encuentran integrados, además; que compartan una visión en el desarrollo de planeación urbana, por lo que el presente estudio se centra en los municipios que integran el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

1. Obligaciones Urbanísticas en Colombia:

En una sociedad que se encuentra en continuo cambio y transformación, resulta ser una constante las obras civiles diversas y proyectos urbanísticos que van proliferando ampliamente, llegando incluso a afectar las estructuras tradicionales de los barrios y de las zonas centrales de las ciudades, en el sentido de que cambian completamente el panorama;

especialmente, de las zonas periféricas, donde la vegetación y el ambiente rural se convierten rápidamente en barrios abiertos y consolidados de la ciudad central (Sepúlveda 2017).

Para su ejecución, puesta en marcha y comercialización, esta serie de proyectos requieren de trámites y procesos que involucran a la administración, lo que permite una mirada a lo largo de la Responsabilidad Civil y ofrece una serie de elementos de análisis y estudio. En esta oportunidad, se refiere a las diligencias previas al otorgamiento de las licencias urbanísticas a los titulares del derecho de dominio y las cargas que tales responsabilidades conllevan; tanto respecto a estos, como a los funcionarios que los autorizan. En este sentido cabe mencionar que “las autoridades de planeación o la dependencia que haga sus veces, o los curadores urbanos donde se adoptó esta figura, son las autoridades competentes para otorgar licencias urbanísticas” (Auditoria, 2018, párr.3.).

Con base en lo anterior, se debe afrontar la problemática que implica la necesidad de que los alcaldes o sus agentes vigilen y controlen el otorgamiento de licencias urbanísticas y asuman la vigilancia de tales proyectos. Según el artículo 56 de la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003, en lo relacionado con la intervención de los predios y las obras sobre ellos ejecutadas, de manera que se garantice que éstos cumplan lo dispuesto en la licencia urbanística respectiva y en las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial; con una fundamentación adicional en lo señalado en el Decreto 1203, 2017.

1.1. ¿Qué son las Obligaciones Urbanísticas?

Humberto, (2017) al respecto de la temática planteada, menciona que cuando se analizan las normas Urbanísticas generales, se contempla la normatividad que establece los usos e intensidad de usos del suelo, las actuaciones y tratamientos urbanísticos, a los

procedimientos de urbanización, construcción y desarrollo de las diversas zonas que componen el perímetro urbano, suelo de expansión, aislamientos y en general todos los espacios propicios para procesos de edificación. Así mismo, comprende las modificaciones y ajustes de las normas estructurales y en general los cambios resultantes de los tratamientos urbanísticos y las modificaciones de los procesos de urbanización y construcción con todas sus derivaciones (Minvivienda, 2013).

Las reglamentaciones que guían las acciones urbanísticas y de expansión en el territorio urbano son las garantes del cabal acatamiento de las condiciones dadas en lo relacionado con habitabilidad, seguridad y accesibilidad requerido por los desarrollos locales y nacionales. Además de lo anterior, estas normas aseguran la calidad de vida adecuada, ya que prevén las obligaciones urbanísticas tanto de los propietarios como el respeto por los espacios públicos y el adecuamiento necesario para que las condiciones se den, tanto en habitabilidad como en el uso vial, aspectos de movilidad y cambios en el uso del suelo. (UCO, 2014).

Es preciso mencionar que las normas urbanísticas aplican en todas las clases de desarrollo urbanístico y constructivo que se realicen en los suelos urbanos y de expansión municipal, así equivalgan a desarrollos provenientes de planes parciales, los cuales pueden contener otros requerimientos, dependiendo de tales planes. Lo anterior no tendrá ámbito de aplicación en suelos de protección, zonas de riesgo alto no recuperables.

Arango, (2019) al respecto de obligaciones urbanísticas propone: Se entiende por obligación urbanística a la contribución exigida por el POT, representada en un porcentaje de suelo útil o contribuciones monetarias que deben aportar los titulares de licencias de

construcción en contraprestación al municipio otorgante de las mismas, dicha contribución tiene como destino la generación de espacio público y equipamiento humano.

En otras palabras, las obligaciones urbanísticas son deudas que tienen los constructores, titulares de licencia de construcción o propietarios de predios que están siendo desarrollados por medio de licencias urbanísticas o de construcción con la ciudad por el hecho de beneficiarse del otorgamiento de tales permisos.

Por medio de la distribución de cargas y beneficios se configura dichas obligaciones urbanísticas por medio de las cuales se debe ceder un espacio de suelo para ser destinada a áreas comunes como los son parques, zonas verdes, vías, equipamientos, entre otros (Acuerdo 48, 2014). Tales obligaciones pueden ser compensadas de dos formas; por un lado, mediante la cesión de terreno antes dicha y por el otro por medio de compensación en dinero cuando no se cuenta con la posibilidad de ceder terreno. Este último aspecto, representa la problemática actual de la ciudad de Medellín, donde no se cuenta con este tipo de espacios, por ende sus habitantes están siendo notificados de la obligación en dinero por este concepto.

1.2. Naturaleza jurídica de las Obligaciones Urbanísticas:

Las obligaciones Urbanísticas poseen fundamento constitucional consagrado en el artículo 58 cuando menciona:

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa (Constitución, 1991. Art 58)

Por otra parte, el Decreto 351, (2007) contempla los lineamientos para reglamentar los ámbitos de reparto y la forma de gestión de tales obligaciones. Compila los lineamientos en esta materia propuestos en la Ley 136, (1994), la Ley 9ª, (1989), la Ley 388, (1997) y en el ámbito local el acuerdo municipal 46, (2006) o POT del municipio de Medellín, puntualmente en lo dispuesto en su artículo 329. Es así como en el artículo 10 y s.s., de la citada Ley de 2007, se contemplan los ámbitos de reparto relacionados con las obligaciones urbanísticas con cada uno de sus elementos.

1.3. Facultad del Estado para liquidar Obligaciones Urbanísticas

La Ley 388, (1997) en sus objetivos consagra entre otras, el promover la armoniosa concurrencia entre la nación y todas las entidades territoriales que influyen en el ordenamiento del territorio, en la búsqueda del mejoramiento de las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos (Art. 1º Núm. 4). En ese orden de ideas, se entiende la necesidad de un trabajo mancomunado en el logro de dicho objetivo.

Esta misma regulación contempla en su artículo 37 el tema relacionado con espacio público en actuaciones urbanísticas. En este artículo mencionan las reglamentaciones distritales o municipales, los cuales poseen la facultad para determinar en las diferentes actuaciones urbanísticas, tanto las cesiones u obligaciones que los propietarios de inmuebles deben aportar, como en el régimen de permisos y otorgamiento de licencias urbanísticas y de construcción. Así mismo se estipula la facultad de sancionar las infracciones que el incumplimiento de este tipo de obligaciones acarrea.

Teniendo en cuenta que en esta oportunidad se aborda el objeto de estudio en tres municipios que hacen parte de un Área Metropolitana, es pertinente mencionar el artículo 15

de la Ley 388, (1997), en lo relacionado con normas urbanísticas; el cual fue modificado por el artículo 1° de la Ley 902, (2004). En su primera parte, este artículo menciona la regulación que representan las normas urbanísticas en pro del aprovechamiento del suelo y la naturaleza de las actuaciones urbanísticas necesarias para la administración de tales procesos. En relación con las áreas metropolitanas, dispone que los municipios que las integren, deberán ajustarse a lo dispuesto en las juntas metropolitanas en los asuntos que a ellas compitan.

1.4. Prescripción de las Obligaciones Urbanísticas:

Como se mencionó anteriormente, las obligaciones urbanísticas pueden ser subsanadas de dos maneras. La primera es mediante la cesión de terrenos, fajas de lotes que varían de acuerdo a la distribución de cargas, los cuales corresponden a espacios de suelo para la destinación de zonas verdes, parques, vías, equipamientos y en general el disfrute colectivo. Otra forma de cumplir con dichas obligaciones es la compensación en dinero, principalmente cuando se adelantan licencias de urbanización en terrenos que no han sido desarrollados y no se cuenta con los espacios de suelo antes mencionados.

En cuanto a la prescripción de las obligaciones urbanísticas que aquí se esbozan, debe saberse que las cesiones obligatorias o gratuitas cumplidas en terreno, se constituyen en suelo público por destinación, el cual es imprescriptible, inalienable e inembargable, por tanto, estas no prescriben, sin embargo, cuando las obligaciones son cumplidas en dinero pueden prescribir. Dicha prescripción debe cumplir una serie de requisitos; entre los cuales están la existencia de un documento que preste merito ejecutivo, la cual no es la licencia otorgada, puede ser la expedición de la liquidación de la obligación urbanística, con un término de prescripción de cinco (5) años.

2. Importancia de unificación de criterios en liquidación de Obligaciones Urbanísticas

Las Obligaciones urbanísticas en Colombia, representan uno de los instrumentos que contribuyen a la hora de financiar los sistemas públicos; además de contribuir en el equilibrio urbanístico en aspectos de espacio público y equipamientos comunitarios y un equilibrio en aspectos de planeación sosteniendo un modelo de ciudad acorde con las necesidades de sus habitantes.

Las alcaldías municipales poseen la potestad de estructuración y exigencia de criterios de liquidación de las obligaciones urbanísticas, las cuales deben ir acorde al Plan de Ordenamiento de cada territorio; competencia que conlleva a que se determinen los criterios de liquidación de manera independiente en cada municipio; entre los cuales se contempla estratificación social, porcentaje de metros cuadrados a construir, ubicación del predio, entre otros.

Lo anterior con base en los casos particulares de municipios; situación que puede verse afectada, modificada o vista de forma diferente cuando estos se agrupan en lo que hoy se denominan áreas metropolitanas, las cuales hacen parte de la revolución territorial generada a partir de la constitución de 1991, lo que a su vez ocasiona transformación, modernización y actualización de la legislación vigente en esta materia (Ley 1625, 2013)

2.1. Área Metropolitana

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá es una entidad administrativa de derecho público que asocia los 10 municipios que conforman el Valle de Aburrá. En la actualidad está integrada por los municipios de Medellín (como ciudad núcleo), Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Itagüí, La Estrella, Sabaneta, Caldas y Envigado, este último municipio

es reciente miembro de la entidad, ya que se había sido excluido el 28 de febrero de 1.983 mediante fallo del Consejo de Estado y reincorporado el pasado 2016.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá fue creada mediante Ordenanza Departamental N° 34 de noviembre 27 de 1980, para la promoción, planificación y coordinación del desarrollo conjunto y la prestación de servicios de los municipios que la conformaron.

Actualmente cumple funciones de:

- Planificar el territorio puesto bajo su jurisdicción.
- Ser autoridad ambiental en la zona urbana de los municipios que la conforman.
- Ser autoridad de transporte masivo y metropolitano.
- Ejecutar obras de interés metropolitano.

La definición otorgada por la Ley 1665, (2013) la define como

Un Área Metropolitana es una entidad administrativa de derecho público formada por un conjunto de dos o más municipios integrados alrededor de un municipio núcleo (metrópoli), los cuales están vinculados entre sí por “dinámicas e interrelaciones territoriales, ambientales, económicas, sociales, demográficas, culturales y tecnológicas”, por lo que se requiere de una administración coordinada para la programación de su desarrollo sustentable, desarrollo humano, ordenamiento territorial y para la racional prestación de servicios públicos. (El Heraldo s/f, 2014).

Concepción que permite entender la presencia de un entorno urbano que será conectado por determinados flujos sociales, económicos, políticos, culturales etc., para identificar una unidad de funcionamiento. Situación que deja comprender la forma como este tipo de áreas potencian la distribución del crecimiento económico y urbanístico nacional. Además de las múltiples derivaciones que en el contexto administrativo se deben tener en cuenta, partiendo de la base del manejo de recursos públicos para la ejecución de programas y proyectos.

2.2. Régimen para Áreas Metropolitanas

La Ley 1625, (2013) expide el régimen para áreas metropolitanas, derogando la Ley orgánica 128, 1994; dicha reglamentación tiene por objeto el establecer una serie de guías en lo relacionado con las ordenanzas a nivel de territorio de los municipios que la conforman, de manera conjunta y armónica con los planes de ordenamiento territorial (Art.1°).

Al respecto debe mencionarse el componente de descentralización que poseen estas áreas metropolitanas; lo cual corresponde a un impulso dado desde la constitución de 1991, a pesar de los diversos avances realizados en esta materia, sigue requiriendo la implementación de Leyes y normas para su perfeccionamiento.

Así lo establece el preámbulo de la Ley 1625, (2013), el cual identifica la necesidad de implementar políticas públicas, basadas en la diversidad del país, que permitan desarrollar las potencialidades de cada territorio en la búsqueda de impulso individual. Lo anterior, basado en la competencia, potestad y capacidad propia, de manera que permita establecer mejor las necesidades de cada territorio, por medio de la participación activa de las comunidades (Ley 1625, 2013).

2.3. Competencias de las Áreas Metropolitanas:

En materia de ordenamiento territorial las áreas metropolitanas deben establecer lineamientos que busquen y faciliten la armonización de las directrices específicas establecidas en cada uno los planes de Ordenamiento territorial de los municipios que la integran (Ley 1625, 2013 art 6° literal d).

Así mismo, en lo relacionado con los planes integrales de desarrollo Metropolitano, la Ley 1625, (2013) los propone como una estrategia a largo plazo de índole regional que permite una visión integral para que de manera conjunta se analicen una serie de objetivos comunes que permitan un desarrollo sostenible en las regiones que conforman este tipo de áreas. Este marco posee jerarquía y debe estar alineado con los diversos planes y programas de desarrollo y de planificación que existan en ese mismo entorno (Ley 1625, 2013. Art. 12).

En el caso puntal del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en el tema de aprovechamientos y obligaciones se plantean una serie de objetivos en los cuales se tiene en cuenta las condiciones de habitabilidad de los sectores y las ventajas comparativas por condiciones naturales, de localización o de dotación de ciudad (Acuerdo 48, 2014).

Otro de los objetivos estuvo encaminado a orientar las construcciones futuras de la ciudad hacia adentro, por medio del aprovechamiento de las infraestructuras y el desarrollo diferencial de las áreas del ámbito Rio, frente a los sectores de ladera y borde. Lo que a su vez contribuye a la prevención de situaciones de riesgo (AMVA, 2006).

3. Reglamentación para liquidación de Obligaciones Urbanísticas en algunos municipios que integran el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

3.1. Lineamientos en planeación urbana en el Área Metropolitana de Medellín

La vigencia y revisiones aplicadas al POT del Municipio de Medellín se encuentran contempladas en una serie de acuerdos que reglamentan y adoptan la normatividad para su cabal cumplimiento tanto a nivel urbano como rural. Ejemplo de ello, lo representa el Acuerdo Municipal 046 de 2006, en el cual se contemplaron los componentes y contenidos

del plan a corto y mediano plazo, además de determinar las vigencias y derogaciones que en torno a él se han realizado, así como sus nuevas incorporaciones (DPN, 2013)

Más adelante, mediante acuerdo municipal 048, (2014) se adopta la revisión y ajuste a largo plazo; en su artículo 4º, segunda parte contempla a modo general el sistema de ocupación a mediano plazo en lo que tiene que ver con uso, tratamientos, aprovechamientos, obligaciones urbanísticas y actuaciones generales de construcción. Posterior, en una descripción detallada, contempla en el Título III el tema relacionado con obligaciones urbanísticas. En el artículo 304, se contemplan los criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas; entendiendo las áreas de cesión pública podrán cumplirse en suelo y en dinero. A su vez, expone el acuerdo planteado por la Administración Municipal, reglamentará el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de este instrumento (art. 521)

3.2. Liquidación de Obligaciones Urbanísticas en una muestra de tres (3) municipios del Área Metropolitana.

Con base en la potestad otorgada a la administración municipal, se exponen a continuación los decretos y resoluciones por medio de los cuales se reglamentan dichos procedimientos en los municipios aquí analizados.

3.2.1. Medellín

Mediante Decreto 1152, (2015) se reglamenta el procedimiento encaminado a la liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas del Municipio de Medellín, las cuales deberán ser compensadas en dinero. Su preámbulo ofrece la competencia del alcalde municipal para dirigir la acción administrativa del municipio, según lo dispuesto en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1151, (2012).

Entra en la materia que aquí se ocupa, en el literal 2, hace alusión a los acuerdos y reglamentaciones en materia de ordenamiento territorial (Ley 09 de 1989, Decreto 1469, 2010, y acuerdo municipal 48, 2014) en lo relacionado con las áreas de cesión. Permitiendo entender que el pago en dinero se da cuando no se cuenta con el área de suelo exigidos por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad. Complementa lo anterior, en lo dispuesto en el numeral 5, donde se reitera la potestad de la administración municipal de reglamentar el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de dichas obligaciones compensadas en dinero. (Acuerdo, 48, 2014, Art. 521).

Con la potestad antes mencionada, el ente municipal asigna a la subsecretaría de catastro. Mediante metodología de zonas homogéneas geoeconómicas, según lo prescrito por el Instituto Agustín Codazzi. Este rige hasta la adopción de mapas homogéneos geoeconómicos (Acuerdo, 1152, 2015).

Al tratarse de compensación en dinero por concepto de construcción de equipamiento público, para el municipio de Medellín, se liquidará de acuerdo al costo del metro cuadrado según el costo directo de construcción a la fecha del pago. Dicho costo depende además del tipo de edificación y las obligaciones contraídas en el proceso de licencia de construcción. Para ello se fijan valores en tablas que determinan la tipología de las construcciones (residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial y servicios, Industrial) y el valor adoptado por metro cuadrado los cuales van de \$700.000 a \$2.200.000 (Acuerdo 48, 2014, Art. 5, Núm. 5).

3.2.2. Itagüí

Para el caso del municipio de Itagüí, se toma como herramienta el acuerdo 006, (2014), por medio del cual se reglamentan las normas de urbanización y construcción. En el título VIII, capítulo 1º hace referencia a las obligaciones urbanísticas. Se realiza la discriminación de las compensaciones de obligaciones urbanísticas, compensación para uso residencial y compensación para uso industrial, comercial y de servicio.

En cuanto a la compensación obligatoria urbanística, hace referencia a la opción de cesión del suelo en otro sitio. Se deja claro que para cualquiera que sea su uso, deberá contar con el avalúo realizado por un profesional inscrito en la lonja de propiedad raíz. De allí surge la base para la cesión de las nuevas áreas (Acuerdo 006, 2014, art. 196).

Respecto a la compensación para uso residencial, al igual podrá ser pagado en suelo o en dinero, en este último caso, la estimación se realiza de acuerdo al equivalente por metro cuadrado. Determinando que éste tendrá un costo de 0.6 SMMLV para proyectos de estratos 4,5 y 6; por otro lado, para estrato 3, la compensación será de 0.5 SMMLV y para estrato 1 y 2 será de 0.4 SMMLV (Art. 197, Núm. 1)

Para el caso de equipamientos público, se estima un costo de 1.5 SMMLV por metro cuadrado como compensación urbanística, los cuales también podrán ser pagados en terreno o en dinero. Así mismo se estipula que en lotes de una extensión inferior a 300 metros cuadrados para uso de parqueaderos, la compensación será de 2 SMMLV por cada uno y en lotes de más de 300 metros cuadrados no es requerida dicha compensación. En el caso de construcción de vías, la compensación estará dada según los criterios de la secretaria de infraestructura (Art. 197, núm. 2,3 y 4).

Por otra parte, para la compensación para uso industrial, comercial y de servicios, de igual manera podrán ser cedidos en otro sitio del municipio o en dinero, correspondiendo a 1 SMMLV por metro cuadrado. En el caso de construir equipamiento público, de igual manera se podrá compensar en terreno o en dinero equivalente a 2 SMMLV (Art. 198).

3.2.3. Envigado

Para el caso del municipio de Envigado, el Decreto 0650, (2017) reglamenta el procedimiento de cálculo y liquidación de las obligaciones urbanísticas, con base en el Acuerdo 10, (2011), por medio del cual se revisó y se ajustó el ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial. Inicialmente expone el artículo 219 de dicho acuerdo para exponer las condiciones necesarias para los desarrollos urbanísticos y constructivos, en los cuales se contemplan los permisos y licencias, así como las obligaciones urbanísticas que este municipio exige. Del mismo modo contempla que el pago de dichas obligaciones podrá hacerse en terreno o en dinero, de acuerdo a los criterios de los entes municipales encargados de esta estimación (Planeación, Obras públicas, Medio ambiente y desarrollo).

El Decreto 0650, (2017) propone la tarifa o áreas a ceder para espacio público y equipamiento en suelo urbano y de expansión urbana. Aplican para aquellas construcciones con una extensión igual o superior a los 300 metros cuadrados, en las cuales se construya por medio de licencia urbanística 3 o más unidades inmobiliarias. Se les imponen dichas obligaciones de acuerdo a la densidad de las zonas donde estas se desarrollan y al estrato socioeconómico, para lo cual se establecen unas tablas de valor.

La densidad está dada en vivienda por hectárea, de lo cual se toma como base superior 300 y base menor 30; para todas, el área a ceder es de 10 metros cuadrados y el aporte por

otros usos por unidad de destinación y/o cada 100 metros cuadrados de construcción es de 15 metros cuadrados para todas las densidades; la variación está dada en el área mínima a ceder del área bruta del lote, la cual disminuye a medida que disminuye la densidad.

Las cesión para equipamientos se mide de acuerdo al estrato socioeconómico que van del 1al 6, lo que determina los metros cuadrados por unidad de destinación y/o por cada 100 metros cuadrados de área construida útil de otros usos los cuales inician en 1 y van aumentando 0.5 por cada estrato, hasta llegar al estrato 5 que equivale a 3 metros cuadrados por unidad y se sostiene hasta el estrato 6 y otros usos. Cuando la cesión es en dinero, se mide por salarios mínimos, de acuerdo al estrato iniciando con 1.0 SMMLV para estrato 1, 1.5 SMMLV para estrato 2; 3 SMMLV para estrato 3; 4 SMMLV para estrato 4 y 5.5 SMMLV para estratos 5, 6 y otros usos (Decreto 0650, 2017, art. 6º). Es importante resaltar, los pagos de obligaciones urbanísticas para espacio público en dinero, se requiere del respectivo avalúo catastral como lo requiere la Ley.

En los casos relacionados con construcciones de extensión inferior a los 300 metros cuadrados, en los cuales se desarrollen de 3 a 5 unidades de destinación, las obligaciones se pagarán en dinero en un porcentaje del 5% del avalúo catastral del lote por cada destinación; en caso de exceder las 5 unidades, se utilizará la forma de liquidación descrita anteriormente (Acuerdo 10, 2011, Art, 208).

Para determinar el valor a compensar por espacio público en el municipio de Envigado se aplica la formula $(\$) = \text{área a ceder espacio público} * \text{valor de metro cuadrado del terreno}$. En caso de que las compensaciones para equipamiento colectivo se tienen en cuentas estas operaciones:

- Equipamiento colectivo vivienda (M^2) = # viviendas * 15 m²
- Equipamiento colectivo otros usos (M^2) = área construida útil * 15%
- Equipamiento colectivo vivienda (\$) = área construida útil * 15 % * 2 SMMLV

3.3. Consideraciones finales sobre los hallazgos.

Los conceptos hallados en cada uno de los municipios, permiten comprender en primer lugar la competencia del ente municipal a la hora de calcular, liquidar y cobrar los conceptos relacionados con las obligaciones urbanísticas. Situación que a su vez deja entrever diferencias y similitudes a la hora de ejercer dicha potestad. Lo anterior representa un primer acercamiento al desarrollo del objeto aquí investigado.

Es así como se identifica la diferencia entre los municipios en relación a los criterios de estimación de los costos de dichas obligaciones, ya que mientras en Medellín se realiza mediante la construcción de tablas adaptadas de acuerdo a la tipología constructiva consignadas en las zonas homogéneas, en Itagüí este cobro se discrimina de acuerdo al estrato socioeconómico donde se construye. En envigado, los criterios también varían, para la cesión para espacios público se tienen en cuenta la densidad y para la cesión de equipamiento, el estrato socioeconómico, por lo que se elaboró el ajuste al POT, incluyendo tablas estándar que permiten calcular dichas obligaciones.

