



RESOLUCIÓN NÚMERO 202350030578 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 48 de 2014, los artículos 345 y 346 del Decreto 883 de 2015 y el Decreto 2502 del 2019, y el Decreto 0242 de 2021,

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C1-1420-17 del 18 de agosto de 2017, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, al señor, JHON FREDY ZULUAGA GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 94.374.756, se otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MOALIDAD DE OBRA NUEVA, para el predio localizado en la Circular 2 71-22, identificado con las matrículas inmobiliarias 315750, y Polígono Z4_CN4_12, y se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en **240,83 m2**.
2. Posteriormente a través de la Licencia C1-0124-23 del 23 de febrero de 2023, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín al mismo titular, se aclaró la Resolución C1-1420-17 en cuanto al cálculo de las obligaciones urbanísticas para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamiento básico social y comunitario, las cuales se establecieron en 155, 70 para el uso residencial, y en 67,83 para otros usos, para un total de **223,53 m2** por el concepto de zonas verdes, el cual se procederá a liquidar en este acto administrativo.
3. 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma”.

4. El Título 2, Capítulo 3, Artículos 21 al 24, del Decreto 2502 del 2019, regula el procedimiento para el cumplimiento de las áreas de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento.
5. Mediante oficio con radicado 201930059733 del 27 de febrero de 2019, está Subsecretaría consideró que, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1315338, con CBML 14100160087, localizado en la Carrera 29 con Calle 1 Sur, barrio “Los Naranjos”, 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.
6. Mediante oficio con radicado 201930128628 del 26 de mayo de 2019, la subdirección de planeación Territorial Estrategica de Ciudad, emitió las determinantes de diseño de espacio público asociado a la compensación de obligaciones urbanísticas por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro.
7. Mediante oficio con radicado 201930335553 del 2 de octubre de 2019, la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación, se aprobó el planteamiento del espacio público propuesto como obligaciones urbanísticas para destinarlo a ECOPARQUE-ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMEINTO Y ENCUENTRO.
8. Mediante Escritura Pública 3.310 del 27 de diciembre de 2019, de la Notaria 23 de Medellín, el predio fue cedido a favor del Distrito de Medellín, con un área total de 21.000 m2, y con un área útil efectiva de 20.226,4 m2; el cual, cuenta con Acta de Recibo Jurídico 202030048744 del 18 de febrero de 2020, otorgado por la Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles, adscrita a la Secretaría de Suministros y Servicios.
9. La Unidad de Recursos Naturales Renovables, adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente mediante el Acta de Recibo de Áreas constitutivas del Espacio Público N° 6-2020 del 12 de diciembre de 2020, con radicado 202010362876, recibió el



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

proyecto denominado Eco-parque Quebrada “Los Naranjos II”, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1315338.

10. Mediante los radicados 202310042513 y 202310073681 del 10 de febrero y 07 de marzo de 2023, respectivamente, el señor JHON FREDY ZULUAGA GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 94.374.756, titular de la licencia, y el señor JOAQUIN DAVID BUILES ÁLVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 98.562.833, Representante Legal de la Sociedad BUILES GOMEZ S.A.S, identificada con el con NIT 890.937.264-9, en calidad de Cedente; solicitaron la viabilidad y autorización para realizar la compensación de la obligación urbanística por áreas de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, del Proyecto localizado en la Circular 2 71-22, identificado con la matrícula inmobiliaria 315750, licenciado mediante la Resolución C1-1420-17 del 18 de agosto de 2017
- 11., aclarada a través de la licencia C1-0124-23 del 23 de febrero de 2023, en el predio localizado en la Carrera 29 con Calle 1 Sur, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-1315338 y con CBML 14100160087, en el Eco-parque Quebrada “Los Naranjos II”, y así cumplir con dicha obligación.
12. 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:
 - 12.1 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.
 - 12.2 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.
 - 12.3 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.



12.4 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.

1. Según la Resolución C1-1420-17 del 18 de agosto de 2017, aclarada a través de la licencia C1-0124-23 del 23 de febrero de 2023, el Área de la obligación urbanística del proyecto por cesión de suelo para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento, corresponde a **223,53 m2**.
2. 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 202030048744 del 18 de febrero 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 **20.226 m2**.
3. 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 1760 de 2016 y 0066 de 2018”, el valor por metro cuadrado de suelo del predio receptor, identificado con CBML 14100160087 y matrícula inmobiliaria 001-1315338, corresponde a **\$1.720.630** (dato según mapa de zonas geoeconómicas vigente al momento de la entrega jurídica del predio).
4. El valor del metro cuadrado de suelo donde se localiza el proyecto inmobiliario licenciado mediante la licencia con Resolución C1-1420-17 del 18 de agosto de 2017, aclarada a través de la licencia C1-0124-23 del 23 de febrero de 2023, identificado con la matrícula inmobiliaria 315750, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 202150013809 del 15 de febrero de 2021, “Por medio del cual se actualizan los valores del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas adoptados mediante los Decreto 1760 de 2016 y 0066 de 2018”, corresponde a **\$1.923.044** (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,

RESUELVE:

5. **PRIMERO:** Determinar la equivalencia en metros cuadrados (m²) y el cumplimiento efectivo de la obligación urbanística de área de cesión para espacio público de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

esparcimiento, encuentro y equipamiento, a cargo del señor JHON FREDY ZULUAGA GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 94.374.756 titular de la licencia Resolución C1-1420-17 del 18 de agosto de 2017, aclarada a través de la licencia C1-0124-23 del 23 de febrero de 2023; en el predio localizado en la Carrera 29 con Calle 1 Sur, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-1315338, con CBML 14100160087, proyecto denominado Eco-parque Quebrada “Los Naranjos II”, de la siguiente manera:

EQUO-0015-23 RECEPTOR: 14100160087 // GENERADOR: N/A - CIR 2 71 22 - C1-1420-17 FECHA: 13/04/2023			
ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZHGE	EQUIVALENCIA EN DINERO
LICENCIA	223,53	\$ 1.923.044	\$ 429.858.025
PENDIENTE POR COMPENSAR		\$ 0	
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR		249,83	

[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 la Licencia con Resolución C1-1420-17 del 18 de agosto de 2017, aclarada a través de la licencia C1-0124-23 del 23 de febrero de 2023. 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 el Decreto 2502 de 2019.

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

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor JHON FREDY ZULUAGA GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 94.374.756, titular de la licencia, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en la Carrera 50G 3 Sur-25, del Distrito de Medellín.

QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor JOAQUIN DAVID BUILES ÁLVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 98.562.833, Representante Legal de la Sociedad BUILES GOMEZ S.A.S, identificada con él con NIT 890.937.264-9, en calidad de Cedente, según lo preceptuado en la Ley



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1437 de 2011, en el correo electrónico builesgomezycia@gmail.com, o en la Carrera 83 B 33-84, (Piso 1), "Edificio Galilea", del Distrito 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.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS

SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C1-1420-17 del 18 de agosto de 2017. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 11070110002.

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

Revisó:
Mauricio Cardona Sánchez
Profesional especializado
Subsecretaría de Control Urbanístico

SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

- 6 -

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