



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

CIRCULAR 100
Abril 27 de 2017

**ASUNTO: MODIFICACIÓN DEL NUMERAL TERCERO DE LA CIRCULAR
073 DE 2015**

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 las diversas situaciones que se han presentado a raíz del otorgamiento de licencias por parte de las Curadurías de la ciudad de Medellín, en términos de los proyectos destinados a establecimiento de alojamiento y hospedaje, se permite modificar el citado numeral, en los siguientes términos:

El numeral 3 quedará así:

***“3. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN ESTABLECIMIENTOS
DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE.***

A. En el caso de trámites de licencia urbanística de proyectos que comprendan inmuebles destinados a alojamiento y hospedaje en la tipología de hotel, que pretendan someterse al régimen de propiedad horizontal como parte de su estrategia de comercialización y financiación, deberán contar previamente con concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación, quien verificará la incorporación de las condiciones técnicas definidas en la norma general del Acuerdo 48 de 2014, sus demás normas complementarias, así como de lo establecido en la norma técnica sectorial NTSH006 o la norma que los adicione, modifique o sustituya. Para el efecto, el formulador del proyecto presentará una justificación que argumente la necesidad de someter el hotel a régimen de propiedad horizontal, así como la propuesta arquitectónica en una escala que permita la revisión de los ambientes del proyecto y los cuadros de áreas correspondientes.





En estos casos, las habitaciones destinadas a alojamiento y hospedaje que surjan del proyecto sometido a reglamento de propiedad horizontal, no podrán comprender cocinas, cocinetas y/o lavaderos, ni las instalaciones para una implementación futura de las mismas, tampoco contadores independientes de servicios públicos domiciliarios y por lo tanto, los inmuebles destinados a alojamiento y hospedaje, tendrán un único contador. Los inmuebles resultantes, acreditarán por algún mecanismo jurídicamente idóneo, que serán vinculados a un contrato de operación hotelera.

El Departamento Administrativo de Planeación, reportará a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, los hoteles que hayan obtenido concepto favorable para ser sometidos a régimen de propiedad horizontal, con el propósito de hacer el seguimiento posterior al que haya lugar, de acuerdo con sus competencias.

En el caso de los inmuebles que bajo esta circular hayan sido sometidos a régimen de propiedad horizontal y soliciten posteriormente a su construcción, una licencia urbanística que implique un cambio de uso a residencial, total o parcial del inmueble, a las destinaciones resultantes se les aplicarán las normas de aprovechamientos, cesiones públicas y demás normas para el uso residencial, dependiendo del polígono de tratamiento en el cual se localicen. En ningún caso se superará la densidad habitacional establecida en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014. A tal efecto, se considerará equivalente una habitación a una destinación. No se permitirán actuaciones que integren habitaciones.

B. *Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal, sin necesidad de concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación, los establecimientos bajo las tipologías de aparta-hoteles también denominados aparta-suites y apartamentos turísticos, para los cuales aplicarán las densidades y demás normas de aprovechamientos y cesiones públicas establecidas para el uso residencial, dependiendo del polígono de tratamiento en el cual se localicen, considerando equivalente una habitación, aparta-hotel o apartamento, a una destinación.*

C. *No podrán someterse a régimen de propiedad horizontal las habitaciones y/o dormitorios de las demás modalidades de alojamiento y hospedaje que no estén enunciadas en esta circular.*





Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

D. Podrán individualizarse a través de la asignación de matrícula inmobiliaria, los locales comerciales destinados a restaurantes, bares, gimnasios y otros servicios que eventualmente se construyan al interior el mismo proyecto, así como las áreas comunes que sirvan para la existencia, seguridad, uso y disfrute de los demás bienes. Estas destinaciones a las que hace alusión este numeral, podrán tener un contador independiente. En este caso, cuando las habitaciones no vayan a ser individualizadas a través de la asignación de una matrícula inmobiliaria, el sometimiento al régimen de propiedad horizontal no requerirá concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación.

A efectos de las definiciones para la clasificación de dichos establecimientos, aplicará lo establecido en la Norma Técnica Sectorial NTS006 o aquella que la adicione, modifique o sustituya.”

Las demás disposiciones de la Circular No. 073 de 2015, continuarán vigentes.

Por lo anteriormente enunciado, y en aplicación del artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la interpretación contenida en la presente Circular, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tendrá carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento por parte de los Curadores Urbanos, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

Atentamente,

CÉSAR AUGUSTO HERNÁNDEZ CORREA

Director

Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró: Abg. Dany Granda Jaramillo Arq. Lina Beatriz Mendez T.	Revisó: Arq. Claudia García Loboguerrero Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.	Aprobó: Abg. Paula Arboleda Jiménez, Asesora de Despacho
---	---	---

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N°52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55

www.medellin.gov.co

