



**RESOLUCIÓN NÚMERO 202350068853 DE 29/08/2023**

**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 46 de 2006, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345 y 346 y el Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021 y,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. El señor JUAN FERNANDO ROJAS OTÁLVARO, identificado con cédula de ciudadanía 71.768.770 y Tarjeta Profesional 367.255 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial de la señora ORFA DE JESÚS GÓMEZ DE RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía 32.416.223, a través del escrito con radicado 202210295168 del 30 de agosto de 2022, interpuso Recurso de Reposición en Subsidio Apelación, contra la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022, *“Por medio de la cual se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de equipamiento”*, establecidas en la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. Mediante la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, a la señora ORFA DE JESÚS GÓMEZ DE RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía 32.416.223, se otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA AMPLIACIÓN Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UN INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, para el predio localizado en la Calle 70 42 63, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 01N-106488 y Polígono Z1\_CN2\_6, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en 37.97 m<sup>2</sup> y por Construcción de equipamiento en 3.00 m<sup>2</sup>.
3. Según lo estipulado en el artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021, la Subsecretaría de Control Urbanístico, procedió a realizar visita el día 20 de octubre de 2020, al inmueble localizado en la Calle 70 42 63, CBML 03070100019, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación licenciada.
4. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 202230206176 del 16 de mayo de 2022, a la señora ORFA DE JESÚS GÓMEZ DE RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía 32.416.223, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, notificado personalmente, el 1° de junio de 2022.
5. Mediante Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-1185



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 2 -



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

del 28 de mayo de 2008, a cargo de la señora ORFA DE JESÚS GÓMEZ DE RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía 32.416.223, correspondientes a Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos en 37.97 m<sup>2</sup>, y por Construcción de Equipamientos en 3.00 m<sup>2</sup>, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero, notificada personalmente el día 19 de agosto de 2022.

6. La Secretaría de Gestión y Control Territorial, 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 Geoeconómicas 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 espacio público de esparcimiento encuentro y equipamientos.

Así mismo, toma 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 2022, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores en metros cuadrados de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal 2502 del 2019.

7. El señor JUAN FERNANDO ROJAS OTALVARO, identificado con cédula de ciudadanía 71.768.770 y Tarjeta Profesional 367.255 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial de la señora ORFA DE JESÚS GÓMEZ DE RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 3 -



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

32.416.223, a través del escrito con radicado 202210295168 del 30 de agosto de 2022, interpuso Recurso de Reposición en Subsidio Apelación, contra la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022; argumentando lo siguiente:

**PRIMERO:** Manifiesta el recurrente que, a la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, le ha operado el fenómeno del decaimiento del acto administrativo, al tenor del numeral 3 del artículo 91 de la ley 1437 del 2011.

**SEGUNDO:** Que, la administración pública, es decir, el Municipio de Medellín, ha perdido competencia para revivir un acto administrativo, administrativo al que le ha operado el fenómeno del decaimiento, por la pérdida de fuerza ejecutoria conforme al artículo 91, numerales 3°, 4° y 5° de la Ley 1437 de 2011.

**TERCERO:** Igualmente, manifiesta que, a la Administración Municipal le ha prescrito su derecho a exigir el pago de las presuntas obligaciones urbanísticas en comento, por haber prescrito extintivamente la obligación, razón por la cual, el Municipio de Medellín, pierde automáticamente la competencia para hacer exigible la presunta obligación, por lo tanto, estaría incurriendo en un presunto prevaricato por acción y omisión.

**CUARTO:** Que su poderdante siempre ha actuado de buena fe ante la Administración Municipal de Medellín cumpliendo oportunamente con el pago del impuesto predial y demás costos al legalizar su predio con las normas vigentes.

**QUINTO:** Que, la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, ha prescrito de acuerdo al artículo 2536 del Código Civil Colombiano, "*prescripción de la acción ejecutiva*), artículo modificado por el artículo 8 de la ley 791 de 2002, el cual



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 4 -



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

expresa "la acción ejecutiva se prescribe por (5) años", que, en consecuencia, se estaría haciendo un cobro de lo no debido.

**SEXTO:** Por otra parte, solicita también que se decrete la Prescripción contemplada en el artículo 817 del Estatuto Tributario.

**SÉPTIMO:** Que, las presuntas obligaciones urbanísticas que se pretenden cobrar a mi poderdante no presta merito ejecutivo toda vez que trasgrede flagrantemente los requisitos legales exigidos por la ley 1231 del 2008 y sus decretos reglamentarios 4270 de 2008 y 3327 de 2009.

**OCTAVO:** Que, la administración Municipal de forma injusta e ilegal, pretende enriquecerse sin causa, cuando requiere a mi mandante con el fin de obtener el cumplimiento de unas presuntas obligaciones generadas en un acto administrativo que ha perdido vigencia para su respectiva ejecución.

**NOVENO:** Que, "de seguir en su posición dominante, la Administración Municipal de Medellín podría incurrir en un abuso del propio derecho, esto en detrimento de los artículos 26,27,28,38 y 39 de la ley 1592 de 2019 y los artículos 3, 7, 9 numerales 14,16 de la ley 1437 de 2011, lo mismo se incurriría en posible extralimitación de sus funciones y un posible prevaricato por acción y omisión".

