



Alcaldía de Medellín

DECRETO NÚMERO 1147 DE 2005

(Mayo 27)

“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LOS REQUISITOS PARA EL RECIBO DE OBRAS DE PARCELACIÓN, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN, CERTIFICADO DE PERMISO DE OCUPACIÓN Y SE ESTABLECEN ALGUNAS SANCIONES”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 311 de la Constitución Política, los numerales 7 y 10 del artículo 2 del Decreto-Ley 078 de 1987, artículos 50 a 52 de la Ley 400 de 1997, el artículo 26 de la Ley 142 de 1994, el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, la Ley 388 de 1997, el numeral 2 del artículo 81 del Decreto Nacional 1052 de 1998, el Acuerdo 62 de 1999, el Acuerdo 23 de 2000, el Decreto Municipal 344 de 2000, la Ley 810 de 2003, el artículo 5 del Acuerdo 45 de 2004 y los artículos 54, 45 y 31 numeral 5 del Decreto Nacional 1600 de 2005, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. El artículo 5 de la Ley 388 de 1997 establece: “El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

SEGUNDO. La Administración Municipal en ejercicio de la función asignada para ejercer el seguimiento y control sobre la actividad urbanística en todo el territorio municipal, según la previsión del artículo 61 del Decreto Nacional 2150 de 1995, ha venido observando la proliferación de desarrollos urbanísticos y constructivos que no corresponden al modelo de ocupación del territorio en términos de espacio público, infraestructura vial y condiciones de habitabilidad, con lo que se está desvirtuando la función pública del urbanismo establecidos en la Ley 388 de 1997. Por ello ha decidido implementar mecanismos efectivos que permitan disminuir las construcciones ilegales y la ejecución de proyectos en contravención a lo

Medellín, compromiso de toda la ciudadanía



autorizado en la licencia. Por tanto, procede la reglamentación de esa facultad de control, con el propósito de desplegar un trato general y abstracto, y no meramente discrecional de los funcionarios municipales.

DECRETA:

Artículo 1º: Se entiende por Recibo de Obras, la declaración mediante la cual la entidad municipal hace constar que las obras ejecutadas están acorde con lo aprobado en la licencia urbanística, cumplen con los requisitos establecidos por las entidades competentes y con las normas básicas vigentes de urbanismo y construcción.

PARÁGRAFO 1: En los eventos en que la licencia se haya otorgado con violación a las normas urbanísticas y constructivas y lo construido corresponde a lo aprobado, el Departamento Administrativo de Planeación otorgará el respectivo Recibo de Obras dejando constancia que la licencia se otorgó sin sujeción a la normativa vigente.

PARÁGRAFO 2: En caso de declaración jurisdiccional de nulidad de una licencia, operará el decaimiento de la respectiva Certificación de Recibo de Obras.

Artículo 2º: Todo desarrollo de parcelación y urbanización o sus modalidades debe contar con el respectivo Recibo de Obras otorgado por Departamento Administrativo de Planeación. Así mismo, se requiere el Recibo de Obras para toda construcción que genere o acumule en un proyecto o inmueble más de cuatro (4) unidades de vivienda o que en usos distintos al residencial, prevea o acumule más de dos (2) destinaciones o un área construida superior a 300 m².

PARÁGRAFO. Se entenderá que cuando se pretenda desarrollar un proyecto sobre una edificación preexistente, esta deberá contar u obtener licencia como condición de aprobación del nuevo proyecto.

RECIBO DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y SUS MODALIDADES

Artículo 3º: El propietario del predio o el titular de la licencia, sobre el cual se adelanten procesos de parcelación o urbanización y sobre aquellos que se han sometido a un proceso parcial de urbanización, en razón de su área o de las exigencias estipuladas en la expedición de la licencia, deberá adelantar el trámite de Recibo de Obras de parcelación o urbanización ante el Departamento Administrativo de Planeación.



PARÁGRAFO. En aquellos casos en los cuales estén completas las obras de urbanización de una etapa o subetapa, y se constate que es autosuficiente, siempre y cuando la etapa siguiente cuente con un avance por lo menos del 30% en las obras de urbanismo, y solo falte alguno o algunos de los siguientes requisitos, a saber, certificación de las actas de recibo de las entidades competentes, escritura de constitución de urbanización y levantamiento topográfico de la obra terminada, el Departamento Administrativo de Planeación, podrá expedir el Recibo de Obras de esta etapa o subetapa, con el compromiso de que los requisitos faltantes se acrediten con la solicitud del Recibo de Obras de la siguiente etapa o subetapa.

Artículo 4º: El propietario del predio o titular de la licencia deberá cumplir con los siguientes requisitos para obtener el Recibo de Obras de Parcelación o Urbanización:

1. Formato de solicitud para Recibo de Obras de Parcelación o Urbanización, debidamente diligenciado.
2. Acreditar que se han cumplido los requisitos ante las distintas dependencias de la Administración Municipal y ante las autoridades ambientales, en los casos que competa:
 - a) Acta de inventario de espacio público (la cual se debe levantar antes de iniciar el proyecto), acta de recibo de ejecución de obras civiles (pavimentos, andenes, cordones, cunetas, zonas verdes públicas que requieran llenos u obras de protección y áreas verdes recreativas y de equipamientos con su dotación, entre otras) y paz y salvo del acta de inventario del espacio público, otorgado por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Medellín. Eventualmente, se podrá autorizar la constitución de póliza de cumplimiento cuando no se hubiera obtenido acta de obras civiles.
 - b) Cuando se trate de compensación de las obligaciones urbanísticas, presentar cuenta de cobro debidamente cancelada, si es compensación en dinero o copia del folio de matrícula inmobiliaria, si es compensación en otro lote, lo anterior en concordancia con lo determinado en la licencia.
 - c) Copia del folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste el registro de la escritura de constitución de la urbanización donde se incorporan las áreas de cesión de fajas al Municipio de Medellín.



