



202530276060

Fecha Radicado: 2025-06-19 15:16:28



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,
Señora
MERCEDES LOPEZ IBARGUEN
C.C 43.060.759
Propietario del Inmueble
Calle 92 N° 48-37/39

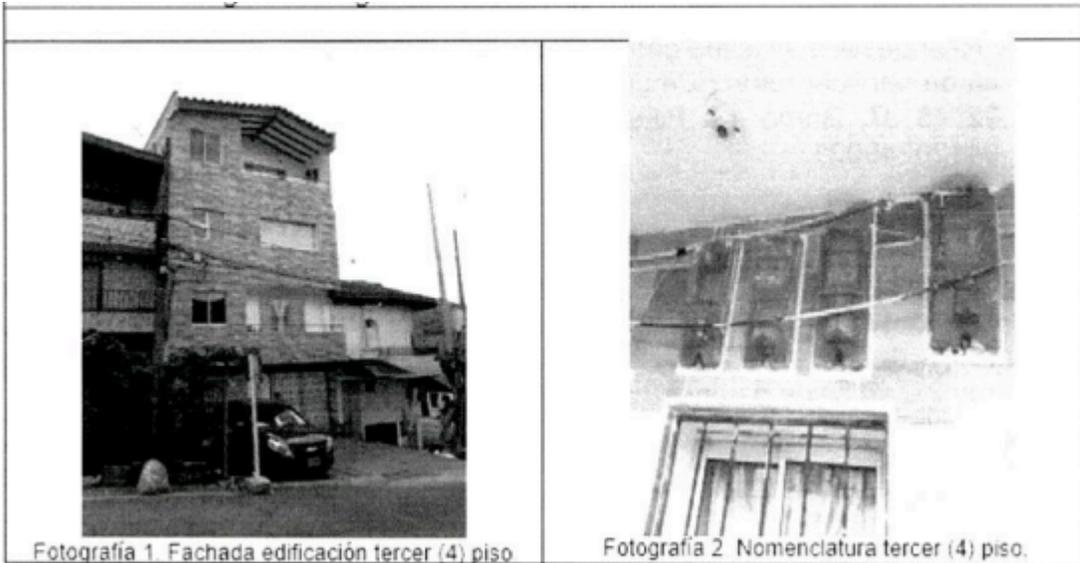
CBML: 04120240021
Barrio: Aranjuez La Piñuela
Medellín

Asunto: REQUERIMIENTO Y CITACIÓN.

Radicado: **2-10390-22**
Dirección infracción: Calle 92 N° 48-37/39

De conformidad con el oficio radicado 202220044787 del 04 de abril de 2022, suscrito por la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, donde se reporta que en visita realizada el 08 de febrero de 2022, al inmueble ubicado en la Calle 92 N° 48-37, Barrio: La pinuela; Comuna: 04 Aranjuez; Zona: 1; CBML 04120240021 de la ciudad de Medellín, se encontraron irregularidades frente a normas procedimentales, urbanísticas y constructivas, así:

Se encontro una edificacion de cuatro (4) pisos, Sistema constructicvo en mamposteria, cubierta en tablilla – fibrocemento, cinco (5) destinaciones para vivienda segun los contadores de agua; ademas intervencion con piso duro sobre area publica. En el momento no se evidencia construccion en proceso.



ALINEAMIENTO					
Via	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardin	Antejardin
CALLE 92	8.40	2.00	4.00	20.00	

Imagen 1. Sección vial, C1-0522 de 2021





202530276060

Fecha Radicado: 2025-06-19 15:16:28



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Consultada la base de datos del Sistema de información Visor 360 y del Municipio de Medellín y Urbamed se encontro la licencia C1-0522 de 2021, por medio de la cual, se aprobo (4) pisos, tres (3) viviendas en 407.68 metros cuadrados.

Acorde con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial- Acuerdo 48 de 2014, para el polígono de tratamiento Z1_CN2_5, donde se ubica el predio, posee la siguiente normatividad:

- Categoría de Uso: Áreas y corredores de alta mixtura
- Altura Normativa: 4 pisos
- Densidad habitacional al máxima (Viv/ha): 220, es decir, para el predio en asunto se permite maximo tres (3) destinaciones para viviendas, y/o hasta el 100% de la edificacion comercial en maximo, cuatro (4) pisos. (Según Acuerdo 48 de 2014).

Supera los aprovechamientos en número de destinaciones de vivienda, según el Acuerdo 48 de 2014 Artículo 280; sin embargo, es competencia de las Curadurías Urbanas el estudio, aprobación y expedición, de las licencias urbanísticas en función a la normativa aplicable de índole nacional y local, de conformidad con el **Artículo 2.2.6.1.1.3.** "Competencia" y **Artículo 2.2.6.1.2.2.3.** "De la revisión del proyecto" el **Decreto 1077 de 2015.**

La información específica del lote y del infractor, según ficha catastral N° 100020662244122, de la Subsecretaría de Catastro:

- Antigüedad de la infracción:
 - ❖ Espacio público: Vigente, toda vez que según la Ley 1801 de 2016, en su Artículo 226, las intervenciones sobre área pública no prescriben.
 - ❖ Ampliación del cuarto piso: No se determinó; sin embargo, según Street view, la ampliación fue posterior a junio 2021.
- Fuente de información: Inspección Ocular al sitio, MapGis 5.0, Acuerdo 48 de 2014, (POT), Ficha Catastral; DAP, Visor 360, UrbaMed y C4-2680 de 2010.
- Área del lote (según ficha catastral): 119 m².
- Área intervenida en el espacio público: 26 m².
- Área modificada para otra vivienda en el primer piso: 32.5 m², basados en ficha catastral.
- Area Ampliada del cuarto piso: 104 m², Avalúo total (según ficha catastral) con CBML: 04120240021.

AVALUO LOTE : \$16 481 000 AVALUO CONST : \$82 276 000 AVALUO TOTAL : \$98 757 000

Titular del predio (según ficha catastral):

NOMBRE	APELLIDO	RPP	% DERECHO	NÚMERO	TIPO
MERCEDES	LOPEZ IBARGUEN	-	100.000	43 060 759	CÉDULA DE CIUDADANÍA

- Estrato: 3

Los bienes de uso publico no prescriben, por lo tanto, se deben restituir. De acuerdo con los establecido en la Ley 1801 de 2016, en su artículo 226.



202530276060

Fecha Radicado: 2025-06-19 15:16:28



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Con base en lo anterior, este despacho dio inicio a proceso verbal abreviado por violación al artículo 135 el que a la letra dice: **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”.

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

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.

Que al tenor de lo dispuesto en la ley 1801 de 2016, el artículo 181, numeral 2 se 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 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 2-10390-22 se le dio inicio el 28 de abril de 2022, la multa especial se liquidará en UVT.



202530276060

Fecha Radicado: 2025-06-19 15:16:28



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Que tal y como obra en el informe técnico allegado por la Secretaría de Gestión y Control Territorial, **El área de infracción consistente en modificación para otra vivienda en el primer piso con un área de 32.5 m² y cambio de zona verde a piso duro con un área de: 26 m².**

Que teniendo en cuenta que dicha construcción se encuentra ubicada en estrato 3, de conformidad con el artículo 181 de la ley 1801 de 2016, 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.

Estrato: 3 = 8 salarios mínimos legales mensuales vigentes

UVT MENSUAL EQUIVALE A 24.66

$24.66 \times \text{valor UVT AÑO 2022 } (\$38.004) = \$937.178$

$32.5 \text{ m}^2 + 26 \text{ m}^2 = 58.5 \text{ m}^2$

$\text{Valor mensual UVT} \times 8 = \$ 7.497.429$

$\$7.497.429 \times 58.5 \text{ m}^2 = \$ 438.599.603$

Valor catastral del inmueble para el año 202, fecha de inicio del proceso: \$98.757.000

Realizada la operación matemática, la multa mínima a imponer por la construcción con infracción es de **\$438.599.603**, pero en aplicación del Artículo 181 de la Ley 1801 de 2016 que advierte que en ningún caso, la multa podrá superar los doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes y el valor del total de las multas impuestas y liquidadas, **NO PODRÁ SER SUPERIOR AL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE**, la multa aplicable, será el equivalente al Avalúo Catastral del inmueble por valor de NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS MLC (**\$98.757.000**)

Considera el despacho que antes de continuar con la siguiente etapa procesal, es conveniente entrar a proponerle a ustedes como presuntos Infractores los Principios del procedimiento único de Policía, consagrados en el artículo 213 de la Ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, estos en concordancia con lo reglado en los numerales 12 y 13 del canon 8, ibídem; además del mandato contenido en el inciso final del artículo 137 de la misma normativa que hace referencia a Principio de Favorabilidad de la Ley.

El mencionado artículo 213 señala que dichos principios se aplican a todo Proceso Único de Policía y ello es una demanda de igualdad de trato, siempre que se aplique hasta antes del Decreto de Pruebas, tal y como lo señala el numeral 8 del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 y en atención a los principios sustanciales estatuidos en el numeral 13 del artículo 8° (*Principio de Necesidad*) y en el artículo 137 (*Principio de Favorabilidad*), ambos de la Ley 1801 de 2016.

No obstante, lo anterior, nos permitimos manifestar que, es competencia de las Curadurías Urbanas, el estudio, aprobación y expedición, de las licencias urbanísticas en función a la normativa aplicable.

Habida consideración de lo anteriormente expuesto, este Despacho de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2° del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, **les concede a los investigados el término de sesenta (60) días hábiles**, a partir del recibo del presente requerimiento, para que REESTABLEZCA EL ORDEN URBANÍSTICO, ya sea



202530276060

Fecha Radicado: 2025-06-19 15:16:28



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

obteniendo la Licencia de Construcción para el reconocimiento de la obra, ante la entidad competente (Curaduría Urbana) o Demoliendo por su cuenta lo construido.

Y para el restablecimiento del espacio público, le concede el término de cinco (5) días hábiles.

Siendo así, este Despacho DISPONE CITARLA PARA AUDIENCIA PUBLICA el día **MARTES 23 DE SEPTIEMBRE DE 2025, A LAS 2:30 DE LA TARDE**; con la finalidad de que la investigada acredite ante esta Agencia Administrativa el **RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN URBANÍSTICO**, para dar por concluida la etapa contenida y reglada en el numeral 3 del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 o en caso contrario, continuar con las siguientes etapas:

- ARGUMENTOS: A fin de que usted exprese al despacho su defensa y solicite la práctica de pruebas
- PROBATORIA, para Decretar se tenga como Pruebas lo hasta ahora recopilado como Elemento Material Probatorio, y
- DECISIÓN dentro del presente Proceso, tomar una decisión de fondo ajustada a Derecho.

INFORMACIÓN IMPORTANTE TENER EN CUENTA PARA LA AUDIENCIA

- El día de la audiencia, deben traer las pruebas que pretendan hacer valer.
- En caso de no comparecer a la audiencia pública, deberá justificar la fuerza mayor y/o el caso fortuito, dentro de un término máximo de tres (3) días hábiles, aportando pruebas siquiera sumarias de la razón de la inasistencia, de lo contrario se procederá a resolver de fondo, dando por ciertos los hechos conocidos por éste Despacho.

Auto de apertura del proceso verbal abreviado radicado: **2-10390-22**

Cordialmente,

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