



RESOLUCIÓN NÚMERO 202350076333 DE 21/09/2023

“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 46 de 2006, los artículos 345 y 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, el Decreto Municipal 2502 del 2019 y del Decreto 0242 de 2021, y

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución **C1-0826-10 del 11 de octubre de 2010**, emitida por la Curaduría Urbana Primera del Distrito de Medellín, a la señora **MARTHA LILIANA GIRALDO JIMÉNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.531, se DECLARÓ EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN Y SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, para el predio localizado en la Carrera 47 69 22, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 01N-219546 y Polígono Z1_CN2_07, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 67,86 m² y por construcción de equipamiento en 6,00 m².
2. De conformidad con el Decreto Nacional 1203 que, Modifica el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedando así: “...El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta”.
3. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64, 66 y 68 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regula el procedimiento para el incumplimiento de la compensación de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350076333



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. Según lo estipulado en el Decreto Municipal 1152 del 2015, posteriormente derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, se efectuó requerimiento 5883 del 02 de septiembre de 2019, a la señora **MARTHA LILIANA GIRALDO JIMÉNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.531, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución **C1-0826-10 del 11 de octubre de 2010** y fue notificada por aviso en dirección el 08 de noviembre de 2019.
5. Según lo estipulado en el Decreto Municipal 1152 de 2015, posteriormente derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, en el artículo 55, la Subsecretaria de Control Urbanístico procedió a realizar visita de verificación a la obra licenciada el día 25 de octubre de 2018, al inmueble localizado en la Calle 1 Sur 29 247, interior 161,162,261,262, CBML 14100060003, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia del RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.

El día 21 de octubre de 2019, mediante radicado 201910380777, la señora **MARTHA LILIANA GIRALDO JIMÉNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.531, por intermedio de su apoderado, el señor GUILLERMO EMILIO MARÍN ZAPATA identificado con la cédula de ciudadanía 70.116.883, portador de la T.P. 197.561 del C.S. de la J., en ejercicio de su derecho de petición, se pronunció frente al Requerimiento 5883 del 02 de septiembre de 2019, dicha solicitud fue respondida el día 02 de diciembre de 2019, a través de oficio con radicado de salida 201930426490 de la siguiente manera:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350076333

- 2 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín

Medellín, 2 de diciembre de 2019

RAD. 201930426490

Doctor
GUILLERMO EMILIO MARIN ZAPATA
CC. 70.116.883
Circular 75 39 B-82
Medellín.

Asunto: Respuesta al Pronunciamiento y solicitud de pruebas al requerimiento RQ 5883 del 2 de septiembre de 2019, a través del cual, se pretende dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia de construcción con Resolución C1- 0826 del 11 de octubre 2010 con radicado de ingreso 201910380777.

Cordial Saludo,

Atendiendo a la petición por Usted realizada en el radicado del asunto, nos permitimos informarle que, de conformidad con lo previsto por el artículo 10 del Decreto 1521 de 2008, que a su vez modificó el artículo 153 del Decreto 409 de 2007, se estableció que, *“...en todas las actuaciones urbanísticas, incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen, tanto en los suelos urbanos como en los de expansión, se deberá cumplir con las áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y para la construcción de equipamiento. De conformidad con lo establecido en el artículo 249° y 324° del Acuerdo 46 de 2006: las ampliaciones, los reconocimientos y las modificaciones que generen nuevas destinaciones, deberán cumplir con áreas de cesión obligatoria y obligaciones especiales, las cuales se calcularán proporcionalmente sobre el área adicionada, el área a reconocer o el área a modificar que genere nuevas destinaciones y no se tendrán en cuenta las áreas existentes que tengan licencia de construcción anterior. En el caso de modificaciones donde se generen nuevas destinaciones se cumplirá con el 50% de la obligación de cesión de suelo para áreas verdes y equipamiento y de construcción de equipamientos. Lo anterior sin detrimento de lo establecido en el parágrafo 5° del artículo 252° y parágrafo 2° de artículo 324° del citado Acuerdo. La obligación se adquiere sobre el total de las destinaciones que se ubican en el predio, incluyendo las desarrolladas con anterioridad que no tengan licencia de construcción...”* (Subrayas y negrita fuera de texto).

El artículo 527 del Decreto 409 de 2007 establece que: *“Las edificaciones objeto de la presente reglamentación, deberán cumplir con las obligaciones de cesión en suelo y de construcción de equipamientos asociadas al proceso de edificación en*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350076333

- 3 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los términos establecidos en el acuerdo 46 de 2006 y en los decretos complementarios”

Así las cosas, es la Licencia Urbanística¹ la que indica cuál es el tipo de obligación a compensar, que debe ir calculada en metros cuadrados, y le corresponden al titular de la licencia²; y que, para el presente asunto, fueron determinadas por el Curador Urbano como obligaciones urbanísticas: por Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y por Construcción de Equipamientos.

Adicional a lo anterior, se le aclara al petente que la Licencia de construcción es un acto administrativo de carácter particular y concreto, el cual fue notificado en debida forma por parte de la Curaduría Urbana, y que goza de la presunción de legalidad; como acto administrativo, la Licencia de construcción cuenta a partir de su expedición, con el término de 10 días hábiles para proponer los recursos de Ley, lo que no ocurrió en este caso, y por ello, se presume el conocimiento del contenido de dicho acto administrativo y las cargas que conlleva el uso efectivo de la misma.

Es menester informarle que, según el Concepto No. 51 de la Secretaría General del Municipio de Medellín, se establece que, como la Ley y las normas locales lo establecen, por regla general, las obligaciones urbanísticas de cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, así como, la Construcción de equipamiento, se cumplen haciendo cesión jurídica y entrega material de las fajas, y construyendo los metros cuadrados de equipamiento; la excepción es, la compensación en dinero de estas obligaciones, cuando las áreas de cesión sean poco representativas para el Municipio que no superen los 1000 m², o cuando la ubicación de las mismas, sea inconveniente para el Municipio. (Ley 9 de 1989, Art. 7 y Decreto 46 de 2016 Artículo 327 al 332).

Ahora bien, para la entrega material de las áreas de cesión, el urbanizador tiene un plazo de seis (6) meses posteriores al vencimiento del término de vigencia de la licencia, sus prórrogas o revalidaciones, según el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. Para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, tenemos que, la licencia urbanística establece los metros cuadrados a compensar por Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento, y la Subsecretaría de Catastro establece los valores por metro cuadrado; y corresponde al urbanizador obligado, el impulso de la actuación administrativa desde el momento de la expedición de la licencia y hasta seis meses después del vencimiento de la misma; si el urbanizador o constructor, no solicitó la liquidación en este término, se entiende incumplida la obligación y se consolida la exigibilidad de la misma; en este caso,



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350076333

- 4 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

corresponderá a la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso de la actuación, la liquidación de las obligaciones urbanísticas, agotar el debido proceso y una vez en firme, expedir el documento de cobro.

Es el constructor o beneficiario de la licencia, con la aprobación de la misma, y una vez ésta queda ejecutoriada, no solo adquiere derechos como el de construir, sino que, a la par, adquiere unos deberes y unas obligaciones, entre ellas, el del cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas con el fisco Municipal, obligaciones que según el Decreto 2454 de 2005, en su artículo cuarto, párrafo segundo, establece:

“PARÁGRAFO SEGUNDO. - El interesado o titular de la licencia podrá iniciar el trámite de recibo de obras cuando se haya ejecutado por lo menos el ochenta por ciento (80%) de las obras de construcción, previa la certificación de urbanización cuando el proyecto lo requiera. En todo caso deberán estar ejecutadas en su totalidad, las obras civiles exteriores, los puntos fijos, cubierta, fachadas internas y externas, redes de servicios públicos, parqueaderos y por lo menos una unidad de destinación completamente ejecutada”.

Y el párrafo tercero del citado numeral del Decreto 2454 de 2005, preceptúa:

“PARÁGRAFO TERCERO. - Se podrán adelantar en forma simultánea, el trámite de recibo de obras de urbanismo o certificado de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y el recibo de obras de construcción”.

En razón de lo anterior, las obligaciones urbanísticas, no tienen naturaleza tributaria, por ende, no podrían clasificarse como impuesto, tasa o como contribución, pues, son netamente urbanísticas, en este sentido la Corte Constitucional se pronunció en la *Sentencia C-495 de 1998*, así: *... Dichas cesiones no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Los dineros provenientes del pago compensado de las obligaciones urbanísticas constituyen ingresos no tributarios. Las obligaciones urbanísticas, por lo tanto, no se encuentran establecidas como concepto tributario en el Estatuto Tributario Municipal, no obstante, se encuentran clasificados como Otros ingresos No tributarios, en el presupuesto Municipal, entendiendo por estos, todo ingreso que obtenga el municipio por conceptos diferentes a los impuestos, porque no grava por vía general a todas las personas sino a un sector de la población que está representado por los titulares de licencias, propietarios y/o poseedores de*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350076333



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

inmuebles que se benefician de las nuevas condiciones urbanísticas que se desprenden del otorgamiento de la licencia.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo constituye la compensación en dinero efectiva, equivalente a las áreas que debió ceder o construir y debe estar contenida en un documento que contenga tales obligaciones de forma clara, expresa y exigible, para que preste mérito ejecutivo.

Por tratarse de una obligación a compensar con una suma de dinero, la prescripción opera, siempre y cuando, esté precedida de un título ejecutivo que la contenga, esto es, la liquidación y el documento de cobro respectivo que, contiene la obligación de forma clara, expresa y exigible, una vez, se encuentre en firme.

Sólo a partir de la firmeza del acto administrativo de liquidación, se podrá considerar que empieza a contarse el término de prescripción de la obligación de compensar una suma de dinero.

Por todo lo anterior, se le reitera al petente que, para la Subsecretaría de Control Urbanístico, la licencia de construcción y su contenido se presume válido y cualquier claridad o modificación que se pretenda sobre ella, deberá solicitarlo el titular directamente.

La Subsecretaría de Control Urbanístico al realizar la verificación en la Registraduría Nacional del Estado Civil, encuentra que, la señora **MARTHA LILIANA GIRALDO JIMÉNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.531, se encuentra fallecida, según resolución 0000 de 2021, con fecha de novedad 04 de mayo de 2021, motivo por el cual, procede con la liquidación de las obligaciones urbanísticas a nombre de los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARTHA LILIANA GIRALDO JIMÉNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.531.

6. Clausurada la etapa de valoración de pruebas y descargos y conforme al artículo 54 del decreto 2502 del 2019, La Subsecretaría de Control Urbanístico, debe proceder con la liquidación de las obligaciones urbanísticas, para lo cual, toma como referencia, el valor del metro cuadrado de suelo según el polígono donde se ubica el proyecto licenciado, en cumplimiento de los Decretos Municipales 1760 de 2016 y 066 de 2018, los cuales, establecen el mapa de Zonas Geoeconómicas



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350076333

- 6 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Homogéneas –ZGH, y la Resolución 202350013950 del 17 de febrero de 2023, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento.

Así mismo, toma como referencia, el valor del metro cuadrado de construcción, según la tipología y acabados arquitectónicos y constructivos del proyecto licenciado, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Construcción de Equipamiento establecido en la Resolución 202350013954 del 17 de febrero de 2023 por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores en metros cuadrados de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal 2502 del 2019.

En razón de lo expuesto y estando plenamente facultada, la Subsecretaría de Control Urbanístico,

RESUELVE:

PRIMERO: Determinar el monto total de las obligaciones urbanísticas a cumplir en dinero, pendientes a favor del tesoro distrital, a cargo de los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARTHA LILIANA GIRALDO JIMÉNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.531, en calidad de titular de la licencia con Resolución **C1-0826-10 del 11 de octubre de 2010**, emitida por la Curaduría Urbana Primera del Distrito de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

ITEM	SUELO PARA ZONAS VERDES RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 46/2006	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOUT
M2 - EN SITIO	67,86	6,00	0,00	0582-23
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 665.900	\$ 1.625.478	0	30-ago-23
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	C1-0826-10
SUBTOTAL	\$ 45.187.974	\$ 9.752.868	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 54.940.842			
AMBITO DE REPARTO AR1	MATRICULA INMOBILIARIA	01N-219546	POLIGONO Z1_CN2_7	



Documento Firmado Digitalmente: # 202350076333



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SEGUNDO: Conceder a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARTHA LILIANA GIRALDO JIMÉNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.531, el término de cinco (5) días hábiles, para que conforme al artículo 7 del Decreto 0242 de 2021, una vez en firme el acto administrativo de liquidación, solicite el documento de cobro en el que constará la cuantía en dinero a cancelar, por cada una de las obligaciones urbanísticas a compensar. Esta factura tendrá una vigencia de 30 días calendario, al vencimiento de este término, no se aceptarán solicitudes de ampliación del plazo y el proceso será trasladado a la Secretaría de Hacienda; con excepción de aquellas facturas que se expidan antes del cierre contable de fin de año.

En caso de que el titular no solicite la factura en el término establecido, la Subsecretaría de Control Urbanístico, podrá hacerlo y en este evento la vigencia de este documento de cobro será de un (1) día, transcurrido esté, se enviara para el respectivo proceso de Cobro Coactivo de la Secretaría de Hacienda.

La factura se generara en el Centro Administrativo la Alpujarra, primer piso, taquilla 7, de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, y el pago se debe realizar en la entidad financiera indicada en la factura o una vez emitida la factura deberá dirigirse con ella para suscribir acuerdo de pago ante la Subsecretaría de Ingresos, ubicada en el Centro de Convenciones y Exposiciones Plaza Mayor, Pabellón Medellín, oficinas 5-6-8-9 de lunes a jueves de 7:30 am a 5:00 pm y los viernes de 7:30 am a 4:00 pm, es importante, que tenga en cuenta que para el pago o para el trámite de la facilidad de pago deberá contar con las facturas expedidas.

TERCERO: Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, presta mérito ejecutivo.

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARTHA LILIANA GIRALDO JIMÉNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.531, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Carrera 052 S 012 B 064, de la ciudad de Medellín.

QUINTO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución **C1-0826-10 del 11 de octubre de 2010**, por lo anterior, en caso de constatarse la existencia de alguna modificación a la citada resolución o la expedición de otra licencia urbanística otorgada al proyecto, la cual haya generado una obligación urbanística diferente a la contemplada en la presente Resolución, esta Subsecretaría procederá a la Liquidación de la misma, acorde con lo establecido en el Decreto Municipal 2502 de 2019.

SEXTO: Contra la presente Resolución, proceden los recursos de reposición y apelación, dentro de diez (10) días hábiles siguientes, a la notificación de la misma, de conformidad



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350076333

- 8 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

con lo previsto por la Ley 1437 de 2011. El de reposición, será resuelto por la Subsecretaría de Control Urbanístico y el de apelación, por la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con **C1-0826-10 del 11 de octubre de 2010**. CBML 409110009.

Elaboró: Alexandra Giraldo Quintero Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Mauricio Cardona Sánchez Profesional Especializado Subsecretaría de Control Urbanístico
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350076333

- 9 -