

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES PARA LA EJECUCIÓN DE  
PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN**

ISABEL CRISTINA HENAO MONTOYA

**UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN  
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL  
MEDELLÍN  
2009**

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES PARA LA EJECUCIÓN DE  
PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN**

ISABEL CRISTINA HENAO MONTOYA

Trabajo de grado para optar al título de  
**ESPECIALISTA EN GERENCIA DE CONSTRUCCIONES**

Asesor Metodológico  
MARCELA MORALES LONDOÑO  
Ingeniera Civil

Asesor Temático  
DIEGO TORRES CALLE  
Ingeniero Civil

**UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN  
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL  
MEDELLÍN  
2009**

## TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	12
1. COMPRA DE UN LOTE	13
1.1 PREGUNTAS QUE DEBEN PLANTEARSE PARA EVALUAR LA IDONEIDAD FÍSICA DE UN LOTE QUE SE USARÁ PARA CONSTRUIR UN PROYECTO DE VIVIENDA.	13
1.1.1 ¿Cuál es el trámite que determina el tipo de proyecto constructivo que se puede realizar en ese predio, de acuerdo los usos del suelo estipulados en el plan de Ordenamiento Territorial y cuáles las características de éste, de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes?	13
1.1.2 ¿Cuáles son las características portantes y de resistencia del suelo del predio en estudio?	14
1.1.3 ¿Cuál es el proyecto más óptimo a construir en este lote?	15
1.1.4 ¿Cuál es el trámite que se requiere para conocer si el lote potencialmente cuenta con los servicios públicos básicos?	16
1.1.5 ¿Cuál es el trámite que se requiere para conocer si el lote tiene las dimensiones que se especifican en la escritura y si es consecuente con la expectativa que se tiene del proyecto en cuanto al tamaño?	19
1.1.6 ¿Cuál es el trámite que se requiere para averiguar si el lote tiene algún compromiso con respecto al plan vial de la ciudad de Medellín, y si se debe realizar alguna vía obligada?	20
1.2 ESTUDIO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.	22
1.2.1 ¿Cuál es el trámite que se requiere para averiguar si el lote tiene algún problema jurídico?	22
1.2.2 ¿Cómo solicitar la cédula catastral?	23
1.2.3 ¿Cuál es el trámite que se requiere para comprar un lote?	25
2. LICENCIAS	27
2.1 TRÁMITES QUE SE REQUIEREN PARA OBTENER LA LICENCIA DE URBANISMO DEL PROYECTO.	27
2.1.1 Levantamiento topográfico.	27
2.1.2 Alineamiento.	28
2.1.3 Visto bueno de vías y rasantes.	29
2.1.4 Visto bueno de amarre geodésico.	30
2.1.5 Planos del proyecto urbanístico.	31
2.1.6 Solicitud de licencia o permisos ambientales.	32
2.1.7 Solicitud de la licencia de urbanismo.	34
2.2 TRÁMITES QUE SE REQUIEREN PARA OBTENER LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.	36
2.2.1 Certificado de la Aeronáutica Civil.	36
2.2.2 Diseño arquitectónico.	38

2.2.3 Estudio de suelos definitivo.	39
2.2.4 Diseño estructural definitivo.	40
2.2.5 Nomenclatura.	41
2.2.6 Delineación urbana.	42
2.2.7 Solicitud de la licencia de construcción.	43
3. DESARROLLO DEL PROYECTO	46
3.1 ACTIVIDADES QUE SIRVEN COMO PRECEDENTES AL INICIO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.	46
3.1.1 Diseño de redes eléctricas y de telecomunicaciones, internas y externas.	46
3.1.2 Diseño de redes hidrosanitarias internas y externas.	47
3.1.3 Diseño de redes de gas internas y externas.	48
3.1.4 Presupuesto definitivo del proyecto.	48
3.1.5 Elaboración de la programación de obra.	50
3.1.6 Solicitud de servicios públicos provisionales.	51
3.1.7 Solicitud del crédito.	52
3.1.8 Actas de vecindad.	54
3.1.9 Póliza de todo riesgo en construcción y de responsabilidad civil.	55
3.1.10 Solicitud de acta de inventario del espacio público.	57
3.2 INICIO Y AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN.	58
3.3 FIN DE LA CONSTRUCCIÓN.	58
4. ENTREGA DEL PROYECTO	59
4.1 TRÁMITES QUE SE REQUIEREN PARA LA ENTREGA FINAL DE LAS OBRAS DE URBANISMO DEL PROYECTO AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.	59
4.1.1 Paz y salvo del acta de inventario del espacio público.	59
4.1.2 Acta de recibo de ejecución de obras civiles (pavimentos, andenes, cordones, cunetas y zonas verdes públicas que requieran llenos u obras de protección, etc.).	60
4.1.3 Definición, Avalúo y liquidación de las obligaciones urbanísticas.	62
4.1.4 Escritura de cesión de fajas de acuerdo a la licencia de urbanismo (zonas verdes públicas y vías) y su respectiva legalización.	64
4.1.5 Visto bueno del levantamiento topográfico.	66
4.1.6 Recibo de obras de urbanismo.	67
4.2 TRÁMITES QUE SE REQUIEREN PARA LA ENTREGA FINAL DEL LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.	69
4.2.1 Elaboración del reglamento de propiedad horizontal.	69
4.2.2 Registro del reglamento de propiedad horizontal.	70
4.2.3 Resolución de los avalúos.	71
4.2.4 Paz y salvos Industria y Comercio para recibo de obra.	72
4.2.5 Constancia de los registros de la supervisión técnica.	74
4.2.6 Recibo de obras de construcción.	74
5. ENTREGA DE LOS INMUEBLES A LOS PROPIETARIOS.	77

5.1 SEPARACIÓN DEL INMUEBLE EN LA SALA DE VENTAS.	77
5.2 PROMESA DE COMPRAVENTA.	77
5.3 SOLICITUD Y APROBACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO.	77
5.4 ESCRITURA DEL INMUEBLE A NOMBRE DEL COMPRADOR.	77
5.5 ACTA DE ENTREGA FÍSICA DEL INMUEBLE AL PROPIETARIO.	75
6. CONCLUSIONES	79
BIBLIOGRAFÍA	81

## GLOSARIO

**ALINEAMIENTO:** es la demarcación del paramento ó línea que determina el límite entre la propiedad privada y las zonas de uso público (vías, quebradas, retiros, áreas verdes, colectivas etc.)

**AMARRE GEODÉSICO:** es referenciar un lote por medio de coordenadas y cotas, de manera que enlace con la cartografía del Municipio.

**AVALÚO CATASTRAL:** determina el precio de un inmueble y lo usa el gobierno para la liquidación de de impuestos.

**CEDULA CATASTRAL:** sirve para demostrar ante las entidades que así lo requieran, la tradición en cuanto a la procedencia de un predio.

**CERTIFICADO:** asegurar algo por documento público.

**CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO:** es un documento expedido por alguna entidad asegurando que persona que lo solicita no tiene pendiente ningún compromiso con la ella.

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** es un documento público que contiene los distintos actos o contratos que determinan, modifican o afectan la situación jurídica de un inmueble.

**CESIÓN DE FAJAS:** es la entrega de las fajas de terreno que se hace al municipio de Medellín por medio de escritura pública, por lo correspondiente a las vías obligadas de un proyecto.

**DELINEACIÓN URBANA:** impuesto que se paga al municipio de Medellín por la construcción de cualquier clase de edificación.

**ESCRITURA PÚBLICA:** es un documento en el que se hace constar ante Notario público un determinado hecho o derecho autorizado por un fedatario público (Notario) que de fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha en que se realizó.

**LICENCIA:** documento en el que consta una autorización concedida a una persona para realizar algo, después de haber cumplido con unos determinados requisitos.

**MANUAL:** documento que recoge de manera secuencial y práctica todos los pasos para hacer alguna actividad en particular.

**NOMENCLATURA:** trámite en el que se le asigna dirección y número a una destinación independiente.

**NORMATIVIDAD:** conjunto de normas aplicables a una determinada materia o actividad.

**NORMA URBANÍSTICA:** regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo, define la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas, estas otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores

**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:** las obligaciones urbanísticas son las áreas que debe cederle al Municipio de Medellín toda persona interesada en construir; en las cuales el Municipio desarrolla zonas verdes, servicios comunales y construcción de servicios colectivos, necesarios para el desarrollo y calidad de vida de sus habitantes, Estas áreas se pueden ceder en el sitio de la construcción, en un lote ubicado en otro sitio o compensarse en dinero.

**PERMISOS:** consentimiento por parte de las autoridades establecidas para realizar una actividad determinada.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** define de manera concertada, las reglas para el desarrollo del territorio, regulando usos, aprovechamientos, ocupaciones y definiendo las zonas de conservación, protección, consolidación, desarrollo, renovación y redesarrollo.

**PROCESOS:** conjunto de acciones lógicas y ordenadas, cuyo fin es la obtención de unos resultados determinados.

**PROYECTO:** conjunto de escritos, cálculos y dibujos que se hacen para dar idea de cómo ha de ser y lo que ha de costar una obra de ingeniería.

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Asignación de folio de matrícula inmobiliaria para cada unidad independiente

**REQUISITOS:** condiciones necesarias que deben cumplirse para lograr la aprobación de alguna actividad que se está realizando.

**TRÁMITES:** diligencias necesarias para resolver y dar vía libre a un asunto.

**VENTANILLA ÚNICA DEL CONSTRUCTOR:** es un punto de atención, actualmente localizado en el Centro Administrativo La Alpujarra que permite

interactuar y recibir de los usuarios la documentación requerida para efectuar un trámite.

**VIAS OBLIGADAS:** son las vías que con respecto al plan vial de la ciudad de Medellín, cruzan el lote que se va a desarrollar; y a las cuales está obligado tanto a diseñar como a construir el dueño de un proyecto, cumpliendo las especificaciones exigidas por La Unidad de Vías, Transporte y Movilidad del Departamento Administrativo de Planeación.

## RESUMEN

**Título del trabajo:** MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN

Autor (s): nombre del autor(s): ISABEL CRISTINA HENAO MONTOYA

**Título otorgado:** ESPECIALISTA EN GERENCIA DE CONSTRUCCIONES

**Asesores del trabajo:**

INGENIERA MARCELA MORALES LONDOÑO, ASESORA METODOLÓGICA.  
INGENIERO DIEGO TORRES CALLE, ASESOR TEMÁTICO.

**Programa de donde egresa:** ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE CONSTRUCCIONES

**Ciudad:** MEDELLÍN

**Año:** 2009

A través de este manual se ha recogido de manera secuencial y práctica los trámites que deben considerarse a medida que se va avanzando en el desarrollo de un proyecto de vivienda nueva en la ciudad de Medellín.

Se detallan los trámites que se exigen en cada una de las etapas, comenzando con evaluar la posible compra del lote o predio sobre el cual se pretende desarrollar el proyecto; una vez comprado el lote, se procede a la obtención de las diferentes licencias, las cuales se requieren para poder comenzar a construir, se exigen así las licencias de urbanismo (Cuando el lote no está urbanizado) y la licencia de construcción, las cuales regularizan y controlan el desarrollo urbano de la ciudad; habiendo obtenido estas licencias, se realizan las actividades que sirven como precedentes al inicio de las obras de construcción, luego todo lo que comprende el proceso constructivo hasta que, al terminar las obras en general se pueda hacer entrega del proyecto al Departamento Administrativo de planeación Municipal y culminar el proceso con la entrega a los propietarios de los inmuebles a plena satisfacción de éstos. En este manual se van desarrollando los trámites en forma consecutiva y mostrando las precedencias que tienen los unos con los otros, de tal forma que se pueda ir avanzando sin que ningún proceso se retrase y puedan obtenerse finalmente los resultados esperados del proyecto.

## **INTRODUCCIÓN**

Con la intención de recopilar en un solo texto la información clara y suficiente que un profesional involucrado en el sector de la construcción requiere, para adelantar un proyecto de vivienda nueva en la ciudad de Medellín; se ha elaborado un manual donde se describe de manera secuencial las etapas y en cada una de ellas los trámites que deben considerarse, con el fin de eliminar la improvisación que debido a la intervención de agentes y regulaciones tan variadas, como los cambios en la ley de ordenamiento territorial, las condiciones fluctuantes de las curadurías, los trámites ambientales, los cambios en la normatividad propia de cada municipio y el desconocimiento sobre el tema de los que participan en los procesos, han llevado en ocasiones al fracaso los proyectos o en el mejor de los casos a gastos adicionales por retrasos y multas, que pudieran evitarse si desde un comienzo se hubiera contado con la información suficiente. Este documento se constituye adicionalmente en material de apoyo bibliográfico para algunas de las asignaturas que integran la especialización en Gerencia de construcciones.

## 1. COMPRA DE UN LOTE

Con el fin de evaluar la posible compra del lote o predio sobre el cual se pretende desarrollar un proyecto constructivo de vivienda nueva, se debe tener en cuenta la idoneidad física del lote para construir y la situación jurídica del inmueble, así:

### 1.1 PREGUNTAS QUE DEBEN PLANTEARSE PARA EVALUAR LA IDONEIDAD FÍSICA DE UN LOTE QUE SE USARÁ PARA CONSTRUIR UN PROYECTO DE VIVIENDA

#### 1.1.1 ¿Cuál es el trámite que determina el tipo de proyecto constructivo que se puede realizar en el predio, de acuerdo con los usos del suelo estipulados en el plan de Ordenamiento Territorial, y cuáles las características de éste, de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes?

Esta respuesta se obtiene a partir del concepto de uso de suelo y el concepto de normas de urbanismo y construcción del predio en estudio.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
El ingeniero civil ó arquitecto contratado para tal fin.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?  
- Oficio solicitando el uso del suelo y las normas de urbanismo y construcción para el predio en cuestión.

- Dirección exacta del lote.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?  
Elevar solicitud escrita dirigida a la curaduría, solicitando uso del suelo y las normas de urbanismo y construcción que rigen en este predio en particular, se debe especificar la dirección exacta de éste.

- Se paga a la cuenta de la correspondiente curaduría el valor del trámite.

- Se radica el oficio y el recibo de pago en la correspondiente curaduría.

- Se debe reclamar la respuesta en la curaduría.

¿Donde se puede realizar este trámite?

En cualquiera de las curadurías de la ciudad de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Concepto de uso de suelo y concepto de normas de urbanismo y construcción del predio en estudio.

**Plazo:** Cinco días hábiles.

**Forma de envío:** Se debe reclamar en la correspondiente curaduría.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** 0.39 smmlv

**Lugar:** En la cuenta de la correspondiente curaduría.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Mientras no cambien las normas con las que fue tramitada.

**Nota:** En dicha respuesta el solicitante obtiene información sobre aspectos tan importantes como la tipología del uso del suelo en la zona, si el predio se encuentra ubicado dentro del cono de aproximación de la Aeronáutica Civil, si está afectada como patrimonio cultural, entre otros.

**1.1.2 ¿Cuáles son las características portantes y de resistencia del suelo del predio en estudio?** Esta respuesta se obtiene con un Estudio preliminar de suelos

¿Quién es el agente responsable de realizar este estudio?

Se debe contratar una firma especializada en estudio de suelos.

¿Cuáles son los requisitos necesarios para realizar este estudio?

La autorización del dueño del predio para hacer la exploración del terreno.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este estudio?

Se contrata la visita de un especialista en suelos, el cual hace una evaluación y si es necesario realiza algunos apiques con el fin de determinar las características generales del suelo.

¿Donde se puede realizar este estudio?

En cualquiera de las firmas especializadas en estudios de suelos de la ciudad de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste estudio?

**Descripción:** Concepto general acerca de las características portantes y de resistencia del suelo.

**Plazo:** El resultado de este estudio depende del tipo de exploración que se requiera, del área del lote, de la topografía del terreno y de la profundidad del estudio.

¿Cuánto cuesta el estudio?

**Valor:** Depende del tipo de exploración que se requiera, el área del lote y la complejidad y alcance del estudio.

**1.1.3 ¿Cuál es el proyecto óptimo que se puede construir en un lote específico?** Esta respuesta se obtiene a partir de un estudio de mercadeo, donde se determina el nicho del mercado al que va dirigido el proyecto y se identifica la demanda potencial. Con esta información se evaluará cual debe ser el lote ideal para un sector específico y se determinará, entre otros aspectos, el número de viviendas a construir y las características de cada unidad.

¿Quién es la entidad responsable de realizar este estudio?

Una firma especializada en estudio de mercadeo.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este estudio?

Información acerca de: proyectos cercanos al lote, el nivel socio económico del mercado inmediato, cercanía del lote a servicios como supermercados, centros de salud, centros educativos etc. Hábitos culturales y sociales de las personas que viven cerca, la competencia (otros proyectos) etc.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este estudio?

Encuestas, evaluación de existencia de proyectos con características similares en la zona de estudio, y consideraciones adicionales que estime conveniente la firma encargada del estudio.

¿Donde se puede realizar este estudio?

En cualquier empresa especializada en estudios de mercadeo en la ciudad de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste estudio?

**Descripción:** Visión clara del proyecto óptimo a construir.

**Plazo:** Depende de la profundidad del estudio

¿Cuánto cuesta el estudio?

**Valor:** Depende de la profundidad del estudio.

Nota: Con esta información se realiza un presupuesto global preliminar verificando que el proyecto sea económicamente viable.

**1.1.4 ¿Cuál es el trámite que se requiere para conocer si el lote potencialmente cuenta con los servicios públicos básicos?** Esta respuesta se obtiene tramitando la factibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas.

- Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

La persona o firma interesada en evaluar la viabilidad del proyecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formato de certificado de disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado debidamente diligenciado.

- Si el lote tiene más de 1000 m<sup>2</sup> se debe anexar un plano de localización actualizado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con la delimitación del lote y curvas de nivel.

- Factura de servicios públicos de una edificación cercana, si existe.

- Dirección y teléfono del solicitante.

- Número de la matrícula inmobiliaria del lote.

- Cantidad de viviendas a construir.

¿Qué pasos se deben seguir para realizar este trámite?

- Se solicita el formato de certificado de disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado en el sótano dos del edificio inteligente de Empresas Públicas de Medellín, en la oficina de atención al constructor.

- Se radican los documentos enumerados en la pregunta anterior, en el sótano dos del edificio inteligente de Empresas Públicas de Medellín, en la oficina de atención al constructor, taquillas 17,18 y 19.

- Empresas Públicas de Medellín entrega el certificado de disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el proyecto.

¿Donde se puede realizar este trámite?

En el sótano dos del edificio inteligente de Empresas Públicas de Medellín, en la oficina de atención al constructor, taquillas 17,18 y 19.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Certificado de disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el proyecto.

**Plazo:** Quince días hábiles después de radicar los documentos.

**Forma de envío:** por medio de correspondencia a la dirección especificada en la solicitud.

¿Cuánto cuesta el trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Después de dos años debe hacerse la actualización de disponibilidad.

- Factibilidad de servicios públicos de energía.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

La persona o firma interesada en evaluar la viabilidad del proyecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Dirección exacta del lote.
- Dirección y teléfono del solicitante.
- Cantidad de viviendas a construir.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se realiza una carta donde se solicita una visita por parte de Empresas públicas de Medellín Para verificar si hay disponibilidad de conexión para las unidades de vivienda a construir.
- Se radica en la oficina de correspondencia, en el sótano dos del edificio inteligente de las Empresas Públicas de Medellín, en el área de distribución de energía.
- Empresas Públicas de Medellín entrega el certificado de factibilidad del servicio de energía para el proyecto.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En el sótano dos del edificio inteligente de las Empresas Públicas de Medellín, en el área de distribución de energía.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Certificado de factibilidad del servicio de energía.

**Plazo:** Quince días hábiles.

**Forma de envío:** Por medio de correspondencia a la dirección especificada en la solicitud.

¿Cuánto cuesta el trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Después de dos años debe hacerse la actualización de disponibilidad.

- Factibilidad de servicios públicos de gas.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

La persona o firma interesada en evaluar la viabilidad del proyecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Dirección exacta del lote.
- Dirección y teléfono del solicitante

- Cantidad de viviendas a construir.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se realiza una carta donde se solicita una visita por parte de Empresas Públicas de Medellín para verificar si hay posibilidad de expansión de redes de gas en la zona.
- Se radica en la oficina de correspondencia en el sótano dos del edificio inteligente de las Empresas Públicas de Medellín, en el área de expansión de redes de gas.
- Empresas Públicas de Medellín manda la Información acerca de la Factibilidad de servicios públicos de gas para la zona del proyecto.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En el sótano dos del edificio inteligente de las Empresas Públicas de Medellín, en el área de expansión de redes de gas.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Certificado de disponibilidad de servicio de gas.

**Plazo:** Quince días hábiles.

**Forma de envío:** Por correspondencia.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Después de dos años debe hacerse la actualización de disponibilidad.

**1.1.5 ¿Cuál es el trámite que se requiere para conocer si el lote tiene las dimensiones que se especifican en la escritura y si es consecuente con la expectativa que se tiene del proyecto en cuanto al tamaño?.** Esta respuesta se obtiene con el Levantamiento inicial del lote.

¿Quién es el agente responsable de realizar esta medición?  
Se contrata una comisión de topografía.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar esta medición?

- Las escrituras.
- La autorización del dueño del lote.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar esta medición?  
Se contrata una comisión de topografía para que haga un levantamiento del terreno y tome la medida real del lote.

¿Dónde se puede realizar esta medición?  
En el lote

¿Cuál es el resultado de ésta medición?  
**Descripción:** Levantamiento del terreno y la medida real del lote.  
**Plazo:** Depende del tamaño y complejidad del lote.

¿Cuánto cuesta esta medición? **Valor:** El costo de este levantamiento depende del tamaño y complejidad del lote.

**1.1.6 ¿Cuál es el trámite que se requiere para averiguar si el lote tiene algún compromiso con respecto al plan vial de la ciudad de Medellín, y si se debe realizar alguna vía obligada?** Esta respuesta se obtiene con el Trámite de dibujo de vías obligadas, se realiza siempre y cuando el lote a urbanizar tenga un área igual o mayor a 2000 m<sup>2</sup>.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Ingeniero civil ó arquitecto contratado para tal fin.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Solicitud escrita donde se indique la dirección y matrícula inmobiliaria del predio.

- Plano del predio con amarre geodésico o en su defecto plano aerofotogramétrico del mismo en escala 1:1000 ó 1:2000 donde se localice y delimite claramente con sus linderos y se establezca el área aproximada.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se solicita por medio de oficio dirigido al encargado de la unidad de vías, transporte y movilidad del Departamento administrativo de Planeación; la información acerca de las vías obligadas que cruzan el lote, debe contener los datos del solicitante.
- Se radica esta comunicación en el tercer piso del edificio del Municipio de Medellín, en la taquilla de correspondencia.
- Antes de recibir la respuesta, de la oficina de Planeación llaman por teléfono al solicitante para que acuda a recibir la cuenta de cobro por el trámite de vías obligadas, la cual entregan en la oficina número 808 de Planeación Municipal.
- Se debe proceder a cancelar esta cuenta en el primer piso del mismo edificio en tesorería municipal.
- Se entrega la cuenta de cobro cancelada en Planeación municipal oficina 808.
- Debe esperar la respuesta, la cual llega por correo certificado, a la dirección indicada en el oficio de solicitud.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Departamento Administrativo de Planeación Municipal, del Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Información acerca del compromiso con respecto al plan vial de la ciudad de Medellín: Se le entrega un plano donde se determinan la longitud y sección de las vías a las cuales el dueño del proyecto está obligado tanto a diseñar como a construir.

**Forma de envío:** Por correo certificado, a la dirección indicada en el oficio de solicitud.

**Plazo:** Quince días hábiles.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Se debe cancelar 0.00046 smmlv por cada metro de vía a que está obligado.

**Lugar:** Tesorería municipal, primer piso del edificio del municipio, Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia del trámite son dos años.

## **1.2 ESTUDIO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE UN LOTE ESPECIFICO**

Una vez se ha realizado el levantamiento del lote y se ha verificado que es apto para realizar en él un proyecto de vivienda, se debe dar inicio al estudio de títulos y tradición.

**1.2.1 ¿Cuál es el trámite que se requiere para averiguar si el lote tiene algún problema jurídico?.** Se debe obtener el certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de adquisición, Este documento contiene los distintos actos o contratos que determinan, modifican o afectan la situación jurídica del inmueble.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Este documento debe analizarlo un abogado experto en el tema.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

La dirección exacta del inmueble o el folio de matrícula inmobiliaria.

¿Qué pasos se deben seguir para realizar este trámite?

- En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur o Norte), solicitar el certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de adquisición.

- El certificado se expide de manera inmediata a la solicitud, debido a que en el Área Metropolitana el sistema de registro inmobiliario se encuentra digitalizado, de tal forma que cada inmueble posee su respectivo folio magnético.

¿Donde se puede realizar este trámite?

Este trámite se realiza en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur o Norte. En el Área Metropolitana existen dos oficinas de registro, la de la Zona Norte, ubicada en el centro comercial El Paso, a la cual le corresponden todos los inmuebles comprendidos en la zona norte hasta la calle Colombia, y la de la Zona Sur, situada en el Centro Administrativo La Alpujarra, que comprende los inmuebles situados desde la calle Colombia hacia el sur.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Estudio de títulos. El análisis de los títulos debe abarcar un período no inferior a veinte años ya que en virtud de la prescripción extraordinaria cualquier acto o contrato que sobrepase este término se entiende saneado. Si bien la ley 791 del año 2002 redujo los términos de prescripción extraordinaria a diez años, el artículo 43 de la ley 153 de 1887 determina que este nuevo plazo comienza a correr a partir de la vigencia de esta ley. Es recomendable que éste análisis lo haga un abogado experto en el tema para mayor seguridad.

**Plazo:** El certificado se expide de manera inmediata a la solicitud.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** 0.0214 smmlv.

**Lugar:** En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

El certificado lo entregan actualizado a la fecha de la solicitud.

Nota: Debe advertirse que en el folio de matrícula inmobiliaria no se hace constar la posesión que terceras personas, distintas al propietario, realizan sobre el inmueble. Este hecho sólo se advierte mediante visita ocular al bien. En el registro de catastro eventualmente se le abre cédula catastral independiente a las posesiones de terceros que así lo solicitan, por ello es importantísimo estudiar también dicha cédula catastral cuando se trata de lotes.

### 1.2.2 ¿Cómo solicitar la cédula catastral?

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Un Ingeniero civil ó arquitecto contratado para tal fin.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

Impuesto predial ó documento de identidad del propietario ó dirección completa del predio.

¿Qué pasos se deben seguir para realizar este trámite?

- Se hace la solicitud en la oficina 514 (Planoteca) Edificio del municipio de Medellín, Centro Administrativo La Alpujarra.

- En esta oficina se le entrega al solicitante una cuenta de cobro.

- La cuenta de cobro cancelada se lleva nuevamente a la oficina 514 (Planoteca).

¿Donde se puede realizar este trámite?

En la oficina 514 (Planoteca) Edificio del municipio de Medellín, Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Cedula catastral del inmueble.

**Forma de envío:** Se entrega personalmente.

**Plazo:** La entrega es inmediata.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El valor de este trámite depende del estrato social donde se encuentra el predio.

0.004 smmlv para estrato 1 y 2.

0.012 smmlv para estrato 3 y 4.

0.026 smmlv para estrato 5 y 6.

**Lugar:** En la cuenta indicada por el recibo de pago entregado.

Una vez verificado que el lote cumple con todas las exigencias técnicas para construir un proyecto de vivienda nueva y conociendo con claridad la situación jurídica del inmueble, se procede a la adquisición del bien mediante escritura pública otorgada ante notario así:

### **1.2.3 ¿Cuál es el trámite que se requiere para comprar un lote?**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

El interesado en comprar el lote, asesorado por un abogado experto en el tema.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Presentación del documento, ya sea: escritura, resolución o sentencia a través de la cual adquirió la propiedad la persona que va a transferir el inmueble.
- Fotocopia del documento que acredite el pago del impuesto predial unificado del trimestre vigente.
- Fotocopia del documento de identidad de los intervinientes, sean personas naturales o jurídicas.
- Paz y salvo de valorización o la certificación de no estar afectado por este gravamen.
- Certificado de existencia y representación legal (persona jurídica).
- Certificado de libertad y tradición del inmueble.
- Eventualmente contrato de hipoteca a favor de la entidad que financie el proyecto.

¿Qué pasos se deben seguir para realizar este trámite?

- Una vez las partes intervinientes y el notario firmen la escritura, este último expedirá la primera copia con destino al interesado y la segunda para el archivo del registro de instrumentos públicos competente.
- Recibida la escritura pública, debe hacerse el pago del impuesto de registro.
- Con estos requisitos, se presenta el documento en la oficina de registro de instrumentos públicos a la que pertenece el predio. Allí le liquidarán el valor de los derechos que se causen por la inscripción de la escritura.
- Con el pago de los derechos se radica el documento, esto es, se le asigna un número de turno con el cual se identificará durante su trámite en la respectiva oficina de registro.
- Registrado el documento lo reclama ante la misma oficina, presentando para ello el recibo de caja original.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Cualquier notaría de la ciudad de Medellín y en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur o Norte, dependiendo de la ubicación del inmueble.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Propiedad sobre el inmueble.

**Plazo:** Diez días aproximadamente

**Forma de envío:** Todo este trámite se hace personalmente.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Los Derechos notariales se definen a partir de un porcentaje del valor del contrato. El valor de los derechos notariales se paga por partes iguales entre el vendedor y el comprador.

- El impuesto de anotación y registro departamental, equivale al 1% del valor del acto, y debe ser asumido por el comprador.

- Derechos de registro: Los costos para el registro de la escritura equivalen al 1.50 % del valor de la escritura, este costo lo asume el comprador.

**Lugar:** Los derechos notariales, en la notaría. El impuesto de registro, en el banco con el que tengan convenio las gobernaciones. Los derechos de registro, en la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo correspondiente.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

- El registro de la escritura debe de hacerse dentro de los dos primeros meses después de la firma de la escritura, si esto no se cumple el comprador deberá pagar una sanción por extemporaneidad.

- Vencidos estos términos para efectos del pago del impuesto de registro, se deberán pagar intereses moratorios de acuerdo con lo establecido en el Estatuto Tributario para el impuesto de renta y complementarios.

## 2. LICENCIAS

Una vez comprado el lote, se procede a la obtención de las diferentes licencias ante los organismos de control.

Para poder comenzar a construir el proyecto de vivienda nueva se exigen las licencias de urbanismo (Cuando el lote no está urbanizado) y la licencia de construcción, las cuales regularizan y controlan el desarrollo urbano.

### 2.1 TRÁMITES QUE SE REQUIEREN PARA OBTENER LA LICENCIA DE URBANISMO DEL PROYECTO

#### 2.1.1 Levantamiento topográfico

¿Quién es el agente responsable de realizar este levantamiento?  
Se contrata una comisión de topografía.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este levantamiento?  
Tener claro los linderos del lote.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este levantamiento?  
Se contrata una comisión de topografía para que haga un levantamiento del terreno.

¿Dónde se puede realizar este levantamiento?  
En el lote.

¿Cuál es el resultado de éste levantamiento?

**Descripción:** La altimetría y planimetría del terreno.

**Plazo:** Depende del tamaño y complejidad del lote.

¿Cuánto cuesta el levantamiento?

**Valor:** El costo de este levantamiento depende del tamaño y complejidad del lote.

**2.1.2 Alineamiento.** Es la línea que determina el límite entre la propiedad privada y las zonas de uso público.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Carta solicitando el alineamiento.
- Copia de las escrituras.
- Esquema de localización.
- Cuando el lote tiene más de 2000 m<sup>2</sup>, se exige el trámite de vías obligadas, el cual se gestiona en planeación municipal.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se elabora comunicación solicitando el alineamiento.
- Se radica la solicitud en la curaduría, donde le entregan al solicitante un comprobante de pago con la liquidación de los derechos para alineamiento.
- Se realiza el pago en la misma curaduría.
- Se debe reclamar la respuesta, adjuntando el comprobante de pago.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En cualquiera de las curadurías de la ciudad de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Alineamiento

**Forma de envío:** La curaduría por medio de llamada telefónica da aviso.

**Plazo:** La curaduría cuenta con diez días hábiles para responder.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El costo de este trámite depende del estrato así: Valor alineamiento Estrato 1 y 2 es 0.077 smmlv y estrato 3, 4, 5, y 6 es 0.19 smmlv

**Lugar:** En la misma curaduría.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia del trámite son dos años.

### **2.1.3 Visto bueno de vías y rasantes**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Planos en planta y perfil, con las vías diseñadas tal y como fueron exigidas por Planeación Municipal en el trámite de vías obligadas.
- Cálculos del diseño horizontal y vertical de las vías.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se solicita por medio de oficio dirigido al ingeniero encargado del respectivo proyecto (Quien firmó el trámite de vías obligadas en su momento); solicitando la revisión de los planos.
- Se radica este oficio con los respectivos planos.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Oficina número 808, en el Departamento administrativo de Planeación municipal, En el Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Visto bueno de vías y rasante.

**Forma de envío:** Por correo certificado, a la dirección indicada en el oficio de solicitud.

**Plazo:** Quince días hábiles.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia del trámite son dos años.

**2.1.4 Visto bueno de amarre geodésico.** Cuando el lote no está urbanizado y tiene más de 2000 m<sup>2</sup>, es necesario por medio de coordenadas y cotas, referenciar el lote de manera que enlace con la cartografía del Municipio.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Topógrafo ó ingeniero inscrito en Planeación Municipal.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Dos copias de planos con: La planta del lote, poligonal de amarre, cuadro de mojones, cuadro de árboles, área del lote y las curvas de nivel.
- Esquema de localización que contenga nomenclatura ó unas referencias precisas para poder llegar al sitio del levantamiento.
- Memorias de cálculo y copia de la libreta de campo, todo firmado por el topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente e inscrito a Planeación Municipal.
- Copia de las placas de amarre que el grupo de geodesia de la Subdirección de Metro información le ha entregado con antelación.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se contrata un topógrafo para que realice el amarre horizontal y vertical del lote.
- El topógrafo presenta los documentos en la oficina del grupo de geodesia del departamento administrativo de Planeación municipal.
- Reclamar la respuesta.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Oficina del grupo de geodesia del departamento administrativo de Planeación municipal. En el centro administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Visto bueno de amarre inicial del lote.

**Plazo:** Usualmente se demora dos meses.

**Forma de envío:** Por correo certificado.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El costo de este trámite es lo correspondiente al levantamiento y la gestión del topógrafo ante el departamento administrativo de Planeación Municipal.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Mientras estén vigentes las normas urbanísticas con las que se realizó el levantamiento.

### **2.1.5 Planos del proyecto urbanístico.**

¿Quién es el agente responsable de realizar este diseño?

Un ingeniero civil o arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este Diseño?

- El cuadro de áreas completo.
- Demarcación de retiros a vecinos, Ejes de vías y corrientes de agua, debidamente acotados.
- Cumplimiento de obligaciones como zonas verdes a ceder, zona verde privada, zona de servicios colectivos, parqueadero de visitantes y construcciones colectivas (estas obligaciones son específicas de cada tipología de proyecto, ubicación, tamaño del lote y normas vigentes del municipio).

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este diseño?  
Se contrata la realización de los planos urbanísticos del proyecto.

¿Dónde se puede realizar este diseño?  
En una empresa especialista en diseño arquitectónico de proyectos.

¿Cuál es el resultado de éste diseño?

**Descripción:** Diseño urbanístico del proyecto.

**Plazo:** Depende del tamaño y complejidad del proyecto.

¿Cuánto cuesta el diseño?  
**Valor:** Depende del tamaño y complejidad del proyecto.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste diseño?  
Mientras estén vigentes las normas urbanísticas con las que fue elaborado.

**2.1.6 Solicitud de licencia o permisos ambientales.** Las autoridades ambientales, mediante el otorgamiento de permisos, concesiones, autorizaciones o licencias, determinan los requerimientos para el uso, aprovechamiento o movilización de los recursos naturales renovables.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Ingeniero civil o ambiental.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formulario diligenciado, existe un formulario para cada tipo de solicitud.
- Los requisitos que se necesitan se encuentran descritos en el formulario y dependen del tipo de otorgamiento que la entidad ambiental vaya a conceder.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se reclama en la oficina del Área metropolitana el formulario correspondiente al permiso que se requiera solicitar.
- Se radica el formulario debidamente diligenciado con todos los requisitos, en la oficina de atención al usuario.
- Si la documentación está completa, el Área metropolitana mediante acto administrativo admite la petición y declara iniciado el trámite, se notifica al interesado.
- Se realiza la consignación y se entrega el comprobante de pago en tesorería del Área Metropolitana.
- Se espera la notificación, en la cual se hace entrega el informe técnico que conceptúa positiva o negativamente el otorgamiento del trámite.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Dentro del área urbana se debe acudir a la Oficina del Área Metropolitana ubicada en la calle 41 No. 53-07.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Resolución en la que se otorga ya sea permisos, concesiones, autorizaciones o licencias ambientales.

**Plazo:** Treinta días hábiles.

**Forma de envío:** Se le avisa al interesado por correo certificado y se debe hacer notificación personal.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Cuando se requiere el servicio de evaluación, el Área Metropolitana entrega dos cuentas de cobro así: la primera, al momento de la notificación del acto de iniciación del trámite y la segunda una vez se radique el informe técnico, facturando lo que faltaba para la liquidación final.

- Cuando se requiere el servicio de control y seguimiento el cobro se realiza anualmente y por anticipado.
- Algunos de los permisos no generan costo.

**Lugar:** Oficina del Área Metropolitana.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

El vencimiento de los plazos estipulados por El Área Metropolitana durante el trámite, dará lugar a la suspensión del trámite.

### **2.1.7 Solicitud de la licencia de urbanismo.**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero civil o arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formulario de solicitud debidamente diligenciado.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud.
- Documento legal para acreditar la existencia y representación de personas jurídicas.
- Plano de localización e identificación del predio.
- Formato de declaración de vivienda de interés social, cuando el proyecto tenga destinación a vivienda de interés social.
- Copia del documento que acredita el pago del impuesto predial o declaración privada con pago del impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.
- Plano topográfico del predio.
- Copia heliográfica y magnética del proyecto urbanístico.
- Certificación de la disponibilidad inmediata de servicios públicos.
- Estudios técnicos y ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos si es del caso.
- Liquidación de expensas en la Curaduría.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Los documentos que se describen en el punto anterior, Se entrega en la Curaduría urbana para su estudio y revisión.
- Se debe pagar unas expensas iniciales según el estrato social donde se encuentra el predio.
- Mientras esta licencia está en trámite, la curaduría procede a notificar que hay un proyecto con la licencia de urbanismo en trámite, se notifica a cada domicilio que linde con el proyecto por medio de correspondencia certificada, y se exige a la persona que la está solicitando que coloque una valla anunciando el tipo de proyecto que se va a ejecutar y que exprese que la licencia está en trámite, esto con el fin de poner en conocimiento a la comunidad y darles la oportunidad que se manifiesten en caso de tener alguna objeción al respecto. En caso que no haya vecinos se publicará por parte del dueño del proyecto un anuncio en un periódico local.
- Esta notificación se efectúa en dos momentos: Cuando se presenta la solicitud de la licencia y cuando se expide la licencia.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En cualquiera de las curadurías de la ciudad de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Resolución de la Licencia de Urbanismo.

**Plazo:** El término para que las curadurías resuelvan la solicitud de licencia, es de cuarenta y cinco días (45) contados a partir de la radicación de la solicitud, lo cual sólo acontece cuando se recibe el formulario con toda la documentación requerida.

**Forma de envío:** Mediante llamada telefónica el arquitecto encargado del proyecto le notifica al interesado, que puede pasar a la notaría por la licencia.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Se pagan unas expensas iniciales según el estrato social donde se encuentra el predio.

0.22 smmlv para estrato 1.

0.22 smmlv para estrato 2.

0.44 smmlv para estrato 3.

0.65 smmlv para estrato 4.  
0.87 smmlv para estrato 5.  
1.09 smmlv para estrato 6.

- Otorgada la licencia debe pagarse unas expensas finales que se calculan dependiendo de los metros cuadrados de construcción.
- Las expensas serán liquidadas al (50%) cuando se trate de solicitudes de vivienda de interés social y cuando se trate de proyectos cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental o municipal.

**Lugar:** En la cuenta de la correspondiente curaduría.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

- La vigencia de la licencia de urbanización es de veinticuatro meses (24)
- La vigencia de las licencias de urbanización y construcción simultánea es de treinta y seis (36) meses prorrogable por doce (12) meses más.
- Para no perder la prórroga debe darse aviso con un (1) mes de antelación a la fecha de vencimiento de la original.
- Si no se prorroga oportunamente la licencia, se debe volver a comenzar el trámite con todas sus expensas, siendo aplicables las normas vigentes en ese momento.

## **2.2 TRÁMITES QUE SE REQUIEREN PARA OBTENER LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO**

**2.2.1 Certificado de la Aeronáutica Civil.** Si el lote se encuentra en zona de influencia de los aeropuertos, Se debe solicitar un certificado de la Aeronáutica Civil, con el fin de conocer la altura máxima permitida para la construcción.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Ingeniero civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Solicitud de Evaluación de Obstáculos debidamente diligenciada.
- Dirección del predio.
- Recibo de pago efectuado en la caja de la Aeronáutica civil
- Altura máxima de construcción.
- Posición geográfica.
- Anexar tres planos de localización actualizados del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (escala 1:2000).
- Plano arquitectónico con corte donde se aprecie la altura máxima y niveles de piso.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Verificar con la curaduría que el predio se encuentra en la zona de influencia de la Aeronáutica Civil, (Conceptos de uso de suelo y normas de urbanismo...Véase el numeral 1.1.1...)
- Pago de estudio efectuado en la caja de la Aeronáutica civil.
- Oficio dirigido al grupo de inspección de aeropuertos, de la Dirección de Desarrollo Aeroportuario, Solicitando el estudio de altura requerida para la construcción.
- Coordinar con la dirección de desarrollo aeroportuario, lo pertinente para la visita del funcionario de Aeronáutica civil, si se requiere verificación de campo.
- Debe esperar la respuesta, la cual llega por correo certificado.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Grupo de inspección de aeropuertos, de la Dirección de Desarrollo Aeroportuario, de la ciudad de Bogotá.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Se emite concepto favorable o desfavorable, el cual puede consistir en autorización de la solicitud, modificación de la propuesta, negación de la solicitud o solicitud de visita y se indicará la altura final permitida.

**Plazo:** Quince días hábiles.

**Forma de envío:** Por correo certificado a la dirección indicada en el oficio de solicitud.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Medio salario mínimo legal vigente en la cuenta de la Dirección Del Tesoro Nacional.

**Lugar:** Caja de la Aeronáutica civil, ubicada en el aeropuerto José María Córdoba.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?  
Tiene vigencia por un año.

### **2.2.2 Diseño arquitectónico**

¿Quién es el agente responsable de realizar este diseño?  
Un arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este diseño?

- Prediseño arquitectónico avalado por la curaduría urbana.
- Las normas vigentes.
- Topografía.
- Estudio de mercadeo.
- Especificaciones.
- Prediseño estructural elaborado por un ingeniero calculista que avale la estructura del anteproyecto, de modo que el diseño definitivo sea viable estructuralmente y tenga conceptos de economía y eficiencia.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este diseño?  
Se contrata una oficina especializada en diseño arquitectónico de inmuebles.

¿Dónde se puede realizar este diseño?

En una empresa especialista en diseño arquitectónico de proyectos.

¿Cuál es el resultado de éste diseño?

**Descripción:** Diseño arquitectónico definitivo.

**Plazo:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuánto cuesta el diseño?

**Valor:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste diseño?

Mientras estén vigentes las normas con las cuales se realizó el diseño.

### **2.2.3 Estudio de suelos definitivo**

¿Quién es el agente responsable de realizar este estudio?

Ingeniero de suelos.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este estudio?

Registros de estudios anteriores del suelo de la zona donde se encuentra el predio.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este estudio?

Se debe contratar una firma especializada en estudio de suelos.

¿Dónde se puede realizar este estudio?

En cualquiera de las firmas especializadas en estudios de suelos de la ciudad de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste estudio?

**Descripción:** Estudio de suelos definitivo para el proyecto, donde se define la carga portante del terreno.

**Plazo:** El plazo para obtener el resultado de este estudio depende del tipo de exploración que se requiera, del área del lote y de la topografía del terreno.

¿Cuánto cuesta el estudio?

**Valor:** El valor de este estudio depende del tipo de exploración que se requiera.

#### **2.2.4 Diseño estructural definitivo**

¿Quién es el agente responsable de realizar este diseño?  
Ingeniero calculista.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este diseño?

- Diseño arquitectónico.
- Normatividad sismo resistente vigente.
- Estudio de suelos definitivo.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este diseño?  
Se contrata una oficina especializada en diseño estructural.

¿Dónde se puede realizar este diseño?  
Oficina especializada en diseño estructural.

¿Cuál es el resultado de éste diseño?

**Descripción:** Diseño estructural definitivo.

**Plazo:** Dependiendo de la magnitud del proyecto.

¿Cuánto cuesta el diseño?

**Valor:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste diseño?

Mientras estén vigentes las normas con las cuales se realizó el diseño.

**2.2.5 Nomenclatura.** Trámite en el que se le asigna dirección y número a una destinación independiente.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

La Curaduría Urbana que tenga a cargo la licencia de construcción del proyecto, dentro del mismo trámite, se encarga de enviar la información a la ventanilla única del constructor.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formato establecido para liquidar la tasa de nomenclatura, diligenciado.
- Planos de las plantas arquitectónicas con el cuadro de áreas.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Dentro del trámite de solicitud de licencia de construcción, la curaduría envía la información a la ventanilla única del constructor.
- Allí se liquida la tasa de nomenclatura, se elabora la cuenta de cobro y se envía a la curaduría al día siguiente de haber recibido la información.
- El constructor debe reclamar la cuenta de cobro en la curaduría y Cancelarla.
- Presenta la cuenta de cobro cancelada en la curaduría.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En la ventanilla única del constructor, ubicada en el Centro Administrativo Municipal La Alpujarra, primer piso, área de servicios tributarios.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Nomenclatura oficial.

**Plazo:** Se obtiene al día siguiente de haber enviado la información.

**Forma de envío:** Es enviada directamente a la curaduría, donde el usuario puede reclamarla.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Esta equivale al dos por mil del avalúo de construcción.

**Lugar:** En uno de los puntos de pago autorizados por la secretaría de hacienda.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Tiene vigencia indefinida.

**2.2.6 Delineación urbana.** Impuesto que se paga al municipio de Medellín por la construcción de cualquier clase de edificación.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

La curaduría urbana que tenga a su cargo la licencia de construcción del proyecto, dentro del mismo trámite, se encarga de enviar la información.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

Cuadro de áreas.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Dentro del trámite de solicitud de licencia de construcción, la curaduría envía la información a la ventanilla única del constructor.

- Allí se liquida el impuesto, se elabora la cuenta de cobro y se envía a la curaduría al día siguiente de haber recibido la información.

- El constructor debe reclamar la cuenta de cobro en la curaduría y cancelarla.

- Presenta la cuenta de cobro cancelada en la curaduría.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En la ventanilla única del constructor.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Pago del impuesto de delimitación urbana.

**Plazo:** Se obtiene al día siguiente de haber enviado la información.

**Forma de envío:** El constructor Presenta la cuenta de cobro cancelada en la curaduría como requisito indispensable para obtener la licencia de construcción.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Esta equivale al 2 % del avalúo de la construcción, el cual se determina por actos administrativos expedidos por la Administración Municipal. En algunas zonas como el poblado, se calcula según el índice de construcción y el área promedio de las viviendas.

**Lugar:** En uno de los puntos de pago autorizados por la secretaría de hacienda.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Tiene vigencia indefinida.

### **2.2.7 Solicitud de la licencia de construcción**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formulario debidamente diligenciado.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud.
- Documento legal para acreditar la existencia y representación de personas jurídicas.
- Plano de localización e identificación del predio.
- Formato de declaración de vivienda de interés social, cuando el proyecto tenga destinación a vivienda de interés social.

- Copia del documento que acredita el pago del impuesto predial o declaración privada con pago del impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.
- Copia de las memorias de cálculos estructurales de los diseños estructurales.
- Los estudios geotécnicos y de suelos.
- Copia heliográfica y magnética del proyecto arquitectónico y todos los planos requeridos.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Los documentos que se describen en el punto anterior, Se entrega en la Curaduría urbana para su estudio y revisión.
- Se debe pagar unas expensas iniciales según el estrato social donde se encuentra el predio.
- Mientras esta licencia está en trámite, la curaduría procede a notificar que hay un proyecto con la licencia de construcción en trámite, se notifica a cada domicilio que linde con el proyecto por medio de correspondencia certificada, y se exige a la persona que la está solicitando que coloque una valla anunciando el tipo de proyecto que se va a ejecutar y que exprese que la licencia está en trámite, esto con el fin de poner en conocimiento a la comunidad y darles la oportunidad que se manifiesten en caso de tener alguna objeción al respecto. En caso que no haya vecinos se publicará por parte del dueño del proyecto un anuncio en un periódico local.
- Esta notificación se efectúa en dos momentos: Cuando se presenta la solicitud de la licencia y cuando se expide la licencia.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En cualquiera de las curadurías de la ciudad de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Resolución de la Licencia de construcción.

**Plazo:** El término para que las curadurías o la oficina de planeación resuelvan la solicitud de licencia, es de cuarenta y cinco días (45) contados a partir de la radicación de la solicitud, lo cual sólo acontece cuando se recibe el formulario con toda la documentación requerida

**Forma de envío:** Mediante llamada telefónica el arquitecto encargado del proyecto le notifica al interesado, que puede pasar a la curaduría por la licencia.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Se pagan unas expensas iniciales según el estrato social donde se encuentra el predio.

0.22 smmlv para estrato 1.

0.22 smmlv para estrato 2.

0.44 smmlv para estrato 3.

0.65 smmlv para estrato 4.

0.87 smmlv para estrato 5.

1.09 smmlv para estrato 6.

- Otorgada la licencia debe pagarse unas expensas finales que se calculan dependiendo de los metros cuadrados de construcción.

- Las expensas serán liquidadas al (50%) cuando se trate de solicitudes de vivienda de interés social y cuando se trate de proyectos cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental o municipal.

**Lugar:** En la cuenta de la correspondiente curaduría.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

- La vigencia de las licencias de urbanización y construcción simultánea es de treinta y seis (36) meses prorrogable por doce (12) meses más.

- La vigencia para urbanización, parcelación y construcción simultáneas es de veinticuatro meses (24) prorrogable doce (12) meses.

- Para no perder la prórroga debe darse aviso con un (1) mes de antelación a la fecha de vencimiento de la original.

- Si no se prorroga oportunamente la licencia, se debe volver a comenzar el trámite con todas sus expensas, siendo aplicables las normas vigentes en ese momento.

### **3. DESARROLLO DEL PROYECTO**

Obtenidas las licencias de urbanismo y construcción, se realizan las actividades que sirven como precedentes al inicio de las obras de construcción, como son los diferentes diseños de redes e instalaciones internas, el presupuesto definitivo, la programación de obra, solicitud de servicios públicos provisionales, solicitud del crédito, póliza de todo riesgo en construcción, actas de vecindad y solicitud de acta de inventario del espacio público.

#### **3.1 ACTIVIDADES QUE SIRVEN COMO PRECEDENTES AL INICIO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

##### **3.1.1 Diseño de redes eléctricas y de telecomunicaciones, internas y externas.**

¿Quién es el agente responsable de realizar este diseño?  
Ingeniero electricista.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este diseño?  
- Normas eléctricas vigentes (RETIE).

- Aprobación la red exterior y los cuadros de carga de demanda de energía, por parte de la empresa de servicio público.

- Planos arquitectónicos.

- Planos urbanísticos.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este diseño?  
Se contrata una oficina especializada en diseño eléctrico.

¿Dónde se puede realizar este diseño?  
Oficina especializada en diseño eléctrico.

¿Cuál es el resultado de éste diseño?

**Descripción:** Diseño de redes eléctricas internas y externas.

**Plazo:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuánto cuesta el diseño?

**Valor:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste diseño?

Mientras estén vigentes las normas con las cuales se realizó el diseño.

### **3.1.2 Diseño de redes hidrosanitarias internas y externas.**

¿Quién es el agente responsable de realizar este diseño?

Ingeniero civil o sanitario.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este diseño?

Planos arquitectónicos.

Planos urbanísticos.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este diseño?

Se contrata una oficina especializada en diseños hidrosanitarios.

¿Dónde se puede realizar este diseño?

Oficina especializada en diseños hidrosanitarios.

¿Cuál es el resultado de éste diseño?

**Descripción:** Diseño de redes hidrosanitarias internas y externas.

**Plazo:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuánto cuesta el diseño?

**Valor:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste diseño?  
Vigencia indefinida.

### **3.1.3 Diseño de redes de gas internas y externas**

¿Quién es el agente responsable de realizar este diseño?  
Ingeniero Civil o sanitario.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este diseño?  
Aprobación de la red por parte de la empresa de servicio público.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este diseño?

- Se contrata una oficina especializada en diseños de redes de gas.
- Planos arquitectónicos.
- Planos urbanísticos.

¿Dónde se puede realizar este diseño?  
Oficina especializada en diseños de redes de gas.

¿Cuál es el resultado de éste diseño?

**Descripción:** Diseño de redes de gas internas y externas.

**Plazo:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuánto cuesta el diseño?

**Valor:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste diseño?  
Vigencia indefinida.

### **3.1.4 Presupuesto definitivo del proyecto**

¿Quién es el agente responsable de realizar el presupuesto?

Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar el Presupuesto?

- Diseños.
- Especificaciones.
- Precios actualizados de materiales, herramienta, equipos, fletes y mano de obra.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar el presupuesto?

- Se cotizan los materiales y la mano de obra para cada uno de las actividades.
- Se realizan los análisis de precios unitarios, diferenciando el costo directo del costo indirecto.
- Se multiplican las cantidades de obra a realizar por su respectivo precio unitario.
- Se suman los valores de todas las actividades, dando como resultado el precio real del proyecto.

¿Dónde se puede realizar el presupuesto?  
Oficina de la constructora.

¿Cuál es el resultado del presupuesto?

**Descripción:** El precio real del proyecto.

**Plazo:** Dependiendo de la complejidad del proyecto.

¿Cuánto cuesta el presupuesto?

**Valor:** Según las características y complejidad del proyecto.

¿Cuál es la vigencia del presupuesto?

Mientras se mantengan las condiciones con las cuales fue calculado el presupuesto, debe realizarse continuamente durante la construcción un control de costos detallado de acuerdo al avance de la obra y se deben actualizar los precios de mano de obra, materiales, transportes, etc., cada que haya un cambio de los mismos, como por ejemplo cuando se pasa de un año a otro.

### 3.1.5 Elaboración de la programación de obra

¿Quién es el agente responsable de realizar la programación de la obra?  
Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar la programación de la obra?

- Fecha inicial del proyecto.
- Definir el personal a contratar.
- Definir recursos.
- Definir los plazos para cada actividad.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar la programación de la obra?

- Se organizan las actividades por precedencias.
- Se determina el tiempo requerido para cada actividad.
- Se asignan recursos como personal, materiales y equipo a cada actividad.
- Se realiza el diagrama de Gantt, Pert u otro similar y se obtiene la fecha de terminación de la obra.

¿Dónde se puede realizar la programación de la obra?  
Oficina de la constructora.

¿Cuál es el resultado de la programación?

**Descripción:** Es el derrotero para controlar los tiempos de cada actividad en la obra, con el objetivo de cumplir con el plazo estipulado de construcción del proyecto.

**Plazo:** Depende de la complejidad del proyecto

¿Cuánto cuesta la programación de la obra?

**Valor:** Depende de las características y la complejidad del proyecto.

¿Cuál es la vigencia de la programación de la obra?

El plazo estipulado por el propietario del proyecto para culminar las obras y el plazo pactado para entregar las viviendas a los compradores.

### **3.1.6 Solicitud de servicios públicos provisionales**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Debe hacerse por medio de un instalador particular, que esté inscrito en Empresas Públicas de Medellín.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formularios diligenciados.
- Licencia de construcción.
- Información de la sociedad debidamente constituida y registrada en la cámara de comercio.
- Cédula del representante legal.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se contrata un instalador particular, que esté inscrito en Empresas Públicas de Medellín.
- El instalador presenta los documentos en la oficina de atención al constructor.
- Espera respuesta.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En el sótano dos del edificio inteligente de Empresas Públicas de Medellín, en la oficina de atención al constructor, taquillas 17,18 y 19.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Servicios públicos provisionales.

**Plazo:** Depende de la gestión que realice el instalador particular ante Empresas Públicas de Medellín.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El costo de este trámite es lo correspondiente al trabajo que realice el instalador particular ante Empresas Públicas de Medellín.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Este trámite se realiza próximo a iniciar las obras de construcción.

### 3.1.7 Solicitud del crédito

Generalidades del crédito:

- El plazo para pagar el crédito es el tiempo de la construcción de la obra más 12 meses máximo para ventas.
- Se garantiza con hipoteca en primer grado sin límite de cuantía del lote sobre el que se construirá el inmueble.
- El constructor debe tener dos seguros: Durante la construcción de la obra el de Todo riesgo en construcción y cuando se termina la obra el de incendio y terremoto.
- Se pagan intereses trimestrales vencidos sobre el valor de cada desembolso.
- Los desembolsos se determinan entre el constructor y el banco, según el avance de la obra o el requerimiento del proyecto.
- El banco nombra un perito que realiza visitas a la obra; éste realiza el informe de avance de obra para aprobar un nuevo desembolso.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

El dueño del proyecto, asesorado por un especialista en finanzas o en gerencia de proyectos.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Solicitud del crédito diligenciada.
- Fotografías del lote, construcciones en curso y sus alrededores.
- Planos aprobados por planeación con Información arquitectónica del proyecto y especificaciones.
- Estudio de suelos.
- Programación de obra.
- Presupuesto total y detallado.
- Escrituras del lote, con la tradición de los últimos 20 años.
- Licencia de construcción.
- Información de la sociedad debidamente constituida y registrada en la cámara de comercio.
- Información financiera y fiscal de los socios y de la sociedad.
- Factibilidad económica del proyecto.
- Estructura de costos con definición de porcentaje a financiar.
- Flujo de fondos de inversión y ventas.
- Plan de mercadeo.
- Contrato con la fiduciaria en caso de que se vaya a utilizar

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Acercarse a una oficina para obtener asesoría con respecto al crédito.
- Se radican todos los documentos solicitados.
- El área de crédito constructor de la institución estudia la solicitud de crédito.

- Se espera la respuesta.

¿Dónde se puede realizar este trámite?  
Institución de crédito hipotecario.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Aprobación de crédito hipotecario.

**Plazo:** La aprobación del crédito se demora de 15 a 60 días aproximadamente.

**Forma de envío:** Por correspondencia certificada.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

**3.1.8 Actas de vecindad.** Este trámite es interno entre el constructor y los vecinos del proyecto, se realiza antes de iniciar la construcción con el objetivo de evaluar el impacto que pueda tener la ejecución de la obra sobre las propiedades vecinas y así determinar si el constructor debe o no realizar reparaciones posteriores a la finalización del proyecto.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

Cita con los propietarios de cada una de las construcciones y terrenos vecinos, colindantes con el proyecto.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se levanta un acta de vecindad con el registro escrito de todas las patologías de las construcciones y terrenos vecinos.

- Se hace un registro fotográfico o en video detallado del estado de cada inmueble.

- Se hace firmar por el propietario vecino o el representante debidamente autorizado.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

En cada una de las construcciones y terrenos vecinos, colindantes con el proyecto.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Actas de vecindad.

**Plazo:** El tiempo requerido para contactar a los vecinos y hacer el debido registro.

**Forma de envío:** Se hace personalmente.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

El costo de este trámite correspondería al valor de los daños causados por los efectos de la construcción a las construcciones vecinas.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Durante la construcción de la obra y posterior a la terminación de ésta, cuando se presente alguna reclamación por parte de los vecinos colindantes.

### **3.1.9 Póliza de todo riesgo en construcción y de responsabilidad civil**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

Todo riesgo construcción:

- Contrato de obra.
- Estudio de suelos.
- Presupuesto de la obra.
- Actas de vecindad.
- Programación de obra.

- Experiencia del constructor.

**Responsabilidad civil:**

- Cámara de comercio.
- Balance del último año.
- Se debe diligenciar un pagaré.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se solicita la póliza a una compañía de seguros.
- Se hace entrega de todos los requisitos.
- La compañía analiza la solicitud y realiza una visita a la obra en la que verifica las condiciones, en cuanto a los riesgos económicos, físicos y morales.
- Se espera la respuesta.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Se toman las pólizas con una compañía de seguros de la ciudad.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Póliza de todo riesgo de construcciones y póliza de seguro de responsabilidad civil.

**Plazo:** un día.

**Forma de envío:** La compañía de seguros hace entrega personal de las pólizas.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El costo de la póliza de todo riesgo es un porcentaje del valor de la obra. El costo de la póliza de responsabilidad civil depende de la cobertura que desee tener el tomador de la póliza y de las condiciones que exija la entidad otorgante del crédito para la construcción.

**Lugar:** En la Compañía de seguros.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Esta póliza se adquiere por el plazo de construcción de la obra según el cronograma realizado y se va prorrogando según los retrasos que se generen por parte del tomador de la póliza.

**3.1.10 Solicitud de acta de inventario del espacio público.** Antes de iniciar las obras de construcción se debe registrar el estado en que se encuentra el espacio público existente, como pavimento de las vías, andenes, cordones, cunetas y zonas verdes en las vías aledañas al proyecto, y que van a ser utilizadas por volquetas y acarreos propios de la actividad de la construcción, esto con el fin de entregarlo al final de la obra en las mismas o mejores condiciones de cómo las encontramos antes de iniciar las obras.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formulario de solicitud de acta de inventario del espacio público diligenciada y una fotocopia.
- Registro fotográfico del estado del espacio público existente antes de iniciar las obras de construcción, debe estar fechado.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se radica la solicitud con el registro fotográfico, en el sótano del Centro Administrativo La Alpujarra, en La oficina de correspondencia.
- Se reclama el acta correspondiente.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Unidad de construcción y sostenimiento, Secretaría de obras públicas de Medellín, piso 9 oficina 910 del Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Acta de inventario de espacio público.

**Plazo:** Dos días hábiles, después de radicar la solicitud.

**Forma de envío:** Se reclama personalmente.

¿Cuánto cuesta el trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Se debe realizar próximo al inicio de las obras de construcción.

### **3.2 INICIO Y AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN**

Comprende el proceso constructivo, éste depende del tamaño de la construcción, de la altura, del sistema constructivo, de la disponibilidad de recursos, de las características del proyecto (especificaciones), la ubicación y del equilibrio que halla entre la velocidad de ventas y la velocidad de construcción.

### **3.3 FIN DE LA CONSTRUCCIÓN**

Supone terminar las obras en general, liquidar los contratos de subcontratistas y proveedores para poder hacer entrega del proyecto a las entidades de control y culminar el proceso con la entrega a los propietarios de los inmuebles de dominio particular y los de dominio común, en caso de existir zonas comunales.

## 4. ENTREGA DEL PROYECTO

Consiste en el recibo de las obras por parte de las entidades de control; el cual se celebra una vez observado el cumplimiento y lleno de los requisitos con las distintas entidades o dependencias responsables, conforme obligaciones, especificaciones y términos consignados en la licencia.

### **4.1 TRÁMITES QUE SE REQUIEREN PARA LA ENTREGA FINAL DE LAS OBRAS DE URBANISMO DEL PROYECTO AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

**4.1.1 Paz y salvo del acta de inventario del espacio público.** Se solicita éste paz y salvo cuando se terminan las obras de construcción, con el fin de constatar el estado en que se va a entregar el espacio público, como pavimento de las vías, andenes, cordones, cunetas y zonas verdes en las vías aledañas al proyecto y que fueron utilizadas para la construcción del mismo.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?  
Formulario de paz y salvo del acta de inventario del espacio público diligenciada y una fotocopia.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?  
- Se radica la solicitud de paz y salvo, en el sótano del Centro Administrativo La Alpujarra, en La oficina de correspondencia.  
  
- Se reclama el acta de paz y salvo.

¿Dónde se puede realizar este trámite?  
Unidad de construcción y sostenimiento, Secretaría de obras públicas de Medellín, oficina 910 del Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Paz y salvo del acta de inventario de espacio público.

**Plazo:** Dos días hábiles, después de radicar la solicitud, siempre y cuando no haya objeciones con respecto a la construcción de las obras.

**Forma de envío:** Se reclama en la oficina 910 del Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

Se debe realizar inmediatamente se terminen las obras de construcción.

**4.1.2 Acta de recibo de ejecución de obras civiles (pavimentos, andenes, cordones, cunetas y zonas verdes públicas que requieran llenos u obras de protección, etc.).** Se solicita ésta acta cuando se terminan las obras de construcción de pavimentos, andenes, cordones, cunetas y zonas verdes públicas que requieran llenos u otras obras de protección como muros de contención, ciclo rutas, etc., con el fin de hacer entrega física de las mismas a la secretaría de obras públicas de Medellín. Es de anotar que para unidades cerradas, dicha secretaría solo recibe las obras de urbanismo que se encuentren en la parte exterior al cerramiento de la unidad.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero Civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formato de Acta de Recibo de Desarrollos Urbanísticos debidamente diligenciado.
- Diseño de la carpeta de la vía realizado por un ingeniero civil especialista en suelos.
- Copia de los resultados de ensayos de laboratorio realizados a pavimentos (subrasante, base granular, carpeta de rodadura y desgaste en la máquina de los

ángeles si se trata de pavimento flexible), andenes, cordones, cunetas, losas de concreto, muros de contención, etc.

- Póliza de estabilidad a nombre del Municipio de Medellín, Secretaría de Obras Públicas.
- Plano urbanístico reducido; coloreando en él las obras civiles a entregar.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se reclama en la Unidad de Construcción y Sostenimiento de la secretaría de obras públicas municipales, el formato de acta de recibo de desarrollos urbanísticos.

- Se diligencia el formato para liquidar el valor de las pólizas de estabilidad a expedir a favor del Municipio de Medellín, Secretaría de obras públicas.

- El valor unitario de las actividades para la liquidación del valor total de las obras de subrasante, taludes y estructura de pavimento y de las obras complementarias los da el coordinador de recibo de urbanizaciones de la secretaría de obras públicas.

