



202550064017

Fecha Radicado: 2025-08-19 10:38:23



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202550064017 DE 19/08/2025

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 48 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 Resolución C4-4679-11 del 20 de Diciembre de 2011, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, a la señora DIANA MARCELA DÁVILA identificada con la cédula de ciudadanía 43.996.840 en calidad de titular, se declaró el RECONONOCIMIENTO DE MAYOR ÁREA CONSTRUIDA Y SE APROBARON PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio localizado en la carrera 81B # 48A- 60 (0601-0602), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 1039610 y Polígono Z4_CN1_18. Se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 13,52 m², y por construcción de equipamiento en 2 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

Página - 1 - de 7



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



202550064017

Fecha Radicado: 2025-08-19 10:38:23



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 202030138946 (RQ 564) el día 14 de Mayo del 2020, a la señora DIANA MARCELA DÁVILA identificada con la cédula de ciudadanía 43.996.840, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-4679-11 del 20 de Diciembre de 2011, y fue notificado en dirección el día 06 de Septiembre de 2021.
5. 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 Subsecretaria de Control Urbanístico procedió a realizar visita de verificación a la obra licenciada el día 12 de Febrero del 2019, al inmueble localizado en la dirección carrera 81B # 48A- 60 (0601-0602), CBML 12020050008, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado.
6. Pasados los días hábiles mencionados en el oficio de requerimiento, se recibió una PQRS el día 09 de Septiembre de 2021, por parte de la señora DIANA MARCELA DÁVILA respuesta alguna, es así entonces que se procede a resolver dicha petición:



202550064017

Fecha Radicado: 2025-08-19 10:38:23



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín, 09 de septiembre del 2021.

Señores:

Secretaria De Gestión Y Control Territorial
Subsecretaria De Control Urbanístico Del Municipio De Medellín
Obligaciones Urbanísticas.

Asunto:

RQ 564 para Diana Marcela Dávila
RQ 948 para Juan Guillermo Montes

Proyecto: Edificio El Almirante, Carrera 81b, #48ª - 58

Atendiendo el llamado de la secretaria de gestión y control territorial y teniendo en cuenta los requerimientos enviados a RQ 564 para Diana Marcela Dávila y RQ 948 para Juan Guillermo Montes, damos a ustedes las claridades pertinentes para que estos sean archivados y culminado con todo proceso señalado.

Es importante que se tenga presente las respectivas diligencias legales que se realizaron durante la ejecución del proyecto, cumpliendo con todos los requisitos orientados por la ley.

- a. El proyecto inicio con la licencia de construcción C4-RA 111/06, luego se otorgó una prórroga a través de la licencian C4-1164/10, posteriormente se otorgó otra prórroga con resolución C4-4679 del 20 de diciembre del 2011, emitida por la curaduría cuarta de la ciudad de Medellín.
- b. Es importante aclarar que el proyecto es uno solo, conservando un mismo origen, el cual a través del tiempo y debido a los cambios surgidos, se modificaron las licencias de construcción de acuerdo a la ley y emitidas por la curaduría cuarta de la ciudad de Medellín.
- c. En dos oportunidades anteriores la Secretaria de gestión y control territorial y la Subsecretaria de control urbanístico del municipio de Medellín, han enviado dos requerimientos para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivadas de este proyecto, las cuales han sido atendidas oportunamente con respuestas y evidencias claras para archivar dicho caso. Es importante que se revise el documento denominado AUTO No. 542 de Septiembre del 2019, emito por la Subsecretaria de control Urbanístico del municipio de Medellín (Documento adjunto), donde consta que las obligaciones urbanísticas de este proyecto, fueron canceladas en su totalidad y se ordenó archivar dicho caso, situación que aún no se cumple como lo ordenó en su momento la Subsecretaria de control urbanístico la señora Martha Eugenia González Domínguez, el 27 de septiembre del 2019.

Cordial y atento saludo,

Diana Marcela Dávila Díez
E-mail: dianamarcela.daviladiez@gmail.com
Celular: 300 559 2174

En atención a su comunicación radicada el 09 de septiembre de 2021, mediante la cual solicita el archivo de los requerimientos RQ 564 y RQ 948 relacionados con el proyecto Edificio El Almirante ubicado en la carrera 81B #48-58, me permito dar respuesta:

Consta en los registros de esta Subsecretaría que el proyecto Edificio El Almirante contó inicialmente con la licencia de construcción C4-1164-10, la cual contempló un área construida de 888,80 m².

Página - 3 - de 7

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



CO17/7740



202550064017

Fecha Radicado: 2025-08-19 10:38:23



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mediante la licencia C4-4679-11, expedida por la Curaduría Cuarta, se autorizó una modificación que amplió el área construida a 1.047,20 m², es decir, 158,40 m² adicionales frente a lo aprobado inicialmente. Usted hace referencia al Auto No. 542 del 27 de septiembre de 2019, en el cual esta Subsecretaría declaró cumplidas las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia C4-1164-10 y ordenó el archivo de dicha actuación.

El Auto No. 542 de 2019 se profirió en el marco de la actuación administrativa asociada únicamente a la licencia C4-1164-10, cuyas obligaciones urbanísticas fueron liquidadas y pagadas de acuerdo con el área allí autorizada (888,80 m²).

La posterior expedición de la licencia C4-4679-11, con un aumento del área total construida a 1.047,20 m², genera un hecho nuevo y autónomo desde el punto de vista urbanístico, dado que las obligaciones se liquidan conforme al área autorizada en la licencia vigente y sus modificaciones. Este incremento de área no fue objeto de análisis ni de liquidación en el Auto 542 de 2019, por lo que las obligaciones urbanísticas correspondientes al área adicional subsisten y son exigibles.

En este sentido, la ampliación de área configura una situación que, en términos jurídicos, puede asimilarse a una novación objetiva de la obligación, en tanto se modifica sustancialmente el alcance físico del proyecto, lo que implica la generación de nuevas cargas urbanísticas que no se entienden extinguidas por pagos anteriores, la expedición de una nueva licencia o de una modificación que altere el área construida implica la determinación y cobro de las obligaciones urbanísticas correspondientes a las nuevas condiciones aprobadas.

En mérito de lo expuesto, esta Subsecretaría no accede a la solicitud de archivo de los requerimientos RQ 564 y RQ 948, por cuanto:

- El Auto 542 de 2019 resolvió exclusivamente las obligaciones derivadas de la licencia C4-1164-10 (888,80 m²).
- La licencia C4-4679-11 autorizó un área total construida de 1.047,20 m², generando nuevas obligaciones urbanísticas que no fueron cubiertas en el pago inicial.
- El cobro actual corresponde a dichas obligaciones pendientes, las cuales conservan plena vigencia y exigibilidad.



202550064017

Fecha Radicado: 2025-08-19 10:38:23



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En consecuencia, los requerimientos RQ 564 y RQ 948 continuarán su trámite normal hasta tanto se acredite el pago de las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia C4-4679-11.

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 con fundamento en el Decreto Municipal 2502 del 2019.

7. 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, la cual de acuerdo a las zonas geoeconómicas indicadas le corresponde la suma de **TREINTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/L** (\$30,548,861).

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 la señora DIANA MARCELA DÁVILA identificada con la cédula de ciudadanía 43.996.840, en calidad de titular de la licencia con C4-4679-11 del 20 de Diciembre de 2011, emitida por la

Página - 5 - de 7



202550064017

Fecha Radicado: 2025-08-19 10:38:23



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

GTOU	SUELOS PARA ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOU	
M2 - EN SITIO	13.52000	2.00000	0.00000	-U-897-25	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1,864,552	\$ 2,670,059	\$ 0	04/07/2025	
INCREMENTO 15%	\$ 0	N/A	N/A		
SUBTOTAL	\$ 25,208,743	\$ 5,340,118	\$ 0	C4-4679-11	
VALOR OBLIGACIONES	\$ 30,548,861				
ÁMBITO REPARTO	AR6	MATRÍCULA INMOBILIARIA	1039610	POLÍGONO	Z4_CN1_18

PARÁGRAFO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-4679-11 del 20 de Diciembre de 2011, 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 la señora DIANA MARCELA DÁVILA identificada con la cédula de ciudadanía 43.996.840, 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 Secretaria 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





202550064017

Fecha Radicado: 2025-08-19 10:38:23



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 a la señora DIANA MARCELA DÁVILA identificada con la cédula de ciudadanía 43.996.840, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la siguiente dirección: CL 9A 75A 50, 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 Resolución C4-4679-11 del 20 de Diciembre de 2011. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 12020050008

Elaboró: Dany Mauricio Valencia Flórez 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 - 7 - de 7



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