



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN 13 DE POLICÍA URBANA PRIMERA CATEGORÍA
Calle 39C No 109-24; teléfono 385855 55 ext. 6719/20/41

Medellín, 14 de febrero de 2023

Orden de Policía No. 0005

Expediente	2-45189-19
Conducta:	Artículo 135 Literal A, numeral 1 de la ley 1801 de 2016
Denunciante	COMUNIDAD
Denunciado	HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ
Direcciones	CARRERA 106 B No 39-80

Medellín, 14 de febrero de 2023 de 2023. En la fecha, siendo las 9:00 a.m., el Despacho de la INSPECCIÓN 13 DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA DE MEDELLÍN, presidido por este suscrito Inspector CARLOS ARTURO DUQUE HIGUITA, en asocio del señor secretario JAIRO IVÁN AVILEZ LLANOS, se constituye en Audiencia Pública para decidir este asunto mediante el Proceso Verbal Abreviado, por presuntas conductas contrarias a la Integridad Urbanística, de las contempladas en el Artículo 135, Literal A), Numeral 1 de la ley 1801 de 2016.

Antes de entrar en materia, el Despacho deja constancia que el señor HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ y siendo las 9:30 a.m., no se presentó, por lo que se procede a establecer un término de tres días hábiles para darle cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 223 parágrafo 1º de la ley 1801 y a la sentencia C-349 de 2017.

HECHOS

Que este expediente fue radicado el 20 de septiembre de 2019, atendiendo quejas de la comunidad consistentes en verificar en terreno Carrera 106 No 39-80, la existencia del desarrollo de una construcción al parecer sin licencia urbanística.

ACTUACIONES DEL DESPACHO

Antes de continuar con el desarrollo de estas diligencias, es preciso dejar constancia que el expediente fue asignado a este suscrito Inspector el día 07 de octubre de 2022.

Desde el 22 de agosto de 2019 el Despacho registró la consigna respectiva para proceder a realizar visita ocular al lugar de los hechos. El señor auxiliar





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

administrativo adscrito a este Despacho procedió a realizar la diligencia de visita ocular, y seguidamente elaboro el informe respectivo en el cual indica que:

En esa dirección se viene realizando una obra de construcción al parecer sin licencia, y es un cuarto piso del edificio; tiene unos 80 mts de área, no tiene techo, no hay ventanas ni puertas; el propietario **CARLOS VALENCIA ORTIZ** no permitió el ingreso.

En la misma fecha de la visita se profirió de la Orden de policía No 226 para proceder a suspender la obra de construcción y se notificó al señor **CARLOS VALENCIA ORTIZ** con cédula No. 70.727.720. (Fundamento Jurídico, Artículo 135 Parágrafo 1º de la ley 1801 de 2016).

El 23 de septiembre de 2019 se emitió el auto de apertura del proceso verbal abreviado, para proceder a realizar las citaciones a la audiencia. En la misma se envió oficio No 201920080683 a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, con el objeto que suministrara una información a este Despacho sobre la licencia de construcción; área, antigüedad, propietario del inmueble, estrato. También fue enviado oficio No 201920080681 a la Subsecretaría de Catastro para que suministrara información catastral sobre el predio.

Igualmente se envió oficio No 201930321551 a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que suministrara copia del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble.

A través del oficio 201920087210 del 10 de octubre de 2019, la Subsecretaría de Catastro suministró unos planos sobre el sector donde se encuentra ubicado la Carrera 106 B No 39-80, aunque dicen que no encontraron la dirección exacta como está en la solicitud.

Por su parte la subsecretaría de Control Urbanístico envió su respuesta a través del oficio No 201920120357 el 27 de diciembre de 2019 informando que encontraron una edificación de cuatro pisos, pero no pudieron ingresar, por tanto requieren del acompañamiento del Inspector de Policía para poder definir las áreas.

Con fecha del 08 de mayo de 2020 se elaboró oficio No 202020026911 dirigido a la Subsecretaría de Control Territorial para coordinar la visita técnica al lugar de los hechos objeto de averiguación.

A través del oficio No 202020068766 del 23 de septiembre de 2020, informo la Secretaría de Gestión y Control Territorial que realizaron la visita en compañía del auxiliar administrativo de la Inspección No 13 de Medellín, y no permitieron el ingreso al inmueble de la Carrera 106B No 39-80, pero pudieron observar que el



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

edificio tiene 4 pisos, y hay 4 destinaciones de vivienda y hay un inicio de cerramiento con tubería metálica. Considera el Despacho que ya ese dato se había observado desde el 22 de agosto de 2019.

También hay información que da cuenta que en las bases de datos del Departamento Administrativo de Planeación - Visor 360, y los archivos entregados por Curaduría en los que no se encontró licencia de construcción. También dicen que según el Acuerdo 48 de 2014, el predio se encuentra afectado por retiro hidrológico del caño Los Sauces, y también hay información sobre espacio público proyectado. (Ver Acuerdo 48 de 2014 artículo 26). El área de infracción es de 258 mts² en 1º, 2º y 3º. Área de acceso al predio con inicio de cerramiento es de 10,85 mts². Agregan que "por tratarse de espacio público en retiro de quebrada la infracción no prescribe". Avalúo Catastral \$40.904.000; estrato 2; matrícula inmobiliaria 158298; Área Lote 59 Mts²; Propietario **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ CC 3.586.573**, quien adquirió el bien por escritura pública 1835 realizada el 23 de agosto de 2017, según Certificado de Libertad y Tradición.

La audiencia se programó para el 15 de marzo de 2021, pero la misma no se pudo realizar porque no se presentó la persona que se había citado; el Despacho aprovecha para corregir la tipificación de la conducta, considerando que la norma correcta es el artículo 135 Literal A, numeral 1 de la ley 1801 de 2016.

Para el 09 de octubre de 2021 nuevamente se programó audiencia a la cual se presentó **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ** y **MARLENY DEL CARMEN GALLEGO OSPINA**, quienes sobre los hechos materia de este proceso dijeron:

HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ dijo. Compramos el primer piso, que eso era un rancho, luego vendí el segundo sin derecho al aire, y luego el aire del segundo se lo vendí al señor **CARLOS VALENCIA ORTIZ**, y el construyó; luego para que el agua no fuera a entrar él hizo un encierro con techo en el cuarto piso. Yo soy dueño del primero, el segundo es de un sobrino y el tercero es de **CARLOS**. Yo no les he hecho escritura porque no he podido, y solo les hice compraventa. Estuvimos averiguando la licencia pero dijeron que eso no porque valía más que el lote; yo mismo hice la construcción; hace 12 años le compramos a una señora, le echamos columnas, ahora nos están molestando porque no dejamos funcionar un lavadero de carros de los mismos familiares.

En esa diligencia quien intervino de manera legítima fue **HERNANDO DE JESUS**, y la señora **MARLENY DEL CARMEN GALLEGO OSPINA** hizo una coadyuvancia, por eso firmó el Acta; pero es importante dejar claro que según el certificado de libertad y tradición, el titular del derecho de dominio de ese inmueble ubicado en la Carrera 106 B No 39-80 pertenece a **HERNANDO DE JEUS CORREA GOMEZ**.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Según el informe del 22 de agosto de 2019 elaborado por el auxiliar administrativo, el presunto responsable fue **CARLOS VALENCIA ORTIZ**; igualmente la orden 226 de 2019 de suspensión de obra va dirigida a nombre de él mismo.

Debe quedar claro que según manifestaciones hechas por **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ**, este le vendió el aire del segundo piso a **CARLOS VALENCIA ORTIZ** quien construyó ese tercer piso poniendo además un techo en el cuarto para evitar que el agua se filtrara en la losa; es decir que eso equivale a un cuarto piso. El segundo piso también se lo vendió a un hermano, y no les ha hecho escritura pública a los dos compradores. De este párrafo se deduce por qué la diligencia del 22 de agosto se realizó a nombre **CARLOS VALENCIA ORTIZ**.

Decreto de Pruebas

- Escritura pública sobre la cual presuntamente se desarrolla el comportamiento contrario al orden urbanístico.
- Certificado de Tradición y Libertad sobre el inmueble en el cual presuntamente se presenta la infracción urbanística.
- Copias de las compraventas celebradas por el presunto infractor.
- Material probatorio tendiente a evidenciar la antigüedad de la construcción.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debido Proceso

El artículo 29 de la Constitución Política contempla el Debido Proceso para toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.

"Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.

(...)

"Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho".

Competencia

Está dada por el artículo 206 de la ley 1801 de 2016 sobre atribuciones a los Inspectores de Policía básicamente.

Problema Jurídico

Establecer si en la Carrera 106 B No 39-80 se han venido presentando conductas contrarias al urbanismo y quienes son las personas responsables de tales



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

novedades.

Análisis al material probatorio y demás actuaciones

La prueba debe ser pertinente, conducente, necesaria y útil al proceso, para lo cual necesita de un análisis racional y objetivo.

«... la prueba es conducente cuando ostenta la aptitud legal para forjar certeza en el juzgador, lo cual presupone que el medio de convicción esté autorizado en el procedimiento; es pertinente cuando guarda relación con los hechos, objeto y fines de la investigación o el juzgamiento; es racional cuando es realizable dentro de los parámetros de la razón y, por último, es útil cuando reporta algún beneficio, por oposición a lo superfluo o innecesario.» (Radicación No. 48128 - Aprobado Acta No.007 dieciocho (18) de enero de dos mil diecisiete (2017) M P: JOSÉ FRANCISCO ACUÑA VIZCAYA).

- Escritura pública sobre la cual presuntamente se desarrolla el comportamiento contrario al orden urbanístico.
- Certificado de Tradición y Libertad sobre el inmueble en el cual presuntamente se presenta la infracción urbanística.
- Copias de las compraventas celebradas por el presunto infractor.
- Material probatorio tendiente a evidenciar la antigüedad de la construcción.

- Por su parte el Despacho solicitó una información a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretarías de Control Urbanístico y Subsecretaría de Catastro.

Del material probatorio aportado se resalta que **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ** identificado con la CC No. 3.586.573, adquirió el bien por escritura pública 1835 realizada el 23 de agosto de 2017, según Certificado de Libertad y Tradición; inmueble que tiene la matrícula inmobiliaria no 001-158298.

Y de sus manifestaciones coadyuvadas por **MARLENY DEL CARMEN GALLEGOS OSPINA** se tiene: Que hizo una venta de la terraza a un sobrino para que construyera el segundo piso pero sin derecho al aire. Posteriormente vendió el aire del segundo piso a **CARLOS VALENCIA ORTIZ** quien construyó el tercero con terraza la cual cubrió con techo para evitar humedades, por eso se observa un cuarto piso desde el 22 de agosto de 2019, ya que en las visitas posteriores no dejaron ingresar a los funcionarios que iban a constatar con más detalles la construcción que se había ordenado suspender.

De los documentos de compraventa correspondiente al aire del primero y del segundo no se aportó copia alguna. Vale hacer una breve referencia sobre ese tema, para decir que en Colombia se adquiere el derecho de dominio sobre bienes inmuebles a través de escritura pública debidamente registrada o a través de sentencia judicial.

Los documentos de compraventa no tienen el alcance ni la trascendencia de una escritura pública y por tanto no son idóneos para transmitir o adquirir el derecho de dominio de bienes inmuebles. Siendo ello así, el dueño del edificio ubicado en la Carrera 106 B No 39-80 es **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ**, identificado con la CC No. 3.586.573.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Hace parte de la foliatura del expediente una ficha predial que da cuenta de la información catastral relacionada con el área lote, área construida, dirección, croquis de la construcción, número de CBML, Avalúo Catastral de 2017 y nombre del propietario.

Otra información oficial se encuentra en el informe No 201920120357 del 27/12/2019, y el No 202020068766 del 23/09/2020, que se refieren a:

- Una vez revisadas las bases de datos del Departamento Administrativo de Planeación (Visor 360), la página de Urbanías, y los archivos entregados por las Cacerías a esta Subsecretaría, no se encontró licencia de construcción para el predio del asunto.
- Consultado el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial, se encuentra que el predio del asunto se encuentra afectado por el retiro hidrológico del Caño Los Sauces, y es un espacio público proyectado.

Donde dice que no se encontró la licencia de construcción y según el Acuerdo 48 de 2014, el predio se encuentra afectado por el retiro hidrológico del Caño Los Sauces, y es un Espacio Público proyectado.

Artículo 26. Ríos y quebradas con sus riberas, el cual, define como "zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes, paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial; que tienen como finalidades, entre otras, la de servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hidrológico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; adecuar posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos; mantener el cauce y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y senderos peatonales ecológicos. Estas áreas se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto, no podrán edificarse, ya que su fin es la protección.

Párrafo que hace referencia los riberas de quebradas que se dan a lado y lado de las corrientes, paralelas a la línea de inundación o a los bordes del canal natural. Sirven como faja de protección contra inundaciones y desborde, por lo que no pueden edificarse, ya que su fin es la protección, el control ambiental y el constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas.

CADUCIDAD

Es importante abordar el tema de la **caducidad de la acción policial** respecto de las conductas contrarias a la integridad urbanística, por lo que analógicamente se traen las siguientes normas y pronunciamientos jurisprudenciales:

ARTÍCULO 38 Decreto 01 de 1984: "Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas".

Artículo 138 de la ley 1801 de 2016. "Caducidad de la Acción. El ejercicio de la función policial de control urbanístico, caducará en tres (3) años sólo cuando se trate de: parcelar, urbanizar, intervenir y construir en terrenos aptos para estas actuaciones".

A luz de la jurisprudencia del Consejo de Estado en relación con el artículo 38 del Decreto 01 de 1984, varios pronunciamientos hacen referencia a que el término de caducidad en materia de infracciones urbanísticas se cuenta a partir de la última fecha en que se produjo el último acto de construcción conocido por las autoridades de policía; construcciones realizadas sin licencia urbanística, o al terminó de la última infracción, pues se trata de una conducta de tracto sucesivo.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La razón de citar el artículo 38 del Decreto 01 de 1984 obedece a que no basta con conocer el término de caducidad de tres años como lo dicen las normas citadas y sobre esa norma se ha desarrollado un material jurisprudencial que hace referencia a la forma como se debe contabilizar ese término de caducidad, tal como lo indican las siguientes sentencias, veamos:

Ver sentencias: (Sentencia del 25 de abril de 2002. Expediente 255075 Rdo. 25000-23-24-000-1998-00939-01 (6896) MP Camilo Arciniegas Andrade); (Sentencia del 20 de marzo de 2003 Rdo. 25000-23-24-000-2001-0431-01 (8340) MP Manuel Santiago Urueta Ayola); (Sentencia del 18 de septiembre de 2003 Rdo. 25000-23-24-000-2001-9330-01 MP Ligia López Díaz); (Sentencia del 12 de marzo de 2009 Nro. 2000909 Rdo. 25000-23-24-000-2002-00317-02); (Sentencia del 27 de marzo de 2014 Nro. 2018793 Rdo. 25000-23-24-000-2006-00756-01 (2018793) MP Guillermo Vargas Ayala); (Sentencia del 21 de agosto de 2014 Nro. 2020725 Rdo. 25000-23-24-000-2005-01346-01 MP María Elizabeth García González); (Sentencia del 06 de noviembre de 2014 No 2074303 Rdo. 25000-23-24-000-2005-01289-01 MP Guillermo Vargas Ayala) y (Sentencia del 29 de abril de 2015 No 2075666 Rdo. 25000-23-24-000-2005-01346-01 MP María Elizabeth García González).

Algunos apartes:

Igualmente, debe precisarse también que tal y como lo señaló en disciplinado en sus descargos, alegatos de conclusión y en el recurso de apelación, el Consejo de Estado sí ha interpretado el alcance del artículo 38 del Decreto 01 de 1984, en cuanto al momento a partir del cual debe contabilizarse el término de tres años en materia de infracciones urbanísticas.

En efecto, existen varios pronunciamientos en este sentido:

<p>Sentencia del 20 de marzo de 2003. Radicado 25000-23-24-000-2001-0431-01 (8340) Sección Primera. C.P. Manuel Santiago Urueta Ayola.</p>	<p>Norma objeto de Interpretación: Artículo 38 del Decreto 01 de 1984. Problema Jurídico: Cuál es el punto de partida para computar el término de tres (3) años de caducidad de la potestad sancionatoria de las autoridades administrativas respecto a las infracciones urbanísticas continuas.</p>	<p>El aspecto a dilucidar en esta instancia es el de la pretendida caducidad de la acción sancionatoria prevista en el artículo 38 del C. C. A., sobre lo cual la Sala observa que en el presente caso no tuvo ocurrencia, pues se trata de una conducta continuada, de donde se debe tener en cuenta la fecha en que cesa la conducta y no la de su iniciación, además, el inmueble hay que considerarlo como una unidad.</p>
--	--	--

Una cosa es el lapso de tiempo de tres (3) años, y otra es saber a partir de cuándo se empieza a contar ese término.





Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

<p>Sentencia del 25 de abril de 2002 Número de expediente 255075, Radicado 25000-23-24-000-1998-00939-01 (6896) Sección Primera. C.P Camilo Arciniegas Andrade.</p>	<p>Norma objeto de interpretación: Artículo 38 del Decreto 01 de 1984</p> <p>Problema Jurídico: Cuál es el punto de partida para computar el término de tres (3) años de caducidad de la potestad sancionatoria de las autoridades administrativas respecto a las infracciones urbanísticas.</p>	<p>Este término se cuenta a partir de la fecha en que se produjo el último acto constitutivo de falta o infracción al régimen de obras previsto en las normas urbanísticas, a menos que se trate de una obra clandestina. No a partir del auto de apertura de la investigación, como equivocadamente lo sostienen la actora y el Tribunal.</p> <p>La conducta consistente en «construir sin licencia, requiriéndola» que al tenor de lo preceptuado por el literal a) del artículo 56 de la Ley 9ª de 1989 constituye infracción urbanística al régimen de obras y por la cual se impuso la sanción a la actora fue, en este caso, desplegada por la actora con todos los actos u operaciones materiales sucesivas de que resulta la construcción. Por tanto, el término de 3 años previsto en el artículo 38 CCA para la caducidad de la facultad sancionatoria de la administración, en este caso, debe computarse a partir de la última vez en que la actora realizó la conducta constitutiva de infracción al régimen de obras.</p>
<p>Sentencia del 20 de marzo de 2003. Radicado 25000-23-24-000-2001-0431-01 (8340) Sección Primera. C.P Manuel Santiago Urueta Ayala.</p>	<p>Norma objeto de interpretación: Artículo 38 del Decreto 01 de 1984.</p> <p>Problema Jurídico: Cuál es el punto de partida para computar el término de tres (3) años de caducidad de la potestad sancionatoria de las autoridades administrativas respecto a las infracciones urbanísticas continuas.</p>	<p>El aspecto a dilucidar en esta instancia es el de la pretendida caducidad de la acción sancionatoria prevista en el artículo 38 del C. C. A., sobre lo cual la Sala observa que en el presente caso no tuvo ocurrencia, pues se trata de una conducta continuada, de donde se debe tener en cuenta la fecha en que cesa la conducta y no la de su iniciación, además, el inmueble hay que considerarlo como una unidad.</p>

Mirando este caso desde la perspectiva privada (inmueble de carácter privado), el último acto conocido por este Despacho fue el 22 de agosto de 2019, fecha en la que se ordenó suspender la obra de construcción, y aunque se hizo a nombre de **CARLOS VALENCIA ORTIZ**, ya ha quedado claro con las manifestaciones del señor **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ**, que **CARLOS VALENCIA ORTIZ** era o es un presunto comprador del aire del segundo. En otras visitas que se hicieron observaron la misma construcción desde la calle porque no dejaron ingresar.

También es importante saber cuándo no opera la caducidad:

Artículo 226 ley 1801 de 2016: *"Caducidad y Prescripción. Cuando se trate de hechos de perturbación de bienes de uso público, bienes fiscales, zonas de reserva forestal, bienes de propiedad privada afectados al espacio público, bienes de las empresas de servicios públicos, o bienes declarados de utilidad pública o de interés social, cultural, arquitectónico o histórico, no existe caducidad de la acción policiva. (...)"*.

No obstante que ya han transcurrido más de tres años de conocida la infracción urbanística, no se puede declarar la caducidad porque la Secretaría de Gestión y Control Territorial dice en su informe No. 202020068766 del 23/09/2020 que según el Acuerdo 48 de 2014, el predio se encuentra afectado por el retiro hidrológico del Caño Los Sauces, y es un Espacio Público proyectado. Es decir que se aplica la primera parte del artículo 226 de la ley 1801 de 2016.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Es importante analizar tres situaciones que se presentan en este caso, las cuales son de gran trascendencia:

- 1- Conductas contrarias a la Integridad Urbanística
- 2- Afectación por Retiro Hidrológico y por Espacio Público Proyectado
- 3- Necesidad de una vivienda digna

1- Conductas contrarias a la Integridad Urbanística

Ley 1801 de 2016

"ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

(...)

3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.

(...)"

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de construcciones en terrenos no aptos o sin previa licencia, se impondrán de inmediato la medida de suspensión de construcción o demolición, y se solicitará a las empresas de servicios públicos domiciliarios la suspensión de los servicios correspondientes si no hubiese habitación.

(...)

Parágrafo 7º. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS	MEDIDAS CORRECTIVAS A APLICAR
Numeral 3	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de muebles.

(...)

Parágrafo 1Aº. Cuando se trate de construcciones en terrenos no aptos o sin previa licencia, se impondrán de inmediato la medida de suspensión de construcción o demolición, y se solicitará a las empresas de servicios públicos domiciliarios la suspensión de los servicios correspondientes si no hubiese habitación.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 2º. Cuando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.

(...)

Artículo 140 de la Ley 1801 de 2016: "Comportamientos contrarios al cuidado e integridad del espacio público. Corregido por el art. 11, Decreto Nacional 555 de 2017. Los siguientes comportamientos son contrarios al cuidado e integridad del espacio público y por lo tanto no deben efectuarse:

(...)

2. Realizar obras de construcción o remodelación en las vías vehiculares o peatonales, en parques, espacios públicos, corredores de transporte público, o similares, sin la debida autorización de la autoridad competente.

(...)

4. Ocupar el espacio público en violación de las normas vigentes.

(...)

Para poder realizar trabajos de construcción es indispensable obtener los permisos legales para evitar contratiempos con las autoridades policivas respecto del control a conductas contrarias a la integridad urbanística.

Que es la Licencia Urbanística?:

El DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010, Artículo 1º definió que la "Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. (...)

Por su parte el Decreto Nacional 1197 de 2016 dice en su Artículo 2º que modifica el artículo 1.1.7 del Decreto 1077 de 2015:

"Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Cultural, y demás normatividad que regule la materia. Las licencias de construcción se concretarán manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: (...)”. Es decir obra nueva; ampliación; adecuación; modificación; restauración; reforzamiento estructural; demolición; reconstrucción y Cerramiento.

El Decreto 1203 de 2017 establece:

Artículo 2. Modificar el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

“Artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

(...).

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. (...).”

Según las normas citadas es requisito indispensable la consecución de la licencia urbanística antes de realizar un proceso constructivo. Ahora bien, para conseguir la licencia urbanística también se requiere reunir otros requisitos ante las Curadurías Urbanas que son las entidades competentes para emitir las licencias urbanísticas.

Artículo 198 ley 1801 de 2016. *“Autoridades de Policía. Corresponde a las Autoridades de Policía el conocimiento y la solución de los conflictos de convivencia ciudadana.*

Son autoridades de Policía:

(...)

4. Los inspectores de Policía y los corregidores”.

El artículo 173 de la ley 1801 de 2016 establece entre otras: *“Las medidas correctivas. Corregido por el art. 12, Decreto Nacional 555 de 2017. Las medidas correctivas a aplicar en el marco de este Código por las autoridades de Policía, son las siguientes:*

(...)





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

7. Multa General o Especial.

(...)

15. Demolición de obra.

16. Suspensión de construcción o demolición.

(...).

Cuando se realizan construcciones sin el lleno de los requisitos se cometen conductas contrarias a la Integridad Urbanística, y por consiguiente ello trae consecuencias para los responsables. La ley 1801 de 2016 establece en su artículo 181: "(...) **2. Infracción urbanística.** A quien incurra en cualquiera de las infracciones urbanísticas señaladas en el Libro II del presente Código o en las disposiciones normativas vigentes, se le impondrá además de otras medidas correctivas que sean aplicables y las sanciones de tipo penal a que haya lugar, multa por metro cuadrado de construcción bajo cubierta, de área de suelo afectado o urbanizado o de intervención sobre el suelo, según la gravedad del comportamiento, de conformidad con el estrato en que se encuentre ubicado el inmueble, así:

a) Estratos 1 y 2: de cinco (5) a doce (12) salarios mínimos legales mensuales vigentes;

(...)

Cuando la infracción urbanística se realice en bienes de uso público o en suelo de protección ambiental, la multa se aumentará desde un 25% hasta en un 100%.

(...).

El Despacho va concluyendo que en este asunto ha habido conductas contrarias a la integridad urbanística por haber construido sin licencia en un terreno que aunque es de carácter privado también tiene una presunta afectación por retiro hidrológico y por espacio público proyectado. Según certificado de libertad y tradición el inmueble tiene la matrícula inmobiliaria No 001-158298.

La exigencia legal en este ítem es la consecución de la licencia urbanística, pero con las afectaciones que tiene el terreno, habría una dificultad para conseguir el certificado, no obstante es a las Curadurías Urbanas a las que les corresponde expedir o no la licencia, y a ellas debe acudir el interesado.

2- Afectación por retiro hidrológico y por espacio público proyectado

El Acuerdo 48 de 2014 en su Artículo 14 establece: "*Categoría de suelo de protección al interior del suelo urbano y de expansión urbana.*

(...)

Hacen parte del Suelo de Protección:

1. Áreas de la Estructura Ecológica Principal: Incluye las áreas protegidas públicas así como las áreas de interés estratégico que contienen el sistema hidrográfico (ríos y quebradas con sus retiros), el sistema orográfico (cerros tutelares), los elementos



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estructurantes de la red de conectividad ecológica y las áreas de interés recreativo y paisajístico, los cuales se desarrollan en el Título III. Estructura Ecológica del presente Componente. (...)”.

Artículo 247. Categorías generales de usos.

De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos del suelo se clasifican en las siguientes categorías:

1. *Uso residencial.*
2. *Uso comercial.*
3. *Uso servicios.*
4. *Uso industrial.*
5. *Uso dotacional.*
6. *Espacios públicos existentes.*
7. *Espacios públicos proyectados.*

Constitución Política

En nuestro Derecho Doméstico, la tutela jurídica sobre los bienes inmuebles está dada desde la Constitución Política, y por supuesto su desarrollo más detallado se encuentra en la ley y de demás normas a nivel local.

La protección es legal para garantizar el derecho de propiedad y el disfrute de los bienes de particulares y del Estado, por tanto debe haber una armonía entre el interés privado y el interés general.

La Constitución Política en su ARTÍCULO 82 establece: ***“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.***

(...)”

ARTÍCULO 313 ibíd. “Corresponde a los concejos:

(...)

7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.

Código Civil Colombiano

“Artículo 674. _ Se llaman Bienes de la Unión, aquellos cuyo dominio pertenece a la República.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

(...):

Ley 9ª de 1989:

"Artículo 5º. _ Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes".

La ley 1801 de 2016 en su Artículo 139 establece la Definición del Espacio público. *"Es el conjunto de muebles e inmuebles públicos, bienes de uso público, bienes fiscales, áreas protegidas y de especial importancia ecológica y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de todas las personas en el territorio nacional".*

El certificado de libertad y tradición aportado no muestra ningún registro sobre obra pública proyectada que esté afectando el predio donde se encuentra el edificio de la carrera 106 B No 39-80 con matrícula inmobiliaria No 001-158298, pero sí hay un informe oficial No 202020068766 del 23/09/2020 elaborado por la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del **DISTRITO, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN** que se refiere al tema como una afectación.

Cuando un inmueble de naturaleza privada tiene una afectación pública, como en el caso de "espacio público proyectado", el área propiamente comprometida tiene un tratamiento legal similar al que tienen los predios de naturaleza pública, constituyéndose en una excepción al ejercicio y goce del derecho de dominio; pero eso debe constar en el registro de instrumentos públicos, para cumplir como mínimo al principio de publicidad.

Aunque el predio con matrícula 001-158298 es privado, las presuntas afectaciones de retiro hidrológico de quebrada y la proyección del espacio público hacen que en cierta forma el interés general entre en colisión con el interés particular, y por tanto ya sería una situación para discutir entre **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ** y el **DISTRITO, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN**, para la obtención de la licencia urbanística o definitivamente proponer alguna negociación del terreno.

El inciso 2º del artículo 2º de la Constitución Política reza: *"Las Autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

Pero también los coasociados están llamados a acatar las decisiones administrativas impartidas por las autoridades, puesto que ellas deben estar en consonancia con la Constitución Política y La ley; de tal manera que puedan evitar consecuencias como las medidas correctivas de carácter pecuniario denominadas multas o las suspensiones de obra y demoliciones.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Desde la Ley 388 de 1997 por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 se trazaron unos parámetros como:

ARTICULO 1o. OBJETIVOS. La presente ley tiene por objetivos:

"(...)

2. *El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.*

3. *Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.*

4. *Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.*

"(...)"

El derecho de propiedad se debe garantizar tanto en la relación predio propietario de bienes inmuebles privados, como en los de uso público, entendiéndose que en estos últimos hay un interés general que prima sobre el particular en materia de la utilización del suelo.

En este otro ítem es prioritario que se defina con claridad si todavía persiste la afectación a espacio público proyectado; y en todo caso el interesado debe acudir a una Curaduría Urbana de Medellín con la finalidad de obtener la licencia Urbanística.

NECESIDAD DE UNA VIVIENDA DIGNA

Se presenta una situación que se debe mirar desde la misma Constitución Política. Por un lado está el Derecho a la Vivienda Digna según indica el "ARTICULO 51. *Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda*"; y por otra parte está la necesidad que tiene **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ** de una vivienda digna, pero debe de ponerse al día con la licencia urbanística.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La licencia urbanística como requisito para construir una vivienda no va en contra vía de ese derecho, lo que se pretende es asegurar que el presunto responsable cumpla con las normas técnicas que regulan la materia, de tal manera que el Estado, y en este caso el **DISTRITO, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN** tenga la seguridad que las personas que ocupan el edificio no están corriendo riesgos con esa construcción.

Es necesario entonces emitir una orden de policía, la cual debe estar fundamentada en principios como:

Proporcionalidad y razonabilidad. *"La adopción de medios de Policía y medidas correctivas debe ser proporcional y razonable atendiendo las circunstancias de cada caso y la finalidad de la norma. Por lo tanto, se debe procurar que la afectación de derechos y libertades no sea superior al beneficio perseguido y evitar todo exceso innecesario".* (Artículo 8º ley 1801 de 2016).

El interés general debe ser protegido, pero el particular también requiere atención no solo de la persona como tal, sino de parte del Estado a través de sus políticas públicas, en este caso el **DISTRITO, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN**. Aquí lo razonable es establecer un plazo para que el requerido obtenga la licencia de construcción o en su defecto proponga una negociación del terreno para que pueda tener su vivienda digna en un lugar adecuado respecto de los usos del suelo.

-Las decisiones administrativas también deben obedecer a un Criterio de Necesidad.

"Las autoridades de Policía solo podrán adoptar los medios y medidas rigurosamente necesarias e idóneas para la preservación y restablecimiento del orden público cuando la aplicación de otros mecanismos de protección, restauración, educación o de prevención resulte ineficaz para alcanzar el fin propuesto". (Artículo 8º ley 1801 de 2016).

La finalidad de una vivienda para cada colombiano como interés privado, se debe garantizar en armonía con el respeto y buen uso que se debe dar al Espacio Público y a los bienes de uso público. Por eso se debe cumplir con los requisitos legales.

En este caso se trata de un bien privado con presuntas afectaciones que de consolidarse, ponen en contención al interés general con el particular, por tanto **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ** debe enterarse mejor de las dos novedades que ha expuesto la Subsecretaría de Control Urbanístico; solicitar la licencia urbanística ante alguna de las Curadurías Urbanas, y en caso de que no se la expidan, deberán brindarle la información de las razones por las cuales no es procedente.

En caso que requiera hacer alguna consulta al **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN** sobre el plan vial, lo deberá hacer para que pueda tener claridad sobre el inmueble del cual tiene escritura debidamente registrada. La finalidad es que pueda encontrar la solución adecuada a la necesidad de tener una vivienda digna.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sin más consideraciones,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR que **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 3.586.573, es responsable de una construcción de cuatro pisos realizada en la Carrera 106 B No 39-80, cuya matrícula inmobiliaria del lote es la No 001-158298, según todo lo expuesto en las consideraciones.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONCEDERLE a **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 3.586.573, un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que esta decisión quede en firme, para que consiga la licencia urbanística del edificio ubicado en la Carrera 106 B No 39-80.

Parágrafo: En caso que la Curaduría Urbana no le expida la licencia urbanística (*acto administrativo*), deberá hacerlo saber al señor **HERNANDO DE JESUS CORREA GOMEZ** y a este Despacho por escrito, en el que se expongan las razones fácticas y jurídicas de la no expedición de la Licencia.

Así mismo se advierte que de acuerdo con el Artículo 150 de la ley 1801 de 2016, *"La orden de Policía es un mandato claro, preciso y conciso dirigido en forma individual o de carácter general, escrito o verbal, emanado de la autoridad de Policía, para prevenir o superar comportamientos o hechos contrarios a la convivencia, o para restablecerla."*

Las órdenes de Policía son de obligatorio cumplimiento. Las personas que las desobedezcan serán obligadas a cumplirlas a través, si es necesario, de los medios, medidas y procedimientos establecidos en este Código. Si la orden no fuere de inmediato cumplimiento, la autoridad conminará a la persona para que la cumpla en un plazo determinado, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

Parágrafo. *El incumplimiento de la orden de Policía mediante la cual se imponen medidas correctivas configura el tipo penal establecido para el fraude a resolución judicial o administrativa de Policía establecido en el artículo 454 de la Ley 599 de 2000*.*


ARTICULO TERCERO: De acuerdo con el procedimiento, la presente decisión debía ser notificada en estrados de conformidad con lo establecido en el Artículo 223, Numeral 3 Literal d) de la ley 1801 de 2016 y contra ella proceden los recursos de reposición y en subsidio el de apelación. Debido a que el requerido no se presentó a la audiencia, luego de transcurrido tres (3) días hábiles, y de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 223 parágrafo 1º de la ley 1801 y a la sentencia C-349 de 2017, se procederá a notificar esta decisión por la pagina de la Alcaldía de Medellín y se fijara por estado en la cartelera del Despacho.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CUMPLASE


CARLOS ARTURO DUQUE HIGUITA
Inspector


JAIRO IVÁN AVILEZ LLANOS
Secretario



Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Comitadón (604) 395 55 55. Medellín - Colombia

