



202430622308

Fecha Radicado: 2024-12-20 18:39:09



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,

Señor(a)

ANÓNIMO

Correo electrónico: JVASQUVE99@hotmail.com

Celular: 3004750444

Medellín.

Asunto: Respuesta a la PQRSD presentada en audiencia pública de Rendición de Cuentas del señor Alcalde Federico Gutiérrez.

Cordial Saludo,

Debido a la inquietud presentada por usted, en la cual manifiesta “¿Qué hacer con tantas construcciones ABANDONADAS que existen en la ciudad?”, desde la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, en cumplimiento de las funciones asignadas mediante el Decreto 883 de 2015, artículo 345 y siguientes, le informamos que:

En desarrollo de nuestras competencias, se ejerce el monitoreo y control urbanístico al territorio distrital, de acuerdo con el sistema de ordenamiento territorial de la ciudad, y las directrices establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás normas concordantes.

En este punto es necesario indicar que para que se lleve a cabo el desarrollo del territorio según la planificación proyectada, debe recurrirse a los curadores urbanos de la ciudad, quienes son los encargados que expedir las respectivas licencias urbanísticas, en la modalidad que se requiera.

El Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.1.1.1. en los párrafos 2 y 3 indica que:

“(…) 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 cuál 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.

Página 1 de 4



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202430622308

Fecha Radicado: 2024-12-20 18:39:09



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma (...).”

Seguido a lo anterior, se debe tener en cuenta que la construcción, para el caso en concreto, es una actividad del ámbito privado, que si bien debe contar con las licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades públicas correspondientes, las responsabilidades que se derivan de dicho ejercicio, se circunscriben en el ámbito de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, y las relaciones que se derivan de ella, son regidas por el Código Civil y demás normas concordantes.

El artículo 2060 del Código Civil establece lo siguiente:

“Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

- 1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.*
- 2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehusa, podrá ocurrir al juez o prefecto para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.*
- 3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del*

Página 2 de 4



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202430622308

Fecha Radicado: 2024-12-20 18:39:09



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

empresario sino en conformidad al artículo [2041](#), <sic [2057](#)> inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente y hasta concurrencia de lo que éste debía al empresario.” Negrilla fuera del texto.

Tal como lo indica el código civil, la responsabilidad por la terminación de la construcción de una edificación, garantizando que tanto la calidad de los materiales empleados como el uso del suelo sean aptos para ello, recae en el constructor, en el titular de la licencia antes mencionada; y dependiendo del caso, de la supervisión técnica independiente que se realice, en atención al artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. Y quienes están legitimados para hacer dicho reclamo, son quienes hayan participado directamente en el contrato de construcción de edificios, o quienes hayan comprado el inmueble o inmuebles resultantes.

Ahora bien, esta administración en cabeza de la Secretaría de Gestión y Control Territorial realiza un control sobre esta actividad, en cuanto a que se cuenten con las licencias y permisos necesarios para llevarla a cabo, se desarrollen en lugares aptos para ello, bien sea por el uso del suelo o por las restricciones jurídicas (vg. Espacio Público Proyectoado) o del orden natural (vg. Amenaza por movimientos en masa) y que cuando finalicen las construcciones, se hayan ejecutado las obras conforme a lo licenciado, sin que por ello, podamos emitir concepto sobre la estabilidad del terreno, la calidad de los materiales, o si se presentan fallas estructurales en la construcción.

En los casos en que se determine que no se está cumpliendo con las normas urbanas, se levanta un informe técnico, en el cual se le informa a la Inspección de Policía o Corregiduría, según la jurisdicción en que se encuentre el inmueble, que se están presentando comportamientos contrarios a la integridad urbanística –

Página 3 de 4



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202430622308

Fecha Radicado: 2024-12-20 18:39:09



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

artículo 135 de la ley 1801 de 2016 -, para que actúen conforme a las competencias asignadas en la ley 1801 de 2016.

Como puede verse, los esfuerzos para evitar construcciones abandonadas o evacuadas por el riesgo que representa alguna falla, corresponden a todos los actores privados y públicos que participen en esta actividad.

Cordialmente,

CARLOS BAYRO GARCIA CORREA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: *Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico, Edificio Plaza de La Libertad, Carrera 53A # 42-161 Piso 9 Torre "A".*

*Monica Quiroz Viana, Subdirección de Prospectiva Información y Evaluación Estratégica.
Monica.quiroz@medellin.gov.co*

*Claudia Susana Herrera Arenas. Secretaria de Gestión y Control Territorial.
Claudia.herrera@medellin.gov.co*

*Carlos Alberto Trujillo Vergara. Subsecretario. Subsecretaría de Control Urbanístico.
Carlos.trujillo@medellin.gov.co*

Elaboró: Vanessa Trujillo Correa. Abogada. Subsecretaría de Control Urbanístico.

Revisó: Carlos Bayro García Correa. Líder de Programa. Subsecretaría de Control Urbanístico.

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página 4 de 4