



**RESOLUCIÓN NÚMERO 202350077407 DE 25/09/2023**

**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, modificado por el Decreto 0242 de 2021 y,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Mediante la Resolución C4-0328-20 del 27 de febrero de 2020, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, a la sociedad **INVERSIONES LOPI S.A.S**, identificada con NIT 900.914.167, se le otorgó, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, para el predio localizado en la Calle 10 41-21, identificado con la matrícula inmobiliaria 168105, y Polígono Z5\_CN4\_9, en la cual se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en **29,56m<sup>2</sup>** y por Construcción de Equipamientos en 2,27m<sup>2</sup>.
2. 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*”.
3. 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.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350077407



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. Mediante oficio con radicado 202130093112 del 03 de marzo de 2021, el cual complementa el emitido con radicado 202030119218 del 22 de abril de 2020 por la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, se consideró que el predio identificado con CBML 14120120017, localizado en la Carrera 25 16 AA Sur 40, Barrio San Lucas, 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. Lo anterior, siempre y cuando, se cumpliera con los requisitos establecidos en el citado oficio, y en la demás normativa aplicable
5. Mediante oficio con radicado 202130394608 del 10 de septiembre de 2021, el cual fue aclarado a través del Oficio 202230313145 del 25 de julio de 2022, ambos emitidos por la Subdirección de Planeación Territorial y Estrategia de Ciudad, del Departamento Administrativo de Planeación, se aprobó el diseño de Espacio Público asociado a la compensación de obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamiento en el predio Matrícula Inmobiliaria 001- 665652 y CBML14120120017.
6. Mediante radicado 202230158124 del 20 de abril de 2022, la Subsecretaría de Recursos Naturales Renovables de la Secretaría de Medio Ambiente, da viabilidad al recibo del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 001- 665652 y CBML 14120120017 Carrera 25 con Calle 16AA Sur.
7. La Unidad de Recursos Naturales Renovables, adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente mediante el ACTA DE RECIBO DE ÁREAS CONSTITUTIVAS DEL ESPACIO PÚBLICO número 09-2022, recibió el proyecto denominado Eco-parque de Quebrada los Balsos II CBML 14120120017 y matrícula No. 001-665652.
8. Mediante Escritura Pública N° 382 del 14 de marzo de 2023, de la Notaría Veintidós de Medellín, el predio fue cedido a favor del Distrito de Medellín, con un área total de 2.498,80m<sup>2</sup>, con un área útil efectiva de 2.231m<sup>2</sup> y con Mancha de inundación de 267,80m<sup>2</sup>.
9. Mediante oficio con radicado 202330222434 del 08 de junio de 2023, la Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Suministros y Servicios del Distrito de Medellín, informa que ha recibido jurídicamente a satisfacción, el inmueble ubicado en la Carrera 25 con Calle 16AA Sur, identificado



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350077407

- 2 -



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

catastralmente con el CBML 14120120017, con matrícula inmobiliaria 001-665652, como suelo receptor de obligaciones urbanísticas de futuros proyectos que compensan su obligación en otro sitio.

10. Mediante el radicado 202310223249 del 11 de julio de 2023, la señora LEIDY JOHANA LOBO PIEDRAHITA identificada con cedula de ciudadanía 1.017.125.584, representante legal de la sociedad **INVERSIONES LOPI S.A.S**, identificada con NIT 900.914.167-9, titular de la licencia, y el señor **JUAN SEBASTIAN CELIS FRANCO**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.262.028, como apoderado de las sociedades, **INMOVALORES S.A**, identificada con NIT 830.126.458-2 domiciliada en Bogotá D.C, y **FRANCO ALEMÁN S.A.S**, identificada con NIT 890.937.099-1, en calidad de Cedentes; 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 licenciado mediante la Resolución C4-0328-20 del 27 de febrero de 2020, localizado en la Calle 10 41 21, identificado con la matrícula inmobiliaria 168105, y Polígono Z5\_CN4\_9; en el predio ubicado en la carrera 25 con calle 16AA Sur, identificado con CBML 14120120017 y con matrícula inmobiliaria 001-665652, en el proyecto denominado Eco-parque Mirador de los Balsos 2, 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.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350077407



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 11.3 La valoración del metro cuadrado de suelo del predio objeto de compensación por cesión en otro sitio, de acuerdo con el 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.
12. Según la Resolución C4-0328-20 del 27 de febrero de 2020, el Área de la obligación urbanística del proyecto por cesión de suelo para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento, corresponde a **29,56m<sup>2</sup>**.
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 202330222434 del 08 de julio de 2023, 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 **2.231,00 m<sup>2</sup>**.
14. Según lo establecido en la Resolución 202350013950 de 2023, *“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 14120120017 y matrícula 001-665652, corresponde a \$1,855,200 (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 localiza el proyecto inmobiliario licenciado con Resolución C4-0328-20 del 27 de febrero de 2020, localizado en la Calle 10 41 21, identificado con la matrícula inmobiliaria 168105, y Polígono Z5\_CN4\_9, de acuerdo con lo establecido en la RESOLUCIÓN 202350013950 de febrero de 2023, *“Por medio de la 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 Suelo Rural del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín adoptado mediante los Decretos Municipales 1760 de 2016 y 0066 de 2018”*, corresponde a \$4.049.650 (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,

Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350077407

- 4 -



## RESUELVE:

**PRIMERO:** Determinar la equivalencia en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) y el cumplimiento efectivo de la obligación urbanística de área de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, a cargo a la sociedad **INVERSIONES LOPI S.A.S**, identificada con NIT 900.914.167, titular de la licencia Resolución C4-0328-20 del 27 de febrero de 2020; en el predio ubicado en la carrera 25 con calle 16AA Sur, identificado con CBML 14120120017 y con matrícula inmobiliaria 001-665652, en el proyecto denominado Eco-parque Mirador de los Balsos 2, de la siguiente manera:

EQOU-0001-23 RECEPTOR: 14120120017 // GENERADOR: HOTEL DIX - CL 10 41 21 - C4-0328-20 FECHA: 16/08/2023			
ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZHGE	EQUIVALENCIA EN DINERO
LICENCIA	29,56	\$ 4.049.650	\$ 119.707.654
PENDIENTE POR COMPENSAR		\$ 0	
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR		64,53	

[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 C4-0328-20 del 27 de febrero de 2020. 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 a la sociedad INVERSIONES LOPI S.A.S, titular de la licencia, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en el correo electrónico [migutierrezb@hotmail.com](mailto:migutierrezb@hotmail.com), o en la Calle 10 41-21, del Distrito de Medellín.

**QUINTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **JUAN SEBASTIAN CELIS FRANCO**, identificado con cédula de ciudadanía 71.262.028,



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350077407



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

como apoderado de las sociedades, **INMOVALORES S.A**, identificada con NIT 830.126.458-2 domiciliada en Bogotá D.C y **FRANCO ALEMÁN S.A.S**, identificada con NIT 890.937.099-1, en calidad de Cedentes, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en los correos electrónicos [gerenciateamhouse@gmail.com](mailto:gerenciateamhouse@gmail.com) y [genrencia.c4@gmail.com](mailto:genrencia.c4@gmail.com) , o en la carrera 30 No. 7AA-207, Piso 5, 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 **C4-0328-20** del 27 de febrero de 2020. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 14180170014.

Elaboró: Camila Miranda Contreras Abogada Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Laura Vásquez Sánchez Profesional jurídico especializado-Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
---	--

### SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350077407

- 6 -