4. Conclusión:

El desarrollo urbanístico y de construcción en Colombia genera obligaciones; lo que equivale a decir que las obligaciones urbanísticas representan las compensaciones que deben realizar los titulares de las licencias de construcción, lo cual consiste en la cesión de suelo

para espacio público y la construcción de equipamientos en los lugares definidos y establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. La excepción a esta obligación indica que cuando no se esté en condiciones de compensar dicha obligación en suelo, éste puede ser pagado en dinero.

Los factores para la liquidación de las obligaciones urbanísticas en los municipios analizados (Medellín, Envigado, Itagüí), demuestran diferencias sustanciales en cuanto a forma, capacidad, criterios de análisis, entre otros. Lo que por un lado representa la potestad a las entidades que antes se mencionaba y por otro refleja la importancia de unificación de criterios en liquidación de obligaciones urbanísticas.

En el caso puntual de Medellín, uno de los factores que más influencia tiene para determinar los criterios de liquidación de las obligaciones urbanísticas, es la conformación de zonas geoeconómicas homogéneas, las cuales poseen información actualizada a cerca del valor del suelo en los diferentes sectores de la ciudad; situación que facilita a las autoridades tanto el factor de liquidación de obligaciones como otro tipo de factores asociados al POT (Acuerdo 48, 2014, Art 487); Sin embargo la mayoría de municipios no tienen los recursos para realizar estudios que permitan tener zonas geoeconómicas, por lo que se acude a otros mecanismos para calcularlos como lo es el avalúo catastral y comercial.

Se plantea entonces, que sea el Área Metropolitana del Valle De Aburra, quien realice la unificación de criterios en el tema de obligaciones urbanísticas, al ser la facultada en planificación del territorio que la compone, sin desconocer los avances a los que han llegado algunos municipios como Medellín en cuanto a la base de datos de zonas geoeconómicas; pero si buscando un equilibrio en lo facturado por este concepto en los territorios que la conforman.

5. Referencias Bibliográficas

Alcaldía de Envigado (3 de noviembre 2017). Decreto 0650. *Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cálculo y liquidación de las obligaciones urbanísticas en el municipio de Envigado, se delegan funciones y se dictan otras disposiciones.* Recuperado de: <http://www.envigado.gov.co/planeacion/paginas/contenido/plan-de-ordenamiento-territorial/normas-adicionales>.

Alcaldía de Medellín (2 de julio 2015). Decreto 1152. *Por medio del cual se reglamenta el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero.* Gaceta Oficial N° 4307. Recuperado de: http://www.medellin.gov.co/monograma/docs/d_alcamed_1152_2015.htm

Alcaldía de Medellín (16 noviembre de 2016). Decreto 1760. *Por medio del cual se adopta el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas -ZGH- para Suelo Urbano y para las Zonas Generadoras de derechos de construcción y desarrollo ubicadas en Suelo Rural del municipio de Medellín y se asigna una función.* Gaceta Oficial N° 4411. 24 de noviembre de 2016, pág. 39. Recuperado de: https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/d_alcamed_1760_2016.htm

Alcaldía de Sabaneta (25 de febrero 2014). Decreto 022. *Por medio del cual se reglamentan las obligaciones urbanísticas previstas en el Acuerdo 022 de 2009, Plan Básico de Ordenamiento Territorial.* Recuperado de: <https://www.sabaneta.gov.co/nuestros-planes/pbot>.

Arango, M. (2019). ¿Qué son las tales obligaciones urbanísticas que ahora quieren cobrar en Medellín? Periódico las 2 orillas, edición on line. Recuperado de:

<https://www.las2orillas.co/que-son-las-tales-obligaciones-urbanisticas-que-ahora-quieren-cobrar-en-medellin>

Aranzáles; G. R.E (2009). Concepto Jurídico Sobre Licencia de Construcción. Trabajo de grado. Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Asamblea Nacional Constituyente. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Recuperado de:<http://www.corteconstitucional.gov.co/inicio/ConstitucionpoliticadeColombia.pdf>

Auditoría, (2018). Licenciamiento Urbanístico, Reconocimiento de Edificaciones y Legalización de Asentamientos Humanos, con base en la Ley 388 de 1997. Recuperado el 03 de octubre de 2018 de: <http://www.minvivienda.gov.co>.

Castillo de Herrera, M. (2009). Procesos urbanos informales y Territorio. Ensayos en torno a la construcción de sociedad, territorio y ciudad. *Grupo de investigación Procesos urbanos en hábitat, vivienda e informalidad Universidad Nacional de Colombia. Bogotá*, 133-182.

Concejo de Itagüí (23 de mayo 2014). Acuerdo 006. *Por el cual se reglamentan las normas de Urbanización y Construcción del municipio de Itagüí*. Artículo 140. Recuperado de:<http://www.concejodeitagui.gov.co/acuerdos/ACUERDO%20006%20DE%202014.pdf>.

Concejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo (31 de Julio de 2017). Sentencia 25000-23-24-000-2007-00235-02(MP María Rojas). Recuperado de: <http://www>.

consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/152/S1/25000-23-24-000-2007-00235-02.pdf.

Congreso de la República. (1997). *Ley 388. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997: Recuperado de: http://www.medellin.gov.co/monograma/docs/d_alcamed_1152_2015.htm.

Congreso de la República (2003). *Ley 810 de junio 13 de 2003*. Diario Oficial No. 45.220, de 16 de junio de 2003.

Congreso de la República (2017). Decreto 1203 del 12 de julio 2017, "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones".

Congreso de la República. (18 de enero de 2011). *Ley 1437. Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*. Diario Oficial No. 47.956: Recuperado de: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/Ley_1437_2011.html.

Congreso de la República. (29 de abril de 2013). *Ley 1625. Por la cual se deroga la Ley Orgánica 128 de 1994 y se expide el régimen para las áreas metropolitanas*. Recuperado de: <http://www.minambiente.gov.co/images/normativa/app/Leyes/be-Ley%201625%20de%202013.pdf>.

DAC, (2016). Diccionario de arquitectura y construcción. Definición de licencia de construcción. Recuperado de: http://www.parro.com.ar/definicion-de_licencia+para+construcci%F3n.

Decreto 1052 de 1998. Por el cual se reglamenta las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, el ejercicio de la Curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.

Decreto 351 de 2007. Ámbitos de reparto y la forma de gestión de las Obligación urbanísticas.

DNP, (2013) Departamento Nacional de Planeación. Evaluación del impacto de la Ley 388 de 1997 y sus instrumentos sobre el mercado del suelo en las principales ciudades del país. *Economía consultores*. Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/ViviendaAguayDesarrolloUrbano/POTyMercadodeSueloEconometrC3ADa.pdf>.

Forero J, A. V. (2016). La responsabilidad de las constructoras en obras civiles de vivienda urbana: un estudio sobre la cobertura de la garantía decenal extensiva a la construcción de vecindad y otros vicios redhibitorios. Recuperado de: <http://repository.ucatolica.edu.co:8080/handle/10983/2880>.

Hurtado A, L. M. (2017). *Transformaciones rurales. Enfoques para el análisis de las dinámicas entre lo rural y lo urbano, el caso del oriente cercano Antioqueño: vereda El Colorado municipio de Guarne* (Doctoral dissertation, Antropología).

Minvivienda (2013) Ministerio de vivienda, ciudad y territorio. Dirección de Espacio Urbano y Territorial. Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales.

Recuperado de: <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/ElComponenteUrbanoen20laRevisiC3B3nd20POT.pdf>

Olaya, U. A. A. (2009). Control Fiscal y la Función Pública Atribuida a los Curadores Urbanos, El. *Revista Digital de Derecho Administrativo.*, 2, 137.

Presidencia de la República. (30 de abril de 2010). *Decreto 1469. Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.* Artículo 57. Recuperado de:<http://gobiernobogota.gov.co/sgdapp/sites/default/files/normograma/decreto%201469%20de%202010.pdf>.

Sepúlveda, C, J. G. (2017). ¿Gentrificación por fuera del centro tradicional? Transformación morfológica y funcional del pericentro norte de Bogotá, Colombia. *Perspectiva Geográfica*, 22(1). doi: 10.19053/01233769.6106.

UCO, (2014) Universidad Católica del Norte. Componente urbano. Revisión y ajuste Plan Básico de Ordenamiento Territorial municipio de Guarne. Recuperado de: <http://www.uco.edu.co/extension/territoriales/Investigacionesyconsultorias/Documents/COMPONENTE%20URBANO.pdf>.