SECRETARIA DE PLANEACION
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA,

AVISA

Que la Secretaria de Planeación, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, Acuerdo 056 de 2011, Acuerdo 002 de 2018 y demás normas complementarias que regulan la materia.

Para efectos de los dispuesto en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por medio de este Aviso se notifica la la Resolución 0319 del 07 de diciembre del 2022 "POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 0267 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2022, POR LA CUAL SE LIQUIDAN LAS OBLIGACIONES URBANISTICAS DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO B (ESPACIO PÚBLICO) Y TIPO C (EQUIPAMIENTO) CORRESPONDIENTE A LICENCIA URBANISTICA DE DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA PARA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR, RESOLUCION 0345 DE 23 DE MARZO DE 2018, DARLINE CASTAÑEDA CALLE identificada con cédula de ciudadanía número 39.453.240.

Esta Notificación se entenderá surtida al día siguiente de la entrega respectivo aviso.

PAOLA CATALINA CASTRO GOMEZ
Secretaria de Planeación
mof

LUGAR DE FIJACION: Publicada en la Web, Secretaria de Planeación y la Cartelera de la Alcaldía Municipal
FIJADO EN LA FECHA: 21 FEB 2023
DESFIJADO EN LA FECHA:

RESOLUCION 0319

07 DIC 2022

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 0267 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2022, *POR LA CUAL SE LIQUIDAN LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO B (ESPACIO PUBLICO) Y TIPO C (EQUIPAMIENTO) CORRESPONDIENTE A LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA PARA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR, RESOLUCIÓN 0345 DE 23 DE MARZO DE 2018*"

La Secretaría de Planeación, en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de mayo 26 de 2015 y Decreto Municipal 124 de 2018, "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016, y el 002 de 2018-Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro", y

CONSIDERANDO

1. El día 05 de octubre de 2022, se expidió Resolución N° 0267 "*POR LA CUAL SE LIQUIDAN LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO B (ESPACIO PUBLICO) Y TIPO C (EQUIPAMIENTO) CORRESPONDIENTE A LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA PARA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR, RESOLUCIÓN 0345 DE 23 DE MARZO DE 2018" dicho acto administrativo fue notificado personalmente a EDGAR AUGUSTO HENAO VALENCIA, identificado con cedula de ciudadanía N° 15.439.992, en calidad de Autorizado de la señora DANIELA VELÁSQUEZ VALENCIA propietaria en común y proindiviso del predio 020-73226, el día 20 de octubre de 2022.*

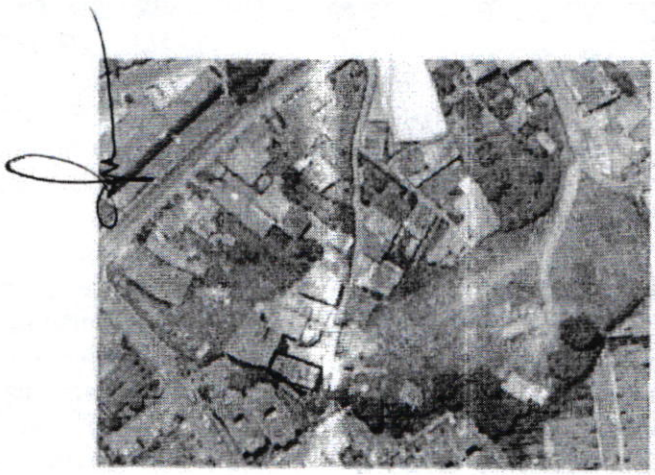
2. Que mediante Radicado 2022RE038389 del 03 de noviembre de 2022, la señora DANIELA VELÁSQUEZ VALENCIA, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.036.946.274, en calidad de titular en común y proindiviso del derecho de domino del predio identificado con matrícula inmobiliaria 020-73226, predio objeto de licencia de demolición y obra nueva, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución N° 0267 del 05 de octubre de 2022.

3. Que las pretensiones esbozadas en el recurso de reposición en contra de la Resolución 0267 del 05 de octubre de 2022, fueron las siguientes:

   (...) "Que una vez revisada por la parte interesada el decreto 247 de 2018 y la cartografía asociada a este se determinó que la zona homogénea 2_21_Z12 a la que se asocia el predio 020-73226 en la Resolución 0267 del

5 de octubre de 2022 para la liquidación de las obligaciones TIPO B no es la correcta.

Que como se evidencia en las imágenes anexadas a continuación el predio antes identificado con FMI hace parte de la zona homogénea 2_21_Z5 cuyo valor referenciado es de 600.000 por metro cuadrado.



Que de igual modo en referencia a las cesiones Tipo C en la resolución 0267 del 5 de octubre de 2022 se menciona lo siguiente:

Que el Decreto 124 de 2018 en el Articulo 3.2.4.6. establece:

(...)

3. **Cesión Tipo C: En la siguiente tabla se adopta el área mínima que deberá ser construida de equipamiento, en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación o definido en el correspondiente plan parcial o instrumento complementario de planificación. Los suelos con tratamiento de desarrollo, bien sea en suelo urbano o de expansión urbana, renovación y consolidación nivel 3 están sujetos al cumplimiento de esta obligación urbanística.**

Estrato	IP por Unidad de Vivienda y/o IP por Cada 100m² de Área Útil de Otros Usos	Equivalencia en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes
1 y/o Vc	1	1
2 y/o Vis	1.5	1.5
3	2	3
4	2.5	4
5	3.0	6
6	3.5	6
Otros Usos	3.5	6

Que en conforme a esto y a la licencia urbanística aprobada, la compensación por cesiones Tipo C (Equipamiento) es la siguiente:

Unidades V/vda	M2 x U/Vvda	Equivalencia en salarios mínimos x U/Vvda	Total m2	Total SMMLV
9	2	3	18	54

Que la parte interesada al revisar la resolución 0345 del 23 de marzo de 2018, debidamente notificada y ejecutoriada el día 9 de abril de 2018, acto administrativo del cual surgen las obligaciones liquidadas en la resolución 0267 del 95 de octubre de 2022 se encuentra o siguiente en el artículo 3 de la parte resolutoria:

ARTÍCULO 3: Una vez en firme el presente acto administrativo, proceder con el acta de acuerdo de pago de las obligaciones generadas por el proyecto correspondientes a:

- *Tipo B (espacio público): como área a ceder y dotar un total de 135 m2*
- *Tipo C (equipamientos): Que la obligación por este concepto equivale a un total de 3 SMMLV*

Parágrafo 1: La liquidación de las cesiones tipo B, se deberán realizar en el acta de acuerdo de pago, según el avalúo corporativo aceptado por la Secretaría de Planeación. Así mismo, la liquidación de las cesiones tipo C, se indexará al momento de su liquidación.

Parágrafo 2: Los valores anteriores serán cancelados por of urbanizador según convenio a celebrar con el municipio así:

1. *Por concepto de cesiones tipo A (suelo) y B con la compra de predios y/o ejecución de obra para espacio público.*
2. *Por concepto de cesiones tipo A (construcción) y C con la construcción de vías y equipamientos públicos respectivamente.*

Que el acto administrativo del cual surge y genera la obligación urbanística liquidadas en la resolución 0267 del 5 de octubre de 2022 claramente establece que el total de las obligaciones TIPO C corresponde a los 3 salarios mínimos mensuales legales vigentes, por tanto, no es claro porque se genera liquidaciones adicionales a lo ya contemplada en el acto administrativo mencionado.

Lo anteriormente mencionado constituye una modificación de fondo a los términos en los cuales se expidió el acto administrativo inicial que como ya se mencionó está debidamente notificada y ejecutoriada el día 9 de abril de 2018, esto sin conocimiento o notificación alguna a los interesados.

PRETENSIONES

1. Reponer el acto administrativo expedido mediante la resolución 0267 del 05 de octubre de 2022 por los errores contenidos en este anteriormente expuestos.
2. Reformular los valores mediante los cuales se realizó la liquidación de las obligaciones TIPO B con respecto a la zona homogénea contenida en la cartografía asociada a el decreto municipal 247 de 21 de junio de 2018. Siendo la zona correcta_21_Z5 cuyo valor referenciado es de 600.000 pesos por metro cuadrado y no la zona 2_21_Z12 cuyo valor es de 660.000
3. Reformular los valores cobrados por concepto de obligaciones TIPO C y acogerse a cabalidad al acto administrativo que dio origen a dichas obligaciones el cual claramente estableció: "Tipo C (equipamientos): Que la obligación por este concepto equivale a un total de 3SMMLV y no a 54 SMMLV como se pretende en la resolución 0267 del 5 de octubre de 2022.

4. Que esta entidad, procedió a verificar la solicitud presentada por la señora DANIELA VELÁSQUEZ VALENCIA, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.036.946.274, en calidad de propietaria en común y proindiviso de inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-73226, encontrándose que la Secretaria de Planeación es competente para resolver el recurso de reposición, el cual fue presentado dentro de la oportunidad y con los requisitos exigidos por la normatividad en mención.

5. Que en vista de lo expuesto esta secretaria, procede a resolver el recurso de reposición, previas las siguientes consideraciones a los argumentos y las pruebas aportadas por el recurrente:

Sea lo primero aclarar que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro fue adoptado a través del Acuerdo Municipal N°104 del año 2000, el cual fue revisado y ajustado mediante los Acuerdos 076 de 2003, 056 del 15 de marzo de 2011, 028 de 2016 y el 002 de 2018.

Es así que en vigencia del Acuerdo Municipal N° 056 de 2011, se expidió la Resolución N° 267 del 05 de octubre de 2022, a través de la cual se *OTORGÓ UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA*, para la matrícula inmobiliaria N° 020-73226, en dicho acto administrativo quedaron definidas como obligaciones urbanísticas Tipo B (espacio público) y Tipo C (equipamiento).

En lo referente a las obligaciones urbanísticas el Acuerdo 76 de 2011, en su artículo 189, se establece tres tipos:

> *"ARTÍCULO 189. De acuerdo con de cesión se establece la siguiente clasificación:*
>
> *ÁREAS DE CESIÓN TIPO A: Son aquellas que determinan la viabilidad de un proyecto específico como las vías, los elementos que conforman la sección vial, movilidad e inserción a la malla vial existente.*
>
> *ÁREAS DE CESIÓN TIPO B: Son aquellas conformadas por el suelo de cesión destinada a la conformación de las zonas verdes, parques plazas y general suelo para equipamientos.*
>
> *ÁREAS DE CESIÓN TIPO C: Son el aporte para la construcción de equipamientos y servicios comunitarios.*

Así mismo según la Resolución IGAC 620 de 2008: *"... cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9 de 1989 el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado así el terreno al momento del avalúo se encuentra en bruto."*

Que mediante el decreto Municipal 247 de 21 de junio de 2018, se adopta el plano de Zonas Homogéneas que sirve de base para el cobro de obligaciones urbanísticas y en su artículo 3 establece: *"Aplicaciones: El Mapa de zonas homogéneas deberá aplicarse en los siguientes casos:*

1. *Liquidar cesiones urbanísticas obligatorias, conforme a lo previsto en los artículos 143 y 144 del Acuerdo 002 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya."*

Manifiesta la recurrente, que la determinación de la zona homogénea en la cual se ubica el predio de su propiedad, no se estableció correctamente dentro de la Resolución 267 de 05 de octubre de 2022 y por lo tanto la liquidación que se realizó de la misma no es coherente con la zona 2_21_Z5 siendo la zona homogénea correcta.

Por lo anterior, este despacho una vez realizado la verificación de la petición del recurrente y revisado el plano en el cual se determinan las zonas homogéneas para el Municipio de Rionegro, así como el Decreto 247 de 2018, se determina que evidentemente por error involuntario se situó el predio identificado con matrícula inmobiliaria 020-73226 en la zona homogénea 2_21_Z12 no correspondiendo esta con la ubicación del predio.

Se procede entonces a ubicar correctamente el predio en la zona homogénea 2_21_Z5, de acuerdo a la siguiente tabla:

ZHG	Ubicación	Valor
2_21_Z5	San Antonio de Pereira	$ 600.000

Que teniendo en cuenta que los valores son a noviembre de 2020 se debe indexar a la fecha de la siguiente forma:

Zona Homogénea	Valor/m2 a noviembre de 2020	Valores indexados a agosto de 2022
2_21_Z5	$ 600.000	$ 693.757

Ahora bien, teniendo en cuenta el cobro de las obligaciones urbanísticas y en virtud del Decreto 124 de 2018, el cual compila la normatividad vigente en el Municipio de Rionegro en materia del POT y por ende el Acuerdo 056 de 2011, en razón a lo siguiente:

"Cesión Tipo C: En la siguiente tabla se adopta el área mínima que deberá ser construida de equipamiento, en el lugar que sea indicado por la Secretaría de

Planeación o definido en el correspondiente plan parcia o instrumento complementario de planificación. Los suelos con tratamiento de desarrollo, bien sea en suelo urbano o de expansión urbana, renovación y consolidación nivel 3 están sujetos al cumplimiento de esta obligación urbanística."

Estrato	M² por Unidad de Vivienda y/o M² por Cada 100m² de Área Útil de Otros Usos	Equivalencia en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes
1 y/o Vip	1	1
2 y/o Vis	1,5	1,5
3	2	3
4	2,5	4
5	3,5	6
6	3,5	6
Otros Usos	3,5	6

(Acuerdo 056 de 2011, Art. 190°; Modificado por el Acuerdo 002 de 2018, Art. 143°)

Referente a la liquidación de las obligaciones TIPO C, se debe advertir que, según la tabla anterior, la equivalencia en salario mínimos es de 3 Salarios Mínimos legales mensuales vigentes por unidad de vivienda, lo que, según de la petición realizada por la recurrente, supone un error de interpretación.

Conforme a lo anterior, una vez validada la liquidación contenida en la Resolución 0267 del 5 de octubre de 2022, se evidencia un error involuntario en la liquidación del total de salarios mínimos a compensar por concepto de obligaciones Tipo C, por lo tanto, se procede a realizar la corrección conforme a la siguiente tabla:

Unidades V/vda	M2 x U/Vvda	Equivalencia en salarios mínimos x U/Vvda	Total m2	Total SMMLV
9	2	3	18	27

Por lo anterior, le asiste la razón parcialmente al recurrente en solicitar la revisión de la liquidación realizada en la Resolución 0267 del 5 de octubre de 2022, en el sentido de que la obligación se estableció por un valor mayor, sin embargo no le asiste la razón al recurrente cuando manifiesta que en el numeral 7 del escrito de reposición presentado "*que el acto administrativo el cual surge y genera la obligación urbanística liquidadas en la resolución 0267 del 5 de octubre de 2022 claramente que el total de las obligaciones TIPO C corresponde a los 3 salarios mínimos mensuales legales vigentes, por lo tanto, no es claro porque se genera liquidaciones adicionales a lo que ya contempla en el acto administrativo mencionado*" se aclara que es una interpretación errónea de la norma establecida en el Decreto 124 de 2018 y por lo tanto no supone una modificación del acto administrativo como lo menciona el recurrente.

De todo lo anterior esta secretaría procederá a corregir los yerros contenidos en la Resolución 0267 del 5 de octubre de 2022 de conformidad a los argumentos expuestos anteriormente y por lo cual se accede parcialmente a las pretensiones solicitadas por el recurrente en su escrito.

Que en Merito de lo expuesto esta Secretaria de Planeación,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR el artículo primero de la Resolución N° 0267 de 05 de octubre de 2022, el cual quedara así:

ARTICULO PRIMERO: Liquidar las obligaciones urbanísticas correspondientes a áreas de cesiones Tipo B (Espacio público) y Tipo C (equipamientos) a cargo de DARLINE CASTAÑEDA CALLE identificada con cédula de ciudadanía 39.453.240, NATALIA RUIZ ROMERO identificada con CC 39.456.282 y DANIELA VELÁSQUEZ VALENCIA identificada con CC 1.036.946.274, actuando como titulares de derecho real de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria 020-73226, predio sobre el cual solicitó licencia urbanística de demolición total y obra nueva para edificio multifamiliar, por la cual se generaron las obligaciones descritas en la parte motiva de esta resolución.

Que el monto de la obligación urbanística TIPO B (Espacio público), es el resultante de aplicar la siguiente formula:

OBLIGACIONES TIPO B (Espacio Público) A COMPENSAR		
Área a compensar/m2	Valor (m2) suelo /ZHG	Valor total ($)
135	$ 693.757	$ 93.657.195

Que el monto de la obligación urbanística TIPO C (Equipamiento) es el resultado de aplicar la siguiente formula:

OBLIGACIONES TIPO C (Equipamiento) A COMPENSAR			
Unidad de Vivienda	SMMLV a compensar	Valor SMMLV a 2022	Valor total
9	27	$ 1.000.000	$ 27.000.000

CONCEPTO	VALOR ($)
TIPO B (Espacio público)	$ 93.657.195
TIPO C (Equipamiento)	$ 27.000.000
TOTAL OBLIGACIONES	$ 120.657.195

Dichas obligaciones suman un total de CIENTO VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS MCTE, dicho valor está sujeto a indexación de acuerdo con la fecha de pago, para la obligación tipo B (Espacio Público) con el IPC teniendo como base el mes de agosto de 2022 y para la obligación Tipo C (Equipamiento) de acuerdo a la variación del SMLMV.

ARTICULO SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación ante el superior jerárquico de este despacho, siendo este el Señor Alcalde; toda vez que no se accedido a la totalidad de las pretensiones incoadas por el recurrente.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR el presente acto administrativo, anexando una copia del mismo, a DARLINE CASTAÑEDA CALLE identificada con cédula de ciudadanía 39.453.240, NATALIA RUIZ ROMERO identificada con CC 39.456.282 y DANIELA VELÁSQUEZ VALENCIA identificada con CC 1.036.946.274.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PAOLA CATALINA CASTRO GOMEZ
Secretaria de Planeación

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy _____ siendo las _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a _____, con cédula de ciudadanía Nº _____ en calidad de _____,

EL NOTIFICADO: _____

C.C: _____

Dirección: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

EL NOTIFICADOR: _____

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy _____ siendo las _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a _____, con cédula de ciudadanía Nº _____ en calidad de _____, y se le entrega copia auténtica de la misma.

EL NOTIFICADO: _____

C.C: _____

Dirección: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

EL NOTIFICADOR: _____

0319 07 DIC 2022

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO
El día de hoy _____ siendo las _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a _____, con cédula de ciudadanía Nº _____ en calidad de _____, y se le entrega copia auténtica de la misma.

EL NOTIFICADO: _____

C.C: _____

Dirección: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

EL NOTIFICADOR: _____

Redactor y transcriptor: Abg. Natalia Zuluaga M.