



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

## **RESOLUCIÓN NÚMERO 202450068315 DE 20/09/2024**

**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 202350047541 DEL 14/06/2023**

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 Resolución **C3-0486-19** del 15 de agosto de 2019 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, otorgó al señor **JESÚS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.343.431, a través de **CAMILO ANTONIO GOMEZ PÁLACIO** identificado con la cedula de ciudadanía No. 98.486.087 **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, para el predio localizado en la **Carrera 54 F SUR # 47 - 46 (0103)**, Corregimiento San Antonio de Prado, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-20412 CBML 80000380017** y Polígono **SA\_CN1\_22**, en la cual, **NO SE GENERARON** obligaciones urbanísticas.
2. Mediante la Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, otorgó al señor **JESÚS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.343.431, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, para el predio localizado en la **Carrera 54F SUR # 47- 46 (0103)**, Corregimiento San Antonio de Prado, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-20412 CBML 80000380017** y Polígono **SA\_CN1\_22**, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por suelo a ceder para zonas verdes



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450068315

Página - 1 - de 8



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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



CO1717740



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

recreacionales y equipamiento en **50,40 M2** y por construcción de equipamiento en **5,00 M2**.

- 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".
- 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 la **Resolución 202350047541 del 14 de junio de 2023** 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 verdes recreacionales y equipamiento y de construcción de equipamiento a cargo de **JESÚS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.343.431, en calidad de titular de la licencia con Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín de la siguiente forma:

ITEM	SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 48/2014	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	OTRO
M2 - EN SITIO	50,40	5,00	0,00	0355-23
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 496.900	\$ 1.347.230	0	5Jun23
INCREMENTO 15 %	\$ 3.756.564	N/A	N/A	0328-20
SUBTOTAL	\$ 28.800.324	\$ 6.736.150	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	\$ 35.536.474			
AMBITO DE REPARTO	AR6	MATRÍCULA INMOBILIARIA	001-20412	POLIGONO SA_CN1_22

- 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



Documento Firmado Digitalmente: # 202450068315





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

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 m<sup>2</sup>, con un área útil efectiva de 69.186,52 m<sup>2</sup> y con mancha de inundación de 995,48 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>, el ECOPARQUE LA ALMERIA, como suelo receptor de obligaciones urbanísticas de futuros proyectos que compensan su obligación en otro sitio.
11. Mediante el radicado **202410034645** del 30 de enero de 2024, **JESUS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **8.343.431**, en calidad de titular de la licencia **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, y el señor **SANTIAGO SÁNCHEZ ÁLVAREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **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 **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, en la que se establecieron las obligaciones urbanísticas en suelo



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450068315





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

para zonas verdes recreativas y equipamiento en **50,40 M2** para predio localizado en la **Carrera 54F Sur 47-46**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-20412**, CBML **80000380017**, Polígono **SA\_CN1\_22**; 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 proyecto denominado 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.

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 **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, se pudo establecer que el Área de las obligaciones urbanísticas Suelo para zonas verdes recreativas y Equipamiento, corresponde **50,40 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.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450068315





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

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 mediante la licencia con Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, localizado en la **Carrera 54 F 47 Sur 46** predio este identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-20412**, CBML **80000380017**, Poligono **SA\_CN1\_22** 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 **\$496.900** (dato según mapa de zonas geoeconómicas vigente a la fecha de solicitud).
17. Ahora bien **JESUS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **8.343.431**, en calidad de titular de la licencia con Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, a la fecha de expedición de la presente resolución de equivalencia **NO HA CANCELADO** la totalidad de las obligaciones urbanísticas por concepto de Construcción de Equipamiento en dinero, del proyecto licenciado mediante la resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, para el predio ubicado en la **Carrera 54F Sur # 47-46**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-20412**, CBML **80000380017**, Poligono **SA\_CN1\_22**, por un valor de **SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$6.736.150.00)**, tal y como puede evidenciarse en el **SAP (Sistema de Aplicaciones y Productos para Procesamiento de Datos)**.
18. De igual manera permanece vigente lo concerniente al concepto de cesión de uso para zonas verdes recreacionales y equipamiento y de construcción de equipamiento las cuales solicita se de aprobación para compensar en suelo 100% las obligaciones urbanísticas de la licencia **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín la cual equivale a **50,40 M2**; 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



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450068315





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

urbanísticas por concepto de espacio público, al amparo de las disposiciones contenidas en el Decreto 2502 de 2019, modificado por el 0242 de 2021.

19. 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 202350047541 del 14 de junio de 2023** para compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión de uso para zonas verdes recreacionales y equipamiento y de construcción de equipamiento.
20. 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 **VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$28.800.324).**
21. En lo demás, se mantiene incólume la **Resolución 202350047541 del 14 de junio de 2023**, y el monto correspondiente al total de la obligación urbanística compensada en dinero por Construcción de Equipamientos determinada en la suma de **SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$6.736.150.00)** y, a la fecha pendiente por cancelar en su totalidad, a favor del tesoro Distrital, a cargo de **JESUS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **8.343.431**, en calidad de titular de la licencia con Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera 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 en suelo para zonas verdes recreativas y equipamiento, a cargo del señor **JESUS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **8.343.431**, en calidad de titular de la licencia con Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, del predio localizado en la **Carrera 54F Sur # 47-46**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-20412**, CBML **80000380017**, Poligono **SA\_CN1\_22**; 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:



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450068315



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

EQOU-0044-24 RECEPTOR: 13120260001 // GENERADOR: N/A - CR 54 F SUR 47 46 (0103) - C3-0328-20 FECHA: 03/09/2024			
ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZHGE	EQUIVALENCIA EN DINERO
LICENCIA	50,400	\$ 496.900	\$ 25.043.760
PENDIENTE POR COMPENSAR		\$ 0	
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR		28,92	

[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 Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera 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: REVÓQUESE PARCIALMENTE** la Resolución **202350047541 del 14 de junio de 2023** 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 Equipamiento, y de Construcción de equipamiento*” a cargo de **JESUS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **8.343.431**, en calidad de titular de la licencia con Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, en el sentido de:

Eliminar el 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 **VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$28.800.324.00)**, y anúlense los documentos de cobro en los cuales se haya facturado este concepto.

**PARAGRAFO:** Las demás determinaciones contenidas en la Resolución **202350047541 del 14 de junio de 2023** 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 Equipamiento, y de Construcción de equipamiento*”, se mantendrán incólumes.

**TERCERO.** Notificar el contenido de la presente Resolución a **JESUS AMADO ESCOBAR BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía **8343431**, en calidad de titular de la licencia



Documento Firmado Digitalmente: # 202450068315





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

con Resolución **C3-0328-20** del 12 de agosto de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera del Distrito de Medellín, según lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, en la Carrera 54 F 47 SUR 46 (101), Corregimiento San Antonio de Prado del Distrito de Medellín, . Datos estos que fueron suministrados al unisono en la petición conjunta incoada.

**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](mailto: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 C3-0328-20 del 12 de agosto de 2020

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**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450068315