



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 3 3 0 2 2 0 6 0 4 *

Respetada:

DORA CECILIA SALDARRIAGA GRISALES

Concejala

Concejo de Medellín

info@concejodemedellin.gov.co

dsaldarriaga@concejodemedellin.gov.co

doraceciliassaldarriaga@gmail.com

Asunto: Respuesta a oficio sobre: *Solicitud de respuesta de la mesa de concertación instalada el 25 de mayo entre la comunidad y la administración municipal con radicado no. 202310171333.*

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de la referencia, mediante el cual se remite cuestionario relacionado con construcciones ilegales en el Corregimiento de Santa Elena de la ciudad de Medellín, me permito manifestar que, conforme lo establecido por el numeral 1 del artículo 276 del Decreto 883 de 2015, modificado por el Acuerdo 01 de 2016 del Concejo de Medellín, que establece:

“ARTÍCULO 276. FUNCIONES DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO Y GESTIÓN DEL GABINETE. Tendrá las siguientes funciones:

1. *Gestionar el gabinete.*

(...)”

La Secretaría de Gobierno y Gestión del Gabinete en calidad de ente articulador de las distintas dependencias del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín elevó consulta a las Secretarías, Departamentos Administrativos y/o Gerencias competentes para dar respuesta al cuestionario. Por lo anterior, nos permitimos relacionar la información remitida por cada una de las dependencias:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



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





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia (Secretaría de Seguridad y Convivencia)**

La dependencia dio respuesta en el siguiente sentido:

1. Aplazamiento de los procesos de demolición hasta que se agote el proceso de concertación.

Con el fin de proceder a dar respuesta a la presente solicitud, la dependencia realizó un análisis de viabilidad jurídica de la misma, en atención a las disposiciones legales vigentes, para lo cual, es importante precisar que de acuerdo con lo reglamentado por el Decreto 1203 de 2017. “Artículo 4. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. Del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015”, del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, para cualquier intervención de obra nueva, modificación, ampliación o demás intervenciones urbanísticas, se debe contar con licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y planos aprobados por cualquiera de las curadurías, que para el caso del Distrito de Medellín, son cuatro las curadurías habilitadas para adelantar este trámite, el cual se encuentra sujeto al cumplimiento de lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual fue adoptado por el Concejo de Medellín mediante el Acuerdo 048 de 2014.

Por lo anterior, cualquier ciudadano colombiano, previo iniciar un proceso constructivo o realizar la adquisición de un inmueble, debe obrar con diligencia e indagar por la situación jurídica del mismo, y verificar si en efecto las intervenciones o proyectos a ejecutar son viables de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Las licencias, en sí mismas son actos administrativos que habilitan la intervención sobre el territorio que a su vez sirven de instrumento para verificar previamente el cumplimiento de las normas en materia de ordenamiento territorial y, a la vez, se constituyen en el parámetro para vigilar la ejecución de la actividad.

En este contexto, se comenzará a analizar la solicitud desde el cumplimiento de las atribuciones legales, otorgadas por el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, en ejercicio de la función de policía.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En primer lugar, es menester señalar que, la función de policía surge del principio constitucional estatuido en el artículo 2 inciso 2 de la Constitución Nacional, que impone a las autoridades de la República la obligación de proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes y demás derechos y libertades y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares; y es precisamente en virtud de aquel postulado que se posibilita a las autoridades de policía el regular los derechos y libertades de los ciudadanos en aras de mantener el orden público interno y la pacífica convivencia social propendiendo por el bienestar general, buscando con ello establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas.

Esta limitación se ejerce, entre otras cosas, mediante la expedición de regulaciones generales del comportamiento ciudadano, en virtud del denominado poder de policía, cuyo acatamiento corresponde verificarse a través del ejercicio de la función de policía dentro de los marcos allí impuestos.

Frente a lo cual es importante hacer mención de la diferencia que existe entre el poder, la función y la actividad de policía, de acuerdo a lo instituido en La Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana:

ARTÍCULO 11. Poder de Policía. El poder de Policía es la facultad de expedir las normas en materia de Policía, que son de carácter general, impersonal y abstracto, ejercido por el Congreso de la República para regular el ejercicio de la libertad, los derechos y los deberes constitucionales, para la convivencia y establecer los medios y las medidas correctivas en caso de su incumplimiento.

ARTÍCULO 16. Función de Policía. Consiste en la facultad de hacer cumplir las disposiciones dictadas en ejercicio del poder de Policía, mediante la expedición de reglamentos generales y de acciones apropiadas para garantizar la convivencia. Esta función se cumple por medio de órdenes de Policía.

ARTÍCULO 20. Actividad de Policía. Es el ejercicio de materialización de los medios y medidas correctivas, de acuerdo con las atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias conferidas a los uniformados de la Policía Nacional, para concretar y hacer cumplir las decisiones dictadas en ejercicio del poder y la función de Policía, a las cuales está subordinada. La actividad de Policía es una labor estrictamente material y no jurídica, y su finalidad es la de preservar la convivencia y restablecer todos los comportamientos que la alteren.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



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





Así mismo, dicha norma, en su artículo 149 ha instituido la Orden de Policía, como medio inmaterial de policía, siendo uno de los instrumentos jurídicos con que cuentan las autoridades competentes para el cumplimiento efectivo de la función y actividad de Policía, así como para la imposición de las medidas correctivas contempladas en este Código.

A su turno, el artículo 150 de la ya referida codificación, señala que:

ARTÍCULO 150. ORDEN DE POLICÍA. 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. Subrayas propias.

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.

Es así, como por medio de la Orden de Policía, las autoridades de policía procuran la observancia de las categorías jurídicas de la convivencia:

ARTÍCULO 6o. CATEGORÍAS JURÍDICAS. Las categorías de convivencia son: seguridad, tranquilidad, ambiente y salud pública, y su alcance es el siguiente:

- 1. Seguridad: Garantizar la protección de los derechos y libertades constitucionales y legales de las personas en el territorio nacional.*
- 2. Tranquilidad: Lograr que las personas ejerzan sus derechos y libertades, sin abusar de los mismos, y con plena observancia de los derechos ajenos.*
- 3. Ambiente: Favorecer la protección de los recursos naturales, el patrimonio ecológico, el goce y la relación sostenible con el ambiente.*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





4. Salud Pública: Es la responsabilidad estatal y ciudadana de protección de la salud como un derecho esencial, individual, colectivo y comunitario logrado en función de las condiciones de bienestar y calidad de vida.

En este contexto, se tiene que, para llegar a la materialización de la orden de policía de demolición de obra, como medida correctiva, se agotó un proceso verbal abreviado, instituido en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, donde al ciudadano se le convoca a audiencia pública y de probarse que no adecuó su comportamiento a las disposiciones legales vigentes, y tal cual lo preceptúa el artículo 135 de la precitada codificación, es acreedor de medidas correctivas, a saber:

ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. <Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> *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:

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.*
- 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.*

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

- 5. Demoler sin previa autorización o licencia.*
- 6. Intervenir o modificar sin la licencia.*
- 7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos...”

COMPORTAMIENTOS MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR:

Numeral 1. Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.

Numeral 2. Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.

Numeral 3. Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.

Numeral 4 Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.

Numeral 5 Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



Numeral 6 Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.

Numeral 7 Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.

Numeral 8 Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de la actividad.

Numeral 9 Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.

Numeral 10 Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.

Numeral 11 Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.

ARTÍCULO 136. CAUSALES DE AGRAVACIÓN. *Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en el presente Código, que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico, arqueológico y cultural. También tiene ese carácter, la repetición en la infracción de normas urbanísticas estructurales del plan de ordenamiento territorial o el incumplimiento de la orden de suspensión y sellamiento de la obra.*

De conformidad como lo señala el párrafo 3 del artículo 223 de la misma codificación, en principio el responsable para realizar la demolición de la obra objeto del comportamiento, es el mismo infractor, no obstante, ante la renuencia, la Administración Distrital deberá hacerlo en cumplimiento de la Ley.

ARTICULO 223 "...PARÁGRAFO 3o. *Si el infractor o perturbador no cumple la orden de Policía o la medida correctiva, la autoridad de Policía competente, por intermedio de la entidad correspondiente, podrá ejecutarla a costa del obligado, si ello fuere posible. Los costos de la ejecución podrán cobrarse por la vía de la jurisdicción coactiva..."*

Lo anterior en concordancia, con el párrafo quinto del artículo 135, Ley 1801 de 2016



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





ARTÍCULO 135 "...PARÁGRAFO 5o. Cuando el infractor incumple la orden de demolición, mantenimiento o reconstrucción, una vez agotados todos los medios de ejecución posibles, la administración realizará la actuación urbanística omitida a costa del infractor..."

Finalmente, por sanción urbanística debe entenderse el instrumento punitivo para reprochar y reprimir infracciones a las normas del ordenamiento territorial expedidas por las autoridades territoriales. Por lo tanto, dentro de esta categoría no se incluyen las sanciones por desconocer normas relativas a la construcción... (Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano: competencias, instrumentos de planificación y desafíos, 2020, pág. 16)

Ahora bien, se considera importante mencionar, que el párrafo del art 150 de la ley 1801 de 2016, que le da un alcance penal a la Orden de Policía, que se imparte por la autoridad administrativa, incurriendo, quien incumple la normatividad vigente, no solo en un comportamiento contrario a la integridad urbanística, sino también en una conducta penalmente reprochable, como se observa a continuación:

"...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."

Lo anterior, aunado a que el Código Penal, trae un tipo penal autónomo, en su artículo 318, como lo es la urbanización ilegal:

ARTÍCULO 318. URBANIZACIÓN ILEGAL. <Penas aumentadas por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004, a partir del 1o. de enero de 2005. El texto con las penas aumentadas es el siguiente:> El que adelante, desarrolle, promueva, patrocine, induzca, financie, facilite, tolere, colabore o permita la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción, sin el lleno de los requisitos de ley incurrirá, por esta sola conducta, en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento veintiséis (126) meses y multa de hasta cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Cuando se trate de personas jurídicas incurrirán en las sanciones previstas en los incisos anteriores sus representantes legales y los miembros de la junta directiva cuando hayan participado en la decisión que traiga como consecuencia la conducta infractora descrita.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





La pena privativa de la libertad señalada anteriormente se aumentará hasta en la mitad cuando la parcelación, urbanización o construcción de viviendas se efectúen en terrenos o zonas de preservación ambiental y ecológica, de reserva para la construcción de obras públicas, en zonas de contaminación ambiental, de alto riesgo o en zonas rurales.

PARAGRAFO. El servidor público que dentro del territorio de su jurisdicción y en razón de su competencia, con acción u omisión diere lugar a la ejecución de los hechos señalados en los incisos 1 y 2 del presente artículo, incurrirá en inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cuarenta y ocho (48) a noventa (90) meses, sin perjuicio de las demás sanciones penales a que hubiere lugar por el desarrollo de su conducta.

Tipo penal que como se evidencia por acción u omisión en materia de control, abarca al servidor público que conoce del caso, por lo cual la dependencia considera que en virtud de las disposiciones legales y sus obligaciones legales allí consagradas no es posible acceder a la solicitud, ya que con ello se estaría incurriendo posiblemente en conductas punibles, aunado a la posibilidad de incurrir además en el delito de prevaricato, conducta sancionada por el Código Penal Colombiano en sus artículos 413 y 414.

8. Aplicación de la Observación 4 de la ONU con respecto a la intervención de viviendas.

Para dar respuesta a esta solicitud, se precisa que, la Observación del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, se refiere al derecho humano a una vivienda adecuada, y a las condiciones que deberían tener una vivienda, a quienes debería orientarse más los Estados por proteger dicho derecho, que son las personas más vulnerables, en la mismas se establece en el numeral 18, que para proceder a los desahucios o desalojos, se debe hacer teniendo en cuenta los principios pertinentes del derecho internacional, y en la Observación 7 del mismo Comité, se establece unas pautas de cómo se pueden efectuar.

Estas dos observaciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, son tenidas en cuenta por nuestra Honorable Corte Constitucional, al proferir la Sentencia SU-016 de 2021, la cual establece las reglas a seguir para proceder a los desalojos, por causas como las medidas correctivas de demolición de obra, por restitución bienes inmuebles consecuencia



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



de una perturbación a la posesión o tenencia, a la evacuación por condiciones de riesgo y a todas las demás que se den por una causa legal.

Haciendo caso a dichas observaciones, la Corte Constitucional en la Sentencia mencionada estableció un procedimiento para poder proceder a los desalojos, que a grandes rasgos son los siguientes:

- La debida notificación e información con antelación suficiente a la fecha prevista para el desalojo que permita evitar o, por lo menos, minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza.
- La presencia de las autoridades administrativas o judiciales en el trámite de desalojo.
- La identificación de todas las personas que efectúen el desalojo.
- La prohibición de efectuar desalojos cuando haga mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento.
- El otorgamiento de recursos jurídicos adecuados.
- El derecho a la asistencia jurídica que permita obtener, llegado el caso, reparación.
- Caracterización de los que habitan las edificaciones.
- Medida provisional y urgente de albergue temporal hasta por 7 meses para víctimas de desplazamiento forzado (carencia de alojamiento según la UARIV). Termina si la UARIV brinda atención humanitaria sobre la necesidad de alojamiento o que determine que por una estabilidad económica se supera esa necesidad o cuando se materialice una solución de vivienda de mediano o largo plazo.
- Para la protección de los derechos del resto de sujetos de especial protección constitucional por condiciones diferentes al desplazamiento forzado, no procede el albergue temporal, y en el desalojo o evacuación se debe convocar a autoridades como el ICBF, autoridad administrativa de familia, Defensoría del



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





Pueblo, Personería y Procuraduría, para que informen los programas de atención y la oferta institucional disponible según sea el caso.

- En caso que exista población migrante en el desalojo o evacuación se debe convocar a la Defensoría del Pueblo y Procuraduría General para que informen la oferta institucional de atención humanitaria dispuesta por el Estado, al igual que la política migratoria del país, los mecanismos de regularización de la permanencia y los canales para el reconocimiento de su condición de refugiado, de ser el caso (no procede albergue temporal).

