



**RESOLUCIÓN NÚMERO 202350028729 DE 14/04/2023**

**SECRETARÍA DE GESTIÓN CONTROL TERRITORIAL**

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

**INTERPUESTO POR: OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ALVAREZ**

**Radicado Solicitud: 202010341750**

**Radicado Interno: 202320010169**

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 1152 de 2015 (actualmente derogado por el Decreto 2502 de 2019 modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021), 883 de 2015 en su artículo 344, 345 y las Resoluciones 70 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012 del IGAC, procede a resolver el Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución 222 del 03 de diciembre de 2015, *“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 de Construcción de Equipamiento”*, el cual fue solicitado mediante radicado 202010341750 del 02 de diciembre de 2020 ,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Mediante la Resolución C4-0799-13 del 28 de febrero de 2013, la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, otorgó licencia de construcción en la modalidad de modificación al señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ identificado con la cédula de ciudadanía 8.295.778, para el predio localizado en la circular 3



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

carrera 71 13, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 236225 y Polígono Z4\_RED\_22, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 188.55 m<sup>2</sup>, y por construcción de equipamiento en 12.28 m<sup>2</sup>

2. Según lo estipulado en el artículo 6 del Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, a su vez, modificado por el Decreto Municipal 0242 de 2021, se efectuó el Requerimiento 201500547955 del 19 de octubre de 2015, al señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ, identificado con la cédula de ciudadanía 8.295.778, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C4-0799-13 del 28 de febrero de 2013, expedida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, notificado por aviso publicado en página web del 09 al 13 de noviembre de 2015.

3. En razón de lo anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, expidió la Resolución liquidadora 222 del 03 de diciembre de 2015, *“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 de Construcción de Equipamiento”*, a cargo del señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ, identificado con la cédula de ciudadanía 8.295.778, conforme a la siguiente tabla:



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONCEPTO	METROS CUADRADOS A COMPENSAR	VALOR	TOTAL
Zonas verdes, recreaciones y equipamientos	185,55	\$2.500.000	\$463.875.000
Construcción de equipamientos	12,28	\$1.400.000	\$17.192.000
TOTAL MONTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS			\$481.067.000

4. El señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ identificado con cédula de ciudadanía 8.295.778, titular de la Licencia de Construcción C4-0799-13 del 28 de febrero de 2013, fue notificada personalmente el 21 de noviembre de 2020 de la Resolución liquidadora 222 del 03 de diciembre de 2015, *“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 de Construcción de Equipamiento”*.

5. El señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ identificado con cédula de ciudadanía 8.295.778, titular de la licencia urbanística C4-0799-13 del 28 de febrero de 2013, mediante escrito con radicado de ingreso 202010341750 del 02 de diciembre de 2020, interpuso Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra la Resolución 222 del 03 de diciembre de 2015 *“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 de Construcción de Equipamiento”*, con los siguientes argumentos:

*“... EXCEPCIONES: 1.- De Pago; 2.- La de Prescripción y Caducidad; 3.- La de Cobro de lo NO Debido; 4.- Las establecidas por la ley como Genéricas.*



1. *La Excepción de Pago: Manifiestar que con los Recibos de pago que se anexaron como me indicó a esas Oficinas Municipales en el año 2013 y copia a la Curaduría Cuarta de Medellín, para el otorgamiento y la expedición de la Licencia de Construcción y de los planos con los sellos de aprobación respectivos, se cancelaron las Obligaciones que fueron liquidadas todas en su momento por las mismas oficinas del Municipio, que demuestra que la Resolución 222 del 3 de Diciembre de 2015, que se me acaba de notificar, están cumplidas para un edificio de cinco pisos que venia construido desde hace más de 20 años como apartamentos, que de haberse conocido de los valores que se me señalan en esta Resolución 222, no se hubieran realizado las adecuaciones y el cambio de uso que señala la licencia como aparta hotel.*

2. *La de Prescripción y Caducidad: Manifiestar a esas Oficinas que la Resolución 222 del 3 de Diciembre de 2015, que se me acaba de notificar esta más que Prescrita y vencidos los términos de la Caducidad que establece la ley.*

*Manifiesta el recurrente que en ningún momento se le hizo requerimientos alguno como o señala el numeral 5. de la citada Resolución 222, que el afectado nunca conoció o que se le hubiese notificado mediante Oficio como lo señala el numeral 6. por aviso colocado no se sabe en que lugar, el 17 de Noviembre de 2015, que nunca se le dio a conocer o que se le hubiese citado para ser notificado, no obstante que desde hace más de 30 años las Oficinas Municipales saben y conocen de la dirección y domicilio, lugar al que le llegan los impuestos y todas las cuentas y correspondencia, como se puede constatar en todas las oficinas Municipales y se dio en este día sábado del 21 de Noviembre de 2020, con los dos funcionarios de esas Oficinas que llegaron en moto, para la firma personal como en efecto se dio sin demoras, sin inconvenientes para la firma del ACTA DE*



*NOTIFICACION PERSONAL de la Resolución liquidadora 222 del 5 de Marzo de 2020, de la Resolución C4 0799-13 de febrero 28 de 2.013, expedido por la SubSecretaria de Control Urbanístico (E) del Municipio de Medellín.*

*3. La de Cobro de lo NO Debido: Se fundamenta esta Excepción con los argumentos expuestos en este escrito.*

*La establecida como Genéricas que establece la ley...”*

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

La Subsecretaría de Control Urbanístico, procederá a responder cada una de los argumentos esgrimidos por el recurrente en el orden que los ha expuesto, así:

1. En primer lugar, se le informa al recurrente que, con respecto a que realizó pagos en la Curaduría con ocasión del otorgamiento de la licencia de construcción según Resolución C4-0799 del 28 de febrero de 2013, los cuales, obedecen al impuesto de delineación urbana y tasa de nomenclatura, 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 se relaciona 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 C4-0799 del 28 de febrero de 2013. Así las cosas, se advierte que, de conformidad con el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, es deber del titular de la licencia urbanística, cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella.

- 5 -



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Dicho artículo indica lo siguiente: “***El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de 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***”. (Subraya fuera de texto).

Como podemos observar, es un deber del 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, el señor OCTAVIO DE JESÚS ESCOBAR ÁLVAREZ, 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 decir que un puente o un parque pueden ser objeto de prescripción, situación que no tiene asidero jurídico. Otra cosa muy diferente es que el título ejecutivo que contiene una obligación clara, expresa y exigible, pierda ejecutoriedad, como lo es el caso de la Resolución 222 de diciembre 3 de 2015, pero, esa situación no ha pasado. La licencia por sí sola no contiene esa obligación.



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. Con ocasión del requerimiento 201500547955 del 19 de octubre de 2015, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C4-0799 del 28 de febrero de 2013, a cargo del señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ALVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 8.295.778, se informa que, se realizó la citación con radicado de salida 201500547962 del 19 de octubre de 2015, la cual, le fue enviada a la Circular 3 71-13, de Medellín, y recibida por la señora Sorey Londoño, al no presentarse a notificarse personalmente en el Centro Administrativo la Alpujarra, Sótano A, taquilla 35, de conformidad con el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, y no conociéndose otra dirección para el momento de la citación al mencionado requerimiento, que la Circular 3 71-13, en consecuencia, se procedió a notificar el requerimiento 201500547955 del 19 de octubre de 2015, a través de la página Web de la Alcaldía del Municipio de Medellín, como lo dispone el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, durante los días 09 al 13 de noviembre de 2015, como puede verse en las siguientes imágenes:



- 7 -



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



Radicado: 201500547962

Medellín, 19 de Octubre de 2015

Señor:  
OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ALVAREZ  
C.C. 8.295.778  
Resolución de Licencia: C4-799-13 de Febrero 28 de 2013  
CIRCULAR 3 71 13  
MEDELLIN, ANTOQUIA

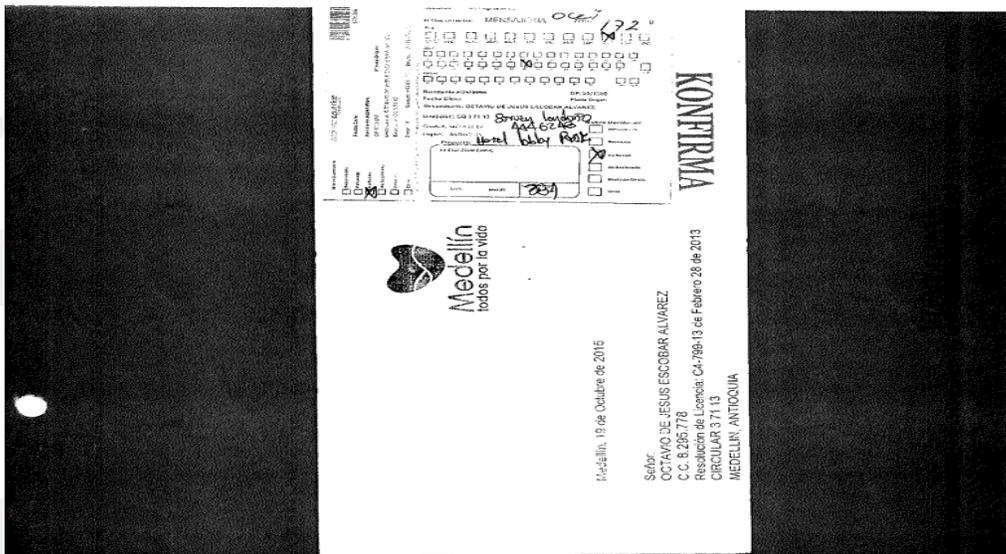
KONFIRMA

Referencia: Citación para notificación personal

Cordial saludo

En cumplimiento del Decreto 1152 de 2015, la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, inició la actuación administrativa mediante la cual adelanta el proceso de cálculo, liquidación y cobro por obligaciones urbanísticas, indicada en la licencia urbanística, en metros cuadrados, para ser compensadas en dinero, relacionada en el encabezado.

Por lo anterior, se le solicita comparecer a la Calle 44 N° 52-165, Centro Administrativo de la Alpujarra, Centro de Servicios a la Ciudadanía, Primer Piso, en el horario de 7:30 am a 12:30 pm y de 1:30 a 5:30 pm, de lunes a jueves y hasta las 4:30 pm, el viernes, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha en que recibe la presente comunicación, para efectos de la notificación personal del requerimiento previsto en el oficio Radicado N° 201500547955 dándole cumplimiento a lo establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011.





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

todos por la vida

### NOTIFICACIÓN POR AVISO

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Municipio de Medellín, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, procede a notificar por aviso, el Oficio con Radicado Número 201500547955 de 19 de Octubre de 2015.

La presente notificación se publicará en la página electrónica y en un lugar de acceso al público de la Alcaldía del Municipio de Medellín, ubicado en la Calle 44 N° 52-165, Centro Administrativo La Alpujarra, Centro de Servicios a la Ciudadanía, Sótano, por el término de cinco (5) días.

Para los fines pertinentes, se publica copia del oficio citado, así como, del acta de visita y el respectivo registro fotográfico de la obra; se informa que, de conformidad con el Decreto 1152 de 2015, el término para cancelar la obligación urbanística o para presentar y solicitar pruebas que pretenda hacer valer dentro de la actuación administrativa, es de 10 días, contados desde que finalice el día siguiente al de la desfijación del presente aviso, que es cuando la notificación se considerará surtida. Para cancelar la obligación urbanística o para presentar o solicitar pruebas, puede acercarse a la Calle 44 N° 52-165 Medellín, Centro Administrativo la Alpujarra, Centro de Servicios a la Ciudadanía, Sótano, en el horario de 7:30 am a 5:30 pm, de lunes a viernes en jornada continua.

**FIJADO:** Noviembre 09 de 2015 a las 7:30 am

**DESIJADO:** Noviembre 13 de 2015 a las 5:30 pm

  
**MARTHA EUGENIA GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**  
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANÍSTICO (E)

ME  
DE  
LLÍN

- 9 -



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

**Secretaría de Gestión y Control Territorial**  
 Subsecretaría de Control Urbanístico

Medellín, 9 de noviembre de 2015

**Notificaciones Obligaciones Urbanísticas:**

Según el Decreto municipal 883 de junio 3 de 2015, artículos 345 numeral 11 y 346 numeral 8, corresponde a la Subsecretaría de Control Urbanístico "Liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas". En atención a ello y de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso de los correspondientes requerimientos de obligaciones urbanísticas de cada una de las resoluciones de licencias detalladas a continuación. Lo anterior en razón a que después de realizar la búsqueda correspondiente en el expediente y/o en el registro mercantil se desconoce la información actual de contacto de los destinatarios. De esta manera la publicación se hace a través de la página web de la Alcaldía de Medellín y de la cartelera del Centro de Servicios a la Ciudadanía Alpujarra, calle 44 N° 52-165, Sótano A. Igualmente el Decreto municipal 1152 de 2015, artículo 5, numeral 5, establece que la compensación en dinero por concepto de construcción de equipamiento público se liquidará conforme al valor del metro cuadrado según el costo directo de construcción a la fecha de pago, la tipología de la edificación y las obligaciones establecidas en la licencia respectiva, de acuerdo con la tabla de valores previstos en el numeral 4, artículo 9 de la norma citada. Por su parte, la liquidación de la compensación en dinero por concepto de cesión de suelo, se efectuará conforme al valor del metro cuadrado suministrado por la Subsecretaría de Catastro.

Indicador	Licencia	Títular en licencia	NIT / CC	Modificado para reemplazamiento	CAMPETA
Juventud	C4-1582-13	BOLETO ROBERTO S.A.S	907482664	201300247927	2
Medio Ambiente	C4-1088-13	GARCIA GUILLERMO F CIA S RLS CA	489593032	201300517543	2
Normalidad	C2-0459-06	CONSTRUCTORA CITARA S.A.S	900322174	201300547906	1
Participación Ciudadana	C4-1101-09	ENDESPU S.A	060343236	201300547206	1
Plan de Desarrollo	C4-1960-12	EDVERSONES DEL GUINDO S.A.S	907962213	201300547716	4
Plan de Desarrollo	C2-05149-12	ALBERTATGE S.A.S	602654007	201300547929	1
Protección Ambiental	C4-759-13	GRUPO DE BENS ESCOBAR ALVAREZ	9291778	201300547703	2
Salud	C4-1992-11	HORNOCEBOS LAS BODES	810033932	201300547972	2
Seguridad	C4-1467-11	CONSTRUCION ABA LINDA	307462498	201300547992	1
Servicios Públicos	C2-6170-13	INGENIERIA INTELIGENCIA LTDA	807174603	201300547993	1
Edificación	C4-4274-13	SANTANDER HERRERA Y HERRERA	77111172	201300547950	4
	C4-4090-12	BARRA CANDELA UNICORP S.A.S	3320386	201300547974	4
	C4-4093-13	SHARLA PATRICIA VEZBE GONZALEZ	40744946	201300547981	4
	C2-0239-10	LUKEDUCACION S EN S A S	501907477	201300547827	1

KONTRIMA

Ahora bien, con respecto a la solicitud de prescripción, 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





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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.

- 11 -



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 222 del 03 de diciembre de 2015; *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el pago de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero por concepto de Cesión de suelo y de construcción de equipamiento”*, podría contarse el término para la prescripción.

3. Respecto al corbo de lo no debido, si hablamos de éste, se desprende un enriquecimiento sin causa por parte de la administración.

Para profundizar un poco el asunto, se trae a colación la Sentencia 1999-00280 de diciembre 19 de 2012, de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil,



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Magistrado ponente: JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, en la que se explicó que el enriquecimiento sin causa se da cuando “... *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...*”

De acuerdo con lo anterior, no le asiste la razón al recurrente, cuando afirma que, se está realizando un cobro de lo no debido, porque existe una resolución expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, la cual, 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 del señor OCTAVIO DE JESÚS ESCOBAR ÁLVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 8.295.778, en su calidad de titular de la licencia con Resolución C4-0799 del 28 de febrero de 2013, 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.

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,

- 13 -



## **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER** la Resolución 222 del 03 de diciembre de 2015, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR** en todas sus partes, la Resolución 222 del 03 de diciembre de 2015, 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 Cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y de Construcción de equipamiento.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución al señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ALVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 8.295.778; según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Calle 27 81A 72, teléfono: 3318208. Medellín.

## **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 Municipio de Medellín, por ser el superior jerárquico, de la Subsecretaría de



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

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 222 del 03 de diciembre de 2015 solicitado en término mediante radicado 202010341750 del 02 de diciembre de 2020 .

Es de advertir que, la Administración es respetuosa de los principios constitucionales y garantías procesales contempladas en los artículos 6, 29 y 121 de la Constitución Política que contemplan los principios de Legalidad en la Función Pública y del Debido Proceso.

El Ejecutivo Municipal, en uso de sus facultades, expidió el Decreto 883 de 2015, por medio del cual, adecuó la estructura de la Administración Municipal 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

- 15 -



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 Municipal, 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.

Al respecto es pertinente citar el artículo 1 del Decreto 1152 del 2015, que determina el ámbito de aplicación de la liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas;

*Artículo Primero: Ámbito de aplicación: el presente Decreto regula el procedimiento aplicable, para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, que, en la respectiva licencia urbanística, se indicaron en metros cuadrados, para ser compensadas en dinero, causadas antes y después de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 del 2014.*

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 las solicitudes del señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ.

### **1. Excepción de pago:**

- 16 -



Frente a este argumento, es importante indicar al memorialista que, los pagos efectuados en el año 2013 son previos y exigidos por la Curaduría Urbana, para poder acceder al trámite de la solicitud, los cuales corresponden a los impuestos de delineación urbana y tasa de nomenclatura, por lo que es claro que en nada disiente con el procedimiento que, acá se adelanta, y que corresponde a la liquidación para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de equipamiento, las cuales, se derivan de la licencia con Resolución C4-0799-13 del 28 de febrero de 2013, así las cosas, se advierte que, de conformidad con el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, es deber del titular de la licencia urbanística, cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella.

Por otra parte, luego de verificar en el sistema SAP se evidenció que actualmente no existe compensación efectiva en dinero o de forma material de las obligaciones adquiridas por parte del señor OCTAVIO DE JESÚS ESCOBAR ÁLVAREZ, para el proyecto ubicado en la carrera 71 C2-47, en su calidad de titular de la licencia, razón por la cual no hay lugar a declarar prospera la excepción de pago propuesta; y contrario a ello, dicho incumplimiento consolidó la exigibilidad de las obligaciones urbanísticas, y surgió 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.

## **2. Prescripción**

En cuanto a la prescripción deprecada por el señor Escobar Álvarez, se tiene que, hay lugar a la aplicación de la misma cuando ha transcurrido un espacio temporal

- 17 -



contemplado en la norma que impide el inicio del procedimiento bajo un amparo de legalidad, de manera tal que, una vez transcurrido dicho plazo, la Administración pierde la oportunidad de iniciar el procedimiento contra el administrado.

La consecuencia de la prescripción es indudablemente determinante: la extinción de la responsabilidad del infractor o del sancionado; sin que sea posible, desde ese momento, iniciar o continuar el procedimiento, pues éste, simplemente, ya ha fenecido.

Así las cosas, considera la Secretaría de Gestión y Control Territorial que, la prescripción tampoco es aplicable a lo pretendido por el recurrente, como quiera que las Obligaciones Urbanísticas, no tienen naturaleza tributaria; por ende, no podrían clasificarse como impuesto, ni como tasa, ni como contribución, pues son netamente urbanísticas; por tanto, no opera la extinción de la Obligación por prescripción.

Quiere decir lo anterior que, la Administración Municipal viene 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 municipio obró en cumplimiento de un mandato constitucional, como lo es el del deber de proteger el espacio público, y por ende brindó la posibilidad al recurrente de cumplir con las cesiones adeudadas mediante una suma de dinero o con la cesión de un predio.



Así las cosas, al ser el espacio público inajenable e imprescriptible, puede el Estado, mediante el uso de las acciones jurídicas pertinentes, reclamar su protección en cualquier tiempo.

Por otra parte, jurisprudencialmente, se ha expresado que los títulos ejecutivos deben tener unas condiciones formales y otras sustantivas esenciales; las primeras de ellas consisten en que, el documento que da cuenta de la existencia de la obligación sea auténtico y emane del deudor, de una sentencia de condena o acto proferido y ejecutoriado, o en su defecto, de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a ley.

Frente a la prescripción de la acción de cobro, la Licencia de Urbanismo y Construcción es un acto administrativo de carácter particular y concreto que, por sí sola, no presta mérito ejecutivo; es por esto que, las obligaciones surgen a partir del momento que el titular – constructor, ejecuta las obras autorizadas en la licencia, y que exista la resolución liquidadora que, es el acto que presta mérito ejecutivo, y a partir de la notificación de ésta, es que se podría empezar a contabilizar el término de prescripción.

## **CADUCIDAD 52 DEL CPACA**

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 es aplicable la Caducidad.

Las obligaciones urbanísticas, son contraprestaciones a las que están obligados todos aquellos propietarios de terrenos que solicitan una licencia o reconocimiento de construcción; por ello, se concibe como una carga, no como un impuesto y



menos aún, como una acción sancionatoria; las cesiones urbanísticas son de carácter obligatorio, sólo para el que obtenga una licencia o reconocimiento de Urbanización o Construcción; por ende, quien no urbaniza o no construya no se verá afectado en su derecho.

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 señor OCTAVIO DE JESÚS ESCOBAR ÁLVAREZ que, no es posible acceder a la solicitud de declaratoria de caducidad de la acción, por considerar que, tal como se le puso de presente en párrafos precedentes, la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas no corresponde a una sanción; por lo tanto, no es aplicable, pues es claro que, estas son de carácter obligatorio, para la persona que obtenga una licencia o reconocimiento de Urbanización o Construcción, por ende, quien no urbaniza o no construya no se verá afectado en su derecho.

Por otra parte, en cuanto al desconocimiento de la existencia del oficio de requerimiento por medio del cual se informa la iniciación de la actuación administrativa se le informa que,

1. La subsecretaría de Control Urbanístico el 19 de octubre de 2015 mediante el oficio 201500547955 requirió al señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ para que dentro del término de 10 días contados a partir de la



notificación del mismo procediera a cancelar las obligaciones urbanísticas y solicitar las pruebas que pretendiera hacer valer.

2. De conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, se envió citación<sup>1</sup> al señor ESCOBAR ÁLVAREZ a la dirección que reposaba en el expediente administrativo, misma que fue recibida el 24 de octubre de 2015.
3. Como quiera que el titular de la licencia no se presentó en las instalaciones de la Alcaldía para notificarse personalmente del referido acto, de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, la Subsecretaría de Control Urbanístico procedió a notificar el requerimiento 201500547955 del 19 de octubre de 2015, a través de la página Web de la Alcaldía del Municipio de Medellín, durante los días 09 al 13 de noviembre de 2015.
4. Vencido el término concedido en el oficio de requerimiento, se procedió a expedir la Resolución que es el acto que presta mérito ejecutivo, notificado personalmente el 21 de noviembre de 2020 al señor OCTAVIO ESCOBAR ÁLVAREZ, concediendo los recursos que prevé la Ley 1437 de 2011, garantizando de esta manera los derechos de defensa y contradicción del titular de la licencia.

### **3. Cobro de lo no debido**

<sup>1</sup> 201500547962 del 19 de octubre de 2015



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

El artículo 10 del Decreto 1521 de 2008, que estableció “...**ARTÍCULO 10º: El artículo 153º del Decreto 409 de 2007 quedará así: ARTÍCULO 153º. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y en el Decreto Nacional 564 de 2006 o las normas que los modifiquen o sustituyan, en todas las actuaciones urbanísticas, incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen, tanto en los suelos urbano como en los de expansión, se deberá cumplir con las áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y para la construcción de equipamiento.**”

Dicho lo anterior, se indica que es en la Licencia urbanística donde se establecen los metros cuadrados a compensar por Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento por parte del curador urbano y una vez es verificada la efectiva utilización de la misma, la Subsecretaría de Control Urbanístico, ante el incumplimiento del administrado en realizar las posibles opciones que la norma establece para realizar el trámite de compensación de la obligación, tiene la facultad para realizar los trámites correspondientes para exigirle al administrado la compensación derivada de las obligaciones urbanísticas. Motivo por el cual no es posible declarar cierta la excepción del cobro de lo no debido propuesta por el titular.

Por lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, una vez analizados los argumentos entregados por el señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ en calidad de titular de la Licencia C4-0799-13 del 28 de febrero de 2013, procederá a confirmar la decisión adoptada por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por medio de las Resoluciones 222 del 03 de diciembre de 2015 “*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*”

- 22 -



*zonas verdes, recreacionales y equipamiento y de construcción de equipamiento”, y la Resolución 202350004029 del 24 de enero de 2023 “Por la cual, se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación”, ya que se pudo constatar que la decisión se ajusta a derecho, y teniendo en cuenta que, se le otorgaron a la apelante todas las garantías procesales, conforme a los principios Constitucionales establecidos por el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011,*

### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** CONFIRMAR en segunda Instancia la Resolución 222 del 03 de diciembre de 2015 *“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 de construcción de equipamiento”, y la Resolución 202350004029 del 24 de enero de 2023 “Por la cual, se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación”, por los motivos expuestos en la parte considerativa de este recurso.*

**ARTICULO SEGUNDO:** CONCEDER al señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 8.295.778, el término de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente Resolución, para realizar la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas o suscribir acuerdo de pago ante la Subsecretaría de Ingresos, ubicado en el Centro de Convenciones y Exposiciones Plaza Mayor, Pabellón Medellín, oficinas 5-6-8-9 de lunes a jueves de 7 y 30 a.m. a 5:00 p.m. y los viernes de 7:30 a.m. a 4:00 p.m o a través de la página [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co), en los términos planteados en la Resolución 222 del 03 de diciembre de 2015.



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

**ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución al señor OCTAVIO DE JESUS ESCOBAR ÁLVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía 8.295.778, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011; en la calle 27 81A 72 de la ciudad de Medellín, teléfono 6043318208.

**ARTICULO CUARTO:** 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.

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

**ARTÍCULO SEXTO:** ORDENAR la devolución del presente expediente a la Subsecretaría de Control Urbanístico para los fines pertinentes, en especial, para lo concerniente con el trámite de la expedición del respectivo documento de cobro.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ANDREA CECILIA SALAZAR JARAMILLO**  
SECRETARIA DE DESPACHO



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Copia: Expediente con Resolución C4-0799-13 del 28 de febrero de 2013. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 110701110016.

Elaboró: María Camila Marulanda González Abogada Contratista Secretaría de Gestión y Control Territorial	Revisó Juan Andrés García Tobón Abogado asesor Jurídico de Despacho Secretaría de Gestión y Control Territorial
---	--

### SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



- 25 -