



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN 202050009648 Del 25 de febrero de 2020

“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”

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, 346 y el Decreto Municipal 2502 de 2019, y,

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante la Resolución C4-3135-10 del 12 de agosto de 2010, emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, se declara un RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN Y SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio localizado en la Calle 82 C 50 E-95, identificado con matrícula inmobiliaria 5165555, polígono Z1_RED_1, en la cual, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento y, Encuentro y Equipamiento en 45,24 m² y por Construcción de Equipamientos Básicos Públicos en 4,00 m², a cargo del señor LUIS ALBERTO SERNA CEBALLOS, identificado con cédula de ciudadanía 71.606.281 y la señora CONSUELO DE JESÚS JÍMENEZ URREA, identificada con cédula de ciudadanía 71.606.281.
2. De acuerdo con el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995, es deber del titular de la licencia urbanística, cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella.
3. De conformidad con el artículo 5 del Decreto Nacional 1203 de 2017, que modifica el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda Ciudad y Territorio, “...El titular de la licencia o del permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y, extracontractualmente, por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma”.
4. La sección 2, del capítulo 1, artículos 64, 66 y 68 del Decreto Municipal 2502 del 2019, regula el procedimiento frente al incumplimiento del pago de las



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar'. Por ende, el terreno ya estaba construido y no habría lugar a las cesiones urbanísticas sobre la cual pretenden realizar la compensación en dinero.

Ahora bien, con base a lo precitado en el artículo 91 de la ley 1437 de 2011, el acto administrativo por el cual se pretende imponer la compensación en dinero, ha perdido ejecutoriedad, dado que han transcurrido más de los 5 años que prevé la norma, toda vez que la resolución fue emitida el 12 de agosto de 2010, quedando en firme el 01 de octubre del mismo año, y el requerimiento es del 25 de mayo de 2019, por lo tanto le aplica lo contenido en el numeral tercero del citado artículo

Por los motivos expuestos anteriormente solicito:

- *Se revoque el requerimiento RQ 4885 del 21 de mayo de 2019*
- *Que como consecuencia de lo anterior, se ordene el archivo de las diligencias, para el cobro de las obligaciones urbanísticas, derivadas de la resolución C4-3135 del 21 de agosto de 2010.*

(...)"

Para dar respuesta a esas peticiones, se procederá a realizar un análisis fáctico y normativo:

La Subsecretaría de Control Urbanístico considera pertinente, hacer algunas precisiones relacionadas con lo argumentado por el recurrente; el Decreto 1152 de 2015, entró en vigencia en el mes de julio de 2015, y previó un procedimiento aplicable para aquellas obligaciones que fueron causadas antes de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014 y otro, para aquellas causadas en el marco de la vigencia de este Acuerdo, garantizando el debido proceso y una seguridad jurídica para los administrados, y que la Resolución C4-3135-10 del 12 de agosto de 2010, declaró el reconocimiento de cuatro unidades de vivienda, lo que generó obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, y por Construcción de Equipamientos.

Del mismo modo, el constructor o beneficiario de la licencia, con la aprobación de la misma, y una vez ésta queda ejecutoriada, adquirió derechos como el de construir y unos deberes y obligaciones; entre ellas, el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas para con el Municipio.

Así las cosas, se deja claro que, desde que Usted fue notificado de la Resolución C4-3135-10 del 12 de agosto de 2010, que declaró el RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN Y SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, tuvo conocimiento de la determinación de las obligaciones urbanísticas por concepto de Suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, y por Construcción de



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

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.

En cuanto a la pérdida de fuerza ejecutoria del acto administrativo, esta; se encuentra 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.

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 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 peticionario, 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



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

como Municipal, pues es bien sabido que, para la solicitud de compensación de una obligación, se hace necesario, contar con un título valor o un documento que haga sus veces, es decir, que preste mérito ejecutivo.

En razón de lo anterior, es claro que, esta Subsecretaría 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, la Secretaría de Gestión y Control Territorial tiene como función "... *Liderar el proceso de liquidación y verificación del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas...*"; y, los numerales 3, 4 y 8 del artículo 346 *Ibidem*, que regula, particularmente, las funciones de la Subsecretaría de Control Urbanístico "... 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...* 8. *Liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas...*".

Finalmente, se le advierte que, atendiendo a lo previsto por el parágrafo 2 del artículo 325 y por del artículo 332 del Acuerdo 046 de 2006, en concordancia con el Decreto Municipal 2502 de 2019, la falta de capacidad de pago, no fue considerada como un eximente para el cobro de obligaciones urbanísticas, ni tampoco se previó un procedimiento especial para las personas que se encuentren en esta condición; razón por la cual, no es argumento suficiente para dar por terminado el procedimiento para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, más aún, si se tiene en cuenta que, estas no surgen de una imposición de la Administración, sanción y/o impuesto, sino que, las mismas, se derivan del aprovechamiento efectivo del constructor y/o reconocimiento, realizado por la autoridad competente, para el caso, el Curador Urbano Cuarto, el cual, emitió la Resolución No. C4-3135-10 del 12 de agosto de 2010, lo que se configura como, un deber del titular de la licencia, frente a la Administración, tal y como, lo contempla el Decreto Nacional 1469 de 2010 (compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015), en este sentido "...Artículo 39. Obligaciones del titular de la licencia: 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida..."

Por lo anterior, no es posible acceder a su solicitud, razón por la cual, la Subsecretaría de Control Urbanístico, debe proceder con la liquidación de las obligaciones urbanísticas, para lo cual, toma 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



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

y Exposiciones Plaza Mayor, Pabellón Medellín, oficinas 5-6-8-9 de lunes a jueves de 7 y 30 a.m. a 5 p.m. y los viernes de 7:30 a.m. a 4:00 p.m.

TERCERO: Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, presta mérito ejecutivo.

CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor LUIS ALBERTO SERNA CEBALLOS, identificado con cédula de ciudadanía 71.606.281, según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, en la Calle 82 C 50E-93.

QUINTO: Contra la presente Resolución, proceden los recursos de reposición y apelación, dentro de diez (10) días hábiles siguientes, a la notificación de la misma, de conformidad con lo previsto por la Ley 1437 de 2011. El de reposición, será resuelto por la Subsecretaría de Control Urbanístico y el de apelación, por la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los 25 días del mes de febrero de 2020

MAURICIO ESTEBAN VERGARA MONTOYA
Subsecretaría de Control Urbanístico

Copia: Expediente Resolución C4-3135-10 del 12 de agosto de 2010. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad. Piso 8, Torre B. CBML 04150190090.

Elaboró: Juan Uribe
Abogado Contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico

Revisó: Mauricio Cardona Sánchez
Cargo: Profesional Universitario
Subsecretaría de Control Urbanístico

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co