



## Alcaldía de Medellín

### RESOLUCIÓN NÚMERO 202150160965 DE 21/09/2021

*“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, el Decreto Municipal 2502 del 2019 y del Decreto 0242 de 2021, y

#### CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, a los señores: GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750, MARTHA LUCIA GIRALDO GALLO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.019.084, OLGA ROCIO HERNÁNDEZ LOPEZ, identificada con la cédula de ciudadanía 42.998.856 y MARÍA ANTONIA GIRALDO HERNANDEZ, identificada con la tarjeta de identidad 97011507798, SE DECLARA UN RECONOCIMIENTO Y SE EXPIDIÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, para el predio localizado en la Carrera 53 45 124, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-586239 y Polígono Z3\_CN1\_2, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 37,18 m<sup>2</sup>, y por construcción de equipamiento en 3,82 m<sup>2</sup>

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaria de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares del RECONOCIMIENTO



## Alcaldía de Medellín

Y SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición, encontrando en la anotación 6, fecha 19-12-2002, Radicado 2002-71165, Escritura 2676 del 2002 12-13, Notaría 23 de Medellín, Especificación: 0307 Compraventa derecho de cuota 3/10 partes, que el señor GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750, al momento de la expedición de la Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011, 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 GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750, compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 11,15 m<sup>2</sup>, y por construcción de equipamiento en 1,15 m<sup>2</sup>.

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 suelo para zonas verdes recreacionales 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 1565-21 el día 08 de junio 2021, al señor GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750, en calidad de titular



## Alcaldía de Medellín

de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011 y fue notificado mediante persona autorizada, el día 21 de julio 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 17 de noviembre del 2015, al inmueble localizado en la Carrera 53 45 124, CBML 10070160024, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia del RECONOCIMIENTO Y SE EXPIDIÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN.
6. El señor GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750, radicó petición No 202110235130 del 30 de julio de 2021, a la cual se le dio respuesta con Radicado No 202130343981 del 12 de agosto de 2021, y fue enviada a notificar a la dirección aportada en la solicitud radicada, en el siguiente sentido:

Conforme a la petición por usted realizada en la cual manifiesta lo siguiente:

*“ RQ 1565-21 de junio 8 de 2021.*

*En mi calidad de apoderado del señor GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, estando dentro de los términos que me confiere la ley, presento las siguientes pruebas y solicito la práctica de otras.*

*Presento certificado de libertad vigente en el sentido de aclarar que los propietarios actuales de la edificación son:*

**GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO Y MARTHA LUCÍA GIRALDO GALLO.**

*La señora OLGA ROCIO HERNANDEZ HERNÁNDEZ, transfirió en venta los derechos de cuota mediante escritura 1659 de junio 19 de 2013 de la notaria 21 de Medellín en favor de GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO.*

*En tal sentido se deberá corregir y aclarar el REQUERIMIENTO, toda vez que los sujetos a notificar no son mencionados en este.*



## Alcaldía de Medellín

*De igual manera, como prueba documental, se deberá tener en cuenta la licencia de construcción concedida al inmueble mediante Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011, donde se toma la siguiente nota:*

*“En todo caso deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con el procedimiento que establezca el Departamento administrativo de planeación municipal para tal fin”.*

*A este respecto, en momento alguno se le notificó a las partes cual era el procedimiento establecido para tal fin, tampoco se suministró la información a este respecto.*

*Observaciones: propiedad ubicada frente al viaducto del metro.*

*Entonces surge una pregunta si es posible cumplir con las zonas verdes, recreacionales y equipamientos, reitero, por estar esta propiedad cerca al viaducto, fundamentalmente ocupada por aceras y casetas comerciales de propiedad del metro o por el contrario es físicamente imposible su cumplimiento.*

*PRUEBAS: Copia de Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011, fotografías del espacio de ubicación del inmueble respecto del viaducto, metro, además casetas comerciales y acera.*

*Igual solicito se practique una visita a la propiedad, para que se constate si es posible la construcción de zonas verdes y recreacionales en este espacio.”*

En atención a la petición la Subsecretaría de Control Urbanístico le responde lo siguiente

*“La Subsecretaría de Control Urbanístico, aprovecha la oportunidad para informarle que en el Requerimiento 1565-21 del 8 de junio de 2021, el cual fue notificado el 21 de julio de 2021, se encuentra toda la información que arroja el certificado de libertad y tradición, para el predio ubicado en la Carrera 53 45 124. Polígono Z3\_CN1\_2, e identificado con matrícula inmobiliaria 001-586239, de la siguiente manera:*

*“En consideración al uso efectivo de lo otorgado en la licencia o acto de reconocimiento antes mencionado, y de acuerdo con el porcentaje correspondiente, según coeficiente de copropiedad; teniendo en cuenta que son **cuatro** propietarios, le corresponde al señor GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750 el 30%, según anotación 6, fecha 19-12-2002, Radicado 2002-71165,*



## Alcaldía de Medellín

*Escritura 2676 del 2002 12-13, Notaría 23 de Medellín, Especificación: 0307 Compraventa derecho de cuota 3/10 partes, consignado en el certificado de libertad y tradición, se procederá a efectuar de ser necesario la liquidación en dinero de las obligaciones urbanísticas determinadas en metros cuadrados, pendientes de cumplir para su compensación efectiva, por concepto de suelo, para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de equipamiento básico; para lo cual, se tomarán los valores en dinero actualizados por metro cuadrado frente a cada concepto, establecidos por la Subsecretaría de Catastro para la fecha en la que se expida la resolución liquidadora, la cual contará con los valores actualizados del mapa de zonas Geoeconómicas Homogéneas – ZGH adoptados mediante Decreto Municipal 1760 de 2016 y las resoluciones que se actualicen cada año por la Subsecretaria de Catastro.”*

*“Es por esto que de acuerdo al porcentaje de participación, , se le informa que, las Obligaciones Urbanísticas determinadas en 11,15 m<sup>2</sup>, por concepto de suelo, para zonas verdes recreacionales y equipamiento, y de 1,15 m<sup>2</sup>, por concepto de Construcción de Equipamiento, deberán ser compensados en dinero, a la fecha de Liquidación.”*

*Información que se encuentra plasmada en los respectivos requerimientos para los demás titulares de la Licencia con Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011, expedida por la Curaduría Cuarta de Medellín.*

*Las Obligaciones Urbanísticas, no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que, indudablemente, contribuyen a la integración del espacio público; por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social y pública de la propiedad y el urbanismo y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución.*

*“Es decir, que las cesiones son una contraprestación a la que están obligados los propietarios de los terrenos al solicitar la respectiva licencia para urbanizar o edificar, de allí que sea concebida como una carga mas no como un impuesto, finalmente, al ser las cesiones urbanísticas de carácter obligatoria para que el propietario pueda obtener su licencia de urbanización, se entiende que aquella persona que no urbaniza no se verá afectada en su derecho”. Sentencia -495 de septiembre 15 de 1998, P: Antonio Barrera Carbonell. Expediente D: 1968.*





## Alcaldía de Medellín

*Previo lo anterior, se encuentra oportuno señalar que, de conformidad con 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 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 de licencia que el recurrente hizo, ya había estipulado la carga del constructor al momento de realizar algún aprovechamiento urbanístico.*

*Dichos argumentos, están contemplados y soportados legalmente en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 “...ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. <Artículo compilado en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1077 de 2015> La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.*

*Por lo antes señalado, el ente Municipal una vez prevé que, ha transcurrido el tiempo de vigencia de la licencia y la prórroga, si es del caso, debe esperar un término de 6 meses mínimo, señalado en la normativa, siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.*

*De tal manera que la licencia de construcción es un acto administrativo de carácter particular y concreto, en el cual, se señalan los metros cuadrados que debe ceder el titular de la misma, sin que dicha indicación constituya por sí misma, para el caso de la compensación de las obligaciones urbanísticas, el título; de otro lado, la exigibilidad de las obligaciones urbanísticas se da, desde el momento en que se ejecuta lo licenciado, lo cual, debe ser comunicado por parte del titular a la entidad municipal, para efectos de la realización de la inspección, o de oficio, ante el incumplimiento por parte del beneficiario, de las respectivas obligaciones urbanísticas.*

*Aunado a lo anterior, es menester recordarle que, las obligaciones urbanísticas, se establecen en la Licencia, pero el hecho generador es la efectiva utilización de esa Licencia mediante la construcción; tanto es así que, en el mismo acto que otorga la licencia, se estipulan las obligaciones urbanísticas por concepto de suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, y construcción de equipamientos:*



## Alcaldía de Medellín

<b>CURADURÍA CUARTA</b>	<b>Resolución</b>	<b>C4-0003 de 2011</b>
<b>MUNICIPIO DE MEDELLÍN</b>	<b>Consecutivo 2607</b>	<b>3 de Enero</b>
Destinaciones generadas: Nomenclatura: Obligaciones urbanísticas:	Fondo: Variable Área lote: 184,52 m2. Área construida 1° piso: 194,58 m2. Área construida pisos superiores: 187,14 m2. Área construida total: 381,72 m2. 9 Locales, 5 Útiles Según oficio De la Subsecretaria de Catastro Municipal.	
Adecuaciones arquitectónicas: Adecuaciones estructurales: Observaciones:	Zonas verdes, recreacionales y equipamientos: 37,18 m2. Construcción de equipamientos: 3,82 m2. En todo caso deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con el procedimiento que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para tal fin. Según planos arquitectónicos presentados. Según diseño estructural presentado. La zona verde pública deberá permanecer libre de todo tipo de cerramiento y engramada. Colocar vidrios fijos y opacos a 1.60 m de altura en ventanas a vacíos. Subir muro a 1.60 m en terraza a vacíos.	

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 17 de noviembre del 15, al inmueble localizado en la Carrera 53 45 124, CBML 10070160024, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de reconocimiento y de la expedición de licencia de construcción en la modalidad de ampliación y modificación, 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, toda vez que, el acto que da lugar a las obligaciones urbanísticas no es la visita técnica al inmueble, ni el oficio de requerimiento, si no la expedición de la licencia de construcción, que para el caso concreto es, la licencia con Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011. La subsecretaría de Control Urbanístico, se encuentra disponible para aclarar cualquier inquietud, para lo cual puede comunicarse a través de la línea telefónica 385 55 55."

7. Clausurada la etapa de valoración de pruebas y descargos y conforme al artículo 54 del decreto 2502 del 2019, 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 Municipales 1760 de 2016 y 066 de 2018, los cuales, establecen el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas – ZGH, y la Resolución 202150013809 del 15 de febrero de 2021, para



## Alcaldía de Medellín

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 202150012722 del 12 de febrero de 2021, 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.

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 GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750, en calidad de titular de la Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

ITEM	SUELO PARA ZONAS VERDES RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 46/2008	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	CTOU 1545-21
M2 - EN SITIO	11,15	1,15	0,00	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 15.097.837	\$ 2.373.396	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 168.340.883	\$ 2.729.405	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 171.070.288			
AMBITO DE REPARTO	AR7	MATRICULA INMOBILIARIA	586239	POLIGONO
				23_CNI_2

Elaboró: ALEJANDRO TABORDA

Pag 1 de 4

1665-21

Vº Bº Laura Vasquez Sanchez





## Alcaldía de Medellín

**SEGUNDO:** Conceder al señor GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750, 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 solicitudes de ampliación del plazo y el proceso será trasladado a la Secretaría 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 Secretaría 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 al señor GONZALO EUGENIO GIRALDO GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.564.750, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Dirección 1: Carrera 52 44 04 oficina 806, Dirección 2: Calle 7 S 22 B 90 (130), de la ciudad de Medellín.

**QUINTO:** Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-0003 del 3 de enero de 2011, 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



## Alcaldía de Medellín

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.

**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 C4-0003 del 3 de enero de 2011. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 9, Torre A. CBML 10070160024.

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

### SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL