



202550090080

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:44:50



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202550090080 DE 04/11/2025

POR MEDIO DE LA CUAL, SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN PARA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE CESIÓN DE SUELO PARA ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO Y DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO

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 Resolución C2-0347-09 del 23 de julio de 2009, emitida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, al señor JORGE MARIO GRAJALES CORTES Y OTROS, identificado con la Cédula ciudadanía 70.041.058, se otorgó un reconocimiento de ampliación y aprobación de planos para propiedad horizontal para el predio localizado en la Carrera 56C #51-165, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 395672 y Polígono Z3_R_14, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 24.99 m², y por construcción de equipamiento en 1.39 m²

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaria de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares del acta de reconocimiento, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición, encontrando en la anotación 11 que el Señor JUAN DIEGO BETANCUR OCHOA identificado con la Cédula ciudadanía 71.633.887, al momento de la expedición de la Resolución C2-0347-09 del 23 de julio de 2009, ostentaba el derecho real de dominio, con un porcentaje de coeficiente de propiedad del 30%, atendiendo a lo anterior el despacho procederá a realizar el cálculo de la presente resolución con base en dicho porcentaje, correspondiéndole al Señor JUAN DIEGO BETANCUR OCHOA identificado con la Cédula ciudadanía 71.633.887, compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas



202550090080

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:44:50



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

verdes recreacionales y equipamiento en 7.497 m², y por construcción de equipamiento en 0.417 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 202530373721 el día 11 de agosto de 2025, al señor JUAN DIEGO BETANCUR OCHOA identificado con la Cédula ciudadanía 71.633.887, en calidad de titular y/o titulares de la licencia urbanística otorgada según Resolución C2-0347-09 del 23 de julio de 2009, y fue notificado por pagina web el día 25 de septiembre de 2025, fijado el día 17 de septiembre de 2025 y desfijado el día 24 de septiembre de 2025.
5. Acorde al Decreto 1152 de 2015 (hoy derogado), y en correlación con 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 13 de agosto de 2018, al inmueble localizado en la dirección Carrera 56C #51-165, CBML 10060260018, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo reconocido.
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 de 2025, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Áreas de esparcimiento, encuentro y equipamiento.



202550090080

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:44:50



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/L (\$27.847.862)**.

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 JUAN DIEGO BETANCUR OCHOA identificado con la Cédula ciudadanía 71.633.887, en calidad de titular de la licencia o acto de reconocimiento con Resolución C2-0347-09 del 23 de julio de 2009, emitida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

GTOU	SUELOS PARA ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTO BÁSICO		EQUIPAMIENTO OTROS USOS		GTOU
M2 - EN SITIO	7.49700		0.41700		0.00000		-U- 821-25
VALOR M2 - EN SITIO	\$	3,559,395	\$	2,789,155	\$	0	25/07/ 2025
INCREMENTO 15%	\$	0	N/A		N/A		
SUBTOTAL	\$	26,684,784	\$	1,163,078	\$	0	C2- 0347- 09
VALOR OBLIGACIONES	\$ 27,847,862						
ÁMBITO REPARTO AR7		MATRÍCULA INMOBILIARIA 395672			POLÍGONO Z3_R_14		

PARÁGRAFO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C2-0347-09 del 23 de



202550090080

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:44:50



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

julio de 2009, 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 JUAN DIEGO BETANCUR OCHOA identificado con la Cédula ciudadanía 71.633.887, 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 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 JUAN DIEGO BETANCUR OCHOA identificado con la Cédula ciudadanía 71.633.887 identificado con la Cédula ciudadanía 8.027.629, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la dirección de notificación Calle S 6B #37- 45 (200)



202550090080

Fecha Radicado: 2025-11-04 15:44:50



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 C2-0347-09 del 23 de julio de 2009. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 10060260018.

Elaboró: Luis Carlos Uribe 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