



**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 FERNÁNDEZ HENAO, identificado con la cédula de ciudadanía 70.287.694, la Resolución Liquidadora 201850099432 del 27 de diciembre de 2018. Licencia con Resolución C4-2313-12 del 09 de julio de 2012.

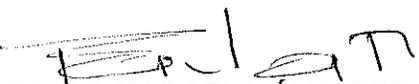
La presente notificación se publicará en la página electrónica y en un lugar de acceso al público de la Alcaldía de Medellín, ubicado en la Calle 44 No. 52-165 Medellín, Centro Administrativo la Alpujarra, Centro de servicios a la ciudadanía, Sótano, por el término de cinco (5) días.

Para los fines pertinentes, se publica copia de la Resolución citada. Se informa que, en los términos de la Ley 1437 de 2011, contra la determinación tomada, proceden los recursos de reposición y apelación, dentro de los 10 días hábiles contados desde que finalice el día siguiente al de la desfijación del presente aviso, que es cuando la notificación se considerará surtida; el de reposición, será resuelto por la Subsecretaría de Control Urbanístico y, el de apelación, por la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Para lo anterior, puede acercarse a la Calle 44 No. 52-165 Medellín, Centro Administrativo la Alpujarra, Centro de Servicios a la Ciudadanía, Sótano A, Taquilla 35, 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:** 26 de marzo de 2019 a las 7:30 am

**DESEFIJADO:** 01 de abril de 2019 a las 5:30 pm

  
**PAULA MARCELA ÁLVAREZ BOTERO**  
**Líder de Programa**

Anexo: Resolución Liquidadora 201850099432 del 27 de diciembre de 2018

Copia: Expediente Resolución C4-2313-12 del 09 de julio de 2012. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML. 04020010033

Elaboró:  
María Camila Marulanda González  
Abogada Contratista  
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](http://www.medellin.gov.co)





Alcaldía de Medellín

**Cuenta con vos**

RESOLUCIÓN No. 201850099432

27 de diciembre de 2018

*"Por medio de la cual, se determina el monto 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 y 346 y el Decreto Municipal 1152 de 2015, artículo 10 y,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Mediante la Resolución C4-2313-12 del 9 de julio de 2012, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, se otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, DEMOLICIÓN TOTAL Y PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Carrera 50 No. 92-67, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas por Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en 40,58 m<sup>2</sup> y por Construcción de Equipamiento en 7 m<sup>2</sup>, a cargo de los señores CARLOS EDUARDO ARBELÁEZ con C.C. 98.625.986, LUIS FELIPE ARBELÁEZ con C.C. 70.287.550 y HÉCTOR FERNÁNDEZ HENAO con C.C. 70.287.694.
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*



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



## Alcaldía de Medellín

### Cuenta con Vos

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 noviembre de 2015, al inmueble localizado en la Carrera 50 No. 92-67, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación licenciada.
6. Conforme al Decreto Municipal 1152 de 2015, y según lo estipulado en su artículo 6, se efectuaron requerimientos 201500639863 del 21 de noviembre de 2015, 586 y 587 de 2017, a los señores CARLOS EDUARDO ARBELÁEZ con C.C. 98.625.986, LUIS FELIPE ARBELÁEZ con C.C. 70.287.550 y HÉCTOR FERNÁNDEZ HENAO con C.C. 70.287.694, en calidad de titulares de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-2313-12 del 9 de julio de 2012.
7. El señor CARLOS EDUARDO ARBELÁEZ, se notificó personalmente, el día 4 de febrero de 2016, y los señores LUIS FELIPE ARBELÁEZ y HÉCTOR FERNÁNDEZ HENAO, se notificaron mediante aviso fijado el 12 de marzo y desfijado el 16 de marzo de 2018.
8. La Secretaría de Gestión y Control Territorial, para el diligenciamiento del formato de liquidación de obligaciones urbanísticas GTOU N° 5174 del 12 de diciembre 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 Geo-económicas Homogéneas -ZGH, y Resolución 01 de 2018, teniendo entonces, como valor del metro cuadrado de suelo, \$439.828, 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 002 de enero 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 Municipal 1152 de 2015.



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



## Alcaldía de Medellín

### Cuenta con vos

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° 5174 del 12 de diciembre de 2018, podrá ser actualizado, en el caso de que los valores por metro cuadrado enunciados en el numeral 8 de la presente resolución, hayan sido modificados, mediante los actos administrativos oficialmente adoptados y publicados para este efecto.

El señor Carlos Eduardo Arbeláez, dentro del término concedido para ello, procedió a pronunciarse; y como quiera que, tales solicitudes no requerían de un período de práctica de pruebas, se pasará a analizar y a valorar sus requerimientos.

### VALORACIÓN PROBATORIA

El señor CARLOS EDUARDO ARBELÁEZ, manifiesta su intención de cancelar las obligaciones urbanísticas; sin embargo, solicita reconsiderar la tasación y como consecuencia de ello, se efectúe nuevamente la liquidación, teniendo en cuenta los siguientes argumentos:

*"... Conforme lo expresado en el artículo quinto numerales 4 y 5 del decreto municipal 1152 de 2015, estos valores a compensar se deben aplicar la metodología de zonas homogéneas geoeconómicas, que no es otra cosa que tasar o determinar el valor del metro cuadrado conforme al sector donde se ubica el bien objeto del pago, para cual se debe analizar el sector, barrio, actividades económicas, situaciones sociales y todos esos aspectos que hacen que una propiedad tenga mayor o menos valor..."*

*"... El valor que se está tasando y cobrando obedece a un valor actualizado al año 2015, con fundamento en la norma decreto 1152 de 2015, y la licencia de construcción documento base de liquidación No. C4-2313-12 es del año 2012, lo que en mi opinión no cumpliría con el principio de favorabilidad..."*

Para dar respuesta a esas peticiones, se procederá a realizar un análisis fáctico y normativo:

Respecto a la solicitud de revisión de la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, por considerar que, se debían liquidar a valores del 09 de julio del 2012 y no del 2015; considera esta Subsecretaría que, no es posible acceder a su petición, toda vez que, de conformidad con el artículo 60 del Decreto-Ley 2150 de



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

1995, es deber del titular de la licencia urbanística, cumplir con las obligaciones urbanísticas que, se deriven de ella; y, ante el incumplimiento de las obligaciones del administrado, en su calidad de titular de la licencia, se consolida la exigibilidad de las mismas, y surge para la dependencia competente, en este caso, la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso del procedimiento indicado en el Decreto Municipal 1152 de 2015, para el cálculo, liquidación y cobro de obligaciones urbanísticas consignada en metros cuadrados en la correspondiente licencia.

No obstante lo anterior, se debe indicar que, el artículo 5° del Decreto 1152 de 2015, aduce que, previo a emitir acto administrativo de requerimiento, la Subsecretaría de Control Urbanístico debe solicitar a la Subsecretaría de Catastro el valor por metro cuadrado de suelo y/o de construcción; y que, para la obligación a compensar en dinero por cesión de suelo, la Subsecretaría de Catastro aplicará la metodología de zonas homogéneas geoeconómicas, de conformidad con lo prescrito por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual regirá hasta que sea adoptado el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas; y, tratándose de la obligación a compensar en dinero por concepto de construcción de equipamiento público, se liquidará con el valor por metro cuadrado según el costo directo de construcción a la fecha de pago, la tipología de la edificación y de las obligaciones establecidas en la licencia respectiva. Ello de acuerdo con la tabla de valores contenida en el numeral 4 del artículo 9 del Decreto.

Así las cosas, y como quiera que, actualmente se encuentra rigiendo el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas, se procederá a hacer la correspondiente liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, con esta metodología, la cual está disponible para todas las personas interesadas en su consulta en la Página Web y en los sistemas de información de la Alcaldía de Medellín, a fin de que puedan acceder a su conocimiento de manera directa o mediante impresiones, si es el caso.

Finalmente, en cuanto a la solicitud de aplicación del principio de favorabilidad, se le recuerda al peticionario que, este sólo se aplica en el derecho administrativo sancionador; y las obligaciones urbanísticas no son una sanción sino una contraprestación a la que, se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar, reconocer 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 Constitución Política de Colombia, 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*



♀ Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N°52 - 105. Código Postal 50015  
♀ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 55 55  
Medellín - Colombia



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



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**

equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano”;

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 compensar en dinero, pendientes por cumplir, a favor del tesoro municipal, a cargo de los señores CARLOS EDUARDO ARBELÁEZ con C.C. 98.625.986, LUIS FELIPE ARBELÁEZ con C.C. 70.287.550 y HÉCTOR FERNÁNDEZ HENAO con C.C. 70.287.694, en calidad de titulares de la licencia otorgada por la Curaduría Urbana Cuarta de la ciudad de Medellín, según Resolución C4-2313-12 del 9 de julio de 2012, y de acuerdo con la liquidación realizada mediante el diligenciamiento del formato GTOU N° 5174 del 12 de diciembre de 2018, conforme a la siguiente tabla:

ITEM	SUELO PARA ZONAS VERDES RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 46/2008	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOU 5174 del 12 de diciembre de 2018
M2 - EN SITIO	40,58	7,00	0,00	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 439.828	\$ 1.200.945	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 17.848.220	\$ 8.406.615	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 26.254.835			
VALOR INDEXACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
VALOR TOTAL A PAGAR	\$ 26.254.835			

**SEGUNDO:** Conceder a los señores CARLOS EDUARDO ARBELÁEZ con C.C. 98.625.986, LUIS FELIPE ARBELÁEZ con C.C. 70.287.550 y HÉCTOR FERNÁNDEZ HENAO con C.C. 70.287.694, 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 en los términos planteados en el requerimiento.

**TERCERO:** 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.



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**

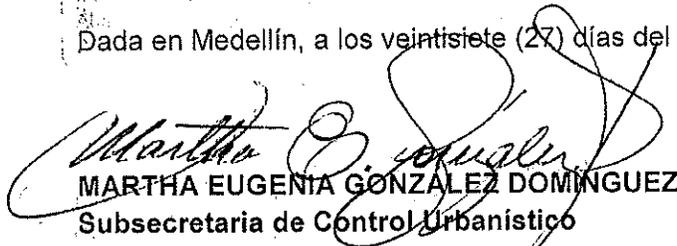
**CUARTO:** Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, presta mérito ejecutivo.

**QUINTO:** Notificar según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011.

**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**

Dada en Medellín, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de 2018

  
**MARTHA EUGENIA GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**  
Subsecretaria de Control Urbanístico

Copia: Expediente licencia de construcción con Resolución N° C4-2313-12 del 9 de julio de 2012. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico, Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML04020010033

Elaboró:  
María Camila Marulanda González  
Abogada Contratista  
Subsecretaría de Control Urbanístico

Revisó:  
Paula Marcela Álvarez  
Líder de Programa  
Secretaría de Gestión y Control Territorial.

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