

DECRETO 2502 DE 2019

(DICIEMBRE 27)

“Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín, se derogan los Decretos Municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015 y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales conferidas por el artículo 287 y los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, el numeral 3 del artículo 2 y el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29, literal A), numeral 6 y literal D) numeral 1 de la Ley 1551 de 2012, el Decreto único nacional 1077 de 2015 y los artículos 303 al 318 y artículos 514 al 521 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y;

CONSIDERANDO QUE:

El Artículo 7 de la Ley 9 de 1989 permite la compensación en dinero o en otros inmuebles, de las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales, cuando sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad,

El Decreto Nacional 2150 de 1995 en su artículo 60 determina que “El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.”

El numeral 3 del artículo 2 de la Ley 388 de 1997 establece como principio del ordenamiento territorial “La distribución equitativa de cargas y beneficios” y el numeral 3 del artículo 8, establece como acción urbanística, entre otras, la determinación de las cesiones obligatorias.

El artículo 15 de la misma Ley, define las normas urbanísticas generales como aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. Relaciona cuáles son estas normas y en el numeral 2.6 incluye “Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.”

Complementa esta disposición, el artículo 37, donde establece que las reglamentaciones 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.

El Decreto Municipal 351 de 2007, disponía el procedimiento para los Ámbitos de Reparto y la forma de gestión de las Obligaciones Urbanísticas, el cual fue derogado por el artículo 622 del Acuerdo 48 de 2014.

El Decreto Municipal 566 de 2011 reguló el procedimiento para la incorporación jurídica y material de las áreas de cesión pública obligatorias resultantes de los procesos de urbanización, parcelación y construcción en Medellín, el cual debe ser actualizado a la normativa vigente.

El artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, que compila las normas del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, entre ellos el Decreto Nacional 1469 de 2010, reitera que los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos y espacio público en general.

El artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto mencionado anteriormente, establece el procedimiento para la incorporación de áreas públicas resultantes de los procesos de urbanización, parcelación y construcción, además determina que corresponderá a los municipios determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

El Acuerdo Municipal 48 de 2014, por medio del cual se revisó y ajustó el largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, acogió estas disposiciones y en su artículo 305 determina los tipos de cesiones públicas dividiéndolas en 3: 1) Vías públicas, 2) Suelo destinado al espacio público de esparcimiento y encuentro, y para la dotación y construcción de equipamientos básico social y/o comunitario; y 3) Construcción de equipamiento básico social y/o comunitario.

Reiterando lo dispuesto en las normas nacionales, el artículo 514 del Acuerdo 48 de 2014, determina que las cesiones urbanísticas son obligaciones que se constituyen

en una contraprestación que el propietario, urbanizador o constructor, efectúa en favor de la Administración Municipal, en cumplimiento de la función social de la propiedad, por la autorización que recibe de éste para urbanizar, parcelar y/o construir su inmueble.

En los artículos 303, 306, 513, 521 y 596 del mismo Acuerdo Municipal, se determina que la Administración Municipal, entre otras, debe reglamentar el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero.

Con fundamento en las disposiciones mencionadas del Acuerdo 48 de 2014, se expidieron los Decretos Municipales 2167 de 2014 y 1152 de 2015. El primero con la finalidad de disponer de los recursos causados por el pago en dinero como compensación de cesiones urbanísticas y el segundo para reglamentar el procedimiento de liquidación de obligaciones con pago en dinero antes y después de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014.

El Decreto Municipal 883 de 2015, determinó en el numeral 11 de su artículo 345, 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”; en este mismo sentido, los numerales 3, 4 y 8 del artículo 346 de este mismo Decreto, delega en la Subsecretaría de Control Urbanístico las funciones específicas.

Igualmente, el Decreto Municipal 883 de 2015 establece en los artículos 295 numeral 8, 296 numeral 8 y 297 numeral 6, que la Secretaría de Infraestructura Física, a través de sus Subsecretarías, deberá realizar el recibo, verificación del diseño y construcción, la evaluación de la calidad del diseño y la construcción; así como el mejoramiento, mantenimiento y conservación de la infraestructura física de uso público que entregan los particulares u otras entidades al Municipio de Medellín, de acuerdo a las especificaciones técnicas y la normativa vigente.

El Consejo de Direccionamiento Estratégico, conforme al Decreto Municipal 1569 de 2016, modificado por los decretos 127 y 621 de 2017, deberá direccionar y distribuir los recursos provenientes de la aplicación de los instrumentos del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, hacia los proyectos contenidos en el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo respectivo, destinado para la generación, mantenimiento y la administración del Sistema Público y Colectivo.

Conforme al artículo 8°, numeral 8, de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que establece el deber de informar al público acerca de este proyecto específico de regulación, se puso a disposición de toda persona en la página web de la Alcaldía de Medellín, los días 12 de octubre al 25 de noviembre de 2019, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas. Se recibieron observaciones que fueron revisadas y acogidas en lo pertinente.

Por lo expuesto,

DECRETA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. Reglamentar el procedimiento para el cumplimiento de las áreas de cesión públicas destinadas a vías, espacio público de esparcimiento y encuentro y para equipamientos públicos; así como para la construcción de equipamiento básico social.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto aplica para todos los predios objeto de licencias urbanísticas otorgadas y actos de reconocimiento declarados en el Municipio de Medellín por las Curadurías Urbanas, que generan obligaciones urbanísticas por concepto de los tipos de cesión pública establecidas en el artículo 305 del Acuerdo 48 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

Artículo 3. Destinación de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública. En concordancia con los artículos 305 y 306 del Acuerdo 48 de 2014, las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública cumplidas materialmente y/o en dinero, se destinarán según los objetivos determinados en el mencionado Acuerdo Municipal y en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.4.5. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 4. Cálculo de las áreas de cesión pública. Los Curadores Urbanos de Medellín, en el trámite de las licencias urbanísticas a otorgar y los actos de reconocimiento a declarar, calcularán y discriminarán, de acuerdo con el proyecto presentado, los metros cuadrados de las áreas de cesión pública en suelo para vías públicas, espacio público de esparcimiento y encuentro y las áreas aptas para la construcción de equipamiento básico social y comunitario; así como los metros cuadrados que sean objeto de la obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario, a los que se obliga el titular de la licencia o acto de reconocimiento de conformidad con el Artículo 280 y en cumplimiento del Capítulo II, Título III de la Parte 2, artículo 382, 383, 384 y del 426 al 431 del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

El resultado de dicho cálculo o del ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios de los diferentes instrumentos de planificación complementaria, deberá estar incluido en la licencia urbanística correspondiente.

Las obligaciones urbanísticas en áreas a desarrollar mediante planes parciales y macroproyectos se incorporarán en las licencias respectivas, conforme a lo establecido en los respectivos decretos.

Parágrafo 1. Esta disposición también es aplicable a la modificación de licencias expedidas en vigencia de los Acuerdos Municipales 62 de 1999 y 46 de 2006, así como a las

originadas por instrumentos de planificación complementarios, adoptados bajo dichas normativas.

Parágrafo 2. Con el fin de dar cumplimiento al artículo 2.2.6.1.4.5. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, cuando se modifique o aclare una licencia urbanística vigente, el Curador Urbano deberá conservar el indicador promedio de número de habitantes por vivienda establecido a partir de la encuesta de calidad de vida para la licencia inicialmente otorgada, para el cálculo del área correspondiente a la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos.

Parágrafo 3. Para el cálculo de las áreas de cesión pública en la modificación o aclaración de las licencias urbanísticas de proyectos que hagan parte de los macroproyectos, se tendrá en cuenta el indicador promedio de número de habitantes por vivienda establecido a partir de la encuesta de calidad de vida del año de adopción o modificación del ejercicio de reparto de cargas y beneficios del respectivo macroproyecto.

Artículo 5. Exigibilidad de las Obligaciones Urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública. La obligación de áreas de cesión pública se hará exigible una vez se hayan concretado los aprovechamientos en su totalidad o parcialmente cuando se trate de urbanizaciones por etapas y estas sean autosuficientes. Para los reconocimientos de edificaciones, será exigible, una vez otorgado y en firme el respectivo acto de reconocimiento, en concordancia con el artículo 2.2.6.4.2.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 6. Determinación de las Obligaciones Urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública. El titular o titulares de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o el apoderado, presentará propuesta del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, la cual a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico determinará la forma de cumplimiento de dichas obligaciones, en concordancia con el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014 y para ello se procederá de la siguiente manera:

Para la cesión en suelo, se identificará el predio propuesto y su correspondencia con el Mapa 12 “Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado” del Acuerdo 48 de 2014, con el cual se viabilice su cumplimiento. Excepcionalmente, sino se identifica el predio en este Mapa, la propuesta para el cumplimiento de esta obligación, se tramitará a través del Comité técnico de áreas de cesión de que trata el Artículo 11 del presente Decreto. Así mismo, para el cumplimiento de la obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario, se remitirá la propuesta a dicho Comité técnico para determinar el lugar y el equipamiento a construir o ampliar, con el cual se cumplirá dicha obligación.

Para el caso de los planes maestros, planes especiales, planes parciales y macroproyectos, la propuesta de cumplimiento será presentada por el titular o titulares de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o el apoderado, la entidad gestora o el operador urbano, según lo definido en el Decreto Municipal 893 de 2017 o la norma

que lo modifique, complemente o sustituya y conforme con lo definido en el respectivo Acto Administrativo de adopción o su modificación,

La Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, emitirá un acto administrativo en el cual se concrete el cumplimiento material de las áreas de cesión pública. Si en alguno de los casos anteriores, su cumplimiento es en dinero, se aplicará el procedimiento administrativo para su liquidación, que se desarrolla en el Título II, Capítulo 5 del presente Decreto. De conformidad con el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, el valor del suelo se incrementará en un 15% en razón de los gastos de adquisición y dotación de los predios.

Parágrafo 1. La actuación administrativa que da origen a la determinación de las obligaciones urbanísticas, podrá iniciar a solicitud de parte, por el titular de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o a través de apoderado. También podrá iniciarse de manera oficiosa, cuando se evidencia el retardo en el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, por haber transcurrido el término previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 7. Obligaciones del titular de la licencia. El titular o titulares de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o su apoderado, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017, deberá informar a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial la terminación de las obras, quién informará a la Subsecretaría Operativa de Mantenimiento y Sosténimiento de la Secretaría de Infraestructura Física, con el fin de que se inicie, conjuntamente, el trámite verificación y correspondencia de las obras urbanísticas, según el acto administrativo que determine la forma de cumplimiento así como el trámite de entrega material de las obligaciones conforme a lo dispuesto en Capítulo 3 del Título II o de liquidación si se trata de obligaciones con cumplimiento en dinero, en cuyo caso aplica el procedimiento descrito en el Capítulo 5 del Título II del presente Decreto.

Una vez la administración municipal cuente con los medios tecnológicos idóneos, el obligado podrá informar de manera digital la terminación de las obras para el inicio del procedimiento respectivo.

Artículo 8. Cumplimiento en sitio y compensación en otro sitio de las áreas de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y para construcción de equipamiento básico, social y comunitario. La entrega jurídica y material del suelo objeto de cumplimiento de las cesiones públicas destinado para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, así como, la construcción y entrega del equipamiento básico social y/o comunitario, por objeto de cumplimiento en sitio o en otro sitio, estará supeditada a la recomendación del Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública establecido en el artículo 11 del presente Decreto, y al cumplimiento de los requisitos de los artículos 311 al 317 del Acuerdo 48 de 2014, y a los Títulos I y II del Decreto Municipal 471 de 2018.

Con la recomendación del Comité, la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces analizará el proyecto de diseño urbano presentado por el interesado para su aprobación en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial, el Manual de Espacio Público y demás normativas locales que garanticen la funcionalidad óptima de estos espacios y edificaciones.

Artículo 9. Cumplimiento de Obligaciones por concepto de áreas de cesión en desarrollos por etapas. En los desarrollos por etapas el cumplimiento de las áreas de cesión se hará de manera proporcional a cada etapa del proyecto urbanístico, según lo definido en la licencia urbanística, sin perjuicio del porcentaje de avance de obra de la respectiva etapa.

Artículo 10. Cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas por concepto de áreas de cesiones públicas mediante la gestión de Entidades Gestoras u Operadores Urbanos. Cuando el desarrollo urbanístico sea gestionado por entidades gestoras u operadores urbanos, se acogerá a las disposiciones establecidas en el Decreto Municipal 893 de 2017 o la norma que lo modifique, complementemente o sustituya, sin perjuicio de lo dispuesto en este Decreto.

Las entidades gestoras de iniciativa privada podrán prescindir de la contratación de los servicios del operador urbana, cuando puedan concretar y cumplir autónomamente, las áreas de cesión pública al interior de la Unidad de Actuación Urbanística y en las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas, así como las otras exigencias referidas a cargas sociales, vivienda social e infraestructura de servicios públicos.

Los Operadores urbanos deberán reportar a la Secretaría de Gestión y Control Territorial y a la Secretaría de Hacienda el cumplimiento del pago de las áreas de cesión pública en dinero.

Artículo 11. Comité Técnico de áreas de cesión pública. Se crea el Comité técnico de áreas de cesión pública, como órgano asesor y de apoyo a la toma de decisión sobre la gestión del cumplimiento de las áreas de cesión pública de la Secretaría competente.

Estará conformado por el Subsecretario de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación. De este Comité harán parte, además, el Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Hacienda, el Subsecretario de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios y el Subsecretario de Planeación de la Infraestructura Física de la Secretaría de Infraestructura Física, cuando el asunto a decidir lo requiera.

Las funciones de este Comité se circunscriben a la recomendación en la toma de decisiones en los siguientes asuntos:

1. Si el predio radicado para el cumplimiento material de la obligación de cesión de suelo destinado al espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, no se encontrare definido en el mapa Nro. 12 "Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado", protocolizado en el plan de ordenamiento territorial, Acuerdo 48 de 2014 y el interesado presenta una alternativa de cumplimiento.
2. Cuando previo análisis de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, el predio se encuentra identificado en el Mapa 12 "Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado" del Acuerdo 48 de 2014, y se advierte inconsistencias relacionadas con su viabilidad técnica.
3. Cuando la propuesta de cesión pública sea en otro sitio.
4. Determinación del tipo de equipamiento requerido para la zona objeto de la obligación urbanística de construcción de equipamiento.
5. Solicitud de modificación de la forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, autorizando su pago en dinero o en especie, según el caso, conforme a lo definido en el artículo 589 del Acuerdo 48 de 2014 y los Decretos Municipales 1569 de 2016, modificado y adicionado por los Decretos municipales 127 y 621 de 2017.
6. Evaluación de las características del predio que se propone entregar anticipadamente, desde el punto de visto técnico, jurídico y financiero.

Las recomendaciones de este Comité constarán en el acta respectiva. La Subsecretaría de Control Urbanístico mediante la Resolución que determina la obligación urbanística tomará la decisión, acogiendo o no la recomendación de este Comité. Esta decisión se notificará al interesado conforme a lo dispuesto en el artículo xx de este Decreto.

Artículo 12. Aplicación del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas. Para la liquidación, convertibilidad y equivalencias de las obligaciones correspondientes a las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, se aplicará el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, conforme al artículo 487 del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 1760 de 2016 y sus actualizaciones.

Artículo 13. Valoración del Costo Directo de Construcción de equipamientos. La estimación del costo directo de construcción de equipamiento por metro cuadrado (m²) a la fecha de pago, será realizada por la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, mediante una Resolución que será emitida y actualizada los treinta (30) primeros días de cada año, la cual deberá estar sustentada en un documento técnico de soporte en el cual se indique la metodología utilizada y fuentes de información, teniendo en cuenta

entre otras, las siguientes variables: las especificaciones técnicas, estructurales y arquitectónicas con los respectivos acabados con las cuales, se realizará el proyecto constructivo que presenta la obligación, tipología de la edificación, la destinación, el estrato socioeconómico y las obligaciones establecidas en la respectiva licencia urbanística.

Artículo 14. Notificación. Corresponde a la Subsecretaría de Control Urbanístico, notificar en los términos de la Ley 1437 de 2011 al titular(es) de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o sus apoderados, los actos administrativos de determinación y de liquidación de las obligaciones urbanísticas conforme a los artículos 17 y 18 de este Decreto.

Artículo 15. Recursos. Contra los actos administrativos de determinación y de liquidación de la obligación urbanística proceden los recursos de reposición y apelación en los términos del artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. El de reposición será resuelto por el Subsecretario(a) de Control Urbanístico y el de apelación será concedido por éste y resuelto por el Secretario(a) de Gestión y Control Territorial.

Parágrafo. El solicitante podrá renunciar a términos para la interposición de los recursos de Ley.

Artículo 16. Firmeza del Acto Administrativo. El acto administrativo de liquidación dispuesto en el artículo 18 de este Decreto, quedará en firme en los términos del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y prestará mérito ejecutivo para su cobro.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.

Capítulo 1

Determinación de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública

Artículo 17. Resolución de Determinación de las áreas de cesión pública en suelo. La forma de cumplimiento material de las áreas de cesión pública, se determinará en un acto administrativo expedido por la Subsecretaría de Control Urbanístico, el cual contendrá, como mínimo lo siguiente:

- La identificación del obligado a cumplir con las áreas de cesión públicas, que podrá ser el titular(es) de la licencia o acto de reconocimiento, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o su apoderado.
- La referencia a la licencia urbanística(s) o acto de reconocimiento que dio origen a la obligación de las áreas de cesión pública. Indicando el número de las licencia(s)

o acto de reconocimiento, su fecha de expedición, el cálculo de las áreas de cesión dispuesta en la licencia(s) o acto de reconocimiento en metros cuadrados.

- En el evento de provenir de un instrumento de planificación, deberá ser indicado, así como la etapa respectiva, si es del caso.
- La descripción del sitio de cumplimiento del área de cesión pública, en el caso de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos.
- Si se trata de vías, identificar la forma cómo se cumple con la obligación, relación de los radicados de los oficios de vías obligadas y si es del caso, el acta del Comité de Movilidad o el proyecto vial respectivo.
- La priorización de la obligación de construcción de equipamiento, conforme a lo recomendado por el Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública.
- El término para la interposición de los recursos conforme a la Ley 1437 de 2011 o la norma que la complementa, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. En el evento de requerir consulta al Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública para el cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, en los casos descritos en el artículo 11 de este Decreto, se deberá dejar constancia del acta correspondiente.

El Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública podrá recomendar el pago en dinero como una alternativa para el cumplimiento de la obligación, para lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico liquidará conforme al procedimiento definido en los artículos 30 y siguientes (liquidación en dinero) del presente Decreto. En este caso, se deberá revocar la Resolución de compensación material y se expedirá la Resolución de liquidación que contenga esta forma de cumplimiento.

Cuando en alguna de las áreas de cesión se determine su cumplimiento en dinero, se liquidará en un acto administrativo independiente, para lo cual se aplicará el procedimiento previsto en el capítulo 5 del Título II.

Parágrafo 2. Cuando el desarrollo urbanístico, sea gestionado por operadores urbanos, éstos podrán gestionar ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en dinero, en concordancia con el parágrafo del artículo 13 del Decreto Municipal 893 de 2017.

Artículo 18. Resolución de liquidación de áreas de cesión pública con pago en dinero. La forma de cumplimiento en dinero de las áreas de cesión pública, se determinará en un acto administrativo expedido por la Subsecretaría de Control Urbanístico, el cual contendrá, como mínimo:

- La identificación del obligado a cumplir con las áreas de cesión pública, que podrá ser el titular(es) de la licencia

o acto de reconocimiento, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o su apoderado.

- La referencia a la licencia urbanística(s) o acto de reconocimiento que dio origen a la obligación de las áreas de cesión pública. Indicando el número de las licencias, su fecha de expedición, el cálculo de las áreas de cesión dispuesto en la licencia(s) o acto de reconocimiento en metros cuadrados.
- La valoración del metro cuadrado de suelo urbanizado con el cual se cumple la obligación en suelo de las áreas de cesión para espacio público y equipamientos, conforme al Mapa de Zonas Homogéneas Geoeconómicas y de la construcción de equipamiento según la Resolución de la Subsecretaría de Catastro del que trata el artículo 13.
- El término para la interposición de los recursos conforme a la Ley 1437 de 2011 o la norma que la complementa, modifique o sustituya.

Parágrafo. En el evento en que el obligado a cumplir con la obligación urbanística solicite su cumplimiento material, se viabilizará y dejará constancia en el acta correspondiente, de la recomendación del Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública, para el pago en especie como una alternativa para el cumplimiento. En este caso, se deberá revocar la Resolución de Liquidación y se expedirá la que contenga esta forma de cumplimiento.

Capítulo 2

Áreas de cesión pública por concepto de vías públicas.

Artículo 19. Cumplimiento de las áreas de cesión para vías públicas. En concordancia con los artículos 305, 318 y 319 del Acuerdo 48 de 2014, las áreas de cesión pública de tipo vial son aquellas necesarias para garantizar la vinculación adecuada a la malla vial urbana de los proyectos por desarrollar que no estén dentro de terrenos urbanizados, que hagan parte del Plan Vial adoptado por el Acuerdo mencionado y las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales requeridas para la accesibilidad al proyecto. Solo se entiende cumplida la obligación cuando se ceda y construya la vía respectiva. La cesión de la faja vial requerida no podrá ser compensada en dinero.

Parágrafo. En los casos en los cuales, una vez otorgada la licencia urbanística y en vigencia de la misma, la Administración Municipal mediante el Comité de Movilidad sustrae o elimina del plan vial adoptado un área considerada en la licencia como de cesión pública de tipo vial, el titular de la licencia no deberá cumplir con la cesión y/o construcción de la vía pública, pues se entiende extinta la obligación. La sustracción de la cesión pública vial deberá acreditarse ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial mediante el acta respectiva.

Artículo 20. Entrega material de la vía. Una vez otorgada y ejecutada la licencia urbanística, el titular o los titulares

de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o su apoderado, deberá solicitar ante la Secretaría de Infraestructura Física la entrega material de la vía como cumplimiento de la obligación urbanística, agotando el procedimiento descrito en el Capítulo 3, Título III del presente Decreto, así como el acta de inspección que hará las veces de recibo a satisfacción de las áreas cedidas correspondientes.

Capítulo 3.

Áreas de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento.

Artículo 21. Cumplimiento de las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento. En concordancia con los artículos 305 al 309, 312 y 314 del Acuerdo 48 de 2014, las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro, y equipamiento, las constituyen el suelo apto para la generación, dotación y construcción de espacio público de esparcimiento y encuentro y para la construcción equipamientos básico social y/o comunitario, de acuerdo a los criterios definidos en el citado Acuerdo. Estas obligaciones excepcionalmente pueden ser cumplidas en dinero conforme al artículo 7 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 22. Solicitud de entrega material de las áreas objeto de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento. El titular o titulares de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o su apoderado, deberá radicar ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quién haga las veces, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento de la licencia, su prórroga o revalidación la intención de entrega de suelo como forma de cumplir materialmente la obligación de cesión de suelo destinado al espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, generada por el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística.

La Subsecretaría de Control Urbanístico o quien haga sus veces, verificará si el predio hace parte del mapa Nro. 12, "Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado", protocolizado en el plan de ordenamiento territorial, Acuerdo 48 de 2014.

Si una vez realizado el análisis se identifica que el predio se encuentra incluido en el mapa Nro. 12 "Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado", Acuerdo 48 de 2014, se le informará al interesado el procedimiento descrito en el siguiente artículo, de lo contrario, deberá ser remitido al Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública, para su análisis.

Artículo 23. Presentación de Proyecto. Una vez definido como favorable el análisis de que trata el artículo 11 del presente Decreto, el interesado deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Solicitar determinantes de diseño urbano del espacio público ante el Departamento Administrativo de

Planeación.

2. Presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación para su revisión y aprobación, el diseño urbano y de dotación del espacio público teniendo en cuenta las disposiciones de los artículos 312 al 314 y del 426 al 431 del Acuerdo 48 de 2014, así como el Título I “Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro” de la Parte II y Título II “Obligaciones Urbanísticas” de la Parte III del Decreto Municipal 471 de 2018. Adicionalmente deberá contemplar las especificaciones del Manual del Espacio Público (Decreto Municipal 113 de 2017) y de Silvicultura Urbana (Decreto Municipal 2119 de 2011), Manual del Alumbrado público o la norma que los modifique, complemente o sustituya.

Este diseño urbano deberá discriminar y reportar en los planos correspondientes, tanto en el planteamiento urbanístico como en el cuadro de áreas, el área efectiva objeto de cesión contabilizada para el cumplimiento material en sitio o en otro sitio de la obligación de cesión de suelo destinado al espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento. Así mismo, se deberán establecer las áreas objeto de cesión, que por sus condiciones físicas o jurídicas no se contabilicen como parte del cumplimiento de la obligación.

El suelo a ceder por concepto de esta obligación, deberá ser suelo estable, libre de acceso y tránsito dentro del mismo, por parte de la comunidad en general, sin afectaciones que limiten el uso, goce y disfrute efectivo del inmueble y acorde con la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 cuando aplique, o la norma que las modifique, complemente o sustituya.

3. Realizar los respectivos estudios y disposiciones según el artículo 314 y siguientes del Acuerdo 48 de 2014 y será el Departamento Administrativo de Planeación, quien revise si la caracterización o zonificación se encuentra en concordancia con las condiciones reales de los predios objeto de cesión.
4. Obtener la viabilidad técnica de la Subsecretaría de Servicios públicos de la Secretaría de Gestión y Control Territorial sobre las áreas de cesión que requieran adecuación de servicios públicos relacionados con redes de alumbrado público. En este mismo sentido, el visto bueno deberá solicitarse a la empresa prestadora de servicios públicos en caso de requerir la adecuación para acueducto y alcantarillado. En ambos casos, previamente deberán estar aprobados los diseños urbanos del espacio público por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

Este visto bueno será un requisito previo al otorgamiento del acta de inspección que hace las veces de recibo Material a satisfacción de las áreas constitutivas del espacio público. Estas viabilidades deberán ser remitidas a la Subsecretaría de Mantenimiento y Sostenibilidad de la Secretaría de Infraestructura Física.

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de Planeación

verificará, la viabilidad o no, de contabilizar las áreas propuestas por fuera de la cota máxima de inundación, amenazas por inundación y avenidas torrenciales, condiciones de riesgo, y con pendientes superiores al 25%, dentro del área útil objeto de cumplimiento de obligaciones urbanísticas, por cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro.

Parágrafo 2. Una vez el diseño urbano para el cumplimiento en el sitio de las obligaciones urbanísticas por cesión de suelo para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico Social y/o Comunitario, se encuentre aprobado, se incorporará a la licencia urbanística del proyecto, haciendo parte integral del expediente.

Artículo 24. Cumplimiento de la Obligación de áreas de cesión pública de suelo destinado para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, en otro sitio. En los casos en los cuales el titular de la licencia o constructor que solicita el cumplimiento material de la obligación de cesión pública de suelo destinada para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, en otro sitio, el obligado deberá realizar la entrega jurídica y material del inmueble a ceder, según lo establece el presente Decreto y en la escritura pública de cesión deberá contener el área objeto de cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Una vez entregado el inmueble en debida forma, la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, realizará la respectiva equivalencia de los valores de suelo con respecto a los metros cuadrados a compensar.

Dicha equivalencia se realizará, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Las áreas correspondientes a las obligaciones urbanísticas por cesión de suelo destinado para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, definidas en la respectiva licencia del proyecto o proyectos, que generan la obligación.
2. El área efectiva objeto de la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, definida en el diseño urbano y respectivo cuadro de áreas reportado en los planos, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, y reflejada en la correspondiente escritura pública debidamente registrada de la cesión de suelo.
3. La valoración actualizada del metro cuadrado de suelo del predio objeto de compensación por cesión en otro sitio.
4. La valoración actualizada del metro cuadrado de suelo donde se localiza el proyecto que generó la obligación objeto de la licencia urbanística.

Parágrafo 1. Las valoraciones del suelo a ceder se realizarán conforme al Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas.

Parágrafo 2. Si una vez realizada la equivalencia

correspondiente, el área del predio objeto de cesión no es suficiente para cumplir las obligaciones urbanísticas establecidas en la respectiva licencia, los metros cuadrados faltantes deberán ser cumplidos en sitio, en otro sitio o en dinero de acuerdo con lo establecido en el Numeral 4 del Artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014.

En caso contrario, es decir, si el área del predio objeto de equivalencia es mayor al área de cesión determinada en la respectiva licencia, el desarrollador podrá solicitar se autorice el cumplimiento allí de las áreas de cesión pública exigidas por otros proyectos inmobiliarios. Asimismo, el diseño propuesto deberá contemplar todo el predio.

Parágrafo 3. La equivalencia para el cumplimiento de las obligaciones en especie incluirá los gastos de diseño, licenciamiento, adquisición, dotación y/o construcción del área de cesión pública. Cuando la forma de pago de las áreas de cesión pública sea mediante la compensación en dinero, deberá adicionársele un 15%, según los términos del artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, para suplir los gastos mencionados.

Capítulo 4

Áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento básico social y/o comunitario.

Artículo 25. Cumplimiento de la obligación por concepto de construcción de equipamiento básico social y/o comunitario. Se entenderá cumplida en sitio o en otro sitio la obligación de construcción de equipamiento básico y/o social comunitario para el titular de la licencia, cuando la dependencia receptora del equipamiento, según su competencia misional, expida el acta de recibo a satisfacción o certificación de su cumplimiento detallando los metros cuadrados objeto de obligación, así como la verificación de las respectivas pólizas de estabilidad de las obras.

Parágrafo. Cuando en un equipamiento básico comunitario se cumplan las obligaciones de construcción generadas por varias licencias urbanísticas, el acta de recibo a satisfacción o certificación del cumplimiento de la obligación, no deberá estar sujeta a la terminación del equipamiento, sino al cubrimiento de la obligación en correspondencia a los metros cuadrados direccionados a cumplir allí y del presupuesta de la obra, que por equivalencia en dinero represente.

La Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, verificará la existencia de las actas de entrega a satisfacción expedidas por las secretarías y entes descentralizados encargados del recibo, administración o custodia del inmueble cedido.

Artículo 26. Solicitud para el cumplimiento de la obligación de Construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios. El titular de la licencia o constructor deberá realizar solicitud para cumplir su obligación en un equipamiento público en desarrollo o por desarrollar, ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Artículo 27. Priorización de Construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios. La Subsecretaría de Control Urbanístico presenta la solicitud de que trata el artículo anterior al Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública, para que se recomiende la priorización de proyectos de construcción de equipamientos según las necesidades de cada Secretaría, a fin de definir cuál equipamiento es requerido para la zona donde está ubicado el proyecto objeto de licenciamiento y cumplimiento de la obligación. Dicha recomendación será plasmada en la respectiva acta del Comité y posteriormente determinada por la Subsecretaría de Control Urbanístico mediante la Resolución de que trata el artículo 17, siguiendo el procedimiento definido en los artículos 14 y 15 de este Decreto.

Artículo 28. Comunicación al Solicitante del cumplimiento de la obligación de Construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios. La Secretaría competente misional del tipo de equipamiento requerido informará al titular de la licencia y/o constructor las características a tener en cuenta para la construcción del respectivo equipamiento, entre las cuales se encuentran las siguientes:

1. Determinación del equipamiento a construir.
2. Características del proyecto
 - Ambientes requeridos.
 - Área construida mínima necesaria para el funcionamiento del equipamiento.
 - Presentación de diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, de redes, entre otros.
 - Presentación de estudio de suelos cuando sea necesario.
3. Plazo para la entrega del presupuesto de obra y el cronograma de ejecución de la misma.

Parágrafo 1. Para establecer las equivalencias en dinero con respecto a la obra a ejecutar y la obligación establecida en metros cuadrados, cuando haya de construirse el equipamiento básico social y/o comunitario, se deberá considerar el presupuesto de obra siguiendo los parámetros establecidos por las entidades municipales encargadas de las licitaciones de obras correspondientes de acuerdo con la destinación específica, para lo cual, el interesado requerirá de su asesoría y aval respectivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 311 del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo 2. Si la Secretaría responsable del equipamiento a desarrollar evidencia incumplimiento en el cronograma de ejecución, deberá informarlo por escrito a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quién haga sus veces, para que se haga el respectivo requerimiento y si es del caso, se agote el procedimiento descrito en el Título IV del presente Decreto.

Artículo 29. Confluencia de proyectos en un solo equipamiento. En los casos en los cuales la construcción de un equipamiento sea producto del cumplimiento de las áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento básico social y/o comunitario de varios proyectos urbanísticos o constructivos, los titulares de las licencias urbanísticas solicitarán a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, las respectivas equivalencias en dinero de las obligaciones.

La coordinación para la ejecución de los recursos y la participación de los desarrolladores privados en la ejecución de los equipamientos proyectados estará a cargo de la Secretaría misional del equipamiento o del operador urbano designado, cuando sea el caso.

Capítulo 5

Cumplimiento en dinero de obligaciones urbanísticas por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos y construcción de equipamientos básico social y/o comunitario.

Sección 1

Procedimiento para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas en dinero por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos y por construcción de equipamientos básico social y/o comunitario.

Artículo 30. Pago en dinero de área de cesión pública. El cumplimiento en dinero de la cesión de suelo para las áreas de cesión pública se considera una forma de cumplimiento excepcional, siempre deberá propenderse por el cumplimiento material en sitio y su dotación.

Las obligaciones de áreas cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos se podrán cumplir en dinero cuando, luego de que el Curador Urbano realizare el cálculo correspondiente de las obligaciones, éstas sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad o cuando, en virtud de lo establecido en el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el Mapa 12 “Sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado” y Mapa 13 “Sistema de equipamientos colectivos” protocolizado en dicho Acuerdo.

En concordancia con el numeral 1 del artículo 315 del Acuerdo 48 de 2014, la obligación de construcción de equipamiento básico social y/o comunitario, se podrá cumplir en dinero, cuando la cuantía de éste en forma individual no contribuya a la construcción de una edificación representativa para la ciudad o no sea autosuficiente respecto al servicio que debería prestar a la comunidad.

Se entenderá cumplida la obligación, con el pago efectivo del

monto establecido en la respectiva Resolución de liquidación, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, o quién haga sus veces o el acuerdo de pago, si lo hubiere.

Artículo 31. Solicitud de liquidación para el pago en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública. Es obligación del titular o titulares de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o el apoderado, solicitar la liquidación de las obligaciones en dinero ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quién haga sus veces.

La solicitud de liquidación podrá presentarse directamente por el titular o titulares de la licencia urbanística o acto de reconocimiento, o a través de apoderado. En este caso, se notificará personalmente y no habrá lugar a la realización de requerimiento y citación, se dará trámite directo a la elaboración de la Resolución de liquidación respectiva.

Esta solicitud deberá contener el número de Resolución de la licencia(s) urbanística(s) o acto de reconocimiento del bien; la manifestación de que sea liquidada en dinero y la calidad en la que actúa el interesado.

Parágrafo: Cuando se actúe de manera oficiosa ante el incumplimiento de la obligación de cesión, se acogerá el procedimiento dispuesto en el Título IV del presente Decreto.

Artículo 32. Resolución de liquidación. Las áreas de cesión pública a cumplir en dinero se liquidarán según los valores determinados en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigentes al momento de la solicitud de liquidación. Igualmente, para la obligación de construcción de equipamiento se liquidará con base en la Resolución de la Subsecretaría de Catastro vigente al momento de la solicitud, citada en el artículo 13 del presente Decreto.

Cuando se actúe de manera oficiosa, el valor de la liquidación será conforme al los valores determinados en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigentes al momento de la Resolución de liquidación.

Artículo 33. Facturación y Pago de las obligaciones. Una vez en firme el acto administrativo de liquidación, la Subsecretaría de Control Urbanístico generará el documento de cobro en el que constará la cuantía en dinero a cancelar, por cada una de las obligaciones urbanísticas a cumplir y la fecha de vencimiento del documento de cobro. Esta factura tendrá una vigencia de quince (15) días hábiles o la fecha que la Secretaría de Hacienda determine, según las características del manejo presupuestal y contable.

Una vez expedida y durante el término de su vigencia, la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial verificará el cumplimiento del pago efectivo de las áreas de cesión pública en el sistema SAP. Luego de verificado el pago de la obligación, se archivará la constancia de pago con la actuación.

Parágrafo. La obligación urbanística asociada a las Áreas Receptoras de Obligaciones de los planes parciales que se encuentran en los Macroproyectos, se entienden como obligaciones a cumplir en dinero por parte del titular de la licencia, destinadas a la adquisición y adecuación de suelo por parte del operador urbano y/o la administración municipal. En la Resolución de Liquidación se señalará, de acuerdo al sistema de reparto, la cuenta contable al interior de la administración o el esquema fiduciario que se constituya para tal efecto, en la cual debe realizarse el pago.

La Subsecretaría de Control Urbanístico certificará el cumplimiento de ésta obligación una vez realizado el pago en cualquiera de las dos instancias.

Sección 2.

Cumplimiento en dinero de obligaciones urbanística por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos y construcción de equipamientos en Macroproyectos.

Artículo 34. Factor progresivo para la compensación de las áreas de cesión pública. Con el fin de incentivar el desarrollo de los planes parciales de renovación, los proyectos de las primeras unidades de actuación urbanística que licencien sus aprovechamientos máximos, según las disposiciones del plan parcial respectivo, tendrán un factor de liquidación progresivo y diferencial de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero, asociadas a las cargas urbanísticas externas a la Unidad de Actuación Urbanística y a las áreas receptoras de obligaciones –ARO–.

Este factor, multiplicado por el valor establecido en la correspondiente zona geoeconómica homogénea, corresponderá al valor para la liquidación de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística.

Esta metodología está desarrollada en el Anexo 1 protocolizado con el presente Decreto. Los factores progresivos a aplicar por las Unidades de Actuación Urbanística, serán actualizados anualmente mediante acto administrativo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de acuerdo a la evaluación y seguimiento al proceso de aplicación de la metodología.

Artículo 35. Criterios de aplicación de la metodología del factor progresivo en macroproyectos. Para la aplicación de la metodología del factor progresivo, se deberán seguir los siguientes criterios:

1. Será aplicable únicamente a los planes parciales adoptados por los macroproyectos urbanos durante su vigencia.
2. Solamente podrá usarse esta metodología en las UAU que licencien la totalidad de los aprovechamientos asignados mediante el respectivo reparto de cargas y beneficios.

3. Esta metodología no podrá ser aplicable simultáneamente a la metodología de cargas variables según aprovechamientos definidos en el respectivo Macroproyecto y sus modificaciones.
4. La metodología se aplica a todas las áreas de cesión pública a compensar en dinero asociadas a las cargas externas a las UAU y a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas – ARO–; sin embargo, se establecen prioridades de compra de suelo con los recursos que ingresen por motivo de este rubro para las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.
5. La metodología se aplicará con un factor menor a las UAU iniciales, el cual se incrementará a medida que se desarrolle el territorio con las demás UAU, siempre completando el 100% de la compensación en dinero.
6. La oportunidad de contar con el factor progresivo aplica cuando el interesado solicita voluntariamente la liquidación de las obligaciones urbanísticas. En el caso en que el solicitante deba ser requerido, no se le aplicará dicho factor.
7. En los casos en los cuales alguna UAU no haga uso de ésta metodología, se anulará el factor correspondiente a su orden de entrada.

Artículo 36. Actualización del factor progresivo. El Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Gestión y Control Territorial evaluarán, revisarán y establecerán anualmente mediante resolución, el factor por cada Unidad de Actuación Urbanística de los planes parciales adoptados por los macroproyectos.

En esta resolución se deberá determinar el orden de aplicación del factor progresivo, según la solicitud de liquidación de las obligaciones urbanísticas por parte del desarrollador.

Artículo 37. Liquidación. Una vez identificado dicho factor, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces, deberá realizar la liquidación de las áreas de cesión pública; de tal forma que, el valor final de metros cuadrados a compensar en dinero calculado por el curador urbano deberá ser multiplicado por el valor de la Zona Geoeconómica Homogénea vigente que corresponda. Finalmente, deberá multiplicarse el resultado de dicha operación por el factor progresivo establecido.

La ecuación para liquidar las áreas de cesión pública a compensar en dinero será la siguiente:

$$LACP = Fp^*(ACP_{\$} + ACPAR)^*ZGH$$

Donde:

1. *LACP* corresponde a la Liquidación de las Áreas de Cesión Pública: es el valor final en dinero debe ser compensado por la respectiva Unidad de Actuación Urbanística por concepto de áreas de cesión pública.

2. *FP* corresponde al factor progresivo: Es el factor que se calculará año a año y se establecerá por medio de resolución, será aplicable a los proyectos que se liquiden en las UAU de los planes parciales de renovación urbana asociados a los macroproyectos, según su orden de entrada.
3. *ACP*s corresponde a las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero: Son los metros cuadrados (m2) establecidos para este objeto por el reparto equitativo de cargas y beneficios en la tabla de cada Plan Parcial a nivel de Unidad de Actuación Urbanística presente en el decreto que adopte el respectivo macroproyecto, al igual que en la normativa que los modifique, complemente o sustituya.
4. *ACPAR* corresponde a las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro en áreas receptoras de obligaciones: Son los metros cuadrados (m2) establecidos para este objeto por el reparto equitativo de cargas y beneficios en la tabla de cada Plan Parcial a nivel de Unidad de Actuación Urbanística presente en el Decreto que adopte el respectivo macroproyecto, al igual que en la normativa que los modifique, complemente o sustituya.
5. *ZGH* corresponde a la Zona Geoeconómica Homogénea: es el valor de la Zona Geoeconómica Homogénea vigente para la respectiva Unidad de Actuación Urbanística al momento de la liquidación de las áreas de cesión pública.

Parágrafo. A esta ecuación deberá aplicársele el incremento del 15% del que trata el artículo 306 del Plan de Ordenamiento Territorial.

TITULO III

CUMPLIMIENTO Y ENTREGA DE LAS AREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Capítulo 1

Procedimiento para la incorporación jurídica de las áreas de cesión pública en sitio.

Artículo 38. Incorporación jurídica de las áreas de cesión pública en el sitio. Toda persona natural o jurídica de carácter privado o público, titular de una licencia urbanística o acto de reconocimiento de edificación en virtud de la cual se hayan definido áreas de cesión públicas en favor del Municipio de Medellín, en el sitio donde se desarrollará el proyecto, conforme al Artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 deberá realizar el proceso de incorporación jurídica de las áreas de cesión pública ante la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios.

Artículo 39. Elaboración de la minuta de la escritura pública de Constitución de la Urbanización. Una vez el Curador Urbano haya expedido la respectiva licencia urbanística o acto de reconocimiento de edificación, el responsable de la obligación, deberá elaborar la minuta de la escritura pública de constitución de la urbanización y cesión o la escritura de cesión, según sea el caso.

En esta escritura, además de las áreas privadas, deberá determinar las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, indicando la localización exacta de éstas, la matrícula inmobiliaria, sus linderos y la destinación pública que ha de darse a dichas áreas y su tradición.

Adicionalmente, debe incluir una cláusula en la cual se indique que "La incorporación jurídica de las áreas públicas objeto de cesión a título gratuito, no exime al titular de la licencia de, mantenerla custodia y vigilancia sobre ellas, ni de realizar las obras de construcción, dotación y adecuación de las mismas según corresponda, hasta tanto el Municipio expida el acta de inspección que hace las veces de recibo material de las mismas, el cual deberá adelantarse previo a la solicitud del recibo de construcción de las áreas privadas que integran el proyecto constructivo".

La minuta de la escritura deberá contener además la Cláusula Resolutoria definida en el artículo 2.2.6.1.4.6 Del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 40. Radicación ante el Municipio de Medellín. La minuta de la escritura pública elaborada se deberá radicar ante la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, conforme al formato digital que se elabore, el cual deberá estar a disposición de la ciudadanía.

Artículo 41. Revisión Jurídica y técnica de la minuta de escritura de constitución de urbanización y cesión o escritura de cesión y sus anexos. La Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, adelantará la revisión jurídica y técnica de la minuta de escritura pública de constitución de urbanización y cesión o escritura de cesión, para lo cual deberá verificar la representación legal del solicitante, el título traslativo de dominio conforme a la escritura de adquisición y certificado de tradición y libertad, la licencia urbanística (licencia de constitución de urbanismo o subdivisión), el plano urbanístico del proyecto debidamente aprobado, con la representación gráfica de la urbanización, la identificación de todos los elementos que la componen como: el área determinada por puntos de quiebre, los retiros de quebradas, las áreas de vías públicas, espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento y construcción de equipamiento básico social y/o comunitario, áreas útiles y el cuadro de áreas con el punteo que identifique claramente el área de cesión con su destinación específica.

Una vez aprobada la minuta de escritura pública, se informará al interesado para que continúe con el trámite. En caso de surgir observaciones, se devolverá al interesado para las correcciones correspondientes.

Parágrafo. Las áreas públicas objeto de cesión, deben estar libre de todo gravamen, medidas cautelares y demás actos que restrinjan su incorporación jurídica al patrimonio del Municipio. Igualmente, deben estar libres de ocupaciones, circunstancia que se verificará al momento del recibo material de las mismas.

Artículo 42. Escrituración y Registro. Una vez revisada y aprobada la minuta de la escritura de constitución de la urbanización y cesión o escritura de cesión, el cedente titular de la licencia, propietario, urbanizador, o sus apoderados, deberán presentarla ante la respectiva Notaría para su protocolización, con copia de la representación legal, de los planos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación y la licencia urbanística respectiva y los demás documentos exigidos por la Notaría para su protocolización.

Cuando la minuta de la escritura de constitución de urbanización y cesión o escritura de cesión se encuentre en papel notarial firmada por el cedente, se debe enviar el original de dicha minuta firmada a la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, para su verificación previa al registro, por parte del interesado, en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

En todo caso, la Secretaría de Suministros y Servicios deberá utilizar los medios digitales idóneos de comunicación con las oficinas de registro de instrumentos públicos para la verificación del registro de la Escritura Pública

Artículo 43. Registro de Áreas Públicas. Una vez la escritura pública de constitución de la urbanización y cesión o escritura pública de cesión suscrita por el titular de la licencia se encuentre debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos, el titular de la licencia deberá radicar ante la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios una copia de la escritura y el certificado de libertad que da cuenta de su inscripción.

La Secretaría de Suministros y Servicios expedirá en el término de cinco (5) días hábiles el acta de recibo jurídico de las áreas públicas del respectivo proyecto licenciado.

Parágrafo. En el evento en que el Municipio opte por resolver el contrato de cesión jurídica, el titular de la licencia estará obligado a cancelar los impuestos prediales generados durante el período de tiempo que dichas áreas permanecieron bajo la titularidad jurídica del Municipio, con sus respectivas indexaciones.

Artículo 44. Áreas de cesión pública no identificadas en licencias otorgadas con anterioridad al Acuerdo 48 de 2014. En aquellos casos en los cuales un acto administrativo o licencia que otorgó la autorización para el desarrollo de predios, identifique únicamente las áreas privadas, se deberá entender previo estudio técnico y jurídico que aquellas áreas restantes no identificadas en el acto que otorgó la autorización, son producto del cumplimiento de la obligación de cesión de suelo para vías y/o espacio público, caso en

el cual se deberá proceder con la declaración de áreas de cesión pública y la toma de posesión respectiva conforme al procedimiento definido en los artículos 57 y siguientes de este Decreto.

Cuando en el Acto Administrativo o licencia mencionado anteriormente, no identifique las áreas privadas, la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, o quién haga sus veces, deberá elevar consulta al Comité Técnico de áreas de cesión, para que identifique las áreas privadas de la urbanización a la que se otorgó la autorización para el desarrollo, con el fin de determinar por sustracción, las áreas de cesión de suelo para vías y/o espacio público.

Capítulo 2

Procedimiento para la incorporación Jurídica de las áreas de cesión en otro sitio.

Artículo 45. Radicación ante el Municipio de Medellín para áreas de cesión pública en otro sitio. Previa recomendación del Comité Técnico de Áreas de Cesión Público y expedida la Resolución de que trata el artículo 17 de este Decreto, el interesado radicará la minuta de la escritura pública de cesión ante la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, con copia de la escritura de adquisición, la representación legal, certificado de tradición y libertad vigente, copia del plano aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación con los respectivos oficios generados al interior de la Administración Municipal durante el proceso de aprobación para que realice la revisión jurídica y técnica. Una vez aprobada la minuta de escritura pública, se informará al interesado para que continúe con el trámite.

Parágrafo: Las áreas públicas objeto de cesión, deben estar libre de todo gravamen, medidas cautelares y demás actos que restrinjan su incorporación jurídica al patrimonio del Municipio. Igualmente, deben estar libres de ocupaciones, circunstancia que se verificará al momento del recibo material de las mismas.

Artículo 46. Escritura Pública y Registro. El titular de la licencia, propietario, urbanizador, o sus apoderados, deberán presentar la escritura pública de cesión ante la Notaría para su protocolización, con los anexos respectivos. Cuando la minuta de la escritura de constitución de urbanización y cesión o escritura de cesión se encuentre en papel notarial firmada por el cedente, se debe enviar el original de dicha minuta firmada a la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, su verificación previa al registro, por parte del interesado, en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

En todo caso, la Secretaría de Suministros y Servicios deberá utilizar los medios digitales idóneos de comunicación con las oficinas de registro de instrumentos públicos para la verificación del registro de la Escritura Pública

Parágrafo. Para efectos del Registro de las áreas públicas ante el Municipio de Medellín, el interesado deberá cumplir

con lo establecido en el artículo 43 del presente Decreto.

Capítulo 3.

Entrega Material de la Obligación de áreas de cesión pública.

Artículo 47. Solicitud de Entrega Material de las áreas de cesión pública. El urbanizador o desarrollador, el titular de la licencia, el propietario del predio o sus apoderados, deberá solicitar por escrito, ante la Secretaría de Infraestructura Física o de Medio Ambiente, según el tipo de área de cesión pública a entregar, el recibo material a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia, de sus prórrogas o revalidación. Una vez radicada la solicitud, se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia de inspección, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

La solicitud deberá estar acompañada, según el tipo de área de cesión pública, de los siguientes requisitos:

1. Áreas de cesión pública para vías públicas:

1.1. Diseño estructural del pavimento, para el cual se debe tener en cuenta la jerarquización de las vías.

1.2. Pruebas de laboratorio para el control de calidad.

1.3. Planteamiento vial y/o diseño de vías rasantes, junto con el diseño urbano aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

1.4. Acta de recibo a satisfacción de las redes de servicios públicos, expedido por la empresa prestadora.

1.5. Acta de recibo a satisfacción de redes y postes de alumbrado público, expedido por la Subsecretaría de Servicios Públicos de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

1.6. Póliza de Estabilidad por el término de cinco (5) años de las obras por entregar.

2. Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento.

2.1. Pruebas de laboratorio para el control de calidad.

2.2. Acta de recibo a satisfacción de las redes de servicios públicos, expedido por la empresa prestadora.

2.3. Acta de recibo a satisfacción de redes y postes de alumbrado público, expedido por la Subsecretaría de Servicios Públicos de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

2.4. Póliza de estabilidad por el término de cinco (5) años de las obras por entregar.

3. Área de cesión pública para construcción de equipamiento correspondiente a los equipamientos que no pueden ser ejecutados por las Secretarías o entes descentralizados.

3.1. Póliza de estabilidad por el término de cinco (5) años de las obras por entregar.

3.2. Planos record de redes de servicios públicos (agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono).

3.3. Manual de mantenimiento de áreas técnicas.

Parágrafo. La solicitud se rechazará en el evento de no cumplir con los requisitos establecidos en el presente artículo.

Artículo 48. Entrega material de las áreas de cesión pública. La entrega material de las áreas de cesión pública, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, se verificará mediante inspección realizada por la dependencia misional según lo dispuesto por el Decreto Municipal 883 de 2015.

La Secretaría de Infraestructura Física, en virtud del numeral 8 del artículo 295 del Decreto Municipal 883 de 2015, será responsable de la verificación y recibo material de las áreas de cesión pública para vías públicas y espacio público de esparcimiento y encuentro.

La Secretaría del Medio Ambiente será la encargada de recibir las áreas protegidas tales como, retiros a corrientes de agua y suelos de protección, parques ecológicos y afines.

Los equipamientos básico, social y/o comunitario objeto de cesión pública serán entregados a las Secretarías y entidades descentralizadas misionales, y serán responsables de la verificación y recibo material de las áreas de cesión pública de suelo y construcción de equipamientos.

Parágrafo 1. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico, en todo caso, cumpliendo con las necesidades de autosuficiencia de la obra.

Parágrafo 2. El municipio no accederá al recibo material de dichas áreas, cuando éstas se encuentren invadidas u ocupadas y ejercerá los mecanismos jurídicos necesarios para resolver el acto de la cesión jurídica o, en su defecto, obligar al titular de la licencia a adelantar la entrega de dichas áreas libres de toda ocupación sin perjuicio de adelantar las acciones penales a que haya lugar.

Artículo 49. Diligencia de inspección. Las entidades del orden municipal, central o descentralizada, responsables de la administración y manejo de las áreas constitutivas del espacio público y de los equipamientos públicos básicos sociales y comunitarios, adelantarán la diligencia de inspección y

recibo, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, en donde se realizará una verificación de las condiciones técnicas, arquitectónicas y constructivas, en concordancia con los planos aprobados en la licencia urbanística correspondiente y las especificaciones de ejecución de las obras constitutivas del espacio público efectivo y equipamiento básico social y comunitario objeto de recibo, conforme al diseño del espacio público aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

Una vez realizada dicha diligencia se elaborará un acta de inspección que hace las veces de recibo a satisfacción y equivaldrá al recibo material de las áreas objeto de cesión pública, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

En caso de verificarse un incumplimiento, en el acta de inspección se deberá dejar constancia de las razones de dicho incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución. Éste término no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. En este acto se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda diligencia de inspección, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones cumplen con las observaciones realizadas en el acta de inspección de la primera visita y se indicará que es procedente el recibo de las áreas de cesión pública.

Si efectuada la segunda diligencia, persiste el incumplimiento, se remitirá la actuación a la Secretaría de Suministros y Servicios, para que haga efectiva la condición resolutoria y adicionalmente, se dará traslado a la Secretaría de Seguridad y Convivencia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción urbanística encontrada en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 50. Acta de Recibo Urbanístico de las áreas de cesión pública. Una vez recibidas las actas de inspección en donde conste la entrega material del área de cesión pública, la Subsecretaría de Control Urbanístico verificará el efectivo cumplimiento de las áreas de cesión pública requeridas para la expedición del Recibo Urbanístico de las áreas de cesión pública.

Este Recibo será necesario para la expedición de la Autorización de Ocupación del inmueble determinada en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 13 del Decreto Nacional 1203 de 2017.

TITULO IV

INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.

Capítulo 1

Procedimiento ante el incumplimiento de las áreas de cesión pública.

Artículo 51. Cumplimiento efectivo de las áreas de cesión pública. Solo podrá aducirse el cumplimiento efectivo de las obligaciones de áreas de cesión pública, en el momento en que se haya entregado el bien o bienes de forma jurídica y material, según lo dispuesto en la Resolución que determina las áreas de cesión pública. Este cumplimiento podrá hacerse por etapas conforme lo dispone el artículo 9 de este Decreto.

Igualmente, se considera cumplimiento efectivo de las áreas de cesión pública, cuando se haya realizado el pago en dinero de las áreas de cesión pública conforme a las resoluciones de liquidación y/o el respectivo acuerdo de pago.

Sección 1

Incumplimiento material de las áreas de cesión pública.

Artículo 52. Determinación del incumplimiento. La Subsecretaría de Control Urbanístico o quién haga sus veces, determinará el incumplimiento material de las áreas de cesión pública, que se configura, cuando el titular de la obligación no entregue materialmente las áreas de cesión pública, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia, sus prórrogas o de su revalidación, conforme al capítulo 3 del Título III de este Decreto, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 53. Comunicación o Requerimiento. La Subsecretaría de Control Urbanístico o quién haga sus veces determinará y comunicará mediante oficio al propietario del inmueble, constructor y/o titular de la licencia o acto de reconocimiento de edificación, el incumplimiento de las áreas de cesión pública dispuestas en la licencia urbanística o acto de reconocimiento correspondiente.

Éste comunicado, contendrá la indicación de su obligación de cesión y dotación de áreas públicas conforme al artículo 2.2.6.1.2.3.6, numeral 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017, así como el nombre del titular de la licencia o persona responsable del cumplimiento de las áreas de cesión pública, cédula y/o NIT, reporte del número de Resolución de licencia urbanística o acto de reconocimiento otorgado y la invitación a acercarse a la Subsecretaría de Control Urbanístico, de acuerdo con la Ley 1437 de 2011 en el título de Procedimiento Administrativo General. Esta comunicación se remitirá a la dirección que se conozca del titular o titulares de la licencia propietario o poseedor del inmueble.

El interesado deberá responder a este requerimiento de manera escrita aportando los documentos que acrediten el cumplimiento de las áreas de cesión o proponiendo la forma de cumplimiento.

Artículo 54. Práctica de Pruebas. Durante la actuación administrativa que inicia con la comunicación o requerimiento, la Subsecretaría de Control Urbanístico podrá solicitar, aportar y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado, para motivar la decisión, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 55. Visita de Verificación. La Subsecretaría de Control Urbanístico realizará visita de verificación a la obra licenciada, cuando los documentos aportados no le confirmen el cumplimiento, cuando estos no fueren aportados, cuando se presente una propuesta total o parcial de cumplimiento, o si el obligado se negare a cumplir

Artículo 56. Imposición de multas. En el evento de un incumplimiento injustificado en la entrega material de las áreas de cesión pública y en virtud del artículo 90 de la Ley 1437 de 2011, se podrán imponer multas sucesivas por parte de la Subsecretaría de Control Urbanístico mientras permanezca el incumplimiento, concediéndole plazos razonables para que cumpla lo ordenado. Las multas podrán oscilar entre uno (1) y quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes y serán impuestas con criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

Artículo 57. Toma de posesión de área de cesión pública. Es un mecanismo administrativo idóneo para recuperar el área de cesión pública, en caso de incumplimiento o renuencia del titular de la licencia. Consiste en la incorporación jurídica y/o material de las áreas de cesión pública al inventario de bienes municipales.

Artículo 58. Criterios de aplicación para la realización de la toma de posesión del área de cesión pública. Este medio administrativo para la recuperación de la obligación de área de cesión pública podrá aplicarse cuando:

1. No se haya cumplido con las obligaciones de área de cesión pública surgidas de la licencia urbanística otorgada o acto reconocimiento en el sitio donde se ejecutó el proyecto urbanístico y constructivo.
2. Se haya autorizado el cumplimiento de las áreas de cesión pública surgidas de la licencia urbanística otorgada o acto reconocimiento en otro sitio y no se haya cumplido con la obligación.
3. En los casos del artículo 44 del presente Decreto.

Artículo 59. Traslado del expediente para toma de posesión. La Secretaría de Gestión y Control Territorial remitirá a la Secretaría de Suministros y Servicios el expediente en donde se evidencia el incumplimiento del área de cesión pública, conforme a los criterios del artículo anterior, la cual adelantará el trámite de toma de posesión del área objeto de cesión pública.

Artículo 60. Resolución de toma de posesión de las áreas de cesión pública. Una vez trasladado el expediente por la Subsecretaría de Control Urbanístico, la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, elaborará la Resolución que determine la toma de posesión, el cual deberá contener los antecedentes de la actuación: los datos del obligado a cumplir con las áreas de cesión, la referencia a las licencias urbanísticas y sus planos correspondientes, la identificación del área(s) objeto de cesión y dotación, los requerimientos que se le han hecho, las actas de las diligencias de inspección, las pruebas practicadas y las demás necesarias que hagan

constar el incumplimiento de la cesión de áreas públicas.

Esta Resolución será notificada al renuente y frente a esta proceden los recursos conforme a la Ley 1437 de 2011 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya.

En todo caso, los terceros interesados podrán participar de esta actuación administrativa en los términos de los artículos 37 y 38 de esta misma Ley y para ello tendrán un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación del acto administrativo.

Si transcurrido estos términos, el obligado no concurre para realizar el cumplimiento efectivo de la obligación, quedará en firme la Resolución de toma de posesión del área de cesión pública.

Artículo 61. Escritura Pública de declaratoria de propiedad pública. En firme la Resolución de toma de posesión de las áreas de cesión pública, la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios procederá a elaborar la escritura pública que contenga la declaratoria de propiedad pública a favor del Municipio de Medellín, sobre las áreas cuya posesión ha sido tomada. Deberá realizar el estudio de títulos y levantamiento respectivo, si es del caso.

Se enviará comunicación al obligado y/o propietario, con el objeto de informar el trámite que se adelantará, quien contará con un término máximo de 15 días hábiles siguientes al recibo de la misma para comparecer a otorgar la escritura pública de cesión de las áreas y el procedimiento que se adoptará en caso de que no comparezca, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique, complementa o sustituya.

Parágrafo. La suscripción de la Resolución de toma de posesión del área de cesión pública implica la aprehensión material. La constitución de la escritura pública de declaratoria de propiedad pública y su registro, constituye la incorporación jurídica del área de cesión pública al inventario de bienes municipales.

Artículo 62. Ejecución de la dotación de las áreas de cesión en caso de renuencia. Una vez verificada la incorporación jurídica del área de cesión por parte del obligado o agotado el procedimiento de la toma de posesión, ante la renuencia de dotar el área de cesión pública, se podrá realizar directamente o contratar la ejecución material de la dotación de estas áreas por el Municipio de Medellín, previa autorización para el direccionamiento de los recursos por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico según la disponibilidad de los mismos, requeridos para este fin.

Los gastos en que se incurra, para la dotación de las áreas de cesión pública, en caso de renuencia, se le imputarán al renuente y para tales efectos, se emitirá el acto administrativo que contenga la obligación dineraria por parte de la Subsecretaría de Control Urbanístico con base en los valores que determine la Secretaría de Infraestructura Física que incluirá diseño y dotación, según sea el caso. En el evento de incumplimiento en el pago, se adelantará el

proceso respectivo por la Secretaría de Hacienda.

Artículo 63. Procedencia de acciones judiciales. En los casos en los cuales se evidencie el incumplimiento de las áreas de cesión pública por parte de la Subsecretaría de Control Urbanístico y el titular de la licencia se negare a cumplir, se evaluará desde el punto de vista técnico y jurídico la posibilidad de ejercer acciones judiciales para su cumplimiento y se remitirá copia del expediente a la Secretaría General, para que defina el tipo de actuación requerida para el efectivo cumplimiento de la obligación, si es del caso.

Paralelamente, se remitirá copia del documento a la Inspector de Policía, para que según sus competencias y en cumplimiento de la Ley 1801 de 2019, defina lo correspondiente a las sanciones urbanísticas.

Sección 2

Incumplimiento del pago en dinero de las áreas de cesión pública.

Artículo 64. Determinación del Incumplimiento de pago de las áreas de cesión. La Subsecretaría de Control Urbanístico realizará un oficio comunicándole al propietario del inmueble, constructor y/o titular de la licencia, su incumplimiento, si no hubiere solicitado la liquidación de las áreas de cesión con pago en dinero, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia, sus prórrogas o de su revalidación.

Este requerimiento podrá hacerse en cualquier tiempo después del término mencionado.

Artículo 65. Verificación del pago. Se verificará con la Secretaría de Hacienda el incumplimiento del pago en dinero de las áreas de cesión pública. Igualmente, cuando se trate de obligaciones gestionadas a través de operadores urbanos o entidades gestoras, conforme a los reportes de gestión que estos presenten a la Secretaría de Hacienda.

Artículo 66. Procedimiento administrativo por incumplimiento del pago en dinero. Se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en los artículos 32, 33, 53 y 54 del presente Decreto.

Artículo 67. Traslado para Cobro Persuasivo y Coactivo. Una vez emitida la Resolución de liquidación, interpuestos los recursos y esta se encuentre en firme, si el titular de la licencia no paga en los términos dispuestos en la cuenta de cobro o acto de facturación, la Subsecretaría de Control Urbanístico, remitirá a la Subsecretaría de Tesorería de la Secretaría de Hacienda para que adelante el respectivo proceso de cobro persuasivo y coactivo cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 1. En los casos en los cuales el titular de la licencia solicite ante la Secretaría de Hacienda un acuerdo de pago de la obligación, se entenderá cumplida con el pago total de dicho compromiso.

Parágrafo 2. El Comité técnico de áreas de cesión pública podrá autorizar el pago en especie como una alternativa para el cumplimiento, conforme lo dispone el artículo 11 de este Decreto.

Artículo 68. Incumplimiento del pago en dinero de las áreas de cesión pública causadas con anterioridad al Acuerdo 48 de 2014. En aquellos casos en los que dichas obligaciones no hayan sido cumplidas o compensadas, se aplicará el procedimiento aquí descrito.

TÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 69. Condiciones para la aplicación del cumplimiento anticipado de áreas de cesión. En virtud del Artículo 516 del Acuerdo 48 de 2014, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 583 de 2017, cuando el interesado opte por el pago anticipado de obligaciones urbanísticas, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. En Suelo:

1.1. Solicitar al Comité de áreas de cesión pública la evaluación de las características del predio que se propone entregar anticipadamente. Este Comité deberá verificar su conveniencia para proyectos de utilidad pública o interés social que estén previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.

1.2. En los predios sujetos a planes parciales, deberá garantizarse que dicha cesión no afecte el reparto equitativo de cargas y beneficios.

1.3. El predio se constituye en una reserva de obligaciones urbanísticas para el cedente y con su cesión se entenderá incorporado al espacio público. El Municipio podrá disponer del mismo para la conformación de las áreas de cesión pública.

1.4. Si el cedente del predio no adelanta proyecto urbanístico que concrete la cesión, podrá autorizar que otro proyecto cumpla con estas áreas sus obligaciones, según metodología implementada por la Secretaría de Gestión y Control Territorial. En ese caso, tanto el desarrollador como el cedente del predio objeto de reserva, deberán concurrir a la solicitud de cumplimiento.

1.5. La dotación del área cedida anticipadamente a cargo del titular de la licencia deberá cumplir con las determinaciones del artículo 23 del presente Decreto, además deberá ser calculada por la Subsecretaría de Control Urbanístico posterior a la expedición de

la licencia respectiva. En el caso de que esta cesión ampare el cumplimiento de las obligaciones de varias licencias urbanísticas en el mismo predio cedido anticipadamente, se calculará proporcionalmente a los proyectos que ampare esta cesión, realizando las respectivas equivalencias de valores, acorde con lo establecido en el artículo 24 del presente Decreto.

1.6. La cesión anticipada se concreta con la entrega material y jurídica del predio como reserva para el cumplimiento de futuras obligaciones urbanísticas, previa aceptación del Comité.

2. En Dinero:

2.1. El pago anticipado mediante la compensación en dinero, deberá estar asociado a un futuro desarrollo urbanístico obligado al cumplimiento de áreas de cesión pública..

2.2. El cálculo del pago anticipado de la obligación urbanística, deberá realizarse por la Subsecretaría de Control Urbanístico en función de los aprovechamientos máximos del proyecto objeto del futuro desarrollo.

2.3. El cálculo y liquidación de las cesiones públicas objeto de pago anticipado, realizado por la Subsecretaría de Control Urbanístico, tendrán vigencia siempre que la norma de aprovechamientos con la que fueron calculadas se encuentre vigente. En caso de que la norma que establece los aprovechamientos urbanísticos se modifique, el cálculo y liquidación de las obligaciones para el proyecto concreto deberá ser actualizada con base en la norma vigente.

2.4. La Administración de estos recursos podrá hacerse a través de un vehículo de financiamiento, fiducia pública o encargo fiduciario.

2.5. Al momento de solicitar licencia urbanística, deberá realizarse una actualización del cálculo de las obligaciones al tiempo presente, entendido como el momento de la solicitud de la licencia, más gastos de administración y el incremento del 15% establecido por el artículo 306 cuando la obligación es compensada en dinero.

2.6. Estos recursos quedarán como saldo a favor del desarrollador.

Parágrafo 1: El Comité Técnico de áreas de cesión pública, podrá evaluar la posibilidad de entregar anticipadamente áreas de cesión pública localizadas en suelo rural, sustentado en la necesidad de conformar el Cinturón Verde Metropolitano.

Parágrafo 2: El Municipio de Medellín podrá solicitar la cesión anticipada de áreas de cesión en suelo, en el marco de la ejecución de proyectos de utilidad pública previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.

Artículo 70. Incorporación al inventario de bienes municipales. La Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, será encargada de la incorporación de las áreas de cesión pública al inventario de bienes municipales, para lo cual definirá las herramientas técnicas idóneas para su efectivo y eficiente funcionamiento.

Artículo 71. Seguimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública. La Secretaría de Suministros y Servicios, o quién haga sus veces, realizará la incorporación jurídica y la declaración de las áreas de cesión pública, para tales efectos, podrá solicitar periódicamente los informes que requiera para el cumplimiento de esta función.

La Secretaría de Infraestructura Física, como encargada del seguimiento a la ejecución material de las áreas de cesión de vías, espacio público y su respectiva dotación de conformidad con los diseños avalados por el Departamento Administrativo de Planeación, expedirá las actas de recibo material correspondientes, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los artículos 305 al 320 del Acuerdo 48 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial e informará de cualquier incumplimiento o retraso a la Subsecretaría de Control Urbanístico, para que inicie el procedimiento por el incumplimiento respectivo.

La Secretarías misionales son las encargadas del seguimiento a la ejecución del diseño urbanístico y constructivo de las áreas de cesión pública por construcción de equipamientos básico social y/o comunitario.

La Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, o quién haga sus veces, realizará el seguimiento y verificará el cumplimiento final de las áreas de cesión pública.

Artículo 72. Gestión de la calidad y divulgación. Los procedimientos descritos en este Decreto deberán ser incorporados a los procesos respectivos y para su implementación se elaborarán las guías ciudadanas y formatos requeridos. Igualmente, deberán ser reportados e incorporados según el protocolo de autorización en el Sistema Único de Información de Trámites de la Función Pública – SUIT-.

Artículo 73. Vigencias y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga expresamente los decretos municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín a los,

FEDERICO GUTIERREZ ZULUAGA

Alcalde Municipal

ANA CATHALINA OCHOA YEPES

Directora de Planeación Municipal

JUAN MANUEL VELÁSQUEZ CORREA

Secretario de Gestión y Control Territorial

PAULA ANDREA PALACIO SALAZAR

Secretaria de Infraestructura Física

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ

Secretaria de Servicios y Suministros

ORLANDO URIBE VILLA

Secretario de Hacienda