**DÉCIMO:** Que por haber transcurrido más de 14 años de haber sido emitida la licencia con Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, la Administración Municipal, ha perdido competencia para realizar el proceso de compensación en el presente caso en dinero de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas en la licencia en examen.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



**DÉCIMO PRIMERO:** Que, se está aplicando de manera retroactiva el Decreto municipal 883 de 2015 y el Decreto municipal 1152 de 2015, porque la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, fue expedida hace más de 14 años, con lo cual se crearon las presuntas obligaciones urbanísticas.

### **“PETICIONES RESPETUOSAS**

- 1- *Por las razones antes expuestas, solicito al honorable Despacho Administrativo del Municipio de Medellín: Que de forma oportuna se REVOQUE la RESOLUCIÓN 202250083345 del 13 de julio de 2022 y notificada el 19 de agosto de 2022.*
- 2- *Como consecuencia de la revocatoria del precitado y presunto acto administrativo y como restablecimiento del derecho, se declare la prescripción de las presuntas obligaciones urbanísticas generadas en la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín y se ordene el archivo definitivo del expediente.*
- 3- *Que se restablezca a mi prohijada el derecho a no tener que asumir presuntas obligaciones urbanísticas, expidiendo el respectivo paz y salvo por todo concepto referido a la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín”.*

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

Se da inicio a resolver el solicitado recurso de reposición en subsidio el de apelación, contra la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022,

- 6 -



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

informándosele al recurrente que no se trata de unas presuntas obligaciones, puesto que, las obligaciones urbanísticas, son una contraprestación legítima a cargo del propietario del terreno que pretende urbanizar con el fin de obtener la respectiva licencia, la cual, a su vez, le permite al propietario –sin que medie su trabajo o esfuerzo– acrecentar el valor de su terreno.

En este sentido, las cesiones urbanísticas obligatorias no son una donación por parte del particular a favor de la Administración, pues, como se ha podido establecer, se trata de una transferencia a la administración pública de ciertas fajas de terreno que el propietario realiza en cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas y cuando no es posible hacerlo en suelo, se compensan en dinero.

Las obligaciones urbanísticas están reguladas a nivel nacional en las Leyes 09 de 1989 y 388 de 1997, sobre esta figura se han pronunciado las altas cortes en varias sentencias de las cuales se resalta lo expresado en la C-295/93 de la Corte Constitucional. *“En efecto, no hay duda de que en virtud de su función social urbanística la propiedad está sometida a una serie de limitaciones legales que afectan básicamente su uso, dentro de las cuales se encuentran las denominadas cesiones obligatorias gratuitas”.*

En este orden de ideas, aparecen las obligaciones urbanísticas como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo *“con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa*



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 7 -



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano” (art. 334 C.N.), como también del artículo 82 ibídem que faculta a las entidades públicas para “regular la utilización del suelo”, en defensa del interés común.

*“Para la Corte Constitucional es claro que las regulaciones urbanísticas cumplen una función social y ecológica, pues tienen como propósito la ordenación y planificación del desarrollo urbano y el crecimiento armónico de las ciudades, con el fin de garantizar una vida adecuada a las personas que las habitan, teniendo en cuenta no sólo los derechos individuales sino también los intereses colectivos en relación con el entorno urbano. Y es por ello que se regula la propiedad horizontal, se establecen normas que reglamentan la construcción de viviendas señalando el volumen y altura de los edificios, imponiendo la obligación de dejar espacio suficiente entre un edificio y otro, la de construir determinadas zonas para jardines, parques, áreas verdes, calles peatonales, vías de acceso a las viviendas, etc., con el fin de lograr la mejor utilización del espacio habitable, para beneficio de la comunidad”.*

La facultad de edificar y la posibilidad de disponer de forma autónoma de los usos del suelo se separan del derecho subjetivo, y se trasladan a la esfera pública de la Administración, apareciendo el derecho de propiedad como un derecho-deber.

Por lo tanto, el proceso que se está adelantando en el presente caso, solo obedece a las obligaciones urbanísticas, que han sido establecidas por el Curador Urbano Cuarto de Medellín, en la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y aprobación de planos de propiedad horizontal para un inmueble destinado a vivienda de interés social, según Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, para tres unidades de vivienda, porque las otras tres unidades de



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 8 -





vivienda ya habían sido amparadas mediante la licencia con Resolución 4007 de 1978 y C4-2862 de 2006, y que teniendo en cuenta la visita realizada, en campo se encontró que efectivamente se realizó la construcción en su totalidad para la cual, solicitó la licencia de construcción.

Así pues, es claro que, es en la licencia de construcción o acto de reconocimiento, donde se indica el tipo de obligación a compensar, por parte de su titular, las cuales, sólo se causan a partir del momento en que, efectivamente, y acorde con la tipología de licencia o acto de Reconocimiento, se ejecuten las obras de urbanismo, parcelación, subdivisión o construcción autorizadas en la misma.

Ahora bien, se procederá a responder cada uno de los interrogantes expuestos por el recurrente así:

**PRIMERO:** El recurrente pretende demostrar que por haber transcurrido más de catorce (14) años de haber sido emitida la licencia de construcción y aprobación de planos para propiedad horizontal según Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, ha quedado en firme y que, como consecuencia de ello, le ha operado la pérdida de ejecutoriedad de la mencionada Resolución, que determinó las obligaciones urbanísticas, que posteriormente fueron liquidadas mediante la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022, pues, es deber del titular o titulares de la licencia, efectuar la solicitud la liquidación para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en metros cuadrados por el Curador Urbano en la referida Resolución; por tanto, la carga del cumplimiento es del constructor y no del ente Municipal; mismo que, una vez prevé que, ha transcurrido el tiempo de vigencia del acto administrativo y la prórroga si es del caso, podrá el Municipio, de oficio o a petición de parte, proceder



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

a realizar los actos que permitan adelantar el trámite para la efectiva compensación de las ya mencionadas obligaciones.

Así las cosas, la fuerza ejecutoria del acto, está sujeta a requisitos tales como, la existencia del acto administrativo y que, ese acto sea perfecto; que tenga condiciones de exigibilidad o producir efectos jurídicos y que, ordene positiva o negativamente al particular y éste no lo obedece voluntariamente. Esa aptitud resulta de una serie de condiciones o supuestos inherentes y posteriores a su nacimiento, tales como, la presunción de legalidad o de legitimidad, la publicidad y la firmeza del mismo. En virtud de tales requisitos, el acto administrativo adquiere toda su potencialidad y capacidad de servir o cumplir las distintas facetas de su utilidad y función dentro del quehacer del Estado, de su carácter de medio para la realización de los cometidos del Estado. A estos efectos, se entiende como lo que lo hace imperativo para la autoridad y para los afectados o interesados, e implica que el acto administrativo es ya una definición de una situación jurídica, declarando el derecho o imponiendo una obligación y que, por ello, una vez en firme, se ha agotado o clausurado la correspondiente actividad estatal de cognición sobre la cuestión jurídica de que trata, quedando para surtirse, la consiguiente fase ejecutiva de lo declarado.

La ejecutoriedad, es la consecuencia de la ejecutividad de los Actos Administrativos y se entiende como la posibilidad que tiene la Administración de que sus actos en firme, respecto de los administrados, puedan ser ejecutados de manera forzosa o coactiva, es decir, sin tener que recurrir a ninguna otra autoridad del Estado, en caso de que, el destinatario de un acto, no cumpla la obligación que le ha sido impuesta, ya que, el acto se presume expedido con base en los elementos legales para su producción y, por lo tanto, es obligatorio para el administrado y para la misma administración, por la presunción de legalidad.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 10 -



En conclusión, la fuerza ejecutoria de los actos administrativos a que se refiere, el recurrente, no es otra pues, que, la capacidad de que goza la Administración para hacer cumplir por sí misma, sus propios actos; es decir, que tal cumplimiento no depende de la intervención de autoridad distinta a la de la misma Administración.

La Norma vigente contemplada en el Artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala la figura de la pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo así:

*“Artículo 91. Pérdida de Ejecutoriedad del Acto Administrativo. Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos: 1. Cuando sean suspendidos provisionalmente sus efectos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. 2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho. 3. Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la autoridad no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos. 4. Cuando se cumpla la condición resolutoria a que se encuentre sometido el acto. 5. Cuando pierdan vigencia.”.*

Esta figura jurídica se refiere a la pérdida de fuerza respecto de su eficacia, cuando sus fundamentos de hecho o de derecho, igualmente, desaparecen; y son estas circunstancias, totalmente determinantes para que el acto administrativo se extinga como tal; el acto también pierde fuerza ejecutoria, cuando ha sido objeto de una declaración de nulidad, revocado o retirado. Estas expresiones corresponden a la causal de pérdida de fuerza ejecutoria; esto es, agotamiento





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

de la vigencia del acto administrativo. También, se presentaría cuando el acto está sometido a un término de observancia o al cumplimiento de una situación o actuación específica, que, una vez consumada, implica el agotamiento de la decisión.

En conclusión, se recuerda que, para el cumplimiento efectivo de las obligaciones urbanísticas, el Municipio, no tiene que realizar actos previos para la compensación efectiva en dinero de las mismas, sino que, es deber del titular o titulares de la licencia, solicitar la liquidación del valor a que correspondan los metros cuadrados indicados por el Curador Urbano en la Resolución, de acuerdo con el aprovechamiento efectivo de la construcción; por tanto, la carga del cumplimiento es del constructor y no del ente Municipal; mismo que, una vez prevé que, ha transcurrido el tiempo de vigencia de la Licencia y la prórroga si es del caso, podrá el Municipio, de oficio o a petición de parte, proceder a realizar los actos que le permitan emitir un acto administrativo de carácter particular y concreto que, presta mérito ejecutivo, donde la obligación queda clara, expresa y exigible, a través de una Resolución expedida por esta Subsecretaría, dando cumplimiento al debido proceso y a la normatividad tanto Nacional como Municipal, pues es bien sabido que, para el cobro de una obligación, se hace necesario, contar con un título valor o un documento que haga sus veces, es decir, que preste mérito ejecutivo.

En definitiva, se le indica al recurrente que, no le asiste la razón, para que se declare la pérdida de ejecutoria de la licencia con Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 12 -



**SEGUNDO:** La causal tercera del Artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, alude a la inercia, inejecución u omisión, inactividad imputable al ente público en los actos operativos tendientes a darle eficacia al acto.

Luego, la figura del decaimiento es muy distinta de la inejecución del acto dentro del término de cinco años de haberse producido. La primera proviene del acto fundante que le sirve de soporte, es decir las razones de hecho o derecho; la segunda se funda en la omisión o no materialización del mismo por parte del ente público.

Ahora, del escrito del recurso, se concluye que el debate que se propone, apunta a la pérdida de ejecutoriedad de la licencia de construcción según Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008; y para la Subsecretaría de Control Urbanístico, no es posible certificar la materialización de este fenómeno jurídico respecto de la licencia en comento, al tratarse de una facultad reservada para la misma autoridad que profiere el correspondiente acto administrativo.

Efectivamente, el fenómeno de pérdida de ejecutoria, sólo puede ser objeto de declaración general, en sede administrativa (sin perjuicio entonces de lo que cabe esperar del control jurisdiccional), ya de manera oficiosa, o porque así lo solicita el interesado al invocar dicha figura como excepción, en el contexto de la ejecución; pero en todo caso por parte de la autoridad que lo profirió.

Recordemos lo que ordena el artículo 92 de la Ley 1437 de 2011: **“ARTÍCULO 92. EXCEPCIÓN DE PÉRDIDA DE EJECUTORIEDAD.** Cuando el interesado se oponga a la ejecución de un acto administrativo alegando que ha perdido fuerza ejecutoria, quien lo produjo podrá suspenderla y deberá resolver dentro de un término de quince (15) días. El acto que decida la excepción no será susceptible



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



*de recurso alguno, pero podrá ser impugnado por vía jurisdiccional". (Subraya fuera de texto).*

En conclusión, la Subsecretaría de Control Urbanístico, no puede certificar la pérdida de ejecutoriedad de la licencia de construcción según Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, resulta incompetente.

**Así mismo, la causal quinta** de la Ley 1437 de 2011, hace mención a la pérdida de vigencia del Acto administrativo, vigencia que se predica de la licencia o acto de reconocimiento y ello traduce es a la imposibilidad que tiene su titular, de poder continuar con la construcción en ella amparada, so pena de incurrir en infracción urbanística.

Por lo expuesto anteriormente, la Subsecretaría de Control Urbanístico no encuentra mérito alguno para reponer la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022 y, menos aún, ordenar el archivo de la actuación administrativa para la efectiva compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas en la licencia de construcción según Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008.

**TERCERO:** Conforme a lo expuesto por el recurrente que, a la Administración le ha prescrito el derecho de exigir a su favor el pago de las obligaciones urbanísticas, si se aceptara el término de los cinco años, después de haber sido expedido el acto administrativo, para predicar la prescripción de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas en metros cuadrados por el Curador Urbano, se hace necesario aclarar que, las cesiones gratuitas en los términos del artículo 57 del Decreto Nacional 1469 de 2010, artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1998, están dirigidas a generar vías, equipamientos colectivos y espacio público en general, esto



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853





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

convierte las obligaciones urbanísticas que no han sido compensadas ni definidas en dinero, en bienes de uso público, para el disfrute común, por ende, son derechos de naturaleza colectiva, situación que permite a la Administración, exigir su cumplimiento en cualquier tiempo y, solo cuando sean tasados en dinero, mediante un título valor que contenga una obligación clara, expresa y exigible, y se encuentre debidamente ejecutoriada, podría entonces contarse el tiempo para su prescripción. En el caso que, dichas obligaciones urbanísticas se tuvieran que compensar de manera material, en Suelo para zonas verdes recreacionales como por Construcción de equipamiento, ninguna personal podría apropiarse de ellos, enajenarlos, o adquirirlos por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, pues, su naturaleza los excluye del comercio, los convierte en bienes imprescriptibles e inajenables, por lo que el transcurso del tiempo no extingue la obligación de ceder las áreas ordenadas en la licencia.

Por lo anterior, se le informa que, la exigibilidad de las obligaciones urbanísticas se consolida seis meses después del vencimiento, prórroga o revalidación de la respectiva licencia urbanística, si a ello hubiere lugar. A partir de esta fecha, si el interesado no solicitó ante la Subsecretaría de Catastro, en su momento, los valores del metro cuadrado de suelo urbanizado y de Construcción y la liquidación, para el pago de las mismas, la Administración tuvo que asumir el impulso oficioso de la actuación administrativa y realizar la valoración y liquidación de dicha obligación a la fecha, agotando el debido proceso, según el Decreto Municipal 1152 del 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto municipal 0242 de 2021 y la Ley 1437 de 2011, para garantía del Administrado e, inmediatamente, se encuentre en firme el acto de liquidación, generar el documento de cobro.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 15 -



Las obligaciones urbanísticas que deben ser compensadas en dinero, se hacen exigibles desde el momento en que se expide la liquidación que determina la equivalencia, en este caso, de las obligaciones urbanísticas, en dinero, según la valoración efectuada por m<sup>2</sup> de suelo urbanizado y de construcción, y de acuerdo con los metros cuadrados que deba ceder y construir, establecidos en la licencia urbanística o acto de reconocimiento.

Así entonces, se aclara que, es en la licencia de construcción y/o Acto de Reconocimiento, donde se indica el tipo de obligación a cumplir en m<sup>2</sup>, por parte de su titular; se puede colegir de lo anterior que, se trata de un acto administrativo de carácter particular y concreto que, por sí solo, no presta mérito ejecutivo, puesto que, además de requerir la efectiva utilización de esa Licencia mediante la construcción, para el cumplimiento de la compensación efectiva de las obligaciones urbanísticas allí dispuestas, se requiere entonces, **la constitución en debida forma de un título que preste mérito ejecutivo que contenga una obligación, clara, expresa y exigible**, en este caso, definida en dinero, con la posibilidad de recurrirse y quedar entonces ejecutoriado el acto; solo así, a partir de la ejecutoriedad de la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022; *“Por medio de la cual se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por construcción de equipamiento”*, podría contarse el término para la prescripción.

Resulta fundamental para el desarrollo del proceso, indicar que, es un deber del (la) titular de la licencia, cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella. Como lo mencionamos anteriormente, así lo manifiesta el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, el cual, expresa que, ***“El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de***



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853





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

ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras”. De igual manera, el artículo 5 del Decreto Nacional 1203 de 2017, en ese sentido expresa lo siguiente: “... **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**”. (Negritas fuera de texto).

Como podemos observar, es un deber del(la) titular del acto administrativo expedido por el Curador Urbano, el dar inicio al proceso compensatorio, tal y como lo indica la normatividad que rige la materia. En este caso, la titular permitió el paso del tiempo sin cumplir con su deber, por lo tanto, la Subsecretaría de Control Urbanístico inició de oficio el procedimiento. De acuerdo con lo anterior, no es posible endilgarle a la Administración Municipal responsabilidad alguna por la pasividad que se asumió en este caso por parte de quien debía impulsar el proceso. Ahora, tampoco hay norma (ni ha sido citada por el recurrente) que indique cual es el término que existe para iniciar oficiosamente la compensación en dinero, entendiendo que, las obligaciones urbanísticas son imprescriptibles según conceptos entregados por las Altas Cortes, pues, éstas se incorporan al patrimonio público, convirtiéndose en espacio público para el uso y disfrute de todos (parques, vías, etc.). Eso sería como aplicarle la figura de la prescripción al espacio público, a un parque, una vía o un puente, lo cual, no tiene asidero jurídico.

Recordemos que, el Decreto Municipal 2502 de 2019, es el que regula el procedimiento para compensar las obligaciones urbanísticas en el Distrito de Medellín y, dicha norma, en su artículo 31, ordena lo que hemos indicado, apoyado en las normas y conceptos entregados, a saber: **“ARTÍCULO 31.**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 17 -



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*SOLICITUD DE LIQUIDACIÓN PARA EL PAGO EN DINERO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. Es obligación del titular o titulares de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o el apoderado, solicitar la liquidación de las obligaciones en dinero ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quién haga sus veces.*

*La solicitud de liquidación podrá presentarse directamente por el titular o titulares de la licencia urbanística o acto de reconocimiento, o a través de apoderado. En este caso, se notificará personalmente y no habrá lugar a la realización de requerimiento y citación, se dará trámite directo a la elaboración de la Resolución de liquidación respectiva.*

*Esta solicitud deberá contener el número de Resolución de la licencia(s) urbanística(s) o acto de reconocimiento del bien; la manifestación de que sea liquidada en dinero y la calidad en la que actúa el interesado.*

***PARÁGRAFO:*** *Cuando se actúe de manera oficiosa ante el incumplimiento de la obligación de cesión, se acogerá el procedimiento dispuesto en el Título IV del presente Decreto*

A su vez, el artículo 32 ibídem, nos indica que, se aplicarán los valores actuales al momento de la liquidación: ***“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.***



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 18 -



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

Finalmente, el artículo 64, ordena lo siguiente: “ARTÍCULO 64. DETERMINACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. La Subsecretaría de Control Urbanístico realizará un oficio comunicándole al propietario del inmueble, constructor y/o titular de la licencia, su incumplimiento, si no hubiere solicitado la liquidación de las áreas de cesión con pago en dinero, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia, sus prórrogas o de su revalidación.

Este requerimiento podrá hacerse en cualquier tiempo después del término mencionado”. (Subrayas fuera de texto).

Lo anterior lejos de poner en evidencia, alguna irregularidad en lo actuado, confirma la observancia de las reglas que gobiernan esta actuación administrativa, razón por la cual, no se accederá a las pretensiones plasmadas en el escrito del recurso.

**CUARTO:** La Administración Distrital, no discute que su poderdante haya actuado en todo momento bajo el principio de la buena fe, pero se aclara que, nada tiene que ver el pago de impuesto predial, los pagos ante la Curaduría con ocasión del otorgamiento licencia de construcción según Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, los cuales, obedecen al impuesto de delineación urbana y tasa de nomenclatura, así mismo, se le informa que, el haber cumplido con los requisitos para la obtención de la licencia de construcción, que son previos y





exigidos por la Curaduría Urbana, para poder acceder al trámite de la solicitud, en nada disiente con el procedimiento que aquí se adelanta y, que corresponde a la liquidación para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Construcción de Equipamientos, en el presente caso, el cual, se deriva de la licencia con Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008.

**QUINTO:** La prescripción extintiva de las obligaciones urbanísticas; solicitada de conformidad con el artículo 2536 del Código Civil Colombiano, que determina: *“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años...”*, dicho argumento tampoco es de recibo, porque la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, es un acto administrativo de carácter particular y concreto que, por sí solo, no presta mérito ejecutivo, puesto que, además de requerir la efectiva utilización de esa Licencia mediante la construcción, para el cumplimiento de la compensación efectiva de las obligaciones urbanísticas allí dispuestas, se requiere entonces, la constitución de un título que preste mérito ejecutivo que contenga una obligación, clara, expresa y exigible, en este caso, definida en dinero, con la posibilidad de recurrirse y quedar entonces ejecutoriado el acto; solo así, a partir de la ejecutoriedad del Acto Administrativo, por medio de la cual, se realiza la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, y, de Construcción de Equipamiento, podría contarse el término para la prescripción.

Así mismo, se informa que, la Subsecretaría de Control Urbanístico, no está incurriendo en un cobro de lo no debido, porque actualmente existe un acto administrativo que determinó unas obligaciones urbanísticas, y que según visita realizada el día 25 de enero de 2019, al inmueble objeto de licenciamiento, la obra





amparada fue realizada en su totalidad, motivo por el cual, se dio inicio a la actuación administrativa con miras a la efectiva compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas.

En conclusión, no se puede decir que hay un cobro de lo no debido, pues, existe una Resolución expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, que determinó unas obligaciones urbanísticas en metros cuadrados, que luego la Subsecretaría de Control Urbanístico, atendiendo a esa Resolución, y verificando que no existe compensación efectiva en dinero o de forma material de las obligaciones adquiridas a través de la resolución por parte de la señora ORFA DE JESÚS GÓMEZ DE RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía 32.416.223, en su calidad de titular de la licencia con Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, se consolida la exigibilidad de las mismas, y surge para la Dependencia competente, en este caso la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso del procedimiento para el cálculo, liquidación y cobro de obligaciones urbanísticas.

**SEXTO:** La prescripción extintiva de las obligaciones urbanísticas; de conformidad con el artículo 817 del Estatuto Tributario, se hace necesario aclararle al recurrente que, las cesiones gratuitas en los términos del artículo 57 del Decreto Nacional 1469 de 2010, artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1998, están dirigidas a generar vías, equipamientos colectivos y espacio público en general, esto convierte las obligaciones urbanísticas que no han sido compensadas ni definidas en dinero, en bienes de uso público, para el disfrute común, por ende, son derechos de naturaleza colectiva, situación que permite a la Administración, exigir su cumplimiento en cualquier tiempo y, solo cuando sean tasados en dinero, mediante un título valor que contenga una obligación clara, expresa y exigible, y





se encuentre debidamente ejecutoriada, podría entonces contarse el tiempo para su prescripción. En el caso que, dichas obligaciones urbanísticas se tuvieran que compensar de manera material, en Suelo para zonas verdes recreacionales como por Construcción de equipamiento, ninguna persona podría apropiarse de ellos, enajenarlos, o adquirirlos por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, pues, su naturaleza los excluye del comercio, los convierte en bienes imprescriptibles e inajenables, por lo que el transcurso del tiempo no extingue la obligación de ceder las áreas ordenadas en la licencia.

Ahora, es claro que, el término de prescripción para las obligaciones Tributarias es de cinco años, con base en el artículo 66 de la Ley 383 de 1997 y del artículo 59 de la Ley 788 de 2002, que, a su vez, remiten al Estatuto Tributario Nacional a su Artículo 817, quien también aduce que, la acción de cobro de las obligaciones fiscales, prescribe en el término de cinco (5) años, contados a partir de:

1. La fecha de vencimiento del término para declarar, fijado por el Gobierno Nacional, para las declaraciones presentadas oportunamente.
2. La fecha de presentación de la declaración, en el caso de las presentadas en forma extemporánea.
3. La fecha de presentación de la declaración de corrección, en relación con los mayores valores.
4. La fecha de ejecutoria del respectivo acto administrativo de determinación o discusión.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



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

Las circunstancias referidas a aquellos tributos de las entidades territoriales que, imponen a los sujetos pasivos la obligación formal de declarar (impuesto de industria y comercio, impuestos al consumo), se encuentran reguladas en la norma transcrita a efectos de la determinación del punto de inicio del término de prescripción.

Por lo anterior, la Administración no coincide con la apreciación del recurrente con respecto al término que se tiene para efectuar la solicitud de compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, toda vez que, estas no tienen naturaleza tributaria; por ende, no podrían clasificarse como impuesto, tasa o como contribución, pues son netamente urbanísticas; de ahí que, no opera la extinción de la obligación por prescripción. Las áreas de cesión pública son obligaciones urbanísticas que se incorporan al Patrimonio Municipal, con ocasión de la actividad urbanística que, sin lugar a duda, contribuye indudablemente a la integración del espacio público y bienes colectivos de uso común.

**SÉPTIMO:** La Ley 1231 de 2008, reglamentada parcialmente por los Decretos reglamentarios 4270 de 2008 y 3327 de 2009, *“Por la cual se unifica la factura como título valor como mecanismo de financiación para el micro, pequeño y mediano empresario, y se dictan otras disposiciones”*, es decir, el citado Decreto está dirigido al área comercial, que nada tiene ver con el tema de las obligaciones urbanísticas, y si bien la Resolución liquidadora es un título que presta mérito ejecutivo, porque contiene una obligación, clara, expresa y exigible y ha sido elaborado en debida forma, con el fin de realizar el cobro de las obligaciones urbanísticas que se han derivado de la efectiva utilización de una licencia, en el presente caso de la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008.

**OCTAVO:** El enriquecimiento sin causa, entendida como fuente de obligaciones, para el caso que nos ocupa, no es de recibo en esta oportunidad,

- 23 -



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



[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





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

pues, el Código Civil Colombiano, en el artículo 1524, lo define así: *“... No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita”*.

En consecuencia con lo expuesto, se trae a colación la Sentencia 1999-00280 de diciembre 19 de 2012, de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado ponente: JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, en la que se explicó que el enriquecimiento sin causa se da *cuando “enriquecimiento sin causa exige, tanto en materia civil como mercantil, que un individuo obtenga una ventaja patrimonial; que como consecuencia de dicha ganancia exista un empobrecimiento de otro sujeto, esto es, que entre el enriquecimiento y la mengua haya correlación y correspondencia, es decir, que se observe un nexo de causalidad, que uno se deba a u origine en el otro; que el desplazamiento patrimonial se verifique sin causa jurídica que lo justifique, o lo que es igual, que la relación patrimonial no encuentre fundamento en la ley o en la autonomía privada...”*

Así mismo, es ostensible para esta Subsecretaría que, efectivamente, no se está configurando un enriquecimiento sin causa, porque, existe un acto que lo antecede o mejor que, avala la expedición de la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022, para llevar a cabo el cobro de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas en la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, cuyo titular es la señora ORFA DE JESÚS GÓMEZ DE RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía 32.416.223.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 24 -





**NOVENO:** Que, de acuerdo a la competencia que tiene la Subsecretaría de Control Urbanístico, conforme al Decreto Municipal 883 de 2015, se encuentra plenamente facultada para efectuar la liquidación para la Compensación en dinero de las Obligaciones Urbanísticas.

Así las cosas, se le deja claro que, no ha existido por parte de esta Subsecretaría de Control Urbanístico, de conformidad con la Ley 1592 de 2019, *“Por medio de la cual se expide el código general disciplinario se derogan la ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario”*, ABUSO DEL DERECHO, porque las obligaciones urbanísticas son una contraprestación a la que, se obligan los propietarios de terrenos, al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar, reconocer o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que, se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo: *“con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano”*, como consagra en el Artículo 334 de la Constitución Política.

En conclusión, encontramos que, el procedimiento adelantado, además de estar gobernado por la Constitución y la ley, propende por cumplir con el interés general del que habla la Constitución Política en su Artículo Primero, y el cual, es la finalidad de toda actuación administrativa.

Finalmente, el Prevaricato por Acción y por Omisión, El Artículo 413, de la Ley 559 de 2000, modificado por el art. 33, Ley 1474 de 2011, describe el tipo penal de

- 25 -



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Prevaricato por acción, como: *“El servidor público que profiera resolución, dictamen o concepto manifiestamente contrario a la ley, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses, multa de sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes, e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de ochenta (80) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses, y el artículo 414, igualmente modificado por Ley 1474 de 2011, describe el tipo penal de Prevaricato por omisión, así: “El servidor público que omita, retarde, rehuse o deniegue un acto propio de sus funciones, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a noventa (90) meses, multa de trece punto treinta y tres (13.33) a setenta y cinco (75) salarios mínimos legales mensuales vigentes, e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas por ochenta (80) meses”.*

En últimas, no se puede decir, que, se ha incurrido en prevaricato por acción, ni en prevaricato por omisión, porque se tiene que, ante el incumplimiento de las obligaciones de la administrado, en su calidad de titular de la licencia, se consolida la exigibilidad de las mismas, y surge para la Dependencia competente, en este caso, la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso del procedimiento para el cálculo, liquidación y cobro de obligaciones urbanísticas, como efectivamente se ha realizado, de conformidad con el Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, a su vez modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021.

**DÉCIMO:** Con relación a la pérdida o falta de competencia temporal, se tiene que, el acto de licencia urbanística o de reconocimiento que, se genera a solicitud, por parte del titular de la licencia o acto de reconocimiento y que, es aceptado en su totalidad, una vez el acto queda ejecutoriado al no ser recurrido, modificado o solicitado su revocatoria, implica la aceptación de todos sus aprovechamientos y



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 26 -



obligaciones urbanísticas, tales como, el aprovechamiento del suelo con observancia de las normas urbanísticas, demás, el deber de cancelar todas las cuentas relacionadas con los impuestos de delineación urbana y tasa de nomenclatura y, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, toda vez que, éstas últimas, se derivan de la licencia urbanística o acto de reconocimiento, siempre y cuando, las obras sean ejecutadas por el titular de la misma, por lo expuesto, no es de recibo el argumento expuesto, porque de conformidad con el artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, en el cual, se indicaron las funciones de la Subsecretaría de Control Urbanístico, se encuentra en el numeral 8, la de liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, así mismo es importante recordarle que, las obligaciones urbanísticas son cesiones gratuitas que se deben hacer una vez se ejerza la autoridad urbanística autorizada y/o reconocimiento declarado por el curador, dichas cesiones contribuyen a la integración y complementación de la estructura del espacio público, e implican una carga para los propietarios, la cual, se enmarca dentro de la función social y ecológica de la propiedad.

Así las cosas, ante el inicio de las actividades propias de la Subsecretaría de Control Urbanístico, y al no estar canceladas las obligaciones urbanísticas, determinadas en la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, se procedió con la realización de la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022, por medio de la cual, se liquidan las obligaciones urbanísticas, hoy recurrida.

Por lo anterior, no se puede entender que existe pérdida o falta de competencia de la Subsecretaría de Control Urbanístico, para continuar con el cobro de las obligaciones urbanísticas determinadas en la licencia con Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



**DÉCIMO PRIMERO:** Con respecto a la retroactividad de la norma, no es cierto que se esté aplicando en esta oportunidad la norma de manera retroactiva, se le aclara que la norma que se está aplicando y que es posterior, solo es en cuanto a la competencia que se le otorgó a la Subsecretaria de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, porque anterior a ello quien tenía la competencia era el Departamento Administrativo de Planeación, quien a su vez, le remite a la Subsecretaría de Control Urbanístico, las licencias que habían pendientes por adelantar el proceso para la efectiva compensación de las obligaciones urbanísticas, que por Ley debe realizar quien o quienes se han beneficiado con la expedición del Acto administrativo, es decir, quienes hayan realizado las obras autorizadas, porque atendiendo al principio de irretroactividad de la norma, es de pleno conocimiento que, por regla general, a la norma se le debe dar aplicación hacia el futuro; pero, también es cierto que, la Retroactividad de la Ley, se define como la facultad de aplicación de la Ley a hechos acaecidos con anterioridad a su promulgación; muestra de ello, y para el caso concreto, el Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, en su artículo primero, establecía el ámbito de aplicación, para la liquidación de las obligaciones urbanísticas a ser compensadas en dinero, causadas antes y después de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014; es decir que, para las obligaciones urbanísticas contenidas en licencias otorgadas durante la vigencia del Acuerdo 46 de 2006, se liquidarán de conformidad con lo previsto por el capítulo I, artículo segundo y siguientes, del respectivo Decreto, es decir, que para en caso en concreto, se está aplicando el Acuerdo 46 de 2006.

Así mismo, la Honorable Corte Constitucional, en Sentencia 619 de 2001, estableció: *“...puede afirmarse que, en relación con los efectos de la ley en el tiempo la regla general es la irretroactividad, entendida como el fenómeno según el cual la ley nueva rige todos los hechos y actos que se produzcan a partir de su*



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*vigencia. Obviamente, si una situación jurídica se ha consolidado completamente bajo la ley antigua, no existe propiamente un conflicto de leyes, como tampoco se da el mismo cuando los hechos o situaciones que deben ser regulados se generan durante la vigencia de la ley nueva. La necesidad de establecer cuál es la ley que debe regir un determinado asunto, se presenta cuando un hecho tiene nacimiento bajo la ley antigua pero sus efectos o consecuencias se producen bajo la nueva, o cuando se realiza un hecho jurídico bajo la ley antigua, pero la ley nueva señala nuevas condiciones para el reconocimiento de sus efectos”.*

Quiere decir lo anterior, que, si bien es cierto, la Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008, fue expedida durante la vigencia del Acuerdo 046 de 2006, POT, *“Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones”*, del Decreto Nacional 564 de 2006, *“Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones”*, hoy derogado, excepto los artículos 122 al 131 por el Decreto Nacional 1469 de 2010; Decreto Municipal 409 de 2007 y Decreto Municipal 2454 de 2005, también es cierto que, sus efectos, es decir, la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas en el caso que nos ocupa, por el Curador Urbano Cuarto de Medellín, y que no fueron debidamente canceladas en su oportunidad, hoy se encuentran reguladas por otras normas.

#### **PRETENSIONES:**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853

- 29 -



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

1. Por lo expuesto anteriormente la Subsecretaría de Control Urbanístico no encuentra mérito alguno para revocar Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022.
2. En consecuencia, no hay lugar a declarar la prescripción *obligaciones urbanísticas*, que fueron liquidadas en la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022, establecidas en la licencia con Resolución C4-1185 del 28 de mayo de 2008; y menos aún ordenar que se archive la presente actuación administrativa.
3. Ahora bien, en cuanto a la exigibilidad de la paz y salvo, no es posible aún, por cuanto las obligaciones urbanísticas, están pendientes para la compensación efectiva en dinero.

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,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** en todas sus partes, la Resolución 202250083345 del 13 de julio de 2022, proferida por esta Subsecretaría, por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones

- 30 -



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



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

urbanísticas por concepto de Cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de equipamiento.

**TERCERO: 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.

**CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución a la señora ORFA DE JESÚS GÓMEZ DE RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía 32.416.223; a través de su apoderado especial, el señor JUAN FERNANDO ROJAS OTÁLVARO, identificado con cédula de ciudadanía 71.768.770 y Tarjeta Profesional 367.255 del Consejo Superior de la Judicatura; según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Carrera 66 48 C 13, oficina 204, teléfono 323 5831395, Medellín, o a los correos electrónicos informados para tal fin: [asociados2022@gmail.com](mailto:asociados2022@gmail.com) y [juanfernando.rojas@hotmail.com](mailto:juanfernando.rojas@hotmail.com)

**NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE**

**JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS**  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente Resolución C4-1185-08 del 28 de mayo de 2008. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 03070100019.

Elaboró:  
María Nancy Hernández  
Abogada - Contratista  
Subsecretaría de Control Urbanístico

Aprobó:  
Juan Fernando Castrillo Madrid  
Profesional Jurídico Especializado-Contratista  
Subsecretaría de Control Urbanístico



Documento Firmado Digitalmente: # 202350068853

- 31 -



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

## SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350068853



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

- 32 -

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

