



RESOLUCIÓN NÚMERO 202450026522 DE 16/04/2024

**"POR LA CUAL, SE RESUELVE 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 Municipal 46 de 2006, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345 y 346 y el Decreto Municipal 1152 del 2015 artículo 10, y

CONSIDERANDO QUE

1. El señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA identificado con cédula de ciudadanía número 71.742.125, el pasado 10 de Septiembre del 2021 a través del radicado N° 202110290869, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra la Resolución 404 del 02 de Septiembre del 2016, *"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 C2-0407 del 06 de Julio del 2010.
2. Mediante la Resolución C2-0407 del 06 de Julio del 2010, emitida por la Curaduría Urbana Segunda, se OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, ADEMÁS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio localizado en la Transversal 39B N° 70-107/ 111/ 113, identificado a través del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-116224 en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas por zonas verdes, recreacionales y equipamientos 81.82 m2, y construcción de equipamientos en 3.92 m2.
3. En cumplimiento de lo establecido en el Decreto Municipal 1152 del 2015, se realizó visita el día 16 de Septiembre del 2015, al inmueble localizado en la Transversal 39B N° 70-107, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación licenciada.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. Se efectuó requerimiento con Radicado N° 201500540619 el día 20 de Octubre del 2015, al señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.742.125, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C2-0407-10 del 06 de Julio del 2012, y fue notificado personalmente el día 03 de Noviembre del 2015.
5. Mediante Resolución 404 del 02 de Septiembre del 2016, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C2-0407-10 del 06 de Julio del 2012, correspondientes a Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos en 81.82 m2, y de Construcción de Equipamientos en 3.92 m2, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero. Notificada personalmente el 30 de agosto de 2021.
6. En cumplimiento del Decreto 1152 del 2015, la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, mediante oficio OU-K N° 0143 del 19 de Octubre del 2015, estableció el valor de suelo en \$2'100.000 por metro cuadrado, y el valor de la construcción en \$1'200.000 por metro cuadrado.
7. El señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA, en calidad de titular de la licencia con Resolución C2-0407-10 del 06 de Julio del 2012, el 10 de Septiembre del 2021 mediante escrito con Radicado 202110290869 interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, en el cual manifiesta:

“El 20 de octubre de 2015 me hicieron un requerimiento por concepto de obligación urbanística, al considerarme como titular de la licencia otorgada por la Curaduría urbana segunda de Medellín, Resolución No. C2-0407--10 de 6 de julio de 2010. Frente a tal requerimiento presenté sendas objeciones, consistentes en que yo no era la persona obligada al pago de la obligación urbanística, de un lado, y en que la obligación se encontraba prescrita, del otro. El escrito con las objeciones fue radicado el 17 de noviembre de 2015 y sólo ahora, seis años después, me notifican un acto administrativo en el que se decide no acoger las objeciones y realizar la liquidación de la obligación urbanística, fijadas en la suma de \$176.526.000. Además del carácter extemporáneo del acto, los argumentos por los cuales no se accedió a lo solicitado no son correctos.”



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 2 -

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1.- Sobre la titularidad de la obligación, se manifestó que "mientras no se demuestre el aprovechamiento de la licencia de construcción en terceras personas, el obligado al pago es, el titular de la licencia, sin importar quién tenga el derecho real de dominio, sobre el inmueble actualmente". El argumento anterior da cuenta de un procedimiento administrativo defectuoso, en el que no se han valorado correctamente los presupuestos fácticos ni las pruebas que se aportaron en las objeciones al requerimiento. El mismo defecto se predica respecto de la valoración jurídica del caso, ya que la entidad parte del presupuesto de que expedición de la licencia automáticamente da lugar a la obligación urbanística, lo cual es un desacierto.

Las obligaciones urbanísticas tienen como fundamento hacer partícipe al Estado, en un determinado porcentaje, de los beneficios que los particulares perciben con la explotación de un bien inmueble. Por lo tanto, como lo señala el Consejo de Estado, "aquella persona que no urbaniza no se verá afectada en su derecho", es decir, que no tendrá que acudir al pago de las obligaciones urbanísticas quien sólo tiene una expectativa de urbanización o construcción (como es aquella que surge cuando las autoridades competentes otorgan permisos de construcción a través de licencias). Como lo expresé en las objeciones, la sola tramitación de una licencia de construcción, urbanización, parcelación, etc., no es, en modo alguno, un hecho generador de una obligación urbanística, pese a que allí se definan, según el proyecto presentado para el otorgamiento de la licencia, las respectivas obligaciones urbanísticas que deberán ser asumidas por quien se beneficie de la explotación urbanística del suelo, comoquiera que la definición de éstas en la licencia, es, únicamente, la anticipación de una obligación futura, exigible únicamente, a partir de la materialización del proyecto licenciado, lo que quiere decir, entonces, que de no producirse la materialización del proyecto, no hay obligación urbanística que reclamar, pese a que así se haya dispuesto en la respectiva licencia. El obligado es quien desarrolla efectivamente el proyecto, tal como lo ha indicado el Consejo de Estado al referirse a la compensación que "recibe la entidad territorial y, por ende, la comunidad en general, que debe ser asumida por quien desarrolla un proyecto urbanístico en ejercicio del derecho a la propiedad privada, de acuerdo con los principios de solidaridad y de la función social de la propiedad" (Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Rdo. 25000-23-24-000-2007-00235-02. 31/Jul/14. C.P. María Claudia Rojas Lasso).

La consecuencia jurídica alegada no se basa sólo en una referencia jurisprudencial, sino que tiene como fundamento lo establecido en la normatividad, concretamente en el artículo 36 del Decreto 1469 de 2010, según el cual:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 3 -

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción. (Negrillas por fuera del original). En consecuencia, de producirse la enajenación del bien sobre el que recae una licencia, todos los efectos que aquella produce, se encabezan sobre el titular de la misma, que es, en todo caso, quien aparezca como propietario del bien en el respectivo certificado de libertad y tradición (que es a fin de cuentas, quien materializa finalmente el proyecto urbanístico o constructivo, y de allí que tenga que soportar las cargas definidas en la respectiva licencia, en tanto es él quien percibe los beneficios del mismo). En el caso concreto, aunque fui yo quien solicitó y a quien se le otorgó la licencia contenida en la Resolución C2-0407 de 2010, expedida el 6 de julio de 2010 por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín (en firme el 16 de julio de 2010), esta se otorgó por 24 meses. Tan solo un mes y tres días después de que la licencia quedare en firme, enajené todo el segundo, tercer y cuarto piso de la edificación, que son los bienes en los que se produjo la construcción.

La circunstancia anterior fue acreditada con todas las pruebas que se aportaron procedimiento administrativo, esto es contrato de promesa de compraventa, escrituras públicas y certificado de libertad y tradición, los que dan cuenta de lo siguiente:

El 19 de agosto de 2010 celebré contrato de compraventa en la Notaría Primera de Envigado (escritura pública No. 2.805), en la que le vendí el bien ubicado en Transversal 39 B No. 70-113 (0201), al señor Guillermo León Vélez Moreno; el 19 de agosto de 2010 celebré contrato de compraventa en la Notaría Primera de Envigado (escritura pública No. 2.807), en la que le vendí el bien ubicado en la Transversal 39B No. 70-113 (0202), al señor Jaime de Jesús Montoya Sánchez; el 19 de agosto de 2010 celebré contrato de compraventa en la Notaría Primera de Envigado (escritura pública No. 2.806), en la que le vendí los bienes ubicados en la Transversal 39 B No 70-113 (0301) (0302) y (0401), a las señoras Nora Elena Mejía Berrío, Marta Lucía Mejía Berrío y Luz Indelly Mejía Berrío.

Contrario sensu, la entidad no indicó siquiera cuándo se realizaron las obras urbanísticas, obligación que era de su resorte en tanto las personas que efectivamente desarrollaron el proyecto debía notificar a la administración municipal la finalización de las obras, con las respectivas actas. Por lo tanto, logré acreditar que no fui yo quien materializó el proyecto urbanístico licenciado, sino



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 4 -

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los nuevos propietarios de los bienes correspondientes a los pisos enunciados (es decir, quienes lo adquirieron el 19 de agosto de 2010), por lo cual, son ellos quienes deben acudir al pago de las obligaciones urbanísticas en cuestión, ya que fueron ellos quienes percibieron un beneficio de dicho proyecto, y pasaron a ser, también, los titulares de la licencia en cuestión.

2.- Frente al alegato de prescripción, se limitó a señalar que la obligación urbanística no era un tributo, no obstante, lo cual concluye que el término de 5 años establecido en el Estatuto tributario debe aplicarse es frente al acto administrativo de determinación o discusión, que en el presente caso se presentaría cuando la Resolución No. 404 de 2 de septiembre de 2016 adquiera firmeza. La tesis es errada ya que la administración se está abrogando una facultad intemporal y absoluta para determinar el surgimiento de una obligación en cabeza de un particular, llegando a extremos tan absurdos como el presente, en el que 11 años después de expedida una licencia de construcción, se está apenas notificando el acto administrativo que liquida la compensación en dinero producto de la obligación urbanística.

El artículo 2536 del Código Civil dispuso que la acción ejecutiva prescribe en el término de 5 años, mientras que la ordinaria en el término de 10 años. Sobre la naturaleza jurídica de la prescripción la Corte Constitucional ha indicado lo siguiente:

La usucapión y la prescripción extintiva corresponden a una decisión de política legislativa contraria a la idea de perpetuidad de los derechos, que busca hacer coincidir la realidad (la posesión continua o la inacción prolongada), con el ordenamiento jurídico para, por una parte, premiar a quien explota los derechos reales, a pesar de no ser su titular, pero que desarrolla la función social de la propiedad (artículo 58 de la Constitución), en el caso de la usucapión y, por otra parte, conminar a la definición pronta y oportuna de las situaciones jurídicas, so pena de exponerse a perder el derecho o la acreencia, en el caso de la prescripción extintiva. En este sentido, para imprimir certeza en el tráfico jurídico y sanear situaciones de hecho, la prescripción materializa la seguridad jurídica, principio de valor constitucional que podría resultar comprometido por la indefinición latente y prolongada de los problemas jurídicos surgidos de hechos jurídicos relevantes: La posesión del derecho real ajeno o la inacción en la reclamación de los derechos u obligaciones. Al otorgar una respuesta jurídica a situaciones de hecho prolongadas, la prescripción también responde a necesidades sociales y busca implementar un orden justo, establecido como fin esencial del Estado en el artículo 2 de la Constitución. Así, la prescripción, en sus dos formas, apunta en últimas a materializar el fin, valor, derecho y deber de la



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 5 -

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

paz (artículos 2, 6.6 y 22 de la Constitución), al regular un aspecto esencial de la solución pacífica de los litigios y controversias y, buscar, por esta vía, la convivencia social. Como reflejo de este fundamento constitucional, es posible identificar en la prescripción una parte de interés general de por medio (convivencia pacífica, seguridad jurídica y orden justo), el que se entremezcla con el interés particular de aquel puede beneficiarse de la misma.

16.A pesar de las dificultades teóricas para diferenciar la caducidad de la prescripción extintiva, ya que ambas figuras conducen a resultados prácticos equivalentes, por la imposibilidad de hacer efectiva la obligación o el derecho, esta Corte ha establecido que la prescripción extintiva se diferencia de la caducidad por su naturaleza y por sus efectos. La caducidad es un fenómeno de orden público que extingue la acción correspondiente, cierra la posibilidad de acceder a la justicia y genera, por consiguiente, el rechazo de la demanda, en razón de su no presentación oportuna o, si no fue preliminarmente advertida, la adopción de una sentencia inhibitoria, por tratarse de un defecto insanable del proceso. Por su parte, la prescripción extintiva suprime los derechos o las obligaciones y, por lo tanto, no cierra el acceso al juez, no impide que el mismo profiera una sentencia de fondo, respecto de las pretensiones formuladas ya que, al lado del pago, son asuntos relativos al objeto mismo de la litis.

17. En suma, la prescripción en general es una institución compatible con el ordenamiento constitucional colombiano, pero su configuración concreta, relativa a los plazos y las condiciones para su configuración y reconocimiento, es una materia de competencia del legislador, por lo que su constitucionalidad debe ser analizada caso por caso. (Corte Constitucional, sentencia C-091 de 2018). La entidad pública pretende ampararse en una ausencia de regulación normativa, desconociendo con ello, de un lado, los principios constitucionales de buena fe, seguridad jurídica y moralidad administrativa, y del otro, la regulación legal ordinaria en torno al fenómeno de la prescripción, que según mandato del legislador, se predica tanto frente a particulares como respecto de la Nación: Artículo 2517. —Las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente en favor y en contra de la Nación, del territorio, de las municipalidades, de los establecimientos y corporaciones y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo.

De conformidad con lo anterior, tanto si se acude al término de 5 años previsto en el Estatuto tributario, que no puede entenderse sólo para efectos del cobro coactivo, sino también para la determinación de la obligación, como si se remite al término de 10 años establecido en el Código Civil para la prescripción de las acciones ordinarias, en el presente caso la obligación urbanística se encuentra terminantemente prescrita.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 6 -

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3. *El carácter irregular del procedimiento administrativo: aparte de los vicios anteriormente expuestos, el procedimiento administrativo que se ha adelantado mi contra ha desconocido el derecho fundamental al debido proceso, en la medida en que la entidad pública ha perdido competencia para actuar, ya que han transcurrido más de 5 años desde que se dio inicio al procedimiento.*

4.- *La solicitud: solicito que se revoque el acto impugnado o, en su defecto, que se conceda el recurso de apelación.*

ARGUMENTOS PARA TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN

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

1. Como primer presupuesto tenemos que, una vez revisadas las pruebas aducidas por el señor BOTERO SEPÚLVEDA, en cuanto a la titularidad de la licencia C2-0407 del 06 de Julio del 2010, tenemos lo siguiente:

Se revisan los siguientes folios de matrícula inmobiliaria con base en la matrícula abierta del folio **001-116224**:

- Folio **001-1053009**: Como se puede observar, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizado únicamente, por el señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-08-2010 Radicación: 2010-52525
Doc: ESCRITURA 2620 del 2010-08-05 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BOTERO SEPULVEDA CRISTIAN DAVID CC 71742125 X

- Folio **001-1053010**: Como se puede observar, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizado únicamente, por el señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-08-2010 Radicación: 2010-52525
Doc: ESCRITURA 2620 del 2010-08-05 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BOTERO SEPULVEDA CRISTIAN DAVID CC 71742125 X



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 7 -

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Folio **001-1053011**: Como se puede observar, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizado unicamente, por el señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-08-2010 Radicación: 2010-52525

Doc: ESCRITURA 2620 del 2010-08-05 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTERO SEPULVEDA CRISTIAN DAVID CC 71742125 X

- Folio **001-1053012**: Como se puede observar, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizado unicamente, por el señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-08-2010 Radicación: 2010-52525

Doc: ESCRITURA 2620 del 2010-08-05 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTERO SEPULVEDA CRISTIAN DAVID CC 71742125 X

- Folio **001-1053013**: Como se puede observar, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizado unicamente, por el señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-08-2010 Radicación: 2010-52525

Doc: ESCRITURA 2620 del 2010-08-05 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTERO SEPULVEDA CRISTIAN DAVID CC 71742125 X

- Folio **001-1053014**: Como se puede observar, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizado unicamente, por el señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 8 -

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-08-2010 Radicación: 2010-52525

Doc: ESCRITURA 2620 del 2010-08-05 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTERO SEPULVEDA CRISTIAN DAVID CC 71742125 X

- Folio **001-1053015**: Como se puede observar, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizado unicamente, por el señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-08-2010 Radicación: 2010-52525

Doc: ESCRITURA 2620 del 2010-08-05 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTERO SEPULVEDA CRISTIAN DAVID CC 71742125 X

- Folio **001-1053016**: Como se puede observar, el Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizado unicamente, por el señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-08-2010 Radicación: 2010-52525

Doc: ESCRITURA 2620 del 2010-08-05 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTERO SEPULVEDA CRISTIAN DAVID CC 71742125 X

Revisado el expediente y las pruebas aducidas como bien lo dispone el recurrente *el artículo 36 del Decreto 1469 de 2010, señala:*

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción. (Negrillas por fuera del original). En consecuencia, de producirse la enajenación del bien sobre el que recae una licencia, todos los efectos que aquella produce, se encabezan sobre el titular de la misma, que es, en todo caso, quien aparezca como propietario del bien en el



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 9 -

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



CO1717740



respectivo certificado de libertad y tradición (que es a fin de cuentas, quien materializa finalmente el proyecto urbanístico o constructivo, y de allí que tenga que soportar las cargas definidas en la respectiva licencia, en tanto es él quien percibe los beneficios del mismo).

Bajo estos parametros normativos y teniendo en cuenta que el Decreto Nacional 1469 de 2010, estaba vigente para la fecha de expedición de la licencia, se encuentra que la misma, fue expedida por el Curador Urbano Segundo de de Medellín, para desarrollar un proyecto con las siguientes características:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, ADEMÁS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL:

El Decreto Nacional 1469 de 2010 indica:

*“**Artículo 7º.** Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para **desarrollar edificaciones**, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

***2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.*

***4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida*

***Artículo 25.** Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 21 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:*

*... 5. Cuando se trate de licencias para la **ampliación**, adecuación, **modificación**, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos...”.

Revisada la licencia otorgada encontramos que la misma, es una autorización de construcción en sus diferentes modalidades (ampliación y modificación), y posteriormente, se autoriza reglamento de propiedad horizontal, lo que quiere decir que, en este caso, el mismo, fue realizado por quien se benefició de los aprovechamientos dados por el Curador Urbano en la licencia, puesto que el Reglamento de Propiedad Horizontal, fue expedido únicamente por el Señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA, con escritura 2620 del 05 de agosto de 2010, es decir que, para la fecha, de creación de los contratos de promesa de venta que luego fueron protocolizados, ya se había realizado la modificación al RPH, por tanto, los compradores no participaron en la construcción de las unidades inmobiliarias. Tanto así que, de dicho reglamento se generaron 8 numeros de matrículas inmobiliarias nuevas demostrando con esto que, fue quien se usufructuó de la construcción del proyecto.

En atención al tema de la prescripción, las obligaciones urbanísticas se encuentran reguladas en la Ley 9 de 1989, la ley 388 de 1997, en el Decreto 2181 de 2006 y en el Decreto 1469 de 2010; y en el orden Distrital, para el caso de Medellín, en el Acuerdo 48 de 2014 (por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias) y en el Decreto 1152 de 2015, “por medio del cual se reglamenta el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero”.

Sin embargo, en ninguna de las normas mencionadas, se establece un término de prescripción para el cobro de las obligaciones urbanísticas, por lo cual, conviene acudir al artículo 66 de la Ley 383 de 1997 y al artículo 59 de la Ley 788 de 2002, que, a su vez, remiten al Estatuto Tributario Nacional en su artículo 817, donde se aduce que, la acción de cobro de 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*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 11 -

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



CO1717740



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.

Por último, con relación a la prescripción de la acción de cobro, la Licencia de Urbanismo y construcción es un acto administrativo de carácter particular y concreto que, por sí sola, no presta mérito ejecutivo.

Así las cosas, las obligaciones urbanísticas, cuando requieren ser compensadas en dinero, para su cobro, es necesaria la constitución de un título que preste mérito ejecutivo que contenga una obligación, clara, expresa y exigible, con la posibilidad de recurrirse y quedar entonces ejecutoriado el acto; solo así, a partir de la ejecutoriedad del presente acto administrativo, podría contarse el término para la prescripción.

Con respecto a la caducidad, de acuerdo con el Art. 52 de la Ley 1437 de 2011, es pertinente informarle 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. Las obligaciones urbanísticas, son contraprestaciones a las que están obligados todos aquellos que solicitan una licencia de construcción; por ello, se concibe como una carga, no como un impuesto y menos aún como una acción sancionatoria, las cesiones urbanísticas son de carácter obligatorio, solo para el que obtenga una licencia de Urbanización o Construcción, por ende, quien no urbaniza o no construya no se verá afectado en su derecho.

Finalmente, de conformidad con el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, es deber del titular de la licencia urbanística, cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella. De igual manera, el Decreto Municipal 1152 de 2015 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 vigor del Acuerdo 48 de 2014.**



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 y en subsidio Apelación, interpuesto por el titular de la licencia urbanística con Resolución N° C2-0407 del 06 de Julio del 2010. En mérito de lo expuesto y en uso de sus atribuciones legales,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución 404 del 02 de septiembre del 2016, y **CONFIRMAR** el referido Acto Administrativo, proferido por esta Subsecretaría, por medio de la cual, se realizó la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y de Construcción de equipamiento.

ARTÍCULO 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.

ARTICULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor CRISTIAN DAVID BOTERO SEPÚLVEDA, identificado con cedula de ciudadanía número 71.742.125, en la Calle 27 N° 81-18, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011.

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente Resolución C2-0407 del 06 de Julio del 2010. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 11080020027.



Documento Firmado Digitalmente: # 202450026522

| | |
|---|--|
| Elaboró: Néstor Juan Martínez Sánchez Abogado Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico | Revisó: Mauricio Cardona Sánchez Profesional Especializado Subsecretaría de Control Urbanístico |
|---|--|

- 13 - 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



www.medellin.gov.co



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450026522



www.medellin.gov.co

- 14 - 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



CO1717740