



# Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**DISTRITO DE MEDELLÍN**  
**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA**  
**SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**  
**INSPECCIÓN 6B DE POLICÍA URBANA**  
Calle 65 # 86 43 ROBLEDO– 3855555 Ext. 9540 - 6893

## 1. ACTA DE AUDENCIA N° 020

RADICADO:	2-11674-24
INFRACCIÓN:	<p><i>“ARTÍCULO 135. Comportamientos Contrarios a la Integridad Urbanística.</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>Numeral 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia Ley 1801 de 2016.</i></p> <p><i>(...)</i></p>
PRESUNTO INFRACTOR:	<i>JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA.</i> <i>C.C. 71277014</i>
INCIADORA:	<i>GLADIS DE JESÚS NARANJO GIRALDO.</i> <i>C.C. 43'450.280</i>
MINISTERIO PÚBLICO	<i>MINISTERIO PÚBLICO Comparece de forma virtual a través de la aplicación TEAMS El doctor DAVID ESTEBAN MONTOYA RENDÓN, Delegado 17 de la Personería del Distrito de Medellín, con tarjeta profesional No. 299.671 del C.S de la Judicatura, con teléfono 3218783232 y correo electrónico demontoya@personeria.medellin.gov.co</i>
LUGAR DEL HECHO:	<i>CR 77 90 36 (301)</i>
ASUNTO	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>ACTA DE AUDENCIA N° 020</i></li> <li>2. <i>INSTALACIÓN AUDIENCIA:</i></li> <li>3. <i>ANTECEDENTES:</i></li> <li>4. <i>INDIVIDUALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS INTERVINIENTES</i></li> <li>5. <i>COMPETENCIA</i></li> <li>6. <i>ARGUMENTOS:</i></li> </ol> <p>6.1 <i>Comparecencia del Presunto Infractor y</i></p>

95



Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

96

### 3. ANTECEDENTES:

#### 1. Supuestos fácticos:

- 1.1. Dan cuenta las constancias procesales que el 24 de octubre de 2022, la señora **GLADIS DE JESÚS NARANJO GIRALDO** presentó queja de manera presencial ante la Inspección de Convivencia y Paz, poniendo en conocimiento presuntas intervenciones urbanísticas adelantadas en el inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-38**, consistentes en la construcción de un cuarto piso. (**Folio 1**).
- 1.2. Mediante consigna del 25 de octubre de 2022, se dispuso la verificación de los hechos puestos en conocimiento de esta autoridad administrativa. (**Folio 2**).
- 1.3. A través del Oficio No. 202220118455 del 03 de noviembre de 2022, se solicitó a Permanencia 2 – Robledo la práctica de visita al inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-38, apartamento 3**, con el fin de constatar los hechos denunciados. (**Folio 3**).
- 1.4. Mediante Oficio No. 202220119535 del 07 de noviembre de 2022, Permanencia 2 – Turno 2 informó que, en visita realizada el 05 de noviembre de 2022, la persona que atendió la diligencia manifestó la existencia de una ampliación en el tercer piso destinada a habitación, dejando constancia igualmente de la imposición de sello de suspensión de obra. (**Folio 4**).
- 1.5. A través del Oficio No. 202220124168 del 17 de noviembre de 2022, se solicitó a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín la realización de visita técnica al inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-38, apartamento 3**. (**Folio 5**).
- 1.6. El 28 de noviembre de 2022 fue incorporado al expediente informe suscrito por auxiliar administrativo, producto de la visita ocular practicada en el inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-38, tercer piso**. (**Folios 6 a 8**).
- 1.7. En el expediente radicado No. **2-11674-24** reposa copia simple de la Resolución No. **C4-0838 del 29 de mayo de 2023** (Radicado No. 05001-4-23-0173), por medio de la cual el Curador Urbano Cuarto de Medellín reconoció una edificación existente y aprobó planos para propiedad horizontal respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-36 (201)**. (**Folios 9 a 10 y 13 a 14**).
- 1.8. Obra en el expediente el Informe Técnico No. **202220145497 del 29 de diciembre de 2022**, emitido por la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, producto de visita técnica practicada al inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-38, apartamento 3**, en el cual se consignó, entre otros aspectos, lo siguiente:
  - ✓ Se encontró la Licencia No. 684 de 1987, mediante la cual se legalizó una construcción de dos niveles y terraza para dos unidades habitacionales.
  - ✓ Antigüedad de la infracción: actualmente en curso. (**Folios 15 a 18**).



