



RESOLUCIÓN NÚMERO 202350095408 DE 23/11/2023

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

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Municipio de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 46 de 2006, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345 y 346 y el Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021 y,

CONSIDERANDO QUE:

1. La señora CLARA INÉS VÁSQUEZ ARROYAVE, identificada con la cédula de ciudadanía 43.551.553 y Tarjeta Profesional 83.018 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del señor JOSÉ GABRIEL HENAO MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 3.344.211, mediante escrito con radicado 202010253800 del 15 de septiembre de 2020, interpuso Recurso de Reposición en Subsidio Apelación contra la Resolución 202050041497 del 13 de agosto de 2020, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*, establecidas en la Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011.
2. Mediante la Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, al señor JOSÉ GABRIEL HENAO MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 3.344.211, se declaró RECONOCIMIENTO DE MAYOR ÁREA CONSTRUIDA Y SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

predio localizado en la Carrera 74 97 119/123, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 114683 y Polígono Z2-CN3-15, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 31,50 m²; por Construcción de equipamiento en 3,00 m²

3. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 numeral 2 del Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, se realizó visita el día 11 de septiembre de 2019, al inmueble localizado en la Carrera 74 97 119/123, CBML 06050390036, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación reconocida y licenciada.
4. Conforme lo estipulado en el título IV, capítulo 1, sección 2, artículos 64 y 66, del Decreto Municipal 2502 del 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021, se efectuó el Requerimiento 902 con radicado de salida 202030169536 del 9 de junio de 2020, al señor JOSÉ GABRIEL HENAO MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 3.344.211, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011, notificado personalmente el día 26 de junio de 2020.
5. Mediante Resolución 202050041497 del 13 de agosto de 2020, se liquidó el monto total de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011, a cargo del señor JOSÉ GABRIEL HENAO MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 3.344.211, correspondientes a Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 31,50 m² y por Construcción de Equipamiento en 3,00 m², cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero y, fue notificada personalmente día 2 de septiembre de 2020.
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 de 2016, el cual, establece el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas –ZGH-, y la Resolución 001 de enero de 2020, para establecer el monto a compensar en



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 2 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 002 de enero de 2020, corregida mediante la Resolución 004 de 2020, por medio de la cual, se establece la actualización de la tabla de valores para la estimación del costo directo de la construcción por metro cuadrado, adoptada con el Decreto Municipal 2502 de 2019.

7. La señora CLARA INÉS VÁSQUEZ ARROYAVE, identificada con la cédula de ciudadanía 43.551.553 y Tarjeta Profesional 83.018 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del señor JOSÉ GABRIEL HENAO MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 3.344.211, mediante escrito con radicado 202010253800 del 15 de septiembre de 2020, interpuso Recurso de Reposición en Subsidio Apelación contra la Resolución 202050041497 del 13 de agosto de 2020, argumentando lo siguiente:

HECHOS:

PRIMERO: Que mediante resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011, la Curaduría Cuarta de Medellín le otorgó al señor JOSE GABRIEL HENAO MORENO, Reconocimiento de mayor área construida, licencia en la modalidad de ampliación y aprobación de planos de propiedad horizontal, para el inmueble ubicado en la carrera 74 nro. 97-119/123, POLIGONO Z2CN3-15.

SEGUNDO: Que en la resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011, de la Curaduría Cuarta del municipio de Medellín, se estableció en su parte resolutive el concepto y liquidación en metros cuadrados de las respectivas obligaciones urbanísticas (zonas verdes, recreacionales y equipamientos correspondientes a 31.50m² y por construcción de equipamientos 3m²).



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 3 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TERCERO: Que posteriormente y en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 388 de 1997, el Acuerdo 46 de 2016, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345, 346 y el artículo 32 del decreto municipal 2502 del 2019, la Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín emitió la resolución liquidadora N° 202050041497 del 13 de agosto del 2020, notificada el 2 de septiembre de 2020, para obligaciones urbanísticas a COMPENSAR EN DINERO por concepto de Cesión de Suelo y de Construcción de Equipamiento indicado en la licencia C4-1708 del 14 de mayo de 2011.

CUARTO: Que la anterior entidad mencionada en el numeral tercero, cumplió con el respectivo proceso de notificación de dicho acto administrativo, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32,33 53,54 del Decreto Municipal 2502 del 2019.

QUINTO: Que teniendo en cuenta la secuencia de los hechos y obrando dentro de los términos de ley, interpongo el recurso de Reposición ante la Subsecretaría de Control Urbanístico y el de Apelación ante la Secretaría de Gestión y Control Urbanístico contra la resolución NO 202050041497 del 13 de agosto del 2020, notificada el 2 de septiembre de 2020.

CONSIDERACIONES:

Para el caso en estudio es procedente afirmar que se configuró la **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS** (compensadas en dinero) al respecto expongo lo siguiente:

En las licencias desarrolladas con posterioridad al Acuerdo 048 del 2014, el término para que la Administración realice la liquidación de las obligaciones urbanísticas, se debe contar a partir de la solicitud del recibo de obra por parte del titular de la licencia, por lo tanto en el caso de obras de construcción o cambio de destinación de la licencia, antes de ocupar el inmueble el particular tiene el deber de solicitar a la Subsecretaría de Control Urbanístico en los términos del Decreto 1469 de 2010, el permiso de ocupación de la obra y



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 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



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

posteriormente; la administración tiene el deber de hacer la visita técnica en la que también podrá dejar constancia de la visita para el auto de requerimiento como lo establece el Decreto 2502 de 2019, para dar inicio al cobro de la obligación urbanística.

Cuando hablamos de la prescripción de las obligaciones urbanísticas, debemos tener en cuenta la vigencia de las licencias urbanísticas, sus prórrogas y revalidaciones, entrega material de las cesiones urbanísticas y certificado de permiso de ocupación (recibo de urbanismo y construcción), en su relación con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, las obligaciones del urbanizador o constructor, el plazo que las normas le conceden para otorgar y registrar la escritura de constitución de urbanización, solicitar la entrega material de las áreas públicas, solicitar certificado de permiso de ocupación y demás obligaciones, según las normas vigentes.

Es pertinente anotar que la regla general es que las obligaciones de cesión de suelo para zona verde pública y para equipamiento, y la construcción de equipamiento, se cumplan haciendo cesión jurídica y entrega material de las fajas y construyendo los metros cuadrados de equipamiento, ESTA OBLIGACION POR CESION DE SUELO NUNCA PRESCRIBE, estas áreas son destinadas a uso público y por ende son espacio público siendo este desde el punto de vista legal inalienable inembargable e IMPRESCRIPTIBLE. LA EXCEPCIÓN ES LA COMPENSACIÓN O PAGO EN DINERO DE ESTAS OBLIGACIONES URBANISTICAS.

La licencia determina los metros cuadrados objeto de cesión de suelo para zonas verdes públicas, de suelo para equipamiento y de construcción de equipamiento. En la licencia deberá indicarse que los metros cuadrados son objeto de compensación o pago en dinero, de acuerdo con las previsiones de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial o sus instrumentos complementarios.

Corresponde al urbanizador obligado, el impulso de la actuación administrativa desde el momento de la expedición de la licencia. El debe solicitar la realización del avalúo que determine la equivalencia de los metros cuadrados a ceder y a construir. La Subsecretaría de Catastro emitirá el documento con



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el avalúo que constituye un acto de carácter informativo sobre el valor del suelo y la construcción.

Con base en este avalúo la dependencia competente debe liquidar las obligaciones urbanísticas. Contra el acto de liquidación proceden los recursos de reposición y apelación. Una vez ejecutoriado este acto de liquidación, se expedirá el documento de cobro.

Esta liquidación puede solicitarse por el urbanizador o constructor, en vigencia de la licencia urbanística, sus prórrogas o revalidaciones y hasta seis meses después de su vencimiento, haciendo uso del término que le concede la norma para la entrega material, si se fuese a realizar la cesión en suelo y construcción.

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 dependencia competente el impulso oficioso de la actuación, liquidando oficiosamente las obligaciones, agotando el debido proceso y una vez en firme expidiendo el documento de cobro. Remite el acto liquidatorio y el de cobro con los documentos asociados a la Subsecretaría Tesorería de la Secretaría de Hacienda para que dé inicio a la actuación para el cobro persuasivo, o de no lograrse, el cobro coactivo de la obligación, acogiendo los procedimientos establecidos en la Ley 1066 de 2006.

La Prescripción extintiva de las obligaciones urbanísticas, tiene como finalidad la de consolidar una situación jurídica concreta en consideración al transcurso del tiempo. La regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho y que esta puede verse afectada por los fenómenos jurídicos de la interrupción natural o civil y de la suspensión.

No obstante lo expuesto es importante anotar que en el caso concreto, EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN DE PAGO EN DINERO de la obligación debe entenderse así:

LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA nace con la expedición de la licencia, donde debe consignarse los metros cuadrados a compensar. Se hace exigible seis



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 6 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

meses posteriores al vencimiento, prórroga o revalidación de la respectiva licencia urbanística expedida con posterioridad a la vigencia del acuerdo 048 del 2014, acogiendo lo dispuesto para la entrega material del urbanizador o constructor obligado, en este caso reconocimiento, la licencia de ampliación y planos para la propiedad horizontal, fueron concedidos a mi poderdante el 14 de mayo de 2011, la vigencia de este acto son dos años o sea hasta el 14 de mayo de 2013, en dicha época existía el vacío legal sobre el tiempo para pagar el titular de la licencia las respectivas obligaciones urbanísticas, en ese tiempo tampoco se estableció cuando la Administración municipal haría el cobro de estas; solo vino a darse una resolución de liquidación de obligaciones urbanísticas compensadas en dinero para el caso en estudio, el 13 de agosto de 2020 notificada el 2 de septiembre de 2020 o sea 9 años después de la expedición de la licencia.

*Por último es necesario anotar que el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, debe estar contenido en un documento que contenga una obligación expresa, clara y exigible, para que preste mérito ejecutivo o sea para nuestro caso está contenido en la licencia C4-1708 del 14 de mayo de 2011, obligación expresa desde hace más de 5 años y que no se hizo exigible y no fue notificada antes de 5 años por la administración, para ese año de expedición de la licencia o sea en el 2011 no estaba delimitado en las normas cuando la alcaldía de Medellín debía cobrar esas obligaciones urbanísticas compensadas en dinero, ni cuando el titular de la licencia debía pagarlas; existiendo un evidente vacío jurídico o una ausencia de reglamentación legislativa en la materia, al respecto el artículo 309 de la ley 1437 de 2011 establece que los actos administrativos serán obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo, pero perderán su fuerza ejecutoria en los siguientes casos:
3." Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la administración no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos".*

Termina el recurrente solicitando a la Subsecretaría de Control Urbanístico:

“Revocar la resolución N° 202050041497 del 13 de agosto de 2020, notificada el 2 de septiembre de 2020, teniendo en cuenta lo expuesto en las consideraciones”.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 7 -



ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN:

Se da inicio por parte de la Subsecretaría de Control Urbanístico, a responder los argumentos esgrimidos por el recurrente, no sin antes dejar en claro que, con respecto a los hechos no se hará pronunciamiento alguno, porque solo hace alusión al procedimiento que, con ocasión de la determinación por parte del Curador Urbano, de las obligaciones urbanísticas, adelanta la Subsecretaría de Control Urbanístico, según su competencia.

Así mismo se resume que los reproches del recurrente, apuntan a:

- 1- Solicitud de la prescripción de las obligaciones urbanísticas que han sido determinadas por el curador urbano en la Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011.
- 2- Que, en la licencia deberá indicarse que los metros cuadrados son objeto de compensación o pago en dinero.
- 3- Cita además el artículo 309 de la Ley 1437 de 2011.
- 4- Solicita por último la pérdida de ejecutoriedad conforme a la causal tercera del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011.

1- La prescripción de las obligaciones urbanísticas, argumentadas en el escrito de Recurso, se tiene que, en principio corresponde a la titular de la licencia de construcción, el impulso de la actuación administrativa que tiene por objeto el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia que obtuvo y ejecutó, desde el momento de su expedición y hasta seis meses después del vencimiento de la misma; y si no lo hace, se entiende incumplida la obligación; correspondiéndole entonces a la Subsecretaría de Control Urbanístico, el impulso oficioso de la actuación.

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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408



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

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

Lo cual, de acuerdo a la actuación administrativa que se está adelantando, viene a materializar la resolución de liquidación 202050041497 del 13 de agosto de 2020, cuyo objeto específico, es justamente determinar la equivalencia de la obligación en dinero, según el avalúo efectuado y de acuerdo con los metros cuadrados que se deba ceder o construir determinados en la respectiva licencia.

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

La precisión hecha en el párrafo inmediatamente anterior es de gran importancia, considerando que, en el presente caso, la convicción de la recurrente según la cual, habría operado el fenómeno de la prescripción extintiva; descansa sobre el error de realizar la verificación del término prescriptivo a partir de la ejecutoria de la licencia C4-1708 del 14 de mayo de 2011., y no del título que liquida las obligaciones, como debe ser y acaba de explicarse.

Lo cierto es que, la licencia de construcción es un acto administrativo de carácter particular y concreto que establece los metros cuadrados que debe ceder el titular, sin que dicha indicación constituya por sí misma, para el caso de la compensación



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408



en dinero de las obligaciones urbanísticas: título alguno que preste merito ejecutivo.

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

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

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

En conclusión, solo a partir de la ejecutoriedad de la Resolución 202050041497 del 13 de agosto de 2020, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento y por Construcción de Equipamiento”*, podría contarse el término para la prescripción.

Por otro lado, resulta fundamental reiterar que, es un deber del titular de la licencia, cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella e impulsar el proceso de compensación. Así lo manifiesta el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, el cual, expresa que, ***“El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras”***. De igual manera, el artículo 5 del Decreto Nacional 1203 de 2017, en ese sentido expresa lo siguiente: ***“... El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma”***. (Negritas fuera de texto).



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por su parte, el Decreto Municipal 2502 de 2019, en su artículo 31, ordena lo que hemos indicado, apoyado en las normas nacionales, a saber: **“ARTÍCULO 31. SOLICITUD DE LIQUIDACIÓN PARA EL PAGO EN DINERO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. Es obligación del titular o titulares de la licencia, el propietario del predio, el urbanizador o desarrollador, o el apoderado, solicitar la liquidación de las obligaciones en dinero ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quién haga sus veces.**

La solicitud de liquidación podrá presentarse directamente por el titular o titulares de la licencia urbanística o acto de reconocimiento, o a través de apoderado. En este caso, se notificará personalmente y no habrá lugar a la realización de requerimiento y citación, se dará trámite directo a la elaboración de la Resolución de liquidación respectiva.

Esta solicitud deberá contener el número de Resolución de la licencia(s) urbanística(s) o acto de reconocimiento del bien; la manifestación de que sea liquidada en dinero y la calidad en la que actúa el interesado.

PARÁGRAFO: Cuando se actúe de manera oficiosa ante el incumplimiento de la obligación de cesión, se acogerá el procedimiento dispuesto en el Título IV del presente Decreto”.

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”.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 11 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

Lo anterior demuestra que, se ha actuado conforme con las normas existentes en la ciudad respecto al procedimiento que se sigue para compensar las obligaciones urbanísticas. Dichas normas, contenidas en actos administrativos, gozan de la presunción de legalidad contemplada en el artículo 88 de la Ley 1437 de 2011, razón por la cual, son de obligatorio cumplimiento.

- 2- Por otra parte, que dentro de la licencia debió haberse fijado el valor a pagar por concepto de las obligaciones urbanísticas, el Decreto 351 de 2007, Decreto Municipal hoy derogado por el Artículo 622 del Acuerdo 48 de 2014, que imponía a los curadores la función de liquidar las obligaciones urbanísticas y la de expedir las cuentas de cobro e incorporarlas en el texto de las licencias urbanísticas, no tuvo aplicación, por encontrarse en contravía de los preceptos nacionales; así mismo, se deja claro que, desde que fue notificada la Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011, el titular o titulares, tuvieron la oportunidad de controvertirla, si no estaban de acuerdo con lo allí estipulado.

Así las cosas, fue con el Decreto Municipal 883 de 2015, que se le otorgó la competencia a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, particularmente, a la Subsecretaría de Control Urbanístico, y, con el Decreto Municipal 1152 de 2015, se reglamentó el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, a su vez modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0042 de 2021.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 12 -

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

Del mismo modo, se le recuerda que, es deber de los titulares de la licencia, efectuar la solicitud la liquidación para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en metros cuadrados por el Curador Urbano en la referida Resolución; por tanto, la carga del cumplimiento es del constructor y no del ente Municipal; mismo que, una vez prevé que, ha transcurrido el tiempo de vigencia del acto administrativo y la prórroga si es del caso, podrá el Municipio, de oficio o a petición de parte, proceder a realizar los actos que permitan adelantar el trámite para la efectiva compensación de las ya mencionadas obligaciones.

- 3- El artículo 309 de la Ley 1437 de 2011, trae expresa las derogaciones de todas las disposiciones que sean contrarias al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en especial, el Decreto 01 de 1984, el Decreto 2304 de 1989, los artículos 30 a 63 y 164 de la Ley 446 de 1998, la Ley 809 de 2003, la Ley 954 de 2005, la Ley 1107 de 2006, el artículo 73 de la Ley 270 de 1996, el artículo 9o de la Ley 962 de 2005, y los artículos 57 a 72 del Capítulo V, 102 a 112 del Capítulo VIII y 114 de la Ley 1395 de 2010.
- 4- La causal tercera del Artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, 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 de la licencia de construcción según Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011; 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.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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).

En conclusión, a la Subsecretaría de Control Urbanístico, no le es dable certificar la pérdida de ejecutoriedad de la licencia de construcción según Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011, pues, resulta incompetente para ello.

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

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la Resolución 202050041497 del 13 de agosto de 2020, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes, la Resolución 202050041497 del 13 de agosto de 2020, proferida por esta Subsecretaría, por medio de la cual, se realizó la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y por Construcción de equipamiento.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 14 -



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 JOSÉ GABRIEL HENAO MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 3.344.211; a través de su apoderada, la señora CLARA INÉS VÁSQUEZ ARROYAVE, identificada con la cédula de ciudadanía 43.551.553 y Tarjeta Profesional 83.018 del Consejo Superior de la Judicatura, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011; en la Carrera 50 No. 50 48, oficina 301, Edificio la Bolsa de Medellín; teléfono: 2518168, o al correo electrónico informado para tal fin: claravasqueza@hotmail.com

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE

JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C4-1708 del 14 de mayo de 2011. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 06050390036.

Elaboró: María Nancy Hernández Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Juan Fernando Castillo Madrid Abogado – Contratista Especializado Subsecretaría de Control Urbanístico
--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350095408

- 15 -