



**Prescripción, caducidad y pérdida de la fuerza ejecutoria de los actos administrativos en el
cobro de las cesiones u obligaciones urbanísticas a compensar en dinero**

Jorge Fredy Melo González

Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico

Tutor

María Verónica Molina Mesa, Magíster (MSc) en Derecho

Universidad de Antioquia
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Especialización en Derecho Urbanístico
Medellín, Antioquia, Colombia

2024

Cita	(Melo González, 2024)
Referencia	Melo González, J. F. (2024). <i>Prescripción, caducidad y pérdida de la fuerza ejecutoria de los actos administrativos en el cobro de las cesiones u obligaciones urbanísticas a compensar en dinero</i> [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
Estilo APA 7 (2020)	



Especialización en Derecho Procesal, Cohorte VII.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

Rector: John Jairo Arboleda Céspedes.

Decana: Ana Victoria Vásquez Cárdenas.

Coordinadora de Posgrados: Cristian Guardia López.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Resumen

El propósito de este artículo es analizar si para antes del año 2019, con la escasa normativa nacional y local vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e innovación de Medellín, es factible soportar en cualquier tiempo el cobro de las obligaciones urbanísticas pactadas en dinero después de los diez (10) años de haberse presentado la pérdida de vigencia de la licencia de construcción o la de su prórroga o revalidación. Por esto, se realiza una revisión de la normativa de orden nacional, local, la doctrina y la jurisprudencia, confrontándolas con las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Código Civil y Estatuto Tributario. En conclusión, la finalidad de este escrito es procurar demostrar que, con la normativa vigente existente antes del año 2019, jurídicamente, no es viable adelantar el proceso de cobro de las obligaciones urbanísticas pactadas en dinero, después de los diez (10) años de haberse presentado la pérdida de vigencia de la licencia de construcción o la de su prórroga o revalidación, puesto que el acto administrativo que las liquida ya se encontraría prescrito.

Palabras clave: licencias urbanísticas, obligaciones urbanísticas, exigibilidad, prescripción, caducidad, pérdida fuerza ejecutoria, Plan de Ordenamiento Territorial y distrito Medellín.

Abstract

The purpose of this article is to analyze whether before 2019, with the scarce national and local regulations in force for the Science, Technology and Innovation District of Medellín, it is feasible to support at any time the collection of urban obligations agreed in money after ten years of the loss of validity of the construction license or its extension or revalidation. For this reason, a review of national and local regulations, doctrine and jurisprudence is made, comparing them with the rules established in the Code of Administrative Procedure and Contentious Administrative Law, Civil Code and Tax Statute. In conclusion, the purpose of this brief is to try to demonstrate that,

with the existing regulations in force before 2019, legally, it is not viable to advance the process of collection of the urban obligations agreed in money, after ten years of having presented the loss of validity of the construction license or its extension or revalidation, since the administrative act that liquidates them would already be prescribed.

Keywords: urban development licenses, urban development obligations, enforceability, statute of limitations, expiration, loss of enforceability, Land Management Plan, Medellín district.

Sumario

Introducción. 1. Conceptualización de las obligaciones urbanísticas. 1.1 Naturaleza jurídica que soportan las obligaciones urbanísticas a nivel nacional. 1.2 Naturaleza jurídica que soportan las obligaciones urbanísticas a nivel local. 1.3 Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en dinero. 2. Prescripción de las obligaciones urbanísticas. 2.1 Competencia para expedir la resolución liquidatoria de las obligaciones urbanísticas en el distrito de Medellín. 2.2 Obligaciones urbanísticas en dinero y su cumplimiento. 2.3 Fenómeno de la prescripción. 2.4 Prescripción de las obligaciones urbanísticas en dinero. 3. Pronunciamientos de los jueces con jurisdicción en el distrito sobre la prescripción en el cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero. 3.1 Fallos judiciales en los cuales se declaró la nulidad y el restablecimiento del derecho. Conclusiones. Referencias bibliográficas.

Introducción

El cobro de las obligaciones urbanísticas en dinero en el Distrito de Medellín ha pasado a ocupar un importante lugar en las demandas que ingresan a la Secretaría General para su contradicción. La causa de estas demandas radica principalmente en la extemporaneidad en la que incurre la Subsecretaría de Control Urbanístico como responsable de la notificación de los actos administrativos contentivos de ellas. La falta de cumplimiento a los términos establecidos en la ley

para realizar su cobro trasgrede palmariamente el derecho fundamental al debido proceso de los ciudadanos en quienes recae el pago de la compensación.

La Subsecretaría de Prevención del Daño Antijurídico adscrita a la Secretaría General, así lo confirma en radicados y 202320125615 de fecha 4 de septiembre de 2023 y 202420029036 de marzo 8 de 2024 respectivamente. Determina la mencionada entidad, que las obligaciones urbanísticas también cuentan con un número importante de representatividad en la totalidad de las demandas o medios de control ejercidos sobre la entidad; “en la medida que se reclama por presuntas violaciones al debido proceso, por las liquidaciones de la compensación en dinero de obligaciones urbanísticas que adolecían al parecer de incumplimientos a la normativa” (Subsecretaría de Prevención del Daño Antijurídico, 2024, p, 26).

La trasgresión al referido derecho fundamental como consecuencia de la tardía notificación conlleva al deudor de las obligaciones urbanísticas liquidadas en dinero, a soportar una carga que legalmente no están obligados a soportar. El incumplimiento al debido proceso impulsa desesperadamente al ciudadano a solicitar a la Subsecretaría de Control Urbanístico como emisor del acto administrativo liquidatario las figuras de la caducidad, prescripción y la pérdida de la fuerza ejecutoria del acto administrativo, según sea el caso. Al no encontrar una respuesta satisfactoria a su pretensión por parte de la entidad, el administrado acude erróneamente ante el Departamento Administrativo de Planeación para que en uso de la revocatoria directa suspenda los efectos del acto administrativo que impone la obligación de pago en dinero por concepto de obligación urbanística.

Ante tal pretensión, El Departamento Administrativo de Planeación declara su impedimento para dar respuesta de fondo al ciudadano por falta de competencia. La negativa de la entidad promueve al administrado a dirigirse a la jurisdicción contenciosa administrativa para que en sede de este despacho los jueces accedan a conceder la pretensión de nulidad y nulidad y restablecimiento del derecho del acto administrativo liquidatario de las obligaciones urbanísticas contentivas de pago en dinero. Los citados medios de control se encuentran señalados en el Título III de la ley 1437 de 2011.

La normativa de orden nacional y local vigente en materia de urbanismo y edificabilidad, es contundente y coincide sin mayores prerrogativas que en titular de la licencia de construcción debe cumplir con las áreas de cesión públicas. Entiéndase por cesión pública según Solarte (2012),

“como porciones de terreno que los urbanizadores o constructores deben ceder al distrito o municipio, las cuales están destinadas a la generación de espacio público, construcción de equipamientos y vías” (p. 353). Cesiones que pueden ser compensadas también en dinero o trasladadas a otros predios donde se demuestre un normal aprovechamiento para la ciudad.

Tanto para el cobro, como para el pago de las obligaciones urbanísticas liquidadas en dinero se deben cumplir con unos deberes. El titular de la licencia tiene la obligación legal y constitucional de cumplir dentro de los términos establecidos en el acto administrativo, con en el pago de las obligaciones urbanísticas en dinero que le fueron determinadas en la licencia urbanística que otorgó el curador urbano o en la resolución liquidataria que expidió la Subsecretaría de Control Urbanístico. El Estado, representado por el Distrito de Medellín - Subsecretaría de Control Urbanístico debe cumplir inexorablemente con los presupuestos normativos y términos establecidos, entre otros en el Decreto 1469 de 2010, ley 788 de 2002 y ley 1437 de 2011, como también en lo señalado en el Estatuto Tributario para realizar el cobro de las obligaciones urbanísticas cuando su compensación sea en dinero.

Actualmente la entidad Distrital con su actuar, a toda luz, omite el cumplimiento de derechos fundamentales y principios generales del derecho tales como el debido proceso la proporcionalidad, razonabilidad y necesidad, al igual que los principios de la función administrativa establecidos en la Constitución Política en el artículo 209 de eficacia, igualdad, economía y celeridad.

El incumplimiento se presenta de varias formas: i) cuando la Subsecretaría de Control Urbanístico, decide cobrar el dinero derivado de las obligaciones urbanísticas a propietarios o titulares de las licencias que jurídicamente no están obligados a realizar el pago, producto de la exención que dispone el Acuerdo 46 de 2006, el cual prescribe en el artículo 252 parágrafo 5° que las “obligaciones en suelo para equipamientos y espacio público no se exigirán en edificaciones que generen tres o menos destinaciones, para vivienda o un local como máximo, siempre y cuando el predio no supere los 200 m² de área construida” (Subsecretaría de Control Urbanístico, 2006, p. 131). ii) El incumplimiento se presenta igualmente, cuando la Subsecretaría de Control Urbanístico adelanta medidas desproporcionadas e innecesarias para realizar el cobro de la compensación aquellos titulares de las licencias con más de diez años de haber perdido su vigencia, aunque existen

conceptos jurídicos claros y precisos al interior del Distrito que expresamente reconocen, que frente a este tipo de obligaciones ha recaído el fenómeno de la prescripción.

De conformidad con las premisas anteriores, las líneas argumentativas a construir en el presente trabajo de grado se desarrollarán a partir del siguiente plan:

En primera medida, se hará referencia a la conceptualización de las obligaciones urbanísticas desde el ámbito nacional para llegar a lo local. Segundo, evaluar costo beneficio de adelantar procesos de cobro de las obligaciones urbanísticas en dinero después de diez años de haber vencido la licencia. Por último, rastrear los pronunciamientos más recientes de los jueces sobre cómo han resuelto la prescripción, la caducidad y la pérdida ejecutoria del acto administrativo que impone las obligaciones urbanísticas.

1. Conceptualización de las obligaciones urbanísticas

A falta de definición legal de cesiones urbanísticas en Colombia, la jurisprudencia y la doctrina se han pronunciado al respecto, a continuación, se enunciará algunas de ellas. Definiciones de cesiones gratuitas obligatorias, desde la doctrina:

Solarte (2012), sostiene que:

Son porciones de terreno que los urbanizadores o constructores deben ceder al distrito o municipio, las cuales están destinadas a la generación de espacio público, construcción de equipamientos y vías. Las cesiones pueden ser compensadas en dinero o trasladadas a otros predios donde se demuestre un normal aprovechamiento para la ciudad.

Las cesiones obligatorias gratuitas son mecanismos que tiene la administración para conseguir áreas de terreno que el urbanizador debe entregar o compensar al distrito o municipio, por el derecho otorgado a desarrollar uno o varios predios. Se ha discutido si en la práctica, las cesiones son en realidad gratuitas o si se consideran más bien como una contraprestación al derecho otorgado. (p. 353)

Pinilla y Rengifo (2012) han afirmado lo siguiente:

También señala como una modalidad de estas obligaciones urbanísticas la de especificar instrumentos que contribuyan a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. Es decir, las obligaciones urbanísticas no son necesariamente de limitaciones en los aprovechamientos urbanísticos posibles, sino también imponen a propietarios de suelo y constructores la obligación de contribuir a sufragar los costos que implica para el municipio definir esos derechos y obligaciones. (p. 343).

Galvis, (2014) afirma lo siguiente:

Son las destinadas al uso público para servicios públicos, vías, parques, zonas verdes, fuentes de agua, amueblamiento urbano o, en general, espacio público, que deben ceder gratuitamente los propietarios, según las especificaciones del plan de ordenamiento territorial. Son una consecuencia de la función social de la propiedad, no son impuestos, sino cargas de los propietarios.

Cuando las zonas de cesión son áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en otros inmuebles en los términos que determine el concejo municipal o distrital. (p.126).

1.1 Naturaleza jurídica que soportan las obligaciones urbanísticas a nivel nacional

Las obligaciones urbanísticas en Colombia tienen sustento jurídico en las disposiciones:

La Constitución Política, artículo 58, establece, “La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal le es inherente una función ecológica” (Colombia. Presidencia de la República, 1991, p. 15).

La Constitución Política, artículo 82, indica, “Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular” (Colombia. Presidencia de la República, 1991, p. 20).

La Ley 388 de 1997, artículo 15, define el modelo de ocupación, así:

Otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los

costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. (Congreso de la República de Colombia, 1997, p. 13)

La Ley 388 de 1997, artículo 37, establece el fundamento jurídico de las cesiones gratuitas: Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación. (Congreso de la República de Colombia, 1997, p. 28).

Las Obligaciones urbanísticas se encuentran consignadas en el Decreto 2150 de 1995, Incorporadas en el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.15 el cual establece: “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” (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015, p. 418).

El Decreto Nacional 564 de 2006 reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social. En cuanto al tránsito de normas urbanísticas en el artículo 43 expresa lo siguiente.

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2006, p. 23)

El Decreto Nacional 1077 del 2015, artículo 2.2.6.1.4.5, compiló el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, contiene la determinación de las áreas de cesión:

Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación. (p. 446).

Decreto 1077 del 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6, de cara a las obligaciones del titular de la licencia dispone que el curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

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. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015, p. 433)

1.2 Naturaleza de las obligaciones urbanísticas a nivel local

El Acuerdo 46 del 2006, artículo 324, anterior Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, describe las clases de obligaciones urbanísticas:

Con el objeto de lograr un equilibrio armónico en la distribución espacial de la ciudad, las nuevas actuaciones constructivas y urbanísticas, ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones, deberán disponer de áreas de cesión obligatoria y obligaciones especiales, acordes con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad, las cuales deberán cumplir ciertas condiciones para su adecuado funcionamiento, bajo el criterio fundamental que la población debe gozar de un adecuado espacio público y una equilibrada red de equipamientos para su realización como ser humano. (Alcaldía de Medellín, 2006, p. 163).

El Decreto 351 del 2007, artículo 12, refiere el pago compensado de las obligaciones por concepto de cesiones públicas y construcción de equipamiento, así:

Cuando El interesado deba cumplir con la obligación por concepto de suelo a ceder para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y para la construcción de equipamientos con pago en dinero, dependiendo del proyecto, se cumplirá la obligación de la siguiente manera (Alcaldía de Medellín, 2007, p.14).

El Acuerdo 048 del 2014, artículo 303, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, cita las clases de obligaciones urbanísticas:

La primera corresponde a las áreas de cesión pública, destinadas a vías, suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, [...]. La tercera, corresponde a la obligación de calificar suelo o construir parte de la edificabilidad para Vivienda de Interés Prioritario – VIP- y Vivienda de interés social –VIS-, en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo. (Concejo de Medellín, 2014, p. 426)

El Acuerdo 048 del 2014, artículo 306, señala las Áreas de cesión pública:

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. A tal efecto, se cumplirán las siguientes disposiciones: En Dinero: Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el Mapa 12. Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado y Mapa 13. (Concejo de Medellín, 2014, p. 428)

El Decreto 1152 de 2015, por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero (Alcaldía de Medellín, 2015), si bien es cierto que fue derogado es importante mencionarlo para el caso bajo estudio.

Concepto 051 de 2016, Reconsideración del concepto 177 2014, por el cual se determina la prescripción de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero.

Decreto 2502 de 2019 reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín, deroga los Decretos 566 de 2011 y 1152 de 2015.

El Decreto 2502 del 2019, artículo 5, modificado por el artículo 1° del Decreto 242 de 2021, Determina la exigibilidad de las obligaciones urbanísticas por concepto de área, de cesión pública en el Distrito de Medellín. Lo anterior indica que esta se hará exigible una vez se hayan “concretado los aprovechamientos en su totalidad o parcialmente cuando se trate de urbanizaciones por etapas y estas sean autosuficientes; sin perjuicio de que el titular de la licencia pueda realizar la solicitud de liquidación anticipada de las obligaciones urbanísticas”. (Alcaldía de Medellín, 2019, p. 4).

1.3 Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en dinero

La liquidación puede solicitarse por el urbanizador o constructor, en vigencia de la licencia urbanística, sus prórrogas o revalidaciones y hasta seis (6) meses después de su vencimiento, haciendo uso del término que concede la norma para la entrega material, si se fuese a realizar la cesión en suelo y construcción, de acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, que incorpora el artículo 59 del decreto 1469 de 2010. La Subsecretaría de Catastro le corresponde emitir el documento con el avalúo que constituye un acto de carácter meramente informativo sobre el valor del suelo y la construcción.

2. Prescripción de obligaciones urbanísticas a compensar en dinero en el distrito de Medellín

Dentro del marco de la jurisprudencia se resalta la Sentencia C-401/10, con ponencia del magistrado Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, el cual frente al fenómeno de la prescripción expuso que ésta funge como una institución jurídica que permite la extinción de una acción legal por causa del paso del tiempo. Esto “es un instituto jurídico liberador, en virtud del cual por el transcurso del tiempo se extingue la acción o cesa el derecho del Estado a imponer una sanción” (Corte Constitucional de Colombia, 2018, p. 32).

La Corte Constitucional en cuanto a la prescripción extintiva o liberatoria, en Sentencia C-91/2018, precisó que es un modo de extinguir derechos u obligaciones, como “resultado de su no reclamación, alegación o defensa durante el tiempo determinado por la ley, por cualquier razón subjetiva que motive la inacción de su titular, dejando salvas las suspensiones determinadas por la ley en favor de ciertas personas” (Corte Constitucional de Colombia, 2018, p. 16).

En términos generales el Código Civil Colombiano, Ley 57 (1887), artículo 2512, define que la prescripción es un “modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales” (p. 452).

Por su parte la Constitución Política (1991), inciso 3°, artículo 28, dispuso que “En ningún caso podrá haber detención, prisión ni arresto por deudas, ni penas y medidas de seguridad imprescriptibles” (p. 5).

El Código Civil Colombiano, Ley 57 (1887), artículo 2536, establece que “la acción ejecutiva ordinaria “prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)” (p. 457).

El Estatuto Tributario Decreto Ley 624 de 1989, artículo 817), señala que “la acción de cobro de las obligaciones fiscales, prescribe en el término de cinco (5) años” (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 1989, p. 427).

De este modo, puede colegirse que las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero prescriben si pasados cinco (5) años contados a partir del vencimiento de la licencia urbanística, de su prórroga o revalidación, la autoridad competente encargada de su cobro no ha expedido y notificado debidamente la resolución liquidataria.

2.1 Competencia para expedir la resolución liquidataria de las obligaciones urbanísticas en el distrito de Medellín

En el Distrito de Medellín la competencia para realizar la liquidación y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas es responsabilidad de la Subsecretaría de Control Urbanístico.

El Decreto 883 (2015, artículo 346), consagra las funciones de la Subsecretaría de Control Urbanístico, así:

5. Expedir Certificados, Permisos de Ocupación, previo cumplimiento de procesos y requisitos técnicos y legales que correspondan; y demás certificados relativos a su competencia y acorde a la normativa vigente, [...]. 8. Liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”. (Alcaldía de Medellín, 2015, p. 103)

Por su parte El Decreto Distrital 2502 del 2019, Capítulo 5°, describe “cumplimiento en dinero de obligaciones urbanísticas por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos y por construcción de equipamientos básico social y/o comunitario” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 1989, p. 13).

Es de trascendental importancia destacar que el referido Decreto Distrital 2502 de 2019 no va a tener mucha relevancia en el desarrollo del presente trabajo. Lo anterior, debido a que el tema principal de la sustentación es la verificación, si es o no, aplicable el fenómeno de la prescripción a aquellas obligaciones urbanísticas en dinero generadas antes de la expedición del Decreto Distrital 2502 de 2019, cuando aún no existía norma nacional ni local que detallara el procedimiento de cobro de las obligaciones a compensar en dinero.

El Decreto Distrital 2502 del 2019, artículo 72B, respecto al régimen de transición, define que rige a partir de su publicación. “Las solicitudes radicadas ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 1989, p. 29).

Por ello, se mencionarán algunas normas de orden nacional y local ya derogadas, que resultan de vital importancia para ejercicio del presente trabajo académico nombrarlas, en razón varias de las solicitudes de prescripción presentadas por constructores y propietarios ante las autoridades competentes, hoy objeto de controversia, se resolverán con fundamento en ellas.

2.2 Obligaciones urbanísticas en dinero y su cumplimiento

En la licencia urbanística expedida por el curador debe determinar los metros cuadrados objeto de cesión de suelo para zonas verdes públicas, de suelo para equipamiento y de construcción de equipamiento. Según el Decreto 1469 (2010, artículo 57), Cuando las “zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio

o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación” (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2010, p. 21).

Corresponde al urbanizador obligado, el impulso de la actuación administrativa desde el momento de la expedición de la licencia. Él debe solicitar la realización del avalúo que determine la equivalencia de los metros cuadrados a ceder y a construir. Será la Subsecretaría de Hacienda, Subsecretaría de Catastro, que conforme al Decreto Municipal 1152 de 2015, artículo 5° numerales 4° y 5°, y artículo 15, emita el documento con el avalúo que constituye un acto de carácter informativo sobre el valor del suelo y la construcción. Con fundamento en este avalúo debidamente ejecutoriado se deben liquidar las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero.

Le corresponde a la Subsecretaría de Control Urbanístico con fundamento en el referido avalúo expedir el acto administrativo de liquidación de la obligación urbanística el cual deberá contener entre otras, los antecedentes que llevaron a la liquidación de la obligación urbanística a compensar en dinero, el monto de la obligación y el término para cancelarla que en todo caso no podrá superar los diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a su ejecutoria de conformidad con el artículo 10° del Decreto 1152 de 2015.

La norma antes expuesta, en los artículos 12 y 13 prescribe que contra el acto Administrativo que presta merito ejecutivo, proceden los recursos de reposición y apelación en los términos de la Ley 1437 de 2011. Una vez en firme el acto administrativo, la Subsecretaría de Control Urbanístico generará el documento de cobro en el que constará la cuantía en dinero a cancelar y remitirá toda la actuación administrativa a la Subsecretaría de Tesorería de la Secretaría de Hacienda para que adelante el proceso persuasivo y de cobro coactivo, cuando a ello hubiere lugar.

2.3 Fenómeno de la prescripción

El fenómeno de la prescripción de las obligaciones urbanísticas, tiene como finalidad la consolidación de 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.

Es evidente que en principio las obligaciones urbanísticas como obligaciones de hacer - suelo a ceder - no prescriben, porque surgen en contraprestación por el beneficio que recibe el propietario o constructor de urbanizar o construir el inmueble, que efectivamente se materializa con el fin de contribuir al cumplimiento de los objetivos y a la gestión del ordenamiento del territorio. Esto es, se consideran espacio público por destinación con la sola expedición de la licencia, aun cuando no se hubiera otorgado la escritura de cesión; la obligación urbanística puede hacerse exigible en cualquier momento, a partir de la expedición de la licencia, para lo cual se podrá tener como medio probatorio la escritura de constitución de la urbanización, si se constituyó, o la de cesión de fajas y en su defecto, la licencia urbanística.

2.4 Prescripción de las obligaciones urbanísticas en dinero

Los dineros derivados del pago compensado de obligaciones urbanísticas, constituyen ingresos no tributarios. Las obligaciones urbanísticas, por lo tanto, no se encuentran establecidos como concepto tributario en el Estatuto Tributario Municipal -Acuerdo 64 de 2012; no obstante, se encuentran clasificados como Otros Ingresos No tributarios en el Presupuesto Municipal - Decreto 2503 de diciembre 17 de 2013, entendiéndose por estos, todo ingreso que obtenga el municipio por conceptos diferentes a los impuestos, porque no grava por vía general a todas las personas, sino un sector de la población que está representado por los titulares de licencias, propietarios y/o poseedores de inmuebles que se benefician, de las nuevas condiciones urbanísticas que se desprenden del otorgamiento de la licencia.

En el caso bajo estudio, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo constituye el pago de una suma de dinero equivalente a las áreas que debió ceder o construir y debe estar contenido en un documento que contenga una obligación clara, expresa y legalmente exigible, para que preste mérito ejecutivo. Dicho documento, equivale a un título ejecutivo, entendido éste como el documento que contiene la obligación de pagar una suma líquida de dinero proveniente de funcionario competente para expedirlo. El Código General del Proceso, Ley 1564 del 2012, establece, que constituyen título ejecutivo las “obligaciones expresas, claras y exigibles que

consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él” (Congreso de la Republica de Colombia, 2012, p. 127).

Por su parte, la Ley 1437 del 2011, artículo 99, indica que “Prestarán mérito ejecutivo para su cobro coactivo, siempre que en ellos conste una obligación clara, expresa y exigible, los siguientes documentos: 1. Todo acto administrativo ejecutoriado que imponga a favor de las entidades públicas a las que alude el parágrafo del artículo 104, la obligación de pagar una suma líquida de dinero, en los casos previstos en la ley” (Congreso de la Republica de Colombia, 2011, p. 41).

El constructor o urbanizador, deudor de obligación urbanística al Distrito de Medellín, está obligado a asumir el impulso oficioso del proceso que conlleve al pago de la obligación, desde el momento que el acto administrativo por el cual se otorgó la licencia urbanística quedo debidamente ejecutoriado. Por consiguiente, es partir de ese instante que debe solicitar el avalúo, y/o acto administrativo liquidatario de la obligación urbanística a compensar en dinero y presentar los recursos de Ley según sea el caso, y de ser factible realizar el pago de la obligación dentro del plazo estipulado por la autoridad competente. Lo que quiere decir que el plazo que tiene el deudor para realizar las anteriores actuaciones inicia de la ejecutoria del acto administrativo contentivo de la obligación hasta seis (6) meses después del vencimiento de la licencia, de su prórroga o revalidación.

Para el Distrito de Medellín la exigibilidad legal de cobrar las obligaciones urbanísticas a pagar en dinero se consolida seis (6) meses después del vencimiento, prórroga o revalidación de la respectiva licencia urbanística. De lo anterior se infiere, que la entidad Distrital cuenta con cinco (5) años contados a partir del día siguiente del vencimiento, prórroga o revalidación de la respectiva licencia urbanística, para notificar debidamente ejecutoriado el acto administrativo liquidatario contentivo de las obligaciones urbanísticas que a su vez se constituye en título valor que contiene una obligación clara expresa y legalmente exigible.

El urbanizador o constructor obligado al pago de la obligación urbanística a compensar en dinero, tiene la carga de la prueba para invocar la prescripción extintiva de la obligación, la cual se considera solo podría configurarse cinco (5) años después de encontrarse en firme el acto que presta mérito ejecutivo, esto es la liquidación de la obligación, sin que se hubiese requerido al obligado para su cobro.

Se desprende sin duda de lo anterior, que el cobro de las obligaciones urbanísticas en dinero contenidas en las licencias de construcción expedidas hace más de diez años (10) por los curadores, y que a la fecha no se les ha expedido su respectivo avalúo ni acto administrativo de liquidación por parte del Distrito de Medellín. A la luz de los principios administrativos y constitucionales de proporcionalidad y razonabilidad, necesidad, eficacia, economía y celeridad, no resulta conveniente jurídica, fáctica y económicamente para el Distrito adelantar los procesos de cobro de las referidas obligaciones.

Resulta incomprensible e inaudito que la entidad Distrital actualmente se encuentre adelantando el cobro de las compensaciones en dinero provenientes de las licencias urbanísticas que llevan más de diez años de haber perdido su vigencia, aun sabiendas de lo estipulado por la Secretaría General del Distrito al respecto, y con el conocimiento previo de las decisiones desfavorables que reiteradamente están profiriendo los jueces Administrativos y Tribunal Administrativo de Antioquia en contra de la entidad distrital, tal como se ha podido evidenciar en varios fallos judiciales de los cuales más adelante se hará referencia.

La Subsecretaría de Gestión y Control Territorial caprichosamente se rehúsa a dar aplicación a la importante figura de la prescripción señalada en el Código Civil Colombiano. La omisión por parte del Distrito en aplicar la prescripción extintiva, desencadena infracción al derecho fundamental al debido proceso y a los principios de buena fe y confianza legítima, además de conllevar a que se incurra en las siguientes situaciones: i) congestión y desgaste en la administración Distrital, ii) gastos infundados y excesivos de recursos públicos en pago de honorarios de los abogados que conocen de los procesos judiciales, y; iii) desgaste y congestión de la rama judicial, entre otros.

3. Pronunciamientos de algunos jueces con jurisdicción en el distrito sobre la prescripción en el cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero

Se reitera que, por el cobro de las obligaciones urbanísticas en dinero, en sede judicial actualmente se encuentran cursando varias demandas en contra del Distrito de Medellín, donde la parte accionante reclama de los jueces administrativos el medio de control de nulidad y el restablecimiento del derecho. El argumento principal se constituye en haberse presentado el

fenómeno de la prescripción, caducidad o la pérdida de la fuerza ejecutoria de los actos administrativos, según sea el caso.

Se puede evidenciar en fallos recientes de Jueces Administrativos principalmente del Departamento de Antioquia, la creación de una línea jurisprudencial local, dirigida a aplicar la figura de la prescripción o la pérdida ejecutoria de acto administrativo liquidatario que fue notificado después de los cinco (5) años de haber perdido vigencia la licencia de construcción. En efecto, en sus decisiones han declarado la nulidad y el restablecimiento del derecho en favor de los ciudadanos deudores de las compensaciones en dinero.

3.1 Fallos judiciales en los cuales se declaró la nulidad y el restablecimiento del derecho

Radicado 05001 23 33 018 2017 00507 00, providencia del 29 de junio de 2023, Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Sexta de Oralidad, Magistrada ponente Martha Nury Velásquez. Esta Sentencia es de suma importancia, dado que el Tribunal Administrativo marca el punto de partida en el cual empieza a contabilizarse los cinco (5) años de conteo del término de la prescripción. En el caso bajo estudio donde se decide sobre el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, se observa que la notificación de la resolución que otorgó la licencia urbanística por parte del curador se surtió el 25 de octubre de 2011, y conforme a la nota allí plasmada, quedó en firme el día 25 de noviembre de 2011, como consecuencia de ello, los veinticuatro (24) meses de su vigencia irían hasta el día 26 de noviembre de 2013. Es a partir de esta fecha que se contarían los seis (6) meses dispuestos en el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, los cuales se cumplirían el día 26 de mayo de 2014. Es a partir de esta fecha que se contarían los cinco (5) años con que cuenta la administración para expedir y notificar el acto administrativo liquidatario.

Radicado 05001 33 33 014 2020 00193 00, providencia del 19 de diciembre de 2023, Juzgado Treinta y Siete Administrativo Circuito Judicial de Medellín, Jueza Diana Sofía Cortina Campo. En esta providencia la Jueza determinó que la licencia urbanística C4-3516 de 2013 quedó en firme el día 07 de octubre de 2013, igualmente precisó que este acto administrativo constituía una obligación clara, expresa y legalmente exigible, por tanto susceptible de ser cobrada por la entidad Distrital dentro de los cinco (5) años siguientes a su ejecutoria, o sea hasta el día 06 de

octubre de 2018. Solo hasta el día 05 de abril de 2019 el Distrito de Medellín notificó debidamente el acto administrativo liquidatorio Resolución 201950085663 de fecha 04 de septiembre de 2019, o sea cuando ya habían transcurrido cinco (5) años, tres (3) meses y nueve (9) días, lo que quiere decir que se ha establecido la pérdida de ejecutoria de la Resolución C4-3516 del 07 de octubre de 2013.

Radicado 05001 33 33 036 2022-00549 00, providencia del 16 de noviembre de 2023, Juzgado Treinta y Seis Administrativo Oral del Circuito de Medellín, Juez Franky Gaviria Castaño. En este caso la parte accionante instauro ante la jurisdicción contenciosa administrativa demanda por el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho del acto administrativo liquidatorio de la obligación urbanística a compensar en dinero expedido por el Distrito de Medellín. En la demanda se aduce que el acto administrativo fue notificado debidamente después de los cinco (5) años contados a partir de los seis (6) meses siguientes al vencimiento de la licencia urbanística que era de veinticuatro (24) meses.

Para el caso en concreto se tiene que la licencia urbanística C4-2689 del 08 de agosto de 2012, expedida por el Curador Urbano Cuarto de Medellín, quedo ejecutoriada el día 09 de agosto de 2012, su vigencia iría hasta el 10 de agosto de 2014. Es a partir de esa fecha que se contarían los seis (6) meses, según el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, que irían hasta el 10 de febrero de 2015. A partir de esta fecha se contarían los cinco (5) años con que contaba la administración para notificar el acto liquidatorio o sea hasta el 10 de febrero de 2020. El acto liquidatorio de la obligación urbanística Radicado 202050041075 de fecha 11 de agosto de 2020, expedido por el distrito de Medellín, fue notificado debidamente el día 05 de enero de 2021 y, al fin, el acto que resolvió la alzada se profiere el 04 de mayo de 2022 y se notifica debidamente el 12 de mayo de 2022. Por haberse notificado el acto administrativo después de los cinco (5) años, concluyo el juzgado que la posibilidad de liquidación y cobro de la obligación en cuestión se encuentra prescrita.

Radicado 05001-33-33-031-2020-00086-00, providencia del 28 de junio de 2024, Juzgado Treinta y Uno Administrativo del Circuito de Medellín, Juez, Elías Daniel Pastrana Bustamante. En este fallo el Juez determinó que la licencia urbanística otorgada por el curador quedo debidamente ejecutoriada el día 09 de febrero de 2011. Por tanto, los veinticuatro (24) meses de vigencia irían hasta el 09 de febrero de 2013 y, a partir de dicha fecha, se contarían los seis (6)

meses señalados en el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, los cuales van hasta el 09 de julio de 2013. A partir de allí se cuentan los cinco (5) años con los que contaba la administración para liquidar y cobrar las obligaciones urbanísticas a cargo de la demandante, esto es, hasta el 09 de julio de 2018. Se tiene que el Distrito expidió el acto administrativo liquidatorio a través de la Resolución 201850023520 del día 14 marzo de 2018, pero solo fue notificado por aviso debidamente hasta el día 22 de marzo de 2019. Si bien el acto administrativo de liquidación fue expedido dentro del término de los cinco (5) años, este resultado inoponible a la demandante hasta su notificación, tanto así que solo hasta que le fue notificado se interpuso los recursos procedentes y, por contera, no tuvo efectos hasta que fue debidamente notificado, lo que sucedió cuando ya había fenecido el término de los cinco años. En consecuencia, concluyo el Juez que la posibilidad de cobro con que contaba el Distrito de Medellín, se encontraba prescrita.

Conclusiones

Colombia carece de una legislación clara y precisa para regular el cobro de cesiones urbanísticas a compensar en dinero. En efecto corresponde a cada ente territorial interpretar la escasa normatividad nacional existente, lo cual conlleva a emisión de gran variedad de conceptos y normas de orden municipal o distrital que inducen al error y confusión del ciudadano. Es claro que las cesiones urbanísticas constituyen una contraprestación o carga, mas no un tributo al que están obligados los propietarios de terrenos al solicitar la respectiva licencia urbanística. Las obligaciones urbanísticas tanto en cesión de suelo, como compensación en dinero nacen con la expedición de la licencia urbanística por parte del curador para el caso del Distrito de Medellín.

Tanto la Secretaría General de Medellín, como jueces administrativos de Medellín y Tribunal Administrativo de Antioquia en reiterada jurisprudencia han coincidido en que no prescriben las obligaciones urbanísticas cuando se trata de sesión en suelo para zonas verdes y equipamientos y de la construcción.

Si pasados cinco (5) años de haberse notificado debidamente el acto administrativo liquidatorio de las obligaciones urbanísticas en dinero y el Distrito de Medellín no ha realizado gestión alguna para su efectivo cobro, se produce el fenómeno de la pérdida de la fuerza ejecutoria de acto administrativo en favor del deudor.

Es claro que las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero si prescriben cuando el título ejecutivo que las contiene ha quedado ejecutoriado y ha sido notificado debidamente después de los cinco (5) años y seis (6) meses contados a partir del día del vencimiento de la licencia de construcción, o de su prórroga o revalidación.

Resulta inadmisibles como la entidad Distrital incurre en altas erogaciones dinerarias en pago de honorarios de abogados, para que adelanten procesos de cobro y contestación de demandas judiciales por concepto de obligaciones urbanísticas a compensar en dinero después de los diez (10) años contados a partir del día del vencimiento de la licencia de construcción, o de su prórroga o revalidación a sabiendas que el proceso ya se encuentra prescrito. La entidad debería replantear estas actuaciones que conllevan a detrimento patrimonial y saturación o desgaste innecesario del aparato administrativo y judicial.

Lo que se pretende con este trabajo, es demostrar que las obligaciones urbanísticas cuando se trata de sesión en suelo para zonas verdes y equipamientos y construcción no prescriben. Por el contrario, cuando las obligaciones son a compensar en dinero si prescriben toda vez que en Colombia según la actual Constitución Política no hay penas ni deudas imprescriptibles. Por tanto, el acto administrativo contentivo de las referidas obligaciones a compensar en dinero, por tratarse de un título valor que contiene una obligación clara expresa y legalmente exigible según el estatuto tributario si prescribe.

En aras de buscar una salida jurídica, idónea y objetiva para aquellos actos administrativos debidamente ejecutoriados contentivos de obligaciones urbanísticas a compensar en dinero emitidos hace más de diez (10) años contados a partir del día del vencimiento de la licencia de construcción, o de su prórroga. La autoridad distrital quien tiene a cargo el cobro de las citadas obligaciones debería decretar de oficio la prescripción de dichos actos administrativos. Previo a la toma de esta decisión, con el fin de evitar la aplicación del medio de control de repetición en contra del servidor responsable del cobro por posible detrimento patrimonial, debería reunirse con miembros de órganos de control como la Contraloría, Procuraduría Personería, Líder de Prevención del Daño antijurídico y Secretario de Despacho de la Secretaría General, para conozcan de fondo las razones y de derecho que fundamentan la toma de tal decisión y en efecto la avalen. De este modo se evita que las obligaciones urbanísticas actuales a compensar en dinero se pongan viejas y

corran con la misma suerte de las ya prescritas por la falta de personal que adelante el proceso de cobro.

Referencias

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (1989). *Ley 9 (enero, 11): por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 38.650.
- Alcaldía de Medellín. (2006). *Plan de Ordenamiento Territorial: por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones*. Alcaldía de Medellín.
- Alcaldía de Medellín. (2015). *Decreto 1152: por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero*. Gaceta Oficial.
- Alcaldía de Medellín. (2007). *Decreto 351 de 2007 (febrero 23): por medio del cual se reglamentan los Ámbitos de Reparto y la forma de gestión de las Obligaciones Urbanísticas*. Gaceta Oficial N. 2932.
- Alcaldía de Medellín. (2015). *Decreto 883 (junio 3): por el cual se adecúa la Estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones*. Gaceta oficial No. 4301.
- Alcaldía de Medellín (2019). *Decreto 2502 (diciembre, 27): por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín, se derogan los Decretos Municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015 y se dictan otras disposiciones*. Gaceta oficial 4568.
- Colombia. Presidencia de la República. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Presidencia de la República.
- Concejo de Medellín. (2014). *Acuerdo 048 (diciembre 17): por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*. Gaceta Oficial 4267.

- Congreso de la Republica de Colombia. (1997). *Ley 388 (julio 18): por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 43.127.
- Congreso de la Republica de Colombia (2003). *Ley 810 (junio, 13): por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones*. Diario oficial No. 45.220
- Congreso de la Republica de Colombia. (2012). *Ley 1564 de 2012 (julio 12): por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones*. Diario oficial No. 48.489.
- Corte Constitucional de Colombia. (2010). *Sentencia C-401/10: potestad de configuración legislativa en materia procesal*. M. P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo. Corte Constitucional de Colombia.
- Corte Constitucional de Colombia. (2018). *Sentencia C-91/2018: prohibición de reconocimiento oficioso de la prescripción extintiva en la jurisdicción ordinaria*. M.P. Alejandro Linares Cantillo. Corte Constitucional de Colombia.
- Galvis, F. (2014), Manual de Derecho Urbanístico. Editorial Temis S.A.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (1989). Decreto Ley 624 (marzo, 30): *por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuesto Nacionales*.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2006). *Decreto 564 de 2006 (febrero, 24): por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones*. Diario Oficial N. 46.192.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2010). *Decreto 1469 de 2010 (abril, 30): por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones*.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1977 (mayo, 26): por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio*. Diario Oficial.

Morcillo, P. (2007), *Derecho Urbanístico Colombiano*. Editorial TEMIS

Pinilla, J. F., & Rengifo, M. (2012), *La ciudad y el territorio*. TEMIS

Solarte, P. (2012). *Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano*. Leyer.

Subsecretaría de Control Urbanístico. (2006). Acuerdo 46 de 2006. Subsecretaría de Control Urbanístico.

Subsecretaría de Prevención del Daño Antijurídico. (2024). 202420029036 de marzo 8 2024. Subsecretaría de Prevención del Daño Antijurídico.