



\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

## RESOLUCIÓN NÚMERO 202550029453 DE 30/04/2025

**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 RESOLUCIÓN 194 DEL 03 DE MAYO DE 2017**

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 46 de 2006, 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 Resolución **C4-3015** del 26 de Agosto de 2013, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, otorgó **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL DE LO EXISTENTE, OBRA NUEVA Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a los señores **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259 para el predio localizado en la **calle 32D N° 65F-49/45 (0201,0202,0302) /47 (garaje)**, identificado con matrícula inmboliaria **6732**, CBML **16010390025** y polígono **Z6\_CN1\_6**, en la cual se establecieron las obligaciones urbanísticas por zonas verdes, recreacionales y equipamientos en **81,88 m²** y por construcción de equipamientos en **4,00 m²**.
2. La Resolución **C4-4503** del 20 de diciembre de 2013, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, otorgó **MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE C4-3015-13 Y PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, a los señores **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259, en la

Página - 1 - de 9



\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

cual se establecieron las obligaciones urbanísticas por zonas verdes, recreacionales y equipamientos en **121,63 m<sup>2</sup>** y por construcción de equipamientos en **6,00 m<sup>2</sup>**.

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 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 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.
6. 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.
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.



\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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 solicitud con radicado **202410374592** del 29 de octubre de 2024, los señores **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259, en calidad de titulares de las licencias **C4-3015-13** del 26 de agosto de 2013 y **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013, emitidas por 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 901.136.024-1, 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 las licencias **C4-3015-13** del 26 de agosto de 2013 y **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013, en la que se establecieron las obligaciones urbanísticas por suelo a ceder en espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento en **121,63 m²** para el predio localizado en la **calle 32D N° 65F-49/45 (0201,0202,0302) /47 (garaje)**, identificado con matrícula inmobiliaria **6732**, CBML **16010390025** y polígono **Z6\_CN1\_6**; 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.
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:

Página - 3 - de 9



\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

- 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 las licencias con Resoluciones **C4-3015-13** del 26 de agosto de 2013 y **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013, emitidas por la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, se pudo establecer que el área de la obligación urbanística del proyecto por cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento, comercio en **121,63 m<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 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 m<sup>2</sup>**.
14. Según lo establecido en la Resolución **202450010484 del 15 de febrero de 2024**, "Por medio de la cual se actualizan los valores del mapa de Zonas Geoconómicas 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,

Página - 4 - de 9



\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**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 13120260001 y matrícula inmobiliaria número 001-5713, corresponde a **OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS (\$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 proyecto inmobiliario licenciado mediante las Resoluciones **C4-3015-13** del 26 de agosto de 2013 y **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013, emitidas por la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, para el predio ubicado en la **calle 32D N° 65F-49/45 (0201,0202,0302) /47 (garaje)**, identificado con matrícula inmobiliaria **6732**, CBML **16010390025** y polígono **Z6\_CN1\_6**, de acuerdo con lo establecido en la Resolución **202450010484 del 15 de febrero de 2024**, *“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 **\$1.734.280** -dato según mapa de zonas geoeconómicas vigente a la fecha de solicitud-.
16. Ahora bien, los señores **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259, en calidad de titulares de las licencias Resoluciones **C4-3015-13** del 26 de agosto de 2013 y **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013, emitidas por la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, mediante el oficio mencionado anteriormente con radicado **202410374592** del 29 de octubre de 2024, solicitan se de aprobación para compensar en suelo el 100% las obligaciones urbanísticas a su cargo por concepto de zonas verdes, en el predio denominado **ECOPARQUE ALMERIA**, petición esta que será resuelta 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 Decreto 0242 de 2021.
17. Mediante la **Resolución N° 194 del 02 de mayo de 2017** la Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito de Medellín, determinó el monto total de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero a cargo del señor **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y la señora **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259, en

Página - 5 - de 9





\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

calidad de titular de la licencia **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013 otorgada por la Curaduría Urbana Cuarta de la Ciudad de Medellín, de la siguiente forma:

CONCEPTO	METROS CUADRADOS A COMPENSAR	VALOR M2	TOTAL CONCEPTO
Suelo para Zonas verdes, recreacionales y equipamientos	121.63	\$1.000.000	\$121.630.000
Construcción de equipamientos	6	\$1.100.000	\$6.600.000
<b>TOTAL MONTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS A COMPENSAR EN DINERO</b>			<b>\$128.230.000</b>

18. Como consecuencia de lo anterior, 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 N° 194 del 02 de mayo de 2017** y, por tal motivo es menester eliminar el valor liquidado por concepto de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, por la suma de **\$121.630.000.**
19. En lo demás, se mantiene incólume la **Resolución N° 194 del 02 de mayo de 2017** y el monto correspondiente al total de la obligación urbanística a compensar en dinero por construcción de equipamiento determinada en la suma de **\$6.600.000,** a favor del tesoro Distrital, a cargo de los señores **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259, en calidad de titulares de la licencia **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín.

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

**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 de los señores **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE**



\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259, en calidad de titulares de las licencias Resoluciones **C4-3015-13** del 26 de agosto de 2013 y **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013, emitidas por la Curaduría Urbana Cuarta del Distrito de Medellín, del predio localizado en la **calle 32D N° 65F-49/45 (0201,0202,0302) /47 (garaje)**, identificado con matrícula inmobiliaria **6732**, CBML **16010390025** y polígono **Z6\_CN1\_6**; 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-0003-25 RECEPTOR: 13120260001// GENERADOR: ND - CL 32D 65F 49/45 - C4-3015-13 FECHA: 18/02/2025			
ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZHGE	EQUIVALENCIA EN DINERO
LICENCIA	81,880	\$ 1.734.280	\$ 142.002.846
PENDIENTE POR COMPENSAR	\$ 0		
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR	163,98		

EQOU-0017-25 RECEPTOR: 13120260001// GENERADOR: ND - CL 32D 65F 49/45 - C4-4503-13 FECHA: 29/04/2025			
ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZHGE	EQUIVALENCIA EN DINERO
LICENCIA	39,75	\$ 1.734.280	\$ 68.937.630
PENDIENTE POR COMPENSAR	\$ 0		
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR	79,60		

[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 Resoluciones **C4-3015-13** del 26 de agosto de 2013 y **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013, emitidas por 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 el Decreto 2502 de 2019.



\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**SEGUNDO: REVOCAR PARCIALMENTE** la **Resolución N° 194 del 02 de mayo de 2017** 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 suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento, y de construcción de equipamiento”* a cargo del señor de los señores **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259, en calidad de titular de la licencia **C4-4503-13** del 20 de diciembre de 2013 otorgada por la Curaduría Urbana Cuarta de la Ciudad de Medellín, en el sentido de revocar de la parte resolutive de la referida resolución, el valor liquidado por concepto de suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, por la suma de **\$121.630.000**, y anúlense los documentos de cobro en los cuales se haya facturado este concepto.

**PARÁGRAFO:** Las demás determinaciones contenidas en la **Resolución N° 194 del 02 de mayo de 2017** de la Secretaria de Control Urbanístico del Distrito de Medellín *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento, y de construcción de equipamiento”*, se mantendrán incólumes.

**TERCERO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a los señores **JUAN GONZALO OTÁLVARO CORREA** identificado con cédula de ciudadanía N° 70.123.260 y **GLORIA MARÍA PALACIO AGUIRRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 42.897.259 titulares de las licencias, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, a la dirección Calle 32D N° 65F – 49/45 del Distrito de Medellín o teléfono 314 892 3882.

**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 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](mailto:inversionespalmaria@gmail.com) , o en la Calle 26 N° 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.





\*202550029453\*

Fecha Radicado: 2025-04-30 20:04:32



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA**  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico  
Expediente Obligaciones urbanísticas C4-3015-13 CBML 16010390025  
Expediente lote receptor Ecoparque Almería

Elaboró: Natalia Rúa Carmona Profesional jurídico-Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: María Adelaida Calle Villegas Profesional jurídico-Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
--	---

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**  
**SUB SECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO**