



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 202350075507 DE 19/09/2023

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

INTERPUESTO POR: NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO

Radicado Solicitud: 202010257033 Radicado Interno: 202320064494

La Secretaría 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, Los Decretos Distrital 2502 de 2019 modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021, 883 de 2015 en su artículo 344, 345 y la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, procede a resolver el Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020, *“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”*.

CONSIDERACIONES

1. Mediante la Resolución C4-2572 del 7 de junio del 2009, emitida por la Curaduría Urbana cuarta de Medellín, se declaró RECONOCIMIENTO DE UNA CONSTRUCCIÓN, EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL , para el predio localizado en la Calle 72 41-74, identificado con matrícula inmobiliaria 01N-384389, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en 35.46 m2 y por Construcción de Equipamiento en 3.00 m2, a cargo de la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.533.425.

- 1 -



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. En cumplimiento de lo establecido en el numeral 2 del artículo 5 del entonces vigente Decreto Municipal 1152 de 2015, se realizó visita el día 17 de octubre 2018, al inmueble localizado en la Calle 45 24-72/74, tal como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo reconocido.
3. Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó requerimiento 140 del 13 de marzo del 2020, a la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.533.425, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-2572 del 7 de junio del 2009, y fue notificado personalmente el día 18 de mayo del 2020.
4. Mediante Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-2572 del 7 de junio del 2009, correspondientes a Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en 35.46 m2 y por Construcción de Equipamiento en 3.00 m2, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero.
5. 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 del Decreto Municipal 1760 de 2016, y el cual, establece el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas –ZGH, y la Resolución 001 de 2020; 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 002 de enero de 2020, corregido mediante la resolución 004 del 2020, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores para la estimación del costo directo de la construcción por metro cuadrado, adoptada con el Decreto Municipal 2502 del 2019.
6. La Resolución 201950040004 del 10 de abril de 2019, *“Por medio de la cual, se determina el monto para la compensación en dinero de las obligaciones*

- 2 -



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”, fue notificada a la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.533.425, titular de la Licencia C4-2572 del 7 de junio del 2009, mediante notificación personal el día 3 de septiembre del 2020

7. La señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.533.425, representada mediante poder especial por el señor LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con Cédula de ciudadanía N° 71.644.484 de Medellín y Tarjeta Profesional N° 114.339 del C.S.J, el 16 de septiembre del 2020 a través del radicado 202010257033, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de apelación, en calidad de titular de la licencia C4-2572 del 7 de junio del 2009, solicita:

“HECHOS

PRIMERO: Manifiesta mi prohijada que el tres (3) de septiembre de la presente anualidad, el Municipio de Medellín, le notifica la Resolución N° 202050042230 del 14 de agosto de 2020, por medio de la cual le cobran presuntas obligaciones urbanísticas por valor de veinticuatro millones quinientos sesenta y cinco ml pesos con veinticinco centavos (\$24.465,025)

SEGUNDO: Se exige el pago de las- presuntas obligaciones urbanísticas, causadas en la Resolución C4-2572 del 7 de julio de 2009, expedida por la Curaduría Cuarta de Medellín.

TERCERO: La Resolución C4-2572 del 7 de julio de 2009, expedida por la Curaduría Cuarta de Medellín, fue expedida hace más de once (11) años.

CUARTO: Como se puede observar a la Resolución en comento, actualmente le ha operado el fenómeno del decaimiento del acto administrativo, esto al tenor del numeral 3° del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, el cual expresa: 'Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la autoridad no ha realizado los actos para ejecutarlo'. Para el efecto la administración municipal con la expedición del acto administrativo de cobro que se recurre, ha violentado el artículo en comento, en concordancia con artículo 209 de la constitución política, según la cual la función administrativa se debe desarrollar con fundamento en los principio de eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad; correspondiendo



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

así a las autoridades administrativas coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado, además la misma norma predica que la administración pública, en todos sus órdenes tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señala la ley, lo cual permite consagrar causa es legales de cesación de los efectos de los actos de la administración, como el caso que nos ocupa.

QUINTO. La administración Pública en cabeza del Municipio de Medellín ha perdido de competencia para revivir un acto administrativo al que ha operado el Fenómeno del decaimiento, por la pérdida de ejecutoria (art. 91, numerales 3°, 4° y 5° del OPACA); igualmente le ha prescrito su derecho a exigir a su favor el pago de las presuntas obligaciones urbanísticas en comento. Al haber prescrito extintivamente la obligación, la administración Municipal pierde automáticamente la competencia para hacer exigible la presunta obligación.

SEXTO. Mi poderdante siempre ha actuado de Buena Fe, ante la administración Municipal de Medellín, ha cumplido los pagos de impuesto predial, legalizo desde el punto de vista urbanístico sus unidades inmobiliarias, no ha tenido dificultades con ninguna autoridad pública, mucho menos con particulares.

SÉPTIMO. La administración municipal esta cobrado lo no debido: Se trata de enseñar al Despacho Judicial con todo el acervo probatorio acompañado a este escrito, que el presunto derecho a cobrar las presuntas obligaciones urbanística, ha prescrito extintivamente, esto porque la Resolución 04-2572 del 7 de julio de 2009, fue expedida por la Curaduría Cuarta de Medellín, hace más once (11) años, contrariando flagrantemente el Código Civil, en su artículo artículo 2536 (prescripción de la acción ejecutiva). Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, el cual expresa "La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años". (Subrayas fuera de texto).

OCTAVO. El artículo 817 del Estatuto Tributario interpretado por analogía, para este caso en concreto, determina que la acción de cobro de las obligaciones fiscales prescribe en un término de cinco (5) años. Sin embargo, el artículo 818 ibídem estableció que el término de prescripción indicado se interrumpe, en caso de la notificación del mandamiento de pago; pero nótese que la administración municipal no tiene en cuenta que la Resolución N° 04-2572 del 7 de julio de 2009, fue expedida por la Curaduría Cuarta de Medellín, hace más once (11) años y a la fecha nunca



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ha expedido notificación del mandamiento de pago a cargo de mi mandante.

NOVENO. Mediante Jurisprudencia Constitucional, la sentencia de la Corte Constitucional 0-371 de 2011, relativa al debido proceso, destacó que los elementos para que opere la prescripción extintiva son: i) el transcurso del tiempo previsto por la ley; ii) la inactividad de la Administración para realizar el cobro de la obligación y; iii) "...la negación de la obligación y rehusarse al pago por parte del deudor manifiesta con la solicitud de prescripción". Como se puede observar, mi poderdante cumple con todos estos requisitos para que le sea declarada por parte del ente municipal la caducidad y prescripción del cobro de las presuntas obligaciones urbanísticas.

