



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 3 3 0 1 5 7 1 4 0 *

Medellín, 02/05/2023

Señores

OBRA TREINTA S.A.S

NIT – 901.183.990-1

Carrera 41 # 21 Sur 161.

Teléfono: 444 5453.

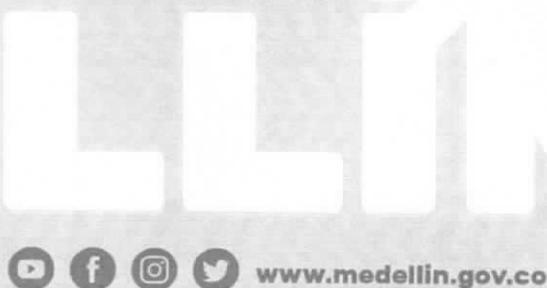
Envigado – Antioquia

Asunto: Requerimiento Certificado Técnico de Ocupación del proyecto “**OBRA TREINTA**”, ubicado en la Calle 2 18-464, Comuna 14 - El Poblado, con Licencia C1-0493-19 modificada por la licencia C1-0586-20.

Cordial saludo:

De manera atenta, me permito informarle que la Subsecretaría de Control Urbanístico conforme al artículo 346° del Decreto Municipal 883 de junio 3 de 2015, es la encargada de: i) ejercer la vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en proyectos de cinco (5) o más unidades, con sujeción a la normativa vigente; ii) ejercer el seguimiento, monitoreo y control a la ejecución de obras, verificando si se ejecutan actuaciones de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición sin licencia o sin ajustarse a la misma, en contravención a la normativa vigente; y iii) 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.

El Legislador expidió la Ley 1796 de 2016 por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones. En la Ley 1796 del artículo 4° que modifica el artículo 18° de la Ley 400 de 1997 se estableció que:



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

“Artículo 18°. Obligatoriedad. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.

Las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la supervisión técnica.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo.

En el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016 se consagró:

“Artículo 6°. CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento.

PARÁGRAFO 1°. En los casos, de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes.

En este caso, el certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas de la respectiva unidad estructuralmente independiente.

PARÁGRAFO 2°. En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.

PARÁGRAFO 3°. La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61° del Decreto número 2150 de 1995 y el artículo 109° de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación de que trata el presente artículo ni podrá condicionar su expedición.”



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

Significa lo anterior que, todas las edificaciones iguales, superiores o con la posibilidad de alcanzar los 2.000 m² de área construida deberán cumplir con la obligación de tener supervisor técnico independiente, también en los casos de las edificaciones que no alcancen los 2.000 m² y así lo solicite el diseñador estructural o el ingeniero geotecnista, tras evidenciar complejidad en los procedimientos constructivos o en los materiales. En todo caso el curador urbano deberá dejar constancia en la licencia urbanística de la obligación de tener supervisión técnica.

Así las cosas, el enajenador en ningún caso puede permitir la ocupación del inmueble sin protocolizar previamente el Certificado Técnico de Ocupación de la respectiva obra en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda.

Inclusive en los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá previo a la ocupación protocolizar previamente el Certificado Técnico de Ocupación de la respectiva obra en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

Ahora bien, en virtud de su facultad de Inspección, Vigilancia y Control la Subsecretaría de Control Urbanístico, evidenció en sus bases de datos que el proyecto "OBRA TREINTA", ubicado en la Calle 2 18-464, Comuna 14- el Poblado, se encuentra obligado a cumplir con el **Certificado Técnico de Ocupación** debidamente protocolizado en los folios de matrícula de las unidades resultantes y en el predio matriz, toda vez que, se **evidenció que la edificación se encontraba ocupada.**

De otro lado, a la fecha a esta Dependencia, **no se ha remitido el Certificado Técnico de Ocupación, y copia de las actas y anexos de la supervisión técnica independiente,** que se expiden durante el desarrollo de la obra.

En consecuencia, la Subsecretaría de Control Urbanístico lo requiere para que de manera inmediata se ajuste a la ley 1796 de 2016 y sus Decretos reglamentarios, por lo tanto, deberá aportar los documentos **(en formato digital)** que soporten el cumplimiento de la **expedición del Certificado Técnico de Ocupación por parte del Supervisor Técnico Independiente** bajo gravedad de juramento, **con las actas y anexos de supervisión** y su respectiva protocolización en las matrículas inmobiliarias de cada una de las unidades de vivienda resultantes del proyecto.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Finalmente, es necesario recordar que conforme a la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Ley 2610 de 1979, las órdenes y requerimientos que expida la Subsecretaría de Control Urbanística en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control serán de obligatorio cumplimiento so pena de la imposición de multas sucesivas. Inclusive podrán ser sujetos de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes expedidas por la Subsecretaría de Control Urbanístico; cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley o cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

El término para brindar respuesta es de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente requerimiento. Vencido este término, sin que se allegue prueba del cumplimiento del presente requerimiento o si no se allegó información alguna sobre el presente o de forma parcial, la Subsecretaría de Control Urbanístico, adelantará todas las actuaciones pertinentes, con el fin de iniciar la investigación administrativa e imponer las sanciones en las cuales puedan incurrir; no obstante, si usted considera que no se encuentra obligada a adecuarse a la Ley 1796 de 2016 y su decreto reglamentario, deberá explicar de manera amplia los motivos.

La respuesta al presente requerimiento se debe radicar en el siguiente link: www.medellin.gov.co/mercurio/inicialPqr.jsp o radicar su respuesta con los correspondientes anexos (en formato digital) en las taquillas del Archivo General del Municipio de Medellín ubicado en el Sótano de la Alpujarra.

Cordialmente,

JOHAN EMANUEL ROLDAN
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 a 42-101 Edificio Plaza de la Libertad piso 8 Torre B. Nombre del proyecto "OBRA TREINTA", ubicado en la Calle 2 18-464, Comuna 14- El Poblado.

Proyectó: Jennifer usuga Higueta Abogada Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Vanessa Trujillo Correa Abogada Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Johan Emanuel Roldán Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico.
---	--	--



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

ME
DE
LLIN



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

