

RESOLUCIÓN NÚMERO 202350072767 DE 08/09/2023

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 2502 del 2019, y Decreto 0242 del 2021 y,

CONSIDERANDO QUE:

1. El señor ADOLFO LEÓN GAVIRIA ZAPATA, identificado con cédula de ciudadanía 71.310.559, portador de la Tarjeta Profesional 366.387 del C.S. de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la señora SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.944, el 4 de febrero de 2022, a través del radicado 202210046348, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de Apelación, contra la Resolución 202150161582 del 23 de septiembre de 2021, *“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 C4-4869 del 11 de diciembre de 2012.
2. Mediante la Resolución C4-4869 del 11 de diciembre de 2012, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, se declaró RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Carrera 94 A N° 79 A 65, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 5021457, y polígono Z2_CN3_16, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas por Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos en 26.56 m², y por Construcción de equipamiento en 4.00 m².



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3. En cumplimiento de lo establecido en el Decreto Municipal 2502 del 2019, se realizó visita el día 26 de marzo de 2019, al inmueble localizado en la Carrera 94 A N° 79 A 65, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación reconocida.
4. Se efectuó requerimiento con Radicado RQ 2228 el día 29 de abril de 2021, a la señora SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.944, en calidad de titular de la licencia urbanística otorgada según Resolución C4-4869 del 11 de diciembre de 2012 y, fue notificado personalmente, el día 4 de mayo de 2021.
5. Mediante Resolución 202150161582 del 23 de septiembre de 2021, la cual, fue notificada mediante correo certificado, el día 27 de enero de 2022, a la señora SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.944, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-4869 del 11 de diciembre de 2012, correspondientes a Cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos en 26.56 m², y por Construcción de Equipamiento en 4.00 m², cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero.
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 del Decreto Municipal 1760 del 2016 y 066 del 2018, el cual establece el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas – ZGH-, y la Resolución 202150013809 del 15 de febrero de 2021, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro 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 202150012722 del 12 de febrero de 2021, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores para la estimación del costo directo de la construcción por metro cuadrado, adoptada con el Decreto Municipal 2502 del 2019.

7. El señor ADOLFO LEÓN GAVIRIA ZAPATA, identificado con cédula de ciudadanía 71.310.559, portador de la Tarjeta Profesional 366.387 del C.S. de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la señora



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.944, el 4 de febrero de 2022, a través del radicado 202210046348 interpuso Recurso de reposición y en subsidio de apelación, en el cual manifiesta lo siguiente:

Motivos de inconformidad con la decisión

1- Fecha de exigibilidad de las obligaciones urbanísticas. No debe olvidar la Administración Municipal que las obligaciones urbanísticas son una obligación de hacer, y como todas las obligaciones, prescribe y pierde fuerza ejecutoria.

Aclarado este punto, se demostrará con los testigos que los aprovechamientos objeto de licenciamiento urbanístico de la [Resolución C4-4869-12](#) se concretaron en su totalidad el 08 de enero de 2013. Es decir, las obligaciones urbanísticas se hicieron exigibles a partir de esta fecha, postura jurídica que es idéntica a la del propio Municipio de Medellín como se aprecia con la simple lectura del artículo 5 del decreto municipal 2502 de 2019, que no es una norma que rija este caso (por irretroactividad de los aspectos sustanciales de las leyes posteriores) pero que sirve como referencia.

Así las cosas, para demostrar que la fecha en la que se concretaron la totalidad de los aprovechamientos, cuestión pertinente, conducente y útil en las presentes pesquisas, solicito tener citar como testigos a las siguientes personas:

- Dany Esteban Villa Ruiz CC 1020443576, que recibe citación en el correo electrónico dannyvilla15@gmail.com Declarará respecto de la fecha en la cual se terminó de construir y ha ingresado al inmueble.
- Gabriel Jaime Castaño Castaño CC 98639779, que recibe citación en el correo electrónico gabocascas@hotmail.com Declarará respecto de la fecha en la cual se ejecutaron las obras, y ha ingresado al inmueble.
- Humberto Antonio Orozco Acosta CC 19610339, que recibe citación en el correo electrónico humbertoorozco2016@gmail.com Declarará respecto de la fecha en la cual se ejecutaron las obras, y ha ingresado al inmueble.

2- Falsa motivación. Pérdida de fuerza ejecutoria. En este orden de ideas, las obligaciones urbanísticas, que son una obligación de hacer, fueron exigibles desde enero de 2013 y desde esta fecha corrió el término de cinco años establecidos en el numeral 2 del artículo 66 del CCA para la pérdida de fuerza ejecutoria de resolución atrás referida, en lo atinente al pago de las obligaciones urbanísticas.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3- Falsa motivación. Prescripción de la acción de cobro. Expedición con infracción a la norma en que debía fundarse el acto administrativo. El Municipio de Medellín ha sostenido, en una posición inmoralmemente administrativa en contra de los Medellínenses, que supuestamente el Curador Urbano no fue quien liquidó las obligaciones urbanísticas para el año 2013, aseveración que dolosamente contradice el artículo 15 del decreto municipal 351 de 2007, que encargaba a los curadores urbanos de la cuantificación, valoración y liquidación de las obligaciones urbanísticas:

LIQUIDACIÓN

De conformidad con la valoración realizada, la Curaduría Urbana realizará la liquidación de las obligaciones urbanísticas y expedirá las respectivas cuentas de cobro, de acuerdo con el proyecto por licenciar, en ella se discriminará el valor por concepto de cesión de suelo y el valor por concepto de construcción de equipamientos.

Retomando el hilo, si consideramos que la obligación de hacer, la obligación de cumplir con las obligaciones urbanísticas liquidadas por el curador urbano fue exigible en enero del año 2013, la acción ejecutiva está prescrita con fundamento en la regla 2536 del Código Civil, pues la traducción en dinero de la obligación urbanística (que es lo que hace la resolución que aquí se ataca) no tiene fuerza para barrer instituciones como la pérdida de fuerza ejecutoria o la prescripción de la acción ejecutiva.

Manifestar que la prescripción y la pérdida de fuerza ejecutoria, instituciones jurídicas que castigan a una administración pública negligente, sólo se activa cuando a la Administración Municipal de Medellín le venga en gana (en este caso 9 años después), es una postura jurídicamente insostenible, pues como tomar el servicio de un taxi y decirle al taxista que no prenda el taxímetro inmediatamente sino que tú le dices cuando, y mientras tanto vas rodando hacia tu destino por la ciudad.

4- Falsa motivación. Prescriptibilidad de las obligaciones urbanísticas. Haciendo un análisis sistémico de la normatividad nacional y municipal que gobierna las obligaciones urbanísticas, estas son perfectamente prescriptibles, **a excepción de las áreas públicas contenidas en la escritura pública de constitución de la urbanización**, al tenor del parágrafo del artículo 5 de la ley 9 de 1989, que incorporó la ley 388 de 1997 que establece que las áreas objeto de cesión se incorporarán al espacio público con el registro de la mencionada escritura. En otras palabras, mientras no se cumpla esta incorporación son prescriptibles.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 4 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La prescriptibilidad de las obligaciones urbanísticas, de esta obligación de hacer, cuando las áreas no se han incorporado al espacio público, no es nada diferente a la prescripción de impuestos o la prescripción de cualquiera otra obligación a favor del Estado, que es lamentable, que involucra el patrimonio público y que es debido al incumplimiento de las funciones misionales de funcionario ineptos o corruptos que tenían el deber de hacer los cobros a tiempo y no lo hicieron.

Pero el hecho que se lesione el patrimonio público porque ya no puede recuperar una acreencia prescrita, no legitima a realizar acciones de cobro tardías, y por tanto ilegales y de mala fe.

5- Desviación de poder ¿Qué pasó con las obligaciones urbanísticas desde la expedición de la ley 9 de 1989 hasta el año 2010? Si el Municipio de Medellín es consecuente con la alegada imprescriptibilidad indiscriminada de las obligaciones urbanísticas, le ruego informar y anexar a este expediente una relación de los cobros realizados a esas obligaciones que ustedes consideran imprescriptibles, y si ya no las están cobrando (las anteriores a 2010) le ruego que lo hagan sin demora so pena de incurrir en delitos como prevaricato y peculado, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria y fiscal de los funcionarios a cargo, incluyendo el Subsecretario de Control Urbanístico.

6- Desviación de poder. ¿Por qué no se cobraron a tiempo las obligaciones urbanísticas? Es una respuesta que pido responder, ya que nuestra teoría es que las tesis de cobro que ahora exponen tienen como finalidad cubrir la espalda de funcionarios que por ineptitud o por corrupción no cobraron las obligaciones urbanísticas a tiempo; cosa que se demostrará en el respectivo proceso judicial.

7- Expedición irregular del acto administrativo. No retroactividad de la ley. Expedición con infracción a la norma en que debía fundarse el acto administrativo. Por otro lado, en el presente caso se está aplicando la ley de manera retroactiva, violándose el principio de legalidad, porque a una resolución urbanística del año 2012 le están aplicando normas sustanciales de 2019, ya que el Decreto 2502 no sólo abarca aspectos procesales sino aspectos materialmente sustanciales sobre los cuales está prohibida la retroactividad porque violan el debido proceso. Dentro de estos aspectos está el valor del suelo y de los equipamientos, entre otros.

8- Falsa motivación al suponer monto de liquidación por obligaciones urbanísticas. En el numeral 1 del considerando de la Resolución en referencia dice textualmente el Subsecretario:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaria de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares, por medio de la cual se declara un reconocimiento de una edificación, además de aprobación de planos para propiedad horizontal,, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición, encontrando que la señora SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO con cedula de ciudadanía 45.574.944, al momento de la expedición de la Resolución C4- 4869 del 11 de diciembre de 2012, ostentaba el derecho real de dominio, sin embargo, atendiendo a que en dicha anotación no se estableció el porcentaje del coeficiente de propiedad y agotada la etapa probatoria no se allegaron pruebas al respecto, el despacho procedió a realizar la división de las obligaciones urbanísticas totales en partes iguales para cada titular, correspondiéndole a la señora SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO con cedula de ciudadanía 45.574.944,

En el cuadro resaltado se nota sin asomo de duda que se INVENTÓ, SE SUPUSO un porcentaje y bajo esa SIMULACIÓN se basó la Resolución que encarta a mi cliente y aquí se recurre. La falsa motivación se da cuando la motivación de un acto administrativo ([Resolución liquidadora 202150161582](#)) está fundamentado en una razón que da la administración de manera engañosa, fingida, simulada, falta de ley o veracidad. ([Ver aquí significado de falsa motivación](#)).

La falsa motivación es la base para la Resolución en referencia, teniendo en cuenta que sin la determinación de porcentaje no es posible, al menos legalmente, liquidar el monto a cobrar.

La Sentencia 16660 del 15 de marzo de 2012 ([Ver aquí](#)) se establecen dos requisitos necesarios para que se considere que existe falsa motivación:

FALSA MOTIVACION -- Alcance. Se presenta cuando los hechos de la decisión no existieron o no concuerda la realidad fáctica con la analizada por la administración

La falsa motivación, como lo ha reiterado la Sala, se relaciona directamente con el principio de legalidad de los actos y con el control de los hechos determinantes de la decisión administrativa. Para que prospere la pretensión de nulidad de un acto administrativo con fundamento en la causal denominada falsa motivación es necesario que se demuestre una de dos circunstancias: a) O bien que los hechos que la Administración tuvo en cuenta como motivos determinantes de la decisión no estuvieron debidamente probados dentro de la actuación administrativa; o b) Que la Administración omitió tener en cuenta hechos que sí estaban demostrados y que si hubiesen sido considerados habrían conducido a una decisión sustancialmente diferente. Ahora bien, los hechos que fundamentan la decisión administrativa deben ser reales y la realidad, por supuesto, siempre será una sola. Por ende, cuando los hechos que tuvo en cuenta la Administración para adoptar la decisión no existieron o fueron apreciados en una dimensión equivocada, se incurre en falsa motivación porque la realidad no concuerda con el escenario fáctico que la Administración supuso que existía al tomar la decisión.

La anterior Sentencia se ajusta perfectamente al caso de marras, cumpliendo perfectamente ambos requisitos:

A “Que los hechos que la Administración tuvo en cuenta como motivos determinantes de la decisión no estuvieron debidamente probados dentro de la actuación administrativa” Este requisito se evidencia cuando el Subsecretario,



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

suponiendo porcentajes, sin el más mínimo fundamento jurídico liquida el valor a pagar. Nada le costaba al funcionario solicitar copia de la respectiva escritura pública para establecer con certeza el porcentaje del coeficiente de propiedad.

B “Que la Administración omitió tener en cuenta hechos que sí estaban demostrados...” En el mismo párrafo 1 del Considerando el Subsecretario reconoce expresamente que mi cliente no aportó pruebas, pero tampoco lo hizo el Despacho, por ende no existe ningún documento, declaración o prueba que indicara así sea de forma precaria cual es el porcentaje de coeficiente, por lo que simplemente se inventó el que a bien le pareció. Adicional a lo anterior, no existe norma jurídica que faculte al funcionario público suponer porcentajes para cobrar obligaciones urbanísticas”.

ARGUMENTOS PARA TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN

Frente a las solicitudes expuestas por la recurrente, se procederá a dar las explicaciones, aclaraciones o precisiones correspondientes, las cuales, podemos resumir en los siguientes puntos:

- 1- Fecha de exigibilidad de las obligaciones urbanísticas.
- 2- Falsa motivación. Pérdida de fuerza ejecutoria.
- 3- Falsa motivación. Prescripción de la acción de cobro. Expedición con infracción a la norma en que debía fundarse el acto administrativo.
- 4- Falsa motivación. Prescriptibilidad de las obligaciones urbanísticas.
- 5- Desviación de poder ¿Qué pasó con las obligaciones urbanísticas desde la expedición de la ley 9 de 1989 hasta el año 2010?.
- 6- Desviación de poder.
- 7- Expedición irregular del acto administrativo. No retroactividad de la ley. Expedición con infracción a la norma en que debía fundarse el acto administrativo.
- 8- Falsa motivación al suponer monto de liquidación por obligaciones urbanísticas.

1- Fecha de exigibilidad de las obligaciones urbanísticas:

Es oportuno aclarar que, en desarrollo de las diferentes disposiciones legales en la materia, el Decreto 1077 de 2015 la norma vigente al momento de expedirse la Licencia y por ende aplicable a la situación se atañe.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ahora bien, Licencia Urbanística se configura en un acto administrativo de carácter particular, expedido por el Curador Urbano y a través del cual se autoriza al Titular de la misma, adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público (Artículo 2.2.6.1.1. Decreto 1077 de 2015). A su vez, el otorgamiento de la licencia urbanística implica para su titular, la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones establecidas en el acto administrativo respectivo y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones contenidas en la misma (Artículo 2.2.6.1.1. Decreto 1077 de 2015).

Y dentro de las obligaciones que establece toda Licencia Urbanística bien sea en la modalidad de *Construcción* o *Reconocimiento*, se sitúan las **Obligaciones Urbanísticas**, así se prevé en el Decreto 1077 de 2015 al consagrar que “(...) *el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición (...)*” (Artículo 2.2.6.1.1.15).

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, adoptó el procedimiento para la entrega de las áreas de cesión por parte del urbanizador o titular de la licencia de construcción en los siguientes términos:

“La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. **La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud (...)*** (Negrilla Fuera del Texto).



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De conformidad con literalidad de la disposición normativa citada, *es el titular de la licencia* quien deben entregar las áreas de cesión en cumplimiento de la obligación urbanística, para lo cual debe solicitar la respectiva solicitud para la verificación e inspección a la autoridad municipal competente, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento de la licencia, lo cual implica que una vez *expirada o vencida la licencia, no se extingue el cumplimiento del deber de las obligaciones urbanísticas, por el contrario, es allí donde surge o se configura la posibilidad para la Administración Municipal de exigir y verificar su cumplimiento.*

Motivo por el cual, para este Despacho y en atención al Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, lo que está sujeto a estricta ejecución dentro del plazo previsto en la licencia, consistía en la ejecución del proyecto o construcción y no el cumplimiento de la obligación urbanística, porque es arbitrario concluir que “(...) **si dentro del plazo otorgado para realizar la construcción el titular de la licencia no cumple con la obligación urbanísticas queda exonerado de su cumplimiento, nada más ajeno a la realidad pues, mientras esté vigente el término de la licencia ni siquiera la entidad puede exigir o reclamar el cumplimiento de la obligación pues el beneficiario de la licencia no estaría constituido en mora**” (Juzgado Diecisiete Administrativo Oral del Circuito de Medellín. Rda. 05001 33 3 017 2018-0014 500 del 08 de agosto de 2019. Juez: Juan Guillermo Cardona Osorio).

Además y “(...) **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 para las cuales se fue autorizado en la licencia**” (Juzgado Veinticuatro Administrativo del Circuito de Medellín. Rda. 05001 33 33 024 2018 00069 00. Sentencia Nro. 92 de 2020 del 13 de mayo de 2020) (Negrilla y cursiva fuera del texto). Solo cuando finalice la vigencia es cuando la Administración Municipal dispone de la facultad para realizar los procedimientos tendientes a verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, de lo contrario “(...) **sería desconocer que el constructor cuenta con el tiempo de vigencia de la licencia, e incluso con la posibilidad de su prórroga; y que igualmente las licencias pueden ser objeto de modificación o renuncia**” (Juzgado Veinticuatro Administrativo del Circuito de Medellín. Rda. 05001 33 33 024 2018 00069 00. Sentencia Nro. 92 de 2020 del 13 de mayo de 2020) (Negrilla y Cursiva fuera del Texto).

Se tiene entonces que, la señora **SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO**, en calidad de Titular de la Licencia **C4-4869-12** del 11 de diciembre de 2012, luego de cumplido el vencimiento de la licencia, disponía de seis (6) meses, para solicitar





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los valores del metro cuadrado por concepto de Zonas verdes, recreacionales y equipamientos, y por concepto de Construcción de Equipamientos con el propósito de que se procediera a la liquidación y pago de la misma.

Y conforme al artículo **2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015**, “*las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuáles fueron otorgadas*”. En concordancia, el artículo noveno de la Licencia C4-4869-12 consagra “*(...) contra la presente resolución procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, que podrá interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación d*”. Y a su vez, el artículo Décimo preceptúa, “*la presente resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado solo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado*”.

Acorde con las disposiciones normativas prescritas, se precisa que la Licencia C4-4869-12, se notificó personalmente el 19 de diciembre de 2012 y, los diez (10) días hábiles para interponer los recursos de reposición y apelación se vencieron el 4 de enero de 2012 y, dado que, la licencia no se impugnó, la misma quedó en firme. De modo que, el termino de veinticuatro (24) meses correspondientes al plazo inicial, sin que se solicitara prorroga, se cumplió el 4 de enero de 2014. Y partir del 5 de enero de 2014 se contabilizaron los seis (6) meses para que la señora SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO hiciese entrega material de las cesiones públicas o solicitara los valores del metro cuadrado por concepto de Zonas verdes, recreacionales y equipamientos, y por concepto de Construcción de Equipamiento con el propósito de que se procediera a la liquidación y pago de la misma.

Y dado que la señora **SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO** no procedió con tal solicitud, la Subsecretaría de Control Urbanístico, dispone de la potestad de actuar de manera oficiosa y realizar la valoración y liquidación de las obligaciones urbanísticas luego de cumplido el término de seis (6) meses contados a partir del vencimiento del plazo inicial, prorroga o revalidación de la licencia urbanística. Por lo cual, la Subsecretaría de Control Urbanístico requirió de manera oficiosa a la titular de la licencia para el cobro de las obligaciones urbanísticas, sin que se pueda predicar su pérdida de ejecutoriedad porque es a partir del momento de ejecutarse las obras o al vencimiento de la licencia, en donde nace a la vida jurídica las obligaciones urbanísticas.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 10 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por tal motivo, se declara impertinente, inconducente e inútil los medios probatorios solicitados por el Recurrente para su práctica, concerniente a tres (3) testimonios. Las pruebas testimoniales son impertinentes para probar que las obligaciones urbanísticas surgieron a partir del 8 de enero de 2013, porque como ya se precisó, no es desde la expedición de la Licencia de Construcción o Acto de Reconocimiento, sino a partir del momento de ejecutarse las obras o al vencimiento de la licencia, en donde nace a la vida jurídica las obligaciones urbanísticas.

Aunado a la situación, que la Licencia C4-4869-12 incorpora un Acto de Reconocimiento, lo que implica que la construcción o el proyecto ya estaba ejecutado y existía en el mundo de la materialidad, con antelación a la expedición de la Licencia. Por tal motivo, mal se haría en sostener la exigibilidad de las obligaciones urbanísticas a partir de la expedición de la licencia, cuando la construcción o proyecto ya había sido ejecutado o materializado con anterioridad a la expedición de la misma.

En igual sentido, es inconducente en tanto que no prueba ningún hecho, toda vez que, la construcción de la obra o el proyecto objeto de reparo, ya existía con anterioridad a la expedición de la Licencia C4-4869-12, de ahí que tuviese por propósito reconocer lo previamente construido. E inútil porque no reporta interés al objeto de debate, al ser reiterativa y superfluo, tanto que se solicitó la práctica tres (3) testimonios con el propósito de probar la existencia de una construcción que ya existía con antelación a la expedición de la licencia, siendo ese el objeto de la Licencia, reconocer lo previamente existente o construido.

El Decreto 2502 de 2019, el cual, regula el procedimiento para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas en el Distrito de Medellín, apoyado en las normas que hemos citado, ordena en su artículo 64 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).



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dicho decreto es una norma de carácter procedimental que no modifica aspectos sustanciales, los cuales, se encuentran determinados, en este caso, por el Acuerdo Municipal 46 de 2006 (Plan de Ordenamiento Territorial -P.O.T.-).

Por otro lado y, de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación, por medio de la cual, el Curador Urbano, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la licencia, es decir, como en el caso que nos ocupa, se construyó sin tener la respectiva autorización, por lo tanto, el aprovechamiento del suelo ya se presentó, surgiendo de esa manera por parte del titular de la licencia, el deber de entregar las cesiones gratuitas obligatorias, razón por la cual, no aceptamos el argumento entregado por la recurrente que indica que no podemos adelantar el proceso de compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas.

La resolución C4-4869-12 como acto reconocimiento, tiene el mismo valor y lleva consigo las mismas responsabilidades de una licencia, por lo que, conviene acudir al Decreto Nacional 1333 de octubre 6 de 2020, el cual, modificó el Capítulo 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que estableció lo siguiente:

Artículo 2.2.6.4.2.5: “La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción, salvo que se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados según lo previsto en la sección 3 del presente capítulo, en cuyo caso no generará ningún costo para el solicitante”.

Artículo 2.2.6.4.2.6: “Compensaciones. En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento”. (Subrayas fuera de texto).

Cabe aclararle al recurrente que, el numeral 2 artículo 66 del Código de procedimientos Administrativo y de lo Contenciosos Administrativo (Ley 1437 de 2011), no refiere a la pérdida de fuerza ejecutoria sino a la notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Por lo que más allá de precisar afirmaciones yerras, está en el deber de verificar que las disposiciones o argumentos jurídicos citados si correspondan con lo requerido en el supuesto de hecho a efectos de obtener las consecuencias jurídicas que de él se derivan.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



2- Falsa motivación. Pérdida de fuerza ejecutoria:

El recurrente pretende demostrar que por haber transcurrido más de cinco años de haber sido expedido el acto de reconocimiento según Resolución C4-4869-12, ha quedado en firme y que, como consecuencia de ello, le ha operado la pérdida de ejecutoriedad de la mencionada Resolución, que determinó las obligaciones urbanísticas, que posteriormente fueron liquidadas mediante la Resolución 202150161582 del 23 de septiembre de 2021, pues, 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 Municipal; mismo que, una vez prevé que, ha transcurrido el tiempo de vigencia del acto administrativo y la prórroga si es del caso, podrá el Municipio, de oficio o a petición de parte, proceder a realizar los actos que permitan adelantar el trámite para la efectiva compensación de las ya mencionadas obligaciones.

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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

administrado y para la misma administración, por la presunción de legalidad.

En conclusión, la fuerza ejecutoria de los actos administrativos a que se refiere, el 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.”

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 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.

En conclusión, se recuerda que, para el cumplimiento efectivo de las obligaciones urbanísticas, el Municipio, no tiene que realizar actos previos para la compensación efectiva en dinero de las mismas, sino que, es deber del titular o titulares de la licencia, 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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que, ha transcurrido el tiempo de vigencia de la Licencia y la prórroga si es del caso, podrá el Municipio, de oficio o a petición de parte, proceder 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 el cobro de una obligación, se hace necesario, contar con un título valor o un documento que haga sus veces, es decir, que preste mérito ejecutivo.

Ahora, respecto a la causal tercera del Artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, es importante resaltar que, ésta alude a la inercia, inejecución u omisión, inactividad imputable al ente público en los actos operativos tendientes a darle eficacia al acto.

Luego, la figura del decaimiento es muy distinta de la inejecución del acto dentro del término de cinco años de haberse producido. La primera proviene del acto fundante que le sirve de soporte, es decir, las razones de hecho o derecho; la segunda se funda en la omisión o no materialización del mismo por parte del ente público.

Ahora, del escrito del recurso, se concluye que el debate que se propone, apunta a la pérdida de ejecutoriedad del acto de reconocimiento según Resolución C4-4869-12 y, para la Subsecretaría de Control Urbanístico, no es posible certificar la materialización de este fenómeno jurídico respecto de la licencia en comento, al tratarse de una facultad reservada para la misma autoridad que profiere el correspondiente acto administrativo.

Efectivamente, el fenómeno de pérdida de ejecutoria, sólo puede ser objeto de declaración general, en sede administrativa (sin perjuicio entonces de lo que cabe esperar del control jurisdiccional), ya de manera oficiosa, o porque así lo solicita el interesado al invocar dicha figura como excepción, en el contexto de la ejecución; pero en todo caso por parte de la autoridad que lo profirió.

Recordemos lo que ordena el artículo 92 de la Ley 1437 de 2011: **“ARTÍCULO 92. EXCEPCIÓN DE PÉRDIDA DE EJECUTORIEDAD.** *Cuando el interesado se oponga a la ejecución de un acto administrativo alegando que ha perdido fuerza ejecutoria, quien lo produjo podrá suspenderla y deberá resolver dentro de un término de quince (15) días. El acto que decida la excepción no será susceptible de recurso alguno, pero podrá ser impugnado por vía jurisdiccional”.* (Subraya fuera de texto).



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 15 -

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

En definitiva, se le indica al recurrente que, no le asiste la razón, para que se declare la pérdida de ejecutoria de la licencia con Resolución C4-4869-12.

3- Falsa motivación. Prescripción de la acción de cobro. Expedición con infracción a la norma en que debía fundarse el acto administrativo:

Respecto a la obligación que imponía el artículo 15 del Decreto Municipal 351 de 2007 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, se debe precisar que tal disposición normativa **es totalmente contraria a los preceptos nacionales, toda vez que no es competencia del Alcalde determinar los requisitos para obtener la licencia urbanística ni establecer obligaciones adicionales a los curadores.**

Es así que, es el legislador, bajo el “*principio de configuración legislativa*”¹, el competente para reglamentar lo concerniente a las funciones de los Curadores Urbanos y el Gobierno Nacional, el encargado de reglamentarlos a través de Decretos. Es así que, la Ley 388 de 1997 en su artículo 99 numeral 7, modificado por el artículo 182 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 señalado**” (Negrilla y Subrayado fuera del texto).

Así mismo, la Ley 388 de 1997 consagra las Funciones de los Curadores Urbanos en el artículo 101, posteriormente modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, sin que se prevea la facultad o potestad de los Curadores para liquidar las obligaciones urbanísticas. Por su parte, la Ley 962 de 2015 determinó;

¹ “Son servidores públicos los miembros de las corporaciones públicas, los empleados y trabajadores del Estado y de sus entidades descentralizadas territorialmente y por servicios.

Los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad; ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución, la ley y el reglamento.

La ley determinará el régimen aplicable a los particulares que temporalmente desempeñen funciones públicas y regulará su ejercicio” (Artículo 123 de la Constitución Política) (Subraya y negrilla propia).



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“1.- Reserva legal de permisos, licencias y requisitos. Para el ejercicio de actividades derechos o cumplimiento de obligaciones únicamente podrán exigirse las autorizaciones, requisitos o permisos que estén establecidos taxativamente en la ley o se encuentren autorizados por esta. En tales casos las autoridades públicas no podrán exigir certificaciones, conceptos o constancias. Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de competencia de otras autoridades (...)” (Artículo 1) (Negrilla fuera del texto).

Ahora bien, es el presidente de la República quién asume la potestad reglamentaria de las Leyes mediante la expedición de los Decretos² y en reglamentación de Ley 388 de 1997, profirió los Decretos 564 de 2006 y el Decreto 1469 de 2010, esté ultimo integrado en el **Decreto 1077 de 2015**, vigentes para la época de expedición de la Licencia C4-4869-12. Y en ninguna de estas disposiciones normativas se establecían las obligaciones y requisitos señalados por el Decreto Municipal 351 de 2007 en el artículo 15. Y es que precisamente en los Decretos 564 de 2006 y el Decreto 1077 de 2015 no se encontraba previsto que los Curadores Urbanos asumieran la potestad de liquidar la compensación en dinero de la obligación urbanística ni que, en el texto de la licencia se incluyera la liquidación de la obligación que realizara el Curador y la fecha límite de pago, como lo señalaba el expresamente Decreto Municipal 351 de 2007 en el artículo 15.

Además, con posterioridad a la expedición del Decreto Municipal 351 de 2007, se expidió el *Decreto Nacional 1469 de 2010* e compilado posteriormente en el Decreto 1077 de 2015 **en donde se regula la expedición de las licencias urbanísticas y las funciones del curador urbano**, y en donde tampoco se establecen las obligaciones previstas en el Decreto Municipal 351 de 2007 citadas por el recurrente, inclusive, en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015

² “Artículo 189. Corresponde al presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa:

(...)

9. Sancionar las leyes.
10. Promulgar las leyes, obedecerlas y velar por su estricto cumplimiento.
11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes” (Constitución Política de Colombia



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

se estableció que “... las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que regulan el tema(...)”(Cursiva Fuera del Texto). Así las cosas, al ser el Decreto 1077 de 2015 una norma Nacional posterior al Decreto Municipal 351 de 2007, ha de aplicarse aquella, sobre esta última disposición local.

Dicha interpretación, se aplica a partir de lo denominado por la Corte Constitucional como el “*principio de excepción de legalidad*”, según el cual

*“(...) de la condición jerárquica del sistema jurídico se desprende la necesidad de **inaplicar aquellas disposiciones que por ser contrarias a aquellas otras de las cuales derivan su validez, dan lugar a la ruptura de la armonía normativa.** Así, aunque la Constitución no contemple expresamente la llamada excepción de ilegalidad, resulta obvio que **las disposiciones superiores que consagran rangos y jerarquías normativas,** deben ser implementadas mediante mecanismos que las hagan efectivas, y que, en ese sentido, **la posibilidad de inaplicar las normas de inferior rango que resulten contradictorias a aquellas otras a las cuales por disposición constitucional deben subordinarse,** es decir, la excepción de legalidad, resulta acorde con la Constitución”* (Sentencia C-037-00 . MP: Vladimiro Naranjo Mesa).

De tal suerte que, el Decreto Municipal 351 de 2007 al ser una norma jurídica local y por ende de inferior rango y cuyo contenido resulta ser contrario al Decreto 1077 de 2015, ha de ser inaplicada porque por expresa jerarquía normativa, debe subordinarse a la norma jurídica de Orden Nacional (Decreto 1077 de 2015). Por tanto, *no existe fundamento legal que obligue a los Curadores Urbanos a efectuar la liquidación de las Obligaciones Urbanísticas ni a incluir en las mismas la fecha límite de pago, como lo señalaba el Decreto Municipal.*

En consecuencia, esta Subsecretaría no acoge los argumentos del peticionario y a su vez, le indica que se encuentra plenamente facultada para efectuar la liquidación para la Compensación en dinero de las Obligaciones Urbanísticas, atendiendo a lo dispuesto por el Decreto Municipal 883 de junio 3 de 2015, artículo 345 numeral 11, en virtud del cual, la Secretaría de Gestión y Control Territorial tiene como función “... Liderar el proceso de liquidación y verificación del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas” (Subrayado fuera del Texto). Y a su vez, el artículo 345 y los numerales 3, 4 y 8 del artículo 346 Ibídem, que regula, particularmente, las funciones de la Subsecretaría de Control Urbanístico consagran



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 345. Secretaría de Gestión y Control Territorial. Además de las funciones establecidas en el presente Decreto para las Secretarías, la Secretaría de Gestión y Control Territorial tendrá las siguientes funciones:

(...)

11. Liderar el proceso de liquidación y verificación del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

(...)

Artículo 346. Subsecretaría de Control Urbanístico. Tendrá las siguientes funciones.

(...)

3. Realizar el seguimiento a las Curadurías Urbanas y a las actuaciones del Curador verificando que las licencias urbanísticas se expidan con sujeción a sus competencias y observando en su expedición la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales, las normas urbanísticas que los desarrollan

4. Realizar la vigilancia y control durante la ejecución de las obras físicas, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y sujeción a las normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente.

(...)

7. liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas” (Negrilla Fuera del Texto).

Finalmente, se pone de presente que, la función de Planear, administrar, dirigir y controlar las actividades relacionadas con el proceso administrativo de cobro coactivo del Distrito de Medellín³, corresponden a la Secretaría de Hacienda – Subsecretaría de Tesorería.

4- Falsa motivación. Prescriptibilidad de las obligaciones urbanísticas:

En lo que concierne al interrogante de la prescripción, se precisa que el Consejo de Estado de Estado ha reiterado que el fenómeno de la Prescripción “es el fenómeno mediante el cual el ejercicio de un **derecho se adquiere o se extingue con el solo transcurso del tiempo** de acuerdo a las condiciones descritas en las normas que para cada situación se dictan bien sea en materia adquisitiva o



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

³ Decreto Municipal 883 de junio 3 de 2015, Artículo 110, numeral 4



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

extintiva” (Sentencia 27001233300020130034601 (03272014) del 09 de julio de 2015) (Negrilla Fuera del Texto). Y en lo que atañe a las obligaciones urbanísticas, bien mediante entrega material o compensadas en dinero, se tiene que las mismas son imprescriptibles adquisitiva y extintivamente.

Referente a la prescripción adquisitiva de las obligaciones urbanísticas, se tiene que, para la entrega material de las áreas de cesión, el urbanizador tiene 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 como bien se precisó, las obligaciones urbanísticas son el porcentaje de suelo útil que el titular de la licencia debe ceder y entregar al municipio como contraprestación por el otorgamiento de edificabilidad en una licencia urbanística y cuyo destino es la generación de espacio público y equipamiento comunitario.

Y a través de la Ley 388 de 1997 se empezó a regular el tema de las cesiones públicas obligatorias en sitio o compensadas, disposición legal que, modificó la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991, en los artículos 8, 13 y 37, el numeral 2.6 del artículo 1 del Decreto Nacional 902 de 2004, lo cual reglamenta a las Obligaciones Urbanísticas como Bienes de Uso Público.

De ahí que, para la Corte Constitucional, las Obligaciones Urbanísticas son una compensación gratuita y del orden de las obligaciones de hacer; esto genera que dichas obligaciones urbanísticas sean por su Naturaleza Jurídica Bienes de Uso Público, lo cual no es una imposición tributaria y menos sancionatoria, estas se convierten en una Situación Jurídica Consolidada por el Estado (en este caso, por el Distrito de Medellín), al momento de evidenciar que lo licenciado fue debidamente ejecutado, sea por petición del titular de la licencia, urbanizador o constructor o de forma oficiosa por la administración al evidenciar el no cumplimiento del pago en sitio por parte del titular de la licencia, urbanizador o constructor (Sentencia C-595-99).

Bajo la misma línea interpretativa, el Consejo de Estado estableció Naturaleza Jurídica de Los Bienes Públicos, frente a la cesión gratuita, en tanto que, para acceder a esa Situación Jurídica consolidada no es necesaria la Escritura Pública pues para establecer que estas áreas descritas en la licencia solo se requiere la debida ejecución de lo licenciado y de esta manera dichos metros cuadrados o áreas descritas **en la licencia ya son activos del Estado desde ese mismo instante**, y gozan de su plena protección por lo que, figuras como la Prescripción, no, es un mecanismo de exoneración y mucho menos, un medios para tomar posesión irregular del dominio de estos activos de Uso Público (Ref. Expediente



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 20 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

25000232400020010034301 del 28 de octubre de 2004, CP: Olga Inés Navarrete Barrero).

De tal manera que, las Obligaciones Urbanísticas son bienes públicos del Estado y por ende, no son susceptibles de adquirir su dominio mediante prescripción adquisitiva, porque lo preceptúa la Constitución Política “(...) *los Bienes de Uso Público y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables*” (Artículo 63).

Ahora bien, para la prescripción extintiva de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, 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 Equipamiento, y la Subsecretaría de Catastro establece los valores por metro cuadrado; y corresponde al urbanizador obligado, el impulso de la actuación administrativa desde el momento de la expedición de la licencia y hasta seis (6) meses después del vencimiento de la misma; si el urbanizador o constructor, 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.

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 (Resolución 202150161582 del 23 de septiembre de 2021), según los valores 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.

Siendo 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. De ahí que, el termino de prescripción se



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 21 -

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

empieza a contabilizar desde la ejecutoriedad de la Resolución Liquidadora 202150161582 del 23 de septiembre de 2021, la cual, aún no ha adquirido firmeza o ejecutoriedad en razón de la interposición del recurso que actualmente se resuelve.

El Decreto Municipal 2502 de 2019, en su artículo 31, ordena lo que hemos indicado, apoyado en las normas y conceptos entregados, 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”.

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”. (Subrayas fuera de texto).



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 22 -



5- Desviación de poder ¿Qué pasó con las obligaciones urbanísticas desde la expedición de la ley 9 de 1989 hasta el año 2010?:

Como ya se precisó, las obligaciones urbanísticas no se han exigido su cumplimiento de manera extemporánea, al igual que no han prescrito. Ante lo cual, no se ha incurrido en la conducta punible de prevaricato y peculado, toda vez que la exigibilidad de las obligaciones urbanísticas dispone de amplio sustento normativo y jurisprudencial, como bien se precisó en los numerales anteriores.

6- Desviación de poder:

Lo que se argumenta en este numeral no se relaciona en nada con la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas determinadas en la licencia C4-4869-12. Como se ha explicado ampliamente, la Subsecretaría de Control Urbanístico ha actuado de conformidad con las normas que regulan la materia y los conceptos entregados por las Altas Cortes.

En caso de conocer una presunta irregularidad, lo invitamos a colocar la denuncia ante las respectivas autoridades.

7- Expedición irregular del acto administrativo. No retroactividad de la ley. Expedición con infracción a la norma en que debía fundarse el acto administrativo:

La Licencia C4-4869-12 se expidió bajo la vigencia del Decreto Nacional 1077 de 2015. No obstante, aduce el recurrente que no es aplicable el Decreto Municipal 2502 de 2019. Al respecto, es cierto que, por regla general los efectos jurídicos de las normas son irretroactivos, entendida, como el fenómeno según el cual, la nueva disposición normativa rige para todos los hechos y actos que se produzcan a partir de su vigencia y a futuro.

Esto, en virtud de garantizar la seguridad jurídica mediante la prohibición de aplicar normas jurídicas de manera retroactiva, a fin de evitar que se entrometa en la producción de efectos frente a hechos consumados, esto es, 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 (Corte Constitucional, Sentencia SU-309 de 2019).

Empero, la Corte Constitucional ha precisado que,

- 23 -



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“puede afirmarse que, en relación con los efectos de la ley en el tiempo la regla general es la irretroactividad, entendida como el fenómeno según el cual la ley nueva rige todos los hechos y actos que se produzcan a partir de su vigencia. Obviamente, si una situación jurídica se ha consolidado completamente bajo la ley antigua, no existe propiamente un conflicto de leyes, como tampoco se da el mismo cuando los hechos o situaciones que deben ser regulados se generan durante la vigencia de la ley nueva. La necesidad de establecer cuál es la ley que debe regir un determinado asunto, se presenta cuando un hecho tiene nacimiento bajo la ley antigua pero sus efectos o consecuencias se producen bajo la nueva, o cuando se realiza un hecho jurídico bajo la ley antigua, pero la ley nueva señala nuevas condiciones para el reconocimiento de sus efectos”. (Subrayado Fuera del Texto) (Sentencia C-619 de 2001).

Así mismo, la Corte Constitucional ha establecido 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**” (negrilla Fuera del texto) (Sentencia SU-309 de 2019).

Se coligue entonces que, por regla general las normas jurídicas se aplican de forma inmediata y hacia el futuro, no obstante se permite la aplicación retrospectiva, cuando una norma jurídica comporta la posibilidad de afectar situaciones fácticas y jurídicas que se han originado con anterioridad a su vigencia, pero que aún no han finalizado al momento de entrar al regir la nueva norma, por encontrarse en curso la aludida situación jurídica.

En este sentido, se prevé que la Licencia C4-4869-12 se expidió bajo la vigencia normas anteriores, no obstante la consolidación jurídica referente al nacimiento a la vida jurídica de las obligaciones urbanísticas se consolidó bajo la vigencia del Decreto Municipal 2502 de 2019, de ahí su aplicabilidad. Como bien se precisó en el numeral I del presente documento, es a partir del momento de ejecutarse las obras o al vencimiento de la licencia, en donde nace a la vida jurídica las obligaciones urbanísticas, motivo por el cual, se aplicó el Decreto Municipal 2502 de 2019, vigente al momento de consolidarse las obligaciones urbanísticas.

8- Falsa motivación al suponer monto de liquidación por obligaciones urbanísticas:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 24 -



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Una vez consultado el estado jurídico del inmueble en el VUR (Ventanilla Única de Registro), se evidencia que, los señores SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.944 y, JHON JAIR MORALES RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía 71.630.156, adquirieron el inmueble mediante la Escritura Pública 049 del 29 de mayo de 1992, en la Notaría 19 del Círculo de Medellín, sin haberse anotado los porcentajes. Y, mediante la Escritura Pública 2826 del 11 de septiembre de 2013 en la Notaría 21 del Círculo de Medellín, Constituyeron Reglamento de Propiedad Horizontal, en vigencia de la licencia C4-4869-12. Es más que evidente que, ambos son los propietarios del inmueble en cuestión.

Por su parte, con el escrito del recurso, no se aportó prueba alguna que demostrara un porcentaje diferente de cada una de las personas mencionadas en el inmueble ubicado en la Carrera 94 A No. 79 A 65.

En este caso, existe una presunción legal que indica que, cuando no se establecen porcentajes de un derecho real de dominio, SE PRESUME que les corresponderá por partes iguales a cada uno de los copropietarios; por lo cual, no se está quebrantando la ley o realizando suposiciones infundadas. Adicionalmente, es carga del propietario desvirtuar esta presunción.

Por todos los argumentos anteriormente expuestos, esta Subsecretaría no está de acuerdo con las apreciaciones realizadas por el recurrente, razón por la cual, no se accederán a las pretensiones plasmadas en el escrito del recurso.

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 C4-4869 del 11 de Diciembre del 2012. En mérito de lo expuesto y en uso de sus atribuciones legales,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la Resolución 202150161582 del 23 de septiembre de 2021 y, en consecuencia,

SEGUNDO: CONFIRMAR el referido Acto Administrativo, proferido 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.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 25 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 ADOLFO LEÓN GAVIRIA ZAPATA, identificado con cédula de ciudadanía 71.310.559, portador de la Tarjeta Profesional 366.387 del C.S. de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la señora SANDRA PATRICIA CASTAÑO CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía 43.574.944, en el correo electrónico a@derecon.co; según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente Resolución C4- 4869 del 11 de diciembre de 2012. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 0713140039.

Elaboró:
Néstor Juan Martínez Sánchez
Abogado Contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico

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

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350072767

- 26 -