



RESOLUCIÓN NÚMERO 202450083591 DE 23/10/2024

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

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. Mediante la Licencia **C4-1355-20** del 6 de noviembre del 2020, la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín otorgó **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL Y SE APUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** a las señoras **SANDRA MARIA AGUDELO DIAZ**, identificada con la cédula de ciudadanía 43552640, **DIANA ASTRID AGUDELO DIAZ** identificada con la cédula de ciudadanía 43530388 y a **GILBERTO DE JESUS DIAZ ROLDAN** identificado con la cédula de ciudadanía 3340679, para el predio localizado en la **CALLE 45 E 75 80**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **001-8271**, Polígono **Z4_CN1_14** CBML **11120230008** en donde se establecieron como obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento Residencial **94.08 M2**, y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos Residencial en **7 M2**
2. Mediante la Resolución **C4-0124-24** del 25 de enero de 2022 la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín otorgo **APROBACION AJUSTE DE COTAS Y AREAS Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a **INVERSIONES FAMILIA GIRALDO GIRALDO** identificada con Nit 900848016-2 para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria **001-639777**, conservando las demás disposiciones contenidas y aprobadas en la resolución C4-1355-20 del 6 de noviembre del 2020.
3. Mediante la Resolución **C4-0439-22** del 7 de marzo de 2022, la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín aclara la Resolución **C4-0124-24** del 25 de enero de 2022 en cuanto al cuadro de áreas.
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,



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083591





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 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.
7. 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 matrícula inmobiliaria 001-5713.
8. 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.
9. 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 público, en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-5713.
10. 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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083591





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

receptor de obligaciones urbanísticas de futuros proyectos que compensan su obligación en otro sitio.

11. Mediante el radicado **202410031625** del 29 de enero de 2024, **SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO** identificado con la cédula de ciudadanía 1128279643, representante legal de la sociedad **INVERSIONES FAMILIA GIRALDO & GIRALDO SAS** identificada con Nit 900848016-2, titular de la licencia **C4-1355-20** del 6 de noviembre del 2020, de la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, 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 901136024-1, en calidad de fideicomitente cesionario y mandatario del Fideicomiso FAP-ALMERIA con NIT 900531292 *-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 **C4-1355-20** del 6 de noviembre del 2020 de la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, en la que se establecieron las obligaciones urbanísticas en Suelo para zonas verdes recreativas y Equipamiento en **94.08 M2** para predio localizado en la **CALLE 45 E 75 80**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **001-8271**, Polígono **Z4_CN1_14** CBML **11120230008**; 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.
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 con el mapa de zonas geoeconómicas vigente al momento de la entrega jurídica.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083591





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 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.
13. Según la Resolución licencia **C4-1355-20** del 6 de noviembre del 2020, la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, el Área de las obligaciones urbanísticas Suelo para zonas verdes recreativas y Equipamiento en **94.08 M2**
14. 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.
15. 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, 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).
16. El valor del metro cuadrado de suelo donde se localiza el 100%, del área que se compensará al Distrito, y que fue determinado mediante la licencia con Resolución **C4-1355-20** del 6 de noviembre del 2020, la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, localizado en **CALLE 45 E 75 80**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **001-8271**, Polígono **Z4_CN1_14** CBML **11120230008** 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).

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 en área de cesión para espacio público de esparcimiento,



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083591





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

encuentro y equipamiento, a cargo de de **INVERSIONES FAMILIA GIRALDO & GIRALDO SAS** identificada con Nit 900.848.016-2, representada legalmente por el señor **SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.279.643, para el predio localizado en la **CALLE 45 E 75 80**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **001-8271**, Polígono **Z4_CN1_14** CBML **11120230008**, titular de la licencia **C4-1355-20** del 6 de noviembre del 2020 de la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín; 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:

EQOU-0059-24 RECEPTOR: 13120260001 // GENERADOR: JARDINES DE LOURDES - CL 45 E 75 78/ 80 - C4-1355-20 FECHA: 16/10/2024			
ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZHGE	EQUIVALENCIA EN DINERO
LICENCIA	94,080	\$ 2.045.350	\$ 192.426.528
PENDIENTE POR COMPENSAR		\$ 0	
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR		222,20	

[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]

PARÁGRAFO: La equivalencia expresada en la presente resolución, es realizada con base a las obligaciones establecidas en la Licencia con Resolución **C4-1355-20** del 6 de noviembre del 2020 de la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín. 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: Notificar el contenido de la presente Resolución a **SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO** identificado con la cédula de ciudadanía 1128279643 en calidad de propietario y gerente de **INVERSIONES FAMILIA GIRALDO & GIRALDO SAS** identificada con Nit 900848016-2, propietarios de la licencia **C4-1355-20** del 6 de noviembre del 2020, la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en la **CARRERA 55 B 72 A 136**, del Distrito de Medellín, teléfono 3103964215, (604) 3222972 , o en el correo electrónico administrativo@jpcolombia.com.co

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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083591





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el correo electrónico inversionespalmaria@gmail.com , o en la Calle 26 38 – 26 oficina 1034, o en la Calle 16A Sur 42-1, Oficina 608 del Distrito de Medellín.

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 C4-1355-20 CBML 11120230008

Elaboró: Alexandra María Tobón Morales Profesional jurídico-Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: María Adelaida Calle Villegas 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
SUB SECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083591