- d) Acta de recibo de cumplimiento de la construcción de equipamientos expedida por la entidad a cuyo favor se construyó lo correspondiente a esta obligación.
- e) Acta de recibo del levantamiento topográfico del planteamiento urbanístico (secciones viales y retiros) actualizado y amarrado a la red geodésica local, otorgada por la Subdirección Metroinformación, Geodesia, del Departamento Administrativo de Planeación. El levantamiento topográfico y el planteamiento urbanístico deben entregarse en medio impreso y digital.

RECIBO DE CONSTRUCCIONES

Artículo 5º: El propietario del predio o titular de la licencia deberá cumplir con los siguientes requisitos para obtener el Recibo de Obras de Construcción:

1. Formato de solicitud para Recibo de Obras de Construcción, debidamente diligenciado.
2. Acreditar que se han cumplido los requisitos ante las distintas entidades de la Administración Municipal.
 - a) Copia de las actas de supervisión técnica de la obra (una mensual), para aquellos proyectos con área construida superior a 3.000 m² (independiente de su uso), realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de Ley 400 de 1997 y el Título I de la norma NSR-98.
 - b) Copia de la resolución de avalúo del predio expedida por la Secretaría de Hacienda.
 - c) Certificado de paz y salvo por concepto del impuesto de industria y comercio, del titular de la licencia y de los responsables del proyecto.
 - d) Acta de inventario del espacio público (la cual se debe levantar antes de iniciar el proyecto), acta de recibo de ejecución de obras civiles (pavimentos, andenes, cordones, cunetas y zonas verdes públicas que requieran llenos u obras de protección, entre otros) y paz y salvo del acta de inventario del espacio público, otorgado por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Medellín. Eventualmente, se podrá autorizar la constitución de póliza de cumplimiento cuando no se hubiera obtenido acta de obras civiles.
 - e) Cuando se trate de compensación de las obligaciones urbanísticas, presentar cuenta de cobro debidamente cancelada, si es compensación en



dinero y/o copia del folio de matrícula inmobiliaria, si es compensación en otro lote, lo anterior en concordancia con lo determinado en la licencia.

PARÁGRAFO 1: El interesado o titular de la licencia podrá iniciar el trámite de Recibo de Obras de Construcción cuando se haya ejecutado por lo menos el 80% de ellas, previo el Recibo de Obras de Urbanismo cuando el proyecto lo contemple. En todo caso deberán estar ejecutadas en su totalidad, las obras civiles exteriores, los puntos fijos, cubierta, fachadas internas y externas, redes de servicios públicos, parqueaderos y por lo menos una unidad de destinación completamente ejecutada.

PARÁGRAFO 2: Se podrán adelantar en forma simultánea, el trámite de Recibo de Obras de Urbanismo y de Construcción.

Artículo 6º: EL Departamento Administrativo de Planeación expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación de un inmueble una vez la entidad prestadora de servicios públicos expida las actas, certificaciones o constancias correspondientes a cada uno de los servicios públicos básicos.

PARÁGRAFO. Los trámites del recibo de construcción constituyen actos preparatorios para la expedición del Certificado de Permiso de Ocupación en licencias expedidas bajo la modalidad de obra nueva.

Artículo 7º: El propietario o titular de la licencia no podrá permitir la ocupación de la edificación, sin obtener el respectivo Certificado de Permiso de Ocupación, so pena de hacerse acreedor a las sanciones establecidas en la ley.

Artículo 8º: Las empresas prestadoras de servicios públicos básicos, para el suministro o prestación por primera vez de estos, deberán exigir previamente a los desarrollos urbanísticos y constructivos objeto de la aplicación del presente decreto, el respectivo Recibo de Obras expedido por el Departamento Administrativo de Planeación, so pena de hacerse acreedor a la sanción aquí establecida.

PARÁGRAFO. Se exceptúan de esta obligación, los programas de regularización y legalización urbanística y la rehabilitación de barrios, los cuales serán reglamentados en los decretos que adopten cada proyecto urbano. Para el efecto, las empresas prestadoras de servicios públicos, solicitarán viabilidad ante la Subdirección de Planeación Territorial, Asentamientos en Desarrollo y Vivienda, del Departamento Administrativo de Planeación.



Artículo 9°: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 20 de la Ley 388 de 1997 y en concordancia con el artículo 26 de la Ley 142 de 1994, se establece una sanción pecuniaria, equivalente a 10 salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada una de las destinaciones habilitadas con servicios públicos, a quienes pongan en servicio las redes de servicios públicos domiciliarios en construcciones que carezcan del respectivo Recibo de Obras otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 10°: En concordancia con el Decreto 1923 de 2001, corresponde a la Secretaría de Gobierno, a través de los Inspectores de Policía Urbana y Corregidores, la aplicación de las sanciones de que trata el presente decreto.

PARÁGRAFO. Los dineros recaudados por este concepto, serán imputados a una cuenta especial que para el efecto creará la Subsecretaría Financiera de la Secretaría de Hacienda. Los recursos se destinarán a los procesos de Regularización y Legalización Urbanística.

Artículo 11°: El presente Decreto rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial el decreto 1677 de 1998 y los artículos 38 y 39 del decreto 032 bis de 1994.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Medellín, a los veintisiete (27) días del mes de mayo de dos mil cinco (2005).

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA
Alcalde

Prepararon,

M. Elena Gaviria L., Marta C. Gómez P., Osbaldo Carmona C., Silvia Baena B. Revisó, Rodrigo A. Correa Z.