



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
UNIDAD DE INSPECCIONES
INSPECCIÓN CUATRO “A” ARANJUEZ DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA
CATEGORÍA

Señores

ORLANDO DE JESUS BOTERO MADRID, C.C 70.106.208

ALEXANDER BOTERO BUSTAMANTE, C.C 1.128.424.692

MARIBEL BOTERO BUSTAMANTE, C.C 32.295.641

Propietarios inmueble

Carrera 50 92 - 42 CBML 04010080012

Medellín

REQUERIMIENTO Y CITACIÓN

Radicado: 2-25338-20

Dirección infracción: Carrera 50 92 - 42

Asunto: Puesta en conocimiento del informe con radicado 202520057322 del 07/04/2025, suscrito por la Subsecretaria de Control Urbanístico y llamado al cumplimiento de las normas urbanísticas.

Respetado señor:

LA INSPECTORA DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, le comunica que mediante el informe mencionado en el asunto, se puso en conocimiento de esta Inspección de Policía que en visita técnica realizada el 18/09/2024, se encontraron las siguientes infracciones urbanísticas, así:

Página 1 de 12



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



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

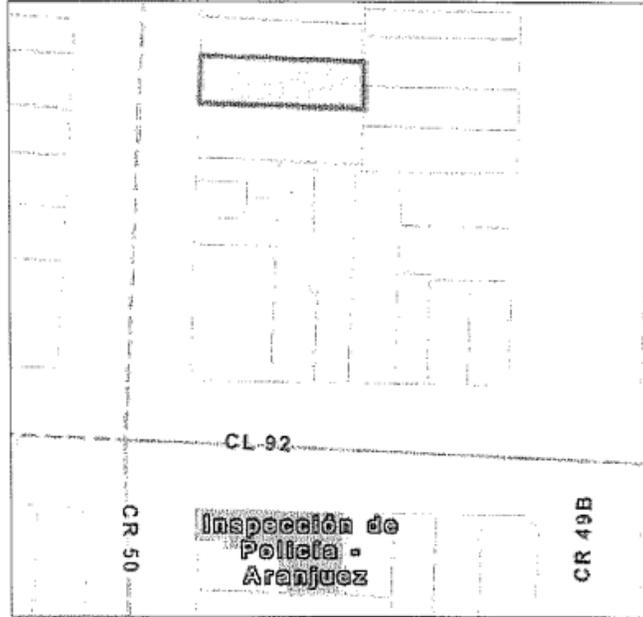


Gráfico 1. Localización – MapGis 9

SECCIÓN 3. DESCRIPCIÓN DE LA VISITA

Se encontró una edificación existente de cuatro (4) pisos de altura y cuatro (4) destinaciones, una de ellas destinada a la fabricación y comercialización de muebles. Además, se observó una cubierta en policarbonato con parales metálicos sobre andén y zona verde.

92 42: Residencial (201, 202 y 301)

92 46: Local comercial “*Creaciones de muebles marsam s.a.s*”



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

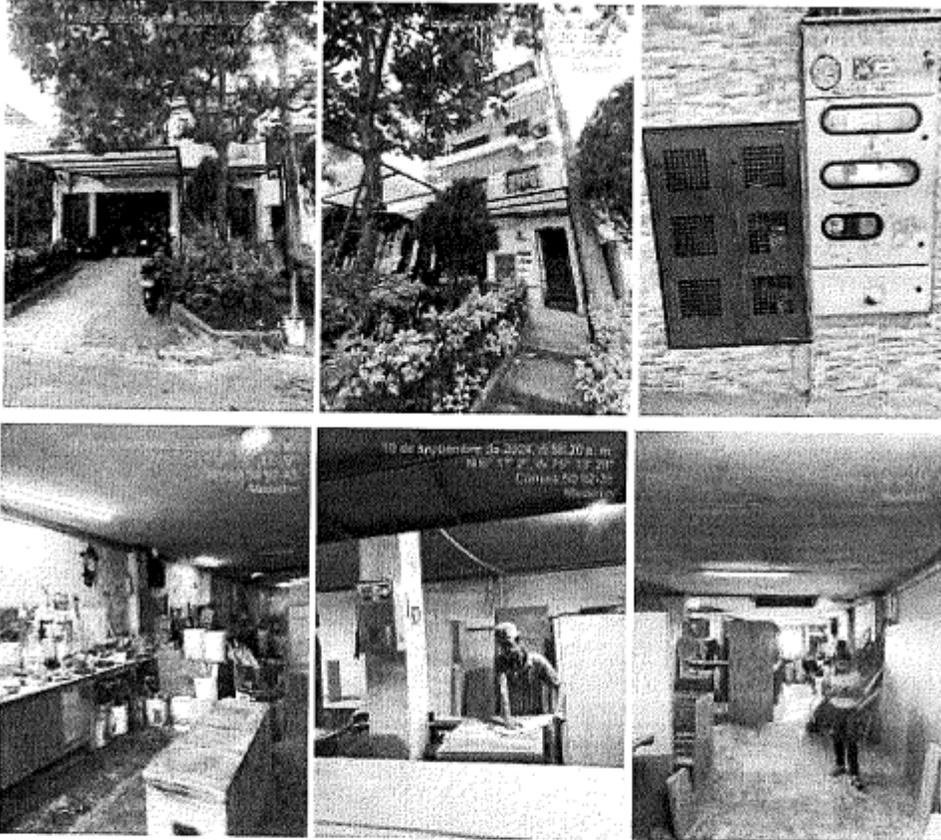


Foto 1 – 6. Fachada e interior local comercial

SECCIÓN 4. NORMATIVIDAD APLICABLE

4.1. Normas urbanísticas:

Acuerdo 48 de 2014

Lote CBML: 04010080012

Polígono de tratamiento: Z1_CN2_5

Categoría de usos: Áreas y corredores de alta mixtura; centralidades con predominancia económica



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Área del lote: 169.74 m²
Densidad máxima: 4 Viviendas (220 Viv/ha)
Altura máxima: 4 pisos

Verificación usos del suelo y actividad económica

Se realizó la consulta sobre la categoría de uso del suelo por medio de MapGis 9, y este da como resultado que el predio ubicado en la **Carrera 50 92 46** están ubicado en **áreas y corredores de alta mixtura – centralidades con predominancia económica**, lo cual **permite** el funcionamiento de la actividad realizada (*Fabricación y comercialización de muebles*) como está estipulado dentro del **Acuerdo 48 de 2014, artículo 255: tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos.**

Áreas y corredores de alta mixtura - Centralidades con predominancia económica 100.00 %

Actividad	Tamaño/aforo	Concepto
Carpinterías	Aforo tipo 1: Menor a 25 personas sin superar los cien metros cuadrados (100 m ²) de construcción totales en uso de servicios	PERMITIDO
	Aforo tipo 2: 26-100 personas sin superar los cuatrocientos metros cuadrados (400 m ²) de construcción totales en uso de servicios	PERMITIDO
	Aforo tipo 3: 101-200 personas sin superar los ochocientos metros cuadrados (800 m ²) de construcción totales en uso de servicios	PERMITIDO
	Aforo tipo 4: Aforos iguales o superiores a 201 personas, por encima de ochocientos metros cuadrados (800 m ²) de construcción total en uso de servicios	PROHIBIDO

Gráfico 2. Verificación usos del suelo

4.2. Licencias:

Se realiza la respectiva búsqueda en bases de datos utilizadas por la Secretaria de Gestión y Control Territorial, como lo son visor 360, Urbamed y demás información proveniente de las cuatro curadurías urbanas de Medellín. Donde se encuentra como resultado que el predio ubicado en la **Carrera 50 92 46** posee licencia de construcción con resolución **C4-0748-2011**

"Por medio de la cual se expide licencia de construcción en la modalidad de ampliación y modificación y se aprueban planos para propiedad horizontal"





202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar a Orlando De Jesús Botero Madrid licencia de construcción, en la modalidad de ampliación, modificación y planos para propiedad horizontal.

ARTÍCULO SEGUNDO. El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Descripción del proyecto:	Edificio de tres pisos de uso mixto (cuatro viviendas y un local).
Constructor responsable:	La construcción de la obra deberá ser responsabilidad del propietario del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la ley 400 de 1997. Propietario Orlando De Jesús Botero Madrid, con cédula de ciudadanía N° 70.105.208
Área ampliación:	199,67 m ² en pisos superiores
Área modificación:	83,60 m ² en primer piso, 63,75 m ² en pisos superiores

Gráfico 3. Fragmento licencia de construcción

SECCIÓN 5. DESCRIPCIÓN DE LA PRESUNTA INFRACCIÓN.

Construcción piso cuarto (4) y cubierta en tejas termoacústicas
Cubierta en andén y zona verde, en policarbonato con parales metálicos.

5.1. Presunta infracción:



Foto 10 – 11. Cubierta sobre andén y zona verde



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

LEY 1801 DE 2016

ARTÍCULO 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística

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

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado

ARTÍCULO 140. Comportamientos contrarios al cuidado e integridad del espacio público.

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

DECRETO 1077 DE 2015 SECTOR VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

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.

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, los instrumentos que lo desarrollen y complementen,

2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe





202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

DECRETO 0471 DE 2018

ARTICULO 217. MARQUESINAS, TAPASOLES Y CUBIERTAS SOBRE ANTEJARDÍN

3. Cubiertas sobre antejardín. Se entiende por cubierta sobre antejardín el elemento autoportante, sin soportes verticales, que se instala cubriendo el antejardín, con el fin de cubrir el área ocupada con mesas y sillas para la extensión de los locales que alberguen las actividades permitidas definidas en el presente Decreto

La cubierta sobre antejardín tendrá las mismas especificaciones definidas para los tapasoles, a excepción de las dimensiones, que en este caso podrán ser de hasta tres (3,00) metros de profundidad por la longitud del antejardín. En ningún caso, podrá cubrir los componentes de la sección pública de la vía, tales como, andén y zona verde.

5.2. Área de la presunta infracción:

Construcción piso 4 y cubierta en tejas termoacústicas: **168 m²**

Cubierta en andén y zona verde: **25 m²**

5.3. Presunto responsable de la infracción: Orlando de Jesús Botero Madrid, responsable de la licencia de construcción

5.4. Antigüedad de la presunta infracción: Construcción piso cuatro (4) y cubierta en tejas termoacústicas: Para marzo del 2014 se observa la terraza del cuarto (4) piso y en noviembre de 2018, ya se encontraba con cubierta en teja termoacústica. Cubierta en andén y zona verde: Posterior al 2018, según registros de Google Street View

Las intervenciones sobre **los elementos constitutivos del espacio público** no prescriben según lo establecido en la **Ley 1801 de 2016, Artículo 226 Caducidad y prescripción.**



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación



Gráfico 4 – 5. Histórico Google Street View

5.5. Equipo de medición utilizado: Cinta métrica Stanley GT 015

SECCIÓN 6. INFORMACIÓN CATASTRAL N° 100031094454132.

6.1. Avalúo total:

INFORMACION GENERAL						FOTO FACHADA	
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO							
UBICACION DEL PREDIO							
DEPARTAMENTO:	05-ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	001-MEDELLIN				
COMUNA:	04 - ARANJUEZ	BARRIO:	01 - BERLIN				
DIRECCION:	CR 050 062 046 20000	CBML ACTUAL:	04010080072				
NOMBRE:	-	CBML ANTERIOR:	04010080072				
INFORMACION DEL LOTE							
SUELO:	01-URBANO	ESCRITURA:	0 DE - NOTARIA 0	ZNF:	33201412313		
USO:	B TIPO: 14	DESTINACION:	CBML C	CARACTERISTICA:	03 - CBML CONSTRUCCION M.P.H	ZOE: 789	
TIPO AVALUO:	A3	AVALUO LOTE:	\$78.727.000	AVALUO CONST.:	\$300.041.000	AVALUO TOTAL:	\$378.771.000
AREAS TOTALES (m²)							
LOTE:	170	CONSTRUCCION:	667	COMUN:	0	TOTAL PISOS:	4

Gráfico 6. avalúo total – ficha catastral

6.2. Información de Propietarios o Poseedores:

INFORMACION DE PROPIETARIOS O POSEEDORES						
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO						
DESCRIPCION			IDENTIFICACION			
NOMBRE	APELLIDO	RPP	% DERECHO	NÚMERO	TIPO	ORDEN
ORLANDO DE JESUS	BOTERO MADRID	--	100,000	70.708.238	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0
ALEXANDER	BOTERO SUSTAMANTE	--	50,000	1.128.424.882	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0
MARIBEL	BOTERO SUSTAMANTE	--	50,000	12.295.641	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0

Gráfico 7. titularidad – ficha catastral

6.3. Estrato: Tres (3)



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECCIÓN 7. FUENTES DE INFORMACIÓN

Visita técnica, Ficha catastral, MapGis 9, Urbamed, Visor documental 360, Acuerdo 48 de 2014, Decreto 471 de 2018, Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1203 de 2017

SECCIÓN 8. CONCLUSIONES Y REMISIONES

El local comercial se encuentra licenciado mediante la resolución **C4-0748-2011** y la actividad económica realizada en este es permitida.

La ampliación y construcción de la cubierta realizadas en el piso cuarto (4) es susceptible a legalización y reconocimiento, puesto que cumple con los aprovechamientos permitidos como son, altura normativa e índice de construcción máximo. No obstante, nos permitimos manifestar que es competencia de las curadurías el estudio, aprobación y expedición de las Licencias Urbanísticas en función de la normativa aplicable de índole nacional y local, de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.1.3. "Competencia" y el Artículo 2.2.6.1.2.2.3 "De la revisión del proyecto" del Decreto 1077 de 2015

Las intervenciones sobre **los elementos constitutivos del espacio público** no prescriben según lo establecido en la **Ley 1801 de 2016, Artículo 226 Caducidad y prescripción.**

Reportamos el hecho mediante informe técnico para que actúe según sus competencias y estime lo pertinente, de acuerdo con lo establecido en el **Artículo 135 y 140 de la Ley 1801 de 2016**, respecto de a los **Comportamientos contrarios a la Integridad Urbanística.**

..."

Así las cosas, es competencia de esta agencia administrativa adelantar las acciones consagradas en la ley 1801 de 2016, toda vez que usted se encuentra infringiendo lo consignado en el artículo 135, literal A, numeral 3 de esta misma ley, así:

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 espacio público o terrenos afectados a espacio público.

Página 9 de 12



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MEDIDA CORRECTIVA A IMPONER

Establece el parágrafo 7 del artículo 135 de la ley 1801 de 2016, que son medidas correctivas a aplicar en el presente caso, la multa especial por infracción urbanística; demolición de obra; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; remoción de bienes.

En concordancia con lo anterior, el artículo 181 ibídem, numeral 2 establece que: “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 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:

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

Estratos 3 y 4: de ocho (8) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes;

Estratos 5 y 6: de quince (15) a veinticinco (25) 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%.”

Además, indica dicha norma que la multa no podrá superar los 200 salarios mínimos legales mensuales vigentes y el valor total de las multas impuestas y liquidadas, **no podrá ser superior al valor catastral del inmueble.**

Es importante resaltar que mediante la Ley 1955 de 2019, **POR EL CUAL SE EXPIDE EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2018-2022 PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD**, en su artículo 49 dispuso que “A partir del 1° de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (smmlv), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT). En adelante, las



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente”.

En virtud de la norma citada y dado que al proceso con radicado 2-25338-20 se le dio inicio el 9 de septiembre de 2020, la multa especial se liquidará en UVT.

Que tal y como obra en el informe técnico allegado por la Secretaría de Gestión y Control Territorial **las áreas intervenidas con la construcción y cambio de zona verde a piso duro tienen un área de 25 MTS².**

Que teniendo en cuenta que dicha construcción se encuentra ubicada en estrato 3, la multa a imponer es **de ocho (8) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes**; aumentada en un 25% por hallarse la infracción en un bien de uso público, los cuales serán calculados en UVT, ASÍ.

Estrato: 3 = 8 salarios mínimos legales mensuales vigentes

Salario Minimo 2020 (\$877.803)

Salario Minimo 2020 X 8 = \$ 7.022.424

\$7.022.424 X 25 m² = \$ 175.560.600

Valor catastral del inmueble para el año 2021, fecha de inicio del proceso: \$378.771.000

Realizada la operación matemática, la multa mínima a imponer por la construcción con infracción en EL ESPACIO PÚBLICO SUPERA CONCRECES EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE, POR LO QUE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN INCISO CUARTO DEL NUMERAL SEGUNDO DEL ARTÍCULO 181 DE LEY 1801 DE 2016, la multa aplicable es de **ciento setenta y cinco millones quinientos sesenta mil seiscientos pesos (\$175.560.600)**.

El Despacho informa a los propietarios **del inmueble ubicado en la Carrera 50 92 - 42**, como presuntos infractores, que según lo indicado en el informe **dicha infracción no es susceptible de legalización por encontrarse en espacio público**, no obstante lo anterior, se concede el término de 10 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente actuación, para que se proceda al restablecimiento del orden urbanístico **restableciendo la zona verde vial pública**.

Página 11 de 12



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



202530213759

Fecha Radicado: 2025-05-19 08:44:00



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De no efectuar la demolición y restablecimiento de la zona verde pública en mención, se dará aplicación a lo reglado en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, **para lo cual se cita a audiencia pública para el día 24 de junio, a las 9:30 de la mañana.**

Nota: Decreto 1664 de 2015 Nivel Nacional Artículo 2.2.6.15.1.1. Derecho de postulación. Las personas que hayan de comparecer a los trámites reglamentados por el presente Decreto **podrán hacerlo por sí mismas**, por medio de sus representantes legales, o **por conducto de apoderado o abogado legalmente autorizado.** De igual manera, **podrán comparecer todos los herederos reconocidos, cónyuge o compañero sobreviviente.**

SE LE HACE SABER A LA PARTE INTERESADA, QUE PUEDE CONOCER DEL EXPEDIENTE EN CUALQUIER MOMENTO, Y SI ES NECESARIO ANEXAR LAS PRUEBAS QUE QUIERA HACER VALER EN LA AUDIENCIA PÚBLICA.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

LINA JANETH CASTANO VALENCIA
INSPECTOR DE POLICIA URBANA DE 1A. CAT

Proyector: David de la hoz Maldonado

Página 12 de 12