DÉCIMO. Las presuntas obligaciones que se pretender cobrar a mi prohijado, no presta merito ejecutivo toda vez que trasgrede flagrantemente los requisitos legales exigidos por ley 1231 de 2008 y sus Decretos reglamentarios 4270 de 2008 y 3327 de 2009.

DECIMOPRIMERO. 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 urbanísticas generadas en un acto administrativo que ha perdido vigencia para su respectiva ejecución, además de forma ilógica desconoce que las presuntas obligaciones han prescrito en todo su contexto legal, esto al tenor del Código Civil, en su artículo 2536 (prescripción de la acción ejecutiva). Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, el cual expresa "La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años.

DECIMOSEGUNDO. Adicionalmente, de seguir en su posición dominante, la administración municipal de Medellín, podría incurrir en 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 y 16 de la Ley 1437 de 2011, lo mismo se incurría en posible extralimitación de funciones y un posible prevaricato por acción y omisión.

DECIMOTERCERO. El acto administrativo objeto de la litis, que da inicio al cobro de unas presuntas obligaciones urbanísticas debió proferirse antes del 6 de septiembre de 2015, pues la Resolución Liquidatoria N° 201850042230 es del 14 de agosto de 2020 y notificada a mi poderdante el día 3 de septiembre de 2020, o sea hace más de once (11) años después, viciando dicho proceso con el fenómeno de la prescripción, pues la administración tenía cinco (5) años para hacer el respectivo cobro, lo que



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

indica de entrada la pérdida de competencia de la administración municipal para exigir e/presunto cobro.

DECIMOCUARTO. La administración Municipal adelantó el presunto debido proceso de cobro bajo sus presupuestos jurídicos, la cual surge por el Decreto 883 de julio de 2015, el mismo Decreto en su art. 371 expresa los términos para la implementación de la organización municipal y manifiesta (...) “que la estructura administrativa adoptada en el presente Decreto se implementará en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del mismo”.

DECIMOQUINTO: Increíblemente el Decreto 883 de 2015, entra a regir e día de su publicación en la Gaceta Municipal, pero abruptamente le fungen efectos retroactivos, lo que indica una extralimitación de funciones e incumplimiento de los deberes de todo servidor público, establecido en los artículos 26, 27, 28, 33 y 39 de la ley 1592 de 2019, derogatoria d& la ley 734 de 2002 (norma disciplinaria vigente para esa misma época).

DECIMOSEXTO: El Acuerdo Municipal 048 de 2014 y los Decretos Municipales 1152 y 2502 de 2019, son normas posteriores a la Resolución C4-2572 del 7 de julio de 2009, se reitera fue expedida hace más de once (11) años, con ja cual se crearon las presuntas obligaciones urbanísticas y que, de hacerse efectivas contra mi cliente, se estaría violando y principio constitucional de la irretroactividad de la ley y por la tanto ipso facto, se configuraría la nulidad del acto administrativo que genera las presuntas obligaciones.

DECIMOSÉPTIMO. La administración Municipal cuando realiza el presente cobro de las presuntas obligaciones urbanísticas, debe tener en cuenta, cuando entro a regir el Acuerdo 048 de 2014, los Decretos Municipales 883 de 2015 el 2502 del 27 de diciembre de 2019 pues está aplicando la normativa en comento, de forma subjetiva e ilegal contra de los intereses de mi prohijado, configurando arbitrariamente la irretroactividad a dichas obligaciones representadas en la Resolución Resolución Liquidatoria N° 202050042230 del 14 de agosto de 2020.

DÉCIMOCTAVO: Para el cobro de las presuntas obligaciones respecto al a Resolución C4-2572 del 7 de julio de 2009 se debió haber aplicado en se momento El Decreto Municipal 351 de 2007, disponía el procedimiento para los Ámbitos de Reparto y la forma de gestión de las Obligaciones Urbanísticas, pero esta norma fue derogada por el artículo 622 del Acuerdo



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Municipal 048 de 2014 y no liquidaron dentro del término oportuno las obligaciones mi mandante.

DÉCIMO NOVENO: Luego el Municipio de Medellín, expidió el Decreto Municipal 566 de 2011, el cual reguló el procedimiento para la incorporación jurídica y material de las áreas de cesión pública obligatorias resultantes de los procesos de urbanización, parcelación y construcción en Medellín, el cual debe ser actualizado a la normativa vigente, pero mi mandante ya había ejecutado en todo su contexto la Resolución 04-2572 del 7 de julio de 2009, tampoco le liquidaron la presunta obligaciones urbanísticas, dentro del término legal.

VIGÉSIMO: El artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, que compila las normas del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, entre ellos el Decreto Nacional 1469 de 2010, reitera que los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que Lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos y espacio público en general, pero esta normativa, nunca dispuso de forma expresa efectos retroactivos, referidos a cobro de obligaciones urbanísticas, por lo tanto a mi mandante no es sujeto actual de las presuntas obligaciones urbanísticas.

VIGÉCIMOPRIMERO: El artículo 2.2.6.1.4.6 del mismo Decreto 1077 de 2015, establece el procedimiento para la incorporación de áreas públicas resultantes de los procesos de urbanización, parcelación y construcción, además determina que corresponderá a los municipios determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital, esta normativa, debió haber expresado de forma precisa y contundente, que surtía efectos retroactivos, para los diferentes casos concretos, cómo el caso que desata estos recursos, lo cual no debe ser exigible a mi poderdante.

VIGECIMOSEGUNDO: El Acuerdo Municipal 48 de 2014, tampoco expreso en ningún aparte normativo dar efectos retroactivos en materia de obligaciones, pues este se limitó a revisar y ajustar el largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, acogió estas disposiciones y en su artículo 305 determina los tipos de cesiones públicas dividiéndolas en 3: 1) Vas públicas, 2) Suelo destinado al espacio público de esparcimiento y encuentro, y para la dotación y construcción de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

equipamientos básico social y/o comunitario; y 3) Construcción de equipamiento básico social y/o comunitario.

VIGECIMOTERCERO: En los artículos 303, 306, 513, 521 y 596 del mismo Acuerdo Municipal, determina que la Administración Municipal, entre otras, debe reglamentar el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, O SEA EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, para la fecha de expedición de la Resolución N°04-2572 del 7 de julio de 2009 NO HABÍA REGLAMENTADO DICHOS COBROS, ENTONCES PRETENDE ENMENDAR SU propio ERROR ADMINISTRATIVO, DÁNDOLE ARBITRARIAMENTE EFECTOS RETROACTIVOS A LA NORMATIVA EN COMENTO,

VIGECIMOCUARTO: Dentro de las competencias funcionales de la administración Municipal, no solo es iniciar la acción de cobro coactivo dentro de los cinco (5) años siguientes a que se hizo exigible la obligación urbanística, sino, que una vez iniciada, debe culminarla dentro de ese mismo término, so pena de que los actos que se expidan después de expirado el término queden viciados totalmente por falta de competencia temporal (numera 3° art. 91 del 1437 de 2011-CPACA, el cual expresa: "Pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo.

Numeral 3°: Cuando al cabo de cinco (5) años, de estar en firme la autoridad no ha realizado los actos que le corresponden para ejecutarlos".

*En cuanto a la falta de competencia temporal, vía jurisprudencia, el honorable Consejo de Estado, en reiteradas ocasiones ha dicho que un acto administrativo afectado por prescripción de la acción pertinente en la forma atrás anotada, resulta inmediatamente afectado en su legalidad o validez, toda vez que se conformó cuando ya se había extinguido la facultad respectiva por virtud de ese fenómeno, **lo cual se considera en la Jurisprudencia como falla de competencia por razones del tiempo o de la oportunidad.** (Sección Tercer. Sentencia de ocho de noviembre de 2001, Exped. 13837, M.P. Ricardo Hoyos Duque; Consejo de Estado, Sección Tercera. Sentencia del tres (3) de agosto de 2000).*

VIGESIMOQUINTO: El municipio de Medellín, contrariando la anterior normativa, de forma absurda expide una Resolución liquidatoria el 14 de agosto de 2020, y la notifica para su cobro, once (11) años después, o sea el 3 de septiembre de 2020.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8. Por medio de la Resolución No. 202050066788 del 3 de noviembre del 2020, la Subsecretaría de Control Urbanístico, dio respuesta al recurso de reposición manifestado lo siguiente:

ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN

Frente a la solicitud expuesta por la recurrente, se procederá a dar las explicaciones, aclaraciones o precisiones correspondientes:

Con respecto a la *DECAIMIENTO DEL ACTO ADMINISTRATIVO o PERDIDA DE EJECUTORIEDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO*, solicitada, le informamos que, las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, se hacen exigibles desde el momento en que, se expide la liquidación que determina la equivalencia de las obligaciones en dinero, según los valores actualizados por metro cuadrado que establece la Administración Municipal a través de la Subsecretaría de Catastro, y de acuerdo con los metros cuadrados que deba ceder o construir, establecidos en la Resolución de licencia.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo constituye, en este caso, la compensación en dinero efectiva, equivalente a las áreas que debió ceder o construir y debe estar contenida en un documento que contenga tales obligaciones de forma clara, expresa y exigible, para que preste mérito ejecutivo.

Por tratarse de unas obligaciones a compensar con una suma de dinero, la prescripción opera, siempre y cuando, esté precedida de un título ejecutivo que la contenga, esto es, la liquidación y el documento de cobro respectivo que, contiene la obligación de forma clara, expresa y exigible, una vez, se encuentre en firme. Sólo a partir de la firmeza del acto administrativo de liquidación, se podrá considerar que empieza a contarse el término de prescripción de la obligación de compensar una suma de dinero.

“



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tratándose de obligaciones urbanísticas, es la Resolución expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, en este caso, la Resolución **202050042230 de Agosto 14 del 2020**, "*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*", la que se considera el documento que contiene la obligación clara, expresa y exigible y a partir de ésta es que se empieza a contar los términos de prescripción.

Así las cosas, es claro que, el término de prescripción para la 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.

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.

Respecto de la normativa aplicable, el Tribunal Administrativo de Antioquia en su Sala Cuarta de Oralidad, en sentencia del 11 de diciembre de 2019 , advirtió que:

. El Decreto municipal 1152 del 2 de julio de 2015 reglamentó el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero.

Ese decreto, se profirió con fundamento en el Decreto Nacional 1469 del 30 de abril de 2010 (Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones), que a su vez derogó los artículos del Decreto Nacional 564 de 2006, en aplicación del cual se había expedido el decreto Municipal 351 de 2007.

*En cuanto al ámbito de aplicación del Decreto Municipal 1152 de 2015, en su artículo 1º dispuso que: **"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 de 2014".***

En este asunto, nos encontramos frente a un caso específico, donde no se cumple la regla general de los efectos de las leyes, que es la irretroactividad, entendida como el fenómeno según el cual una ley nueva solo rige todos los actos y hechos que se produzcan a partir de su vigencia. Tal como lo señaló la Corte Constitucional en sentencia T-564 de 2015, donde una norma proyecta sus efectos hacia el pasado, para regular actos cumplidos con antelación a su vigencia, lo cual se conoce como retroactividad de la ley, que es de carácter excepcional, y requiere de disposición expresa que lo autorice.

Ello diferenciándolo de la retrospectividad, que en palabras de la Corte Constitucional en sentencia T-110 de 2011, se entiende como el fenómeno donde las normas aplican a partir del momento de su vigencia, a situaciones jurídicas y de hecho que han estado gobernadas por una norma anterior, pero cuyos efectos jurídicos no se han consolidado al momento de entrar a regir la nueva disposición. Se le concibe como un límite a la retroactividad.

*De acuerdo con lo anterior se puede concluir entonces que el procedimiento a aplicarse para la expedición de la mencionada licencia, y para la liquidación de las respectivas obligaciones urbanísticas a compensar en dinero en el caso **sub examine** es el contemplado en el Decreto 1469 de 2010, y no el del Decreto Municipal 351 de 2007, como lo arguye la parte recurrente. Sin desconocer que el Decreto Municipal 1152 de 2015, tiene la facultad de aplicarse a situaciones causadas en virtud del Acuerdo 046 de 2006 (Plan de Ordenamiento Territorial).*

En razón a lo anterior, es claro que, 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 opere la extinción de la Obligación por prescripción. Las áreas de cesión



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

pública son obligaciones urbanísticas que se incorporan al Patrimonio Municipal, con ocasión de la actividad urbanística, que sin lugar a duda, contribuyen a la integración del espacio público y bienes colectivos de uso común.

Al respecto, la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-495 de septiembre 15 de 1998, estableció *"...Las cesiones son una contraprestación a la que están obligados los propietarios de los terrenos al solicitar la respectiva licencia para urbanizar o edificar, de allí que sea concebida como una carga mas no como un impuesto, finalmente, al ser las cesiones urbanísticas de carácter obligatoria para que el propietario pueda obtener su licencia de urbanización, se entiende que aquella persona que no urbaniza no se verá afectada en su derecho..."*.

Así las cosas, se le recuerda que, para el cumplimiento efectivo de las obligaciones urbanísticas, el Municipio, no tiene que realizar actos previos para la solicitud de compensación en dinero de las mismas, sino que, es deber del titular de la licencia o acto de reconocimiento, 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 o acto y la prórroga, si es del caso, podrá el Municipio, presumir la existencia de la edificación; de no realizarse este proceso, el Municipio de oficio o a petición de parte, procede 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 la solicitud de compensación de una obligación urbanística en dinero, se hace necesario contar con un título valor o un documento que haga sus veces, es decir, que preste mérito ejecutivo.

EN CUANTO A LA CADUCIDAD: de la acción administrativa, es necesario precisar este concepto en el procedimiento administrativo que nos acoge y, al respecto, en palabras de la H. Corte Constitucional, se precisa que *"... Las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Dichas cesiones no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Es una norma destinada a regular, con fundamento en el art. 82 de la Constitución, la integración del espacio público y de los bienes colectivos de*





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

uso común. Por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del art. 58 de la Constitución..." Sentencia -495 de septiembre 15 de 1998, P: Antonio Barrera Carbonell. Expediente D: 1968. 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 a la peticionaria que, no es posible acceder a la solicitud de declaratoria de caducidad de la acción, prevista por el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, por considerar que, la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas no corresponde a una sanción; por lo tanto, no es aplicable el artículo mencionado por el peticionario, pues es claro que, estas son de carácter obligatorio, para la persona que obtenga una licencia de Urbanización o Construcción; por ende, quien no urbaniza o no construya no se verá afectado en su derecho.

Quiere decir lo anterior, que no hay lugar a acoger los argumentos expuestos y las pretensiones propuestas por LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ apoderado de la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGU, 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.

Para concluir, 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 Recurso de Reposición, interpuesto por el titular de la licencia urbanística con Resolución C4-2572 del 7 de julio de 2009 por medio de su apoderado LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ. En mérito de lo expuesto y en uso de sus atribuciones legales

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER, la Resolución 202050042230 de Agosto 14 del 2020, y **CONFIRMAR** el referido Acto Administrativo "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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

y equipamiento y por Construcción de Equipamiento", por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

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

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR a la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.533.425, y a su apoderado LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ, identificado con Cédula de ciudadanía 71.644.484 de Medellín y Tarjeta Profesional 114.339 del C.S.J, del contenido del presente acto, de conformidad con los artículos 65 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2.011, en la carrera 52 44 04 (404), Edificio Cisneros Medellín E-mail: luishoracioabogado@hotmail.com

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 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 en contra de la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 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.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

Procederá la Secretaría de Gestión y Control Territorial a resolver las solicitudes de la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.533.425, a través de apoderado debidamente constituido el señor LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con Cédula de ciudadanía N° 71.644.484 de Medellín y Tarjeta Profesional N° 114.339 del C.S.J, sin antes realizar mención a lo siguiente;

Las obligaciones urbanísticas son el porcentaje de suelo útil que el titular de la licencia debe ceder y entregar al distrito como contraprestación por el otorgamiento de edificabilidad en una licencia urbanística y cuyo destino es la generación de espacio público y equipamiento comunitario. Las obligaciones urbanísticas se generan por ejecutar alguna obra en un inmueble; las Obligaciones Urbanísticas, no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio del Distrito, con ocasión de la actividad urbanística y que, indudablemente, contribuyen a la integración del espacio público; por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

dentro de la función social y pública de la propiedad y el urbanismo, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución.

Por su parte, la Corte Constitucional en la Sentencia C-495 de 1998, ha expresado lo siguiente: *“... Dichas cesiones no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Los dineros provenientes del pago compensado de las obligaciones urbanísticas, constituyen ingresos no tributarios. Las obligaciones urbanísticas, por lo tanto, no se encuentran establecidas como concepto tributario en el Estatuto Tributario Municipal, no obstante, se encuentran clasificados como Otros ingresos No tributarios, en el presupuesto Municipal, entendiendo por estos, todo ingreso que obtenga el municipio por conceptos diferentes a los impuestos, porque no grava por vía general a todas las personas sino a un sector de la población que está representado por los titulares de Licencias, propietarios y/o poseedores de inmuebles que se benefician de las nuevas condiciones urbanísticas que se desprenden del otorgamiento de la Licencia...”*

Se le recuerda que es deber del titular 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 o titular y no del ente Distrital; mismo que, una vez prevé que, ha transcurrido el tiempo de vigencia del acto administrativo y la prórroga si es del caso, podrá el Distrito, de oficio o a petición de parte, proceder a realizar los actos que permitan adelantar 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

- 17 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 Distrital 2502 del 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, el cual, fue adoptado mediante el Decreto 1760 de 2016, 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.

Después de lo anterior y atendiendo a que los argumentos expuestos para alzarse en contra de la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020, se pueden condensar en 2 líneas discursivas así: I) Pérdida de fuerza ejecutoria de la licencia, II) buena fe de la recurrente, III) prescripción, IV) enriquecimiento sin causa, V) irretroactividad del decreto 1152 del 2015 y 2502 del 2019, y VI) liquidación de las obligaciones urbanísticas de acuerdo al decreto 351 de 2007, procederá el Despacho a resolver las solicitudes referidas, de la siguiente manera:

I) PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Argumenta el apoderado de la recurrente una pérdida de fuerza de ejecutoria por que la administración en el término de 5 años no realizó los actos para el cobro de las obligaciones urbanísticas. Ahora, atendiendo a lo solicitado por el recurrente, cuando pretende demostrar que por haber transcurrido más de cinco años (05), ya ha cobrado firmeza el acto, y que la autoridad no ha realizado los actos para ejecutarlos, pierde la posibilidad jurídica para su exigibilidad, es decir,



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que el acto de reconocimiento y licencia de construcción según Resolución C4-2572 del 7 de junio del 2009, le ha operado la pérdida de ejecutoriedad de la mencionada Resolución, que determinó las obligaciones urbanísticas que fueron liquidadas mediante la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020.

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.

La fuerza ejecutoria de los actos administrativos a que se refiere, el apoderado del 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.**” (Negritas fuera de texto original).*

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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.

Así las cosas el artículo 1 del mencionado 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 puede encontrar 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, expedida por el curador urbano o la autoridad 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 a esta norma, la expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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"*, y con el artículo 182 de la Ley 19 de 2012 *"Por la cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública"*. En su 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, 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 mencionado por el apoderado del administrado, el artículo 47 del Decreto en cita establece que las licencias de urbanización, parcelación y construcción tendrán una vigencia de 24 meses prorrogables por una sola vez, por un plazo adicional de 12 meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

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.

Es cierto que, la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020, hoy recurrida ha sido emitida después de varios años de haber sido otorgada la licencia con Resolución C4-2572 del 7 de junio del 2009, pero también es cierto que, 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 Distrital; mismo que, una vez prevé que, ha transcurrido el tiempo de vigencia del acto administrativo y la prórroga si es del caso, podrá el Distrito, de oficio o a petición de parte, proceder a realizar los actos que permitan adelantar el trámite para la efectiva compensación de las ya mencionadas obligaciones.

II) BUENA FE DE LA RECURRENTE

Alude el apoderado del recurrente que la Subsecretaría de Control Urbanístico está atentando contra la buena fe de su prohijada porque ha pagado el impuesto predial y no ha tenido dificultades con la autoridad pública, ante lo anterior cabe mencionar que no se encuentra atentando contra el principio de la buena fe, porque las obligaciones urbanísticas son 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.



Por otra lado, se aclara que, las obligaciones son una contraprestación que consiste en cesiones gratuitas que se deben ceder una vez se ejerce la actividad urbanística y se ejecuta el aprovechamiento concedido por el curador urbano; dichas cesiones, contribuyen a la integración y complementación de la estructura del espacio público, y de los equipamientos de ley, e implican una carga para los propietarios, la cual, se enmarca dentro de la función social y ecológica de la propiedad, teniendo el titular el deber de solicitar la liquidación de las obligaciones.

Las obligaciones urbanísticas, se entienden como bienes que se incorporan al patrimonio distrital, con ocasión de la actividad urbanística y, por ello, no son rentas de otro orden.

En este sentido, es oportuno considerar que la cesión gratuita de áreas, en los términos del artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, de la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1998, está dirigida a generar vías, equipamientos colectivos y espacio público en general, lo cual, convierte a las obligaciones urbanísticas que no han sido compensadas ni definidas en dinero, en bienes de uso público y zonas y equipamientos para el disfrute común, por ende, serían derechos de naturaleza colectiva, situación que le permite a la entidad exigir su cumplimiento en cualquier tiempo.

III) PRESCRIPCIÓN

Con respecto a la prescripción de la obligación, se tiene que, hay lugar a la aplicación de la misma cuando ha transcurrido un espacio temporal 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.

Así las cosas, considera la Secretaría de Gestión y Control Territorial que, la prescripción no es aplicable a lo pretendido por el apoderado del 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 Distrital 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 Distrito 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.

De igual forma, se indica que, es la Licencia urbanística la que establece los metros cuadrados a compensar por Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento, y la Subsecretaría de Catastro establece los valores por metro cuadrado; y corresponde al urbanizador obligado o constructor el impulso de la actuación administrativa solicitando la liquidación para la compensación en dinero de las



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

obligaciones urbanísticas, para lo cual, cuenta con un plazo de seis (6) meses posteriores al vencimiento del término de vigencia de la licencia, sus prórrogas o revalidaciones, según el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y 2502 del 2019; así las cosas, si el obligado no solicitó la liquidación en este término, se entiende incumplida la obligación y se consolida la exigibilidad de la misma; en este caso, corresponderá a la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso de la actuación, la liquidación de las obligaciones urbanísticas, agotar el debido proceso y una vez en firme, expedir el documento de cobro.

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.

Se indica que, es la Licencia urbanística la que establece los metros cuadrados a compensar por Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento, y la Subsecretaría de Catastro establece los valores por metro cuadrado; y corresponde al urbanizador obligado o constructor el impulso de la actuación administrativa solicitando la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, para lo cual, cuenta con un plazo de seis (6) meses posteriores al vencimiento del término de vigencia de la licencia, sus prórrogas o revalidaciones, según el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015; así las cosas, si el obligado no solicitó la liquidación en este término, se entiende incumplida la obligación y se consolida la exigibilidad de la misma; en este caso, corresponderá a la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso de la actuación, la liquidación de las obligaciones urbanísticas, agotar el debido proceso y una vez en firme, expedir el documento de cobro.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En el caso que se analiza, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo constituye el pago de una suma de dinero equivalente a las áreas que debió ceder o constituir y debe estar contenido en un documento que contemple una obligación expresa, clara y exigible para que preste mérito ejecutivo.

En consecuencia, es claro que las obligaciones urbanísticas nacen con la expedición de la licencia, en la cual el Curador debe precisar los metros cuadrados a ceder, pero la exigibilidad de las mismas con cumplimiento en dinero se consolidan desde el momento en que se expide la liquidación que determina la equivalencia de las obligaciones en dinero, según los valores actualizados por metro cuadrado que establece la Administración del Distrito a través de la Subsecretaría de Catastro, y de acuerdo con los metros cuadrados que deba ceder o construir, establecidos en la Resolución de licencia.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo constituye la compensación en dinero efectiva, equivalente a las áreas que debió ceder o construir y debe estar contenida en un documento que contenga tales obligaciones de forma clara, expresa y exigible, para que preste mérito ejecutivo.

Por tratarse de una obligación a compensar con una suma de dinero, la prescripción opera, siempre y cuando, esté precedida de un título ejecutivo que la contenga, esto es, la liquidación y el documento de cobro respectivo que, contiene la obligación de forma clara, expresa y exigible, una vez, se encuentre en firme. Sólo a partir de la firmeza del acto administrativo de liquidación, se podrá considerar que empieza a contarse el término de prescripción de la obligación de compensar una suma de dinero.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por lo anterior, tenemos que, la Licencia urbanística establece los metros cuadrados a compensar por cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por construcción de equipamientos, y la Subsecretaría de Catastro establece los valores por metro cuadrado de suelo y de construcción, de acuerdo con las variables dispuestas en el Decreto 1760 de 2016, el Decreto 1152 del 2015, derogado por el Decreto 2502 del 2019 y Resoluciones Distritales y corresponde al urbanizador obligado, el impulso de la actuación administrativa desde el momento de la expedición de la licencia y hasta seis meses después del vencimiento de la misma; si el urbanizador o constructor, no solicita la liquidación en este término, se entiende incumplida la obligación y se consolida la exigibilidad de la misma; en este caso, corresponderá a la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso de la actuación, la liquidación de las obligaciones urbanísticas, agotar el debido proceso y una vez en firme, expedir el documento de cobro o factura.

Ahora bien, respecto a la prescripción de la acción de cobro, No hay lugar a dar aplicación a la figura, por considerar que, las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, se hacen exigibles desde el momento en que se expide la liquidación que determina la equivalencia de las obligaciones en dinero, según los valores actualizados por metro cuadrado que establece la Administración Distrital a través de la Subsecretaría de Catastro y, de acuerdo con los metros cuadrados que deba ceder o construir, establecidos en la Resolución de licencia.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo constituye, en este caso, la compensación en dinero efectiva, equivalente a las áreas que debió ceder o construir y debe estar contenida en un documento que contenga tales obligaciones de forma clara, expresa y exigible, para que preste mérito ejecutivo.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por tratarse de unas obligaciones a compensar con una suma de dinero, la prescripción opera, siempre y cuando, esté precedida de un título ejecutivo que la contenga, esto es, la liquidación y el documento de cobro respectivo que, contiene la obligación de forma clara, expresa y exigible, una vez, se encuentre en firme. Sólo a partir de la firmeza del acto administrativo de liquidación, se podrá considerar que empieza a contarse el término de prescripción de la obligación de compensar una suma de dinero.

Por otra parte, teniendo de presente que se trata de normas de carácter urbanístico, no se han vulnerado las normas constitucionales que regulan la creación de los tributos, así como los elementos que los estructuran de acuerdo con los artículos 338 y 363 de la Carta Política. Lo anterior, por cuanto la figura de la cesión de suelo no tiene naturaleza tributaria por tratarse de una institución urbanística, que corresponde ejecutar a los alcaldes

Ahora bien, el marco jurídico de las obligaciones urbanísticas se encuentra en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, en los Decretos 2181 de 2006 y 1469 de 2010 y, en el orden local, tenemos el Acuerdo 048 de 2014 y el Decreto 2502 de 2019, sin embargo, en dicha normatividad no se establece un término de prescripción para el cobro de las obligaciones urbanísticas, por lo cual, se debe acudir al artículo 66 de la ley 383 de 1997 y el artículo 59 de la ley 788 de 2002, que a su vez remiten al Estatuto Tributario Nacional que en su artículo 817 prescribe:

“ARTÍCULO 817. TÉRMINO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE COBRO. El nuevo texto es el siguiente La acción de cobro de las obligaciones fiscales, prescribe en el término de cinco (5) años, contados a partir de:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 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.*

La competencia para decretar la prescripción de la acción de cobro será de los Administradores de Impuestos o de Impuestos y Aduanas Nacionales respectivos, o de los servidores públicos de la respectiva administración en quien estos deleguen dicha facultad y será decretada de oficio o a petición de parte”.

Frente al caso en concreto, se tiene que, la licencia de construcción, es un acto administrativo de carácter particular y concreto, que genera obligaciones de dar y hacer a favor del ente territorial, es así como las obligaciones Urbanísticas de cesión surgen a partir del momento en que el constructor ejecuta las obras o se realiza el acto de reconocimiento de la construcción, pero hay que tener presente que hay obligaciones urbanísticas como en el caso en concreto, que requieren ser compensadas en dinero y, para su cobro, es necesario la constitución del título donde se determine la obligación, clara, expresa y exigible que se pretende ejecutar por la vía ejecutiva.

Al respecto, La H. Corte Constitucional en Sentencia 495 de septiembre 15 de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1998, estableció “...*Las cesiones son una contraprestación a la que están obligados los propietarios de los terrenos al solicitar la respectiva licencia para urbanizar o edificar, de allí que sea concebida como una carga mas no como un impuesto, finalmente, al ser las cesiones urbanísticas de carácter obligatoria para que el propietario pueda obtener su licencia de urbanización, se entiende que aquella persona que no urbaniza no se verá afectada en su derecho...*”.

Por lo anterior, el término de prescripción de la acción de cobro, no empieza a correr desde el otorgamiento de la licencia de construcción o acto de reconocimiento sino desde que quedó ejecutoriado el acto administrativo, en este caso, desde la ejecutoria de la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020, que realiza la correspondiente liquidación de las obligaciones Urbanísticas, pues, solo en ese momento se puede determinar con certeza el valor a compensar y la obligación impuesta al titular de la licencia de construcción.

Ahora bien, referente a los requisitos de la ley 1231 de 2008, que menciona el apoderado de la recurrente, cabe mencionar que la siguiente ley está dirigida a las relaciones comerciales y al negocio jurídico en relación entre particulares y no corresponde a los requisitos para que se efectúe la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas contenidas en la licencia de construcción, si bien la resolución que “*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*”, presta merito ejecutivo porque contiene una obligación, clara, expresa y actualmente exigible, teniendo el fin de realizar el cobro de las obligaciones urbanísticas del titular de la licencia de construcción por la efectiva utilización de la misma.



IV) ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Ahora, haciendo referencia al tema del enriquecimiento sin causa, entendida como fuente de obligaciones, no es de recibo para el presente asunto, 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”*.

Así las cosas el frente al “*enriquecimiento sin causa*”, la jurisprudencia del concejo de estado Establece en la sentencia de septiembre 6 de 1991. Exp. 6306. CP. Daniel Suárez Hernández establece que:

“... para que se estructure..., tanto la doctrina, como la jurisprudencia, han exigido la presencia de los requisitos que muy brevemente se relacionan:

- a) Un enriquecimiento que conlleva un aumento económico patrimonial en la parte enriquecida, bien porque recibe nuevos bienes o porque no tiene que gastar los que poseía.*
- b) Por empobrecimiento, que se traduce en la disminución patrimonial del actor en cualquier forma que negativamente afecte su patrimonio económico. “Precisamente por ese empobrecimiento es que puede ejercer la acción que se comenta.*
- c) Una relación de causalidad, es decir, que el enriquecimiento de una de las partes sea consecuencia del empobrecimiento de la otra;*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- d) **Ausencia de causa, es decir, que ese enriquecimiento no tenga justificación de ninguna naturaleza, porque si la tiene, no se podría estructurar la figura;**
- e) ***Que el demandante no pueda ejercer otra acción diferente.” (Negrillas, bastardillas y subrayas, fuera del texto original).***

Teniendo en cuenta lo anterior la Secretaría de Gestión y Control Territorial, considera que no habría enriquecimiento sin causa, ya que la Subsecretaria de control Urbanismo tiene la facultad de solicitar el pago de las obligaciones urbanísticas compensadas en dinero; derivadas del incumplimiento de la administrada en realizar el pago ya mencionado, cuya obligación emana de la licencia de construcción anteriormente solicitada y ejecutada. Explicándolo de otra manera; la Resolución C4-2572 del 7 de junio del 2009, avala la expedición 202050042230 del 14 de agosto del 2020; todo esto, da pie a que la administración tenga la facultad de cobrar debido que se cuenta con una causa lícita y real, siendo esta, la contraprestación a cargo de los propietarios de los inmuebles, derivada de los beneficios que aparece la licencia otorgada y ejecutada.

V) IRRETROACTIVIDAD DEL DECRETO 1152 DEL 2015 Y 2502 DEL 2019

Alude el apoderado de la recurrente que la resolución C4-2572 del 7 de junio del 2009 fue expedida una norma anterior y la administración no puede cobrar obligaciones urbanísticas conforme al decreto 1152 del 2015, derogado por el decreto 2509 del 2019, ante esto cabe mencionar que 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 de la carta magna 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.

Es cierto que al momento de la expedición de la Licencia no existía un trámite para la liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, sin embargo, se advierte 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 equipamiento (que se calculaban conforme los parámetros previstos por el Acuerdo Distrital 046 de 2014) 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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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, dio inicio al trámite para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas, comunicándole a la titular de la licencia C4-2572 del 7 de junio del 2009 su incumplimiento, a través del oficio 140 del 31 de marzo del 2020, notificado personalmente, el 18 de mayo del 2020, en el que se otorgó el término de 10 días hábiles para presentar o solicitar pruebas que pretendiera hacer valer dentro de la actuación administrativa, término en el que la recurrente se pronunció frente al requerimiento, posteriormente la administración distrital expedido la resolución en la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020, *“Por medio de la cual, se determina el monto para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión de Suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*, siendo esta notificada personalmente el 3 de septiembre del 2020.

Ahora, respecto a la solicitud de indebida aplicación de normas jurídicas y aplicación retroactiva de la ley, se debe iniciar diciendo que, la H. Corte Constitucional en sentencia SU 309/19 estableció que, *“Los contornos que separan la retroactividad de la retrospectividad, teniendo en cuenta la necesidad de armonizar el principio de respeto por los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas consolidadas con el imperativo constitucional de allanar situaciones de desigualdad incompatibles con los postulados del Estado social de derecho: “Esta restricción general a que las normas sean aplicadas de manera retroactiva evita que se entrometa en la producción de efectos frente a hechos consumados, es*

- 35 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

decir, aquellas situaciones que se produjeron, cumplieron y quedaron terminados en vigencia de una norma anterior, por lo que al tratarse de hechos que fueron ya resueltos conforme a la regla antigua deberán ser acatados por la nueva, a pesar de tener consecuencias diferentes; sin embargo esta Corte ha sido clara en señalar que ‘cuando se trata de situaciones jurídicas en curso, que no han generado situaciones consolidadas ni derechos adquiridos en el momento de entrar en vigencia la nueva ley, ésta entra a regular dicha situación en el estado en que esté, sin perjuicio de que se respete lo ya surtido bajo la ley antigua’

Así las cosas, la Secretaría de Gestión y Control Territorial no acoge los argumentos del apoderado de la recurrente, pues, es evidente que, los efectos del uso de la Licencia C4-2572 del 7 de junio del 2009, se desarrollaron bajo los efectos de la nueva reglamentación, de ahí que, no se pueda alegar la irretroactividad de la ley y que, además, el uso de la misma genere inseguridad jurídica a los administrados. A su vez, se le recuerda que, la carga de la solicitud de liquidación de las obligaciones urbanísticas es del titular de la licencia y no de la Administración Distrital; por tanto, en cualquier tiempo, se podrá requerir al titular que, a la fecha, no haya dado cumplimiento a una obligación urbanística que se encuentra regulada en la Ley.

Las obligaciones quedan consignadas en metros cuadrados, en el acto administrativo de licencia y no son liquidadas para compensar en dinero, en primer lugar, porque esta función no es del Curador Urbano y, en segundo lugar, porque es el titular de la licencia quien decide si estas se liquidaran para ser compensadas en dinero o serán entregadas físicamente al Distrito y, esto, solo ocurre cuando la edificación efectivamente, se encuentra terminada o está próxima a finalizar, pues, solo quien se beneficie de los aprovechamientos otorgados en la misma, deberá compensar los metros cuadros de obligaciones urbanísticas.

- 36 -

Dicho lo anterior, se puede colegir que, lo que sucede en este caso obedece a un límite a la retroactividad, es decir, se dio aplicación al fenómeno de la retrospectividad de las normas del derecho, como quiera que, las mismas se aplicaron a partir de su vigencia, a situaciones jurídicas y de hecho que estuvieron gobernadas por una norma anterior, pero cuyos efectos jurídicos no se consolidaron al entrar a regir la nueva disposición.

VI) LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ACUERDO AL DECRETO 351 DE 2007.

Alude el apoderado de la recurrente que la liquidación debía de realizarse, conforme a lo estipulado por el Decreto 351 de 2007. Ante esto cabe aclarar que el Decreto Municipal 351 de 2007, no regulaba el procedimiento administrativo de liquidación de las obligaciones urbanísticas, sin embargo, estas obligaciones si eran liquidadas y pagadas por los titulares de los licenciamientos; trámite que se realizaba siguiendo el paso a paso de un instructivo para la liquidación de las Obligaciones, fundamentado en los Artículos 325 y siguientes del Acuerdo 46 de 2006.

Dichas obligaciones urbanísticas, además de encontrarse claramente detalladas en la norma distrital, también, de acuerdo con la normatividad existente, concretamente el Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto Municipal 2454 de 2005, el Decreto Nacional 564 de 2005, el Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto Nacional 1077 de 2015, es deber del titular de la Resolución, recurrir a la Administración Municipal, una vez se cumplen los (dos) 2 años de vigencia del mencionado acto, emitido por la autoridad competente, o dentro de los 6 meses siguientes a la finalización de la obra, tal y como consta en la licencia C4-2572 del

- 37 -



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

7 de junio del 2009, misma que, incluye en parte integral del escrito, las obligaciones urbanísticas derivadas del efectivo aprovechamiento del suelo, las cuales, se reflejan en metros cuadrados, pero no se hace equivalencia en dinero, pues, corresponde a la Administración Municipal, una vez sea solicitado por parte del titular, asignar los valores de acuerdo con la norma vigente; además, se indica que, será el destinatario del acto administrativo, quién deberá acercarse a la entidad encargada, para iniciar las respectivas acciones, ya sea de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y vías, y por Construcción de equipamiento o la compensación de las mismas en dinero; todo constará en un acto administrativo, el cual, hace las veces de título que presta mérito ejecutivo y contiene las obligaciones claras, expresas y exigibles a la fecha.

Decreto Nacional 1469 de 2010: (Antes, artículo del Decreto Nacional 564 de 2005)

Artículo 39. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Dado lo anterior, se concluye que, la carga de la solicitud de liquidación de las obligaciones urbanísticas, es del titular de la licencia y no de la Administración Municipal o del Curador; por tanto, en cualquier tiempo, se podrá requerir al titular

- 38 -



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que, a la fecha, no haya dado cumplimiento a una obligación urbanística que se encuentra regulada en la Ley.

Dicha indicación por parte de la Curaduría Urbana no puede entenderse como una asesoría que realicen los empleados de las mismas, sino que, dichas obligaciones quedan consignadas en metros cuadrados, en el acto administrativo de licencia, y no son liquidadas para compensar en dinero, en primer lugar, porque esta función no es del Curador Urbano, y en segundo lugar, porque es el titular de la licencia quien decide si estas se liquidaran para ser compensadas en dinero o serán entregadas físicamente al Municipio, y esto, solo ocurre cuando la edificación efectivamente, se encuentra terminada o está próxima a finalizar, pues, solo quien se beneficie de los aprovechamientos otorgados en la misma, deberá compensar los metros cuadros de obligaciones urbanísticas.

Ahora, si bien es cierto que, en el artículo 15 del Decreto Municipal 351 de 2007, se señaló cómo debía efectuarse la cuantificación, valoración y liquidación de las obligaciones urbanísticas, hay que explicar que el Curador no liquidó los valores en las licencias, por cuanto, la obligación que imponía el Decreto, a los Curadores de liquidar las obligaciones urbanísticas y la de expedir las cuentas de cobro e incorporar en el texto de las licencias urbanísticas la cuantificación de las obligaciones urbanísticas, era una disposición que reñía con los preceptos nacionales; toda vez que, no es competencia del Alcalde establecer los requisitos para obtener la licencia ni establecer obligaciones adicionales a los curadores. La competencia para reglamentar estos asuntos es exclusiva de la Ley o del Gobierno Nacional en uso de sus facultades reglamentarias.

En el caso que nos ocupa, es el Congreso a través de la Ley 388 de 1997 y el Presidente de la República, a través de los diferentes Decretos Reglamentarios

- 39 -



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de esta Ley, las autoridades que han regulado el tema de las licencias urbanísticas y las funciones de los Curadores Urbanos. Por tanto, no podía una autoridad Municipal imponer a los Curadores obligaciones que no estuvieran previstas en las normas nacionales, ni establecer exigencias en el contenido de la licencia que otorgue el curador urbano.

Así las cosas, la Ley 388 de 1997 en su artículo 99 numeral 7, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012 establece: “... 7 *El Gobierno nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados...*”

Haciendo referencia a las normas que regían para la época de la expedición de la licencia urbanística, esto es, El Decreto Nacional 564 de 2006, en ninguna de las disposiciones se establecían las obligaciones y requisitos señalados por el Decreto Municipal en comento. En estas disposiciones no se encontraba previsto que, el Curador liquidara el pago en dinero de las obligaciones urbanística, ni que en el texto de la licencia que se expidiera, se incluyera la liquidación de la obligación realizada por el Curador y la fecha límite de pago, como lo señalaba el Decreto Municipal.

Por otra parte, si se llegara a pensar que evidentemente el respectivo curador debió incorporar dicha información en el libelo del acto administrativo como lo pretende hacer el apoderado de la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, lo cierto es que estos argumentos debieron haberse sacado a relucir dentro del término concedido en el artículo cuarto de la Resolución de C4-2572 del 7 de junio



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

del 2009, pues era esta la oportunidad procesal para controvertir las inconformidades frente a lo allí estipulado y no, en este escenario administrativo, pues es claro que nada puede hacer la Secretaría de Gestión y Control Territorial y específicamente la Subsecretaría de Control Urbanístico, frente a un acto administrativo que además de estar en firme, fue expedido por autoridad administrativa diferente.

Por lo anteriormente expuesto, la Secretaria de Gestión y Control Territorial, una vez analizados los argumentos entregados por la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.533.425, representada mediante apoderada especial por el señor LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con Cédula de ciudadanía N° 71.644.484 de Medellín y Tarjeta Profesional N° 114.339 del C.S.J, en calidad de titular de la Licencia C4-2572 del 7 de junio del 2009, procederá a confirmar la decisión adoptada por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por medio de la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020, *“por medio de la cual, se determina el monto para la compensación en dinero de las obligaciones Urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*, y la Resolución 202050066788 del 3 de noviembre del 2020 *“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 al 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 202050042230 del 14 de agosto del 2020, *“por medio de la cual, se determina el monto para la compensación en dinero de las obligaciones Urbanísticas por*

- 41 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

concepto de Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”, y la Resolución 202050066788 del 3 de noviembre del 2020 “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 a la señora **NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO**, identificada con la cédula de ciudadanía **43.533.425**, 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, en los términos planteados en la Resolución 202050042230 del 14 de agosto del 2020.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR la presente decisión, la señora NORA CECILIA VALENCIA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía 43.533.425, el presente acto, de conformidad con los artículos 65 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2.011; a través de la dirección; en la Carrera 52 No. 44 – 04 (404), edificio Cisneros de Medellín. Teléfono: 301 587 13 28. Correo electrónico: luishoracioabogado@hotmail.com.

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANDREA CECILIA SALAZAR JARAMILLO
SECRETARIA DE DESPACHO

Expediente Resolución C4-2572 del 7 de junio del 2009. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 03060030071

Elaboró: Juan Pablo Corrales Morales Abogado Contratista Secretaría de Gestión y Control Territorial	Revisó y aprobó: Juan Andrés García Tobón Abogado asesor Jurídico de Despacho Secretaría de Gestión y Control Territorial
---	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

ME
DE
LLÍN

- 43 -