



202550090138

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:53:02



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202550090138 DE 04/11/2025

“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 2014, los artículos 345 y 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, el Decreto 2502 del 2019 y, modificado por el Decreto 0242 de 2021, y

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C3-0014 del 9 de enero de 2019, emitida por la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, a los señores ANDRÉS ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de Ciudadanía N° 70.568.591, SANTIAGO ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de Ciudadanía N° 70.559.119, ALEJANDRO ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de ciudadanía N° 70.555.327, LINA MARÍA ARANGO RAMÍREZ identificada con la cédula de ciudadanía N° 42.872.044 y OSCAR TABARES ARROYAVE identificado con la cédula de ciudadanía N° 8.404.176, se les otorgó UN ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, para el predio localizado en la calle 45A N° 55 - 44/58 - 67, Barrio Guayabal, identificado con los folios de matrículas inmobiliarias 001-607744 y 001-228272 y Polígono Z3_R_16, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 30.79m², y por construcción de equipamiento en 4.40m².

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaria de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares del ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición, encontrando en la anotación 004 de la matrícula inmobiliaria 001-607744, que el Señor ANDRÉS ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de Ciudadanía N°





202550090138

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:53:02



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

70.568.591, al momento de la expedición de la Resolución C3-0014 del 9 de enero de 2019, 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 ANDRÉS ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de Ciudadanía N° 70.568.591 compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 6.158m², y por construcción de equipamiento en 0.88m².

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 202530340847 el día 23 de julio del 2025, al señor ANDRÉS ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de Ciudadanía N° 70.568.591, en calidad de titular y beneficiario de la licencia urbanística otorgada según Resolución C3-0014 del 9 de enero de 2019 y fue notificado por aviso en la página web del Distrito de Medellín el 19 de septiembre de 2025.
5. 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 7 de octubre del 2020, al inmueble localizado en la dirección calle 45A N° 55 - 44/58 - 67, Barrio Guayabal, CBML 100702210004, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo reconocido.



202550090138

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:53:02



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 **CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M/L (\$40.619.168)**.

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 del señor ANDRÉS ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de Ciudadanía N° 70.568.591, en calidad de titular de la licencia de construcción con resolución C3-0014 del 9 de enero de 2019,



202550090138

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:53:02



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

emitida por la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

GTOU	SUELOS PARA ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTO BÁSICO		EQUIPAMIENTO OTROS USOS		GTOU
M2 - EN SITIO	6.15800		0.88000		0.00000		-U- 1026- 25
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 5,426,950		\$ 2,485,382		\$ 0		07/07/ 2025
INCREMENTO 15%	\$ 5,012,874		N/A		N/A		
SUBTOTAL	\$ 38,432,032		\$ 2,187,136		\$ 0		C3- 0014- 19
VALOR OBLIGACIONES	\$ 40,619,168						
ÁMBITO REPARTO AR7		MATRÍCULA INMOBILIARIA 607744			POLÍGONO Z3_R_16		

PARÁGRAFO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C3-0014 del 9 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, modificado por el Decreto 0242 de 2021.

SEGUNDO: Conceder al señor ANDRÉS ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de Ciudadanía N° 70.568.591, 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.



202550090138

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:53:02



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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, 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 ANDRÉS ARANGO RAMÍREZ identificado con la cédula de Ciudadanía N° 70.568.591, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Carrera 54A N° 29B – 23 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 C3-0014-19. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 10070210004.

Elaboró: Andrés Felipe Guzmán Areiza 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