



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202450092580 DE 03/12/2024

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 48 de 2014, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345 y 346 346 y el Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021 y,

CONSIDERANDO QUE

1. El señor LUIS GUILLERMO MORENO OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía 8.234.259 y tarjeta profesional 78.489 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial de la señora MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112, en calidad de titular del Acto de reconocimiento con Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016, mediante escrito con radicado 202410201807 del 13 de junio de 2024, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra la Resolución 202350070995 del 04 de septiembre de 2023, *“Por medio de la cual, se realiza la liquidación para el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, y por Construcción de equipamientos básicos públicos”*, determinadas en la Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016.
2. Mediante la Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016, emitida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, al señor GONZALO ANTONIO JARAMILLO GARCÉS Y OTROS, identificado con cédula de ciudadanía 8.246.260, se declaró RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN, para el predio localizado en la Calle 59 45 D 56, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 01N-34440 y Polígono Z3_CN4_4, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para zonas verdes

Página - 1 - de 16



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



CO1717740



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

recreacionales y equipamiento en 86,40 m² y por construcción de equipamiento en 1,00 m².

Así las cosas, *“Teniendo en cuenta lo anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico, en aras de garantizar el debido proceso a los titulares del RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN, procedió a validar en el certificado de libertad y tradición, de la matrícula inmobiliaria No 01N-34440, encontrando en la anotación No 13, Fecha: 18-08-2011, Radicación: 2011-34045, Documento: Escritura 4443 del 2011-08-16, Notaría 18 de Medellín Especificación: 0843 Cancelación usufructo, consolidación del pleno derecho, que la señora MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112, al momento de la expedición de la Resolución C1-0741-16 del 11 de abril de 2016, 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 procederá a realizar la división de las obligaciones urbanísticas totales en partes iguales para cada titular, correspondiéndole a la señora **MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112**, compensar las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento Encuentro Equipamiento en **14,40 m²** , y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en **0,160 m²”**.*

3. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 numeral 2 del Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado, y conforme el artículo 55 del Decreto Municipal 2502 de 2019 y modificado parcialmente por el Decreto municipal 0242 de 2021, la Subsecretaría de Control Urbanístico, procedió a realizar visita el día 18 de junio del 2019, al inmueble localizado en la Calle 59 45 D 56, CBML 10170210004., tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de la edificación reconocida.
4. Conforme al artículo 6 del Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, se efectuó requerimiento 6224 del 30 de

Página - 2 - de 16



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



CO1717740



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

septiembre de 2019, a nombre de la señora MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016, notificado personalmente el 25 de octubre de 2019.

5. Mediante Resolución 202350070995 del 04 de septiembre de 2023, se liquidó el monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la C1-0741 del 11 de abril de 2016, a cargo de la señora MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112, correspondientes a Cesión de para zonas verdes recreacionales y equipamiento en **14,40 m²** y de construcción de equipamiento en **0,160 m²**, cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero, notificada personalmente el día 31 de mayo de 2024.
6. La Secretaría de Gestión y Control Territorial, tomó como referencia, el valor del metro cuadrado de suelo según el polígono donde se ubica el proyecto licenciado, en cumplimiento de los Decretos Municipales 1760 de 2016 y 066 de 2018, los cuales, establecen el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas –ZGH, y la Resolución 202350013950 del 17 de febrero de 2023, para establecer el monto a compensar en dinero por concepto de Suelo para espacio público de esparcimiento encuentro y equipamientos.

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

7. El señor LUIS GUILLERMO MORENO OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía 8.234.259 y tarjeta profesional 78.489 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial de la señora MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112, en

Página - 3 - de 16



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

calidad de titular del Acto de reconocimiento con Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016, mediante escrito con radicado 202410201807 del 13 de junio de 2024, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra la Resolución 202350070995 del 04 de septiembre de 2023.

• **Como sustento de los recursos interpuestos, expone el interesado:**

“1- *-El inmueble ubicado en la calle 59 # 45-D-56, cuya dirección antigua era Cuba # 45-D-56, construida en el año 1926, gozó de los servicios públicos que en esa época le podían suministrar las Autoridades Municipales, con Folio Real No 01N-34440. De acuerdo al Certificado de Tradición y Libertad, Inicialmente tuvo dos propietarios, año de 1929, antes de haberla adquirido la señora María Dabeiba Garcés, mediante escritura # 4655 de 11-10-1979, Notaria Sexta, más adelante pasó a María Libia Garcés Jaramillo y mediante escritura # 2.545 del 29-09-2005 de la Notaria 18 de Medellín pasó a sus herederos: Gonzalo Antonio, Víctor Manuel, María Beatriz, María del Pilar, José Joaquín Jaramillo Garcés y Carmen de los Dolores Jaramillo de Pineda, es decir que dicha familia mantuvo la posesión y propiedad de este inmueble desde 1979. Ellos eran conocedores que no existían Obligación Urbanístico, porque nunca les notificaron la existencia de deudas por este concepto, ya que estas se habían cancelado bajo la Licencia 1205 de 1.954, pues desde esa época hubo el reconocimiento de una vivienda o de una unidad de vivienda, por parte de Sección de Obras Públicas Municipales-Departamento de Control del Municipio de Medellín-----*

2- *E inmueble citado, no ha tenido ningún tipo de reformas o mejoras, sean internas o externas, siempre ha conservado su formato original, tal como fue aprobado mediante la Licencia # 1205 de 1954, que anexo, y con dicho Acto Administrativo (La Licencia) se cobraron todos los derechos por concepto de obligaciones Urbanísticas, aplicadas a esa época y que hoy, a la familia Jaramillo Garcés, os constriñen para un nuevo pago.-*

3- *El 28-06-2016, con radicado # OAC-1-16-1708, la Curaduría Urbana Primera de Medellín, dio las pautas para uso del suelo a Yolima Delgado Morales del "Centro Educativo Luz de Media Noche", donde le permitía el funcionamiento*





202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en la casa en mención, como un preescolar, sin exigirle ningún tipo de Licencias. Esto ocurrió, en la casa situada en la calle 59 4 45-D-56.

4- Posteriormente, sus propietarios decidieron arrendar el inmueble en mención y celebraron contrato con la "Fundación Mundo Mejor", quienes manejaban una guardería, para adelantar y ejercer un programa del buen comienzo, que es de tipo alimentario, que funcionó en la calle 59 # 45-D-56, bajo contrato con la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín. -----

5- La Secretaria de Educación del Municipio de Medellín, exigió nueva Licencia de Construcción (ya existía la 1205 de 1.954), "vaya uno a saber por qué", la cual se tramitó con la Curaduría Primera Urbana de Medellín, quien para otorgarla ordenó a los propietarios que debían presentar: planos estructurales y estudio completo de suelos, ellos, la familia Jaramillo Garcés, no informaron sobre la existencia de la Licencia de Construcción existente, por qué no lo creyeron necesario, ya que sabían de antemano que la Curaduría Urbana, por su función, su conocimiento, por su razón de ser, y por el personal que manejan ese tipo de documentos, tenía en su poder dicha licencia. -----

6- Con el cumplimiento de lo ordenado por dicha Curaduría Urbana y con entrega de documentos de ley, a la familia Jaramillo Garcés, le otorgaron la Resolución No. C1-16-0741 del 11-04-2016, por medio de la cual se declara doblemente el Reconocimiento de Una Edificación, en el predio ubicado en la calle 59 # 45-D-56, la cual, desde tiempo muy pretéritos existía: Esta familia, nunca se imaginó que les fueran a cobrar, una suma cuantiosa de dinero por algo que ya tenían (hablo de la Licencia de 1.954), de haberlo sabido jamás hubiesen solicitado a la Curaduría Primera de Medellín, la Licencia en mención, y menos que dicha Curaduría, guardara silencio sobre la doble licencia (ver copia adjunta). Esto es inaceptable de una Entidad tan respetable y menos del Curador, que para estas actuaciones es portador y da fe pública de lo que hace, de lo que tiene y exige, máxime que en sus archivos debía de tener físicamente la existencia de la Licencia de 1.954. -----

7- Este reconocimiento de una edificación, practicado por la Curaduría Primera, fue absurdo, contradictorio, irregular y contrario a toda actuación de prudencia, pues ya existía una licencia de construcción desde 1.954, y exigir una





202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

segunda, sobre el mismo inmueble se Sale de todo contexto legal, mejor urbanístico, pues un inmueble no puede soportar o cargar o tener al mismo tiempo dos licencias de construcción válidas para el mismo predio y menos cobrar sumas de dinero por algo que en el pasado, ya se cobró. Lo que debió ordenar la Curaduría era la actualización o modificación de la Licencia, lo cual no conllevaría cobro alguno de dinero, o al menos una suma ínfima, pues jurídicamente La Curaduría NO PODIA ORDENAR EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN, que desde hace más de 50 años, existía y que había sido reconocida (esto se demuestra con la Licencia adjunta). – Lo anterior, •constituye, una presunción de derecho, que no admite prueba en contrario, pues el permiso de reconocimiento de una edificación ya existía desde 1.954. Por consiguiente, con lo anterior, se tipificaría un abuso del derecho y un enriquecimiento sin causa abusivo, que es lo que observo.-----

8- Se debe tener en cuenta para efectuar la liquidación de la Compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas el Estatuto Tributario, en sus diferentes épocas ha contemplado, que este tipo de viviendas de más de 50 años, como es el caso de la familia Jaramillo Garcés, tienen algunos beneficios tributarios, es decir, están exentas de este tipo de contribuciones, pues los propietarios de la edificación pagaron dichos derechos, desde 1.954 como ya lb dije “en numerales anteriores se está presentando un doble cobro, de este aforo. -----

9- La Curaduría Primera, sabía de antemano, que en ese predio había una Edificación muy antigua y que existía una licencia de construcción que la reconocía, la que se anexa, ¿Por qué, al dictar la Resolución C1-16-741 de 11-04-2016, no hizo mención de la Licencia de 1.954, sería acaso por ignorancia, desconocimiento o mal manejo del archivo? Pudo más la parte comercial, que informar a los propietarios que la nueva licencia les causaría un pago exagerado, porque ellos ignoraban que con la segunda licencia de construcción les iban a cobrar un poco más de Cien Millones de Pesos. -----

Analizando las observaciones que hace el funcionario que firma esta Resolución: "que e deber del titular de la Licencia solicitar la liquidación de las obligaciones en dinero", es demasiado cuestionable, porque al poseer un inmueble desde el año 1979, sabían que no debían ningún dinero “por las presuntas obligaciones urbanísticas”, que cobra actualmente el Municipio de Medellín, cuando realmente





202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

fueron pagadas en el año 1954. POR ESO, NO TENÍAN QUE DENUNCIARLO. Sin embargo, hoy el Municipio de Medellín, quiere presentarlas como si fuera un error de los propietarios, con la doble licencia, cuando era deber de la Curaduría y del ente Municipal " sacar de su archivo la tan citada Licencia de 1954 y haberles informad aclara m en t e a los solicitantes y no asaltarlos en su buena fe, que fue lo que ocurrió. De ahí, que, a título informativo, como abogado, solicité al Departamento Administrativo de Planeación, copia de la Licencia de Construcción del inmueble ubicado eh la calle 59 # 45-D-56 de la ciudad de Medellín y me fue entregada copia de la Licencia de Construcción 1205 de 1.954, el 01-12-2023, 'por parte de la funcionaria Líder de Programa Olga Lucía Londoño Herrera. Adjunto copia. - ----Ahora bien, dice el Subsecretario de Despacho, que firma la Reposición, "que en ninguna parte el Curador Primero, hace mención que exista Licencia Anterior", dando a entender, que el Curador Urbano No tenía conocimiento de la existencia de una Licencia de Construcción. Acaso, no tiene la Curaduría un archivo en Planeación Municipal que e informa los aconteceres pasados, presentes y futuros de los bienes inmuebles de la ciudad? Entonces, que por qué, no la solicitó, y en cómo, como abogado me la entregaron? Adjunto los documentos que cito. Por los hechos narrados anteriormente, solicito reposición y en subsidio la apelación de la Resolución No. 202350070995 del 04-09-2023.-"

ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN

En primer lugar, teniendo en cuenta que la Subsecretaría de Control Urbanístico, procedió a realizar Auto con radicado 202430432564 del 05 de septiembre de 2024, **"POR EL CUAL, SE DECRETAN PRUEBAS Y SE SUSPENDEN TÉRMINOS PARA RESOLVER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LAS RESOLUCIONES 202350070998 DEL 04/09/2023, 202350070995 DEL 04/09/2023 Y 202350070994 DEL 04/09/2023. LICENCIA C1-0741 DEL 11/04/2016"**, con el fin que, los señores JOSÉ JOAQUÍN JARAMILLO GARCÉS, identificado con cédula de ciudadanía 70.093.175, MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112 y VICTOR MANUEL JARAMILLO GARCES, identificado con cédula de ciudadanía 8.245.628, o su apoderado, se dirigiera a la Curaduría



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Urbana que considerara pertinente para que fueron ellos según su competencia quienes decidan si hay lugar aclarar, modificar, revocar o ratificar el Acto de reconocimiento con Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016, y allegar ante esta Subsecretaría la respuesta a su solicitud, con el fin de tener certeza y poder así continuar con el trámite para la compensación efectiva en dinero, en el presente caso de las obligaciones urbanísticas determinadas en la Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016.

El auto con radicado 202430432564 del 05 de septiembre de 2024, fue notificado por correo electrónico el día 07 de octubre de 2024, al señor LUIS GUILLERMO MORENO OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía 8.234.259 y tarjeta profesional 78.489 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa como apoderado especial de los señores JOSÉ JOAQUÍN JARAMILLO GARCÉS, identificado con cédula de ciudadanía 70.093.175, MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112 y VICTOR MANUEL JARAMILLO GARCÉS, identificado con cédula de ciudadanía 8.245.628, como puede observarse en la siguiente imagen:



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Certificado de notificación electrónica

Gestión de la Seguridad Electrónica (GSE) certifica que MUNICIPIO DE MEDELLIN, ha enviado una comunicación que se corresponde con la siguiente constancia de envío y con el texto que se detalla en las páginas siguientes: Fue enviado en fecha, contenido y forma, según consta en los registros de GSE, lo cual se certifica a instancias del propio interesado a los efectos probatorios conforme a derecho que estime pertinentes.

Remitente: comunicaciones.oficiales@medellin.gov.co
Destinatario: luguimo1@hotmail.com
Asunto: Documento - 202430432564

Constancia de envío: 2024-oct-16 13:36:30 GMT-05:00

IP: 52.91.119.41

Constancia de entrega en servidor de correo: 2024-oct-16 13:36:31 GMT-05:00

Correo electrónico: luguimo1@hotmail.com
Respuesta del servidor SMTP: 250 2.6.0 <01000192969e0073-b818d9d4-a984-468c-a00f-421554402478-000000@email.amazonses.com> [InternalId=198775381445784, Hostname=CH2PR14MB3642.namprd14.prod.outlook.com] 14559 bytes in 0.177, 80.212 KB/sec Queued mail for delivery -> 250 2.1.5

Constancia de abierto: 2024-oct-17 11:35:51 GMT-05:00

Agente de usuario: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/129.0.0.0 Safari/537.36
IP: 201.185.193.223

Contenido de la comunicación:

- Ver anexo (2 página/s).

Documentos adjuntos a la comunicación:

- **Nombre:** 202430432564.pdf - **Tamaño:** 260455 bytes
- **Nombre:** 170010813273.pdf - **Tamaño:** 227834 bytes

Así las cosas, teniendo en cuenta que, en el Auto que SUSPENDE TÉRMINOS PARA RESOLVER RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LAS RESOLUCIONES CONTRA LAS RESOLUCIONES 202350070998 DEL 04/09/2023, 202350070995 DEL 04/09/2023 Y 202350070994 DEL 04/09/2023. LICENCIA C1-0741 DEL 11/04/2016, se dió un término de treinta (30) días calendario, a partir de su notificación, y que los mismos vencieron el día 16 de noviembre de 2024, para que aportara la prueba solicitada, y ante el no recibido de la misma, procede la Subsecretaría de Control Urbanístico a resolver el Recurso de reposición en subsidio el de apelación.





202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Del estudio sensato del escrito de recursos, permite concluir que, el memorialista para alzarse en contra de la Resolución 202350070995 del 04 de septiembre de 2023, solo menciona que se trata de un reconocimiento y que además el predio ya tenía licencia anterior del año 1954, por lo anterior, solicitando que no se cobre las obligaciones urbanísticas a su poderdante.

Se hace necesario explicarle al recurrente que, las obligaciones urbanísticas, son una contraprestación legítima a cargo del propietario del terreno que pretende urbanizar con el fin de obtener la respectiva licencia, la cual, a su vez, le permite al propietario –sin que medie su trabajo o esfuerzo– acrecentar el valor de su terreno. En este sentido, las cesiones urbanísticas obligatorias no son una donación por parte del particular a favor de la Administración, pues como se ha podido establecer, se trata de una transferencia a la administración pública de ciertas fajas de terreno que el propietario realiza en cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas y cuando no es posible hacerlo en suelo, se compensan en dinero.

Las obligaciones urbanísticas están reguladas a nivel nacional en las Leyes 09 de 1989 y 388 de 1997, sobre esta figura se han pronunciado las altas cortes en varias sentencias de las cuales se resalta lo expresado en la C-295/93 de la Corte Constitucional.

“En efecto, no hay duda de que en virtud de su función social urbanística la propiedad está sometida a una serie de limitaciones legales que afectan básicamente su uso, dentro de las cuales se encuentran las denominadas cesiones obligatorias gratuitas”.

En este orden de ideas, aparecen las obligaciones urbanísticas como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo “con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano” (art. 334 C.N.), como también del artículo 82 ibídem que faculta a las entidades públicas para “regular la utilización del suelo” en defensa del interés común.

“Para la Corte Constitucional es claro que las regulaciones urbanísticas cumplen una función social y ecológica, pues tienen como propósito la ordenación y planificación del desarrollo urbano y el crecimiento armónico de las ciudades, con el fin de garantizar una vida adecuada a las personas que las habitan, teniendo en cuenta no sólo los derechos individuales sino también los intereses colectivos en relación con el entorno urbano. Y es por ello que se regula la propiedad horizontal, se establecen normas que reglamentan la construcción de viviendas señalando el volumen y altura de los edificios, imponiendo la obligación de dejar espacio suficiente entre un edificio y otro, la de construir determinadas zonas para jardines, parques, áreas verdes, calles peatonales, vías de acceso a las viviendas, etc., con el fin de lograr la mejor utilización del espacio habitable, para beneficio de la comunidad.

La facultad de edificar, y la posibilidad de disponer de forma autónoma de los usos del suelo se separan del derecho subjetivo, y se trasladan a la esfera pública de la Administración, apareciendo el derecho de propiedad como un derecho-deber.

Descendiendo al caso concreto, las obligaciones urbanísticas, que han sido establecidas por el Curador Urbano de Medellín; mediante la declaratoria de reconocimiento de una edificación según Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016, obedece al reconocimiento de una unidad de vivienda en un lote de 480 metros cuadrados, para el predio localizado en la Calle 59 45 D 56, estrato 4, **y en ninguna parte de la Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016, el Curador**

Página - 11 - de 16



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



CO1717740



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

hace mención que exista licencia anterior, así las cosas, por tratarse de un acto de reconocimiento, es suficiente para adelantar la actuación administrativa, para la compensación efectiva de esas obligaciones urbanísticas, pues, cuando se trata de actos de reconocimiento es porque el interesado ya ha realizado la construcción y de manera deliberada acude ante el Curador Urbano, para la legalización de lo construido, que es el hecho generador de la obligación, como ha quedado demostrado mediante la visita realizada el día 18 de junio del 2019.

Así pues, es claro que, es en la licencia de construcción o Acto de reconocimiento, donde se indica el tipo de obligación a compensar, por parte de su titular, las cuales, sólo se causan a partir del momento en que, efectivamente, y acorde con la tipología de licencia o acto de Reconocimiento, se ejecuten las obras de urbanismo, parcelación, subdivisión o construcción autorizadas en la misma.

Por otra parte, para mayor claridad, se le informa que, cuando una edificación existente no cuente con la licencia de construcción, o documento que hiciera sus veces, para adelantar cualquier intervención, debe solicitar el reconocimiento de la existencia de esa edificación, y es así, como este acto, surte los mismos efectos de una licencia de construcción, y causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y compensaciones a que hubiere lugar.

Ahora bien, el Artículo 306 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, prescribe que en todas las actuaciones urbanísticas, incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas, tanto en los suelos Urbano como de Expansión Urbana, se deberá cumplir con las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos y para la construcción de Equipamientos, así mismo, el inciso segundo del numeral segundo del artículo 309 *Ibídem* determina que, *las obligaciones y cesiones públicas se calcularán sobre las nuevas destinaciones generadas y sobre las destinaciones existentes que no cuenten con licencia de construcción y sean objeto de reconocimiento.*



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Del mismo modo, el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.4.1.1, modificado por el artículo 1º del Decreto 1333 de 2020, con respecto al reconocimiento de la existencia de edificaciones, expresa: *“El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.*

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

Parágrafo 1. En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan”.

Como fundamento para la compensación de las obligaciones urbanísticas, el artículo 2.2.6.4.2.6., del Decreto 1077 de 2015: Acto de reconocimiento de la edificación. Establece: *“La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales”.*

Ahora, si no se encuentra conforme con las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas por el Curador Urbano Primero de Medellín, en la licencia en examen, deberá ser su titular o la persona interesada quien acuda ante Curaduría Urbana que considere pertinente, para que sean ellos según su competencia quienes modifiquen, aclaren o revoquen su propio Acto si a ello hubiere lugar, porque a la Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaría de

Página - 13 - de 16



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



CO1717740



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Gestión y Control Territorial, no le es dable realizar modificación alguna de un acto administrativo que ha sido expedido por otra autoridad.

Por último, el enriquecimiento sin causa, entendida como fuente de obligaciones, para el caso que nos ocupa, no es de recibo en esta oportunidad, pues, el Código Civil Colombiano, en el artículo 1524, lo define así: *“... No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita”.*

En consecuencia con lo expuesto, se trae a colación la Sentencia 1999-00280 de diciembre 19 de 2012, de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado ponente: JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, en la que se explicó que el enriquecimiento sin causa se da cuando “enriquecimiento sin causa exige, tanto en materia civil como mercantil, que un individuo obtenga una ventaja patrimonial; que como consecuencia de dicha ganancia exista un empobrecimiento de otro sujeto, esto es, que entre el enriquecimiento y la mengua haya correlación y correspondencia, es decir, que se observe un nexo de causalidad, que uno se deba a u origine en el otro; que el desplazamiento patrimonial se verifique sin causa jurídica que lo justifique, o lo que es igual, que la relación patrimonial no encuentre fundamento en la ley o en la autonomía privada...”

Así mismo, es ostensible para esta Subsecretaría que, efectivamente, no se está configurando un enriquecimiento sin causa, porque, existe un acto que lo antecede o mejor que, avala la expedición de la Resolución 202350070995 del 04 de septiembre de 2023, para llevar a cabo el cobro de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas en la Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016, en el presente caso por el coeficiente que cada uno de los propietarios le corresponde en el bien inmueble objeto de licenciamiento.

Página - 14 - de 16



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por lo expuesto anteriormente, la Subsecretaría de Control Urbanístico, continua con el trámite para la compensación efectiva en dinero de las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas en la Resolución C1-0741 del 11 de abril de 2016.

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:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución 202350070995 del 04 de septiembre de 2023, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes, la Resolución 202350070995 del 04 de septiembre de 2023, proferida por esta Subsecretaría, por medio de la cual, se realiza la liquidación para la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y de Construcción de equipamiento.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución a la señora **MARÍA BEATRIZ JARAMILLO GARCÉS**, identificada con cédula de ciudadanía 32.398.112, a través de su apoderado especial, el señor **LUIS GUILLERMO MORENO OSPINA**, identificado con cédula de ciudadanía 8.234.259 y tarjeta profesional 78.489 del Consejo Superior de la Judicatura;

Página - 15 - de 16



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



CO1717740



202450092580

Fecha Radicado: 2024-12-03 17:46:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, al correo electrónico informado para tal fin: luguimo1@hotmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución C1-0741-16 del 11 de abril de 2016. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 10170210004.

Elaboró: María Nancy Hernández Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Tatiana Prieto Mazuera Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
--	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL