Medellín
todos por la vida

CIRCULAR 073
Noviembre 30 de 2015

PARA: **CURADURÌAS URBANAS DE MEDELLÍN, SECRETARIOS, SUBSECRETARIOS, SUBDIRECTORES, UNIDADES, GRUPOS, ENTIDADES DESCENTRALIZADAS, ENTIDADES PRIVADAS, Y CIUDADANÍA EN GENERAL.**

ASUNTO: **INTERPRETACIÓN DE LOS ARTICULOS 122, 289, 290, 378 y 284 DEL ACUERDO 48 DE 2014**

El Director del Departamento Administrativo de Planeación, en uso de las facultades otorgadas a las autoridades de planeación en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y con la intención de orientar el proceso de aplicación del Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial y teniendo en cuenta la s diversas situaciones que se han presentado a raíz del otorgamiento de licencias por parte de las Curadurías de la ciudad de Medellín, se hace necesario y pertinente precisar las condiciones de aplicación de las artículos 122, 289, 290, 378 y 284 , en aras de orientar el proceso de otorgamiento de licencias de Urbanismo y/o Construcción en las diferentes modalidades y reconocimiento de construcciones, el cual deberá ser aplicado a todos los proyectos que a futuro se radiquen, incluyendo los proyectos en proceso de aprobación.

1. **ASPECTOS GENERALES DE LOS RECONOCIMIENTOS:** En relación al artículo 377 - Objeto de reconocimientos de edificaciones del Acuerdo 48 de 2014-, se aclara lo siguiente:

a) No proceden los actos de reconocimiento en las circunstancias definidas en el artículo 65 del Decreto 1469 del 2010, recogido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado parcialmente por el Decreto 2218 de 2015.

b) Para tratamientos de consolidación en todos sus niveles, mejoramiento integral y áreas de manejo especial al interior de los planes parciales aprobados, las destinaciones máximas a reconocer son las definidas en el artículo 378 del Acuerdo 48 de 2014, - Condiciones del reconocimiento de edificaciones-

c) Para lotes localizados al interior de los polígonos de renovación y desarrollo son de aplicación las condiciones definidas en la presente circular en el apartado denominado "Reconocimiento en polígonos de renovación y desarrollo"

Medellín
todos por la vida

d) Las áreas objeto de ampliación, modificación, adecuación, posteriores a los actos de reconocimiento cumplirán con las normas para Actuaciones Urbanísticas en procesos de urbanización y construcción del Acuerdo 48 de 2014, y las normas generales de construcción que se expidan a través de las normas complementarias.

2. **RECONOCIMIENTOS EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO.** De forma complementaria a los artículos 289, 290 y 378 del Acuerdo 48 de 2014, y de forma transitoria hasta la adopción del instrumento de planificación complementaria correspondiente, en los polígonos de renovación y desarrollo, s e podrá reconocer edificaciones que no superen los 3 pisos y 3 viviendas. Esta norma será de aplicación siempre y cuando, la edificación a reconocer se haya concluido, como mínimo, cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, y se cumplan las demás disposiciones del Capítulo V del Título IV del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014.

   Cuando los instrumentos de planificación complementaria no definan en sus correspondientes decretos de adopción, el número máximo de destinaciones a reconocer, podrá aplicarse esta disposición o las contenidas en los decretos reglamentarios del Plan de Ordenamiento Territorial, que regulen la materia para toda la ciudad.

   Para usos diferentes a la vivienda, se permitirán reconocimientos en lotes menores de 250 metros cuadrados, cuando las edificaciones de vivienda contemplen un (1) local independiente el cual deberá estar ubicado en el primer piso, y no podrán ocupar más del 50% del área construida de dicho nivel. Así mismo cumplirán con los usos permitidos en el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

3. **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE.** En los inmuebles destinados a alojamiento y hospedaje, en los términos de la norma general de usos del suelo urbano y rural de Acuerdo 48 de 2014, el área destinada a dicho uso se considerará una unidad indivisible, por lo tanto, el inmueble NO será sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, y le corresponderá una única matricula inmobiliaria. Esta norma será de obligatoria aplicación para los hoteles, refugios, hostales, alojamiento rural, posadas turísticas, y moteles.

   Únicamente podrán individualizarse a través de propiedad horizontal en los establecimientos denominados aparta-hoteles también denominados aparta-suite, y los apartamentos turísticos, para los cuales aplican las densidades, y demás normas de aprovechamientos y cesiones públicas establecidas para el uso

Medellín
todos por la vida

residencial dependiendo del polígono de tratamiento en el cual se localicen, considerando equivalente una habitación a una destinación.

También podrán individualizarse a través de la asignación de matrícula independiente, los locales comerciales, restaurantes, bares y gimnasios que se construyan al interior del inmueble, en caso de que existan; así como las áreas comunes que sirvan para la existencia, seguridad, uso y disfrute de los demás bienes.

A efecto de las definiciones para la clasificación de dichos establecimientos aplica la norma técnica sectorial NTSH006.

4. **APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN EN ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE** De manera complementaria al artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, en los establecimientos de alojamiento y hospedaje las áreas destinadas al uso como las habitaciones y las áreas complementarias como cocinas, lavandería, restaurantes, gimnasios, zonas húmedas, auditorios, salas de reuniones, zonas administrativas, unidades sanitarias, serán contabilizados dentro del índice de construcción.

   Esta norma aplica para los proyectos a licenciarse dentro de las categorías de: hoteles, refugios, hostales, apartamentos turísticos, alojamiento rural, posadas turísticas, moteles, y aparta-hoteles también denominados aparta-suites.

5. **LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE SALUD CON QUIRÓFANOS** En relación al numeral 7 del artículo 122, cuando los establecimientos y/o equipamientos tengan quirófanos, solo podrán localizarse en áreas de media y alta mixtura, en aplicación de la norma general de usos del suelo urbano del Acuerdo 48 de 2014.

Atentamente,

JORGE PEREZ JARAMILLO
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró: HMM, Abg. Contratista. Departamento Administrativo de Planeación	Revisó: JHPA, Líder de programa Departamento Administrativo de Planeación	Aprobó: JMPM, Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación