



**RESOLUCIÓN NÚMERO 202350094828 DE 22/11/2023**

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

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Municipio de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 46 de 200, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345 y 346 y el y el artículo 32 del Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021 y,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. El señor LUÍS CARLOS ZULUAGA ARISTIZÁBAL, identificado con cédula de ciudadanía 71.611.731, en calidad de titular del Acto de reconocimiento con Resolución C1-0039 del 19 de enero de 2010, mediante escrito con radicado 202310218440 del 6 de julio de 2023, interpuso Recurso de Reposición en Subsidio Apelación contra la Resolución 202350046109 del 8 de junio de 2023, *“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”*, establecidas en la Resolución C1-0039 del 19 de enero de 2010.
2. Mediante la Resolución C1-0039 del 19 de enero de 2010, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, al señor LUÍS CARLOS ZULUAGA



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARISTIZÁBAL, identificado con cédula de ciudadanía 71.611.731, se declaró RECONOCIMIENTO DE UNA, EDIFICACIÓN Y SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION, para el predio localizado en la Carrera 33 44 18, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-31513 y Polígono Z3-CN2-13, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en 45,24 m<sup>2</sup>.

- Según lo estipulado en el artículo 55, del Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021, la Subsecretaría de Control Urbanístico, procedió a realizar visita el día 3 de febrero del 2021, al inmueble localizado en la Carrera 33 44 18, CBML 09110300010, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo reconocido y licenciado.
- Según lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, se efectuó Requerimiento 964 con radicado de salida 202130230648 del 8 de junio de 2021, al señor LUÍS CARLOS ZULUAGA ARISTIZÁBAL, identificado con cédula de ciudadanía 71.611.731, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C1-0039 del 19 de enero de 2010 y, fue notificado personalmente, el día 23 de noviembre de 2022.
- Mediante Resolución 202350046109 del 08 de junio de 2023, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C1-0039 del 19 de enero de 2010, a cargo del señor LUÍS CARLOS ZULUAGA



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828

- 2 -



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARISTIZÁBAL, identificado con cédula de ciudadanía 71.611.731, correspondientes a Suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en **45,24** m<sup>2</sup>, cuya cantidad debe ser compensada en dinero; notificada por correo electrónico, el día 21 de junio de 2023.

6. La Secretaría de Gestión y Control Territorial, tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de suelo según el polígono donde se ubica el proyecto licenciado, en cumplimiento de los Decretos Municipales 1760 de 2016 y 066 de 2018, los cuales, establecen el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas –ZGH-, y la Resolución 202350013950 del 17 de febrero de 2023, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento encuentro y equipamientos.

Así mismo, toma como referencia, el valor del metro cuadrado de construcción, según la tipología y acabados arquitectónicos y constructivos del proyecto licenciado, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Construcción de Equipamiento establecido en la Resolución 202350013954 del 17 de febrero de 2023, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores en metros cuadrados de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal 2502 del 2019.

7. El señor LUÍS CARLOS ZULUAGA ARISTIZÁBAL, identificado con cédula de ciudadanía 71.611.731, en calidad de titular del Acto de reconocimiento con Resolución C1-0039 del 19 de enero de 2010, mediante escrito con radicado 202310218440 del 6 de julio de 2023, interpuso Recurso de Reposición en Subsidio Apelación contra la Resolución 202350046109 del 8 de junio de 2023.

Como sustento de los recursos interpuestos, expone el interesado:

- 3 -



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



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

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





*"Por medio de la Resolución Nro. C1-1039 de 19 de enero de 2010, "Por medio de la cual se declara el reconocimiento de una edificación y se otorga una licencia de construcción en la modalidad de ampliación modificación", de una edificación ubicada en la carrera 33 Nro. 44-18.*

*En la misma Resolución se me otorga LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN MODIFICACIÓN, con las siguientes características, entre otras:*

Frente del lote	7.10ml	Fondo del lote	24.80ml
Area del lote	176.08M2	Area total aprobada	233.56 M2
Número de pisos	4	Numero de destinos generados	4 Viviendas
	3m2/x4 viviendasx3.77=45,24m2		
Obligación por lote	45.24m2	Obligación const.equipamientos por	No genera

*De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1203 de 2017, que modifica parcialmente la 1077 de 2015, dispone y reglamenta la Ley 1796 del 2016:*

*"...Artículo 2.2.6.1.2.3.6 ... 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...*

*2. 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,*



Documento Firmado Digitalmente: # 202350094828



*equipamientos colectivos y espacio público de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida".*

*No se menciona, en su Resolución el cumplimiento de dicha obligación por parte del Curador, y que por lo tanto dicho vacío debe aplicarse a favor del suscrito.*

*La liquidación efectuada por su dependencia, no indica los años que cobija dicha liquidación, pues es supremamente ambigua para un usuario del común.*

*Desde cuándo se liquida dicha prestación económica: El valor del metro cuadrado a 2023, es el mismo valor del metro cuadrado en el año 2010? Se aplicó la respectiva indexación? De no ser así, debe entonces procederse a su reliquidación.*

*Es incomprensible, como una contraprestación presuntamente generada en el año 2010, sólo hasta el 2021 pueda ser cobrada.*

Invoco la prescripción de las obligaciones, antes de la primera notificación, a atendiendo además que la normatividad invocada en la misma, es toda posterior a la de la licencia de construcción. Se tuvo en cuenta la legislación que favorece al usuario?

*Alguna de la normatividad invocada en su Resolución, es ambigua porque en ella no se indica el año de su expedición: por lo tanto viola el principio de contradicción, el debido proceso y el derecho a la defensa*



**"De conformidad con el Decreto Nacional 1203... (sic).**

**"El párrafo 5 del artículo 252... (sic)**

- 5 -



***Por su parte el artículo 325, parágrafo 2.. .(sic)***

*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*

*El Acuerdo Municipal 48 de 2014, por medio del cual se revisó y ajustó 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- Vías públicas*
- 2- Suelo destinado al espacio público de esparcimiento y encuentro y para la dotación y construcción de equipamientos básico social y/o comunitario.*
- 3- Construcción de equipamiento básico social y/o comunitario.*

*La Resolución por usted expedida, no hace mención específica de las obras que supuestamente dieron lugar a esta contraprestación económica.*

*El mismo Acuerdo en sus artículos 303, 306, 513, 521, y 596 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.*

*Por todo lo anterior, respetuosamente solicito la revocatoria total de la Resolución 202350046109 del 08 de junio de 2023”.*

- 6 -



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828





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

Se tiene que los argumentos que expone el memorialista para alzarse en contra de la Resolución 202350046109 del 8 de junio de 2023, solicitando su revocatoria, se pueden condensar en 5 líneas discursivas así (i) Qué desde cuando han sido reguladas las obligaciones urbanísticas, (ii) Prescripción de la acción de cobro, (iii) cita los artículos 303, 305, 306, 513, 521 y 596 del Acuerdo 48 de 2014, (iv) manifiesta violación al debido proceso y, (v) cita el parágrafo 5 del artículo 252 y artículo 325 del Acuerdo 46 de 2006.

Depurado entonces el objeto del debate, lo que corresponde es emitir un pronunciamiento de fondo, como sigue:

**(i) El marco normativo** nacional de las obligaciones urbanísticas, inclusive desde antes de la expedición de la licencia con Resolución C1-0039 del 19 de enero de 2010, es:

- **El artículo 58 de la Constitución** dispone que la propiedad tiene una función social y el artículo 82, impone al Estado el deber de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.
- **La Ley 388 de 1997**, Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y a Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. En su artículo 8 determina que la función pública del ordenamiento territorial se ejerce mediante acciones urbanísticas y establece como una de ellas la de **definir las cesiones obligatorias**. Igualmente, en su **artículo 13**, determina que el componente urbano del plan de ordenamiento territorial deberá contener, entre otros,

- 7 -



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

por lo menos **el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras urbanas.**

**En el artículo 15**, establece que las normas urbanísticas generales, son las que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión y que por ello otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, disponiendo que las normas deben determinar las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

Por su parte, **el artículo 19** sobre planes parciales, establece que debe incluir por lo menos entre otros aspectos, la definición del trazado y características del espacio público y las vías; la red espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

**El artículo 37**, es el fundamento de las cesiones gratuitas y establece: Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828

- 8 -



conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-495 de 1998.

- El artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 de 2015, compilatorio del artículo 4 del Decreto 1319 de 1993, cuya regla original era del siguiente tenor: *“El titular de la licencia o del permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma”*; fue modificada por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017; manteniendo su núcleo esencial, esto es, la determinación de hacer al titular de la licencia, responsable de *“todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma”*.
- El Decreto 2550 de 1995, establece en su artículo 60: *“Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras”*.

Entonces, de estas reglas, que son de naturaleza sustancial, entendiendo por tales, aquellas que confieren derechos, declaran, constituyen, extinguen o modifican obligaciones; se deriva, para el titular de la licencia, la carga de dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas.

Lo que descarta entonces que, con esta actuación administrativa, venga a imponerse al usuario, una carga que no existía cuando **obtuvo** la licencia que le





permitió amparar el *desarrollo arquitectónico ejecutado*. Porque lo cierto es que, para la época, la institución de las obligaciones urbanísticas, ya existía, y desde la Constitución y la Ley, se demandaba su cumplimiento.

**(ii) Prescripción de la acción de cobro:** En principio corresponde al titular de la licencia de construcción, el impulso de la actuación administrativa que tiene por objeto el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia que obtuvo y ejecutó, desde el momento de su expedición y hasta seis meses después del vencimiento de la misma; y si no lo hace, se entiende incumplida la obligación; correspondiéndole entonces a la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso de la actuación.

Ahora, por regla general, las obligaciones urbanísticas de cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, así como, la Construcción de equipamiento, se cumplen haciendo la cesión jurídica y entrega material de las fajas correspondientes, y construyendo los metros cuadrados de equipamiento; la excepción es, la compensación en dinero de estas obligaciones.

De acuerdo con su naturaleza, el transcurso del tiempo no extingue la obligación original de ceder las áreas ordenadas en la licencia, por lo que la entidad administrativa puede exigir su cumplimiento una vez conoce del incumplimiento de las mismas; pues, en rigor las obligaciones urbanísticas que no han sido compensadas ni definidas en dinero, representan bienes de uso público, zonas para el disfrute común y en un sentido más general, derechos de naturaleza colectiva y por esto imprescriptibles; y solo cuando dichas obligaciones sean liquidadas para ser compensadas en dinero, se convierten en obligaciones de dar y es posible para el administrado acudir a la prescripción extintiva como mecanismo de defensa.



Documento Firmado Digitalmente: # 202350094828



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

Ahora, en aquellos casos en los que las obligaciones urbanísticas, requieren ser compensadas en dinero, para su cobro, es necesaria la constitución de un título que, estando ejecutoriado preste mérito ejecutivo, esto es: que contenga una obligación, clara, expresa y actualmente exigible.

Lo cual, de acuerdo a la actuación administrativa que se está adelantando, viene a materializar la resolución de liquidación 202350046109 del 8 de junio de 2023, cuyo objeto específico, es justamente determinar la equivalencia de la obligación en dinero, según el avalúo efectuado y de acuerdo con los metros cuadrados que se deba ceder o construir determinados en la respectiva licencia.

Sólo a partir de la firmeza de este acto administrativo de liquidación, empieza a contarse el término de prescripción.

La precisión hecha en el párrafo inmediatamente anterior es de gran valor, considerando que, en el presente caso, la convicción del recurrente según la cual, habría operado el fenómeno de la prescripción extintiva; descansa sobre el error de realizar la verificación del término prescriptivo a partir de la ejecutoria de la licencia C1-0039 del 19 de enero de 2010, y no del título que liquida las obligaciones, como debe ser y acaba de explicarse.

Lo cierto es que, la licencia de construcción es un acto administrativo de carácter particular y concreto que establece los metros cuadrados que debe ceder el titular, sin que dicha indicación constituya por sí misma, para el caso de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas: título alguno que preste mérito ejecutivo.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



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

A manera de conclusión diremos que la prescripción extintiva es un mecanismo de defensa posible frente a la resolución a través de la cual las obligaciones urbanísticas se liquidan para ser compensadas en dinero, pues este acto administrativo ciertamente tiene la calidad de título.

De donde se colige que el trascurso del tiempo por sí sólo, no tiene la virtud de hacer que opere este fenómeno prescriptivo extintivo, pues además resulta necesaria la existencia de un título que estando en firme, preste mérito ejecutivo; lo cual se verifica cuando contiene una obligación clara, expresa y exigible; esto es: la resolución de liquidación.

Sin embargo, la firmeza del acto administrativo es condición para realizar el computo del término prescriptivo de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, y si en el presente caso, el ejercicio de los recursos impide esa firmeza, forzoso es concluir que dicho termino no puede empezar a correr.

En conclusión, solo a partir de la firmeza de la Resolución 202350046109 del 08 de junio de 2023; *“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”, podría contarse el término para la prescripción.*

Resulta fundamental reiterar que, es un deber del titular de la licencia, cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella e impulsar el proceso de compensación. Así lo manifiesta el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, el cual, expresa que, ***“El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras”.***



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828

- 12 -



De igual manera, el artículo 5 del Decreto Nacional 1203 de 2017, en ese sentido expresa lo siguiente: “... ***El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma***”. (Negritas fuera de texto).

Por su parte, el Decreto Municipal 2502 de 2019, norma bajo la cual, se expidió la Resolución 202350046109 del 8 de junio de 2023, en su artículo 31, ordena lo que hemos indicado, apoyado en las normas nacionales, a saber: “***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 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*”.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



A su vez, el artículo 32 ibídem, nos indica que, se aplicarán los valores actuales al momento de la liquidación: “ARTÍCULO 32. RESOLUCIÓN DE LIQUIDACIÓN. Las áreas de cesión pública a cumplir en dinero se liquidarán según los valores determinados en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigentes al momento de la solicitud de liquidación. Igualmente, para la obligación de construcción de equipamiento se liquidará con base en la Resolución de la Subsecretaría de Catastro vigente al momento de la solicitud, citada en el artículo 13 del presente Decreto.

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

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

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

Lo anterior demuestra que, se ha actuado conforme con las normas existentes en la ciudad respecto al procedimiento que se sigue para compensar las obligaciones urbanísticas. Dichas normas, contenidas en actos administrativos, gozan de la



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



presunción de legalidad contemplada en el artículo 88 de la Ley 1437 de 2011, razón por la cual, son de obligatorio cumplimiento.

**(iii) Normas del Acuerdo 48 de 2014.** Sobre este asunto en particular, no habrá pronunciamiento alguno, toda vez que, la presente actuación administrativa es con ocasión al Acto de reconocimiento y licencia de construcción C1-0039 del 19 de enero de 2010, que ha sido otorgada bajo el imperio del Acuerdo 46 de 2006.

**(iv) Violación al debido proceso.** El debido proceso, el mismo ha sido concebido como la garantía constitucional y legal que tiene toda persona en las actuaciones que se le adelanten judicial o administrativamente y se materializa al seguir los procedimientos establecidos para cada caso, so pena de vulnerar dicho derecho, por tanto, las autoridades deberán respetar como mínimo aspectos tales como notificar la apertura de una investigación, permitir el derecho a la defensa, controvertir y solicitar pruebas, presentar recursos, etc.

En cuanto atañe a este despacho, siempre se aplicó la garantía constitucional del debido proceso, en consecuente el derecho de defensa y contradicción, el cual se define como la regulación jurídica que de manera previa limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de los administrados, de modo que ninguna de las actuaciones de las autoridades públicas dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentren sujetas a los procedimientos señalados en la ley. De igual manera exige de la administración, el acatamiento pleno de la Constitución y Ley en el ejercicio de sus funciones (artículos 6º, 29 y 209 de la Constitución), so pena de desconocer los principios que regulan la actividad administrativa (igualdad, imparcialidad, publicidad, contradicción y moralidad), y vulnerar derechos fundamentales de quienes



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



acceden o son vinculados a las actuaciones de la Administración, y en especial el derecho de acceso a la administración de justicia. De esta manera se puede desprender que el actor si tuvo la oportunidad de controvertir una decisión administrativa una vez conoció el asunto.

Así mismo como lo expresa el doctrinante Santofimio Gamboa<sup>1</sup> en su obra Estudios sobre la reforma del Estatuto Contractual, Ley 1150 de 2007, acerca de los alcances que tiene el debido proceso en la actuación administrativa, incluyendo la contractual así: “[i] ser oído antes de que se tome la decisión; [ii] participar efectivamente en el proceso desde su inicio hasta su terminación; [iii] ofrecer y producir pruebas; [iv] obtener decisiones fundadas o motivadas; [v] recibir notificaciones oportunas y conforme a la ley; [vi] tener acceso a la información y documentación sobre la actuación; [vii] controvertir los elementos probatorios antes de la decisión; [viii] obtener asesoría legal; [vii] tener la posibilidad de intentar mecanismos contra las decisiones administrativas.” (Santofimio Gamboa, 2009).

Para el experto tratadista Santofimio Gamboa<sup>2</sup>, el debido proceso en materia administrativa conlleva el cumplimiento y garantía de una serie de elementos como: *“El ser oído antes de la decisión; participar efectivamente en el proceso desde su inicio hasta su terminación; ofrecer y producir pruebas; obtener decisiones fundadas o motivadas; notificaciones oportunas y conforme a la ley; acceso a la información y documentación sobre la actuación; controvertir los elementos probatorios antes de la decisión; obtener asesoría legal; posibilidad de*



<sup>1</sup> SANTOFIMIO GAMBOA, Jaime Orlando, (2009). Estudios sobre la reforma del Estatuto Contractual, Ley 1150 de 2007, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, págs. 80 a 82.

<sup>2</sup> SANTOFIMIO GAMBOA, Jaime Orlando. (2003). Tratado de Derecho Administrativo, Tomo II, Editorial Universidad Externado de Colombia, Bogotá, págs. 62 y 69.



*intentar mecanismos impugnatorios contras las decisiones administrativas.”*  
(Santofimio Gamboa, 2003).

El mismo autor también destaca otros aspectos que tienen gran connotación en el tema, como son los relacionados con la aplicación del artículo 29 de la Constitución Política, y los principios de las actuaciones administrativas dispuestos en el artículo 209 constitucional, como son: Los principios de economía; celeridad; eficacia; imparcialidad; publicidad; contradicción; moralidad; presunción de la buena fe; igualdad; participación; resaltando en este aspecto que las autoridades administrativas deberán en todas sus actuaciones incluirlos y aplicarlos, de tal suerte que les aseguren a los administrados un real debido proceso.

El debido proceso es un principio, como hemos visto jurídico-procesal según el cual, toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso, y a permitirle tener oportunidad de ser oído y hacer valer sus pretensiones frente al juez.

Es importante que se respete el procedimiento requerido para la aplicación del acto administrativo, permitiendo un equilibrio en las relaciones que se establecen entre la administración y los particulares, en aras de garantizar decisiones de conformidad con el ordenamiento jurídico por parte de la administración.

El debido proceso debe velar por un procedimiento en el que se dé continuamente el derecho de defensa y de contradicción de todas aquellas personas que puedan resultar afectadas con la decisión administrativa.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



De esta forma, el debido proceso en materia administrativa busca en su realización obtener una actuación administrativa justa sin lesionar a determinado particular, razón por la cual, el proceso que se ha aplicado para la expedición de la Resolución recurrida, no se ha visto violentado, puesto que hay que tener en cuenta que, se debe diferenciar el acto determinante de la obligación urbanística, al procedimiento para el cobro, que en nada exonera a los titulares de la licencia o constructores, de hacer el pago por las obligaciones derivadas del licenciamiento que, son las que, determinan el área a liquidar.

**(v) Exoneración de las obligaciones urbanísticas.** Del análisis de la licencia en estudio, se observa que, si bien se trata de un lote de 176,08 metros cuadrados, el Acto de reconocimiento y licencia de construcción fue otorgada para cuatro unidades de vivienda, cumpliendo así solo con uno de los dos requisitos exigidos en la norma, y el fundamento normativo para exonerar de conformidad con el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

El parágrafo 5 del artículo 252, establece que, *“Las obligaciones en suelo para equipamientos y espacio público no se exigirán en edificaciones que generen tres o menos destinaciones, para vivienda o un local como máximo, siempre y cuando el predio no supere los 200 m<sup>2</sup> de área construida”.*

Por su parte, el artículo 325, parágrafo 2 indica que, *“Las obligaciones en suelo para equipamiento y espacio público, no se exigirán en edificaciones que generen tres o menos destinaciones para vivienda o un local como máximo, siempre y cuando el predio no supere los 200 m<sup>2</sup> área”.*

De igual forma, el parágrafo del artículo 332 indica que, *“... La obligación de construcción de equipamientos de que trata este artículo no se exigirá en*





*edificaciones que generen tres o menos destinaciones para vivienda o un local como máximo, siempre y cuando el predio no supere los 200 m.<sup>2</sup> de área...*

Frente al tema en mención, se observa que, en efecto, existe una contradicción respecto a la obligación de suelo y equipamiento, ya que, no existe claridad de que, si la obligación surge tanto para aquellos predios que superen los 200 m<sup>2</sup> de área y/o para aquellos que superen los 200 m<sup>2</sup> de área construida; sin embargo, este interrogante fue resuelto por el Departamento Administrativo de Planeación que, mediante concepto con radicado 201720065933 del 20 de octubre de 2017, indicó que, en este caso, debe acudirse a las reglas de interpretación jurídica, y que, con fundamento en el artículo 5 de la Ley 57 de 1887, se preferirá la disposición consignada en el artículo posterior dentro del mismo código o texto normativo, lo que quiere decir que, debe darse aplicación al artículo 325 del Acuerdo 46 de 2006, como norma posterior.

Así mismo, por una aplicación analógica y congruente del artículo 332 del Acuerdo 46 de 2006, se interpreta que la exigencia, respecto a la obligación de suelo y equipamientos debe estar en los mismos términos y exigirse el cumplimiento de la obligación para aquellos predios que superen los 200 m<sup>2</sup> de área.

En consecuencia de lo anteriormente expuesto, se tiene que, las obligaciones urbanísticas correspondientes a Cesión de Suelo para Zonas Verdes, Recreacionales y Equipamientos y para Construcción de Equipamiento, no se exigirán en edificaciones que generen tres o menos destinaciones para vivienda o un local como máximo, siempre y cuando, el predio no supere los 200 m<sup>2</sup> de área; así mismo se pone en conocimiento el oficio 202020114744 del 28 de diciembre de 2020, emitido por el Departamento Administrativo de Planeación, en el que se concluyó *“por lo tanto, en edificios o conjuntos de uso mixto definidos en*



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



*el marco normativo del Acuerdo 046 de 2006, el cómputo de la obligación deberá realizarse asumiendo de forma diferenciada lo establecido en el inciso 3 del Artículo 332 del citado Acuerdo. Es decir, en primer lugar, se calcula la obligación para el uso residencial y en segundo lugar se calcula la obligación para otros usos (diferentes al residencial)*

*De tal forma, que la obligación total es la sumatoria de las cantidades resultantes de los cálculos diferenciados. En consecuencia, la exoneración de las obligaciones objeto de su consulta corresponden a la sumatoria de las destinaciones de uso residencial (máximo 3), más las destinaciones de otros usos en términos de locales (máximo 1), siendo estos resultados en su conjunto los máximos para efectos de la citada exoneración de obligaciones referidas en los artículos 252, 325 y 332 del Acuerdo 46 de 2006...”.*

Así las cosas, se concluye que, no hay lugar a la exoneración para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas por el Curador Urbano Cuarto de Medellín, en la Resolución C1-0039 del 19 de enero de 2010.

Por otro lado, antes de pensar en una exoneración, la cual, no se aplica en el presente caso, se debe llamar la atención por la potencial infracción urbanística que se puede presentar, debido a que, la licencia C1-0039-10, expone que, el número de destinaciones generadas es de 4 viviendas y, en la visita realizada, se encontraron 6, situación que deberá conocer el Inspector de Policía de la zona para que, de conformidad con la Ley 1801 de 2016, se adelante el respectivo proceso administrativo sancionatorio y se impongan las sanciones que se consideren necesarias.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



Finalmente, respecto a que, no se dio aplicación a la norma del Decreto 1203 de 2017, que modifica parcialmente la 1077 de 2015, dispone y reglamenta la Ley 1796 del 2016, en lo relacionado a que, *“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”*; debemos indicar que, como lo expresa la norma, se trata de licencias de urbanización, en las cuales, se deben dotar las áreas de cesión gratuita que se desinan para vías, parques, equipamientos y espacios que se requieren dentro de la urbanización. En el caso que nos ocupa, no estamos en presencia de una licencia de urbanización, razón por la cual, el Curador Urbano determinó las obligaciones urbanísticas en metros cuadrados y se deben compensar en dinero al Distrito de Medellín, pues, con lo recaudado por dicho concepto se construyen espacios para el beneficio de la colectividad, como vías y parques, es decir, estamos hablando de derechos colectivos, protegidos por nuestra Constitución Política.

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

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** la Resolución 202350046109 del 8 de junio de 2023, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



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

**SEGUNDO: CONFIRMAR** en todas sus partes, la Resolución 202350046109 del 8 de junio de 2023, proferida por esta Subsecretaría, por medio de la cual, se realizó 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.

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

**CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución, al señor LUÍS CARLOS ZULUAGA ARISTIZÁBAL, identificado con cédula de ciudadanía 71.611.731, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011; en la Carrera 51 No. 45-75, local 315, Medellín. Número celular: 312 776 65 52.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS**  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente Resolución C1-0039-10 del 19 de enero de 2010. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 09110300010.



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

Aprobó:  
Juan Fernando Castillo Madrid  
Abogado Contratista Especializado  
Subsecretaría de Control Urbanístico

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**

- 22 -

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



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



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202350094828



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

- 23 -

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