- Para las víctimas de desplazamiento forzado la medida de protección del derecho de vivienda a mediano y largo plazo consiste en información clara y oportuna de programas de vivienda, acompañamiento en postulación a los mismos y ordenar la inscripción de quienes cumplan requisitos, en los programas de vivienda en desarrollo, sin que se modifique el orden de la lista de espera.

- Para la protección del derecho de vivienda a mediano y largo plazo del resto de sujetos de especial protección constitucional por condiciones diferentes al desplazamiento forzado con necesidades de vivienda, se deben incluir en los programas de satisfacción de vivienda, si cumplen con los requisitos. Estos son los programas en general y no a proyectos de vivienda específicos, y no implica modificar el orden de lista de espera.

- Le corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, FONVIVIENDA y al Departamento Administrativo de Prosperidad Social hacer las inscripciones mencionadas en los programas de vivienda.

Este procedimiento es agotado por parte de la Administración Distrital, cuando se procede a materializar alguna medida que implique un desalojo, salvaguardando los derechos fundamentales de las personas, en este sentido, se da aplicación a la Observación 4 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

- **Secretaría de Gestión y Control Territorial:**

Según lo establecido en el artículo 346 del Decreto 883 de 2015, frente a sus competencias, se dio respuesta a las preguntas referidas de la siguiente forma:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





Aclarando previamente algunos aspectos de la parte introductoria en particular en lo relacionado con:

Omisión en la regulación de la construcción: la legislación nacional y las normas locales relacionadas con la construcción están ampliamente definidas y desde tiempo atrás, entre muchas normas como las de sismo resistencia, las de urbanismo, las relacionadas con servicios públicos domiciliarios, energía, ordenamiento territorial, etc; por lo que la misma Constitución nos trae en su artículo 4 el deber de los nacionales y de los extranjeros en Colombia de acatar la Constitución y las leyes, además de respetar y obedecer a las autoridades, que en consonancia con el artículo 9 de la codificación civil nos refiere a que la ignorancia de las leyes no sirve de excusa en juicios de responsabilidad.

Reglamentación del territorio sin concertación democrática: los instrumentos de planificación en particular el Plan de Ordenamiento Territorial, son una herramienta liderada por el Departamento Administrativo de Planeación, que previo a su aprobación analiza las realidades del territorio y tiene en consideración intereses generales superiores como el medio ambiente y los recursos naturales disponibles, entre otros, cuyo ejercicio de aprobación agota etapas de socialización con las comunidades.

La figura del proindiviso como realidad negocial: esta figura es un instrumento legal en el ordenamiento jurídico colombiano que no puede ser desdibujado en su aplicación a la realidad negocial como una forma evasiva a las demás normas, pues su configuración en el marco de la compra y venta no exime de la obligación que tienen los ciudadanos de cumplir con las licencias de construcción y demás normas relacionadas con el urbanismo, tales como las medioambientales, las de servicios públicos, ordenamiento territorial, etc. Además, recordemos que en las ventas de inmuebles se obliga al cumplimiento del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y así mismo, el proindiviso como ficción jurídica no delimita una porción geográfica de un lote, en esta figura todos los comuneros son propietarios de la misma cosa en porcentajes definidos en los documentos registrales y en las responsabilidades que de este se deriven.

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, conforme el artículo 346 del Decreto 883 de 2015, ejerce entre otras la vigilancia y el control de las actividades de enajenación de inmuebles



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





destinados a vivienda en proyectos de cinco (5) o más unidades, con sujeción a la norma vigente.

La dependencia dio respuesta de la siguiente manera:

“(...) 2. Para garantizar una adecuada información se requieren vallas que informen directamente la prohibición de construcción en diferentes zonas y los mecanismos de regulación (...)”

Una de las estrategias de la Subsecretaría de Control Urbanístico, y del Distrito de Medellín ha sido la campaña “¡Pilas! Compra legal”, cuyo propósito es invitar a los ciudadanos a informarse bien antes de invertir en un lote o vivienda, para proteger sus ahorros y hacer posible el sueño de una casa propia.

Con esta iniciativa, la Administración Distrital ha recorrido los puntos con mayores problemas de estafa inmobiliaria, para sensibilizar a los habitantes que en la mayoría de los casos tienen desconocimiento en temas legales en el proceso de adquirir una vivienda, por lo que se busca dar a conocer la función de las curadurías urbanas y el apoyo institucional para solucionar dudas relacionadas con predios e inmuebles.

Esta campaña ha marcado la cultura ciudadana como apuesta de la actual administración, con diferentes estrategias de divulgación, como emisiones radiales, mesas comunitarias, redes sociales; mecanismos sustitutos de la valla, que actualmente tienen mayor efectividad debido a que llegan a una cantidad de público mayor.

Además de lo anterior, se dará continuidad de la estrategia de atención a la comunidad en la Casa de Gobierno de Santa Elena, que se llevó a cabo desde el año 2021, espacio que fuera suspendido por falta de asistencia de los ciudadanos razón de ser del servicio.

En igual sentido, por parte del componente de “Gestores territoriales de la Subsecretaría de Control Urbanístico”, desde el año 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021, se han llevado a cabo 40 actividades en el corregimiento de Santa Elena, teniendo un alcance de 511 personas impactadas, entre las actividades ejecutadas contamos con Comités Locales de Gobierno, Mesas Interinstitucionales, Ferias de Servicio, Consejos Corregimentales de



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





Convivencia, sensibilización a la primera infancia y capacitación a actores territoriales en temas como la prevención a la estafa inmobiliaria y la adecuada ocupación del territorio, a través de recorridos en los diferentes sectores y veredas del corregimiento.

Como resultado del trabajo conjunto con otras entidades, desde el año 2021 se han realizado diversos operativos en el corregimiento de Santa Elena, impactando entre otras las siguientes zonas: Flores de Oriente, La Papera, Barrio Viejo, Mirador del Llano, La Tomatera, El Rosario, Vereda Media Luna, Vereda Barro Blanco, Vereda Matasano, Vía la Torre y sector La Torre.

El Distrito de Medellín invita a que las víctimas de este tipo de estafa, realicen la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación e instalen la queja para hacer el seguimiento correspondiente por parte de la Administración Distrital.

También es importante recordar el papel que juegan las Curadurías Urbanas de Medellín, son fuente de información a la hora verificar sobre la legalidad de las futuras construcciones; para efectos de documentarse sobre cómo prevenir una estafa inmobiliaria la ciudadanía podrá remitirse al portal web de la Alcaldía Distrital de Medellín www.medellin.gov.co, generar una PQRSD o contactar al personal de la Subsecretaría de Control Urbanístico para recibir una asesoría jurídica, marcando al número telefónico 3855555 Ext 1884.

“(...) 3. La administración municipal debe realizar procesos de articulación con el gobierno nacional para procesos de normalización de predios (...)”.

Sobre esta actividad se cuenta en la actualidad con la Subcomisión No. 2 de análisis a los procesos de regularización, titulación y reasentamientos en el marco del Comité para el Direccionamiento del Control de los Asentamientos Humanos Irregulares y construcciones ilegales, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 903 de 2021; en donde se analizan las diferentes estrategias a implementar para la regularización, titulación o reasentamiento en el caso que aplique, en articulación con los lineamientos del Gobierno Nacional y la norma aplicable, entre otras la Ley 2044 de 2020 y el nuevo Plan Nacional de Desarrollo o Ley 2294 de 2023.

“(...) 6. Concertar de manera democrática con las autoridades competentes los lineamientos de reglamentación para la zona (...)”



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



Manifestamos que, los usos y aprovechamientos establecidos en este caso, para el corregimiento de Santa Elena, están establecidos principalmente de conformidad con el Acuerdo 048 del 2014 del Concejo de Medellín y la Resolución 9328 del 2007 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia (CORANTIOQUIA).

Igualmente, informamos que los requisitos para adelantar actividades constructivas y lo relacionado con el uso de suelo en el territorio, están establecidos en el Decreto Nacional 1077 del 2015 artículo 2.2.6.1.1.7 y sus Decretos modificatorios; además de lo establecido en la Ley 1801 del 2016, artículos 81, 135 y 140.

Por lo anteriormente mencionado, la concertación de reglamentación de la zona atiende a la normativa distrital y nacional. Adicionalmente, es importante resaltar que la Secretaría General a través del Concepto 018 de 2016 concluyó que:

“Las funciones del control territorial no son funciones policivas ni le permiten al titular de dicha dependencia expedir actos sancionatorios frente a las infracciones urbanísticas, el papel fundamental de esta Secretaría es generar de una parte insumos para la revisión y formulación del Plan de Ordenamiento y, por otra parte, el soporte técnico que les permita a las autoridades policivas tipificar la infracción e imponer la sanción urbanística correspondiente.”

Por lo anterior, se informa que las medidas correctivas en el territorio de Santa Elena están en cabeza de la Casa de Gobierno de Santa Elena, de conformidad con lo establecido en el artículo 206 de la Ley 1801 del 2016 *“Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.”*

No obstante, lo anterior, reiteramos nuestro compromiso para acompañar los diferentes espacios de socialización y concientización con la comunidad.

“(…) 8. Aplicación de la Observación 4 de la ONU con respecto a la intervención de viviendas (…)”,

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establece en el parágrafo 1 del artículo 11, el derecho a una vivienda digna. Este pacto se constituye como instrumento internacional de protección de Derechos Humanos y



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



reconoce el carácter relativo de los Derechos Económicos y Sociales, en la medida en que están orientados por el principio de progresividad.

El Derecho a una vivienda digna o adecuada, como lo entiende el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales Y Culturales, debe ser reglamentado a través de la legislación interna de cada Estado miembro. Desde la Administración Distrital persiste el compromiso sin desconocer de que se trata de un concepto jurídico indeterminado, que además de desarrollo legal requiere de actuaciones de diferentes entidades del Estado.

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, establece que todo colombiano tiene derecho a una vivienda digna y para hacerlo, el Estado fijará las condiciones necesarias a través de planes de interés social, sistemas de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas; dicho artículo es reglamentado por la Ley 74 de 1968, Ley 82 de 1993, Ley 115 y 146 de 1994, Ley 546 de 1999 y Ley Orgánica de 1715 de 2001. Además de lo cual una amplia línea jurisprudencial de nuestra Corte Constitucional ha determinado el carácter social del derecho a la vivienda y ha establecido las condiciones a partir de las cuales, y de forma excepcional, su amparo procede como un derecho fundamental.

Una línea específica la constituye la Sentencia de Unificación SU 016 del 2021, que reglamenta las condiciones en que el desalojo forzado no constituye una violación ni a la Constitución, ni a la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica).

Dentro de los parámetros y las excepciones que establece la Sentencia de Unificación 016 del 2021, no determina una excepción en la aplicación del POT frente a los campesinos del corregimiento de Santa Elena. Sin embargo, la administración Distrital ha tendido los puentes de diálogo necesarios para escuchar a sus ciudadanos.

Igualmente, es importante manifestar que, las medidas correctivas en el territorio de Santa Elena, están en cabeza de la Casa de Gobierno de este corregimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 206 de la Ley 1801 del 2016.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Además, en materia de vivienda, vale la pena resaltar lo mencionado por la jurisprudencia relacionada con el tema, entre las que se encuentra la sentencia N°05001 41 05 004 2023 00074 01 que establece:

“(...) no significa que el estado esté en la obligación de proporcionar vivienda a la totalidad de los habitantes del país que adolezcan de dicha necesidad, pues como lo señala el artículo 51 de la Carta, su obligación se concreta en fijar condiciones y promover planes de vivienda dentro de las capacidades que su estructura promotora le permita, teniendo en cuenta la situación socioeconómica del país y las apropiaciones de orden presupuestal que se hayan destinado para estos rubros (...)”

“(...) 10. Proceso de compraventa para los propietarios de predios afectados que deseen enajenarlos (...)”

En el corregimiento de Santa Elena, los lotes suelen tener varias afectaciones, definidas dentro del POT y limitan la construcción dentro de los mismos. La ruralidad de Santa Elena implica que pueda tener los siguientes usos: uso forestal protector, forestal productor, agroforestal, agropecuario, agrícola, áreas mineras de transición y usos de suelos suburbanos- desarrollo restringido. En donde es común encontrar predios con restricción por amenaza y riesgo, y restricción por retiros a ríos y quebradas, así mismo, la densidad habitacional máxima se limita por el uso del suelo.

En este sentido, la regla general, es la capacidad dispositiva de los propietarios de los predios del corregimiento de Santa Elena, lo cual les permite la enajenación, venta, permuta y cualquier negocio jurídico sobre su propiedad, siempre y cuando no contravengan normas de orden público y de obligatorio cumplimiento contenidas en el POT. Se tiene así, que la restricción apunta a evitar que los propietarios de estos predios quebranten las normas del POT, sus usos, densidades y protección medio ambiental, patrimonial y arqueológica, pues dichas restricciones no se encuentran bajo la voluntad de particulares. Lo anterior apunta a un concepto de sostenibilidad que obliga a mantener en equilibrio el concepto de derecho de vivienda frente a otros bienes valiosos para el Distrito, como lo son el medio ambiente, la protección arqueológica y patrimonial, entre otros.

- Departamento Administrativo de Planeación



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



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





Esta dependencia dio respuesta en los siguientes términos:

4. “Se solicita un estudio a detalle de densidades urbanísticas para que se conozca la realidad del territorio (#predios, #viviendas, situación, jurídica de las viviendas)”.

R/. Con el objetivo de regular los fenómenos de ocupación en el territorio propendiendo el uso y goce responsable de los recursos naturales, el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993 confiere a las Corporaciones Autónomas Regionales la responsabilidad de establecer las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas, en cerros y montañas.

En desarrollo de esta regla general de competencia, la definición de las densidades habitacionales en el suelo rural, son definidas por la Corporación Autónoma Regional de Antioquia (CORANTIOQUIA), las cuales constituyen un determinante de obligatoria incorporación en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín. Actualmente para el suelo rural del Distrito de Medellín, aplican las densidades dispuestas en la Resolución 9328 de 2007 de CORANTIOQUIA, debidamente incorporadas por el Acuerdo 048 de 2014 del Concejo de Medellín.

Durante el proceso de concertación ambiental del POT ante dicha autoridad realizado a inicios de 2014, la Administración advertía, según datos del diagnóstico territorial construido, que la densidades existentes en el territorio, ya superaban en muchos polígonos del suelo rural, las densidades normativas establecidas en la citada Resolución 9328 de 2007, lo cual se explicaba y aun se explica, en la metodología y datos usados por la entidad para su construcción en 2007, que en principio no incorporan todas las variables que pueden dar cuenta de la alta complejidad de las dinámicas de suburbanización y producción que se presentan en el suelo rural en un entorno metropolitano.

En este sentido, el Departamento Administrativo de Planeación en representación de la Administración y en consideración a la falta de competencia para modificar en el POT la norma que funge como determinante regional, estableció con



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





CORANTIOQUIA un compromiso que quedó plasmado en el parágrafo del artículo 424 del Acuerdo 048 de 2014:

“Parágrafo. En un plazo de seis (6) meses, la Administración Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia – CORANTIOQUIA– realizarán conjuntamente los estudios técnicos a partir de las consideraciones del Documento Técnico de Soporte del presente Acuerdo, para revisar y ajustar la Resolución 9328 de 2.007. Una vez esta norma se modifique, será de aplicación inmediata en el suelo rural.”

En desarrollo de este compromiso, en el año 2015 esta Dependencia entregó a CORANTIOQUIA una propuesta para la revisión y modificación de las densidades máximas rurales en la jurisdicción del Distrito de Medellín, con el fin de realizar la validación pertinente y convocar a las mesas de trabajo que fueran necesarias, con el fin de producir un ajuste a la norma regional que pudiera aplicarse de forma inmediata en nuestro territorio, tal y como se establece en el parágrafo citado.

En los siguientes años (2016-2018) se realizaron mesas de trabajo, asistencias a reuniones y en el año 2019, en la Comisión Primera del Concejo de Medellín en el marco del seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial - componente rural, se realizaron mesas temáticas entre CORANTIOQUIA y el Departamento Administrativo de Planeación para tratar el tema de densidades habitacionales para el suelo rural del municipio de Medellín.

En el año 2020 se reactivaron las mesas de trabajo y como resultado, CORANTIOQUIA corrió un modelo para el Distrito de Medellín con variables más actualizadas, el cual arrojó una nueva propuesta de densidades rurales, las cuales no distan mucho de la modelación del 2016 y que dio como resultado *densidades mucho más restrictivas que las actualmente establecidas en la Resolución 9328 de 2007 e incorporadas en el POT.*

Estos análisis con los que cuenta la CORPORACIÓN están indicando que la capacidad de densificación del territorio, en términos ambientales y urbanísticos, han llegado a sus límites, lo cual está afectando la sostenibilidad del territorio, habida cuenta de los desarrollos constructivos y presión inmobiliaria que hoy se



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





está viviendo el suelo rural de Medellín, especialmente en el corregimiento de Santa Elena

En este orden de ideas, el Departamento Administrativo de Planeación posee competencia para producir los estudios técnicos necesarios para la construcción de las normas urbanísticas en materia de densidades, alturas e índices de ocupación del suelo rural. Este trabajo se realiza de manera permanente en las diferentes fases del proceso de planificación territorial establecidos en el artículo 2.2.2.1.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“Etapas del proceso de planificación territorial. El proceso de planificación del ordenamiento territorial se realiza siguiendo las siguientes etapas:

- 1. Diagnóstico.*
- 2. Formulación.*
- 3. Implementación.*
- 4. Seguimiento y evaluación”*

En la actualidad nos encontramos en la fase de seguimiento y evaluación del Plan, la cual se ha venido desarrollando paralelamente a su implementación y que implica la recolección y análisis de información para adelantar la medición del estado de avance de la ejecución de los programas y proyectos, de la implementación de las normas urbanísticas y la consolidación del modelo de ocupación.

En este contexto, desde el Departamento Administrativo de Planeación estamos en disposición de acompañar a la Corporación Ambiental – CORANTIOQUIA en el análisis de propuestas que permitan armonizar las determinantes ambientales con los estudios y modelaciones de densidades máximas de vivienda realizadas para el suelo rural de Medellín, reconociendo la realidad del territorio y el crecimiento poblacional con prevalencia de la valoración de las actividades campesinas y los aspectos naturales, ambientales y ecológicos del área rural.

5. “Generar un proceso de discusión comunitario que sirva de base para insumos de revisión del POT.”

En aplicación del citado Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.2.1.2.1.1, el cual establece las etapas del proceso de planificación territorial (diagnóstico, formulación, implementación, seguimiento y evaluación), para los cuales se



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604



deberá establecer una estrategia de participación y concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos en términos de la ley 388 de 1997, actualmente el Departamento Administrativo de Planeación, se encuentra en la construcción del documento técnico de seguimiento y evaluación del mediano plazo de POT, en el cual se analiza la norma urbanística general, este es un producto que se tiene presupuestado entregar para la finalización de esta administración, el cual incluirá una fase de discusión y socialización, en la cual se crearán espacios a través del Concejo Municipal, el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, Consejo Territorial de Planeación y las autoridades ambientales

No obstante, entendiendo la complejidad de los procesos de ocupación del suelo rural, estamos dispuestos a establecer con la comunidad un espacio de diálogo que nos permita hacer un diagnóstico más acertado del territorio, obtener datos más allá de la base catastral, plantear escenarios posibles de ocupación y contrastarlos con las visiones institucionales, de manera que puedan constituir insumo de la próxima revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y la Resolución 9328 de 2007 emitida por CORANTIOQUIA.

- Secretaría de Desarrollo Económico:

“7. Establecer la capacidad turística para el corregimiento de Santa Elena.”

Dando respuesta a lo anteriormente mencionado, si bien es cierto que existe una corresponsabilidad de las entidades territoriales para elaborar estudios que conduzcan a la definición de la capacidad de carga de un territorio, se debe tener en cuenta que no todo el territorio de Santa Elena es medible en términos técnicos dada las condiciones específicas del corregimiento, tales como: la extensión del territorio (7.412.83 hectáreas), sus múltiples accesos; y, sus múltiples locaciones consideradas atractivos naturales, culturales; así como su importancia en eventos y festividades (zona tradicional silleterera del Distrito de Medellín). Por lo anterior, a efectos de realizar dichos estudios, se requiere georreferenciar polígonos específicos en los cuales se destaque la presencia de actividad y/o la oferta turística en el territorio sea local o extranjera.

Se debe recordar que parte del territorio, específicamente la zona que compromete una porción del Parque Arví, cuenta con estudios de capacidad de



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





carga calculados para uso de los servicios recreacionales del mismo, ubicados en los senderos del Parque Arví y el Chorro Clarín.

- **Secretaría de Salud:**

La dependencia dio respuesta de la siguiente manera:

“9. Intervención sicosocial para la comunidad para proteger la salud mental de las personas afectadas.”

La Secretaría de Salud en promoción y prevención ofrece acompañamiento en salud mental de las personas afectadas con la situación específica, a través de su equipo de psicólogos y psicólogas de la estrategia de “Medellín me cuida salud”. Además, de ofrecer la línea de salud mental “Línea Amiga” la cual trabaja 24/7 para dar atención personalizada a las personas que lo soliciten.

También ofrecen la posibilidad de poner a disposición en la zona afectada un “escuchadero móvil”, donde un psicólogo de la entidad puede atender las necesidades de la población.

- **Gerencia de Corregimientos:**

En relación al cuestionario, la Gerencia de Corregimientos respondió lo siguiente:

1. Seguimiento a las solicitudes de la comunidad: Se compromete a realizar el seguimiento riguroso a todas las solicitudes que lleguen a la Gerencia de Corregimientos por parte de la comunidad respecto a la temática objeto de debate en atención a su deber de atender y dar respuesta oportuna a cada una de ellas, con el fin de abordar las inquietudes y necesidades planteadas.
2. Establecimiento de una línea gráfica en conjunto con la Secretaría de Comunicaciones: Se compromete a trabajar en estrecha colaboración con la Secretaría de Comunicaciones del Distrito de Medellín para establecer una línea gráfica que pueda ser compartida con las demás dependencias de la administración. El objetivo es que desde cada una de las entidades se emitan campañas informativas que resalten la importancia de conservar la vocación de este territorio, el cual es de gran relevancia para el Distrito de Ciencia, Tecnología



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

e Innovación de Medellín, buscando generar conciencia y promover la valoración de nuestro entorno.

3. Acercamiento con líderes sociales, comunitarios y grupos de valor del Corregimiento: Desde la Gerencia de Corregimientos están realizando un acercamiento directo con los líderes sociales, comunitarios y los grupos de valor, buscando que a través de un trabajo colaborativo, se desarrollen estrategias conjuntas que permitan informar a aquellos interesados en construir en este territorio, acerca de las obligaciones jurídicas que deben cumplirse. Lo anterior en aras de garantizar que las personas que deseen llevar a cabo construcciones sean plenamente conscientes de los requisitos legales y contribuyan así, a la sostenibilidad y ordenamiento de nuestra comunidad.

De esta forma damos respuesta a su solicitud.

Cordialmente,

OSCAR DE JESUS HURTADO PEREZ
SECRETARIO DE DESPACHO (E)



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330220604