



RESOLUCIÓN NÚMERO 202350030581 DE 20/04/2023

Por medio de la cual, se realiza la liquidación, se da viabilidad y equivalencia definitiva para cumplimiento de obligaciones urbanísticas, por áreas de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento

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 Distrital 48 de 2014, los artículos 345 y 346 del Decreto Distrital 883 de 2015 y el Decreto Distrital 2502 del 2019, Decreto Distrital 2402 del 2021, Decreto Distrital 0242 del 2021, y,

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, a los señores JUAN DAVID SANCHEZ MOLINA, identificado con la cédula de ciudadanía 1.037.653.561, y JAVIER EMILIO MOLINA ORTIZ, identificado con la cédula de ciudadanía 71.755.855, en calidad de titulares, se OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Carrera 64B 39-22, identificado con la matrícula inmobiliaria 2130, y Polígono Z4_CN1_12, y se establecieron las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de esparcimiento, encuentro y equipamiento en **72,43 m2**.
2. Mediante la Resolución C1-0552-21 del 07 de julio de 2021, se otorgó modificación de Resolución C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020, y en la misma se actualizaron las obligaciones urbanísticas, y se determinó para áreas de esparcimiento, encuentro y equipamiento **125,43 m2**, las cuales se liquidarán parcialmente en este acto; del mismo modo, la primera licencia indicada en este numeral, fue aclarada a través de la Resolución C1-0769-21 del 20 de septiembre de 2021, sin incluir modificación en las obligaciones.
3. En las licencias con Resolución C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020 y, C1-

- 1 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

0552-21 del 07 de julio de 2021, aclarada mediante la Licencia C1-0769-21 del 20 de septiembre de 2021, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento y, Encuentro y Equipamiento en **125,43 m²**.

4. De conformidad con el Decreto Nacional 1203 de 2017 que, Modifica el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del sector Vivienda, Ciudad y Territorio “...*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 la misma*”.
5. El Título 2, Capítulo 3, Artículos 21 al 24, del Decreto Distrital 2502 del 2019, regula el procedimiento para el cumplimiento de las áreas de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento.
6. Mediante oficio con radicado 201930407313 del 20 de noviembre de 2019, está Subsecretaría consideró que, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-691922, con CBML14110040005, localizado en la Calle 12 Carrera 25, Barrio “Los Balsos”, área urbana del Distrito de Medellín, podría ser receptor de áreas de cesión pública, en cumplimiento de obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento de proyectos inmobiliarios aprobados por las Curadurías Urbanas, dado que el predio, figura en el mapa N° 12 protocolizado con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 048 de 2014. Lo anterior, siempre y cuando, se cumpliera con los requisitos establecidos en el citado oficio, y en la demás normativa aplicable.
7. Mediante oficio con radicado 202030413327 del 18 de noviembre de 2020, el Departamento Administrativo de Planeación aprobó el diseño del espacio público de los predios objeto de cesión.
8. Mediante Escritura Pública 3.803 del 23 de diciembre de 2020 de la Notaria 6 de Medellín, el predio fue cedido a favor del Distrito de Medellín, con un área total 14.736 m², y con un área útil de 14.706,3 m²; el cual, cuenta con Acta de Recibo Jurídico 202130035775 del 28 de enero de 2021, otorgado por la Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles, adscrita a la Secretaría de Suministros y Servicios.
9. Mediante Acta de Recibo de Áreas constitutivas del Espacio Público N°7-2021 del 23 de diciembre de 2020, oficiada mediante oficio con Radicado 202130001081 del 04 de enero de 2021, la Unidad de Recursos Naturales Renovables, adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente, recibió el proyecto

- 2 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Eco-parque Quebrada los COMPLEX II, identificado con matrícula inmobiliaria 001-691922, con CBML 14110040005.

10. Mediante los radicados 202310078155 y 202310107582 del 09 de marzo y 08 de abril de 2023, los señores JUAN DAVID SANCHEZ MOLINA, identificado con la cédula de ciudadanía 1.037.653.561 , y JAVIER EMILIO MOLINA ORTIZ, identificado con la cédula de ciudadanía 71.755.855, titulares de la licencia, y el señor SANTIAGO SÁNCHEZ ALVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 1.017.217.417, Representante Legal de la Sociedad INVERSIONES PALMARIA S.A.S, identificada con el NIT 901.136.024-1, en calidad de cedente, solicitaron la viabilidad y autorización para realizar la compensación material de las obligación urbanística por áreas de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, generados del proyecto inmobiliario, licenciado mediante las Resoluciones C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020 y, C1-0552-21 del 07 de julio de 2021, aclarada mediante la Licencia C1-0769-21 del 20 de septiembre de 2021; en el proyecto Eco-parque Quebrada COMPLEX II identificado con matrícula inmobiliaria 001-691922, con CBML 141110040005; y así cumplir con dicha obligación.
11. La Subsecretaría de Control Urbanístico debe determinar el monto total de las obligaciones urbanísticas a cumplir por cesión de suelo, efectuando la respectiva equivalencia, teniendo en cuenta:
 - 11.1 Las áreas correspondientes a las obligaciones urbanísticas por cesión de suelo destinado para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, definidas en la respectiva licencia del proyecto o proyectos, que generan la obligación.
 - 11.2 El área efectiva objeto de la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, definida en el diseño urbano y respectivo cuadro de áreas reportado en los planos, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, y reflejada en la correspondiente escritura pública debidamente registrada de la cesión de suelo y en el acta de recibo jurídico expedida por la Subsecretaría de Gestión de Bienes adscrita a la Secretaría de Suministros y Servicios o quien haga sus veces.
 - 11.3 La valoración actualizada del metro cuadrado de suelo del predio objeto de compensación por cesión en otro sitio, de acuerdo al mapa de zonas geoeconómicas vigente al momento de la entrega jurídica.
 - 11.4 La valoración actualizada del metro cuadrado de suelo donde se localiza el proyecto o proyectos que generó la obligación objeto de la licencia urbanística de acuerdo al mapa de zonas geoeconómicas vigente.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12. Según las licencias con Resolución C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020 y, C1-0552-21 del 07 de julio de 2021, aclarada mediante la Licencia C1-0769-21 del 20 de septiembre de 2021, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento y, Encuentro y Equipamiento en 125,43 m², sin embargo, en este acto administrativo se viabilizará la equivalencia de **9,28 m²** y el restante en otro predio receptor.
13. El predio receptor, conforme el Recibo Jurídico emitido por la Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles, adscrita a la Secretaría de Suministros y Servicios, mediante oficio con radicado 202130035775 del 28 de enero de 2020, tiene un área útil objeto de recibo, para el cumplimiento de la obligación urbanística por área de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, correspondiente a **14.706,3 m²**.
14. Según lo establecido en la Resolución 001 de enero 30 de 2020, “Por medio del cual se actualizan los valores del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas adoptado mediante los Decreto Distrital 1760 de 2016 y 0066 de 2018”, el valor por metro cuadrado de suelo del predio receptor, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-691922, con CBML 14110040005, corresponde a **\$1.720.630** (dato según mapa de zonas geoeconómicas vigente al momento de la entrega jurídica del predio).
15. El valor del metro cuadrado de suelo donde se localizan el proyecto inmobiliario licenciado mediante las Resoluciones Según las licencias con Resolución C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020 y, C1-0552-21 del 07 de julio de 2021, aclarada mediante la Licencia C1-0769-21 del 20 de septiembre de 2021, localizado en Carrera 64B 39-22, identificado con la matrícula inmobiliaria 2130, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 202350013950 del 17 de febrero de 2023, “Por medio del cual se actualizan los valores del mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas-ZGH- para Suelo Urbano y para las Zonas Generadoras de derechos de construcción y desarrollo ubicadas en el suelo Rural del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín adoptado mediante los Decretos Municipales N°1760 de 2016 y 0066 de 2018”, corresponde a **\$2.486.650** (dato según mapa de zonas geoeconómicas vigente a la fecha de solicitud).

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESUELVE:

PRIMERO: Determinar la equivalencia en metros cuadrados (m²) y el cumplimiento efectivo de la obligación urbanística de área de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, a cargo de los señores JUAN DAVID SANCHEZ MOLINA, identificado con la cédula de ciudadanía 1.037.653.561 , y JAVIER EMILIO MOLINA ORTIZ, identificado con la cédula de ciudadanía 71.755.855, en calidad de titulares de la Licencias con Resolución C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020 y, C1-0552-21 del 07 de julio de 2021, aclarada mediante la Licencia C1-0769-21 del 20 de septiembre de 2021, en el predio localizado en la Carrera 25 Calle 12 Sur 14 (Lote COMPLEX II) matrícula 001-691922, y CBML14110040005, de la siguiente manera:

EQOU-0004-23 RECEPTOR: 14110040005 // GENERADOR: N/A - CR 64B 39 22 - C1-0655-20 FECHA: 13/04/2023			
ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZHGE	EQUIVALENCIA EN DINERO
LICENCIA	9,28	\$ 2.486.150	\$ 23.071.472
PENDIENTE POR COMPENSAR		\$ 0	
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR		13,41	

[La equivalencia en área (m2) lote receptor, es resultado de la división entre la equivalencia en dinero de la obligación contemplada en la Licencia, y el valor del m2 de suelo del predio receptor]

SEGUNDO: La equivalencia expresada en la presente resolución, es realizada con base a las obligaciones establecidas en las Licencias con Resolución C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020 y, C1-0552-21 del 07 de julio de 2021, aclarada mediante la Licencia C1-0769-21 del 20 de septiembre de 2021. Si se constata la existencia de alguna modificación a la citada licencia urbanística u 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 en dinero de la misma, acorde con lo establecido en los Decretos Distritales 2502 de 2019 y 0242 del 2021.

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

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a los señores JUAN DAVID SANCHEZ MOLINA, identificado con la cédula de ciudadanía 1.037.653.561, y JAVIER EMILIO MOLINA ORTIZ, identificado con la cédula de ciudadanía 71.755.855, titulares de las Licencias, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en la Calle 51A 78-97, de la ciudad de Medellín.

- 5 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor SANTIAGO SANCHEZ ALVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 1.017.217.417, que para la fecha es el Representante Legal de la Sociedad INVERSIONES PALMARIA S.A.S, identificada con el NIT 901.136.024-1, en calidad de Cedente, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en el correo electrónico inversionespalmaria@gmail.com, o en la Calle 26 38-26 (oficina 1034), de la ciudad de Medellín.

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

JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Expediente Resolución C1-0655-20 del 14 de octubre de 2020. Archivo de la Secretaría de Gestión y Control Territorial. Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 11050480004.

Elaboró: Laura Vásquez Sánchez Profesional jurídico especializado-Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Mauricio Cardona Sánchez Profesional especializado Subsecretaría de Control Urbanístico
---	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

MEDELLÍN

- 6 -