



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 2 4 4 7 3 1 *
Medellín, 06/06/2024

Señor
LUIS CARLOS UPEGUI ORTEGA
CC 3371427
CR 35 029 – 20 110
CL 075 A 064 A 015
Medellín.

Asunto: Requerimiento para el cumplimiento efectivo de la Obligación Urbanístico vial del proyecto vial de la Carrera 35, con numero de acta de vías 08-1990-001, del predio ubicado en el CBML 09140010286, en la dirección CR 35 29-02, urbanístico Bosques de San Bartolomé, cerramiento aprobado mediante oficio L-17725 del 30 de enero de 1996, matricula inmobiliaria 001-647470.

Cordial saludo:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, en uso de las facultades legales, especialmente las otorgadas por el artículo 311 de la Constitución Política, el numeral 4 del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011; los numerales 3 y 9 del artículo 3 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 del 2015, El artículo 11 del Decreto Nacional 1203 del 2017, los numerales 2, 3 y 4 del artículo 346 del Decreto Municipal 883 de junio 3 de 2015, donde se le asigna entre otras funciones las de:

- I. Realizar la vigilancia y control durante la ejecución de las obras físicas, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y sujeción a las normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la normativa vigente;
- II. Establecer los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador;
- III. Liquidar y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas;
- IV. Realizar las gestiones necesarias para la determinación de las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas y la entrega material de las áreas de cesión, además de velar por el cumplimiento de obligaciones de los constructores”.

Página 1 de 8



Documento Firmado
Digitalmente: # 202430244731



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

pertinentes, con el fin de establecer el cumplimiento de las áreas a ceder con destinación a vías públicas locales, las cuales se informaron en su momento en la aprobación de la Urbanización, el cerramiento fue aprobado mediante oficio L-17725 del 30 de enero de 1996, y que mediante oficio 17725 del 1995, ambos emitidos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, estableciendo las áreas a ceder por el desarrollo de este proyecto, el cual es de 1.137,75 m², en las siguientes condiciones "Retiro hasta antejardín sobre la transversal interna y acceso a la urbanización 690,75m² y retiro hasta antejardín sobre la Calle 29 C, por 447m².

AREA DEL LOTE	
AREA BRUTA DEL LEVANTAMIENTO SEGUN EL V.B. DEL AMARRE HORIZONTAL DE ACUERDO AL OFICIO M-20804/95 2082-2 DE JUNIO 01 DE 1.995	13.135.53 m ²
ESTA AREA COMPRENDE LOS PUNTOS 1, 2, 3, 7, 8 Y 1 PUNTO DE PARTIDA.	
AREA BRUTA DEL LOTE No.8 DE LA URB. MIRADOR DE SAN DIEGO SEGUN LOS ARCHIVOS DE PLANEACION	12.668.73 m ²
ESTA AREA COMPRENDE LOS PUNTOS 1, 2, 3, 4, 5, 6 Y 1 PUNTO DE PARTIDA.	
AREA BRUTA DEL "LOTE C" DEL SEMINARIO CONCILIAR PARA LA CONSTRUCCION DE UNA CAPILLA VER ESCRITURA 2587 DE AGOSTO 31 DE 1.994	1.060.00 m ²
AREA BRUTA DEL LOTE 8 SOBRE EL QUE SE CONSTRUIRÁ LA URB. BOSQUES DE SAN BARTOLOME	
RETIRO SOBRE LINEAS DE ALTA TENSION DE EE. PP. DE MEDELLIN	587.60 m ²
AREAS A CEDER	
RETIRO HASTA ANTEJARDIN SOBRE LA TRANSVERSAL INTERMEDIA Y ACCESO A LA URBANIZACION	690.75 m ²
RETIRO HASTA ANTEJARDIN SOBRE LA CALLE 29 C	447.00 m ²
AREA NETA = A. BRUTA - A. CEDER =	10.470.98 m ²

1.137,75

Al realizar el proceso de aprobación de la licencia de urbanización y cerramiento del lote 8 correspondiente al lotero del predio Mirador de San diego, lote que corresponde al desarrollo urbanístico Bosques de San Bartolomé.

Se planteo en este oficio la obligación y ceder fajas de cesión a titulo gratuito y voluntario a la administración del Municipio hoy distrito de Medellín, con el fin de que estas hagan parte del sistema vías público, en beneficio de la ciudad, y de igual forma se comprometió la compensación de una faja que seria destinada a el salón comuna el cual se autorizó a través del oficio



Documento Firmado Digitalmente: # 202430244731





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

07 DIC 2007



Alcaldía de Medellín 200700405953
Departamento Administrativo de Planeación

Medellín, 3 de Diciembre de 2007

M-12737-07

Doctora
ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
Curadora Urbana Tercera
Calle 27 N° 46 – 70 Local 302
Teléfono 4 48 03 03
Medellín

Asunto: Información para el otorgamiento de licencia de construcción al lote 19 de la urbanización Bosques de San Bartolomé (U-9530).

Reciba un cordial saludo.

En atención a su solicitud, esta oficina le comunica que según nuestros archivos se encontró que la urbanización fue aprobada con la vigencia del Acuerdo 38 de 1990, bajo oficio de respuesta L-17725 del 30 de enero de 1996 (fecha de salida en el archivo).

Según la carpeta que reposa, la urbanización (U-9530) no culminó el proceso para el recibo definitivo, quedando pendiente la escrituración de las áreas de cesión correspondientes a las fajas viales (retiro hasta antejardín sobre la transversal intermedia y acceso a la urbanización: 690.75 M2 y retiro hasta antejardín sobre la calle 29C: 447.00 Mts.2).

Con respecto a este asunto, le comunicamos que el urbanizador nunca tramitó la licencia de construcción, por lo tanto, para la solicitud de obras constructivas dentro del lote de mayor extensión, se deben cumplir con todas las obras urbanísticas que corresponden a: Vía de acceso externa e interna hasta cada propiedad cumpliendo con todas las especificaciones técnicas, redes de servicios públicos domiciliarios hasta el frente de cada propiedad privada como son: Acueducto y alcantarillado, energía, teléfono y gas, zonas verdes libres recreacionales privadas debidamente engramadas, arborizadas, iluminadas y dotadas de amoblamiento para su uso efectivo, lote de servicios colectivos apto para la construcción futura de equipamiento comunitario que se requiera, en el cual se debió haber construido el salón comunal de 38.70 Mts.2.

Es así que a través la licencia L-17725-95 se aprobó el planteamiento urbanístico desde el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) siendo así está la licencia por la cual se deben desarrollar las actuaciones que permiten la construcción del proyecto

Página 3 de 8



Documento Firmado
Digitalmente: # 202430244731



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



CO177740



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Bosques de San Bartolomé, como se evidencia en la siguiente imagen y se anexa en los soportes del este comunicado, trámite que se soportó en el oficio con radicado L- 18764-94, el cual determina algunas características a desarrollar del predio y las cuales se consolidan con la Licencia.

2083-23	L-17725/95
---------	------------

Favor citar al contestar

30 ENE 1996
 Medellín, Agosto 4 de 1995

Señor
ORLANDO NAVAS HOYOYA
 Teléfono: 312 41 75
 Ciudad

ASUNTO: Planteamiento urbanístico del Proyecto Bosques de San Bartolomé. Loto #B de la Urbanización Mirador de San Diego, pasa a U:9530.

Se acepta el planteamiento urbanístico de la referencia, a la luz del Acuerdo 38/90, en su normativa para zona 2, franja de densidad media y sector de obligaciones. El cuadro general de áreas que se aprueba es el siguiente:

AREA BRUTA DEL LOTE	11.608,73 M2 ✓
AREA A CEDER POR VIAS	1.157,75 M2 ✓
ARA LOTE DE SERVICIOS COLECTIVOS	980,55 M2 ✓
AREA CONSTRUCCION SE SERVICIOS COLECTIVOS	38,70 M2 ✓
AREA NETA	10.470,98 M2 ✓
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO	1.643,83 M2 ✓
AREA TOTAL CONSTRUIDA	3.730,79 M2 ✓
INDICE DE OCUPACION	15,69 % ✓
NUMERO DE LOTES UNIFAMILIARES	20 U ✓
NUMERO DE VIVIENDAS	20 U ✓
PARQUEADEROS PRIVADOS	40 U ✓
PARQUEADEROS VISITANTES	9 U ✓

El Proyecto obtuvo visto bueno del Departamento de Vías y Transporte mediante oficio 39.402/94 y del Departamento Técnico por L-18765/94, quien al respecto conceptúa que debe tenerse especial cuidado con el movimiento de tierras, con el fin de mantener el equilibrio natural del terreno.

El cerramiento deberá construirse conforme lo estipula el art. 158 del Acuerdo 38/90 y además, disponer de cuarto cuarto de basuros.

Para la entrega de obras al Municipio de Medellín, deberá presentar el Acta de recibo de redes de Gas, emitida por las Empresas Públicas de Medellín, Para ello además se verificará que las zonas verdes se entreguen engramadas, arborizadas e iluminadas.

Al revisar la plataforma Magips 9, evidenciamos que las fajas correspondientes a la calle 29c, están incorporadas a los inventarios del Distrito, pero que los correspondientes a la Carrera 35, no están conformados y menos entregados en debida forma al Distrito.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Imagen de Mapgis 9 de la propiedad con resolución L-17725 del 30 de enero de 1996; CBML 09140010286



Es de anotar que, si al inicio de establecieron la obligación de fajas para vías y adicional la construcción de equipamiento colectivo y cesión de las fajas del mismo, este último fue compensado en dinero según establecido el oficio 200800005426 del 21 de mayo del 2008, por el Departamento Administrativo de planeación quien para ese entonces tenía esta competencia, como se evidencia en la imagen siguiente.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202430244731



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación



Sale: 200800174189

200800005426

Medellín, 21 de mayo de 2008

Arquitecto
ALEJANDRO MEJÍA PELÁEZ
 Carrera 65B 32D-34 ó Calle 32A 65D-30 Apartamento 502
 Teléfono: 351-31-04 ó 265-30-80
 La Ciudad

Asunto: Forma de Cumplimiento obligación urbanística por concepto de construcción servicios colectivos. Acuerdo 38/90. Urbanización BOSQUES DE SAN BARTOLOMÉ. Carrera 35 29-02 (lotes 7 y 9 que pertenecían a la Urbanización Mirador de San Diego U-8350). U-9530

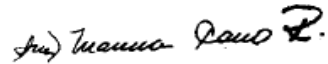
Cordial Saludo:

En atención a su solicitud le comunicamos que esta oficina determinó que la forma de cumplimiento de la obligación urbanística mencionada en el asunto, la cual corresponde a 38.70m2, deberá ser compensada en dinero, recurso que se invertirá en obras para el mismo fin, según lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006 y Decreto 351 de 2007. Según Informe ROU-020-08 de la Secretaría de Hacienda, el avalúo por metro cuadrado de construcción es de \$700.000.00.

Estamos a su disposición para cualquier aclaración al respecto.

Cordialmente,


ARQ. MARTHA E. GONZÁLEZ D.
 Profesional Universitario
 Unidad Taller del Espacio Público


ING. LUZ MARINA CANO RESTREPO
 Líder de Programa
 Unidad Taller del Espacio Público

Copia: U-9530
 T.E.P. 2004 17, Comuna 09, Barrio La Asomadera n°1 0914, Z3-CN2-17
 Unidad de Monitoreo y Control



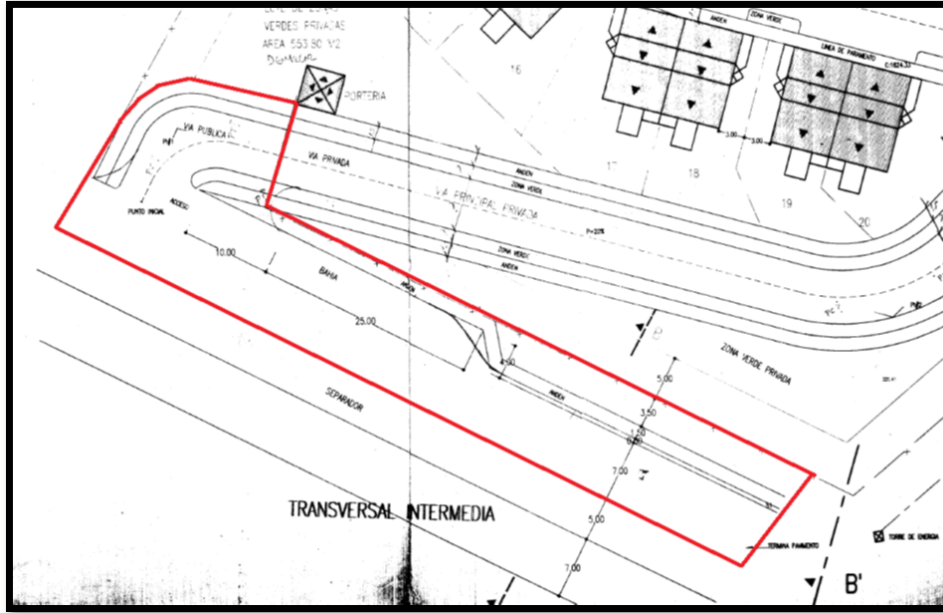
Documento Firmado
 Digitalmente: # 202430244731



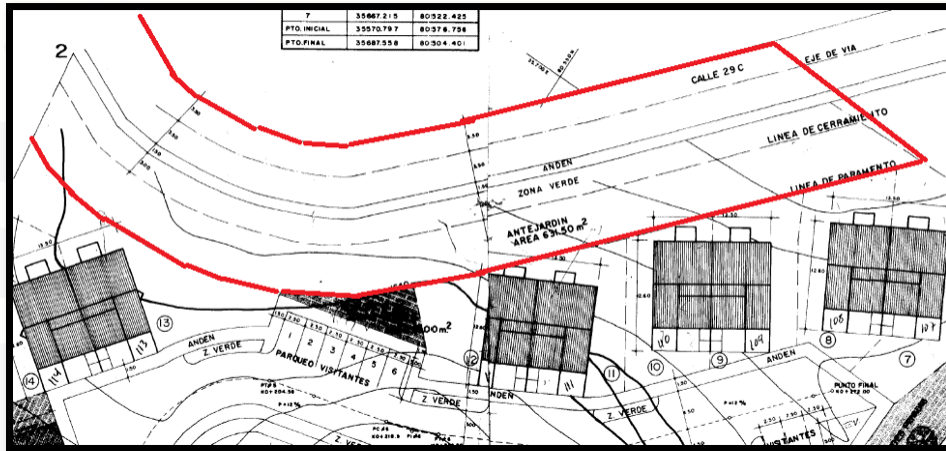


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Imagen de los planos de las fajas a ceder de la transversal intermedia o Calle 35



Fajas a ceder en la Calle 29C



En el proceso de trámite inicialmente se convocó a la Administración de la copropiedad, a través del Requerimiento con radicado 202331066894 del día 27 de diciembre de 2023, el cual tuvo como respuesta por parte de la comunidad a través del Radicado 202410142240 del 21 de abril de 2024, en donde exponen que nos pueden brindar respuesta, ya que, primero no existe una representación legal por la no existencia de una personería jurídica, segundo, que no tiene conocimiento y menos acceso a la información del proceso urbanístico. Pues son compradores y no los desarrolladores del proyecto; en vista de lo anterior, al revisar y confirmar lo anterior expuesto, es necesario vincular a todos y cada uno de los propietarios de los predios, los cuales hacen parte del área





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

desterrminada en los planos como Bosques de San Bartolomé, los cuales deben ser informados del trámite que la administración Distrital inicia de forma oficiosa, ya que cada predio tiene una vinculación directa solidaria con los acto autorizados en el momento de generar la actuación de aprobación del desarrollo urbanístico y constructivo de la da Unidad de vivienda ubicada en el área donde está determinado el conjunto Bosques de San Bartolomé. Predio 8 del loteo de Balcones de Sandiego.

Como es un trámite informativo y procedimental, no es obligatorio la presentación de respuesta al mismo, so lo desean se tiene un plazo de 10 días hábiles contados a partir de la notificación de este acto, su exoneración de responsabilidad se soporta en que ya la mayoría de los copropietarios expusieron, el no conocimiento de la obligación de ceder y la no existencia de la personería jurídica del conjunto como tal, por falta de cumplimiento de los requisitos para ese entonces en la cesión de las fajas de cesión que permitía el cerramiento del conjunto residencia y con ello el acceso a la personería jurídica como tal.

Finalmente, la Subsecretaría de Control Urbanístico, adelantará todas las actuaciones pertinentes y trasladará a la Secretaría de Suministros y Servicios para lo de su competencia.

La respuesta al presente requerimiento, puede ser radicadas en las taquillas del Centro Administrativo la Alpujarra, o puede ser radicado a través del siguiente enlace: www.medellin.gov.co/mercurio/inicialPqr.jsp Estamos a su disposición para cualquier aclaración al respecto.

Cordialmente,

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia En el expediente con resolución L-17725 del 30 de enero de 1996; CBML 09140010286

Elaboró: Wilson A. Restrepo Flórez Abogado - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Mauricio Cardona Sánchez Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202430244731

Página 8 de 8