- Se expiden dos pólizas de estabilidad con una vigencia de cinco años cada una. La primera por el 30% del valor total liquidado para las obras de subrasante, taludes y estructura de pavimento y la segunda por el 10% del valor total liquidado para las obras complementarias.

- Se entregan tres copias del formato diligenciado, las pólizas y el plano urbanístico coloreado con la firma del representante legal del constructor.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Unidad de construcción y sostenimiento, Secretaría de obras públicas de Medellín, oficina 910 del Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Acta de recibo de desarrollos urbanísticos expedida por la unidad de construcción y sostenimiento de la secretaría de obras públicas.

**Plazo:** Una semana, después de radicar la solicitud, siempre y cuando no haya objeciones con respecto a la construcción de las obras.

**Forma de envío:** Se reclama en la oficina 910 del Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia es indefinida.

**4.1.3 Definición, Avalúo y liquidación de las obligaciones urbanísticas.** Las obligaciones urbanísticas son las áreas que debe cederle al Municipio de Medellín toda persona interesada en construir; en las cuales el Municipio desarrolla zonas verdes, servicios comunales y construcción de servicios colectivos, necesarios para el desarrollo y calidad de vida de sus habitantes. Se aplican a aquellas edificaciones que generan más de tres viviendas, más de un local comercial o si el área del predio supera los 200 m<sup>2</sup>. Estas áreas se pueden ceder en el sitio de la construcción, en un lote ubicado en otro sitio o compensarse en dinero.

Para definir la forma como se van a pagar las obligaciones urbanísticas, el constructor hace una solicitud escrita dirigida a la unidad taller de espacio público pidiendo que se especifique la forma de cumplir las obligaciones urbanísticas, esto se logra con la información que da la curaduría acerca de la cantidad de metros cuadrados que se deben compensar y que la Subsecretaría de Catastro fije el valor por metro cuadrado para el pago de ésta, luego se procede a negociar entre el constructor y la persona delegada por el Municipio de Medellín y así se llega a un acuerdo.

Si va a compensarse con un lote este debe cumplir con los requerimientos que el municipio exija, y se hace entrega de éste por medio de escritura pública otorgada ante notario; si se van a compensar en dinero se procede de la siguiente manera:

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

Para el avalúo:

- Petición escrita donde especifique lo requerido y el fin.
- Visto bueno de la Unidad Taller de Espacio Público que indica la forma de cumplir las obligaciones urbanísticas.

- Copia de la resolución de la licencia de construcción.
- Tener adelantada la construcción en un 50%.
- Original o fotocopia del impuesto predial unificado.
- Cuenta de servicios del inmueble a certificar.
- Comprobante de cancelación del certificado de avalúo.

Para la liquidación:

- Visto bueno de la Unidad Taller de Espacio Público que indica la forma de cumplir las obligaciones urbanísticas.
- Copia de la resolución de la licencia de construcción.
- Avalúos por metro cuadrado de suelo urbanizado y de construcción de equipamiento.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se solicita recibo de pago y se cancela el valor del certificado de avalúo en la taquilla 9 de tesorería.
- Se radica la solicitud de los avalúos con todos los documentos anexos en las taquillas 1 y 2 del área de servicios tributarios.
- Se reclama el certificado de avalúo, en las taquillas de servicio, en el primer piso del Centro Administrativo La Alpujarra.
- Una vez obtenidos los avalúos se llevan a la ventanilla única, adjuntando copia de la licencia de construcción y fotocopia del visto bueno que la unidad taller de Espacio Público expidió, para que un funcionario liquide el valor a pagar y elabore la cuenta de cobro.
- Cancelar la cuenta de cobro en los puntos de pago autorizados por la secretaría de hacienda.

¿Donde se puede realizar este trámite?

En la subsecretaría de Catastro y secretaría de hacienda en el Centro Administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

**Plazo:** El avalúo se demora quince días hábiles, la liquidación se hace y se paga el mismo día que la solicite.

**Forma de envío:** Se reclama personalmente.

¿Cuánto cuesta y dónde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El valor del certificado de avalúo es de 0.076 smmlv. Cuando las obligaciones van a ser compensadas en dinero, el valor a pagar es el resultado de multiplicar los metros cuadrados a ceder por el avalúo por metro cuadrado, suministrado por la Subsecretaría de Catastro.

**Lugar:** del certificado de avalúo en la taquilla nueve de tesorería. Las obligaciones urbanísticas en los puntos de pago autorizados por la secretaría de hacienda.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia del avalúo de las obligaciones urbanísticas es de un año.

#### **4.1.4 Escritura de cesión de fajas de acuerdo a la licencia de urbanismo (zonas verdes públicas y vías) y su respectiva legalización.**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Abogado contratado para tal fin.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

Plano urbanístico con la cesión de áreas demarcadas y cuadro de cesión con los valores del perímetro y de las áreas.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se presenta en la curaduría el plano urbanístico con la cesión de áreas demarcadas para su aprobación.
- En la oficina de la secretaría de hacienda se presenta el plano aprobado y del modelo de la minuta.
- Cuando es aprobado por la secretaría de hacienda, se radica la minuta de cesión en la oficina de registro para el reparto notarial.
- Se otorga la escritura en la notaría, Con Firma del propietario cedente y del representante legal del Municipio.
- Liquidación de los gastos notariales, rentas y registro.
- Registro de la escritura.
- Se lleva una copia de la escritura al municipio.

¿Donde se puede realizar este trámite?

- El plano urbanístico en Curaduría.
- Se aprueba en la secretaría de hacienda.
- La escritura se realiza en la notaría.
- Registro de la escritura en la oficina de registro.
- Se entrega en el Municipio.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Cumplimiento de la obligación de cesión de fajas al Municipio.

**Plazo:** De acuerdo a lo requerido en cada oficina se calculan unos quince días hábiles.

**Forma de envío:** Todo el trámite se hace personalmente.

¿Cuánto cuesta y dónde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Lo correspondiente a la escritura y registro.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?  
Mientras estén vigentes las normas urbanísticas con las que fue realizado.

#### **4.1.5 Visto bueno del levantamiento topográfico**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Topógrafo ó ingeniero inscrito en Planeación Municipal.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?  
Levantamiento altiplanimétrico del desarrollo urbanístico definitivo, referenciado a dos mojones con azimut permanentes en el tiempo, cuyos puntos correspondan a la misma poligonal aprobada al inicio de la obra. En caso de no conservar estos mojones, se presenta una nueva poligonal de amarre con tres mojones consecutivos.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se contrata un topógrafo para que realice una nueva poligonal de amarre; con la información de las placas de amarre que el grupo de geodesia de la Subdirección de Metro información le ha entregado con antelación.
- Se entrega en la oficina de Geodesia para que se la aprueben.
- Con la poligonal aprobada, el topógrafo presenta el plano del levantamiento y planteamiento urbanístico con toda la información del proyecto, donde debe incluir todo tipo de detalle.
- La oficina de Geodesia realiza la verificación de campo y compara las áreas con la oficina de catastro, las cuales deben coincidir para poder dar el visto bueno.
- Reclamar la respuesta.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Oficina del grupo de geodesia del departamento administrativo de Planeación municipal. En el centro administrativo La Alpujarra.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Visto bueno de levantamiento topográfico para la entrega.

**Plazo:** Aproximadamente dos meses.

**Forma de envío:** Por correo certificado.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El costo de este trámite es lo correspondiente al levantamiento y la gestión del topógrafo ante el departamento administrativo de Planeación Municipal.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?  
Vigencia indefinida.

#### **4.1.6 Recibo de obras de urbanismo**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Ingeniero civil o arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formato de solicitud de recibo de obras de urbanismo diligenciado.
- Licencia de urbanismo.
- Planos aprobados en la licencia de urbanismo.
- Acta del inventario de espacio público (antes de iniciar las obras), Paz y salvo del acta de inventario de espacio público, y acta de recibo de ejecución de obras civiles (pavimentos, andenes, cordones, cunetas, y zonas verdes públicas que requieran llenos u obras de protección etc.), otorgado por la secretaría de obras públicas.
- Copia del folio de matrícula inmobiliaria en la cual conste el registro de la escritura de cesión de fajas al Municipio de Medellín cuando se compense en otro lote o cuenta de cobro cancelada cuando se compensa en dinero el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- Acta de ejecución y recibo de equipamiento expedida por la entidad a cuyo favor se construyó la correspondiente obligación.

- Acta de recibo del levantamiento topográfico y del planteamiento urbanístico, otorgado por el grupo de Geodesia de la subdirección Metroinformación del Departamento administrativo de planeación.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se solicita a la unidad de monitoreo y control del Departamento Administrativo de Planeación Municipal a una visita de interventoría.

- El funcionario visita la obra y expide una boleta de interventoría, ya sea aprobando o haciendo las observaciones del caso.

- Se radican los documentos detallados en el punto anterior en las taquillas del Departamento Administrativo de Planeación en el tercer piso del Centro Administrativo La Alpujarra.

- Se espera el acta de recibo de obras de urbanismo.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Acta de recibo de obras de urbanización.

**Plazo:** Generalmente son treinta días hábiles a la radicación de los documentos y la visita al sitio del proyecto para el visto bueno por parte del ingeniero (a) designado por Planeación Municipal para recibir la obra.

**Forma de envío:** Por correo certificado.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia es indefinida.

## **4.2 TRÁMITES QUE SE REQUIEREN PARA LA ENTREGA FINAL DEL LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

### **4.2.1 Elaboración del reglamento de propiedad horizontal.**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?  
Abogado.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?  
- Planos para constituir un régimen de propiedad horizontal, aprobados por curaduría.

- Reglamento de propiedad horizontal.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se corrigen los planos iniciales con los que se sacó la licencia de construcción, con los cambios que se hayan realizado durante el desarrollo del proyecto.

- Se aprueban los planos en curaduría.

- Se eleva escritura pública al reglamento de propiedad horizontal.

- Liquidación de los costos notariales.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

- Los planos se realizan en una oficina de diseño arquitectónico.

- Se aprueban en la curaduría urbana.

- Se eleva escritura y realiza Protocolo en la notaría.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Reglamento de propiedad horizontal.

**Plazo:** La aprobación de planos se demora diez días hábiles.  
Elevarlo a escritura se demora un día.

**Forma de envío:** Se reclama personalmente.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El costo de la aprobación de planos, se calcula dependiendo de los metros cuadrados construidos.

El costo en la notaría es 0.087 smmlv fijos más el costo por el número de hojas que tenga.

**Lugar:** La aprobación de los planos se paga en la curaduría. La escritura se paga en la notaría.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia es indefinida.

#### **4.2.2 Registro del reglamento de propiedad horizontal**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Abogado.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

Reglamento de propiedad horizontal.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- La escritura se presenta en rentas para la Liquidación del impuesto de rentas. El recibo de rentas cancelado y la escritura se lleva a la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín.
- Esperar a que le entreguen el reglamento de propiedad horizontal registrado.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Este trámite se realiza en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Asignación de folio de matrícula inmobiliaria para cada unidad independiente.

**Plazo:** Se expide de manera inmediata a su solicitud.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El impuesto de rentas es de 0.14 smmlv. El costo de registro son 0.026 smmlv.

**Lugar:** Se paga en rentas y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondientemente.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia es indefinida.

#### **4.2.3 Resolución de los avalúos**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero civil o arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formulario de construcciones nuevas diligenciado.
- Copia del reglamento de propiedad horizontal.
- Copia del plano aprobado por planeación, con el respectivo cuadro de áreas.
- Copia del impuesto predial.
- Certificado de libertad y tradición.
- Copia de la licencia de construcción.
- Certificado de existencia y representación legal.
- Copia de la licencia urbanística con copia de planos aprobados.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se solicita el formulario de construcciones nuevas.
- Se radican todos los documentos solicitados, en el área de servicios tributarios del Municipio de Medellín.
- Se espera llamada telefónica.

¿Dónde se puede realizar este trámite?

Área de servicios tributarios del Municipio de Medellín.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Resolución de avalúos.

**Plazo:** El trámite se demora cuarenta y cinco días hábiles.

Para efectos de recibo de obras por parte de Planeación Municipal es válido presentar el radicado con el que se hizo la solicitud del trámite.

**Forma de envío:** Se recoge personalmente.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia es indefinida.

**4.2.4 Paz y salvos Industria y Comercio para recibo de obra.** El constructor de una edificación que acumule más de cuatro destinaciones para uso de vivienda, debe obtener el certificado de pago del impuesto de Industria y Comercio del proyecto, como uno de los requisitos para obtener el recibo de obra.

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero civil ó arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formato de solicitud diligenciada.

- Formato de auto declaración o advertencia de pago.
- Copia de la resolución de la curaduría que otorga la licencia de construcción.
- Copia de la resolución de avalúo, si ya se tiene.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Dirigirse a la ventanilla única del constructor y diligenciar la solicitud escrita y la auto declaración o advertencia de pago en los formatos allí suministrados, anexando copia de la resolución de la curaduría que le otorga la licencia y copia de la resolución de avalúo, si ya se tiene.
- Un funcionario de la ventanilla única registra el valor declarado y de acuerdo con éste o con la resolución de avalúo, liquida el valor a cancelar por concepto del impuesto de industria y comercio.
- Dirigirse con la declaración a la taquilla nueve de tesorería y solicitar la cuenta de cobro para el pago del impuesto; adicionalmente se debe solicitar la cuenta de cobro para la expedición del paz y salvo.
- Cancelar ambas cuentas de cobro en los puntos de pago autorizados por la secretaría de hacienda.
- Presentar las cuentas de cobro canceladas y reclamar paz y salvo, en la taquilla once del área de servicios tributarios.

¿Donde se puede realizar este trámite?

- Ventanilla única del constructor.
- Taquilla nueve de tesorería.
- Taquilla once del área de servicios tributarios.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Paz y salvos Industria y Comercio.

**Plazo:** Se expide de manera inmediata.

**Forma de envío:** Se reclama personalmente.

¿Cuánto cuesta y dónde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** El valor de la expedición del paz y salvo es de 0.038 smmlv. La tarifa del impuesto para los constructores que se encuentren matriculados como responsables del impuesto de industria y comercio para la actividad de la construcción, deben cancelar el 50% del impuesto generado por el proyecto, mientras que las personas naturales o jurídicas que no se encuentren matriculados como tales (constructores ocasionales), deben cancelar el 100%.

**Lugar:** En los puntos de pago autorizados por la secretaría de hacienda.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?

La vigencia es indefinida.

**4.2.5 Constancia de los registros de la supervisión técnica.** Toda edificación cuya área construida independientemente de su uso, sea mayor de 3000 m<sup>2</sup>, debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del título V de la ley 400 de 1997.

La Comisión Asesora Permanente podrá exonerar de la supervisión técnica a las personas naturales ó jurídicas, que demostrando su idoneidad establezcan sistemas de control de la calidad total de las obras.

El supervisor técnico debe entregar, como culminación de sus labores, una copia del registro escrito en donde se incluyen todos los controles realizados de acuerdo a lo exigido en el reglamento, al propietario y al constructor tanto de la estructura como al constructor de los elementos no estructurales.

#### **4.2.6 Recibo de obras de construcción**

¿Quién es el agente responsable de realizar este trámite?

Ingeniero civil o arquitecto.

¿Cuáles son los requisitos y documentos necesarios para realizar este trámite?

- Formato de solicitud de recibo de obras de construcción diligenciado.

- Licencia de construcción.
- Copia de la resolución de avalúo del predio expedida por la secretaría de hacienda.
- Planos aprobados en la licencia de construcción.
- Acta del inventario de espacio público (antes de iniciar las obras), Paz y salvo del acta de inventario de espacio público, y acta de recibo de ejecución de obras civiles (pavimentos, andenes, cordones, cunetas, y zonas verdes públicas que requieran llenos u obras de protección etc.), otorgado por la secretaría de obras públicas.
- Copia del folio de matrícula inmobiliaria en la cual conste el registro de la escritura de cesión de fajas al Municipio de Medellín cuando se compense en otro lote o cuenta de cobro cancelada cuando se compensa en dinero el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- Acta de ejecución y recibo de equipamiento expedida por la entidad a cuyo favor se construyó la correspondiente obligación.
- Acta de recibo del levantamiento topográfico y del planteamiento urbanístico, otorgado por el grupo de Geodesia de la subdirección Metroinformación del Departamento administrativo de planeación.
- Constancia de los registros de la supervisión técnica de la obra, para proyectos con área construida superior a 3.000 m2.
- Certificado de paz y salvo por concepto de industria y comercio, del titular de la licencia y de los responsables del proyecto.

¿Qué pasos se debe seguir para realizar este trámite?

- Se solicita a la unidad de monitoreo y control del Departamento Administrativo de Planeación Municipal a una visita de interventoría.
- El funcionario visita la obra y expide una boleta de interventoría, ya sea aprobando o haciendo las observaciones del caso.
- Se radican los documentos detallados en el punto anterior en las taquillas del Departamento Administrativo de Planeación en el tercer piso del Centro Administrativo La Alpujarra.
- Se espera el acta de recibo de obras de construcción.

¿Dónde se puede realizar este trámite?  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

¿Cuál es el resultado de éste trámite?

**Descripción:** Acta de recibo de obras de construcción.

**Plazo:** Generalmente son treinta días hábiles a la radicación de los documentos y la visita al sitio del proyecto para el visto bueno por parte del ingeniero (a) designado por Planeación Municipal para recibir la obra.

**Forma de envío:** Por correo certificado.

¿Cuánto cuesta y donde se puede realizar el pago del trámite?

**Valor:** Este trámite es gratuito.

¿Cuál es la vigencia del resultado de éste trámite?  
La vigencia es indefinida.

## **5. ENTREGA DE LOS INMUEBLES A LOS PROPIETARIOS**

### **REQUISITOS PARA LA TRADICIÓN Y ENTREGA MATERIAL DE LOS INMUEBLES A LOS COMPRADORES**

#### **5.1 SEPARACIÓN DEL INMUEBLE EN LA SALA DE VENTAS**

Después de haber visitado el inmueble y que éste haya llenado las expectativas y además sea económicamente la mejor opción, se procede a separarlo en la sala de ventas de la constructora, en donde se llenan los requisitos del potencial comprador y se reserva el inmueble seleccionado.

#### **5.2 PROMESA DE COMPRAVENTA**

Se debe firmar la promesa de compraventa, por la constructora en calidad del promitente vendedor y por el potencial propietario en calidad de promitente comprador, donde se cita el número del radicado de la licencia de construcción y del recibo de obras por parte del Departamento de Planeación Municipal, que en este momento hacen las veces de permiso de ventas y la descripción del inmueble de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal.

#### **5.3 SOLICITUD Y APROBACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO**

El promitente comprador debe gestionar y obtener la aprobación del crédito por la entidad financiera del proyecto o de otra entidad, para lo cual debe cumplir con los siguientes requisitos: ingreso neto, que actualmente no este reportado como deudor moroso por una entidad financiera y que demuestre su capacidad de pago.

#### **5.4 ESCRITURA DEL INMUEBLE A NOMBRE DEL COMPRADOR**

Se realiza la escritura de enajenación de los inmuebles a los compradores, para lo cual se requiere el crédito aprobado y la resolución de los avalúos.

## **5.5 ACTA DE ENTREGA FÍSICA DEL INMUEBLE AL PROPIETARIO**

Para la entrega física del inmueble, el constructor realiza una visita al mismo, acompañado del propietario y la interventoría de la obra. En esta visita se firma un acta donde se deja constancia de la entrega real y material del inmueble al comprador a plena satisfacción.

Con todo lo anterior se da por cumplida la entrega a entidades públicas, la construcción terminada y completada, y las entregas a los propietarios.

## 6. CONCLUSIONES

- Para desarrollar exitosamente un proyecto de construcción de vivienda, es indispensable tener completa claridad acerca de las regulaciones legales y técnicas a la que está sometido, ya que no es suficiente tener el recurso económico, y de personal profesional y técnico, sino que además es menester saber a ciencia cierta si se puede realizar un proyecto específico considerando las limitaciones legales, por ubicación, área, licencias, permisos, registros, certificados, paz y salvos, entre otros, los cuales deberán ser expedidos en su momento por las entidades competentes.
  
- Es importante contar con la información necesaria antes de incursionar en la construcción de un proyecto de vivienda nueva en la ciudad de Medellín, De esta manera se podrá planear la ejecución del proyecto y se podrá cumplir oportunamente con los diversos trámites, evitando retrasos, multas y demás inconvenientes propios de las improvisaciones.
  
- Teniendo el panorama claro de lo que implica adelantar un proyecto de construcción de vivienda nueva en la ciudad de Medellín, desde la compra de un predio, pasando por el desarrollo del proyecto y hasta la entrega final de los inmuebles, el comprador, constructor o promotor se evitará falsas expectativas, las cuales podrían llevarlo al fracaso.
  
- Como se puede observar en el presente trabajo, es bastante dispendioso y costoso realizar la tramitología para abordar la construcción de un proyecto de vivienda nueva en la ciudad de Medellín, es probable que esta situación desestime a las pequeñas y medianas empresas en la formalización de sus proyectos constructivos. Es por esto que para el 2009 la administración de la ciudad planea abordar el proyecto “Simplificación de trámites para la licencia de construcción y recibo de obra en Medellín”, operado por la Alcaldía de Medellín con el apoyo de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y financiado con recursos del Banco Mundial a través de la Corporación Financiera Internacional – IFC, con el fin de eliminar los trámites innecesarios y reducir los tiempos en la atención al ciudadano.
  
- Determinar con precisión los trámites, tiempos y costos que deben invertirse para legalizar un proyecto de construcción de vivienda nueva en la ciudad de Medellín es bastante complejo, pero con la ayuda de este manual, es posible

seguir un derrotero sencillo donde se establecen cada uno de los requisitos, agentes, lugares, costos y tiempos, para que finalmente el potencial constructor realice un estimativo aproximado de los procesos, tramites, inversión en tiempo y costos que deberá asumir.

➤ Con las exigencias actuales, legalizar un proyecto de vivienda nueva en la ciudad de Medellín se demora entre 18 meses y dos años solo para dar inicio al proceso constructivo, lapso en el cual con las condiciones de mercado y la normatividad tan cambiantes del país, podrían llevar a tomar la decisión de abortarlo, después haber incurrido en gran cantidad de trámites y de costos.