



202550038103

Fecha Radicado: 2025-05-27 10:52:51



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202550038103 DE 27/05/2025

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

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución **C1-0520-16** del 09 de Marzo de 2016, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, al señor **LUIS ROBERTO GRAJALES** identificado con cédula de ciudadanía N° 8.298.168 y la Señora **RUBIELA DE JESUS LLANO DE GRAJALES**, identificada con cedula de ciudadania numero 32.538.813, se les otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y SELLOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Calle 18 N° 65GG-66 (0101,0201,0202,0301) barrio Santa Fe, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-712287 y Polígono Z6_CN2_30, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 28.4 m², y por construcción de equipamiento en 2.0 m².

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaria de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN **C1-0520-16** del 09 de Marzo de 2016, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición, encontrando en la anotación No 03 que el **LUIS ROBERTO GRAJALES** identificado con cédula de ciudadanía N° 8.298.168, al momento de la expedición de la Resolución **C1-0520-16**,

Página 1 de 6



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202550038103

Fecha Radicado: 2025-05-27 10:52:51



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- ostentaba el derecho real de dominio, sin embargo, atendiendo a que en dicha anotación no se estableció el porcentaje del coeficiente de propiedad y agotada la etapa probatoria no se allegaron pruebas al respecto, el despacho procederá a realizar la división de las obligaciones urbanísticas totales en partes iguales para cada titular, correspondiéndole al Señor **LUIS ROBERTO GRAJALES** identificado con cédula de ciudadanía N° 8.298.168 compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en 14.20 m², y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 1.0 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 Áreas de esparcimiento, encuentro y equipamiento y por Construcción de Equipamiento..
 4. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 202230483647 el día 09 de Noviembre de 2022 al señor **LUIS ROBERTO GRAJALES**, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución **C1-0520-16** del 09 de Marzo de 2016, el cual fue notificado por aviso en pagina web fijado el día 27 de octubre de 2023 y desfijado el 02 de noviembre de 2024.
 5. Según lo estipulado en el Decreto 1152 de 2015, hoy derogado, y en correlación con el artículo 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 16 de junio del 2019, al inmueble

Página 2 de 6



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202550038103

Fecha Radicado: 2025-05-27 10:52:51



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

localizado en la dirección Calle 18 65 -66 -66 Barrio Santa Fe, CBML 150040460008, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo reconocido y licenciado.

6. Pasados los días hábiles mencionados en el oficio de requerimiento, sin recibir respuesta alguna, sobre el inicio de la actuación administrativa, 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 202550008085 del 13 de febrero de 2025, 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 202550008086 del 13 de febrero de 2025 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.

7. 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 Distrito 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 del Distrito, correspondiendo, en este caso, a la suma de **TREINTA MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/L (\$30.618.483)**.

Página 3 de 6



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202550038103

Fecha Radicado: 2025-05-27 10:52:51



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 municipal, a cargo del señor **LUIS ROBERTO GRAJALES** identificado con cédula de ciudadanía N° 8.298.168, en calidad de titular de la licencia con Resolución **C1-0520-16** del 09 de Marzo de 2016, emitida por la Curaduría Urbana Primera del Distrito de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

GTOU	SUELOS PARA ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOU -U- 382-25
M2 - EN SITIO	14.20000	1.00000	0.00000	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1,712,088	\$ 2,660,086	\$ 0	24/10/ 2024
INCREMENTO 15%	\$ 3,646,747	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 27,958,397	\$ 2,660,086	\$ 0	C1- 0520- 16
VALOR OBLIGACIONES	\$ 30,618,483			
ÁMBITO REPARTO	AR6	MATRÍCULA INMOBILIARIA 712287	POLÍGONO Z6_CN2_30	

PARÁGRAFO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución **C1-0520-16** del 09 de Marzo de 2016, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín; 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, modificado por el Decreto 0242 de 2021.



202550038103

Fecha Radicado: 2025-05-27 10:52:51



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SEGUNDO: Conceder al señor **LUIS ROBERTO GRAJALES**, en calidad de titular de la licencia 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: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **LUIS ROBERTO GRAJALES** identificado con cédula de ciudadanía N° 8.298.168, en calidad de titular de la licencia, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la dirección de notificación en la dirección Calle 18 65 GG -066 en la ciudad de Medellín.

CUARTO: 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,

Página 5 de 6



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202550038103

Fecha Radicado: 2025-05-27 10:52:51



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

será resuelto por la Subsecretaría de Control Urbanístico y el de apelación, por la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C1-0520-16 Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 150040460008.

Elaboró: Paola González Castillo Profesional jurídico- Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Carlos Alfredo Tamayo Zabala. Profesional jurídico- Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL