



## Alcaldía de Medellín

### CIRCULAR No. 104 DE 2017 (Departamento Administrativo de Planeación)

**DE:** Departamento Administrativo de Planeación

**PARA:** Curadurías Urbanas, Administración Municipal y Operadores Jurídicos de Norma Urbanística.

**ASUNTO:** Interpretación de los artículos 234 numeral 5, y 275 numeral 5 del Acuerdo 48 de 2014

**FECHA:** Junio 16 de 2017

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, reglamentada por el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y teniendo en cuenta las diversas consultas que se han presentado para el otorgamiento de licencias por parte de las Curadurías de la ciudad de Medellín, así como por diferentes usuarios, considera necesario establecer con carácter de doctrina, la interpretación de los artículos 234 numeral 5 y 275 numeral 5 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, en aras de orientar la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos en los lotes localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 5 –CN 5-.

La presente Circular tiene como finalidad clarificar que lotes o predios ubicados en los polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 5 –CN 5-, son susceptibles de la utilización del aprovechamiento establecido en el Artículo 280 -*Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas*-, del Acuerdo 48 de 2014. Para tal efecto, debe considerarse que el propósito del tratamiento, es mejorar las condiciones de la estructura urbana sin superar la capacidad de soporte de estos territorios, garantizando las adecuadas condiciones de habitabilidad de sus residentes, sin ir en detrimento de aquellos lotes que aún tienen potencial de desarrollo.

En consecuencia, es necesario armonizar lo establecido en el artículo 234 numeral 5 –*Consolidación Nivel 5 (CN 5) Regulación*-, con las disposiciones del artículo 275, numeral 5 –*Aprovechamiento en los polígonos de Consolidación Nivel 5 (CN 5)*-, retomando los criterios pertinentes descritos en el Documento Técnico de

Soporte del Acuerdo 48 de 2014, de forma que pueda precisarse, el concepto de lotes con potencial de desarrollo para este tratamiento.



DE-GEJU Circular\_v2

Centro Administrativo Municipal  
Calle 44 N°52 – 165  
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144  
Commutador 385 55 55  
[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)



## Alcaldía de Medellín

1. **Lotes con potencial de desarrollo.** Se entiende por lotes con potencial de desarrollo en polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 5, los que cuentan con las siguientes características:
  - a) Los que no se encuentren localizados al interior de procesos de urbanización identificados en la respectiva escritura pública constitutiva del régimen de propiedad horizontal, como unidades inmobiliarias cerradas, en los términos del artículo 63 de la Ley 675 de 2001, al igual que aquellas que se hayan cerrado con posterioridad, con o sin licencia de construcción en la modalidad de cerramiento.
  - b) Los que no estén o hayan estado sometidos a régimen de propiedad horizontal, siempre que, teniéndolo o habiéndolo tenido, no se hayan generado más de tres (3) destinaciones de vivienda y/o más de cuatro (4) locales.
  - c) Que no estén integrados al subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado, de acuerdo al *Mapa No 11. Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente* y al *Mapa No 12 de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado*, protocolizados con el Acuerdo 48 de 2014.
  - d) Que no tengan edificaciones existentes y no hagan parte de los descritos en el numeral c).
  - e) Que estando desarrollados constructivamente, no tengan condición de multifamiliar.

Por lo tanto, podrán aplicarse los aprovechamientos asignados en el Artículo 280 -*Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas*-, a aquellos lotes ubicados en los polígonos de Consolidación Nivel 5, que tienen potencial de desarrollo de acuerdo a lo descrito anteriormente.

2. **Lotes con uso dotacional.** Los lotes identificados con uso dotacional en el *Mapa No 23. Usos Generales del Suelo Urbano* y los identificados como Equipamientos en el *Mapa No 13 del Subsistema de Equipamientos Colectivos*, protocolizados con el Acuerdo 48 de 2014 y que se ubiquen al interior de los polígonos de tratamiento de Consolidación Nivel 5 –CN 5-, se regirán por lo establecido en el artículo 283, Aprovechamientos y Obligaciones para Equipamientos, del Acuerdo 48 de 2014.
3. **Lotes con edificaciones existentes.** Todos los lotes ubicados en polígonos de Consolidación Nivel 5 –CN5- que tengan edificaciones existentes, podrán realizar trámites de licencia de construcción en las modalidades de adecuación y ampliación de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.



DE-GEJU Circular\_v2

Centro Administrativo Municipal  
Calle 44 N°52 – 165  
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144  
Commutador 385.55.55  
[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)



## Alcaldía de Medellín

Estas actuaciones no podrán implicar la generación de nuevas destinaciones en aquellos lotes que no tengan potencial de desarrollo, de acuerdo con los criterios del numeral 1 de esta circular.

- 4. Demolición de edificaciones existentes.** En lotes ubicados en polígonos de tratamiento de consolidación nivel 5, cuando se pretenda demoler una edificación sometida a régimen de propiedad horizontal para realizar una obra nueva, en un lote que no cuente con potencial de desarrollo, según los términos del Numeral 1 de esta circular, se tendrá derecho a generar el mismo número de destinaciones existentes antes de dicha actuación y la misma estará acorde con la Norma General Parte II del componente urbano del Acuerdo 48 de 2014.

En caso de tramitar una licencia de reconstrucción de una edificación, esta podrá contar con el mismo número de destinaciones existentes antes de la actuación.

Los lotes a los cuales se hace referencia en los numerales anteriores, son aquellos que estén legalmente constituidos, conforme con la normativa vigente al momento del licenciamiento de la actuación urbanística correspondiente.

Las actuaciones desarrolladas a partir de las aclaraciones establecidas en esta circular, cumplirán con las regulaciones urbanísticas, constructivas, de régimen de propiedad horizontal, y aquellas vigentes al momento de solicitar la licencia correspondiente.

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.

**CÉSAR AUGUSTO HERNÁNDEZ CORREA**

Director

Departamento Administrativo de Planeación

<p>Elaboró Abo. Dany Granda Jaramillo Arq. Lina Beatriz Méndez Trujillo Arq. María Victoria Sanchez Vélez - Líder de proyecto (E) Arq. Dora Patricia Ortiz Gómez</p>	<p>Revisó: Jaime Humberto Pizarro Arteaga Líder de Programa, Unidad de Planificación Territorial y Estratégica de Ciudad.</p>	<p>Aprobó: Claudia Andrea García Loboguerrero Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad</p>	<p>Aprobó: Paula Arboleda Jiménez Abogada Asesora del Despacho</p>
--	---	--	--



DE-GEJU Circular\_v2

Centro Administrativo Municipal

Calle 44 N°52-165

Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144

Commutador 385 55 55

[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

