



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

## RESOLUCIÓN NÚMERO 202450093459 DE 09/12/2024

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN”**

**INTERPUESTO POR: PROMOTORA HILLS PROVENZA S.A.S.**

**REPRESENTADA LEGALMENTE POR: HERNÁN DARÍO MUÑOZ ACOSTA**

**Radicado Solicitud: 202210257678      Radicado Interno: 202420054717**

El Secretario de Gestión y Control Territorial de Medellín, en uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por los artículos 74, 75, 76, 77 ,79 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 320 y 321 del Código General del Proceso, los Decretos Municipales 2502 de 2019 modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021, 883 de 2015 en su artículo 344, 345 y la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 del IGAC, procede a resolver el Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución 202250077895 del 17 de Junio de 2022, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*, el cual fue solicitado mediante radicado 202210257678 del 28 de Julio de 2022.

### CONSIDERANDO QUE:

Página - 1 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

1. Mediante la Resolución **C1-0852 del 1 de junio de 2017**, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S** identificada con el NIT 900.481.654, se otorgó REVALIDACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (LIC.C4-1150-13), para el predio localizado en la dirección calle 5F 30 73, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 182219 y Polígono Z5\_CN2\_19, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 416,02 m2, y por construcción de equipamiento en 20,80 m2.
2. El proyecto inicialmente obtuvo la licencia C4-2841 del 02 de Agosto de 2011, por medio de la cual, se otorga LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, para el predio localizado en la dirección calle 5F 30 73, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 182219 a nombre del señor JORGE MARIO MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía 8.315.456.
3. Posteriormente, bajo la licencia C4-1150 del 08 de abril de 2013, se otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S** identificada con el NIT 900.481.654, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 434,60 m2, y por construcción de equipamiento en 20,86 m2
4. Por medio de la resolución C1-P-OAC-1-15-534 se concede UNA PRÓRROGA DE LICENCIA y , a través de la Resolución No C1- VP-1-15-162 del 14 de septiembre de 2015, se otorga UNA MODIFICACIÓN DE LICENCIA (VARIACIÓN A PLANOS) a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S** identificada con el NIT 900.481.654, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas,

Página - 2 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 434,60 m2, y por construcción de equipamiento en 20,86 m2.

5. La Curaduría Urbana Primera de Medellín, mediante la resolución C1-P2-1-16-0776, concede UNA SEGUNDA PRÓRROGA A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA" (LIC.C4-1150-13)".

6. Así mismo Mediante Resolución C1-0541 del 7 de abril de 2017, se otorga MODIFICACIÓN DE LICENCIA a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S** identificada con el NIT 900.481.654, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 416,02 m2, y por construcción de equipamiento en 20,80 m2.

7. Mediante la Resolución C1-0852 del 1 de junio de 2017, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S** identificada con el NIT 900.481.654, se otorgó REVALIDACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (LIC.C4-1150-13), para el predio localizado en la dirección calle 5F 30 73, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 182219 y Polígono Z5\_CN2\_19, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 416,02 m2, y por construcción de equipamiento en 20,80 m2.

8. En el mismo sentido, mediante Resolución C1-0735 de 2019, la Curaduría Urbana Primera de Medellín otorgó prorroga de la revalidación de la licencia No C1-0852 de 2017 del 01 de junio de 2017, **por un plazo de 12 meses, desde el 15 de junio de 2019 al 14 de junio de 2020.**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 3 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

9. Mediante Resolución C1-0296 de 2020, la Curaduría Urbana Primera de Medellín otorgó a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S** identificada con el NIT 900.481.654-4, MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN C1-0852 DE 2017 (Variación a planos), con fecha de 17 de marzo de 2020, y se informa que las obligaciones urbanísticas actualizadas del Proyecto, se establecieron por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 408,96 m2, y por construcción de equipamiento en 204,63 m2.

10. 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 esta”*.

11. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó Requerimiento 3217-21 el día 20 de Diciembre de 2021, a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S.**, identificada con el NIT 900.481.654-4, en calidad de titular de las licencias que hacen parte íntegra de este escrito y, fue notificado personalmente, a través de su representante legal el día 09 de Febrero de 2022.

12. Dando cumplimiento al Decreto 2502 de 2019, la Subsecretaría de Control Urbanístico, procedió a realizar visita de verificación a la obra licenciada, el día 03 de Marzo del 2021, al inmueble localizado en la calle 5F 30 73, CBML 14170010027, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 4 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

**13.** La Subsecretaría de Control Urbanístico, debió proceder con la liquidación de las obligaciones urbanísticas, para lo cual, tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de suelo según el polígono donde se ubica el proyecto licenciado, en cumplimiento de los Decretos Municipales 1760 de 2016 y 066 de 2018. Los cuales, establecen el mapa de Zonas Goeconómicas Homogéneas –ZGH, y la Resolución 202150013809 del 15 de febrero de 2021, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento.

Así mismo, tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de construcción, según la tipología y acabados arquitectónicos y constructivos del proyecto licenciado, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Construcción de Equipamiento establecido en la Resolución 202250012777 del 11 de febrero de 2021, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores para la estimación del costo directo de la construcción por metro cuadrado, adoptada con el Decreto Municipal 2502 del 2019.

**14.** La Resolución **202250077895** del 17 Junio de 2022, "*Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento*"; fue **notificada a través de correo electrónico**, el 18 de Julio de 2022 a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S.**, identificada con la NIT 900.481.654-4, en calidad de titular de las licencias que hacen parte íntegra de este escrito.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



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

Página - 5 - de 28

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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

15. Mediante escrito con radicado de ingreso **202210257678 del 28 de Julio de 2022**, el señor **HERNÁN DARÍO MUÑOZ ACOSTA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.318.366, obrando en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA HILLS PROVENZA S.A.S.** con NIT 900.481.654-4, en calidad de titular de las licencias urbanísticas otorgadas, **interpuso recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación**, contra la Resolución **202250077895** del 17 de Junio de 2022, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*.

16. El recurrente fundamentó el medio de impugnación en los siguientes argumentos: falsa motivación, caducidad de la acción, entre otras. Con el propósito de no instar en la literalidad de los argumentos esbozados, so pena de incidir en una constante reiteración, procede este Despacho a resumirlos así:

1. **Inexistencia del Título Ejecutivo Complejo:** El apelante argumenta que la obligación urbanística debe estar respaldada por un título ejecutivo complejo que contenga todas las resoluciones y actos administrativos pertinentes, estableciendo que la Subsecretaría de Control Urbanístico no cumplió con esta obligación.
2. **Falsa Motivación:** Se menciona que la resolución en cuestión se basó en hechos incorrectos o no probados, lo que conduce a una falsa motivación en la decisión tomada.
3. **Confianza Legítima:** Se plantea que la actuación de la autoridad vulnera la confianza legítima, ya que exige una obligación basada en valores actuales cuando se refiere a resoluciones anteriores con valores diferentes.

Página - 6 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

4. **Caducidad Administrativa de la Facultad Sancionatoria:** Se argumenta que la autoridad administrativa excedió el plazo de tres años para imponer sanciones relacionadas con la licencia de construcción en cuestión.

En resumen, los puntos clave del recurso de reposición en subsidio de apelación parecen girar en torno a cuestiones de procedimiento administrativo, validez de los actos administrativos, y cumplimiento de plazos legales. Dependiendo del procedimiento administrativo en cuestión y la normativa aplicable.

17. Por su parte la Subsecretaría de Control Urbanístico presentó los siguientes argumentos para negar el recurso de reposición a través de la resolución número **202450016574** del 11 de Marzo de 2024:

1. *Explicación de los valores de las obligaciones urbanísticas:* Se destacó la base legal y normativa que respalda la liquidación de las obligaciones urbanísticas en cuestión, detallando cómo se llegó a determinar los montos específicos a compensar.
2. *Inexistencia del título ejecutivo complejo:* Se argumentó que la resolución en cuestión sí posee un título valor que funciona como un título ejecutivo completo y que constituye una obligación clara, expresa y exigible, derivada del acto administrativo inicial emitido por la Curaduría Urbana.
3. *Falsa motivación:* Se refutó la acusación de falsa motivación, indicando que los fundamentos para la resolución se basan en hechos verídicos y probados dentro del procedimiento administrativo, no violando los principios del debido proceso.
4. *Confianza legítima:* Se sostuvo que no se infringió la confianza legítima, argumentando que las obligaciones urbanísticas deben ser cumplidas por



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



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

Página - 7 - de 28

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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

*el titular de la licencia de construcción y que la administración tiene el derecho de exigir su cumplimiento en cualquier momento.*

- 5. Caducidad administrativa de la facultad sancionatoria: Se argumentó que las obligaciones urbanísticas no deben considerarse como sanciones y, por lo tanto, no aplicaría la caducidad administrativa de la facultad sancionatoria, ya que estas obligaciones persisten con el incumplimiento de la cesión gratuita de áreas correspondientes.*

*En conclusión, la Subsecretaría de Control Urbanístico no se compece de los argumentos presentados por el apelante y decide no acoger las pretensiones expresadas en el recurso de reposición y apelación.*

## **ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO**

Previo a resolver de fondo la presente solicitud, resulta prudente hacer claridad que, el Secretario de Despacho de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, por ser el superior jerárquico, de la Subsecretaría de Control Urbanístico, en los términos del artículo 345 del Decreto 883 del 2015 y acorde a lo establecido en el Artículo 74, numeral 2 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por medio de éste acto, procede a resolver el recurso de Apelación contra la Resolución 202250077895 del 17 de Junio de 2022, solicitado en término mediante radicado 202210257678 del 28 de Julio de 2022.

Es de advertir que, la Administración es respetuosa de los principios constitucionales y garantías procesales contempladas en los artículos 6, 29 y 121



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 8 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

de la Constitución Política que contemplan los principios de Legalidad en la Función Pública y del Debido Proceso.

El Ejecutivo Distrital, en uso de sus facultades, expidió el Decreto 883 de 2015, por medio del cual, adecuó la estructura de la Administración Distrital de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, modificó unas entidades descentralizadas y dictó otras disposiciones. En esta misma normativa, en su artículo 7, expresó:

*“Artículo 7. Competencias administrativas. La dependencia del nivel central y las entidades descentralizadas municipales solo podrán ejercer las potestades, atribuciones y funciones asignadas expresamente por la Constitución Política, la ley, los acuerdos del Concejo Municipal y los decretos expedidos por el Alcalde Municipal.”*

A su vez, en el artículo 346 designó las funciones de la Subsecretaría de Control Urbanístico y, en el Numeral 8 del citado artículo estableció: *“Liquidar y verificar el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas”*. De igual forma, en sus artículos 344, 345, 346 y 347 designó las funciones de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de la Subsecretaría de Control urbanístico y las de la Subsecretaría de Catastro y específicamente, en el Numeral 6, artículo 347 citó: *“Elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades Municipales”*.

Quiere decir entonces, que en la actualidad la Administración Distrital, cuenta con una norma expresa y ajustada a ley, que reglamentó el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



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

Página - 9 - de 28

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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

Al respecto es pertinente citar el artículo 2 del Decreto 2502 de 2019, que determinó el ámbito de aplicación de la liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas.

*Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto aplica para todos los predios objeto de licencias urbanísticas otorgadas y actos de reconocimiento declarados en el Municipio de Medellín por las Curadurías Urbanas, que generan obligaciones urbanísticas por concepto de los tipos de cesión pública establecidas en el artículo 305 del Acuerdo 48 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial o la norma que la modifique, complemente o sustituya.*

De otro lado, los servidores públicos se encuentran sometidos al principio de legalidad contemplado en los artículos 6 y 121 de la Constitución Política que consagra el deber de sujeción estricta a la competencia de la Constitución, la Ley y el Reglamento.

Procederá la Secretaría de Gestión y Control Territorial a resolver cada una de las solicitudes presentadas por el señor HERNÁN DARÍO MUÑOZ ACOSTA, en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA HILLS PROVENZA S.A.S.**

### ***INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO COMPLEJO***

El artículo 422 del Código General del Proceso, detalla el concepto de título ejecutivo, permitiendo la ejecución de obligaciones claras, expresas y exigibles respaldadas por documentos que constituyan pruebas contundentes, ya sean provenientes del deudor o de resoluciones judiciales según lo dispuesto en la ley.

En cuanto a la Resolución de liquidación de obligaciones urbanísticas, esta se erige como un título valor o un título ejecutivo. Esta clasificación se sustenta en la

Página - 10 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

presencia de una obligación inequívoca, explícita y exigible originada en unos actos Administrativos emitidos por la autoridad competente, en este caso los Curadores Urbanos del Distrito de Medellín.

A su vez, la Administración Distrital, a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, en concordancia con las competencias establecidas en el Decreto Municipal 883 de 2015, comunicó tanto el inicio de la actuación administrativa, como la liquidación de dichas obligaciones urbanísticas a favor del Distrito de Medellín.

Esta estructura normativa, combinada con los fundamentos legales planteados, establece una base sólida para considerar la Resolución de liquidación de las obligaciones urbanísticas como un título ejecutivo, conforme a las disposiciones legales vigentes y a los procedimientos administrativos pertinentes. Las obligaciones claras, expresas y exigibles se refieren a aquellas que tienen un objeto determinado y cuya cuantía puede ser establecida de manera precisa. En el ámbito de las obligaciones urbanísticas, esto se traduce en la obligación del titular de la licencia de cumplir con los metros cuadrados expresamente indicados en la resolución de liquidación.

Los valores asignados a estas obligaciones son el resultado de los actos de actualización de valores de suelo y construcción, que se encuentran respaldados por los Decretos Distritales vigentes. Decretos que fueron mencionados en la Resolución liquidadora y que, son publicados en la Gaceta Oficial, lo que permite a los interesados verificar la transparencia y legitimidad de los valores aplicados. Además, el mapa correspondiente se encuentra publicado en la plataforma MapGIPS, a la que cualquier ciudadano puede acceder a través del siguiente enlace:



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 11 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

[https://www.medellin.gov.co/mapgis9/mapa.jsp?aplicacion=1&css=css/app\\_mapas\\_medellin.css](https://www.medellin.gov.co/mapgis9/mapa.jsp?aplicacion=1&css=css/app_mapas_medellin.css)

Este acceso público a la información, subraya la claridad de los valores de obligaciones y refuerza su carácter de exigibles, implicando que la inexistencia del título no se configura, dado que todas las condiciones para su validez están cumplidas, es decir, la obligación es clara, porque no surge duda del contenido y características de la obligación; es expresa, ya que consigna taxativamente la existencia del compromiso; es exigible, porque para pedir el cumplimiento no es necesario agotar plazos o condiciones o ya se han agotado; y proveniente del deudor, porque debe estar suscrito por él y por ende constituye plena prueba en su contra. (...) es necesario advertir que la jurisprudencia de la Corte Constitucional, ha precisado que la claridad, exigibilidad y expresividad son condiciones sustanciales de los títulos ejecutivos, que deben acreditarse cuando se haga cumplir una obligación. Que además de esos requisitos el documento debe reunir dos condiciones formales: i) la autenticidad y ii) que proceda del deudor o de su causante, o de una sentencia judicial condenatoria, o de cualquier otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva.

## **FALSA MOTIVACIÓN**

Respecto a la expedición irregular por falsa motivación, se tiene que, esta implica la adecuada fundamentación referida a las circunstancias fácticas y jurídicas relacionadas con el derecho aplicable (Artículo 42, Ley 1437 de 2011).

En el acto debe encuadrarse la situación fáctica probada en la normatividad que rige la actuación, incluida por supuesto la competencia legalmente atribuida para su expedición y explicar “la relación entre el objeto del acto y la norma”. La motivación debe ser adecuada, seria, suficiente y objetiva; además, debe tener en

Página - 12 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

cuenta la finalidad de la potestad y la proporcionalidad de las medidas a adoptar en los términos expuestos.

Quiere decir lo anterior que, la potestad de la administración implica: a). observar las exigencias de participación y defensa que la Constitución Política instituye a favor del ciudadano. B). desarrollar una actividad que refleje el análisis de los elementos de defensa expuestos por los presuntos infractores, en el cual, cobra especial importancia la valoración de los elementos de prueba obrantes en el proceso y, c). El examen de la antijuridicidad de la conducta y las posibles causales de exculpación que procedan para el caso concreto.

En razón de lo expuesto, es claro que, la Subsecretaría de Control Urbanístico no incurrió en omisión de motivar la Resolución liquidadora, tal como pretende hacerlo ver el apelante.

El procedimiento establecido en el Decreto 2502 de 2019 fue expedido por la autoridad competente, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 883 de 2015; dado que este procedimiento se encuentra publicado en la Gaceta oficial, es decir que cumple con los requisitos de publicidad, por tanto, es oponible, además, no ha sido anulado por la jurisdicción contencioso-administrativa, goza de presunción de legalidad. También, se ha dado plena aplicación a las normas correspondientes. Así entonces se evidencia que, se ha cumplido con la estatuido en la Ley y en lo que por su parte, la Sección Cuarta del Concejo de Estado ha señalado en los siguientes términos: *"La motivación de un acto implica que la manifestación de la administración tiene una causa que la justifica y debe obedecer a criterios de legalidad, certeza de los hechos, debida calificación jurídica y apreciación razonable; los motivos en que se instituye el acto deben ser ciertos, claros y objetivos. Los motivos del acto administrativo deben ser de tal*



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 13 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

*índole, que determinen no sólo la expedición de un acto administrativo sino su contenido y alcance; la motivación debe ser clara, puntual y suficiente, hasta tal punto que justifique la expedición de los actos y que suministre al destinatario las razones de hecho y de derecho que: inspiraron la producción de los mismos. En cuanto a la falta de motivación, la Sala recuerda que este cargo se denomina técnicamente expedición en forma irregular del acto.*

*En efecto, cuando la Constitución o la ley mandan que ciertos actos se dicten de forma motivada y que esa motivación conste, al menos en forma sumaria, en el texto del acto administrativo, se está condicionando la forme del acto administrativo, el modo de expedirse. Si la Administración desatiende esos mandatos normativos, incurre en vicio de expedición irregular y, por ende, so configura la nulidad del acto administrativo.*

*En efecto, la expresión de los motivos por los cuales se profiere un acto administrativo de carácter particular y concreto es indispensable, pues es a partir de los mismos que el administrado puede controvertir aquellos aspectos de hecho y de derecho que considera no pueden ser el soporte de la decisión, pero cuando se prescinde de la motivación se impide que el particular afectado con la decisión pueda ejercitar cabalmente su derecho de defensa y contradicción".*

## **CADUCIDAD ADMINISTRATIVA DE LA FACULTAD SANCIONATORIA**

Atendiendo a la caducidad administrativa prevista por el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, se tiene que, la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas no corresponde a una sanción, por lo tanto, no le es aplicable la Caducidad.

Puesto que, como veremos a continuación, las Obligaciones Urbanísticas en palabras del Consejo de Estado en sentencia 25000-23-24-000-2007-00235-02



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 14 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

con Magistrada Ponente María Claudia Rojas Lasso “... *han de ser entendidas como las porciones de suelo que tienen la obligación de ceder los promotores de las actuaciones urbanísticas*”, como uno de los mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y beneficios, “cuyo propósito es el de permitir la compensación a la colectividad por el desarrollo de diferentes proyectos urbanísticos de carácter particular, con los cuales se vería reducido el goce y el disfrute del suelo y del espacio público”.

De manera que, con la cesión de terrenos por parte de los promotores de las acciones urbanísticas se obtiene espacio público<sup>1</sup>, entendido como “el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes”, **por lo que no es de recibo darle la connotación de tributo a dichas cesiones, incluso, si con estas se obtiene un mayor índice de edificación respecto del básico autorizado.**

En conclusión, las cesiones de terrenos constituyen una carga urbanística que debe soportar su propietario o poseedor a título de compensación, porque con el proceso de urbanización se ha obtenido un beneficio, pero, a su vez, se ha generado un impacto urbanístico y ambiental...”

---

<sup>1</sup> Conforme con el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, que adicionó un párrafo al artículo 5 de la Ley 9 de 1989, el “espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos”.





\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

Así las cosas, es posible colegir que, las cesiones de suelo no corresponden a ningún tipo de tributo, o **sanción** impuesta por la Administración, pues, se trata de cargas sociales que, aunque pueden llegar a representar cargas también económicas para quien desarrolla el proyecto urbanístico, no tienen una naturaleza tributaria, pues no se dan los elementos que la configuran como tal.

Dejando claro lo anterior, se le indica al apelante que, no es posible acceder a la solicitud de declaratoria de caducidad de la acción, por considerar que, tal como se indicó en los párrafos precedentes, la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas no corresponde a una sanción; por lo tanto, no es aplicable dicha acción, pues, es claro que, estas son de carácter obligatorio, para la persona que obtengan una licencia en cualquiera de sus modalidades o reconocimiento de construcción, por ende, quien no urbaniza o no construya no se verá afectado en su derecho.

## **CONFIANZA LEGÍTIMA**

Considerando el principio de confianza legítima, que emana de la seguridad jurídica, es importante señalar que se está actuando conforme a este principio en el contexto de la recaudación de las obligaciones urbanísticas que deben ser compensadas a favor del Distrito de Medellín, tal como lo establece la Ley. Aquellos que se benefician de la construcción tienen la responsabilidad de solicitar la liquidación para la compensación en dinero de estas obligaciones urbanísticas o entregar el suelo o los metros cuadrados referidos en la licencia, tal como lo señala el Decreto 2502 de 2019.

No se cobran los valores correspondientes a los años 2013 porque, aunque los titulares de la licencia no lo solicitaron en su momento, siendo su carga, la licencia ha sufrido múltiples modificaciones, siendo la más reciente en cuanto al cálculo

Página - 16 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

de los metros cuadrados la Resolución expedida en el año 2020. Esta actualización implica que es necesario aplicar los valores vigentes de acuerdo con el marco normativo actual, en particular, lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, que aclara cuando se hacen exigibles las obligaciones urbanísticas en los siguientes términos:

*ARTICULO 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud. El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles....". Subrayas propias.*



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 17 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

Conforme al Decreto Nacional 1077 de 2015, las obligaciones urbanísticas se consideran exigibles a los titulares de proyectos, y su cumplimiento es tanto una responsabilidad en el marco de la licencia otorgada como una exigencia de la normativa urbanística vigente. Por tanto, la responsabilidad de cumplir con esta exigencia recae sobre el constructor y no sobre la entidad distrital.

Ahora, el Decreto Municipal 2502 de 2019, señala lo siguiente:

*“ARTÍCULO 32. RESOLUCIÓN DE LIQUIDACIÓN. Las áreas de cesión pública a cumplir en dinero se liquidarán según los valores determinados en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas **vigentes al momento de la solicitud de liquidación**. Igualmente, para la obligación de construcción de equipamiento se liquidará con base en la Resolución de la Subsecretaría de Catastro vigente al momento de la solicitud, citada en el artículo 13 del presente Decreto.*

**Cuando se actúe de manera oficiosa, el valor de la liquidación será conforme a los valores determinados en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigentes al momento de la Resolución de liquidación”.**

Es relevante hacer referencia a la Sentencia T-453-18 de la Corte Constitucional, que aborda el principio de confianza legítima. Esta sentencia establece que este principio actúa como un límite a las actividades de las autoridades para impedir cambios abruptos en sus formas tradicionales de actuación, lo cual podría comprometer la seguridad jurídica. En consecuencia, la confianza depositada por los ciudadanos en la estabilidad de las entidades estatales debe ser protegida y respetada por el juez constitucional.

Analizado lo anterior, se concluye de manera coherente que en el actual procedimiento administrativo no se ha infringido el principio de confianza legítima. Además, es fundamental recordar que el respeto a este principio es esencial para

Página - 18 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

mantener la integridad y la confianza en las instituciones públicas, beneficiando así a toda la sociedad.

Por lo tanto, considera este Despacho que, se actuó conforme a las disposiciones legales, se brindaron todas las garantías procesales y se siguieron los pasos correspondientes en el proceso administrativo.

Resulta prudente advertir que, la Administración Distrital se encuentra cumpliendo con lo estatuido en el artículo 209 de la Constitución en lo que respecta a su función Administrativa; esto, en concordancia con los artículos del 1 al 5 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, pues es evidente que la licencia es un acto condicionado al interés general; razón por la cual, el Distrito obró en cumplimiento de un mandato constitucional, como lo es el del deber de proteger el espacio público.

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, una vez analizados los argumentos entregados por el señor **HERNAN DARIO MUÑOZ ACOSTA**, identificado con la cédula de ciudadanía 71.318.366, obrando en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA HILLS PROVENZA S.A.S.** identificada con NIT 900.481.654-4, en calidad de titular de las licencias mencionadas en el numerales precedentes de este escrito, se permite también en aras de transparencia y debido proceso, dejar presente que del análisis realizado por el equipo técnico de la Subsecretaría de Control Urbanístico en cumplimiento a sus funciones de Ley, tales como ; *“Realizar el seguimiento a las Curadurías Urbanas y a las actuaciones del Curador, verificando que, las licencias urbanísticas, se expidan con sujeción a sus competencias y observando en su expedición, la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y las normas urbanísticas que los*



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 19 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

desarrollan”, evidenció que, se encontraron los hallazgos que se describen a continuación:

*“1. Licencia LIC 3596-78 y Resolución C4-2841-2011: Las licencias iniciales del predio consisten en una Licencia de Construcción para un (1) sótano y dos (2) pisos, con un área total construida de 1.141,95 m<sup>2</sup> (Licencia No. 3596- 78). Posteriormente, se obtuvo una Licencia de Construcción bajo la modalidad de Demolición Total y Obra Nueva, la cual autorizó la edificación de un edificio multifamiliar de 14 unidades de vivienda, con 33 celdas de parqueo privado y 4 celdas de parqueo para visitantes, sumando un área total construida de 3.851,17 m<sup>2</sup> (Resolución C4-2841- 2011). Es importante destacar que el cálculo de las obligaciones urbanísticas para zonas verdes, establecido en la Resolución C4-2841-2011, presenta inconsistencias, ya que la obligación asignada de 434,60 m<sup>2</sup> es inferior al mínimo requerido, el cual debería corresponder al 25% del Área Neta del Lote. No obstante, esta inconsistencia no afecta las licencias otorgadas posteriormente, dado que en 2013 se tramitó una nueva Licencia de Demolición y Obra Nueva, a la cual se le asignaron obligaciones urbanísticas actualizadas y ajustadas conforme a la normativa vigente.*

*2. Resolución C4-1150-2013: Esta Resolución otorga una nueva Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Total y Obra Nueva para un edificio de alojamiento (hotel) conformado por 14 pisos y tres (3) sótanos, con un Área Total Construida de 5.067,42 m<sup>2</sup>. Se pudo verificar que el cálculo de las obligaciones urbanísticas relacionadas con las zonas verdes y la construcción de equipamiento es incorrecto, ya que la Resolución se basó en las áreas reportadas en los planos arquitectónicos del proyecto, los cuales contienen errores. Específicamente, se observó que en los planos arquitectónicos no se incluyó en la sumatoria del Área Total Construida la superficie de las terrazas ubicadas en*

Página - 20 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*las habitaciones de los pisos 2, 4, 6, 8, 10 y 12. En dichos planos estas terrazas se consideraron como Áreas Libres, sin embargo, al estar cubiertas a doble altura, deberían haber sido sumadas al Área Total Construida de la edificación. Esta omisión afecta directamente el cálculo de las Obligaciones Urbanísticas.*



IMAGEN 1: CAPTURA DE PANTALLA / PLANTA TÍPICA PISOS 2,4,6,8, Y 10 / RESOLUCIÓN C4-1150-2013 Fuente: visor 360

*3. Resolución C1-VP-1-15-162: A través de esta Resolución se aprueba la Modificación de Licencia (Variación a planos) de la licencia previamente otorgada (C4-1150-2013). Las variaciones aprobadas incluyen la ampliación y modificación de los sótanos destinados a parqueaderos, la redistribución de espacios en el primer piso, la modificación de las habitaciones para huéspedes, y la creación de una nueva habitación. Como resultado de estas modificaciones, las características y áreas del proyecto quedan definidas de la siguiente manera:*



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 21 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Fronte del lote:	Variable	Fondo del lote:	Variable
Área del lote:	1.738.40 m2	Área total aprobada:	171.99 m2
Uso de la edificación:	Residencial tipo 1	Tipología del proyecto:	Servicio
Número de pisos aprobados según licencia anterior C4-1150 de 8 de Abril de 2013:	1 Sótano, 1 Semisótano, 14 Pisos	Numero de destinaciones generadas:	No genera
Área ampliación sótano:	122.13 m2	Área ampliación primer piso:	46.56 m2
Área ampliación pisos superiores:	3.3 m2	Área adecuación pisos superiores:	35.52 m2
Área modificación sótano:	115.50 m2	Área modificación primer piso:	376.79
Área modificación pisos superiores:	758.32 m2	Número total de destinaciones	1 Servicio de alojamiento (Hotel)
Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	Servicios (20*5232.91m2/100) =1046.58 m2 (1738.40m2 x 25%) =434.60 m2	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	Servicios (2085.96 x 1%) = 20.86 m2
* Nota: Finalmente el Departamento Administrativo de Planeación es el competente para determinar la cuantía de las áreas de contribución especial y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia.			
*Nota 2: Se actualizan obligaciones de la licencia anterior C4-1150 del 8 de Abril de 2013.			

