



202550079195

Fecha Radicado: 2025-09-24 17:49:43



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202550079195 DE 24/09/2025

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 C4-0771-21 del 18 de Mayo de 2021, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, a los señores REINEL LISANDRO GIRALDO PINEDA identificado con la cédula de ciudadanía 98.762.883, MARÍA DOLLY DEL SOCORRO CARO identificada con la cédula de ciudadanía 43.080.692, HERNÁN DE JESÚS RÍOS RÍOS PINEDA identificado con la cédula de ciudadanía 3.495.626 y EDISON MARINO CASTAÑEDA HURTADO identificado con la cédula de ciudadanía 71.295.402, en calidad de titulares, se expidió licencia de construcción POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGÓ UN ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD de demolición parcial y aprobación de los planos de propiedad horizontal, para el predio localizado en la carrera 34A # 84C- 54, identificado con folios de matrículas inmobiliarias No. 01N-5422984, 01N-5422985, 01N-5422986, 01N-5422987, 01N137056 y Polígono Z1_CN3_2. Se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 8,77 m², y por construcción de equipamiento en 1,75 m².

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaria de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares de la LICENCIA C4-0771-21 del 18 de Mayo de 2021, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición de las matrículas inmobiliarias número No. 01N-5422984, 01N-5422985, 01N-5422986, 01N-5422987, 01N137056 encontrando que el señor HERNÁN DE JESÚS RÍOS

Página - 1 - de 5



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



202550079195

Fecha Radicado: 2025-09-24 17:49:43



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RÍOS PINEDA identificado con la cédula de ciudadanía 3.495.626 , al momento de la expedición de la Resolución C4-0771-21 del 18 de Mayo de 2021, 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 procedió a realizar la división de las obligaciones urbanísticas totales en partes iguales para cada titular, correspondiéndole al señor HERNÁN DE JESÚS RÍOS RÍOS PINEDA identificado con la cédula de ciudadanía 3.495.626 , compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 2.19250 m², y por construcción de equipamiento en 0,43750 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 202530202610 el día 13 de Mayo del 2025, al señor HERNÁN DE JESÚS RÍOS RÍOS PINEDA identificado con la cédula de ciudadanía 3.495.626, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-0771-21 del 18 de Mayo de 2021, y fue notificado por aviso en página web con fecha de fijado el día 12 de Septiembre de 2025 y fecha de desfijado el día 19 de Septiembre de 2025.
5. Según lo estipulado 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 19 de Agosto del 2021, al inmueble localizado en la dirección carrera 34A # 84C- 53, CBML 03020110011, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado.

Página - 2 - de 5



202550079195

Fecha Radicado: 2025-09-24 17:49:43



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 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 **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L (\$2,434,325)**.

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 señor HERNÁN DE JESÚS RÍOS RÍOS PINEDA identificado con la cédula de ciudadanía 3.495.626, en

Página - 3 - de 5



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



202550079195

Fecha Radicado: 2025-09-24 17:49:43



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

calidad de titular de la licencia con C4-0771-21 del 18 de Mayo de 2021, emitida por la 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	2.19250	0.43750	0.00000	-U- 292-25
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 481,511	\$ 2,789,155	\$ 0	25/10/ 2024
INCREMENTO 15%	\$ 158,357	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 1,214,070	\$ 1,220,255	\$ 0	C4- 0771- 21
VALOR OBLIGACIONES		\$ 2,434,325		
ÁMBITO REPARTO	AR1	MATRÍCULA INMOBILIARIA 5422987,5422986,5422985,5422984,137057	POLÍGONO	Z1_CN3_2

PARÁGRAFO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-0771-21 del 18 de Mayo de 2021, 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 al señor señor HERNÁN DE JESÚS RÍOS RÍOS PINEDA identificado con la cédula de ciudadanía 3.495.626, 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





202550079195

Fecha Radicado: 2025-09-24 17:49:43



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 al señor señor HERNÁN DE JESÚS RÍOS RÍOS PINEDA identificado con la cédula de ciudadanía 3.495.626, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en las siguientes direcciones: CR 34 A 84 C 53 / CL 85 34A 5 INT 201, 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 C4-0771-21 del 18 de Mayo de 2021. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 03020110011

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 - 5 - de 5



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