



RESOLUCIÓN NÚMERO 202350075116 DE 18/09/2023

POR LA CUAL, SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, SE REVOCA RESOLUCIÓN LIQUIDADORA; SE ARCHIVA UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE ORDENA INICIAR TRÁMITE

La Subsecretaría de Control Urbanístico del Municipio de Medellín, en uso de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 46 de 2006, el Decreto Municipal 883 de 2015 artículos 345 y 346 y el Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto Municipal 0242 de 2021 y,

CONSIDERANDO QUE:

1. El señor OSCAR DE JESÚS GONZÁLEZ DUQUE, identificado con cédula de ciudadanía 70.560.713, actuando como Representante legal de la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, titular de la licencia con Resolución C2-0239 del 6 de mayo de 2010, a través del escrito con radicado 202310121503 del 19 de abril de 2023, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de Apelación, contra la Resolución 206 del 05 de mayo de 2017, *“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”*, establecidas en la Resolución C2-0239-10 del 6 de mayo de 2010.
2. Mediante la Resolución C2-0239-10 del 6 de mayo de 2010, emitida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, a la sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9 y a la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4, se otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, para el predio localizado en la Carrera 84 45F 12/20, identificado con folios de matrícula inmobiliaria 001-190063 y 001-34804 y Polígono Z4_CN2_38A, en la cual, se establecieron las obligaciones urbanísticas, por Cesión de Suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en 155,05 m², y por Construcción de Equipamiento en 11,13 m².



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 numeral 2 del Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, la Subsecretaría de Control Urbanístico, procedió a realizar visita el día 17 de septiembre de 2015, al inmueble localizado en la Carrera 84 45F 12/20, CBML 12050110005 y 12050110006, tal y como consta en el acta de visita, verificando la existencia de lo licenciado.
4. Conforme al artículo 6 del Decreto Municipal 1152 de 2015, hoy derogado por el Decreto Municipal 2502 de 2019, se efectuó el Requerimiento 201500548137 del 19 de octubre de 2015, a la sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, que dio inicio a la actuación administrativa para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, contenidas en la Resolución C2-0239-10 del 6 de mayo de 2010.
5. Mediante Resolución 206 del 05 de mayo de 2017, se liquidó el monto total de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución C2-0239-10 del 6 de mayo de 2010, a cargo de la sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, correspondientes por Cesión de Suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento en 155,05 m², y por Construcción de Equipamiento en 11,13 m², cuyas cantidades deben ser compensadas en dinero y, fue notificada por conducta concluyente el día 19 de abril de 2023.
6. En cumplimiento del Decreto en mención, la Subsecretaria de Catastro, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, mediante oficio OU-K 0062 del 19 de octubre de 2015, estableció el valor del suelo urbanizado en \$2.400.000, por metro cuadrado y el valor de construcción en \$1.400.000 por metro cuadrado.

El valor informado por medio del OU-K 0062 del 19 de octubre de 2015, deberá ser indexado al momento del pago, según lo estipulado en el parágrafo del numeral 5 del artículo quinto del Capítulo I, del Decreto 1152 de 2015.
7. El señor OSCAR DE JESÚS GONZÁLEZ DUQUE, identificado con cédula de ciudadanía 70.560.713, actuando como Representante legal de la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, titular de la licencia con Resolución C2-0239 del 6 de mayo de 2010, a través del escrito con radicado 02310121503 del 19 de abril de 2013, interpuso Recurso de reposición y en subsidio de Apelación, contra la Resolución 206 del 5 de mayo de 2017, argumentando los siguiente:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 2 -



“I. ANTECEDENTES

1. La Sociedad *CONSTRUCTORA DOR S.A.S*, identificada con NIT 900.309.475-9, de la cual ostento la calidad de representante legal, fue propietaria de los siguientes predios:

- Predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-190063, "Casa número 1 tipo D, de la manzana J", ubicado en la Carrera 84 # 45 F- 20 de Medellín, según compraventa materializada en la Escritura Pública N° 1260 del 15 de septiembre de 2009, de la Notaria Única de Sabaneta, registrada en la anotación 015 del referido folio de matrícula.

- Predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-34804, "Casa número 13 tipo D, de la manzana J", ubicado en la Carrera 84 # 45 F- 12 de Medellín, según compraventa materializada en la Escritura Pública N° 229 del 25 de febrero de 2010, de la Notaria Única de Sabaneta, registrada en la anotación 015 del referido folio de matrícula.

2. El 16 de marzo de 2010, según Escritura Pública de compraventa N° 187 de la Notaria 31 de Medellín, la sociedad que represento, transfirió el derecho real de dominio que tenía sobre los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° 001-190063 y N° 001-34804, a la COOPERATIVA DE CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4.

3. El 6 de mayo de 2010, la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, a través de la Resolución 02-0239 de 2010, otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, sobre los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° 001-190063 y N° 001-34804.

4. Como se lee en el considerando primero de la Resolución C2-0239 de mayo de 2010, la solicitud de la referida licencia que dio origen al acto administrativo citado, fue radicada bajo el número 05001-2-10-0012 del 8 de enero de 2010, momento para el cual, el derecho real de dominio de los predios citados, aún estaba en cabeza de la sociedad que represento.

5. Lo anterior, en razón a que para ese entonces, entre la sociedad que represento y la COOPERATIVA CONSUMO, mediaba un contrato de promesa de compraventa, donde entre otros, se acordó adelantar el trámite de licencia de construcción, mientras se materializaba la compraventa acordada. Debe tenerse



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en cuenta además que, el uso o destinación para el cual fue autorizada la construcción, fue el de un supermercado, actividad que corresponde al objeto social de la COOPERATIVA CONSUMO.

6. En todo caso, el Decreto Nacional 1469 de 2010, vigente para el momento de la expedición de la Resolución 02-0239 de mayo de 2010, dispuso en su artículo 36 que, en el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.

7. La norma nacional es clara en establecer que las licencias urbanísticas, recaen sobre uno o más predios y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio. Lo anterior, pues el otorgamiento de la licencia determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, para los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia, por lo que es el propietario del predio, quien no solo se beneficia de los derechos de construcción otorgados, sino quien, bajo el principio de la función social de la propiedad, asume las obligaciones derivadas de la obra ejecutada.

II. IDENTIFICACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE IMPUGNA:

Como se dijo, se trata de la Resolución 206 del 5 de mayo de 2017 "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" expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín, en cuya parte dispositiva se estableció que la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S, identificada con NIT 900.309.475-9, representada legalmente por el suscrito, como titular de la licencia urbanística otorgada a través de la Resolución C2-0239-10 del 06 de mayo de 2010, está obligada al pago de compensación en dinero, por concepto de obligaciones urbanísticas, según los valores variables señalados en la siguiente tabla;



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 4 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONCEPTO	METROS CUADRADOS A COMPENSAR	VALOR M2	TOTAL CONCEPTO
Suelo para Zonas verdes, recreacionales y equipamientos	155,05	\$2.400.000	\$372.120.000
Construcción de equipamientos	11,13	\$1.400.000	\$15.582.000
TOTAL MONTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS A COMPENSAR EN DINERO			\$387.702.000

III. ARGUMENTOS QUE SUSTENTAN LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD DEL ACTO IMPUGNADO

3.1 Falta de legitimación en la causa e indebida identificación del presunto deudor:

De conformidad con lo estipulado en las normas vigentes que regulan lo concerniente al trámite y expedición de licencias urbanísticas, me permito poner de presente que, de acuerdo con el artículo 36 del Decreto 1469 de 2010, actualmente compilado y contenido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.3, los efectos de una licencia son los siguientes:

ARTICULO 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 50 del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario asilo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador_urbano (. . .)".

*Así las cosas y de conformidad con la norma citada, la licencia que se otorga establece los derechos de construcción y desarrollo sobre un predio, lo que indica que la misma recae sobre el inmueble y en consecuencia, sobre quien "disfrutó" de dicha autorización específica respecto al uso y aprovechamiento del suelo, que para el caso que nos ocupa, fue la **COOPERATIVA EL CONSUMO**, quien fue el propietario de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° **001-190063** y N° **001-34804**, hasta el 27 de mayo de 2016, esto es, tiempo más allá de la vigencia inicial de la licencia -24 meses- e inclusive de su prórroga -12 meses-.*

*De esta forma y si bien es cierto que se tuvo como titular de la licencia a la Sociedad **CONSTRUCTORA DOR S.A.S.**, quien era la propietaria de los predios al momento de la solicitud del trámite, no puede dejarse pasar por alto que la Resolución C2-0239 de 2010, también refiere como titular de la misma a la **COOPERATIVA EL CONSUMO**, lo que se constituye en un indicio del interés de esta última en el desarrollo constructivo de los inmuebles.*

Se reitera entonces, que tal y como se precisó en los antecedentes del presente escrito, los inmuebles fueron enajenados, sin que se adelantara ningún trámite de actualización de la licencia, por no ser requisito legal; lo anterior, no indica que en la realidad, quien figura como titular del mencionado acto administrativo, sea quien de manera fáctica haya efectuado las obras y autorizaciones dadas en la licencia objeto del cobro que hoy se le imputa a la sociedad que represento.

Por otro lado, se reitera, en términos de la Corte Constitucional, que las obligaciones urbanísticas conocidas anteriormente como cesiones gratuitas "(...) constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que -genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Están destinadas a regular, con fundamento en el art. 82 de la Constitución, la integración del espacio público y de los bienes colectivos de uso común. Por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del art. 58 de la Constitución. " 1



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 6 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por lo antes expuesto, la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, incurre en un error, al imputar el cobro por concepto de obligaciones urbanísticas a la sociedad que represento, habiendo quedado demostrado que, desde el 10 de marzo de 2010, esto es, poco menos de dos (2) meses antes de la expedición de la licencia, ya se había suscrito entre la Sociedad CONSTRUCTORA DOR SAS y la 1 Sentencia T-575 de 2011, M. Ponente, doctor Juan Carlos Henao Pérez, Corte Constitucional.

COOPERATIVA EL CONSUMO, escritura pública de compraventa, la cual quedó debidamente registrada el 19 de mayo de 2010, esto es, cinco (5) días después de que la Resolución C2-0239 de 2010, quedó en firme.

Se constituye entonces una **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**, pues está claro que no fue la Sociedad **CONSTRUCTORA DOR SA.S**, quien ejecutó los derechos de construcción otorgados a través de la Resolución C2-0239 de 2010 y que fundamentan el cobro efectuado, a través del acto administrativo que por medio del presente escrito se impugna.

3.2 Ausencia de notificación del acto administrativo: El pasado 31 de marzo de la presente anualidad, en razón a una llamada telefónica, acudí al Centro de Servicios a la Ciudadanía de la Alcaldía de Medellín, a notificarme del acto administrativo susceptible de la Resolución N°206 del 5 de mayo de 2017 "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". respecto del cual, se me hizo entrega de manera informal, sin dejar constancia de lo anterior.

Por haber acudido previo a semana santa, tiempo durante el cual, la Alcaldía de Medellín no prestó sus servicios a la ciudadanía, el 10 de abril de 2023, acudí nuevamente para recibir notificación formal o constancia alguna sobre la resolución que me fue entregada, recibiendo copia del "formato de acta de visita para Cobro Persuasivo", que se muestra a continuación y dentro del cual se lee lo siguiente: "Se presenta contribuyente al CAD para recibir información del proceso en deuda por mora en impuesto predial y delineación urbanística. Es de resaltar que se presenta por estar en interés de poder sanear su situación económica ante la Secretaría de Hacienda y la Alcaldía de Medellín"

No se entiende entonces el porqué, se diligencia este tipo de formato, que además se denomina "Formato de acta de visita para Cobro Persuasivo", cuando ya existe



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

¹ Sentencia T-575 de 2011, M. Ponente, doctor Juan Carlos Henao Pérez, Corte Constitucional



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

una acto administrativo, con fecha del 2017, que pese a que acudí personalmente, no se me realizó la certificación de la notificación del mismo y que su contenido, resuelve liquidar en dinero y ordenar el pago de una suma de dinero por concepto de obligaciones urbanísticas, fundamentado en la expedición de la Resolución C2-0239 de 2010.

Adicional a lo anterior, el referido formato, diligenciado a mano por la funcionaria, muestra un saldo correspondiente a \$430.157.490 por ingresos no tributarios, suma que se asume, corresponde al valor indexado, dispuesto en la resolución del 2017.

En todo caso, el suscrito deja constancia que, primero, en ningún momento se me brindó información sobre el proceso de deuda, máxime cuando el procedimiento efectuado por el Distrito Especial de Medellín, no ha sido claro ni consecuente con las normas distritales que rigen la materia y; segundo, que tampoco, en ningún momento, manifesté tener interés en "sanear" la situación económica de la sociedad que represento, entre tanto, la defensa jurídica siempre ha estado clara y es que el cobro por concepto de obligaciones urbanísticas, se le está imputando al sujeto equivocado.

Lo anterior denota una vulneración al debido proceso, al no existir claridad sobre el trámite impartido. En todo caso, al haber conocido el contenido de la Resolución N°206 del 5 de mayo de 2017 "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", impugno la misma por las razones ya explicadas.

IV. PETICIONES:

Atendiendo a toda la argumentación que precede, de manera respetuosa solicito a la Subsecretaria de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del municipio de Medellín, que a través de acto administrativo sometido a las formalidades plenas de la Ley 388 de 1997, la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 1077 de 2015, proceda a REVOCAR integralmente la Resolución N0 206 del 5 de mayo de 2017 "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", entre tanto su contenido y motivación, no se encuentra ajustado a derecho y fueron efectuadas en contra de un sujeto sin legitimación.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 8 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En caso de que la anterior petición no sea despachada de manera favorable, solicito DISPONER LA ADMISIÓN DEL RECURSO SUBSIDIARIO DE APELACIÓN interpuesto en contra de la Resolución N°206 del 5 de mayo de 2017, ordenando la remisión del presente escrito con sus respectivos anexos, a la Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín, para lo pertinente en su rango de competencias, es decir, para ORDENAR LA REVOCACIÓN INTEGRAL del mencionado acto administrativo.

IV. PRUEBAS ANEXADAS

- Resolución N°206 del 5 de mayo de 2017 "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 7.
- Certificado de tradición y libertad N° 001-190063 y N° 001-34804, con fecha de expedición del 17 de marzo de 2023.
- Resolución C2-0239 del 6 de mayo de 2010.
- Escritura Pública N° 187 del 16 de marzo de 2010, Notaria 31 de Medellín.
- Formato "FO-GEHA-TES Formato de acta de visita para Cobro Persuasivo", suscrito por la funcionaria Yomaira Rivero.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S.
- Copia de la cedula de ciudadanía del suscrito Oscar de Jesús González Duque".

ARGUMENTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA DECISIÓN:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, procederá a responder cada una de los argumentos esgrimidos por el recurrente en el orden que él los ha expuesto, así:

I. ANTECEDENTES

- 1- Es cierto. La Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, adquirió por compra el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-190063, "Casa número 1 tipo D, de la manzana J", ubicado en la Carrera 84 # 45 F- 20 de Medellín, como puede observarse en la anotación número 15, de la ya mencionada matrícula inmobiliaria, según escritura pública 1260 del 15 de septiembre de 2009, protocolizada en la Notaria Única de Sabaneta Antioquia.

Es cierto. Mediante escritura pública 229 del 25 de febrero de 2010, protocolizada en la Notaria Única del Círculo de Sabaneta Antioquia,



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 9 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- registrada en la anotación 015 del folio de matrícula inmobiliaria 001-34804, La Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, adquirió por compraventa la "Casa número 13 tipo D, de la manzana J", ubicada en la Carrera 84 # 45 F- 12 de Medellín.
- 2- Es cierto. Con escritura pública 187 del 16 de marzo de 2010, protocolizada en la Notaría 31 del Círculo de Medellín, la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, vendió los inmuebles que han sido objeto de licenciamiento con Resolución C2-0239 del 6 de mayo de 2010, identificados con matrícula inmobiliaria 001-190063 y 001-34804, según anotación número 16 en los dos folios de matrículas ya mencionadas a la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4.
 - 3- Es cierto. A través de la Resolución C2-0239 del 06 de mayo de 2010, la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliarias 001-190063 y 001-34804.
 - 4- Es cierto. En el considerando primero de la Resolución C2-0239 del 06 de mayo de 2010, se enuncia el trámite 05001-2-10-0012 del 8 de enero de 2010, que dio origen a la citada Resolución, que para entonces la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, aún conservaba el derecho real de dominio de los bienes objeto de licenciamiento en copropiedad con la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4.
 - 5- No le consta a la Subsecretaría de Control Urbanístico, que existiera promesa de compraventa, porque dentro las pruebas allegadas al escrito del recurso, la misma no fue aportada, pero si se evidencia que en trámite de la Resolución C2-0239 del 6 de mayo de 2010, la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, realizó la venta de los predios identificados con folios de matrículas 001-190063 y 001-34804, a la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4, mediante escritura pública 187 del 16 de marzo de 2010, protocolizada en la Notaría 31 del Círculo de Medellín, registradas en la anotación numero 16 de las dos matrículas inmobiliarias ya mencionadas.
 - 6- Es cierto. El artículo 36 del Decreto 1469 de 2010, hoy compilado por el Decreto 1077 de 2015, en el párrafo tercero disponía: *"En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 10 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano”.

- 7- Sobre este asunto en particular, se ha tenido como obligado a compensar las obligaciones urbanísticas que se deriven del Acto de reconocimiento o licencias de construcción, a quien efectivamente se ha beneficiado con la construcción, es decir, quien verdaderamente haya hecho uso efectivo del acto de reconocimiento o licencia, como se entiende en el presente caso, que si bien la licencia fue otorgada para la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, y la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4, quien realizó la obra amparada en la licencia con Resolución C2-0239 del 6 de mayo de 2010, fue la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4, además, por haber quedado demostrado que en trámite de la mencionada licencia de construcción fue quien adquirió el derecho real de dominio sobre los bienes inmuebles objeto de licenciamiento.

II. IDENTIFICACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE IMPUGNA:

Es cierto. Con la expedición de la Resolución 206 del 5 de mayo de 2017, se liquidaron las obligaciones urbanísticas que fueron determinadas por el Curador Urbano Segundo de Medellín, según C2-0239 del 6 de mayo de 2010, a cargo de la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, olvidando incluir a la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4, quien también era titular de la Resolución C2-0239 del 06 de mayo de 2010.

III. ARGUMENTOS QUE SUSTENTAN LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD DEL ACTO IMPUGNADO

3.1. “Falta de legitimación en la causa e indebida identificación del presunto deudor”:

No es cierto. La legitimación en la causa, bien sea por activa o por pasiva, es un presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte. Que es una facultad que le asiste a una persona, sea natural o jurídica, para ostentar dicha calidad y, por ende, formular unas pretensiones atinentes a hacer valer un derecho subjetivo sustancial o contradecirlas y oponerse a ellas, en consecuencia, por ser la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, una de las titulares de la Resolución C2-0239 del 6 de mayo de 2010, le asiste



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 11 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

legitimación, por pasiva y no existe indebida identificación de ser deudora a favor del Distrito de Medellín, por las obligaciones urbanísticas que determino el Curador Urbano.

Distinto es que, dentro de las pruebas aportadas al escrito de recurso de reposición en subsidio el de apelación, contra la Resolución 206 del 5 de mayo de 2017, se haya evidenciado que, en trámite de la licencia en examen, haya realizado transferencia del dominio sobre los bienes inmuebles objeto de licenciamiento, como consta en las anotaciones número 16 de las matrículas inmobiliarias 001-190063 y 001-34804.

Por otra parte, como ya se ha manifestado, es cierto que, además de la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, también es titular de la Resolución C2-0239 del 6 de mayo de 2010, la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4, y que según lo ya argumentado con respecto a la tradición de los inmuebles en trámite de la licencia de construcción, y el efectivo aprovechamiento, quien deberá compensar las obligaciones urbanísticas en su totalidad es la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4.

Ahora, con relación a la indebida notificación de la Resolución 206 del 5 de mayo de 2017, no es claro el argumento del recurrente, cuando manifiesta que recibió una llamada telefónica el día 31 de marzo de 2023 y que acudió al Centro de Servicios a la Ciudadanía de la Alcaldía de Medellín, a notificarse y que de manera informal le entregaron la Resolución 206 del 5 de mayo de 2017 *"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"*; sin dejar constancia de lo anterior.

Así las cosas y, en aras de garantizar el debido proceso, la Subsecretaría de Control Urbanístico, teniendo en cuenta su escrito de recurso de reposición y en subsidio apelación, lo que demuestra que conoce el contenido de la Resolución 206 del 5 de mayo de 2017, procede a notificarlo por Conducta Concluyente.

Por otro lado, no es claro el argumento del recurrente al manifestar lo siguiente: *"No se entiende entonces el porqué, se diligencia este tipo de formato, que además se denomina "Formato de acta de visita para Cobro Persuasivo", cuando ya existe un acto administrativo, con fecha del 2017, que pese a que acudí personalmente, no se me realizó la certificación de la notificación del mismo y que su contenido, resuelve liquidar en dinero y ordenar el pago de una suma de dinero*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 12 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

por concepto de obligaciones urbanísticas, fundamentado en la expedición de la Resolución C2-0239 de 2010.

Adicional a lo anterior, el referido formato, diligenciado a mano por la funcionaria, muestra un saldo correspondiente a \$430.157.490 por ingresos no tributarios, suma que se asume, corresponde al valor indexado, dispuesto en la resolución del 2017”.

Pues no es claro, qué persona y de qué Dependencia le entregaron el formato de acta de visita para Cobro Persuasivo.

IV. PETICIONES:

Por lo expuesto anteriormente, la Subsecretaría de Control Urbanístico encuentra mérito para **REVOCAR** la Resolución 206 del 05 de mayo de 2017, *"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"*.

Teniendo en cuenta que se accedió en su totalidad a las pretensiones incoadas por el recurrente, no hay lugar a conceder el solicitado recurso de apelación, interpuesto de forma subsidiaria.

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

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la Resolución 206 del 5 de mayo de 2017, expedida por la Subsecretaría de Control Urbanístico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DEJAR sin efectos el Requerimiento 201500548137 del 19 de octubre de 2015, a nombre de la sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9.

TERCERO: ARCHIVAR la presente actuación administrativa adelantada con ocasión de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas correspondientes a la licencia con Resolución C2-0239-10 del 6 de mayo de 2010,



Documento Firmado Digitalmente: # 202350075116

- 13 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

otorgada por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, a la sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9.

CUARTO: INICIAR el trámite para la compensación efectiva en dinero pendiente por cumplir, de las obligaciones urbanísticas, por concepto de Cesión de Suelo para zonas verdes recreacionales y equipamiento, y, de Construcción de equipamiento, que fueron determinadas en la Resolución C2-0239-10 del 6 de mayo de 2010, a la COOPERATIVA EL CONSUMO, identificada con NIT 890.901.172-4.

QUINTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución, al señor OSCAR DE JESÚS GONZÁLEZ DUQUE, identificado con cédula de ciudadanía 70.560.713, como Representante Legal de la Sociedad CONSTRUCTORA DOR S.A.S., identificada con NIT 900.309.475-9, o a quien haga sus veces; según lo preceptuado por la Ley 1437 de 2011, al correo electrónico informado para tal fin: maderinco@maderinco.com

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Expediente con Resolución: C2-0239-10 del 06 de mayo de 2010. Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. CBML 12050110005 y 12050110006.

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

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350075116

- 14 -