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

97

- *Altura normativa máxima: tres (3) pisos. No cumple con la normativa vigente contenida en el Acuerdo 48 de 2014, por superar en un (1) piso la altura permitida.*
- *Densidad habitacional: 230 viviendas por hectárea, excediendo en una (1) destinación de vivienda la capacidad autorizada para el lote.*

*Con fundamento en lo anterior, la autoridad técnica concluyó que la destinación adicional de vivienda no era susceptible de legalización por exceder el número permitido. (Folios 21 a 31).*

- 1.11. Mediante Auto del 20 de junio de 2024, esta autoridad dispuso la apertura de procedimiento administrativo por presunta infracción relacionada con comportamientos que afectan la integridad urbanística, previstos en el artículo 135, literal A, numeral 2 de la Ley 1801 de 2016. (Folio 32).
- 1.12. El 09 de abril de 2025 se libraron las respectivas citaciones para la audiencia pública programada para el 24 de abril de 2025 a las 09:00 a.m. (Folios 34 a 37).
- 1.13. El 24 de abril de 2025 se instaló la audiencia pública; sin embargo, ante la inasistencia del señor **JHON ARIAS**, se le concedió el término de tres (3) días para justificar su ausencia, de conformidad con los lineamientos fijados por la Sentencia C-349 de 2017. En la misma diligencia se fijó en estrados como nueva fecha para la continuación de la audiencia el día 09 de julio de 2025 a las 11:00 a.m. (Folios 42 a 43).
- 1.14. Obra en el expediente la Ficha Catastral No. **100031302836326**, correspondiente al inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-38 (Interior 101)**. (Folio 44).
- 1.15. Reposan igualmente los datos básicos del Certificado de Tradición y Libertad correspondientes al inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-38, Interior 0101**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **01N-5053551**. (Folios 45 a 46).
- 1.16. De igual forma, reposan los datos básicos del Certificado de Tradición y Libertad correspondientes al inmueble ubicado en la **Carrera 77 No. 90-38, Interior 0201**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **01N-5053552**. (Folios 47 a 48 y 53 a 54).
- 1.17. El 24 de abril de 2025 se surtió citación dirigida al señor **JHON ARIAS**, la cual fue recibida por la señora Gloria, quien manifestó ostentar la calidad de cuñada del citado. (Folio 56).
- 1.18. Mediante Constancia Secretarial del 19 de mayo de 2025 se dejó constancia de la avocación de conocimiento del expediente radicado No. **2-21447-22**, con ocasión de la asignación de la nueva Inspectora de Convivencia y Paz 6B. (Folio 57).
- 1.19. El 16 de septiembre de 2025 se instaló audiencia pública, dejándose constancia de la inasistencia del señor **ARIAS AREIZA**. (Folios 64 a 66).



con observancia de las disposiciones contenidas en la Ley 1801 de 2016 y el Decreto 0768 de 2025..

## 6. ARGUMENTOS:

### **6.1. Comparecencia del Presunto Infractor y Consecuencias Procesales de su Inasistencia**

Observa este Despacho que el señor JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA, en su condición de presunto infractor, ha sido convocado en debida forma a las diferentes audiencias programadas dentro de la presente actuación administrativa, mediante las comunicaciones y citaciones incorporadas al expediente, las cuales fueron expedidas con observancia de las formalidades previstas en la Ley 1801 de 2016 y demás normas concordantes. No obstante, pese a haber sido enterado oportunamente de las diligencias programadas, el requerido no compareció a las audiencias fijadas por esta autoridad, ni acreditó circunstancia alguna que justificara válidamente su inasistencia, para efectos de referencia se relacionan las siguientes:

#	NOMBRE CONVOCADO	FOLIOS	FECHA
1	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	35	10/4/2025
2	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	55	29/4/2025
3	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	60	28/8/2025
4	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	74	19/9/2025
5	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	75	22/9/2025
6	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	76	30/9/2025
7	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	79	24/3/2026
8	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	89	14/5/2026
9	JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA C.C. 71277014	94	19/5/2026

En tal sentido, resulta procedente dar aplicación a las consecuencias procesales previstas en el **parágrafo 1° del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016**, disposición cuya constitucionalidad fue declarada mediante la **Sentencia C-349 de 2017**, conforme a la cual la inasistencia injustificada del presunto infractor no impide la continuación del procedimiento ni la adopción de la decisión de fondo por parte de la autoridad de policía, siempre que se garantice el debido proceso y se haya brindado al citado una oportunidad real y efectiva de comparecer y ejercer su defensa. De igual manera, el **artículo 2.2.8.18.5.3 del Decreto 0768 de 2025** establece que la inasistencia de los intervinientes debidamente citados no constituye causal para suspender o paralizar el trámite



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

99

relacionadas con las actuaciones urbanísticas objeto de investigación. (**Folios 21 a 31**).

- ✓ Auto de Apertura del 20 de junio de 2024, mediante el cual se dio inicio formal al presente procedimiento administrativo por presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística. (**Folio 32**).
- ✓ Citaciones expedidas para la audiencia pública programada para el 24 de abril de 2025 a las 09:00 a.m. (**Folios 34 a 37**).
- ✓ Acta de audiencia pública del 24 de abril de 2025. (**Folios 42 a 43**).
- ✓ Ficha Catastral No. 100031302836326 correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 77 No. 90-38 (Interior 101). (**Folio 44**).
- ✓ Datos básicos del Certificado de Tradición y Libertad correspondientes al inmueble ubicado en la Carrera 77 No. 90-38, Interior 0101, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5053551. (**Folios 45 a 46**).
- ✓ Datos básicos del Certificado de Tradición y Libertad correspondientes al inmueble ubicado en la Carrera 77 No. 90-38, Interior 0201, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5053552. (**Folios 47 a 48 y 53 a 54**).
- ✓ Citación del 24 de abril de 2025 dirigida al señor **JHON ARIAS**. (**Folio 56**).
- ✓ Acta de audiencia pública instalada el 16 de septiembre de 2025, en la cual se dejó constancia de la inasistencia del señor **ARIAS AREIZA**. (**Folios 64 a 66**).
- ✓ Registro fotográfico incorporado al expediente. (**Folios 68 a 72**).
- ✓ Constancia de notificación efectuada mediante publicación en la página web de la Alcaldía de Medellín el 19 de septiembre de 2025. (**Folios 73 a 74**).
- ✓ Constancia de fijación de audiencia pública en cartelera institucional. (**Folio 75**).
- ✓ Constancia Secretarial del 28 de octubre de 2025, mediante la cual se dejó registro de la no realización de la audiencia pública programada para esa fecha, debido a fallas tecnológicas presentadas en los sistemas informáticos del Distrito de Medellín. (**Folio 78**).

En mérito de lo expuesto, este Despacho **decreta, incorpora y otorga valor probatorio** a los documentos anteriormente relacionados, por encontrarlos pertinentes, conducentes y útiles para el esclarecimiento de los hechos objeto de investigación, de conformidad con lo previsto en el **numeral 3, literal c) del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016**, agotada la etapa probatoria y al no existir solicitudes probatorias pendientes por resolver, procede esta autoridad a efectuar el análisis integral del material obrante en el expediente, con el fin de determinar la ocurrencia de los hechos investigados, la configuración del comportamiento contrario a la integridad urbanística y la eventual responsabilidad administrativa del presunto infractor, para finalmente adoptar la decisión de fondo que en derecho corresponda.

### **8. PARA RESOLVER SE CONSIDERA:**

#### **8.1. Configuración del comportamiento contrario a la integridad urbanística:**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 135, literal A, numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, constituye comportamiento contrario a la integridad urbanística intervenir o construir con desconocimiento de lo preceptuado en la respectiva licencia urbanística.



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

100

de Construcción No. C4-0838 de 2023, configurándose el comportamiento previsto en el artículo 135, literal A, numeral 2 de la Ley 1801 de 2016.

## **8.2. Análisis técnico, probatorio y jurídico:**

La valoración conjunta de las pruebas obrantes en el expediente permite concluir que la actuación investigada se encuentra plenamente demostrada.

En primer lugar, los Informes Técnicos Nos. 202220145497 del 29 de diciembre de 2022 y 202420083565 del 14 de junio de 2024 fueron elaborados por la autoridad urbanística competente en ejercicio de sus funciones legales, sustentados en visitas técnicas, inspección ocular, registro fotográfico, mediciones físicas, consulta de antecedentes urbanísticos y análisis normativo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Medellín.

Por tal razón, dichos informes constituyen prueba técnica especializada, objetiva, idónea y suficiente para acreditar la existencia de las intervenciones urbanísticas objeto de investigación.

Igualmente se encuentra acreditado que el inmueble se localiza dentro del polígono **Z2\_CN3\_17**, con tratamiento urbanístico de **Consolidación Nivel 3**, admitiendo una altura normativa máxima de tres (3) pisos y una densidad habitacional de tres (3) viviendas.

No obstante, la autoridad técnica verificó la materialización de una cuarta destinación habitacional, circunstancia que excede tanto las condiciones autorizadas en la licencia urbanística como los parámetros establecidos por la normativa territorial vigente.

Debe resaltarse que la Subsecretaría de Control Urbanístico concluyó expresamente que la unidad habitacional adicional carece de viabilidad urbanística y no resulta susceptible de legalización, dado que el predio supera la densidad máxima permitida.

En consecuencia, no se trata de una simple irregularidad formal susceptible de ser subsanada mediante la obtención posterior de licencia urbanística, sino de una actuación material incompatible con las disposiciones urbanísticas aplicables al inmueble.

Bajo tales consideraciones, este Despacho concluye que el señor **JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA** incurrió en el comportamiento contrario a la integridad urbanística previsto en el artículo 135, literal A, numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, al ejecutar obras de modificación y obra nueva por fuera de las condiciones autorizadas en la Licencia de Construcción No. C4-0838 de 2023.

## **8.3. Procedencia del restablecimiento de la integridad urbanística**

Acreditada la configuración del comportamiento investigado, corresponde determinar la medida correctiva procedente.

Sobre el particular, la autoridad técnica concluyó que las obras consistentes en la



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

101

de 2023 como la densidad máxima permitida por el Acuerdo 048 de 2014. El informe describe que la actuación urbanística comprende la modificación del tercer piso en un área de 21,50 m<sup>2</sup> y el cubrimiento de la terraza en un área de 35,00 m<sup>2</sup>, obras que conforman físicamente una nueva unidad habitacional y que continúan incorporadas al inmueble y en uso efectivo al momento de la inspección.

La autoridad técnica señaló que la antigüedad de la infracción se remonta al mes de noviembre de 2022, conforme se consigna en el Informe Técnico No. 202220145497 del 29 de diciembre de 2022. No obstante, dicha referencia tiene un carácter exclusivamente descriptivo y no permite concluir que la conducta infractora hubiese cesado en ese momento, por el contrario, en el Informe Técnico No. 202420083565 del 14 de junio de 2024, la Subsecretaría de Control Urbanístico verificó de manera directa que las obras objeto de investigación permanecen físicamente existentes, conservan su funcionalidad y continúan soportando una destinación adicional de vivienda no autorizada. Esta circunstancia evidencia que la situación antijurídica subsiste en el tiempo y sigue produciendo efectos urbanísticos contrarios al ordenamiento jurídico, a ello se suma que, durante la diligencia de ampliación de queja y/o denuncia practicada ante este despacho el día dieciséis (16) de septiembre de 2025, la señora GLADIS DE JESÚS NARANJO GIRALDO, en calidad de iniciadora de la actuación (folios 64 a 66), aportó argumentos y registros fotográficos de los cuales se infiere, con un alto grado de certeza, que el evento constructivo continuaba a esa fecha en ejecución y que las obras irregulares mantenían su existencia material y su aprovechamiento efectivo al momento de dicha diligencia (**ver folios 68 a 72**)

De igual manera, el informe técnico concluye expresamente que la destinación adicional de vivienda no es susceptible de legalización, por cuanto el predio supera la densidad habitacional máxima permitida para el lote, la cual se encuentra limitada a tres (3) viviendas. Esta conclusión confirma que la irregularidad no se reduce a un incumplimiento formal agotado en el pasado, sino que constituye una alteración urbanística actual y vigente, cuya permanencia continúa contrariando las disposiciones del Acuerdo 048 de 2014, del Decreto 1077 de 2015 y del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

En consecuencia, desde la perspectiva estrictamente técnica, la infracción urbanística no puede considerarse un hecho instantáneo o consumado de manera definitiva en una fecha determinada, sino una actuación de tracto sucesivo. Por tal razón, al encontrarse plenamente acreditado que la situación irregular persistía al momento de la visita del 15 de abril de 2024 y continúa afectando el orden urbanístico, no existe fundamento fáctico ni jurídico para declarar la caducidad de la actuación, manteniéndose incólume la competencia de esta Inspección de Convivencia y Paz para adoptar las medidas correctivas y órdenes de restablecimiento a que haya lugar.

### 9.6. Disposiciones Finales.

Por último, se dará publicidad al fallo que en este punto ya se avizora, cuya notificación se surtirá en estrados con el traslado escrito que se hará en la fecha a las partes e intervinientes, según lo previsto en el artículo 223 Numeral 3, literal d) de la Ley 1801 de



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

102

penal establecido para el fraude a resolución judicial o administrativa de policía establecido en el artículo 454 de la Ley 599 de 2000.

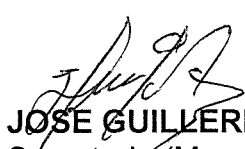
Parágrafo 6º : De conformidad con el *artículo 20*, adicionado por la *Ley 599 de 2000* la obstrucción a esta orden de policía , genera el tipo penal denominado "*Obstrucción a la función pública*".

**TERCERO: ORDÉNESE igualmente** al señor **JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA** cédula de ciudadanía No. 71.277.014 abstenerse de ejecutar nuevas obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, cerramiento o intervención urbanística en el inmueble antes identificado, sin la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística o acto administrativo que legalmente la sustituya.

**CUARTO:** Toda vez que el presunto infractor no compareció a la presente audiencia pública, no hubo lugar a la interposición de recursos en estrados. En consecuencia, la presente decisión deberá notificarse de conformidad con las disposiciones previstas en la Ley 1801 de 2016 y el Decreto 0768 de 2025, advirtiéndose que contra la misma proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación, los cuales podrán ser interpuestos y sustentados por el interesado dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su notificación. En caso de concederse el recurso de apelación, el expediente será remitido a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito Especial de Medellín para el trámite y decisión de la segunda instancia, en los términos legalmente previstos. Vencido el término anteriormente señalado sin que se interpongan los recursos procedentes, la presente decisión quedará ejecutoriada y en firme, produciendo plenos efectos jurídicos.

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**ROGELIO URIBE GÓMEZ**  
Inspector 6B

  
**JOSE GUILLERMO AMORTEGUI AVILA**  
Secretario (Mesa No. 3)

**JHON FRANSIDEY ARIAS AREIZA**  
Infractor

**GLADYS DE JESÚS NARANJO GIRALDO**  
Peticionaria