



202550045277

Fecha Radicado: 2025-06-19 11:29:24



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202550045277 DE 19/06/2025

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 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 46 de 2006, los artículos 345 y 346 del Decreto 883 de 2015, el Decreto 2502 del 2019 y, modificado por el Decreto 0242 de 2021, y

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Licencia con Resolución **C4-4344-07 del 01 de junio de 2007**, la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, otorgó declaratoria de **RECONOCIMIENTO**, al señor **JESÚS MARÍA ZAPATA AGUDO** identificado con C.C. 3.308.341, para el predio ubicado en la **CALLE 92 A 36BB 90**, con matrícula inmobiliaria **01N-29172**, CBML **03010210028** y polígono **Z1_CN3_2**, en la cual se establecieron las obligaciones urbanísticas por suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamientos en **108,18m²** y por construcción de equipamientos en **3,00 m²**.
2. Teniendo en cuenta que la Subsecretaría de Control Urbanístico, en la gestión del trámite del proceso evidenció que el señor **JESÚS MARÍA ZAPATA** identificado con C.C. 3.308.341, falleció; procede a efectuar la liquidación a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **JESÚS MARÍA ZAPATA** quien en vida se identificaba con C.C. 3.308.341.
3. 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: *"...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"*.

Página - 1 - de 7



202550045277

Fecha Radicado: 2025-06-19 11:29:24



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. 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.
5. Según lo estipulado en el Decreto Municipal 2502 de 2019, se efectuó requerimiento **1942** con radicado **202130174733** del 29 de abril de 2021, el cual dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas contenidas en la licencia con Resolución **C4-4344-07 del 01 de junio de 2007**, notificado personalmente el día 11 de mayo de 2021 al señor **JESUS MARIO ZAPATA CASTRO** identificado con C.C. 70118039.
6. Según lo estipulado en el Decreto 1152 de 2015 derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, y en correlación 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 **11 de abril de 2018**, al inmueble localizado en la dirección **CALLE 92 A 36 BB 90**, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado.
7. El día 04 de junio de 2021, mediante radicado **202110169199**, el señor **JESUS MARIO ZAPATA CASTRO** identificado con cédula de ciudadanía 70118039, se pronunció frente al requerimiento efectuado, manifestando, entre otras cosas:

“(...) se solicita la exclusión, culminación y prescripción extintiva del cobro pecuniario sobre las hipotéticas obligaciones urbanísticas adeudadas en la residencia de la Calle 92A 36 BB 90, Medellín, Ant..”

Las obligaciones urbanísticas se generan por ejecutar alguna obra en un inmueble; no son propiamente tributos ni rentas de otro orden, se trata de bienes que se incorporan al patrimonio del Distrito, con ocasión de la actividad urbanística y que, indudablemente, contribuyen a la integración del espacio público; por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social y pública de la propiedad y el urbanismo y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución.

Así las cosas, se recuerda que, el reconocimiento de una obra existente, es inmediato ya que la construcción de la obra se encuentra ejecutada, y que, para el cumplimiento



202550045277

Fecha Radicado: 2025-06-19 11:29:24



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

efectivo de las obligaciones urbanísticas, el Distrito, no tiene que realizar actos previos para el cobro de las mismas, sino que, es deber del titular del acto de declaratoria de reconocimiento, solicitar la liquidación del valor correspondiente a los metros cuadrados indicados por el Curador Urbano en la Resolución de la licencia, de acuerdo con el aprovechamiento efectivo de la construcción; por tanto, la carga del cumplimiento es del titular de la licencia y no del ente Municipal; mismo que, una vez prevé que ha transcurrido el tiempo de vigencia de la licencia y la prórroga si es del caso, el Municipio de oficio o a petición de parte, luego de verificar la existencia de lo reconocido, procede a realizar los actos que le permitan emitir un acto administrativo de carácter particular y concreto, que presta mérito ejecutivo, donde la obligación queda clara, expresa y exigible, a través de una Resolución expedida por esta Subsecretaría, dando cumplimiento al debido proceso y a la normatividad tanto Nacional como Municipal, pues es bien sabido que, para el cobro de una obligación, se hace necesario, contar con un título valor o un documento que haga sus veces, es decir, que preste mérito ejecutivo.

Al ser el espacio público inajenable e imprescriptible, puede el Estado, mediante el uso de las acciones jurídicas pertinentes, reclamar su protección en cualquier tiempo.

Respecto a la prescripción, esta no es aplicable, como se mencionó anteriormente, las obligaciones urbanísticas, no tienen naturaleza tributaria; por ende, no podrían clasificarse como impuesto, ni como tasa, ni como contribución, pues son netamente urbanísticas; por tanto, no opera la extinción de la obligación por prescripción.

Por lo anterior, tenemos que, la Licencia urbanística establece los metro cuadrados a compensar por cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por construcción de equipamientos, y la Subsecretaría de Catastro establece los valores por metro cuadrado de suelo y de construcción, de acuerdo con las variables dispuestas en el Decreto 1760 de 2016, el Decreto 1152 del 2015, derogado por el Decreto 2502 del 2019 y Resoluciones Distritales 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 solicito la liquidación en este término, se entiende incumplida la obligación y se consolida la exigibilidad de la misma; en este caso, 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 o factura.



202550045277

Fecha Radicado: 2025-06-19 11:29:24



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 áreas de esparcimiento, encuentro 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.

8. Según lo enunciado en el **artículo 327 del Acuerdo 46 de 2006** “*Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones*”, se procede a liquidar la obligación de cesión constructiva para las áreas verdes, recreacionales y equipamientos en dinero respecto al porcentaje de titularidad de la licencia **C4-4344-07 del 01 de junio de 2007**, la cual de acuerdo a las zonas geoeconómicas indicadas le corresponde la suma de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M/L (\$57.602.168)**.

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 de **JESUS MARIO ZAPATA CASTRO** identificado con cédula de ciudadanía 70118039 como **HEREDERO DETERMINADO E INDETERMINADO** del señor **JESÚS MARÍA ZAPATA AGUDO** identificado con C.C. 3.308.341, titular de la licencia con Resolución **C4-4344-07 del 01 de junio de 2007** de la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:



202550045277

Fecha Radicado: 2025-06-19 11:29:24



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

GTOU	SUELOS PARA ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOU -U- 455-25
M2 - EN SITIO	108.18000	3.00000	0.00000	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 481,511	\$ 1,837,436	\$ 0	22/05/2025
INCREMENTO 15%	\$ 0	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 52,089,860	\$ 5,512,308	\$ 0	C4-4344-07
VALOR OBLIGACIONES	\$ 57,602,168			
ÁMBITO REPARTO AR1	MATRÍCULA INMOBILIARIA 29172		POLÍGONO Z1_CN3_2	

PARÁGRAFO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución **C4-4344-07 del 01 de junio de 2007**, 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.

SEGUNDO: Conceder a **JESUS MARIO ZAPATA CASTRO** identificado con cédula de ciudadanía 70118039 como **HEREDERO DETERMINADO E INDETERMINADO** del señor **JESÚS MARÍA ZAPATA** identificado con C.C. 3.308.341, 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 Secretaria de Hacienda.

La factura se generara en el Centro Administrativo la Alpujarra, primer piso, taquilla 7, de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Municipio 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,

Página - 5 - de 7



202550045277

Fecha Radicado: 2025-06-19 11:29:24



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 a **JESUS MARIO ZAPATA CASTRO** identificado con cédula de ciudadanía 70118039 como **HEREDERO DETERMINADO E INDETERMINADO** del señor **JESÚS MARÍA ZAPATA** identificado con C.C. 3.308.341, titular de la licencia, el contenido de la presente resolución según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, al correo electrónico carozz12@hotmail.com, celular 3192871203 y/o la dirección CALLE 92 A 36BB 90 del Distrito 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, 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 C4-4344-07. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 03010210028

Elaboró: Natalia Rúa Carmona Profesional jurídico- Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Carlos Alfredo Tamayo Zabala Profesional jurídico- Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
--	--

SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página - 6 - de 7



202550045277

Fecha Radicado: 2025-06-19 11:29:24



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SUBSECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO

Página - 7 - de 7