



Alcaldía de Medellín

**RESOLUCIÓN 202050033063**  
**05 de agosto del 2020**

*"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 zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento"*

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 46 de 2006, los artículos 345 y 346 del Decreto Municipal 883 de 2015 y el artículo 32 del Decreto Municipal 2502 del 2019, y,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Mediante la Resolución C3-0275-12 del 06 de julio de 2012, emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, al señor JAIME RAMIREZ TEJADA identificado con la cédula de ciudadanía 98.541.460, declaró Acto de RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION PARCIAL Y MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Calle 120 48-36, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 5130275 y Polígono Z1\_CN3\_1, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento y, Encuentro y Equipamiento en 26,56m<sup>2</sup>, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 4m<sup>2</sup>.
2. De acuerdo con el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, es deber del titular de la licencia urbanística, cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella.
3. 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 la misma".
4. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64, 66 y 68 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regula el procedimiento frente al incumplimiento del pago de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento.



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

Centro Administrativo Municipal CAM  
 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
 Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
 Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



0201  
 Santa Cruz



## Alcaldía de Medellín

5. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 55 del Decreto Municipal 2502 de 2019, es necesario realizar la visita con el ánimo de confirmar lo licenciado, por lo que esta se realizó el día 18 de agosto de 2019, al inmueble localizado en la Calle 120 48-36 y CBML 02010080005, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación licenciada.
6. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó Requerimiento 6064 el día 17 del septiembre de 2019, al señor JAIME RAMIREZ TEJADA identificado con la cédula de ciudadanía 98.541.460, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C3-0275-12 del 06 de julio de 2012, y fue notificado personalmente el 07 de enero de 2020.
7. Pasados los días hábiles mencionados en el oficio de requerimiento, y una vez valorados los elementos presentados para tener en cuenta como pruebas, y validando que, estas no son válidas para establecer la no compensación de las obligaciones urbanísticas, 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 del Decreto Municipal 1760 de 2016, el cual, establece el mapa de Zonas Goeconómicas Homogéneas – ZGH, y la Resolución 01 de 2020, de la Subsecretaría de Catastro para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para Zonas Verdes, Recreacionales 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 002 de enero de 2020, corregida mediante la Resolución 004 de 2020 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
8. Conforme al artículo 54 del decreto mencionado, se valoran las pruebas presentadas el día 17 de enero de 2020, con radicado 202010019296, exponiendo lo siguiente:



Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

*Primero: Yo, Miguel Ángel Atehortúa Ramírez, residía con mi familia conformada por la señora María Reyna Jaramillo González, identificada con cédula de ciudadanía 43.430.971 expedida en el municipio de Bello (Ant.), y tres hijos; en la CALLE 120 N°48-36, Sector la Isla, Barrio Popular del municipio de Medellín.*

*Segundo: El inmueble, en el que vivía con mi familia, fue construido con mis propias manos y con ayuda de familiares, con gran esfuerzo y sacrificio económico ya que carecíamos de muchos recursos; desde el año 1986 que me casé hasta el año 2008 en el que tuve que salir por amenazas de grupo armados.*

*Tercero: Cómo no tenía empleo, ni dónde vivir y la situación económica de mi familia era muy difícil, y junto con mi familia fuimos desplazados por las bandas criminales del barrio y se constituyó "Un Desplazamiento Forzado", empecé junto con mi esposa el proceso de Reconocimiento como Víctimas.*

*Cuarto: Después de cumplir con los requisitos, la documentación etc., mediante la Resolución N°2014-557235 del 6 de agosto de 2014; Por la cual se decide sobre la inscripción en el Registro Único de Víctimas, en virtud del artículo 156 de la Ley 1448 de 2011 y el artículo 37 del decreto 4800 de 2011.*

*Resuelve INCLUIR a la señora María Reyna Jaramillo González, identificada con cédula de ciudadanía N°43.430.971, en el Registro Único de Víctimas, y reconocer el hecho victimizante de Desplazamiento Forzado, junto con las personas de su grupo familiar relacionadas en su declaración. Por las razones señaladas en la parte motiva de la Resolución.*

*Quinto: La propiedad, quedó inicialmente abandonada y la puse en venta, pero me ofrecían muy poco dinero; razón por la cual me aconsejaron que la desenglobara (yo no sabía qué era eso); pero me dijeron que así la podía vender independiente por piso, que debía adecuarse, hacer los planos y legalizarlos ante una Curaduría; razón por la cual autorizamos a un familiar para hacer todo el proceso ya que ni mi familia ni yo, podíamos ir al barrio.*

*Sexto: Busqué donde me colaboraran con estos trámites y que me ofrecieran facilidades de pago y fue así, como después de un largo tiempo pude obtener la licencia de reconocimiento y Construcción nueva para poder realizar la venta.*

*Séptimo: La licencia de Construcción fue otorgada con Resolución C3-0275-12 del 6 de julio de 2012, por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, y solo*



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

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

*hasta ahora siete (07) de enero del año 2020, la Subsecretaría de Control Urbanístico me notifica sobre unos requerimientos urbanísticos que debo cancelar, cuando en ningún momento la Curaduría me informó sobre que debía incurrir en esos pagos, de haber sabido esto, estoy seguro que no hubiera constituido el des englobe y hubiera vendido la propiedad como una sola unidad de vivienda, ya que me toco hacer todo esto por las razones expuestas en el numeral quinto de este escrito.*

### **PRONUNCIAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN FRENTE A LOS ELEMENTOS PRESENTADOS POR EL TITULAR DE LA LICENCIA C3-0275-12 del 6 de julio de 2012**

**Primero:** La administración quiere informar al señor JAIME RAMIREZ TEJADA identificado con la cédula de ciudadanía 98.541.460, quien es el titular de las obligaciones urbanísticas generadas por la licencia C3-0275-12 del 6 de julio de 2012, que pruebas validas a tener presente en este proceso son las que establece el pago en sitio de las cesiones públicas o el que permita evidencia la compensación de las mismas en sitio u otro sitio en especie o en dinero, por lo que los elementos expuesto se resolverán bajo la premisa de aclarar dudas de las actuaciones de la administración frente al proceso de liquidación y pago de las compensaciones urbanísticas.

**Segundo:** La Constitución Política eleva las Obligaciones Urbanísticas a un Derecho que tienen todos los habitantes de la ciudad y más del sector donde se efectúan las actuaciones urbanísticas, pues cuando se invoca en el artículo 58 de la carta magna, la solidaridad que tiene la propiedad privada con el conglomerado, por la densificación que se desarrolla con la actuación urbanística generada, es por ello que, nuestra carta magna en el artículo 63 garantiza el espacio público y en el artículo 84 le da la potestad de administrar tal espacio y garantizar su existencia y respeto al Estado colombiano en cabeza de las administraciones municipales para este caso el Municipio de Medellín.

Podemos concluir que las obligaciones urbanísticas son unas franjas de tierra que el titular de la licencia debió ceder de forma voluntaria y gratuita al estado, y al no hacerlo está en posesión irregular de bienes de uso público los cuales son imprescriptibles, y por lo cual la Administración debe incorporar al tesoro municipal, a través del mecanismo de compensación en dinero establecido en el Decreto 2502 de 2019.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

Es por ello que, las obligaciones urbanísticas trascienden los derechos individuales y obligan a todos los colombianos que ostentan el Derecho Real de Dominio, a ser solidarios con los demás colombianos, cuando se generan actuaciones urbanísticas, tales como reconocimiento de edificaciones y/o construcción de las mismas, es así como la hipótesis planteada por el titular de la licencia en el documento de radicado 202010019296, es totalmente controvertible y no se pueden conceder lo pedido, por otro lado sin desconocer su calidad de víctima como lo expone y está registrado en la información nacional, es claro que también tiene responsabilidades al ejercer su derecho de propiedad sobre la propiedad privada que está siendo afectada por la actuación urbanística autorizada en la licencia con Resolución C3-0275-12 del 06 de julio de 2012, lo cual conlleva una serie de responsabilidades, dentro de las cuales está el de ceder a título gratuito y voluntario la franja de tierra en metros cuadrados descrito en la licencia antes mencionada, área que tiene una destinación específica de bienes de Uso Público, para suelo y equipamiento, tal cual se ha expuesto y aclarado a lo largo de este escrito.

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 JAIME RAMIREZ TEJADA identificado con la cédula de ciudadanía 98.541.460, en calidad de titular de la licencia con Resolución C3-0275-12 del 06 de julio de 2012, emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

| ITEM                                   | SUELO PARA ZONAS RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 48/2009 | EQUIPAMIENTO BÁSICO    | EQUIPAMIENTO OTROS USOS | OTRO       |
|--|---|------------------------|-------------------------|------------|
| M2 - EN SITIO                          | 26,56   | 4,00                   | 0,00                    | 1351-20    |
| VALOR M2 - EN SITIO                    | \$ 281.318  | \$ 1.450.803           | 0                       |            |
| INCREMENTO 15 %                        | \$ 0  | N/A                    | N/A                     |            |
| SUBTOTAL                               | \$ 7.471.806  | \$ 5.803.212           | \$ 0                    |            |
| <b>VALOR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS</b> | <b>\$ 13.275.018</b>  |                        |                         | C3-0275-12 |
| AMBITO DE REDARTO                      | ARI   | MATRICULA INMOBILIARIA | 5130275                 | POLIGONO   |
|  |   |                        |                         | Z1_CN3_1   |



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

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Commutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

**SEGUNDO:** Conceder al señor JAIME RAMIREZ TEJADA identificado con la cédula de ciudadanía 98.541.460, el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente Resolución, para realizar la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas o suscribir acuerdo de pago ante la Subsecretaría de Ingresos, ubicado en el Centro de Convenciones y Exposiciones Plaza Mayor, Pabellón Medellín, oficinas 5-6-8-9 de lunes a jueves de 7:30 a.m. a 5:00 p.m. y los viernes de 7:30 a.m. a 4:00 p.m.

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

**CUARTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al señor JAIME RAMIREZ TEJADA identificado con la cédula de ciudadanía 98.541.460, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Calle 120 48-36, Medellín.

**QUINTO:** 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

Firmada en la ciudad de Medellín, a los cinco (05) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020).

  
**MAURICIO ESTEBAN VERGARA MONTOYA**  
 Subsecretario de Control Urbanístico

Copia: Expediente Resolución C3-0275-12 del 06 de julio de 2012. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 02010080005

|   |  |
|---|--|
| Elaboró: Wilson A. Restrepo Flórez<br>Abogado Contratista<br>Subsecretaría de Control Urbanístico  | Revisó: Mauricio Cardona Sánchez<br>Profesional Universitario<br>Subsecretaría de Control Urbanístico  |
|---|--|

### SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM  
 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
 Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
 Comutador: 385 5555 Medellín - Colombia

