



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

**NOTIFICACIÓN POR AVISO
(FIJADO Y DESFIJADO)**

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Municipio de Medellín, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, procede a notificar por aviso al señor HÉCTOR EMILIO GONZÁLEZ SERNA, identificada con cedula de ciudadanía N°8.351.411, del Resolución N°201850055823 del 10 de agosto de 2018, para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas de la Licencia de Construcción con Resolución C2-0191-12 de 11 de abril de 2012.

La presente notificación se publicará en la página electrónica y en un lugar de acceso al público de la Alcaldía de Medellín, ubicado en la Calle 44 No. 52-165 Medellín, Centro Administrativo la Alpujarra, Centro de servicios a la ciudadanía, Sótano, por el término de cinco (5) días.

Para los fines pertinentes, se publica copia del oficio citado, así como, del acta de visita y el respectivo registro fotográfico de la obra; se informa que, de conformidad con el Decreto Municipal 1152 de 2015, el término para cancelar la obligación urbanística o para presentar y solicitar pruebas que pretenda hacer valer dentro de la actuación administrativa, es de 10 días, contados desde que finalice el día siguiente al de la desfijación del presente aviso, que es cuando la notificación se considerará surtida.

Para lo anterior, puede acercarse a la Calle 44 No. 52-165 Medellín, Centro Administrativo la Alpujarra, Centro de Servicios a la Ciudadanía, Sótano, en el horario de 7:30 am a 12:30 pm y de 1:30 a 5:30 pm, de lunes a jueves y los viernes hasta las 4:30 pm.

FIJADO: 17 de diciembre de 2018 y desde las 7:30 am

DESFIJADO: 21 de diciembre de 2018 y hasta las 5:30 pm


PAULA MARCELA ALVAREZ BOTERO
Líder Programa
Subsecretaría de Control Urbanístico

Copia: Expediente licencia de construcción con Resolución No. C2-0191-12 de 11 de abril de 2012, Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 03040040006

Elaboró: Wilson A. Restrepo Florez
Abogado contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



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



www.medellin.gov.co

C6d. FO-CONU-005

Formato

FO-CONU Acta de Inspección, Seguimiento - Control a Obras en
Construcción y Atención PQRS

Alcaldía de Medellín

Versión 1

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

SUBSECRETARÍA CONTROL URBANÍSTICO

Decreto 1469 de 2010: Corresponde a los alcaldes Municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución

de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

NOTA: Este formato se debe diligenciar con letra legible, fecha y firmas requeridas

TIPO DE SOLICITUD

PQRS ☐ SEGUIMIENTO A OBRA ☒ PERMISO DE OCUPACION ☐

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PROYECTO		RADICADO	
DIRECCIÓN	Cra 40 #78-24/26	FECHA DE VISITA	13-10-2014
CONSTRUCTOR (A)	Hector Emilio Gonzalez Serna		
RESPONSABLE DE OBRA			
TELEFONO		CORRE ELEC.	

DATOS DE LA LICENCIA

TIPO DE LICENCIA (Marque con una x)

URBANISMO ☐ CONSTRUCCION ☒ PARCELACION ☐ SUBDIVISION ☐

NÚMERO DE RESOLUCIONES

CUENTA PROROGA O REVALIDACIÓN	SI ☐ NO ☐ N/A ☐ N°
FECHA DE VENCIMIENTO	11 de abril de 2014

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

USO DEL PROYECTO Res, Com, Serv, mixto	Residencial	TOTAL VIVIENDAS (un)	4
N° DE TORRES	N/A	TOTAL LOCALES (un)	0
ALTURA (Pisos)	2	PARQUEADEROS PRIVADOS (un)	0
ÁREA BRUTA DEL LOTE (m²)	120,00	PARQUEADEROS VISITANTES (un)	0
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m²)	358,29	PARQUEADEROS MOTOS (un)	0

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES EN LA CONSTRUCCIÓN

¿Tiene aviso de identificación?	SI	NO	N/A
¿Presentó la licencia de construcción?	SI	NO	N/A
¿Presentó los planos aprobados?	SI	NO	N/A
¿Presentó los planos aprobados?	SI	NO	N/A
¿Cuenta con Permiso de Venta? (En caso de proyecto de vivienda, con más de 6 destinaciones)	SI	NO	N/A

ACTIVIDAD

% AVANCE

OBSERVACIONES

Excavación fundaciones	100	%	
Estructura	100	%	
Cubierta	100	%	
Mampostería	100	%	
Redes eléctricas, hidrosanitaria y gas	100	%	
Acabados (obra blanca)	100	%	
Fachadas	100	%	
Zonas comunes	100	%	

CUMPLIMIENTO DE RETIROS (Decreto 409 de 2007: Artículo 195)

Retiro Cumplimiento	SI	NO	N/A	Observaciones
Derivas				
Retiro a Linderos				
Retiro a Eje de Vía				
Retiro de Ante jardín				
Retiro a Quebrada				
Otros Retiros				

CUMPLIMIENTO ADICIONALES PARA CERTIFICADO PERMISO DE OCUPACIÓN

Retiro Cumplimiento	SI	NO	N/A	Observaciones
Red contra Incendio				
Cerramiento				
Tanques de agua				
Instalación contadores				
Suelo de basura				
Cuarto de basura				
Lava escobas				
Ascensor				
Pacios y Vacíos (lado mínimo, área mínima)				
Iluminación/ventilación (ventanas o vanos)				
Registros				

CONCEPTO DE LA REVISIÓN	
La Construcción a la fecha se ejecuta de acuerdo a los planos aprobados	SI NO

OBSERVACIONES GENERALES

Fecha de visita: 13 de octubre de 2017.

Descripción: En la visita correspondiente a la Res. C2-0191 de 2012, Com. 3 Manrique, B. Santa Inés, E2-21. Se evidencian 2 edificaciones de 3 pisos C/U.

Edificación izquierda: En el 1er piso se observa una puerta #78-28 (Acceso al 1er piso), 2 ventanas. Una puerta #78-26 (201, 202) de Acceso al 2° y 3er piso de las dos edificaciones.

En el 2° piso se observa 1 Balcón, 2 ventanas y 1 puerta. En el 3er piso se observa un balcón, un ventanal y una ventana. (2° y 3er es unifamiliar).

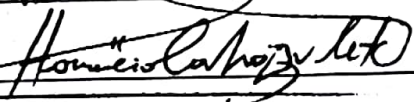
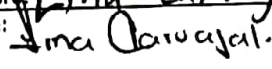
Se pueden observar 2 medidores eléctricos y 4 de gas. Según las placas de nomenclatura hay 2 viviendas. La fachada está revocada y pintada (1er piso) y en Mampostaría a la vista (Ladrillo) en el 2° y 3° piso. La cubierta es en Teja de barro.

Edificación derecha: En el 1er piso se observa 1 puerta #78-24 (Acceso 1° piso) y una puerta cortina metálica de un Local (Helados). En el 2° piso se observa una puerta y un ventanal. Lo mismo que en el 3er piso. (En el 2° y 3° piso hay 1 vivienda unifamiliar). La fachada de esta edificación está revocada y pintada. La cubierta es en Teja de barro. En total hay 4 viviendas y 1 Local (en las dos edificaciones conjuntas). (Edific. derecha: 2 med. eléctricos)

NOTA: Lo que se ve en el sitio no corresponde a lo aprobado en la Res. C2-0191 de 2012.

NOTA: Hay una posible infracción: Se construye 1 piso de más (mayor área construida). Hay Cerramiento de antejardín (piso duro) con reja metálica de altura 0.70m. Hay 3 parales metálicos de parasol (en el antejardín. Piso d.)

ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO Y Localización Pot 48.

SERVIDOR TGO CONST. (VISITADOR)	RESPONSABLE DE LA OBRA Arrendatario 2° piso
Nombre: Horacio Antonio Calvo Zúñiga	Nombre: Lina Cárvajal Ocampo
Firma: 	Firma: 

Subsecretaría de Control Urbanístico

Edificio Plaza de la Libertad Piso 8 Torre B - Carrera 53A N° 42B-101

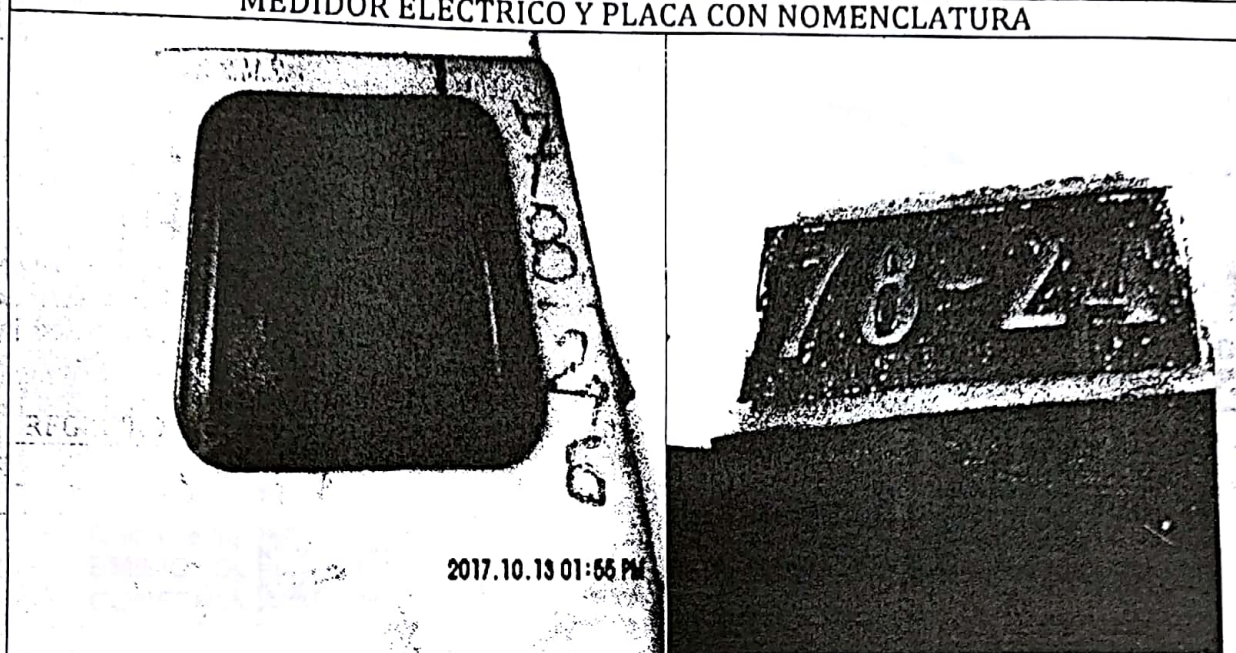
Teléfono: 385 57 54 / 383 43 33



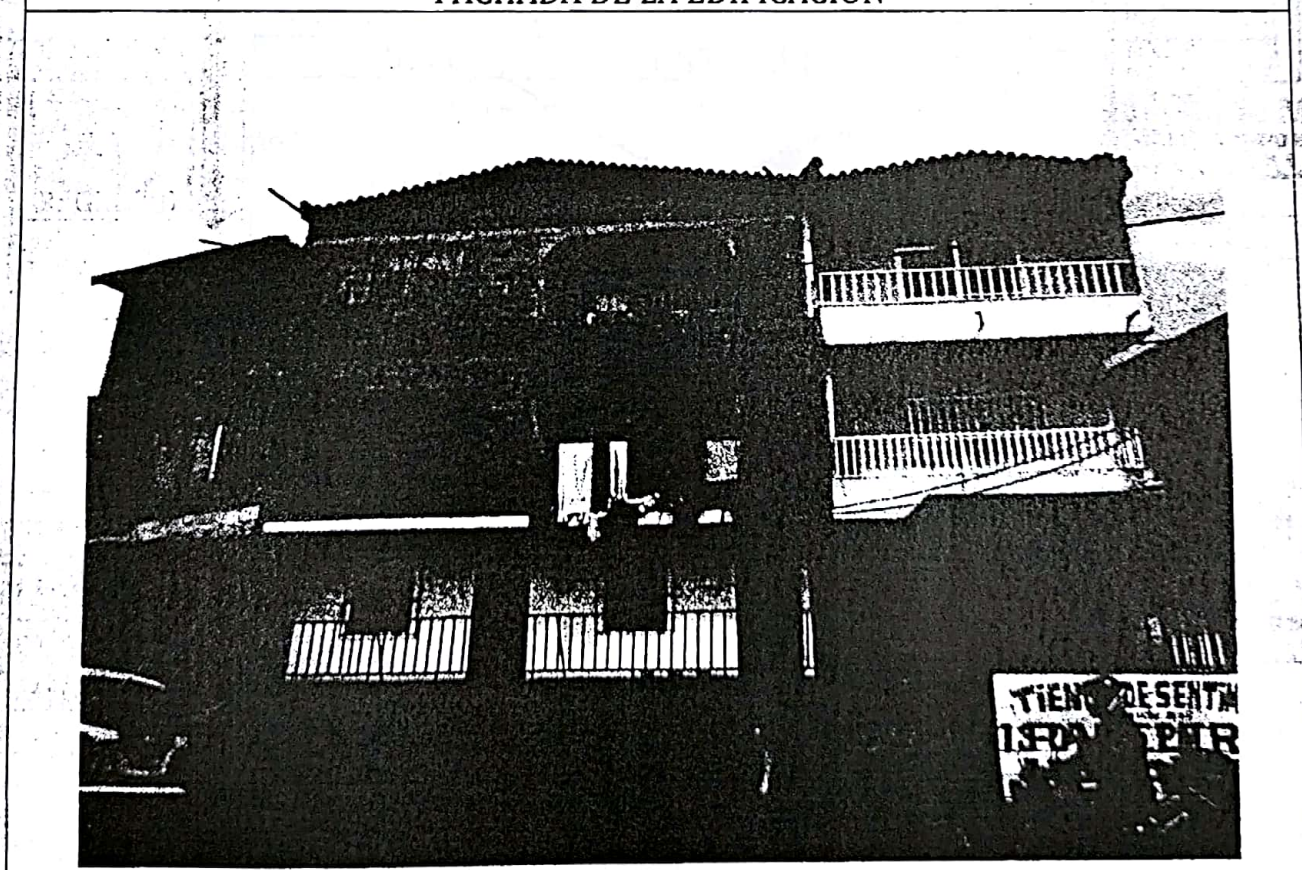
Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

REGISTRO FOTOG... C2-0191 DE 2012..CRA 40 # 78 -24/26.....(13.10.17)...(1/3)

MEDIDOR ELÉCTRICO Y PLACA CON NOMENCLATURA



FACHADA DE LA EDIFICACIÓN



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



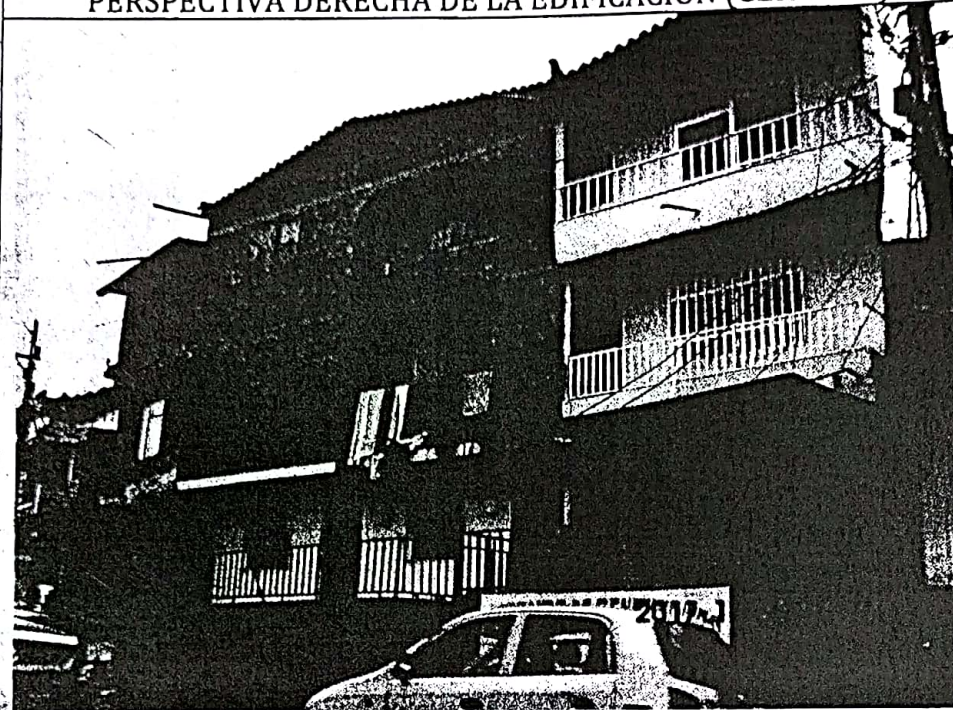
www.medellin.gov.co



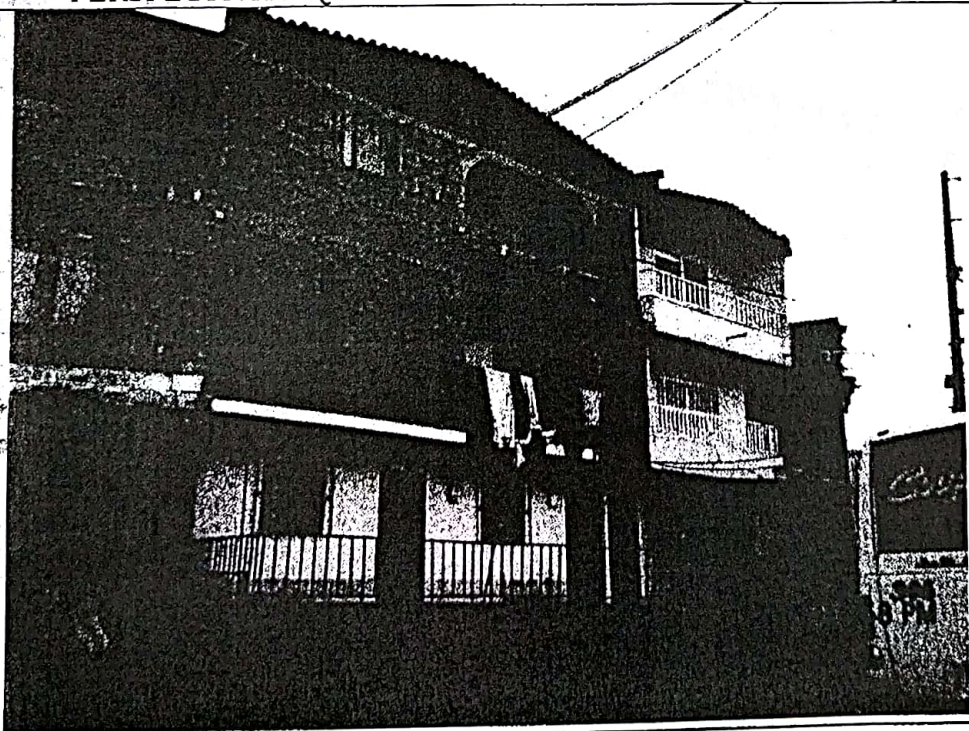
Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

REGISTRO FOTOG... C2-0191 DE 2012..CRA 40 # 78 -24/26.....(13.10.17)...(2/3)

PERSPECTIVA DERECHA DE LA EDIFICACIÓN (CERCANA)



PERSPECTIVA IZQUIERDA DE LA EDIFICACIÓN (CERCANA)



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



RESOLUCIÓN C2-0191 de 2012

(Abril 11)

Trámite 05001-2-11-1508

POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 0983 de Junio 15 de 2007 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1469 de 2010 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan, y Ley 675 de 2001 para Sellos de Propiedad Horizontal.

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado **05001-2-11-1508 de Octubre 14 de 2011**, el señor **HECTOR EMILIO GONZALEZ SERNA** con C.C. 8.351.411, solicitó **RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN EN 1° A 3° PISO Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, para el predio identificado con folio de matrícula N° **01N-377133**, ubicado en **CARRERA 40 N° 78 - 24 / 26 (201, 202)/ 28**.
2. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 21 y 67 del Decreto Nacional 1469 de 2010 para este tipo de solicitud.
3. Que se citaron por correo certificado los vecinos colindantes según la información suministrada por el solicitante, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta copia de la licencia de construcción N° **0410/91**, la cual ampara un área construida de **115,00 M2** con destinación de 2 habitaciones en 1 piso.
5. Que presentó el levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por el Arquitecto **JAIME ISAZA J.** con matrícula profesional N° **16965**, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éste.
6. Que presenta propuesta estructural firmada por el Ingeniero Civil **DAVID ALIRIO GÓMEZ H.** con matrícula profesional N° **1621** y revisión de diseño estructural firmado por el Ingeniero Civil **JORGE D. TOBÓN R.** con matrícula profesional N° **2078**.
7. Que el constructor responsable es el Arquitecto **JAIME ISAZA J.** con matrícula profesional N° **16965**.
8. Que el inmueble se encuentra ubicado en el polígono de planeamiento **Z1-CN3-4**, categoría de uso Residencial Tipo 1, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 46 de 2006 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia referentes a las licencias de construcción.
9. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CARRERA 40	7.30	1.00	VBLE.	VBLE.	----
Nuevo paramento y/o retroceso: RESPETAR DEL BORDE INTERIOR DE ANDÉN 4.00 M POR EL SUR Y 2.60 M POR EL NORTE.					

RESOLUCIÓN C2-0191 del 11 de Abril de 2012

Observaciones:

TOTAL VARIABLE MÍNIMO 18.30 M.

ZONA VERDE PÚBLICA ENTRE ANDÉN Y PARAMENTO.

DEBE RETIRAR INMEDIATAMENTE EL CERCO Y LA CUBIERTA DE LA ZONA VERDE.

OTROS RETIROS SEGÚN NORMAS.

10. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
11. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro N° 240004998208, por un valor de \$65.520 y la tasa de nomenclatura del predio según cuenta de cobro N° 220024429640, por un valor de \$26.049.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar **RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN EN 1° A 3° PISO Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, al señor **HECTOR EMILIO GONZALEZ SERNA** con C.C. 8.351.411, para el predio ubicado en **Carrera CARRERA 40 N° 78 - 24 / 26 (201, 202)/ 28**, identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-377133.

ARTÍCULO SEGUNDO. La edificación reconocida posee las siguientes características:

Frente del lote: **12,65 M.**

Fondo del lote: **VBLE.**

Área del Lote: **120,00 M2.**

Área de Reconocimiento de Ampliación: **243,29 M2.**

Uso de la edificación: **RESIDENCIAL.**

Tipología del proyecto: **MULTIFAMILIAR.**

Número de pisos reconocidos: **2.**

Número de destinaciones reconocidas: **2 HABITACIONES.**

Área para Propiedad Horizontal: **358,29 M2.**

Índice de Ocupación: **93,54%.**

Índice de Construcción: **2,95.**

Densidad: **333,33 Viv./Ha.**

Obligación por zonas verdes: **13,52 M2.**

Obligación por construcción de equipamientos: **2,00 M2.**

CUADRO DE ÁREAS ACTUALIZADO:

Área construida 1° piso: **112,25 M2.**

Área construida pisos superiores: **246,04 M2.**

Área total construida: **358,29 M2.**

Área libre 1° piso: **7,75 M2.**

Destinaciones totales: **4 HABITACIONES.**

Nomenclatura: **CARRERA 40 N° 78-24/ 26 (0201, 0202)/ 28**, según oficio NC-1201/12 de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

ARTÍCULO TERCERO. Hacen parte integrante de esta resolución los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales y las memorias de cálculo y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO CUARTO: Se otorga un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables a partir de la fecha de ejecutoria de la presente resolución, para que la edificación se ajuste a las normas de sismoresistencia.

Parágrafo: De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del Artículo 53 del Decreto 1469 de 2010, al concluir las obras para adecuarse al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas el titular tiene la obligación de solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación en los términos que se establecen en el artículo 53 del mismo decreto.

ARTÍCULO QUINTO: De acuerdo con lo estipulado en el decreto 1469 de abril 30 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de este Acto de Reconocimiento no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE.

Dada en Medellín, a los Once (11) días de mes de Abril del año Dos mil doce (2012).

CARLOS ALBERTO RUIZ ARANGO
Curador Urbano Segundo de Medellín

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy (27 ABR 2012) se notifica el contenido de la presente Resolución a Hector Emilia González, con Cédula de Ciudadanía número 8.351.411.

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 42 del Decreto 1469 de 2010.

EL NOTIFICADO

C.C.

Nombre:

Dirección:

Teléfono:

EL NOTIFICADOR

C.C.

Nombre:

La presente Resolución queda en firme hoy, 08 MAY 2012.



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

RESOLUCIÓN No. 201850055823
Del 10 de agosto de 2018

"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 Municipio de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 46 de 2006, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345, 346 y el Decreto Municipal 1152 de 2015, artículo 10.

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C2-0191-12 de 11 de abril de 2012, emitida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, al señor HÉCTOR EMILIO GONZÁLEZ SERNA, identificado con cédula de ciudadanía 8.351.411, RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN EN 1° A 3er PISO Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Carrera 40 N°78-24/26 (201,202,)/28, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas por Suelo a Ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 13,52 m² y por Construcción de Equipamiento en 2 m².
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 artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "... El titular de la licencia o del permiso 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. El capítulo I del Decreto Municipal 1152 de 2015, regula el procedimiento aplicable para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas causadas antes de la entrada en vigencia 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."
5. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 numeral 2 del Decreto Municipal 1152 de 2015, se realizó visita el día 13 de octubre de 2017, al inmueble localizado en la Carrera 40 N°78-24/26 (201,202,)/ 28, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación licenciada.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

6. Conforme al Decreto Municipal 1152 de 2015, y según lo estipulado en su artículo 6, se efectuó requerimiento No. 1132 del 04 de febrero de 2018, al señor HECTOR EMILIO GONZALEZ SERNA, identificado con cédula de ciudadanía N° 8.351.411, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C2-0191-12 de 11 de abril de 2012, y fue notificado personalmente del mismo, el día 08 de marzo de 2018.
7. La Secretaría de Gestión y Control Territorial, para el diligenciamiento del formato de **GTOU N° 2612 del 29 de junio de 2018**, 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 Geoeconómicas Homogéneas -ZGH, Resolución 01 de 2018, teniendo entonces, como valor del metro cuadrado de suelo, \$399.833, 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, teniendo como valor del metro cuadrado de construcción, \$1.200.945, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Construcción de Equipamiento establecido en la Resolución 02 de Marzo de 2018, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores para la estimación del costo directo de la construcción por metro cuadrado, adoptada con el Decreto 1152 de 2015.

8. Valoración de Pruebas de documentos radicados con 201810083880 del 23 de marzo de 2018.

Argumentos del obligado:

1. Mediante Resolución No. C2-0191-12 de 11 de abril de 2012, la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, me otorgó licencia de reconocimiento de construcción para el predio identificado con Matrícula No. 01N7377133, ubicado en la carrera 40 No. 78 - 24/ 26 (201, 202) / 28.
El fin esencial de solicitud de licencia aquí relacionada, es el reconocimiento de construcción en 1° a 3er pisos, con el propósito de subdividir el inmueble o como se conoce informalmente.

Al realizar estudio o análisis de títulos de la matrícula inmobiliaria No. 01N-377133, de la oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, se encuentra que el aquí suscrito en la anotación No. 002 de fecha 31-01-2009, constituyó en la Notaría Sexta, del Círculo Notarial de la ciudad de Medellín, escritura pública Nro. 46 del 14 de enero de 2009, hipoteca sobre el bien inmueble como garantía real, en virtud del contrato mutuo celebrado con el señor DARÍO DE JESÚS GORDOBA MESA, quien, para la fecha, era el propietario legal del inmueble.



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

En anotación No.003, de fecha 27-01-2011, se registra dación en pago y en anotación 004 de la misma fecha; cancelación de la hipoteca; actos encaminados a la extinción de la obligación hipotecaria, fecha desde la cual se me transfiere la propiedad jurídica del inmueble, como condición para el pago de la obligación hipotecaria, tema del que más adelante trataré.

Conocidos los antecedentes que dan origen a la licencia urbanística, surge un interrogante, ¿Por qué si yo, HECTOR EMILIO GONZALEZ SERNA, no fui el constructor de la propiedad objeto de controversia, menos quien se benefició o aprovechó económicamente del reconocimiento de la edificación, solicitó la licencia de reconocimiento C2-0191 de 2012, tratarse de dar respuesta de la siguiente forma:

Mediante contrato mutuo, celebrado entre el suscrito y el señor DARÍO CORDOBA, del cual se estableció como garantía real, hipoteca sobre el bien inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria 377133, obligación de mutuo que no fue cumplida por el mencionado señor Córdoba, quien ante la imposibilidad de extinguir la obligación y en procura de evitar un proceso ejecutivo, en el que pudiera perder su único patrimonio, decidió proponer fórmulas de arreglo, una de las cuales, consistió en pagarme la obligación \$27.000.000 millones de pesos, con uno de los apartamentos de los que el mencionado era propietario en esta edificación, al cual accedí con la condición de que me debería entregar el bien con la respectiva escritura de propiedad y registro de la misma a mi nombre

Habiendo llegado a un acuerdo de pago, se debía proceder a realizar el desenglobe de la propiedad horizontal para dar cumplimiento a la obligación, para lo cual, el señor DARÍO CORDOBA, dispuso que, en virtud de darme garantías de su palabra, transferiría a mi favor la propiedad y así, poder realizar los trámites de solicitud de licencia y desenglobe, razón por la cual, se dio aplicación a la figura de dación en pago y cancelación de hipoteca. Una vez el señor DARÍO CORDOBA reunió la documentación necesaria para la solicitud de la licencia de reconocimiento, en compañía del mismo, nos acercamos a las instalaciones de la Curaduría Urbana Segunda, para radicar la solicitud y esperar la respuesta del señor Curador.

Para inicio del mes de abril del año 2012, nuevamente recibo una fórmula de arreglo por parte del señor DARÍO CORDOBA, quien se encontraba desesperado y angustiado, pues como expuse anteriormente el total de la propiedad se encontraba registrada a mi favor, mientras se realizaba el trámite de reconocimiento y posterior desenglobe; la nueva propuesta consistente en la posibilidad de que un familiar del señor Córdoba pagara el dinero que se me adeudaba y regresar el registro de la propiedad ya fuese a su nombre o al de la persona que me entregará el dinero, opción que para mis intereses fue más viable, pues no tenía que, comercializar un bien para recuperar el capital que había invertido en el contrato de mutuo, y, aún más, el de seguir tramitando un desenglobe que, en últimas, solo beneficiaría al real propietario de los



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

inmuebles que componen la propiedad horizontal, es decir, al señor Darío Córdoba Mesa.

2. Señora Subsecretaria, considero que no soy la persona que debe responder por las obligaciones urbanísticas aludidas en el oficio RQ1132, en caso de existir tal obligación; puesto que, la normatividad vigente que regula la expedición de las licencias urbanísticas y la imposición de obligaciones derivadas de las mismas, expone que, estas últimas, estarán a cargo del constructor, es decir, que hay una falta de legitimación por pasiva, teoría que ha sido reafirmada por el Consejo de Estado; por lo tanto, considero que no soy la persona responsable de esta obligación urbanística, habida cuenta de las pruebas aportas y lo manifestado en los acápites iniciales, de los cuales resumiré así:

- a) No soy, ni fui la persona que construyo el bien inmueble en ninguna de sus dos etapas, pues como se puede observar en la Resolución C2-0191-11 de abril de 2011, ya se había realizado un reconocimiento previo al señor **DARÍO CÓRDOBA MESA**, mediante Licencia 0410-91, en la que se registran dos habitaciones en primer piso.
- b) Como se pudo evidenciar, el requisito para acceder al reconocimiento de la edificación, es que la misma tenga una antigüedad mínima de cinco (5) años, previos a la solicitud de reconocimiento, lo cual confirma que fue el señor **DARÍO CÓRDOBA MESA**, fue quien adelanto tal actividad y quien directa e indirectamente se aprovechó o beneficio económicamente del bien.
- c) En calidad de acreedor hipotecario, y, en aras de evitar un desgaste litigioso que precarizara aún más la difícil situación que estaba sobrellevando el señor Córdoba Mesa, realicé la solicitud de la licencia, con la finalidad de obtener el pago de la obligación surgida del contrato de mutuo, razón por la cual el inmueble reposo en mi patrimonio de forma ficta, pues solo fui un propietario jurídico mas no material del bien.

Argumentos Jurídicos de la Administración.

Sobre este caso de la Resolución C2-0191-12 de 11 de abril de 2012 y las pruebas presentadas, se dará respuesta de fondo frente al radicado 201810083880 del 23 de marzo de 2018.

Partimos de que, las Obligaciones Urbanísticas son, en esencia, un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por la condición física de edificabilidad y densificación de la tasa de población por metro cuadrado, contenidas en la normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

Debemos tener presente que, aunque los actos particulares ingieren en las decisiones y actuaciones Administrativas, en el caso de estudio, nos encontramos con hechos particulares que, no pueden ver afectados los intereses de la Administración del Municipio de Medellín, pues las Obligaciones Urbanísticas obedecen a las normas y hechos jurídicos no fácticos, y es por ello que, desarrollaremos y justificaremos la titularidad de quien es el obligado para el pago de la compensación en dinero referente a la cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público.

Debemos establecer el origen de las obligaciones urbanísticas con el ánimo de aclarar su obligatoriedad normativa, es por lo que, nuestro ordenamiento jurídico partiendo desde la Constitución Nacional de 1991, en sus artículos 58 dispone que la propiedad tiene una función social y el artículo 82, el deber del Estado de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común; el cual prevalece sobre interés particular, por otro lado, se complementa en la Ley 9 de 1989, que, en su artículo 2, dispone que los planes de desarrollo deben incluir un plan y reglamento de uso del suelo y cesiones obligatorias, gratuitas, así como, normas urbanísticas específicas; por lo que, en la Ley 388 de 1997 en su Artículo 15, en el número 2, normas urbanísticas generales, define que:

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

El artículo 37 de la Ley 388 de 1997, sobre las cesiones gratuitas que deben hacer el o los propietarios de bienes inmuebles con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, más específicamente el artículo nos dice que:

Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley.

La corte constitucional se pronuncia en la Sentencia C-495 de 1998, sobre las Cesiones Gratuitas por su destinación.

Las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Dichas cesiones 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.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

espacio público. Es una norma destinada a regular, con fundamento en el art. 82 de la Constitución, la integración del espacio público y de los bienes colectivos de uso común. 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 de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del art. 58 de la Constitución.

Es así entonces que, la Corte reitera el razonamiento establecido por la sentencia; en este orden de ideas, aparecen las cesiones obligatorias gratuitas como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo "con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano" (art. 334 C.N.), como también, del artículo 82, que faculta a las entidades públicas para "regular la utilización del suelo" en defensa del interés común.

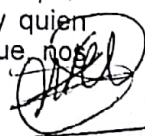
Artículo 19 del Decreto Nacional Decreto 1469 del 2010, define quienes son los titulares de las licencias, para el caso de estudio

(...) Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

Ley 1796 de 2016, Artículo 35. Licencias urbanísticas. En el numeral 1 del artículo 99, de la Ley 388 de 1997, quedará así:

(...) El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Teniendo definido quien es titular de las licencias de construcción y basado en el certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria O1N-377133, a la cual pertenece la dirección carrera 40 N°78-24, inmueble para el que se pidió la Resolución C2-0191-12 de 11 de abril de 2012, con la que se otorgó el RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN EN 1° A 3er PISO Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL en cabeza del señor HÉCTOR EMILIO GONZÁLEZ SERNA, identificado con cédula de ciudadanía N°8.351.411.

Por otro lado, y revisando los argumentos esgrimidos por el obligado, la administración se ha basado en el soporte legal de quien requirió, firmo y quien tiene el título de propiedad del inmueble susceptible del estudio, es por lo que, 



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

venimos en la obligación de acudir al código civil, para encaminar y definir de fondo el caso de estudio, y es donde encontramos que, se debe definir quién es el titular y como accede titularidad de propiedad.

En la Ley 57 de 1887 Código Civil Colombiano, en el Capítulo III, el Artículo 756, de las otras especies de tradición de bienes inmuebles. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

Artículo 759 de la misma ley, Registro del Título Traslaticio de Dominio. Los títulos traslativos de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos.

Respecto a la tradición de bienes inmuebles, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria en sentencia de 21 de junio del 2000, expediente 5409, se refirió de la siguiente manera:

Prueba de la transferencia del dominio. Si bien es cierto que la constituye la copia auténtica de la escritura pública que, contiene el acto traslativo, debidamente registrada en la oficina correspondiente, también sirve al mismo propósito el instrumento público que, huérfano de la anotación de registro, se complementa con el certificado de tradición del bien enajenado, en el que conste la inscripción del acto documentado en la escritura.

Es por todo lo anterior y valorando los documentos legales de tradición, las escrituras y la solicitud de la licencia ante la curaduría, la administración no puede conceder lo pedido por el obligado en la solicitud de pruebas con radicado 201810083880, del día 23 de marzo de 2018.

9. De conformidad con el artículo 5, numerales 4 y 5 del Decreto Municipal 1152 de 2015, la cuantía de las obligaciones urbanísticas liquidadas al momento de haberse diligenciado el formato **GTOU N° 2612 del 29 de junio de 2018**, podrá ser actualizado, en el caso de que los valores por metro cuadrado enunciados en el numeral 7 de la presente resolución, hayan sido modificados, mediante los actos administrativos oficialmente adoptados y publicados para este efecto.

En razón de lo expuesto y estando plenamente facultada, la Subsecretaría de Control Urbanístico,



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

RESUELVE:

PRIMERO: Determinar el monto total de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, pendientes por cumplir, a favor del tesoro municipal, a cargo del señor HÉCTOR EMILIO GONZÁLEZ SERNA, identificado con cédula de ciudadanía N° 8.351.411, en calidad de titular de la licencia otorgada por la Curaduría Urbana Segunda de la ciudad de Medellín, según Resolución C2-0191-12 de 11 de abril de 2012, y de acuerdo con liquidación realizada mediante el diligenciamiento del formato GTOU N° 2612-18 del 29 de junio de 2018.

SEGUNDO: Las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C2-0191-12 de 11 de abril de 2012, por Suelo a ceder para Zonas verdes, recreacionales y equipamientos, y por Construcción de Equipamientos, deben ser compensadas en dinero, conforme a la siguiente tabla:

CONCEPTO	Valor en pesos (\$) por m2	Cantidad a compensar en m2	Compensación en dinero por cada concepto
Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos	\$ 399.833	13,52	\$ 5.405.742
Construcción de equipamientos	\$1.200.945	2	\$ 2.401.890
Valor Total a compensar en dinero			\$7.807.632

TERCERO: Conceder al señor HÉCTOR EMILIO GONZÁLEZ SERNA, identificado con cédula de ciudadanía N° 8.351.411, el término de diez (10) días hábiles, siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, para realizar la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas o suscribir un acuerdo de pago en los términos planteados en el requerimiento.

CUARTO: En caso de no haberse llevado a cabo la compensación en dinero de la cuantía informada, el monto liquidado, deberá ser actualizado, en caso de haberse modificado los valores por m2 de suelo y/o de construcción mediante los actos administrativos oficialmente adoptados y publicados para este efecto.

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

SEXTO: Notificar según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011





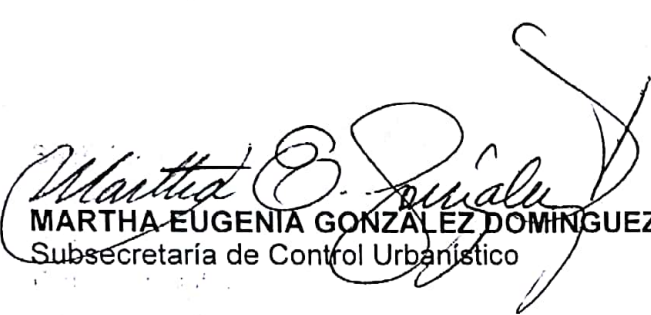
Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

SÉPTIMO: 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.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los Diez (10) días del mes de agosto de 2018


MARTHA EUGENIA GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
Subsecretaría de Control Urbanístico

Copia: Expediente licencia de construcción con Resolución No. C2-0191-12 de 11 de abril de 2012, Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 03040040006

Elaboró: Wilson Restrepo Florez
Abogado contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico

Revisó: Paula Marcela Alvarez
Líder de Programa
Subsecretaría de Control Urbanístico

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co