



RESOLUCIÓN NÚMERO 202350096320 DE 27/11/2023

“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”

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 48 de 2014, los artículos 345 y 346 del Decreto Municipal 883 de 2015 y el artículo 32 del Decreto Municipal 2502 del 2019, y el Decreto 0242 de 2021, y

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución **C3-0014-19 del 09 de enero de 2019**, emitida por la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, a los Señores **ALEJANDRO ARANGO RAMÍREZ**, identificado con cédula de ciudadanía 70.555.327, **SANTIAGO ARANGO RAMÍREZ**, identificado con cédula de ciudadanía 70.559.119, **ANDRÉS ARANGO RAMÍREZ**, identificado con cédula de ciudadanía 70.568.591, **OSCAR TABARES ARROYAVE**, identificado con cédula de ciudadanía 8.404.176 y **LINA MARÍA ARANGO RAMÍREZ**, se OTORGÓ UN ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LIENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, para el predio localizado en la Calle 45 A 55/58, Barrio Guayaquil, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 001-607744 y 001-228272 y Polígono Z3_R_16, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en 30,79 m² y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 4,40 m².

2. Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares del ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LIENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición, de las matrículas inmobiliarias No 001-607744 y 001-228272, encontrando en la anotación No 5, Fecha: 5-06-2019, Radicación: 2019-41632, Documento: Escritura 356 del 2019-04-16, Notaría Catorce de Medellín, Especificación: Compraventa y en la anotación No 10, Fecha: 11-12-2017, Radicación: 2017-95077, Documento: Escritura 1229 del 2017-11-28, Notaría Catorce de Medellín, Especificación: Compraventa, que el Señor **OSCAR TABARES ARROYAVE**, identificado con cédula de ciudadanía 8.404.176, al momento de la expedición de la licencia con **C3-0014-19 del 09 de enero de 2019**, ostentaba el derecho real de dominio,





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

correspondiéndole compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en 30,79 m² y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 4,40 m².

3. De conformidad con el Decreto Nacional 1203 de 2017 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 la misma”*.

4. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64 y 66 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regulan el procedimiento para el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas en dinero por concepto de áreas de cesión pública de Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos.

5. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 202330202763 el día 29 de mayo de 2023, al Señor **OSCAR TABARES ARROYAVE**, identificado con cédula de ciudadanía 8.404.176, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución **C3-0014-19 del 09 de enero de 2019**, y fue notificado personalmente el 19 de julio de 2023.

El día 03 de agosto de 2023, mediante radicado No 202310252853, el Señor **OSCAR TABARES ARROYAVE**, identificado con cédula de ciudadanía 8.404.176, en ejercicio de su derecho de petición, se pronunció frente al Requerimiento 202330202763 el día 29 de mayo de 2023, dicha solicitud fue respondida el día 19 de octubre de 2023, a través de oficio con radicado de salida 202330919830 de la siguiente manera:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Asunto: APORTE Y SOLICITUD PROBATORIA
Requerimiento: 202330202763 del 29 de mayo de 2023 Obligaciones Urbanísticas Resolución C3-0014-19 del 9 enero 2019.

OSCAR TABARES ARROYAVE, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 8.404.176, actuando en nombre propio y en calidad de propietario del predio localizado en la Calle 45 A N° 55 - 44/58 matrícula inmobiliaria N° 001-607744 y beneficiario de la Resolución N° C3-0014-19 del 9 de enero de 2019; atendiendo el requerimiento efectuado por esta dependencia y que me fuera notificado de manera personal el día 19 de julio de la presente anualidad, dentro del término legal, de forma respetuosa me permito poner en consideración del señor Subsecretario de Despacho, doctor Juan Guillermo Aguirre Vanegas, los siguientes documentos y consideraciones a fin de obtener una justa, legal y equitativa liquidación de las obligaciones urbanísticas que pudieran resultar del otorgamiento de la licencia ya mencionada.

1. Mediante Resolución N° C3-0014 del 9 de enero de 2019 Radicado 05001-3-118-1110, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UN ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN", la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, resolvió efectuar el acto de reconocimiento de la construcción y construcción bajo la modalidad de ampliación y modificación para los predios con las matrículas inmobiliarias N° 001-

- 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

607744 y 001-228272; resultando de dicho otorgamiento un estimado para las obligaciones urbanísticas de **30.79 m²**, por obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico y, **4.40 m²** por concepto de Construcción de equipamiento para ser compensado en dinero.

2. Esta licencia tenía como objetivo la legalización de la construcción existente de vieja data en el predio y se proyectó como requerimiento fundante del desarrollo constructivo dentro de la Unidad de Actuación Urbanística 14 del Plan Parcial Guayaquil; esto es, un mejoramiento, ampliación y desarrollo constructivo acorde a los lineamientos establecidos para el Plan, para el bulevar adyacente al Metro y al Zanjón de Guayaquil.
3. Una vez agotada la licencia concedida, se procedió a adelantar ante la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva sobre el mismo predio y se obtuvo la Resolución N° C4-0243 del 14 de febrero de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA". (se adjunta)
4. Dicha licencia establece en el marco de UAU 14, unas nuevas obligaciones urbanísticas así: **Cesión espacio público 190.55 m²**; **Construcción de equipamientos 47.63 m²**.
5. Tal y como puede verificarse, las nuevas obligaciones urbanísticas son notoriamente superiores a las contenidas en la Resolución inicial otorgada por la Curaduría Urbana Tercera C3-0014-19; acto este que se presenta como inicial para dar poder dar continuidad al proyecto en el marco del Plan Parcial Guayaquil.

- 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



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

6. En este orden de ideas y atendiendo a la **CONTINUIDAD DE LA ACTUACIÓN CONSTRUCTIVA**, considero que la administración **NO** debe

realizar el cobro establecido bajo el requerimiento **202330202763** que me fuera notificado el día 19 de julio hogaño, dejando en pie las nuevas obligaciones determinadas en la Resolución N° C4-0243 del 14 de febrero de 2023 expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín.

Atendiendo las consideraciones expuestas y los documentos aportados, solicito al Despacho se sirva viabilizar y autorizar el **NO PAGO** de las obligaciones urbanísticas requeridas en el presente acto reconociendo la validez y obligatoriedad a las establecidas en la Resolución C4-0243 de 2023, en atención a su mayor cuantía y beneficio social público.

La Subsecretaría de Control Urbanístico, solicitó el apoyo a los arquitectos de las curadurías para que realizaran el análisis y revisión de la solicitud radicada, emitiendo la siguiente respuesta:

ME
DE
LLÍN

- 5 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 3 3 0 9 1 9 8 3 0 *

Medellín, 19/10/2023

Señor
OSCAR TABARES ARROYAVE
CC 8404176
gestionurbanisticaef@gmail.com
Calle 6 N° 43C - 8 (206)
Medellín

Asunto: Respuesta al radicado 202310252853. Obligaciones Urbanísticas para el predio localizado Calle 45A N° 55 – 44/58 identificado con matrícula inmobiliaria 001-607744 Barrio: Guayaquil, Comuna: La Candelaria. CBML 10070210004, 10070210005, Resoluciones C3-0014-19, C4-0734-22, C4-0243-23.

De manera atenta, nos permitimos informarle que, la Subsecretaría de Control Urbanístico conforme al Decreto Municipal 883 de junio 3 de 2015, artículo 345, numeral 11 y 346 numerales 8 y 9, es la encargada de...“*Liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Realizar las gestiones necesarias para la determinación de las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas y la entrega material de las áreas de cesión, además de velar por el cumplimiento de obligaciones de los constructores*”; por lo cual, nos permitimos indicar lo siguiente:

Los predios identificados con matrículas inmobiliarias 60774 y 228272, se encuentran localizados en la Unidad de Actuación Urbanística 14 del Plan Parcial Guayaquil Polígono, adoptado mediante el Decreto 1179 de julio 18 de 2007, prorrogado por el Decreto 0521 julio 18 de 2018, tal como se observa a continuación:





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Plano conformación de Unidades de Actuación Urbanística/ Plan Parcial Guayaquil Z3-R3

Con relacion al reparto de cargas y beneficios establecido para la Unidad de Actuacion 14, se tiene lo siguiente:

- El Artículo 32 “Desarrollo del reparto de cargas y beneficios” del Decreto 1179 2007, establece en el cuadro 11 “Aprovechamientos por unidades de actuación urbanística” los aprovechamientos para la UAU 14, tal como se observa a continuación:

UAU	Área destinada para VIS (m2)	Área destinada para otro tipo de vivienda (m2)	Área destinada para Comercio en Primer piso	Área destinada para comercio desde el 2° nivel	Área destinada para bodegas y oficinas	Total
UAU 14	0	0	2236,1	6.708	20.294	29.239

Cuadro 11 “Aprovechamientos por unidades de actuación urbanística”
Artículo 32 Decreto 1179 2007

- El Artículo 23 “obligaciones urbanísticas en cada unidad de actuación urbanística” del Decreto 1179 2007, establece en el cuadro 7 “Obligaciones urbanísticas para el espacio público y equipamiento” las obligaciones para la UAU 14:

Unidad de Actuación	Cesiones totales de E.P (m2)	Cesión para rectificación Vial (m ²)	Construcción equipamientos (m2)	Obligación de Adecuación de Andenes (m2)
14	1499	84,4	292,4	518,9

Cuadro 7 “Obligaciones urbanísticas para el espacio público y equipamiento”
Artículo 23 Decreto 1179 2007

Al respecto, el Parágrafo Primero del Artículo 24 del Decreto 1179 de 2007 establece que **“Los metros cuadrados de cesión para espacio público y la construcción de equipamientos no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro 7, así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística en el presente decreto.”**

Consultados los sistemas de información con los que cuenta el Distrito, encontramos que, a la fecha para el predio del asunto, se han otorgado los siguientes licenciamientos:

LICENCIAS		
RESOLUCIÓN	MODALIDAD	DESTINACIONES
6822 de 1981	Licencia de Construcción	Edificación de 2 pisos con 2 locales comerciales



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

LICENCIAS		
RESOLUCIÓN	MODALIDAD	DESTINACIONES
C3-0014-19	Por medio de la cual se otorga un acto de reconocimiento y licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación y Modificación	Se anula 1 local comercial
C4-0734-22	Por medio de la cual se otorga una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo (urbanismo), y aprobación del PUG - planteamiento urbanístico general	Etapas 1A, 1B, 2B, 3A Y 3B
C4-0243-23	Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva	12 pisos 24 locales, 1 celda de cargue y descargue

Con relación a lo anterior, se tiene lo siguiente:

- ❖ Mediante la resolución C3-0014 de enero 9 de 2019, la Curaduría Urbana Cuarta, aprobó *“Reconocimiento y licencia de construcción en las modalidades de ampliación y modificación”*; amparando una edificación con las siguientes características:

POR RECONOCIMIENTO:	
Área Reconocimiento en Comercio en 1 y 2 piso:	390,44 m ²
Área total a reconocer:	390,44 m ²
Número de pisos reconocidos:	0
Número de destinaciones reconocidas:	1 local
Uso actual de la edificación:	Comercial
POR CONSTRUCCIÓN:	
Área de Ampliación en Comercio en 2 piso:	49,40 m ²
Área de Modificación en Comercio en 1 piso:	23,95 m ²
Área total de construcción aprobada:	73,35 m ²
Número de pisos generados:	No Genera.
Número de destinaciones generadas:	se anula 1 local
Uso de la edificación:	Comercial
ÁREAS GENERALES	
Área de lote:	651.76 m ²
Área construida 1° piso:	521.40 m ²
Área libre 1° piso:	130.36 m ²
Área construida 2° piso:	165.70 m ²
Área total construida:	687.10 m ²
Número de destinaciones actualizadas:	1 local