IMAGEN 2: CAPTURA DE PANTALLA / ESPECIFICACIONES RESOLUCIÓN C1-VP-1-15-162 Fuente: visor 360

Según la resolución, se ha identificado que el cálculo de las obligaciones urbanísticas relacionadas con zonas verdes y construcción de equipamiento, se realiza de dos maneras, sin llegar a especificar la que aplica. 1. El primer calculo utiliza como base un Área de 5.232,91 m<sup>2</sup>, esto resulta en un valor que excede considerablemente el cálculo de dichas obligaciones, en comparación con las resoluciones anteriores. Del análisis realizado, se deduce que dicho valor corresponde al área total del proyecto. Sin embargo, en este caso, se debe aplicar el Índice de Construcción (I.C.) para otros usos, que es de 2.085,96 m<sup>2</sup>. Con base en lo anterior, las obligaciones urbanísticas serían 417,19 m<sup>2</sup>. 2. El segundo cálculo, toma como referencia el área del lote, y la exigencia del 25 % establecida para el polígono. Dado que el segundo cálculo, es superior, se toma este como la obligación establecida.

4. Resolución C1-0541-2017: Mediante esta Resolución se otorga una Modificación de Licencia a la Resolución C4- 1150-2013, la cual incluye una redistribución de 1.805,45 m<sup>2</sup> en algunos espacios de las zonas comunes y puntos





\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*fijos del proyecto, así como la ampliación de 558,59 m<sup>2</sup>. Se pudo verificar que el cálculo de las obligaciones urbanísticas relacionadas con zonas verdes y la construcción de equipamientos es incorrecto, ya que en la sumatoria del área construida no se incluyó tampoco la superficie de las terrazas de las habitaciones ubicadas en todos los pisos. Adicionalmente, no se hace el cálculo mínimo relacionado con el área del lote, indicado anteriormente.*

*5. Resolución C1-0296-20: A través de esta Resolución se otorga una Modificación de Licencia a la Resolución vigente C1-0852-2017, la cual incluye una modificación de 5486.74 m<sup>2</sup>. La falta de acceso a los planos definitivos aprobados del proyecto impidió verificar los espacios objeto de las modificaciones. Sin embargo, se pudo constatar que, respecto a la licencia anterior aprobada (Resolución C1-0541-2017), el área construida total disminuyó en 304.76 m<sup>2</sup>. Ahora bien, en cuanto al cálculo de las obligaciones urbanísticas, tanto para zonas verdes como para la construcción de equipamientos, se identificaron inconsistencias. Se verificó que la disminución del área construida condujo a una reducción en el reporte de las obligaciones definitivas del proyecto; sin embargo, al revisar los cálculos, se corroboró que estos son incorrectos. La obligación de zonas verdes reportada en la licencia (408.99 m<sup>2</sup>) es inferior al mínimo correspondiente del 25% del Área Neta del Lote. Por otro lado, la obligación de equipamiento excede significativamente el mínimo establecido por norma, correspondiente al 1% del Índice de Ocupación para otros usos. La Resolución reporta una obligación de 204.63 m<sup>2</sup>, cuando la cantidad correcta debería ser 20.45 m<sup>2</sup>. Esto último, posiblemente a un error en la digitación de la información.*

*6. Conclusión: Dado que se trata de un Proyecto cuyas resoluciones se encuentran en firme y debidamente ejecutoriadas, se debe aplicar el cobro de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución **C4-1150-13**, tomando*

Página - 23 - de 28



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

*como referencia, para la cesión de áreas verdes, el 25% del Área Neta del Lote (434,60 m<sup>2</sup>) , y para la construcción de equipamientos, el 1% del Índice de Construcción (20.86 m<sup>2</sup>) (I.C.) correspondiente al uso de servicio.”*

**18.** Aun cuando, contamos con la conclusión anteriormente transcrita, esta Secretaría no puede desconocer la Resolución C1-0296 del 17 de marzo de 2020, toda vez que, este acto administrativo, a la fecha, se encuentra en firme y debidamente ejecutoriado, produciendo todos los efectos jurídicos, para los que fue creado; por lo tanto, no puede esta instancia confirmar en su totalidad la decisión adoptada por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por medio de la Resolución 202450016574 del 11 de Marzo de 2024 *“Por la cual, se resolvió un recurso de reposición y se concedió el de apelación”*, puesto que, se logró constatar que la decisión, en cuanto, a los metros cuadrados liquidados, no se ajusta a derecho al existir licencias posteriores en las que se modifican los metros cuadrados de obligaciones urbanísticas, y teniendo en cuenta que, se le otorgaron al apelante todas las garantías procesales, conforme a los principios Constitucionales establecidos por el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, y los principios que regulan la Administración Pública, contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política, y teniendo en cuenta lo previsto por 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, que establece *“...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 esta”*, la Secretaría de Gestión y Control Territorial,

**RESUELVE:**

**Página - 24 - de 28**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

**ARTÍCULO PRIMERO: REPONER PARCIALMENTE** en segunda Instancia la Resolución 202250077895 del 17 Junio de 2022. *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”,* por los motivos expuestos en la parte considerativa de este recurso; en el sentido de modificar el artículo primero del resuelve de dicha Resolución, así:

*“PRIMERO: Determinar el monto total de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, pendientes por cumplir, a favor del tesoro Distrital, a cargo de la sociedad **PROMOTORA HILLS PROVENZA S.A.S.** identificada con NIT 900.481.654-4, en calidad de titular de la licencia C1-0296-20 Curaduría Urbana Primera de Medellín, como se dispone en la siguiente tabla:*

GTOU	SUELOS PARA ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	GTOU -U- 490-24
M2 - EN SITIO	408.96000	20.44000	0.00000	
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 2,213,478	\$ 2,424,480	\$ 0	11/10/2024
INCREMENTO 15%	\$ 0	N/A	N/A	
SUBTOTAL	\$ 905,223,963	\$ 49,556,371	\$ 0	C1-0296-20
VALOR OBLIGACIONES	\$ 954,780,334			
ÁMBITO REPARTO	AR5	MATRÍCULA INMOBILIARIA	182219	POLÍGONO
				Z5_CN5_17

**ARTÍCULO SEGUNDO: ACLARAR** que si en un futuro el señor **HERNAN DARIO MUÑOZ ACOSTA**, identificado con la cédula de ciudadanía 71.318.366 y/o quien haga sus veces, obrando en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA HILLS PROVENZA S.A.S.** identificada con NIT 900.481.654-4, u otra persona jurídica o natural, desea ampliar la construcción existente o



Documento Firmado Digitalmente: # 202450093459





\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

modificarla, deberá solicitar nuevamente licencia de construcción, teniendo en cuenta que, la Resolución C1-0296-20 del 17 de marzo de 2020, ya se encuentra vencida y de generarse nuevas obligaciones urbanísticas, las mismas, serán cobradas con forme a la norma existente y actualizada para dicho fin.

**ARTÍCULO TERCERO: CONCEDER** a la sociedad **HILLS PROVENZA S.A.S** identificada con el NIT 900.481.654-4, el termino de cinco (5) días hábiles, para que conforme al artículo 7 del Decreto 0242 de 2021, para que solicite el documento de cobro en el que constará la cuantía en dinero a cancelar, por cada una de las obligaciones urbanísticas a compensar. Esta factura tendrá una vigencia de 30 días calendario, al vencimiento de este término, no se aceptarán solicitudes de ampliación del plazo y el proceso será trasladado a la Secretaría de Hacienda; con excepción de aquellas facturas que se expidan antes del cierre contable de fin de año. En caso de que el titular no solicite la factura en el término establecido, la Subsecretaría de Control Urbanístico, podrá hacerlo y en este evento la vigencia de este documento de cobro será de un (1) día, transcurrido éste, se enviará para el respectivo proceso de Cobro Coactivo de la Secretaría de Hacienda.

La factura se generará en el Centro Administrativo Distrital, primer piso, taquilla 7, de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, y el pago se debe realizar en la entidad financiera indicada en el documento de cobro o una vez emitida la factura deberá dirigirse con ella para suscribir acuerdo de pago ante la Subsecretaría de Ingresos, ubicada en el Centro de Convenciones y Exposiciones Plaza Mayor, Pabellón Medellín, oficinas 5-6-8-9 de lunes a jueves de 7:30 am a 5:00 pm y los viernes de 7:30 am a 4:00 pm, es importante, que



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459

Página - 26 - de 28



[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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

tenga en cuenta que para el pago o para el trámite de la facilidad de pago deberá contar con las facturas expedidas.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011 al señor **HERNAN DARIO MUÑOZ ACOSTA**, identificado con la cédula de ciudadanía 71.318.366, obrando en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA HILLS PROVENZA S.A.S.** identificada con NIT 900.481.654-4, a los correos electrónicos informados para tal fin: [eydcontador@gmail.com](mailto:eydcontador@gmail.com) o [gallego.elizabeth@hotmail.com](mailto:gallego.elizabeth@hotmail.com)

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente resolución rige a partir del día de su ejecutoria, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra la presente resolución NO PROCEDE RECURSO ALGUNO por encontrarse agotada la actuación administrativa.

**ARTÍCULO SEPTIMO: ORDENAR** la devolución del presente expediente a la Subsecretaría de Control Urbanístico para los fines pertinentes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



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

Página - 27 - de 28

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



\*202450093459\*

Fecha Radicado: 2024-12-09 07:26:15



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

**JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA**  
SECRETARIO DE DESPACHO

Expediente Resolución C1-0852 del 01 de junio de 2017. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. CBML 14170010027.

<p>Elaboró: Tatiana Prieto Mazuera Abogada Contratista Secretaría de Gestión y Control Territorial</p>	<p>Revisó y aprobó Manuela Zapata Arenas Abogada contratista Secretaría de Gestión y Control Territorial</p>
--	--

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202450093459



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

Página - 28 - de 28

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