



**RESOLUCIÓN NÚMERO 202450029745 DE 30/04/2024**

**"POR LA CUAL, SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EL DE APELACIÓN"**

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 48 de 2014, el Decreto Municipal 883 de 2015, los artículos 345 y 346, el Decreto 2502 de 2019 artículo 10, el Decreto 0242 de 2021 y,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. EL señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.641.651, titular de la Licencia de Construcción con Resolución C2-0331 del 19 de Abril de 2007, mediante escrito con radicado 202110221308 del 21 de Julio de 2021, interpuso Recurso de Reposición y en subsidio Recurso de Apelación, en contra de la Resolución 201950084053, "*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*".
2. La Resolución de Licencia por medio de la cual, se declara reconocimiento de ampliación y licencia de construcción para ampliación y modificación C2-0331 del 19 de Abril de 2007, consagró unas Obligaciones Urbanísticas correspondientes a Cesión de Suelo para Zonas Verdes, Recreacionales y Equipamientos de 35,46 m<sup>2</sup>, y Construcción de Equipamiento de 3,00 m<sup>2</sup>, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero, de acuerdo con la sección 2, del capítulo 1, artículos 64, 66 y 68 del Decreto Municipal 2502 del 2019.
3. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 2818 del 31 de Agosto de 2018, al señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO, identificado con la cédula



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450029745



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

de ciudadanía número 98.641.651, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C2-0331 del 19 de Abril de 2007, y fue notificado por aviso en cartelera fijado el día 22 de Abril de 2019 y desfijado el día 26 de Abril de 2019.

4. La Subsecretaría de Control Urbanístico, para la liquidación de obligaciones urbanísticas, tomó 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 y 066 de 2018, el cual, establece el mapa de Zonas Goeconómicas Homogéneas –ZGH, y la Resolución 001 de Enero de 2019, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para Zonas Verdes, Recreacionales y Equipamiento.

Así mismo, toma como referencia, el valor del metro cuadrado de construcción, según la tipología y acabados arquitectónicos y constructivos del proyecto licenciado, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Construcción de Equipamiento establecido en la Resolución 002 de Enero de 2019, 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 del 2015.

5. Mediante Resolución 201950084053 de 28 de Agosto de 2019, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas contenidas en la Resolución, correspondientes a Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos en 35.46 m<sup>2</sup>, y Construcción de Equipamientos en 3.00 m<sup>2</sup>, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero.

6. El señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO, identificado con cédula de ciudadanía número 98.641.651 titular de la Licencia con Resolución C2-0331 de 19 de abril de 2007, se notificó personalmente el 12 de julio de 2021, de la Resolución 201950084053 del 28 de agosto de 2019, *“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”*.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450029745

- 2 -



7. El señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO, identificado con la cédula de ciudadanía 98.641.651, mediante escrito con radicado 202110221308 de 21 de julio de 2021, interpone Recurso de Reposición y en subsidio Recurso de Apelación, para que se anule y/o revoque la Resolución 201950084053 de 28 de agosto de 2019, por los siguientes argumentos:

### **PRETENSIONES Y/O PETICIONES RESPETUOSAS**

1. *Es cierto que el inmueble ubicado en la calle 113 n 67 -83 barrio Florencia la CURADURIA SEGUNDA expidió la licencia de reconocimiento y ampliación sellos de propiedad horizontal C2 -0331 de 19 de abril de 2007 en ella se habla de generar tres habitaciones, destinaciones que no son fundamento para la obligatoriedad de construcción de equipamientos. se cumple en el artículo 332 el párrafo del acuerdo municipal número 46, además es menester mencionar que es un sector residencial urbanizado tiempo atrás por el ICT quien hizo las sesiones de área para zonas verdes y construyo equipamientos con escuelas parques aulas comunes y recreativas es decir todo está hecho.*

2. *El acto administrativo- resolución liquidadora nos habla de los fundamentos – decreto municipal número 1152 de 2015 para determinar el cálculo liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, también es claro determinar a los entes los pasos a seguir en el seguimiento y verificación del cumplimiento de las licencias expedidas por las curadurías urbanas para el fiel cumplimiento de sus objetivos.*

3. *En el artículo 60 del Decreto ley 2150 de 1995 dice que son los titulares de las licencias urbanísticas de no ser responsables de los pagos, no entiendo por qué en mi caso el cobro es 100%, vemos entonces la no aplicación del principio de la imparcialidad.*

### **ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN**

La Subsecretaría de Control Urbanístico considera pertinente, hacer algunas precisiones relacionadas con lo argumentado por el recurrente, y con el procedimiento específico aplicable para la liquidación y solicitud de compensación



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450029745



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas que corresponden al titular de la Licencia Urbanística, el señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO, en primer lugar, es importante aclarar que el escrito radicado es bastante ambiguo, no tiene claridad sobre las normas y/o motivos de inconformidad, por tanto, se dará respuesta según lo que se logre interpretar por parte de este despacho.

1. Frente a la primera petición, revisado el artículo 332°. De la opción de cumplimiento de la construcción de equipamientos y su cesión.

*PARAGRAFO La obligación de construcción de equipamientos de que trata este artículo no se exigirá en edificaciones que generen tres o menos destinaciones para vivienda o un local como máximo, siempre y cuando el predio no supere los 200 m.<sup>2</sup> de área.*

Se tiene que, comparado dicho artículo con el cuadro de áreas de la licencia C2-0331 de 19 de abril de 2007, se evidencia;

NUEVO CUADRO DE ÁREAS  
Frente lote: 7,00 MTS., Fondo de lote: 20,00 M2.  
Área neta del lote: 140,00 M2.  
Área de Construida en 1° piso: 37,40 M2.  
Área de Construida en 2° piso: 107,45 M2.  
Área de Construcción en 3° piso: 106,95 M2.  
Área total construida: 251,80 M2.\*  
\* Incluye reconocimiento en 1° a 3° piso de 139,20 M2, ampliación en 1° y 3° piso de 51,00 M2.  
Área de Modificación del 50% en 3° piso: 53,00 M2.  
Área de Modificación del 25% en 1° piso: 21,00 M2.  
Destinaciones: GENERO 3 HABITACIONES.  
Destinaciones totales: 4 HABITACIONES.  
Área para propiedad horizontal: 251,80 M2.  
Tipología: MULTIFAMILIAR.

De acuerdo con lo anterior, las destinaciones totales, una vez aprobados los aprovechamientos y reconocimientos de la licencia, corresponde a 4 habitaciones.

2. En este punto, no se logra interpretar con claridad, la petición y/o los argumentos que permitan evidenciar la inconformidad del recurrente.

3. Frente a este interrogante, tenemos que el artículo 60, del Decreto Ley 2150 de 1995, señala: **Cumplimiento de obligaciones.** *El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.*



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450029745

- 4 -



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ahora, dice el recurrente que, no entiende por que se le cobran el 100% de las obligaciones urbanísticas, frente a esto, y revisada la licencia, se encuentra que, dichos aprovechamientos, fueron otorgados al señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO y otra, por lo que, esta Subsecretaría, ingresa a revisar el VUR, de los predios con matrícula inmobiliaria 5085070 y 5085071, licenciados por medio de la Resolución C2-0331 de 19 de abril de 2007, encontrando que, la señora MARIA MARGARITA GOMEZ LONDOÑO identificada con la cédula de ciudadanía 32.471.281, ostenta la calidad de titular del derecho de dominio incompleto sobre el bien, desde el año 1995, compraventa realizada por medio de la escritura publica 19 del 10 de enero de 1995 de la Notaría 2 del Circulo de Bello.

Posteriormente, el día 23 de mayo de 2007, se registró la escritura 3171 del 11 de mayo de 2007, de la Notaría 1 del Círculo de Medellín, sobre "*Reforma reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura 1178/94 notaria 2 de bello, en cuanto a que varia lindero por el cenit, area, porcentaje de copropiedad y se adecua a la ley 675/01 (edificio "gomez alzate" propiedad horizontal) (reforma reglamento de propiedad horizontal)*" y "*compraventa*", de la señora MARIA MARGARITA GOMEZ LONDOÑO identificada con la cédula de ciudadanía 32.471.281 al señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO. Dicho esto, y al revisar la modalidad de la licencia C2-0331 de 19 de abril de 2007, y el cuadro de áreas que señala:

ARTICULO SEGUNDO: El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:

### NUEVO CUADRO DE ÁREAS

Frente lote: 7,00 MTS., Fondo de lote: 20,00 M2.

Área neta del lote: 140,00 M2.

Área de Construida en 1° piso: 37,40 M2.

Área de Construida en 2° piso: 107,45 M2.

Área de Construcción en 3° piso: 106,95 M2.

Área total construida: 251,80 M2.\*

\* Incluye reconocimiento en 1° a 3° piso de 139,20 M2, ampliación en 1° y 3° piso de 51,00 M2.

Área de Modificación del 50% en 3° piso: 53,00 M2.

Área de Modificación del 25% en 1° piso: 21,00 M2.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450029745



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tenemos que, los beneficios de los aprovechamientos otorgados por el Curador Urbano, y el Reconocimiento de una edificación existente, le corresponde tanto, al señor **WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.641.651 como a la señora **MARGARITA GOMEZ LONDOÑO** identificada con la cédula de ciudadanía 32.471.281. Sin embargo, no se aporta prueba alguna sobre el coeficiente de propiedad por lo tanto, se resuelve realizar el cobro de las mencionadas obligaciones urbanísticas, por el 50% a cada uno de los titulares.

De acuerdo a lo antes mencionado este Despacho,

### RESUELVE:

**PRIMERO: REPONER PARCIALMENTE** la resolución liquidadora 201950084053 de 28 de agosto de 2019, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, en el sentido de liquidar el porcentaje del 50% del total de las obligaciones urbanísticas a cargo del señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.641.651, de acuerdo a que la titularidad sobre la licencia C2-0331 de 19 de abril de 2007, le corresponde también a la señora MARGARITA GOMEZ LONDOÑO identificada con la cédula de ciudadanía 32.471.281.

Por lo antes descrito, el numeral primero del Resuelve quedará así:

PRIMERO: Determinar el monto de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero a la fecha, pendientes por cumplir a favor del tesoro Distrital a cargo del señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.641.651 en calidad de titular de la licencia C2-0331 de 19 de abril de 2007, por un porcentaje del 50%, del total de las obligaciones urbanísticas, como se dispone en la siguiente tabla:



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450029745

- 6 -



**Alcaldía de Medellín**  
 Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

ITEM	SUELO PARA ZONAS VERDES RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 46/2006	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	DTOU-000324
M2 - EN SITIO	17,73	1,50	0,00	840-24
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 602.877	\$ 1.307.166	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 10.689.009	\$ 1.960.749	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 12.649.758			C2-0331-070
AMBITO DE REPARTO AR2	MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5085070 ODN-5085071	POLIGONO	Z2_CN2_52	0003-24

**SEGUNDO: ORDÉNESE** vincular a la señora MARIA MARGARITA GOMEZ LONDOÑO identificada con la cédula de ciudadanía 32.471.281, en calidad de titular de la licencia C2-0331 de 19 de abril de 2007, por consiguiente, dar inicio al procedimiento de liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas dando cumplimiento al Decreto 2502 de 2019.

**TERCERO: CONFIRMAR** las demas partes, de la Resolución 201950084053 de 28 de agosto de 2019, proferida por esta Subsecretaría, 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.

**TERCERO: CONCEDER** el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de conformidad con el numeral 2 del artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

**CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución el señor WILMAR ALBERTO ALZATE HENAO al celular 3136748982 y al correo electrónico [nestrepoj@gmail.com](mailto:nestrepoj@gmail.com) según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011.

*(Firma manuscrita)*



Documento Firmado Digitalmente: # 202450029745





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA**

**SUBSECRETARIO DE DESPACHO**

Copia: Expediente Resolución C2-0331 de 19 de agosto de 2007. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 05030030036.

Elaboró: Néstor Juan Martínez Sánchez Abogado Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Laura Vásquez Sánchez Abogada Contrastista Subsecretaría de Control Urbanístico
---	--

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450029745