Artículo segundo del resuelve de la resolución C3-0014-19

Al respecto, se tiene que, si bien los predios identificados con matrícula inmobiliaria 60774 y 228272, se encuentran al interior del área de planificación del **PLAN PARCIAL GUAYAQUIL POLÍGONO**, la **RESOLUCIÓN C3-0014-19**, no se encuentra acorde con el reparto de cargas y beneficios establecido para la Unidad de Actuación Urbanística 14; toda vez que, dicha aprobación, corresponde a un **ACTO DE RECONOCIMIENTO**.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

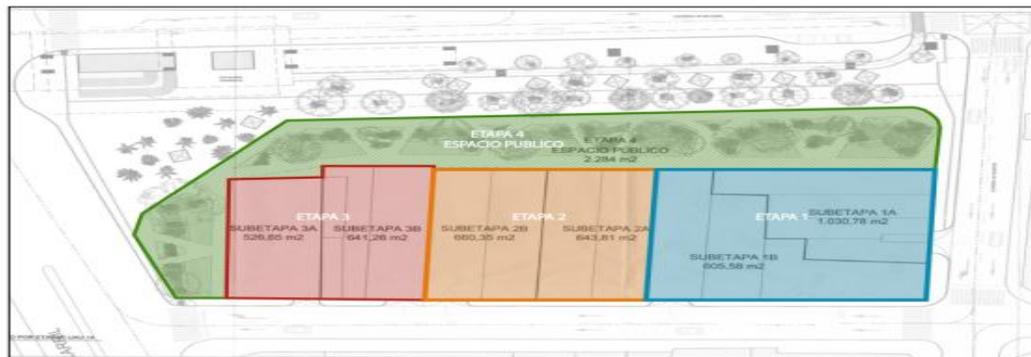
Frente a lo anterior, el Decreto del Plan Parcial, establece en el artículo 36, ***“Normas para reconocimientos: Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las edificaciones de este polígono, desarrolladas y finalizadas que en época de su construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciera las veces y no la hubieren obtenido, PODRÁN SER RECONOCIDAS POR EL CURADOR URBANO, siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en el Decreto 564 de 2006.”****Negrilla fuera de texto original*

Ahora bien, con relación a las obligaciones urbanísticas resultantes del reconocimiento y la licencia C3-0014-19, se debe tener en cuenta que, estas son exigibles toda vez que, los Actos de Reconocimiento se otorgan para edificaciones que se construyeron sin licencia, en este caso no se puede alegar la no ejecución de las obras, dado que las mismas se encuentran ejecutadas incluso antes del acto administrativo que expide la curaduría urbana.

OBLIGACIONES URBANISTICAS:	
Obligación por cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico: • A razón de 7 m ² /100 m ² * 439.84 m ² (área correspondiente al reconocimiento y ampliación)	30.79 m ²
RESOLUCIÓN N° C3-0014 DEL 9 DE ENERO DE 2019	
Obligación por construcción de equipamiento: • A razón de 1 % * 439.84 m ² (área correspondiente al reconocimiento y ampliación)	4.40 m ²

Parágrafo 1 del artículo segundo del resuelve de la resolución C3-0014-19

- Mediante la resolución C4-0734 de abril 29 de 2022, la Curaduría Urbana Cuarta, aprobó ***“Por medio de la cual se otorga una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo (urbanismo), y aprobación del PUG - planteamiento urbanístico general”***; estableciendo 3 etapas de urbanismo, para la Unidad de Actuación Urbanística 14, tal como se observa a continuación:



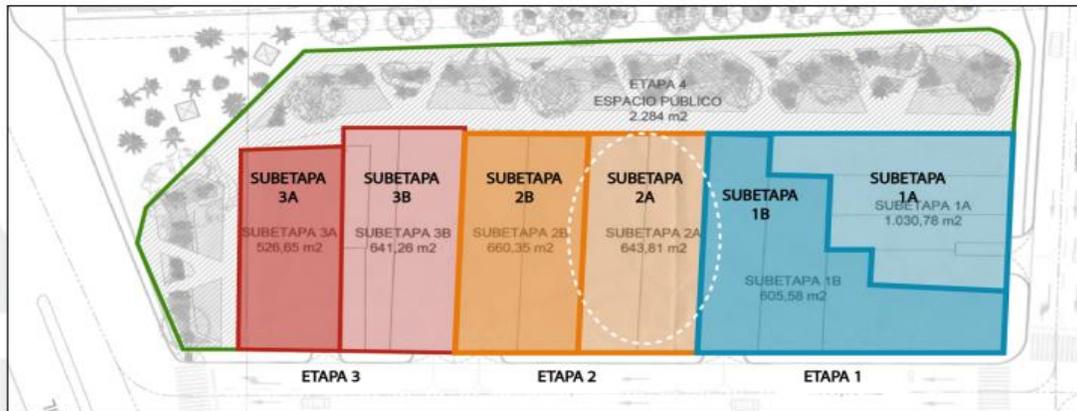
Etapas de urbanismo PUG Plano UC001
Resolución C4-0734-2022



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Así mismo, se tiene que, las mencionadas etapas de urbanismo, se encuentran constituidas por 2 subetapas constructivas respectivamente. Localizándose el proyecto objeto de la solicitud, en la Subetapa 2A de la etapa de urbanismo 2, tal como se observa a continuación:



Subetapas PUG UAU 14 Plan Parcial Guayaquil Polígono

Cabe hacer la precisión que, el Planteamiento Urbanístico General aprobado por la Curaduría Urbana Cuarta, corresponde a una **distribución interna de las**

cargas y beneficios de la UAU 1 en etapas de urbanismo y/o construcción; en concordancia con establecido por el Decreto del Plan Parcial Guayaquil Polígono.

Teniendo en cuenta lo anterior, los aprovechamientos y obligaciones establecidas por la resolución **C4-0734-22** para las tres etapas de urbanismo que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 14, son las siguientes:

ETAPAS	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	ESPACIO PÚBLICO 4 m2 cada 100 m2 para índice	EQUIPAMIENTO 1% del área construida para índice (m2)	Cesión para rectificación vial (m2)	Obligación de afectación de andenes (m2)
1	Hasta 523,63	Hasta 130,90	84,4	518,9
2	Hasta 206,01	Hasta 51,50		
	Hasta 223,31	Hasta 55,8		
3	Hasta 205,18	Hasta 51,29		
	Hasta 198,52	Hasta 42,13		

Artículo segundo del resuelve de la resolución C4-0734-22



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cabe hacer la precisión que, una vez revisadas las obligaciones urbanísticas resultantes de la resolución C4-0734-22, y realizado el ejercicio de sumar las áreas establecidas para la obligación denominada “espacio público”, encontramos que esta se encuentra por debajo, de lo establecido en el Decreto 1179 de 2007 y en el documento técnico de soporte del planteamiento urbanístico general (solicitud 2014PT036210N01) con visto bueno otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado 201400343475 de julio 10 de 2014, tal como se observa a continuación:

PUG UAU 14 RESOLUCIÓN		
ETAPA	SUBETAPA	OU ESPACIO PUBLICO
1	1	523,63
2	2-A	206,01
	2-B	223,31
3	3-A	205,18
	3-B	168,52
TOTAL		1326,65

Al respecto, el informe técnico de soporte adjunto a la solicitud de visto bueno radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación, mediante petición 2014PT036210N01 de abril 11 de 2014, establece lo siguiente:

REPARTO INTERNO	TOTAL UAU 14 (M2)
Aprovechamiento en comercio primer piso	2.236
Aprovechamiento en comercio desde el 2º piso	6.708
Aprovechamiento en otros usos	20.294
Cesión por fuera en dinero	364
Cesión al interior en bulevares	1.134
Cesión al interior en andenes	84
Adecuación de andenes	519

Página 20 Informe técnico fase II – Proyecto Especial de la UAU 14
Plan Parcial Guayaquil Polígono Z3_R3

Así mismo, establece en la página 21 que, “*Se mantiene las disposiciones del artículo 24 parágrafo tercero del Decreto del Plan Parcial en el que se indica que las obligaciones a pagar para cesión de espacio público establecida en el plan parcial (para la UAU 14 1498 m2) se debe garantizar en su totalidad independiente de la edificabilidad que efectivamente se licencie*”.

Por lo anterior, se hace necesario que la Curaduría Urbana, **ACLARE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS** estableciendo de forma clara y expresa las obligaciones urbanísticas para cada una de las subetapas constructivas que conforman la UAU 14; en concordancia, con lo establecido en el Parágrafo Primero del Artículo 24 del Decreto 1179 de 2007.

Mediante la resolución C4-0243 de febrero 14 de 2023, la Curaduría Urbana Cuarta, aprobó “*Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva*”; para la Subetapa 2-A de la etapa de Urbanismo 2 del PUG aprobado para la UAU 14, tal como se observa a continuación:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Plano de localización amparado por la resolución C4-0243-23

Estrato:	Estrato 3
Área de Obra nueva en Comercio:	4763.85 m2
Área total de construcción aprobada:	4763.85 m2
Número de pisos generados:	12 pisos.
Número de destinaciones generadas:	24 Locales.
Número de estacionamientos generados:	1 celda cargue y descargue.
Uso de la edificación según Pot:	Comercial.
Tipología del proyecto:	Comercial.

AREAS GENERALES	
Frente:	18.00mts.
Fondo:	35.76m2.
Área de lote:	643.81m2.
Área construida en 1er piso:	508.19m2.
Área libre en 1er piso:	135.62m2.
Área construida en pisos superiores:	4255.66m2.
Área total construida:	4763.85m2.
Índice de ocupación:	80%.
Índice de construcción norma Max:	5150.48m2.
Áreas para índice de construcción proyecto:	3762.42m2.

Aprovechamientos/ Artículo segundo del resuelve de la resolución C4-0243-23



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con relación a lo anterior, esta dependencia, realizó visita ocular el pasado 21 de septiembre del presente año, al predio localizado en la Calle 45A N° 55 – 44/58, encontrando que, se hizo uso parcial de la resolución C4-0243 de febrero 14 de 2023 “*Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva*”; toda vez que, en el sitio se encuentra una edificación de 4 pisos y un local comercial.



Acta de visita 21/09/2023



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Adicional, se observa que lo la construcción ocupa mayor área a la aprobada para los 4 niveles construidos, ocupando el área de patio en la parte posterior del predio, adicional la fachada no es correspondiente con los planos, por tanto, la edificación ejecutada no corresponde a la aprobada en la mencionada resolución. Por ende, se remite al grupo de seguimiento a obras para las respectivas verificaciones.

Ahora bien, con relación a las obligaciones urbanísticas resultantes de la licencia **C4-0243-23**, le informamos que, estas no se encuentran acorde con **EL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL** aprobado para la **UAU 14**, toda vez que, acorde con el mismo, las **OBLIGACIONES URBANÍSTICAS** para la **SUBETAPA 2A**, son las siguientes:

N°	ETAPAS	SUBETAPAS	ÁREA (Etapa + subetapas)	CMAU	ÁREA PREDIO (m ²)	ÁREA BUDGET CONTRACTUAL (m ²) EDIFICABILIDAD MÁXIMA BUDGET	NÚMERO DE ETAPAS	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			Obligación de edificación en metros (m ²)								
								ESPACIO PÚBLICO 4 m ² cada 100 m ² para lotes	EQUIPAMIENTO 1% del área construida para lotes (m ²)	Cesión para verificación (m ²)									
1	1		1636,36	10070210000	223,81	13.090,68	N/A *	Hasta 523,63	Hasta 130,90										
2				10070210001	181,5														
3				10070210002	149,58														
4				10070210003	36,56														
5				10070210004	122,54														
6				10070210005	336,55														
7				10070210006	278,49														
8				10070210007	327,09														
9				2A	643,81							10070210008	321,98	5.150,48	N/A *	Hasta 206,01	Hasta 51,50	84,4	518,9
10												10070210009	321,83						

Plano de localización amparado por la resolución C4-0243-23

Es importante mencionar que, si bien la **EDIFICACIÓN EJECUTADA** a la fecha aparentemente cuenta con **MENOR EDIFICABILIDAD** a la establecida para la **SUBETAPA 2A** del PUG aprobado para la **Unidad de actuación Urbanística 14**; se hace la claridad que, acorde con el Parágrafo Primero del Artículo 24 del Decreto 1179 de 2007, **“Los metros cuadrados de cesión para espacio público y la construcción de equipamientos no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro 7, así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística en el presente decreto.”**

Por lo anterior, las obligaciones mínimas en función del reparto equitativo interno de cargas y beneficios de la UAU 14, son las relacionadas en la tabla anterior.

Finalmente, le recordamos que, acorde con el numeral 4 del visto bueno al PUG de la UAU 14, emitido por el Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado 201400343475 de julio 10 de 2014, el cual establece que, **“para el pago de obligaciones urbanísticas se permite que este se realice en dinero, y que tenga como objetivo inicial, la compra del lote destinado por el mismo Plan Parcial como área receptora de cargas urbanísticas o en caso contrario, se pague dentro del mismo**



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

plan parcial y preferiblemente en la misma unidad de actuación urbanística"; por lo que una vez realice las respectivas aclaraciones y modificaciones ante la Curaduría Urbana Cuarta, se continuará con el cobro de las obligaciones urbanísticas de la SUBETAPA 2A.

6. Según lo estipulado en el artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, la Subsecretaría de Control Urbanístico procedió a realizar visita de verificación a la obra licenciada el día 07 de octubre del 2020, al inmueble localizado en la Calle 45 A 55/58, Barrio Guayaquil, CBML 10070210004, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia del ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LIENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN.

7. 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 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.

8. Según lo enunciado en el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014 *“Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias”*, al cálculo de la obligación de Suelo a compensar para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, deberá ser adicionado un incremento en dinero del quince por ciento (15%) de Suelo a compensar con el fin de, contemplar los gastos de adquisición y de dotación del suelo por parte de la Administración Distrital, correspondiendo, en este caso, a la suma de VEINTICINCO MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/L (\$25.064.369).

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

- 15 -

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

RESUELVE:

PRIMERO: Determinar el monto total de las obligaciones urbanísticas a cumplir en dinero, pendientes a favor del tesoro Distrital, a cargo del Señor **OSCAR TABARES ARROYAVE**, identificado con cédula de ciudadanía 8.404.176, en calidad de titular de la licencia urbanísticas otorgada según Resolución **C3-0014-19 del 09 de enero de 2019**, emitida por la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

ITEM	SUELO PARA ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 48/2014	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOL- 0705-23
M2 - EN SITIO	30,79	4,40	0,00	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 5.426.950	\$ 2.485.382	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 25.064.369	N/A	N/A	9-nov-23
SUBTOTAL	\$ 192.160.159	\$ 10.935.681	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 203.095.840			C3-0014-19
AMBITO DE REPARTO AR7	MATRICULA INMOBILIARIA 001-607744 001-228272	POLIGONO	23_R_16	

SEGUNDO: Conceder al Señor **OSCAR TABARES ARROYAVE**, identificado con cédula de ciudadanía 8.404.176, el termino 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.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Señor **OSCAR TABARES ARROYAVE**, identificado con cédula de ciudadanía 8.404.176, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Calle 45 A 55 45 y en la Calle 6 43 C 8 interior 206, del Distrito de Medellín y al correo electrónico: gestionurbanisticaef@gmail.com.

QUINTO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución **C3-0014-19 del 09 de enero de 2019**, 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 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 Resolución **C3-0014-19 del 09 de enero de 2019**. CBML 10070210004.

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