



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 202350074440 DE 14/09/2023

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 202250110933 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2022”

Radicado Solicitud: 202210423802 **Radicado Interno:** 202320080227

La Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín, en uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las conferidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, los Decretos Distritales 2502 de 2019 (modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021), y 883 de 2015 (modificado por el Decreto Distrital 863 de 2020) en su artículo 344, 345 y 346 y la Resolución 1149 del 2021 del IGAC, procede a resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 202250110933 del 26 de octubre de 2022, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*,

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C1-0317-13 del 03 de abril de 2013, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, se otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA, para el predio localizado en la Calle 31 A 79 05, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 306781 y Polígono Z6_CN1_8, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 74,36 m2.
2. Mediante radicado de ingreso **20221003733**, la señora **LUZ MARINA GIRALDO GIRALDO**, solicitó ante el despacho el decreto de pruebas en respuesta del requerimiento que se le realizó como titular de la licencia, y se determinó, que, siendo las obligaciones urbanísticas, contraprestaciones a cargo de un sector de la población, representado por los titulares de licencias,

- 1 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

propietarios y/o poseedores de inmuebles **que se benefician**, de las nuevas condiciones urbanísticas que se desprenden del otorgamiento de la licencia; resultó oportuno y coherente, requerir para su cumplimiento, a quien **efectivamente obtuvo el provecho**.

En el caso bajo examen, se encontró acreditada la enajenación del predio objeto de la licencia; así como la efectiva realización de lo licenciado por lo que en trámite oficioso, se vinculó a las propietarias, que sin ser titulares original, fueron quienes realizaron la obra, y obtuvieron el provecho.

En ese orden de ideas, se vincula de manera formal de las señoras **LAURA CAROLINA AGUDELO VELÁSQUEZ** y **BEATRIZ VELÁSQUEZ SALDARRIAGA**, a la actuación administrativa derivada de la licencia C1- 0317 13; y el archivo de las diligencias con relación a la señora **LUZ MARINA GIRALDO GIRALDO**.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaria de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición, encontrando en la anotación 13, fecha: 24-04-2013, Radicación: 2013-25978. Documento: Escritura 1048 del 2013- 03-07, Notaría Veintinueve de Medellín, Especificación: 0125 Compraventa, que la señora **BEATRIZ ELENA VELÁSQUEZ SALDARRIAGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 42.890.227, al momento de la expedición de la Resolución C1-0317-13 del 03 de abril de 2013, ostentaba el derecho real de dominio, sin embargo, atendiendo a que en dicha anotación no se estableció el porcentaje del coeficiente de propiedad y agotada la etapa probatoria no se allegaron pruebas al respecto, el despacho procedió a realizar la división de las obligaciones urbanísticas totales en partes iguales para cada titular, correspondiéndole a la señora **BEATRIZ ELENA VELÁSQUEZ SALDARRIAGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 42.890.227, compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 37,18 m2.

3. En cumplimiento de lo establecido en el Decreto Nacional 1203 que, Modifica el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedando así: "...El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta".

4. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64, 66 y 68 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regula el procedimiento para el incumplimiento de la compensación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento.

5. Según lo estipulado en artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, la Subsecretaria de Control Urbanístico procedió a realizar visita de verificación a la obra licenciada en 2021, al inmueble localizado en la Calle 31 A 79 05, CBML 16030240072, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia del licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

6. Se efectuó requerimiento 202230380585 del 07 de septiembre de 2022, a la señora BEATRIZ ELENA VELÁSQUEZ SALDARRIAGA, identificada con la cédula de ciudadanía 42.890.227, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C1- 0317-13 del 03 de abril de 2013, y fue notificada electrónicamente el 11 de octubre de 2022, según certificado de notificación electrónica No 202230443276 del 13 de octubre de 2022.

7. Mediante Resolución 202250110933 del 26 de octubre de 2022, se liquidó el monto correspondiente de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C1-0317-13 del 03 de abril de 2013, a cargo de la señora BEATRIZ ELENA VELÁSQUEZ SALDARRIAGA, identificada con la cédula de ciudadanía 42.890.227, correspondientes a Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 37,18 m², cuya cantidad debe ser compensada en dinero; notificada personalmente, el día 07 de diciembre de 2022.

ITEM	SUELO PARA ZONAS VERDES RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO. ACUERDO 46/2006	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO OTROS USOS	OTROS
M2 - EN SITIO	37,18	0,00	0,00	187-22
VALOR M2 - EN SITIO	\$ 1.312.765	\$ 0	0	29-02-22
INCREMENTO 15 %	\$ 0	N/A	N/A	C1011-13
SUBTOTAL	\$ 48.808.640	\$ 0	\$ 0	
VALOR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	\$ 48.808.640			
AMBITO DE REPARTO AR4	MATRÍCULA INMOBILIARIA	306781	POLIGONO	CD_CB1_8

Distrito: OCIDENTAL
Abogado: ALEXANDRA CATALINA GIRALDO QUINTERO

Pág. 1 de 2

Revisó: LUISA FERNANDA MORENO SUÑEZ
Contratista



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8. 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, el cual establece 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 zonas verdes recreacionales y equipamiento.

Así mismo, tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de construcción, según la tipología y acabados arquitectónicos y constructivos del proyecto licenciado , para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de construcción de equipamiento establecido en la Resolución 202250012777 del 11 de febrero de 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.

9. Que el 20 de diciembre de 2022 mediante radicado 202210423802 la señora BEATRIZ ELENA VELÁSQUEZ SALDARRIAGA, identificada con cédula de ciudadanía N° 42.890.227, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, argumentando lo siguiente:

“1- “Imposibilidad de ejecutar el cobro por pérdida de ejecutoria de la licencia con Resolución C1-0317-13 del 03 de abril de 2013, por haber transcurrido nueve (09) años y seis (06), desde la expedición de la licencia y la emisión de la Resolución 202250110933 del 26 de octubre de 2022, haciendo énfasis en el numeral 3° del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011.

2- Que, de acuerdo al artículo 55 del Decreto municipal 2502 de 2019, existió por parte de la Subsecretaría de Control Urbanístico, extemporaneidad en la realización de la visita al predio objeto de licenciamiento.

3- Que, de acuerdo al artículo 209 de la Constitución Política, la Subsecretaría de Control Urbanístico, deberá revocar la Resolución 202250110933 del 26 de octubre de 2022, por haber transcurrido más de cinco años de haberse emitido la licencia C1-0317-13 del 03 de abril de 2013.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PRETENSIONES

1- Que se revoque el requerimiento resolución 202250110933 DEL 26 DE OCTUBRE DEL 2022.

2- Que como consecuencia de lo anterior se ordene el archivo de las diligencias para el cobro de las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia con resolución 01-13-317 del 03 de abril de 2013”.

En respuesta al recurso promovido, la Subsecretaría de Control Urbanístico, por medio de la Resolución No. 202350048164 del 15 de junio de 2023 decidió:

“PRIMERO: NO REPONER la Resolución 202250110933 del 26 de octubre 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 Resolución 202250110933 del 26 de octubre de 2022, proferida por esta Subsecretaría, por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de equipamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, este despacho procede a realizar las siguientes consideraciones:

Lo primero es indicar que la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, resulta ser la competente para entrar a resolver el presente asunto, al configurarse en el superior jerárquico de la Subsecretaría de Control Urbanístico, en los términos del artículo 344 del Decreto Distrital 883 del 2015 (modificado por el Decreto Distrital 863 de 2020) 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 202250110933 del 26 de octubre de 2022, solicitado al interior del término, mediante radicado 202210423802 del 20 de diciembre de 2022.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Conforme a lo anterior, se tiene que, a través del Decreto Distrital 883 de 2015, se asignaron las competencias de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, así como las de las subsecretarías adscritas a esta, entre ellas, la Subsecretaría de Control Urbanístico. De modo que, se estableció en el numeral 8, del artículo 346 de la citada norma, como función de la Subsecretaría de Control Urbanístico, la *“Liquidar y verificar el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas”*.

En consecuencia de lo anterior, la Administración Distrital cuenta con una norma expresa, que reglamentó el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública, el cual se encuentra descrito en el Decreto 2502 de 2019, cuyo ámbito de aplicación se describió así:

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

Teniendo en cuenta lo anterior, procederá el despacho a pronunciarse con respecto a los argumentos esbozados en el recurso de alzada, los cuales se pueden condensar en las líneas discursivas que se detallan a continuación:

PERDIDA DE EJECUTORIA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

Para resolver el punto relacionado con la pérdida de ejecutoriedad de la licencia con Resolución C1-0317-13 del 03 de abril de 2013, resulta conveniente hacer énfasis en aspectos importantes acerca de las licencias urbanísticas.

En primer lugar, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto Nacional 1469 de 2010, *“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 y se expiden otras disposiciones”* (compilado por el Decreto 1077 de 2015), se tiene que, una licencia urbanística es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

De acuerdo con esta norma, la expedición de la licencia urbanística implica la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo, en estricto cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones atinentes al tema.

Lo anterior coincide con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1203 de 2017, *"Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones"*, en cuyo tenor literal se describe la licencia de construcción como:

"La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

(...)".

En cuanto los efectos de la licencia, es necesario tener en cuenta lo consagrado en el artículo 36 el Decreto Nacional 1469 de 2010, contempla cuales son los efectos de las licencias urbanísticas, advirtiendo que, el otorgamiento de la licencia *"determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo,*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.”.

En lo que refiere a la vigencia de las licencias, el artículo 47 del Decreto en cita establece que *“Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.*

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

(...)”.

Conforme con lo anterior, el artículo 49 ibídem establece que cuando la licencia de construcción hubiese perdido vigencia, por el vencimiento del plazo inicial o su prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia conforme a la normativa vigente en la materia al momento de la nueva solicitud.

Teniendo en cuenta que la licencia contempla un término de vigencia, que puede ser susceptible de prórroga, es claro que, las obligaciones urbanísticas no surgen al momento de concederse la licencia, sino que, nacen a la vida jurídica al momento de ejecutarse las obras que fueron autorizadas en la licencia.

Con respecto al concepto de pérdida de fuerza ejecutoria, se trae a colación lo señalado por la sección Cuarta del Consejo de Estado, en cuanto a que: *“la pérdida de la fuerza ejecutoria de un acto administrativo por pérdida de vigencia ocurre cuando el acto “se extingue o desaparece del mundo jurídico y, como consecuencia, **desaparece su fuerza jurídica**, como en los casos de anulación, revocación, derogación, retiro del acto...”. Consecuentemente con la postura del Consejo de Estado la doctrina considera que la pérdida de vigencia “es un concepto genérico que recoge la totalidad de eventos de pérdida de ejecutoria”, además de referirse a situaciones como la derogatoria, la revocatoria o cualquier otra que se pueda calificar como **limitante a la eficacia del acto**. Pues bien, un acto administrativo puede perder su eficacia con carácter definitivo porque deja de existir, o la pierde con carácter temporal o provisional porque dicha eficacia solo se suspende o se interrumpe”* (Negritas fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Es de resaltar que, conforme a lo señalado por el Consejo de Estado, en la Sección primera, en Sentencia del 29 de marzo de 2019. Expediente 11001-03-24-000-2010-00318-00 con ponencia del magistrado Roberto Augusto Serrato Valdés que, ***"la ocurrencia de la pérdida de la fuerza ejecutoria del acto no vicia de nulidad el acto administrativo, sino que pierde su carácter ejecutorio y en consecuencia, sus efectos no son vinculantes para el administrado" (Negrillas y subrayas fuera de texto).***

Debe advertirse además, que quién posee la carga de solicitud de liquidación de las obligaciones es el titular de la licencia urbanística, por lo que, ante el incumplimiento de las obligaciones previstas en el Artículo 39 del Decreto Nacional 1469 de 2010 (antes Decreto 564 de 2005 y ahora recopilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015), en cualquier tiempo la administración podrá requerir al titular de la licencia que, a la fecha no haya dado cumplimiento a una obligación urbanística que se encuentra regulada en la Ley.

De acuerdo con la exposición normativa y jurisprudencial realizada se puede colegir que, la liquidación de las obligaciones urbanísticas no constituye un acto de ejecución a cargo de la administración respecto de la licencia urbanística concedida, pues, como se advirtió, la licencia es una autorización para el uso del suelo y, el cobro de las obligaciones, no puede entenderse como una mera operación tendiente a la ejecución de la licencia.

En consecuencia, considera la Secretaría de Gestión y Control Territorial que, no le asiste razón a la señora LUZ MARINA GIRALDO GIRALDO cuando señala que, en el presente caso la Resolución C1-0317-13 del 03 de abril de 2013, perdió fuerza ejecutoria, pues, si bien dicha Resolución contempla una vigencia, la misma no se predica para el cumplimiento de la obligación urbanística derivada de dicho acto administrativo.

IRREGULARIDADES EN EL COBRO

El Decreto Municipal 2502 de 2019, es el que regula el procedimiento para compensar las obligaciones urbanísticas en el Distrito de Medellín y, dicho decreto, en su artículo 31, preceptúa:

"ARTÍCULO 31. 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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”.*

Asimismo, las obligaciones urbanísticas se determinan de acuerdo a la obra que se pretende adelantar y los valores que se han determinado por cada concepto han sido tomados del mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas –ZGH, cuyos valores son actualizados cada año por la Subsecretaría de Catastro, que establece el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para Zonas Verdes, Recreacionales y Equipamiento.

Tomando 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 202150012722 del 12 de febrero de 2021, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores para la estimación del costo directo de la construcción por metro cuadrado, adoptada con el Decreto Municipal 2502 de 2019, en su artículo 32.

Así las cosas, el cobro de las obligaciones urbanísticas se hizo con los valores actuales y no con los valores establecidos a la fecha de expedición de la licencia, pues, se le recuerda que es deber de los 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 a realizar los actos que permitan adelantar



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el trámite para la efectiva compensación de las ya mencionadas obligaciones, es decir, 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 2502 de 2019, 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, es decir, que, cuando las ya mencionadas obligaciones requieren ser compensadas en dinero, como el presente caso, mediante la Resolución liquidadora, los valores por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, son tomados del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigentes al momento de la solicitud de liquidación, y para la liquidación por concepto de Construcción de Equipamiento, se liquidará con base en la Resolución de la Subsecretaría de Catastro vigente al momento de la solicitud.

El artículo 64 del Decreto Municipal 2502 de 2019 establece:

“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).

Para concluir, se le aclara al recurrente que, las obligaciones urbanísticas, se derivan del aprovechamiento efectivo del constructor y/o reconocimiento, realizado por la autoridad competente, lo que se configura como, un deber del titular de la licencia, frente a la Administración, tal y como, lo contempla el Decreto Nacional 1203 que, Modifica el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedando así: “...El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta”.

PROCEDIMIENTO CONTRARIO A LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y LAS LEYES

- 11 -



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, establece que, “... *El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio...*”.

De igual forma, indica el artículo 209 que, “...*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley...*”

Quiere decir lo anterior que, la aplicación del derecho constitucional al debido proceso es una garantía que, implica la obligación de la administración a cumplir con los fines del Estado, razón por la cual, es necesario el cumplimiento no solo de cada una de las etapas procesales fijadas en la Ley, sino el juzgamiento conforme a las leyes preexistentes al acto que se le imputa.

Conforme a lo anterior, se advierte nuevamente, que es obligación del titular de la licencia, efectuar la compensación de las obligaciones urbanísticas, razón por la cual, en su momento, cada titular debía solicitar ante la Subsecretaría de Catastro los valores por m² de suelo y de construcción de y, luego, se debía solicitar la liquidación respectiva en la Ventanilla Única del Constructor. Finalmente, con las facturas, se efectuaba la cancelación en el banco respectivo. Tales cancelaciones de los comprobantes de pago harían parte ineludiblemente del recibo de obra o certificado de Permiso de Ocupación para los proyectos culminados.

Así las cosas y, como quiera que, no se evidenció el pago de las obligaciones urbanísticas, la Subsecretaría de Control Urbanístico, tal como lo establece el Decreto 2502 de 2019, a su vez modificado por el Decreto 0242 de 2021, dio inicio al trámite para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas, comunicándole a la titular de la licencia C1-0317-13 del 03 de abril de 2013 su incumplimiento, a través del oficio de requerimiento 202230380585 del 07 de septiembre de 2022.

Posteriormente, la Subsecretaría de Control Urbanístico expide la Resolución 202250110933 del 26 de octubre de 2022, se liquidó el monto correspondiente de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C1-0317-13 del 03 de abril de 2013, a cargo de la señora BEATRIZ ELENA VELÁSQUEZ SALDARRIAGA.

Así las cosas, 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.

Por lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, una vez analizados los argumentos entregados en el recurso de alzada, procederá a confirmar la decisión adoptada por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por medio de la Resolución 202250110933 del 26 de octubre de 2022, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*, y en tanto, en uso de sus facultades legales y reglamentarias,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER, en segunda Instancia, la Resolución 202250110933 del 26 de octubre de 2022 *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONFIRMAR la Resolución No. 202350048164 del 15 de junio de 2023 *“POR LA CUAL, SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EL DE APELACIÓN”*.

CUARTO: NOTIFICAR, a la BEATRIZ ELENA VELÁSQUEZ SALDARRIAGA, identificada con la cédula de ciudadanía 42.890.227; según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011; en la Calle 32 E No. 80 B 35, Apartamento 201, Edificio Torre Ángel, Laureles Nogal, teléfono 3178175496, Medellín, o al correo electrónico informado para tal fin: bv3139098@gmail.com.

QUINTO: La presente Resolución rige a partir del día de su ejecutoria, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SEXTO: Contra la presente resolución NO PROCEDE RECURSO ALGUNO.

SÉPTIMO: 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 actos administrativos liquidatorios de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, determinadas en la licencia C3-0185-08, a los demás titulares de la misma y, que han sido plenamente identificados y con los porcentajes definidos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANDREA CECILIA SALAZAR JARAMILLO

SECRETARIA DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C1-0317-13 del 03 de abril de 2013. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 16030240072.

Elaboró:
Dayana María Gómez Peláez
Abogada Contratista

Revisó y Aprobó:
Juan Andrés García Tobón
Abogado Contratista

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

- 14 -