



\*202550026782\*

Fecha Radicado: 2025-04-21 14:17:29



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

## RESOLUCIÓN NÚMERO 202550026782 DE 21/04/2025

### POR LA CUAL, SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EL DE APELACIÓN

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Municipio de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 48 de 2014, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345 y 346 346 y el Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021 y,

#### CONSIDERANDO QUE

1. La señora MARIA ISABEL RESTREPO PALACIO, identificada con cédula de ciudadanía 43.628.084, actuando como apoderada de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIA SALAMANCA S A S , identificada con Nit 901.031.001-9, en calidad de titular de la licencia con Resolución C1-0252-23 del 25 de abril de 2023, mediante escrito con Radicado 202510075230 del 05 de marzo de 2025, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra la Resolución 202450094778 del 11 de diciembre de 2024, “Por medio de la cual se liquidaron las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia C1-0253-23 del 25 de abril de 2023.

2. Mediante la Resolución **C1-0928-21** del 10 de noviembre de 2021, la Curaduría Urbana Primera del Distrito de Medellín, otorgó **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION, CERRAMIENTO**, a la firma **CASA NUA COUNTRY SAS**, identificada con el Nit 91452370-8 para el predio localizado en la **Calle 19 # 27-323**, con folio de matrícula inmobiliaria **001-1267344** y Polígono **Z3\_CN5\_10**, en la que **NO SE ESTABLECIERON** obligaciones urbanísticas

3. Mediante la Resolución **C1- 0252-23** del 25 de abril de 2023, otorgó **LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEAMENTE CON LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO**, a la firma **CASA NUA COUNTRY SAS**, identificada con el Nit 91452370-8 representada legalmente por **ANDRES ARIAS GUTIERREZ** identificado con la cédula de ciudadanía 1128273782, en calidad de apoderado de **INVERSIONES**

Página - 1 - de 7



\*202550026782\*

Fecha Radicado: 2025-04-21 14:17:29



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**INMOBILIARIAS SALAMANCA SAS** identificada con Nit 901031001-9 para el predio localizado en la **Calle 19 # 27-323**, con folio de matrícula inmobiliaria **001-1267344** y Polígono **Z3\_CN5\_10**, y en la que se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro y Equipamiento en **908,28 m2** y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en **39,37 m2**.

4. A través de la solicitud con radicado **202410031584** del 29 de enero de 2024, la señora **ADRIANA ECHAVARRIA GUTIERREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía 43003402, en su calidad de suplente del representante legal de la firma **INVERSIONES INMOBILIARIA SALAMANCA SAS**, identificada con Nit 901031001-9, titular de la licencia **C1-0252-23** del 25 de abril de 2023, solicitó la liquidación para el pago en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Construcción de Equipamiento, las cuales se establecieron en **39,37 M2**, por lo que no se requirió.

5. La Subsecretaría de Control Urbanístico, procede con la liquidación en dinero de la obligación urbanística por concepto de Construcción de Equipamiento Básico, para lo cual toma como referencia, el valor del metro cuadrado de construcción, según la tipología y acabados arquitectónicos y constructivos del proyecto licenciado, establecido en la Resolución 202250012777 del 2022 *“Por medio de la cual se actualiza la tabla de valores de metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal N°2502 de 2019”*.

**•Como sustento de los recursos interpuestos, expone la interesada los siguientes hechos**

**PRIMERO:** La Curaduría Urbana Primera Del Distrito De Medellín, mediante resolución C1-0928-21 del 10 de noviembre 2021, otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DEMOLICIÓN CERRAMIENTO a la firma CASA NUA COUNTRY S.A.S ,identificada con NIT 901 452 370-8 para el predio localizado en la calle 19 #27 323 con folio de matrícula inmobiliaria 001-1267344 y polígono Z3\_ CN5\_10 en la que no se establecieron obligaciones urbanísticas por suelo hacer para espacio público esparcimiento, encuentro Y equipamiento ni por construcción de equipamientos básicos públicos.

**SEGUNDO:** La Curaduría Urbana Primera Del Distrito Medellín mediante resolución C1-0253-23 del 25 de abril de 2023, otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTÁNEAMENTE CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO, a la firma CASA NUA COUNTRY S.A.S ,identificada con NIT 901 452 370-8 para el predio localizado en la calle 19 #27

Página - 2 - de 7



\*202550026782\*

Fecha Radicado: 2025-04-21 14:17:29



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

323 con folio de matrícula inmobiliaria 001- 1267344 y polígono Z3\_ CN5\_10 en la que se establecieron obligaciones urbanísticas por suelo acceder para espacio público esparcimiento encuentro equipamiento en **908,28 m2** y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en **39,37 m2**.

**TERCERO:** En el Artículo segundo de la parte resolutive de la mencionada resolución C1-0252 del 25 de abril de 2023 mediante la cual se otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTÁNEAMENTE CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO se establece que el uso del proyecto licenciado es equipamiento de asistencia social

**CUARTO:** Mediante radicado 202410031584 el 29 de enero 2024 la señora **ADRIANA CHAVARRÍA GUTIÉRREZ** identificada con cédula de ciudadanía 43003402 en su calidad representante legal suplente de la firma INVERSIONES INMOBILIARIAS SALAMANCA S.A.S identificada con NIT 901.031.001-9 titular de la licencia C1-0252- 23 del 25 de abril de 2023, solicitó la liquidación para el pago de en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamiento.

**QUINTO** la subsecretaría de control urbanístico a través de la resolución número 202450094778 del 11 de diciembre 2024 determinó que el monto pendiente por cumplir a favor del tesoro distrital, por concepto de construcción de equipamiento social a cargo de la firma INVERSIONES INMOBILIARIAS SALAMANCA S.A.S identificada con NIT 901.031.001-9 titular de la licencia C1-0252-23 del 25 de abril de 2023, obligación que en la mencionada resolución fue establecida en 39.37 m2, para la determinación del valor a pagar en dinero, la Subsecretaría de control urbanístico, con fundamento en el decreto municipal N°2502 de 2019 tomó, como referencia el valor del metro cuadrado de construcción **para hoteles acabados premium** establecido en \$4.087.150 en la resolución 202350013954 de 2023 (FEBRERO 17)

**SEXTO:** El Artículo 247 del acuerdo 48 de 2014 establece los diferentes usos del suelo en el municipio de Medellín. En este Artículo se diferencia entre el uso dotacional que se encuentra definido en el artículo 252 del mismo acuerdo, y en el capítulo II subsistema de equipamientos colectivos, del título VI sistema público colectivo, del componente general del mencionado acuerdo, y el uso de servicios y el cual se encuentra definido en el artículo 250 del acuerdo

**SÉPTIMO:** el uso de la edificación asignado en la resolución C1- 0252-23 del 25 de abril de 2023, Equipamiento de asistencia social, hace parte del subsistema de equipamientos colectivos, definidos en el capítulo II sistema de equipamientos colectivos del título VI sistema público colectivo del acuerdo 48 de 2014, clasificado de acuerdo al artículo 96 de dicho acuerdo como equipamiento básico comunitario EBS.

**NOVENO:** el uso de "Hoteles Acabados Premium# hace parte de la categoría 1, Hospedaje definida en el artículo 250 del acuerdo 48 de 2014.



\*202550026782\*

Fecha Radicado: 2025-04-21 14:17:29



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

### **MOTIVOS PARA LA REPOSICIÓN Y LA APELACIÓN**

*De conformidad con los hechos es claro que la resolución número 202450094778 del 11 de diciembre 2024 de la Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito de Ciencia Tecnología Innovación de Medellín, "POR MEDIO DEL CUAL SE DETERMINA EL MONTO PARA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO" presenta un error en cuanto al monto aplicado para el cálculo de la obligación, pues como queda claro la resolución C1- 0252-23 del 25 de abril de 2023, de la curaduría primera Medellín ( LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTÁNEAMENTE CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN O MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO) la destinación del proyecto es "Equipamiento de Asistencia Social" lo cual claramente no puede equiparse a la categoría de hotel.*

### **PETICIÓN**

*Por la anterior solicito respetuosamente, se sirva a revocar la 202450094778 del 11 de diciembre 2024 de la Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito Ciencia y Tecnología de Medellín, POR MEDIO DEL CUAL SE DETERMINA EL MONTO PARA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO, en todas sus partes y en consecuencia liquidar nuevamente el monto de la obligación urbanísticas a compensar en dinero por parte de la sociedad de INVERSIONES INMOBILIARIAS SALAMANCA SAS se ha identificada con el Nit 901031001-9, como titular de la licencia C1-0252- 23 del 25 de abril de 2023 de la curaduría primera Medellín, para el predio localizado en la calle 19 #27- 323 con folio matrícula inmobiliaria número 001-12 7344 y polígono Z3\_CN5\_10, teniendo en cuenta el uso equipamiento de asistencia social establecido en dicha licencia*

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

En atención a la solicitud, es pertinente realizar las siguientes precisiones:

1. Referente al primer punto, se aclara que la tipología de la licencia contenida en la la resolución C1-0928-21 del 10 de noviembre 2021, se otorga LICENCIA DE CONSTRUCCION EN MODALIDAD DE DEMOLICIÓN CERRAMIENTO y no de Urbanización como informa la solicitante, que efectivamente no se generaron obligaciones derivadas de esta.

2. Respecto de los hechos indicados en los numerales 2 al 4, la subsecretaria manifiesta que la descripción de los mismos dan cuenta de los datos que reposan en los documentos obrantes del proceso tales como licencia de construcción, que se enmarcan en el marco normativo vigente en la expedición de la resolución indicada.

Página - 4 - de 7



[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



\*202550026782\*

Fecha Radicado: 2025-04-21 14:17:29



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

3. En cuanto al numeral quinto se aclara que la Subsecretaría De Control Urbanístico a través de la resolución número 202450094778 del 11 de diciembre 2024 procede con la liquidación en dinero de la obligación urbanística por concepto de Construcción de Equipamiento Básico y no de equipamiento social, pues como se describe en la licencia la destinación es (1) equipamiento de asistencia social, pero no hay distinción en el metraje de 39,37 metros calculados para el cumplimiento de la obligación.

Ahora bien, le corresponde a la Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaria de Gestión y Control Territorial en consonancia con el Decreto 883 de 2015, realizar la liquidación de las obligaciones urbanísticas. Esto implica determinar los montos a pagar o las obras a ejecutar, y generar los documentos necesarios para el cobro.

De acuerdo a lo anterior, esta Subsecretaria procedió a realizar la liquidación de la obligación urbanística determinada para construcción de equipamiento en la Resolución C1-0252-23 del 25 de abril de 2023, cumpliendo establecido en el Decreto 2502 de 2019, el cual en su artículo 13° indica:

***“Valoración del Costo Directo de Construcción de equipamientos.***

*La estimación del costo directo de construcción de equipamiento por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) a la fecha de pago, será realizada por la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, mediante una Resolución que será emitida y actualizada los treinta (30) primeros días de cada año, la cual deberá estar sustentada en un documento técnico de soporte en el cual se indique la metodología utilizada y fuentes de información, teniendo en cuenta entre otras, las siguientes variables: las especificaciones técnicas, estructurales y arquitectónicas con los respectivos acabados con las cuales, se realizará el proyecto constructiva que presenta la obligación, tipología de la edificación, la destinación, el estrato socioeconómico y las obligaciones establecidas en la respectiva licencia urbanística.* (Subrayado fuera del texto original)

En concordancia con lo anterior, para la liquidación realizada mediante Resolución 202450094778 del 11 de diciembre de 2024, se enmarcó bajo los parámetros y valores establecidos mediante Resolución 202350013954 del 17 de febrero 2023, *“Por medio de la cual se actualiza la tabla de valores de metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal N°2502 de 2019”.*

Ahora bien, respecto a la tipología de construcción tomada para la calificación, dicha resolución no contempla específicamente la tipología de *“Equipamiento de asistencia social”* por lo que se procedió a la **homologación con la tipología** de *“Hoteles Acabados Premium”*, los cuales tienen como descripción: Grandes hoteles con múltiples zonas



\*202550026782\*

Fecha Radicado: 2025-04-21 14:17:29



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

comunes y habitaciones con excelentes acabados, y partiendo de las siguientes premisas:

- El predio donde se localiza el proyecto está dentro de un estrato socioeconómico 6.
- En la página del proyecto se promociona con el eslogan “UNA VIDA MODO CRUCERO”; así mismo, se promocionan servicios como: Vivienda asistida, habitaciones, lavandería, alimentación.
- Igualmente, el proyecto cuenta con diferentes zonas comunes como son: como sky bar, gimnasio, peluquería, enfermería, cine, biblioteca, salón múltiple, lavandería, Servicio de enfermería 24 horas y ambulancia área protegida y restaurante.
- Las habitaciones tienen diferentes categorías como Standard, Semidoble, Doble y Premium.
- De las condiciones evaluadas por los arquitectos de la Subsecretaría, de las imágenes satelitales que dan cuenta de las condiciones del proyecto, se evidencia que el mismo es equiparable a las condiciones de hoteles de acabados premium, hecho que se ratifica con las condiciones de servicios que se ofrecen en el inmueble ya identificado

Conforme a lo anteriormente descrito, el proyecto no podría categorizarse en una **tipología de vivienda multifamiliar**, pues en la Resolución C1-0252-23 del 25 abril de 2023 no se aprobaron viviendas; igualmente, las características de comercialización del proyecto no cumplen con las condiciones de una vivienda tradicional, por lo que no es posible su homologación con esta tipología.

Por lo anterior no es posible acceder a su solicitud, toda vez que las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de Equipamiento Básico se liquidaron conforme a lo establecido en la resolución C1-0252-23 del 25 de abril de 2023 y para lo cual se tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de construcción, según la tipología y acabados arquitectónicos y constructivos del proyecto licenciado, establecido en la Resolución 202250012777 del 2022 “*Por medio de la cual se actualiza la tabla de valores de metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal N°2502 de 2019*”.

Para concluir y teniendo en cuenta que, corresponde a la Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, atender y decidir sobre el solicitado Recurso de Reposición, en mérito de lo expuesto y en uso de sus atribuciones legales;

Página - 6 - de 7



[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



\*202550026782\*

Fecha Radicado: 2025-04-21 14:17:29



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

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REVOCAR Y CONFIRMAR** en todas sus partes, la Resolución 202450094778 del 11 de diciembre de 2024, proferida por esta Subsecretaría, por medio de la cual, se realiza la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Construcción de Equipamiento Básico.

**SEGUNDO: CONCEDER** el Recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de conformidad con el numeral 2 del artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

**TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución a la MARIA ISABEL RESTREPO PALACIO, identificada con cédula de ciudadanía 43.628.084, actuando como apoderado de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIA SALAMANCA S A S, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en al correo electrónico informado para tal fin: mirestrepo@ariasabogados.co, scastano@ariasabogados.co, paristizabal@conexoinmobiliario.com.

**CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA**  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

**Copia:** Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Grupo seguimiento a Curadurías y obligaciones urbanísticas. CBML: 09160010024. Resolucion C1-0252-23

Elaboró: Luis Carlos Uribe ,Profesional Jurídico – Contratista. Claudia Manrique Quintero, Arq. Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Carlos Alfredo Tamayo zabala. Profesional Jurídico - Contratista. Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---

**SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**

