



RESOLUCIÓN NÚMERO 202450045842 DE 27/06/2024

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

Y

SE REVOCA PARCIALMENTE LA RESOLUCION 202250031131 DE 28/04/2022

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 y,

CONSIDERANDO QUE:

1. La Curaduría Urbana Primera del Distrito de Medellín, mediante la Resolución **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020, otorgó al Señor **JUAN GUILLERMO ALZATE FERNANDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía 70.976.353 **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICION Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, para el predio localizado en la **Carrera 72 45 D 36**, con folio de matrícula inmobiliaria **001-712437** y Polígono **Z4_CN1_14**, CBML **11170130015** y en la que se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en **67,20 m2** y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en **5 m2**.
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. Mediante la Resolución **202250031131** del 28 de abril del 2022 la Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito de Medellín, realizó liquidación para compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión de uso para zonas



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450045842



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

verdes recreacionales y equipamiento y de construcción de equipamiento a cargo del señor **JUAN GUILLERMO ALZATE FERNANDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía 70.976.353, en calidad de titular de la licencia **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020 de la Curaduría Urbana Primera de Medellín, de la siguiente forma:

ITEM	SUELO PARA ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 48/2014	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	OTROU- 0368-ZZ
M2 - EN SITIO	67,20	5,00	0,00	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1.923.044	\$ 1.715.434	0	
INCREMENTO 15 %	\$ 19.384.284	N/A	N/A	5-1011-ZZ
SUBTOTAL	\$ 148.612.840	\$ 8.577.170	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANISTICAS	\$ 157.190.010			C1-0910-20
AMBITO DE REPARTO	AR6	MATRICULA INMOBILIARIA	712437	POLIGONO
				Z4_CN1_14

Elaboró: OSCAR RUIZ

Abogado: ALEXANDRA CATALINA GIRALDO QUINTERO

Pag 1 de 1

Revisó: Laura Vasquez Sanchez
 Abogada Contratista

- 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.
- Mediante oficio con radicado 202230420067 del 30 de septiembre de 2022, complementado a través del Oficio 202230520731 del 01 de diciembre de 2022, La Subsecretaría de Control Urbanístico, consideró que, el predio identificado, con CBML 13120260001, localizado entre la Carrera 93 Calle 34-01, barrio Betania Comuna 13 (San Javier), 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.
- Mediante oficio con radicado 202330875878 del 28 de septiembre de 2023, complementado a través del Oficio 202331071014 del 28 de diciembre del mismo año, el Departamento Administrativo de Planeación, 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 con matricula inmobiliaria 001-5713.



Documento Firmado Digitalmente: # 202450045842





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

7. Mediante Escritura Pública N° 3307 del 29 de diciembre de 2023, de la Notaría Décima del Círculo de Medellín, el Fideicomiso FAP ALMERIA con NIT 900.531.292, a través de su vocera la sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. con NIT 900.520.484-7, cedió el predio con matrícula inmobiliaria 001-5713 a favor del Distrito de Medellín, con un área total de 70.182 m2, con un área útil efectiva de 69.186,52 m2 y con mancha de inundación de 995,48 m2.
8. La Unidad de Recursos Naturales Renovables, adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente mediante ACTA DE RECIBO DE ÁREAS CONSTITUTIVAS DEL ESPACIO PÚBLICO número 01-2024, con radicado 202430003766 del 05 de enero de 2024, recibió el proyecto de espacio publico, en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-5713.
9. Mediante oficio con radicado 202430022411 del 26 de enero de 2024, la Unidad de Adquisición de Bienes Secretaria de Suministros y Servicios del Distrito de Medellín, informa que ha recibido jurídicamente y satisfacción, el inmueble ubicado en la Carrera 93 Calle 34-01, identificado con CBML 13120260001, con matrícula inmobiliaria 001-5713 y, un área útil efectiva de 69.186,52 m2, el ECOPARQUE LA ALMERIA, como suelo receptor de obligaciones urbanísticas de futuros proyectos que compensan su obligación en otro sitio.
10. Mediante el radicado **202410031548** del 29 de enero de 2024, el señor **JUAN GUILLERMO ALZATE FERNANDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía 70.976.353, titular de la licencia **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020, y el señor SANTIAGO SÁNCHEZ ÁLVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 1.017.217.417, Representante Legal de la Sociedad **INVERSIONES PALMARIA S.A.S**, identificada con NIT 901.136.024-1, en calidad de fideicomitente cesionario y mandatario del Fideicomiso FAP-ALMERIA con NIT 900.531.292-*cedente del predio receptor*-; 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 **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020, estableciendo las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento **67,20 m2**, para el proyecto localizado en la **Carrera 72 45 D 36**, con folio de matrícula inmobiliaria **001-712437** y Polígono **Z4_CN1_14**, CBML **11170130015**; en el predio localizado Carrera 93 Calle 34-01, barrio Betania Comuna 13 (San Javier), identificado con el CBML 13120260001, y matrícula inmobiliaria número 001-5713, en el Ecoparque Almería, y así cumplir con dicha obligación.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450045842





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 Resolución **C1-0910-20** del 30 de diciembre 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 **67,20 M2**.

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 202430022411 del 26 de enero de 2024, 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 69.186,52 m2.

14. Según lo establecido en la RESOLUCIÓN 202350013950 del 17 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,*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450045842





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tecnología e Innovación de Medellín adoptado mediante los Decretos Municipales N°1760 de 2016 y 0066 de 2018”, el valor por metro cuadrado de suelo del predio receptor, identificado con CBML con CBML 13120260001 y matrícula inmobiliaria número 001-5713, corresponde a \$ 866.000 (dato según mapa de zonas geoeconómicas aplicable para el año 2023, vigente al momento de la entrega jurídica del predio).

15. El valor del metro cuadrado de suelo donde se localiza el 100%, del área que se compensará al Distrito, y que fue determinado mediante mediante la licencia con Resolución **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020, localizado en la **Carrera 72 45 D 36**, con folio de matrícula inmobiliaria **001-712437** y Polígono **Z4_CN1_14**, CBML **11170130015**, de acuerdo con lo establecido en la RESOLUCIÓN 202350013950 del 17 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 N°1760 de 2016 y 0066 de 2018”*, corresponde a **\$2.045.350** (dato según mapa de zonas geoeconómicas vigente a la fecha de solicitud).
16. Ahora bien **JUAN GUILLERMO ALZATE FERNANDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía 70.976.353 en la última solicitud realizada mediante el radicado radicado **202410031548** del 29 de enero de 2024, se aprecia la renuncia expresa a la cancelación de obligaciones urbanísticas por concepto de zonas verdes en dinero del proyecto ubicado en la la **Carrera 72 45 D 36**, con folio de matrícula inmobiliaria **001-712437** y Polígono **Z4_CN1_14**, CBML **11170130015** y en su defecto solicita se de aprobación para compensar en suelo 100% las obligaciones urbanísticas de la licencia **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020 la cual equivale a **67,20M2**; en el predio denominado ECOPARQUE ALMERIA petición esta que será despachada favorablemente toda vez que es viable para la Subsecretaría aceptar dicha forma de compensación en suelo de las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público, al amparo de las disposiciones contenidas en el Decreto 2502 de 2019, modificado por el 0242 de 2021.
17. En atención a la solicitud anterior y expresada a través del radicado ya mencionado, la Subsecretaría de Control Urbanístico, realiza un informe detallado al proceso adelantado y con fundamento en el numeral 3 del artículo 93 de la ley 1437 de 2011, el cual establece:

“Artículo 93. Causales de revocación Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450045842





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

3. *Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”*

18. Como consecuencia, la Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, procederá a **REVOCAR PARCIALMENTE** la liquidación efectuada mediante la Resolución **202250031131** del 28 de abril del 2022 y, por tal motivo es menester eliminar del numeral primero de la parte resolutive, el valor liquidado por concepto de Suelo a ceder para zonas verdes, recreaciones y equipamientos, por la suma de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$148.612.840)**.

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

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 del Señor **JUAN GUILLERMO ALZATE FERNANDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía 70.976.353 titular de la licencia y conforme a lo determinado en la Resolución **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020, para el proyecto ubicado en la **Carrera 72 45 D 36**, con folio de matrícula inmobiliaria **001-712437** y Polígono **Z4_CN1_14**, CBML **11170130015**; en el predio localizado entre la Carrera 93 Calle 34-01, barrio Betania Comuna 13 (San Javier), identificado con el CBML 13120260001, y matrícula inmobiliaria número 001-5713, Ecoparque Almería, de la siguiente manera:

EQUU-0020-24 RECEPTOR: 13120260001// GENERADOR: GRATTALO - CR 72 45 D 36 - C1-0910-20 FECHA: 20/06/2024			
ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZHGE	EQUIVALENCIA EN DINERO
LICENCIA	67,200	\$ 2.045.350	\$ 137.447.520
PENDIENTE POR COMPENSAR		\$ 0	
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR		158,72	



[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]

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450045842



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PARÁGRAFO: La equivalencia expresada en la presente resolución, es realizada con base a las obligaciones establecidas en la Resolución **C1-0910-20** del 30 de diciembre 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 los Decretos 2502 de 2019 y 0242 de 2021.

SEGUNDO: REVÓQUESE PARCIALMENTE la Resolución 202250031131 del 28 de abril del 2022 de la Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito de Medellín "*Por medio de la cual, se realiza la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de Suelos para Zonas verdes Recreacionales y Equipa y equipamiento, y de Construcción de equipamiento*" a cargo del señor **JUAN GUILLERMO ALZATE FERNANDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía 70.976.353, en calidad de titular de la licencia **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020 de la Curaduría Urbana Primera de Medellín, en el sentido de:

Eliminar del numeral primero de la parte resolutive de la referida resolución, el valor liquidado por concepto de Suelo a ceder para zonas verdes, recreaciones y equipamientos, por la suma de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS PESOS (\$148.612.840)**, y anúlense los documentos de cobro en los cuales se haya facturado este concepto.

PARAGRAFO: Las demás determinaciones contenidas en la Resolución 202250031131 del 28 de abril del 2022 de la Secretaria de Control Urbanístico del Distrito de Medellín "*Por medio de la cual, se realiza la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de Suelos para Zonas verdes Recreacionales y Equipa y equipamiento, y de Construcción de equipamiento*", se mantendrán incólumes.

TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución el señor **JUAN GUILLERMO ALZATE FERNANDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía 70.976.353, titular de la licencia Resolución **C1-0910-20** del 30 de diciembre de 2020, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en la Carrera 55 B # 72 A 136 del Distrito de Medellín

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **SANTIAGO SANCHEZ ALVAREZ**, identificado con cédula de ciudadanía 1.017.217.417, Representante Legal de la Sociedad INVERSIONES PALMARIA S.A.S, identificada con NIT 901.136.024-1, en calidad de fideicomitente cesionario y mandatario del Fideicomiso FAP-ALMERIA con NIT 900.531.292-*cedente del predio receptor-*, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en el correo electrónico inversionespalmaria@gmail.com, o en la Calle 16A Sur 42-1, Oficina 608 del Distrito de Medellín.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450045842





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

QUINTO: 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.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C1-0910-20 del 30 de diciembre de 2022. CBM. 11170130015. 13120260001

Elaboró: Alexandra María Tobón Morales Profesional jurídico-Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Laura Vásquez Sánchez Profesional jurídico-Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Juan Diego Lopera Perez Lider del Proyecto Subsecretaría de Control Urbanístico
--	---	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450045842