



## Alcaldía de Medellín

### RESOLUCIÓN NÚMERO 202150090866 DE 13/07/2021

*“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”*

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Municipio de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 48 de 2014, los artículos 345 y 346 del Decreto Municipal 883 de 2015 y el artículo 32 del Decreto Municipal 2502 del 2019, el Decreto 0242 de 2021 y,

#### CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C4-0462-18 del 20 junio de 2018, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, a la señora MARTA MERCEDES TORRES PARRA, identificada con la cédula de ciudadanía 43.535.931, se otorgó ACTO DE RECONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Calle 32 A 65 B 44, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-729465 y Polígono Z6\_CN1\_6, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en 1.90 m<sup>2</sup>, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 0.19 m<sup>2</sup>.

2. De conformidad con el Decreto Nacional 1203 de 2017 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 la misma”*.

3. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64 y 66 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regulan el procedimiento para el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas en dinero por concepto de áreas de cesión pública de Suelo a ceder para Espacio Público



## Alcaldía de Medellín

de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos

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 1765 el día 27 de agosto de 2020, a la señora MARTA MERCEDES TORRES PARRA, identificada con la cédula de ciudadanía 43.535.931, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-0462-18 del 20 junio de 2018, y fue notificada personalmente, el día 02 de febrero de 2021.

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 24 de octubre del 2019, al inmueble localizado en la Calle 32 A 65 B 44, CBML 16010220007, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia del acto de reconocimiento y aprobación de planos para propiedad horizontal.

6. La señora MARTA MERCEDES TORRES PARRA, identificada con la cédula de ciudadanía 43.535.931, radicó petición No 202110044122 del 15 de febrero de 2021, a la cual se le dio respuesta con Radicado No 202130128665 del 26 de marzo de 2021 y se notificó personalmente el 15 de abril de 2021, en el siguiente sentido:

Conforme a la petición presentada por Usted, donde manifiesta en la referencia lo siguiente: *“ El 2 de febrero de 2021 recibí el comunicado No 1765 que tiene la fecha de 27/08/2020, en el cual nos expresan el supuesto “ incumplimiento de un compromiso de compensación urbanística”. Además manifiesta en resumen, “el término para presentar las pruebas es de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente requerimiento”. Solicito:*

- 1. Que por favor nos aporte el documento fidedigno que certifica que fuimos debidamente notificados en agosto del año 2020, en su defecto que acate respetuosamente que apenas fuimos notificados y que ésta respuesta está dentro de los términos del tiempo expuesto en su comunicado de 10 días hábiles a partir de la recepción de la carta, como igualmente lo expresa la norma de ley 734 de 2002 y normas que lo regulan.*
- 2. De otro lado, invitamos nos realicen la visita respectiva para que observen que la petición de compensación en el local fue acatada hace muchos años y nos tocó*

- 2 -



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal (CAM)  
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)





## Alcaldía de Medellín

*entregar en compensación un ochave de más de 2.7 m<sup>2</sup> (porcentaje muy superior a los solicitados del 1,92 m<sup>2</sup>), con el fin de facilitar la visibilidad de los conductores de vehículos en dicha esquina.*

- 3. Igualmente invitamos a realizar una visita para que analice que el edificio fue construido hace más de 22 años y lo que se hizo actualmente fue desenglobe para separar un local. Lo cual se hizo abriendo únicamente una puerta corrediza e independizando los servicios públicos. Además insistimos se cuenta con las compensaciones respectivas.*
- 4. Aunado a lo anterior la edificación en cuestión mide 112 metros en total y según el acuerdo No 48 de 2018 publicado en gaceta oficial No 4287, enuncia unas excepciones a inmuebles con menos de 200 metros cuadrados, inclusive el local que fue lo que en la práctica se modificó mide tan solo 19 metros cuadrados.*
- 5. Todo lo anterior, igualmente fue acogido por lo publicado en la gaceta No 4287 acuerdo No 48 y que en ultimas nos ubica en la categoría de uso de baja mixtura, por lo que invitamos a que considere esta nota y por favor procedan en derecho a analizar concienzudamente la presunta "obligación urbanística" aplicable a la norma que mencionamos. Puesto que la que menciona en su comunicado (decreto 2502 de 2019) no tiene el alcance puesto que el local fue aprobado y desenglobado en junio del año 2018.*
- 6. Por ultimo insistimos a ustedes y solicitamos que por favor registren el trámite para dividir catastralmente el inmueble, acto registrado hace muchos meses para su escisión y entregados oportunamente a la respectiva dependencia, en donde registramos que el propietario actual del local es Juan Carlos Torres Parra, identificado como aparece al pie de su firma en ese oficio".*

Atendiendo a lo solicitado, este Despacho encuentra oportuno aclararle el significado del requerimiento 1765 de agosto 27 de 2020, el cual fue notificado personalmente el 2 de febrero de 2021 y tal como lo dice en el asunto, dicho requerimiento es para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivadas de un reconocimiento y de la aprobación de planos para propiedad horizontal con Resolución C4-0462-18 del 20 de junio de 2018, expedida por el Curador Urbano Cuarto de Medellín, para el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No 001-729465, para el predio ubicado en la Calle 32 A 65 B 44 Barrio Fátima.

Así las cosas, se le informa que deben ser compensados 1,90 m<sup>2</sup>, por concepto de suelo, para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, adicionalmente este valor será incrementado en un 15% con el fin de contemplar los gastos de adquisición de dotación del suelo por parte de la Administración



## Alcaldía de Medellín

Municipal y de 0,19 m<sup>2</sup>, por concepto de Construcción de Equipamiento básico por ser compensados en dinero por concepto de obligaciones urbanísticas, a la fecha de Liquidación.

Esta información está plasmada en la respectiva Resolución C4-0462-18 del 20 de junio de 2018, expedida por el Curador Urbano Cuarto de Medellín:

RESUELVE	
ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar Acto de reconocimiento y Aprobación de planos para propiedad horizontal a la señora MARTA MERCEDES TORRES PARRA, identificada con cédula de ciudadanía No 43.535.931, para el predio identificado con folio de matrícula No. 001-729465, ubicado en la Calle 32A N° 65B-44, barrio Fátima.	
ARTÍCULO SEGUNDO: La edificación reconocida posee las siguientes características:	
Estrato:	3
Frente de lote:	8,00 m
Fondo de lote:	14,00 m
Área de lote:	112,00 m <sup>2</sup>
Área a reconocer en adecuación de vivienda a comercio (1° piso):	19,00 m <sup>2</sup>
Área total a reconocer:	19,00 m <sup>2</sup>
Número de pisos reconocidos:	No genera
Número de destinaciones generadas:	1 local
Uso de la edificación:	Residencial - Comercial
Tipología del proyecto:	Trifamiliar - Mixto
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	
Obligación por zonas verdes: (A razón de 19 m <sup>2</sup> x 10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	1,90 m <sup>2</sup>
Obligación por construcción de equipamientos: (A razón de 19 m <sup>2</sup> x 1%)	0,19 m <sup>2</sup>

No obstante lo anterior, se pone en conocimiento que el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017, se señala que, *“El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones y urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de las mismas”*, disposición normativa que se ha mantenido en el tiempo, a través de los Decretos 1052 de 1998, 1600 de 2005, 564 de 2006 y 1469 de 2010; por lo tanto, la norma, desde tiempo anterior a la solicitud que Usted hizo ante el Curador, ya había estipulado la carga del constructor al momento de realizar algún aprovechamiento urbanístico.

Es oportuno aclararle que las cesiones gratuitas que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, son una contraprestación que deben asumir al solicitar la respectiva licencia para urbanizar o edificar, de allí que se considere como una carga y no como un impuesto, además para su conocimiento, previamente a la expedición de la licencia de urbanismo o construcción



## Alcaldía de Medellín

respectiva, se cuantificaran las obligaciones urbanísticas y constructivas, las cuales una vez valoradas y liquidadas, se incorporaran al texto de la licencia, como en este caso: por medio de la cual se declara un reconocimiento y se aprueban planos para propiedad horizontal con Resolución C4-0462-18 del 20 de junio de 2018, expedida por el Curador Urbano Cuarto de Medellín, licencia en la que usted figura como titular.

En cuanto a la compensación del ochave, este hace parte de la sección vial que el predio debía cumplir, y es una de las determinantes del predio para poder desarrollarse, por el hecho de ser esquina, tal como usted lo aclara (*con el fin de facilitar la visibilidad de los conductores de vehículos en dicha esquina*).

La Subsecretaría realizó visita al predio, el día 24 de octubre de 2019, verificando el uso de la licencia en un 100%, donde se evidencia una edificación de 4 pisos, con 7 viviendas, 1 local y 1 garaje, detectando un piso construido de más, lo que no corresponde con lo aprobado en la licencia con C4-0462-18 del 20 de junio de 2018, de esta visita reposan registros fotográficos.

Este despacho solicito apoyo al equipo de arquitectos de curadurías, para el análisis en cuanto al cálculo de las Obligaciones Urbanísticas de la Resolución C4-0462-18, arrojando la siguiente información:

“ **\*LICENCIA ANTERIOR:** El proyecto, posee Licencia de Construcción anterior 2088/97 la cual ampara un área construida de 253,56 M2, de los cuales, según la Resolución de análisis C4-0462-18, en el Considerando No. 6, solo se construyeron 247,66M2 y destinaciones generadas 3 viviendas 3 pisos.

**\*OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:** Con relación a las Obligaciones urbanísticas establecidas por la Resolución objeto de análisis C4-0462-18, se encuentran calculadas según lo establecido en el POT Acuerdo 048 de 2014; dado que el proyecto posee Licencia de construcción anterior, mediante el cual se aprueban 3 destinaciones de vivienda en 253,56m2 de los cuales, según lo enuncia los considerandos se construyeron 247,66 M2. Adicionalmente, debido a que, la Resolución C4-0462-18 objeto de análisis, declara el reconocimiento de una adecuación para un local en el primer piso de 19M2, sin generar mayor área construida, para un total de 3 destinaciones de vivienda, 1 local comercial, en 3 pisos, con un área total construida de 247,66M2; las Obligaciones Urbanísticas deben generarse únicamente por la nueva destinación aprobada según lo



## Alcaldía de Medellín

establecido en el POT Acuerdo 048 de 2014 Artículo 280 "Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico. Para otros usos 10M2 por cada 100m2 para Índice de construcción en otros usos" para un total de 1,90 M2 de cesión de suelo. "Construcción de equipamiento. 1% del Índice de construcción Otros usos". Para un total de 0,19m2 de Obligación por construcción de equipamiento".

Aprovechamos la oportunidad para aclararle que, el registro del trámite para dividir catastralmente el inmueble (*acto registrado hace muchos meses para su escisión y entregado oportunamente a la respectiva dependencia y donde registraron que el propietario actual del local es el señor Juan Carlos Torres Parra*), no es competencia de la Subsecretaría de Control Urbanístico, ese trámite lo debe adelantar y hacerle la debida trazabilidad en la Subsecretaría de Catastro tal y como lo demuestran los anexos aportados.

Así las cosas, una vez respondida su petición y clausurada la etapa de pruebas y descargos, este Despacho procederá de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 2502 de 2019, mediante la expedición de la Resolución por medio de la cual se liquiden las obligaciones para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento, toda vez que no se ha acreditado dentro del proceso que las obligaciones urbanísticas calculadas en la Resolución de Licencia C4-0462-18 del 20 de junio de 2018, hayan sido compensadas.

7. Clausurada la etapa de valoración de pruebas y descargos, la Subsecretaría de Control urbanístico, debe proceder con la liquidación en dinero 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 Municipales 1760 de 2016 y 066 de 2018, los cuales, establecen el mapa de Zonas Goeconómicas Homogéneas –ZGH, y la Resolución 202150013809 del 15 de febrero de 2021, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento encuentro y equipamientos.

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 202150012722 del 12 de febrero de 2021, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores en metros cuadrados

- 6 -





## Alcaldía de Medellín

de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal 2502 del 2019.

8. 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 Municipio 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 Municipal, correspondiendo, en este caso, a la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS ML. (\$374.138).

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 MARTA MERCEDES TORRES PARRA, identificada con la cédula de ciudadanía 43.535.931, en calidad de titular de la licencia con C4-0462-18 del 20 junio de 2018, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

ITEM	SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 48/2014	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	DTOP
M2 - EN SITIO	1,90	0,19	0,00	11-96-21
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1.312.766	\$ 2.373.396	0	11-96-21
INCREMENTO 15 %	\$ 374.138	N/A	N/A	3-Abr-21
SUBTOTAL	\$ 2.868.394	\$ 450.945	\$ 0	3-Abr-21
VALOR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	\$ 3.319.339			C4-0462-18
AMBITO DE REPARTO	AR6	MATRÍCULA INMOBILIARIA	001-729465	POLIGONO
				B6_CRI_6

**SEGUNDO:** Conceder a la señora MARTA MERCEDES TORRES PARRA, identificada con la cédula de ciudadanía 43.535.931, 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



## Alcaldía de Medellín

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:** Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, presta mérito ejecutivo.

**CUARTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora MARTA MERCEDES TORRES PARRA, identificada con la cédula de ciudadanía 43.535.931, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Calle 32 A 65 B 44.

**QUINTO:** Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-0462-18 del 20 junio de 2018, 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.





## Alcaldía de Medellín

**SEXTO:** 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.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR**  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C4-0462-18 del 20 junio de 2018. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 9, Torre A. CBML 16010220007.

Elaboró: Alexandra Giraldo Quintero Abogada Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Viviana Tamayo Abogada – Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico  Mauricio Cardona Sanchez Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Laura Vasquez Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---	---

### SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL