



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150165063 DE 05/10/2021

“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 C4-0865 del 03 de marzo de 2014, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, al señor LUIS JAVIER GIRALDO ARELLANO identificado con la cédula de ciudadanía 19.094.074, se RECONOCIÓ LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y SE EXPIDIÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, para el predio localizado en la Carrera 43 58 20, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 148896 y Polígono Z3_CN2_11, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 28,50 m², y por construcción de equipamiento en 2,90 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 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 6314 del 30 de septiembre de 2019, al señor LUIS JAVIER GIRALDO ARELLANO identificado con la cédula de ciudadanía 19.094.074, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-0865 del 03 de marzo de 2014, y fue notificado personalmente, mediante apoderado, el señor OSCAR ALBERTO CEBALLOS ZULETA, identificado con cédula de ciudadanía 98.546.232, el día 23 de enero de 2020.

- 1 -



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín

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 26 de agosto de 2019, al inmueble localizado en la dirección Carrera 43 58 20, CBML 10170080009, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado y reconocido.
6. El día 13 de julio de 2020, mediante radicado 202010189445, el señor LUIS JAVIER GIRALDO ARELLANO identificado con la cédula de ciudadanía 19.094.074, en ejercicio de su derecho de petición, se pronunció frente al Requerimiento 6314 del 30 de septiembre de 2019, en el siguiente sentido:

*“Referencia: suspender el proceso del requerimiento RQ -6314 del 30 de septiembre de 2019, ya que las áreas a ceder por concepto de obligaciones urbanísticas referente a zonas verdes, espacio público y esparcimiento y construcción de equipamiento de la licencia de construcción **C4-0865 de 2014**, presentan inconsistencias.*

Como entidad competente y delegada de la administración municipal en función de liderar el proceso de liquidación y verificación del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, le informo que según lo estipulado en el decreto 1152 del 02 de julio de 2015 por medio de la cual se reglamenta el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, es función de su dependencia verificar que las licencias de urbanismo y construcción expedidas por las curadurías urbanas presenten bien calculadas y definidas las áreas por concepto de zonas verdes y construcción de equipamientos.

*Si observamos la licencia de construcción **C4-0865 del 03 de marzo de 2014**, nos damos cuenta que el predio ubicado CR43 N. 58-20, fue sometido a la actuación de reconocimiento de una edificación existente y la modalidad de licencia de modificación se intervino jurídicamente bajo los lineamiento normativo del acuerdo 46 de 2006, donde según el polígono de tratamiento es **Z3_CN2_11**, se generó una sola destinación correspondiente a Guardería.*

*Según lo verificado en la licencia **C4-0865 del 03 de marzo de 2014**, se estipula en la parte de obligaciones urbanísticas en las áreas correspondientes a **ZONAS VERDES Y RECREACIONALES UN ÁREA DE 28,50 m² y construcción de equipamiento 2,90 m²**, lo cual es errado ya que teniendo en cuenta la referencia jurídica antes mencionada se procede a realizar la siguiente verificación:*

OBLIGACIÓN URBANÍSTICA



Alcaldía de Medellín

(NO SE LOGRA IDENTIFICAR LO QUE DICE)... a ceder por concepto de Zonas verdes, esparcimiento, espacio público y (no se identifica lo que dice) recreacionales (no se identifica lo que dice) diferente a vivienda

Área a Ceder: Área destinada a comercio y servicios (m²) X 7,00m²/100m²

Área a Ceder: (285,15 m²) X 7,00m²/100m²

Área a Ceder: 19,96 m²

**Área a ceder por concepto de construcción de equipamiento
Uso diferente a vivienda**

El artículo 332 del acuerdo 46 de 2006, establece que la obligación de cesión correspondiente a la construcción para uso diferente a vivienda el 1% del área total construida.

Se contabilizará sobre las áreas construidas que hacen parte del índice de construcción señalado en este acuerdo.

Se calcula de la siguiente manera:

A consideración se especifica que la edificación no está sometida a régimen de propiedad horizontal por consiguiente no se discriminan áreas comunes en determinación del índice de construcción y la operación matemática se calcula sobre el área total construida de la edificación en este caso se establece en la licencia de construcción = 285,15 m²

Área a Ceder = 285,15 m² X 1% = 2,85 m²

La administración municipal mediante decreto 883 del 3 de junio de 2015 adecua su estructura y establece que la secretaria y control territorial es la encargada de hacer esta revisión y por ende antes de realizar cualquier tipo de proceso legal en lo referente a la liquidación de las obligaciones urbanísticas deben estudiar y analizar que las licencias de construcción presenten las áreas correctas a ceder y si existe una equivocación se debe notificar al propietario y a la curaduría que motivo la licencia y no dejar que trascienda en error.

Ya que las curadurías son entes privados con funciones públicas, es deber del curador urbano remitir durante los 5 días siguientes a la expedición de la licencia construcción copia del expediente que generó el acto administrativo (licencia) al departamento administrativo de planeación municipal esto con el fin de ejercer un control y asegurar el cumplimiento de la licencia teniendo en cuenta las especificaciones del P.O.T.



Alcaldía de Medellín

Respetada doctora solicito que se suspenda el proceso del requerimiento RQ-6314 del 30 de septiembre de 2019 debido a que existe una inconsistencia referente a las áreas a ceder por concepto de obligación de zonas verdes y construcción de equipamiento ya que en la licencia de construcción emitida por la curaduría cuarta de Medellín, calculó y estipuló mal el área por consiguiente se debe de suspender el proceso jurídico en función del cobro de las obligaciones hasta tanto la curaduría urbana no corrija esta equivocación.

Según el artículo N. 2 de la constitución política de Colombia se estipula claramente como un fin esencial del estado proteger a las persona en sus bienes con el único fin de asegurar los deberes sociales del estado y los particulares.

*En el inciso segundo del artículo 209 de la constitución establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para un adecuado cumplimiento de los fines del estado, en este caso específico se refiere a la protección íntegra y jurídica del bien inmueble ubicado en la **CR 43 N. 58-20**, lo cual estoy en todo el derecho de reclamar.”*

Dicha solicitud fue respondida el día 04 de diciembre de 2020, a través de oficio con radicado de salida 202030442647 de la siguiente manera:

“Asunto: Respuesta a Derecho de Petición con radicado de ingreso número 202010189445 del 13 de julio de 2020.

Cordial Saludo,

De acuerdo con la solicitud recibida, nos permitimos indicarle que la Subsecretaría de Control Urbanístico realiza la liquidación de las obligaciones indicadas directamente en la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, por lo que no es de nuestra competencia realizar la corrección de los metros a ceder por Zonas verdes, recreacionales y equipamientos y por Construcción de Equipamiento, en tanto que la Resolución C4-0865 del 03 de marzo de 2015, tal como cualquier actuación administrativa, otorgó los tiempos necesarios para la interposición de los recursos de reposición y en subsidio apelación, sin embargo, dicha resolución se ejecutó en la manera en que fue liquidada inicialmente sin hacer uso de los recursos otorgados por la Ley y reconocidos en el artículo 9 de la Resolución C4-0865 del 03 de marzo de 2015; por lo tanto dicha resolución se encuentra en firme para todos sus efectos y obligaciones.

- 4 -



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín

Sin embargo, y teniendo en cuenta que se adelantó solicitud ante la Curaduría Cuarta Urbana de Medellín de hacer la corrección de los metros indicados como obligaciones urbanísticas, nos permitimos brindarle un término de cinco (5) días hábiles para que se allegue a esta Subsecretaría la Resolución Aclaratoria de la licencia C4-0865 del 03 de marzo de 2015, emitida por la Curaduría Cuarta Urbana de Medellín, donde se indique la corrección de los metros a compensar por obligaciones urbanísticas, pues hasta el momento en que no tengamos conocimiento de dicha resolución aclaratoria, la Subsecretaría de Control Urbanístico está en la obligación de seguir con el cobro de las obligaciones urbanísticas tal como se indica en la Resolución C4-0865 del 03 de marzo de 2015.”

Clausurada la etapa de valoración de pruebas y descargos, y teniendo en cuenta que no se allegó la Resolución solicitada por parte del titular, 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 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 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 LUIS JAVIER GIRALDO ARELLANO identificado con la cédula de ciudadanía 19.094.074, en calidad de titular de la licencia y acto de reconocimiento con Resolución C4-0865 del 03 de marzo de 2014,

- 5 -



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





Alcaldía de Medellín

emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:

ITEM	SUELO PARA ZONAS VERDES RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 46/2006	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOL- 1528-21 13-may-21
M2 - EN SITIO	28,50	2,90	0,00	C4-0845-14
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1.085.275	\$ 1.351.068	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 30.930.338	\$ 3.918.097	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 34.848.435			
AMBITO DE REPARTO AR7	MATRICULA INMOBILIARIA 348896	POLIGONO 23_CN2_11		

Elaboró: ALEJANDRO TABORDA

Pag 1 de 1

SEGUNDO: Conceder al señor LUIS JAVIER GIRALDO ARELLANO identificado con la cédula de ciudadanía 19.094.074, 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: Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, presta mérito ejecutivo.



Alcaldía de Medellín

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor LUIS JAVIER GIRALDO ARELLANO identificado con la cédula de ciudadanía 19.094.074, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Carrera 43 58 20, en la ciudad de Medellín.

QUINTO: Aclarar que la presente resolución liquidadora, es realizada con base a las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-0865 del 03 de marzo de 2014, 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.

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 Resolución C4-0865 del 03 de marzo de 2014. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 10170080009.

<p>Elaboró: Vanessa Restrepo Uribe Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico</p>	<p>Revisó: Viviana Tamayo Abogada – Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico</p>	<p>Aprobó: Laura Vasquez Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico</p>
	<p>Mauricio Cardona Sanchez Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico</p>	

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

