



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

**Compromiso de toda la ciudadanía**



## DISPOSICIONES VARIAS

## 5. DISPOSICIONES VARIAS

Esta parte del Plan de Ordenamiento Territorial en el Acuerdo 46 de 2006, modifica y ajusta el contenido de algunos artículos que se consideraron en la quinta parte del Acuerdo 62 de 1999, adiciona unos artículos nuevos y contiene, entre otras, disposiciones de carácter instrumental, de carácter jurídico, técnico y financiero que permiten materializar el Plan de Ordenamiento Territorial.

Es así como a continuación, se exponen brevemente cada uno de los temas del articulado de la sexta parte del Acuerdo 46 de 2006.

### PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

***“ARTICULO 481°. Del programa de ejecución.***

*El programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial corresponderá al Plan de Desarrollo y los de inversión aprobados durante el período de las respectivas Administraciones.”*

Se amplía el concepto del Programa de Ejecución, con el objeto de armonizar su contenido con respecto al Plan de Desarrollo de cada Administración, dado que en este se definen las prioridades programáticas de corto plazo, su forma de ejecución, entidad responsable y recursos de financiación, así como los proyectos de vivienda de interés social prioritarios.

\*Este instrumento de planeación cumple prioritariamente dos objetivos: es el mecanismo mediante el cual se articula el ordenamiento territorial con el plan de desarrollo económico y social y de obras públicas y con la programación plurianual de inversiones (corto plazo) de cada administración municipal y concreta la programación temporal de las acciones urbanísticas consideradas prioritarias en la ley 388 de 1997 (provisión de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios, oferta de vivienda de interés social y programas de mejoramiento integral de barrios), y es en este en el que se debe hacer uso de la declaratoria de desarrollo prioritario.

De acuerdo con el artículo 18° de la ley 388 “el programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.”

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del Concejo por el Alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del programa de ejecución se definirán: (1) los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente (2) se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o

construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento”.

(\*Texto retomado de la Consultora Maria Mercedes Maldonado, “Contrato 5200000492 de 2005, Departamento Administrativo de Planeación)

## **PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 482°. Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en el Municipio de Medellín.**

***Las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en el Municipio de Medellín.***

**Objeto.-** Establecer las condiciones generales para la aplicación en el Municipio de Medellín de la participación en plusvalías a la cual tiene derecho el Municipio de Medellín cuando ésta haya sido generada por acciones urbanísticas que regulen o modifiquen la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, modificando los usos o generando beneficios por la ejecución de obras públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política y en las disposiciones que la desarrollan, en especial en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1.997 y el Decreto reglamentario 1788 de 2004.

**Personas obligadas al pago de la participación en plusvalía.** Estarán obligados al pago de la participación en plusvalías y responderán solidariamente por éste, los propietarios y poseedores respecto de los cuales se configure el hecho generador.

**Entidades que tendrán derecho a participar en las plusvalías.** El Municipio de Medellín, por las acciones urbanísticas que adelante de manera directa e indirecta contempladas en la Ley 388 de 1997 y en aquellas normas que la modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, tendrá derecho a participar en la plusvalía derivada de su acción urbanística.

**Hechos generadores de la obligación.** Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificable de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación o ambos a la vez.
- La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

*Se entiende por autorización específica: el otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y/o certificados representativos de derechos “adicionales” de construcción y desarrollo, cuando la Administración Municipal opte por este medio para su captura o recaudo.*

**Delimitación de los hechos generadores.** *De conformidad con lo señalado en la Ley 388 de 1997 “en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de plusvalía, que serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.”*

**Exigibilidad.** *El pago de la participación en plusvalías será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble al menos una de las siguientes situaciones:*

- *Expedición de la licencia de urbanización o construcción en cualquiera de sus modalidades, cuando ocurra cualquiera de los hechos generadores*
- *Cambio efectivo del uso del inmueble aplicable por la modificación del régimen o zonificación del suelo o bajo cualquier otra circunstancia.*
- *Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable a los cobros por los hechos generadores previstos en los numerales 1, 3 y 4 de este artículo, siempre y cuando se haya concretado el hecho generador mediante autorización específica del otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades.*
- *Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997.*

*Si por cualquier causa el propietario o el poseedor no efectúa el pago de la participación en plusvalía en el momento de la expedición de la licencia o de los derechos de construcción, su pago, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, será exigible en el momento en que posteriormente se verifique la transferencia de dominio sobre el bien inmueble objeto de participación en plusvalía.*

**Determinación del efecto de plusvalía.** *El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 75 a 78, 80, 86 y 87 de la Ley 388 de 1997.*

*La estimación del efecto de plusvalía se determinará por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores.*

*En todo caso, se cuantificará la incidencia o repercusión sobre el precio del suelo del número de metros cuadrados adicionales que efectivamente se autorice construir o del uso más rentable,*

**Liquidación de la participación en plusvalías.** *Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado, el Alcalde Municipal o la entidad que se asigne la competencia, liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y expedirá el acto que determina la participación del Municipio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.*

*El monto de la participación correspondiente a cada predio se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación según lo establecido por las normas legales vigentes.*

**Tarifa de la participación en plusvalías.** *El porcentaje de participación del Municipio o las entidades beneficiarias en las plusvalías generadas por las acciones urbanísticas será del 30% del mayor valor del suelo obtenido por los terrenos por causa o con ocasión de los hechos generadores de la misma.*

**Formas de pago de la participación en plusvalías.** *Esta se regirá por lo establecido en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 o la que lo modifique o complemente.*

**Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalías.** *Los recursos provenientes de la Participación en Plusvalías se destinarán a las siguientes actividades:*

- *50% para la compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social tipo 1 y 2;*
- *50% para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.*

**Reglamentación.** *Sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, el Alcalde expedirá la reglamentación en la que defina la entidad responsable de la administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, atención de reclamaciones, devoluciones de la participación en la plusvalía y de las demás actuaciones que se requieran adelantar para cumplir con lo dispuesto en el presente artículo.*

**Exenciones.** *Se exonera del pago de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a desarrollos de vivienda de interés social tipo 1 y 2.”*

La actual Administración pretende dejar definido el marco normativo que garantice la aplicación futura de los principales instrumentos de financiación del desarrollo urbano, pues considera que los ajustes hechos a la estructura fiscal con la actualización catastral permiten generar los suficientes recursos para el cumplimiento de los compromisos definidos en el Plan de Desarrollo 2004-2007, sin necesidad de aplicar otro tipo de gravamen sobre la propiedad.

Se introducen modificaciones al texto del Acuerdo 62/99 con el objeto de precisar las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Medellín en el nuevo contexto del Acuerdo 46/06

Se incluyen especificaciones en cuanto a: personas obligadas al pago, se retomó el concepto de responder solidariamente por el gravamen, delimitación de los hechos generadores, de la exigibilidad, determinación del efecto plusvalía.

Se introduce el concepto contenido en la Ley 388/97 referido a la **autorización específica** que permite materializar el hecho generador, situación asociada al acto administrativo de otorgar licencias o derechos. Y solo cuando efectivamente se tomen este tipo de decisiones se hace exigible el pago de la participación.

El concepto de autorización específica como el determinante para el cobro de la participación tiene por objeto mantener en el mercado los bienes sujetos al pago que debe hacerse en el momento en que ese mayor valor se materialice en el mercado.

La inclusión de este texto aclara la forma de adelantar el proceso de valoración del impacto por los hechos generadores. Los avalúos tienen como referente las zonas geoeconómicas antes y después del acto administrativo que adopta el hecho generador. El referente siempre se hará en metros cuadrados de suelo y se liquida sobre el número de metros cuadrados que efectivamente se autorice en la respectiva licencia.

No obstante las discusiones generadas al respecto la decisión adoptada fue mantener la tarifa de la participación en 30% del mayor valor tal como en el Acuerdo 62/99

En el Acuerdo 46/06 se ajustó el texto inicialmente propuesto que proponía distribuir los recursos en varios objetivos, las principales argumentaciones, que justifican el cambio fueron: la incertidumbre del recaudo en el tiempo y su posible dispersión en múltiples objetivos con bajo impacto social. Con las razones expuestas se decidió concentrar su destinación solo en dos grandes acciones.

Adquisición de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social en los rangos más bajos de la clasificación, dado que en la ciudad, en las condiciones actuales de mercado no existe oferta para este tipo de productos o de población.

En segundo término, se precisó que la mitad de tales recursos deben ser destinados al mejoramiento urbano de asentamientos humanos de desarrollo incompleto, en los cuales se concentra la mayor problemática de vivienda inadecuada o en suelo de alto riesgo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley 388 la reglamentación definida en el Acuerdo 46/06, en relación con la aplicación de la participación en plusvalía, constituye una reglamentación de carácter general expedida por el Concejo que podrá ser reglamentada para efectos de su aplicación, es así como este artículo deja abierta la posibilidad de expedir una reglamentación por decreto en la cual se defina el proceso de gestión interna para aplicación de la participación.

Se mantiene la exoneración definida en el Acuerdo 62 de 1999, con la especificación de que solo aplica a aquellos predios en que se desarrolle vivienda de interés social tipos 1 y 2 exclusivamente.

Esta decisión tiene por objeto incentivar la intervención de los constructores privados en un rango de productos (menor de 24 millones) que hoy no cuenta con oferta comercial. Asimismo, este tipo de medidas, conjuntamente con la calificación del suelo para VIS en planes parciales actuará directamente sobre el precio del suelo en especial en los polígonos de desarrollo.

\*La participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado, se puede definir como un porcentaje del incremento en el precio del suelo (entre 30 y 50%) producido por la autorización específica a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, que se traduce en un pago en dinero, en tierra o participación en proyectos urbanísticos.



Sus principales características son: Se trata de un tributo, que afecta solamente el suelo, en tanto su base gravable son los incrementos en el precio del suelo, producidos por las acciones urbanísticas de las administraciones municipales (en representación de la colectividad, que es la que efectivamente produce los incrementos en el precio del suelo) de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

La participación en plusvalía reúne todas las características que definen los tributos: se trata de una obligación impuesta por el Estado en ejercicio de su poder de imperio, derivado de la obligación que la Constitución impone a los ciudadanos de contribuir a los gastos e inversiones del Estado. Para que el Estado reciba una participación por el mayor valor que adquieren los terrenos por sus acciones urbanísticas es necesario que ejerza su potestad impositiva y establezca un tributo que grave la propiedad, que concreta la obligación para el propietario de trasladar al estado en dinero, en tierra, en participación en un proyecto urbanístico o en otros elementos similares, una proporción de ese mayor valor.

Ahora bien, dentro de la clasificación generalmente aceptada de los tributos, la participación sería una contribución<sup>1</sup>. En primer lugar, la Corte Constitucional de manera implícita consideró la participación en la plusvalía como una contribución, al expresar: “...al igual que la valorización, esta especie de renta fiscal afecta exclusivamente a un grupo específico de personas que reciben un beneficio económico, con ocasión de las actividades urbanísticas que adelantan las entidades públicas”<sup>2</sup>.

Se puede afirmar que una de las principales obligaciones impuestas a la propiedad en Colombia es la de “transferir” o hacer partícipe a la colectividad de una proporción de los incrementos en el precio de la tierra derivados de la acción del Estado; y se afirma que es una de las principales porque tiene relación directa o correlato con un derecho colectivo igualmente consagrado en la Constitución Política, cual es el ya señalado derecho de la colectividad a participar en la plusvalía derivada de la acción urbanística del Estado.

Si se tiene en cuenta que plusvalía se define como el “aumento del valor de un bien mueble o inmueble, por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario o poseedor”<sup>3</sup>; o también como el aumento o “acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella”<sup>4</sup>; o como el “aumento de valor que por circunstancias ajenas recibe una cosa, independientemente de cualquier mejora hecha en ella”<sup>5</sup>, la participación en plusvalías tiene una incuestionable justificación

---

<sup>1</sup> De hecho la ley 9ª de 1989, hoy derogada, la definía como contribución del desarrollo municipal.

<sup>2</sup> La Corte añadió: *Dada su naturaleza esta contribución por principio tiene una destinación especial; de ahí que se le considere una “imposición de finalidad”, esto es, una renta que se establece y recauda para llenar un propósito específico. Dicho propósito constituye un elemento propio de su esencia, que es natural a dicha contribución, al punto que no sólo la define y caracteriza, sino que representa un elemento esencial de su existencia”.*

<sup>3</sup> Diccionario Nueva Enciclopedia de LAROUSSE, tomado de: [http://diccionarios.elmundo.es/diccionarios/cgi/lee\\_diccionario.html](http://diccionarios.elmundo.es/diccionarios/cgi/lee_diccionario.html); Diccionario Planeta de la Lengua Española.

<sup>4</sup> Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, edición 2002.

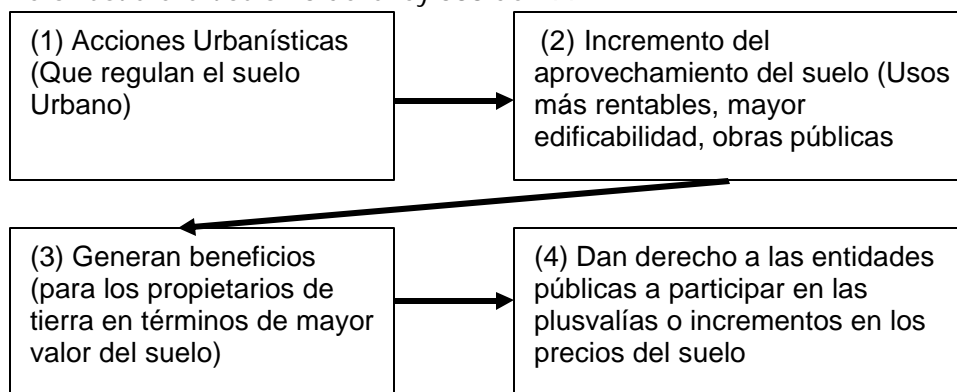
<sup>5</sup> DICCIONARIO VOX.

como mecanismo para que el Estado y finalmente la comunidad participen de los frutos que originan las acciones de la comunidad y del Estado, ajenas al esfuerzo individual del propietario, que confiere a este tributo o gravamen *sui generis* solidez y fundamento frente a los principios de capacidad contributiva y de imposición justa<sup>6</sup>.

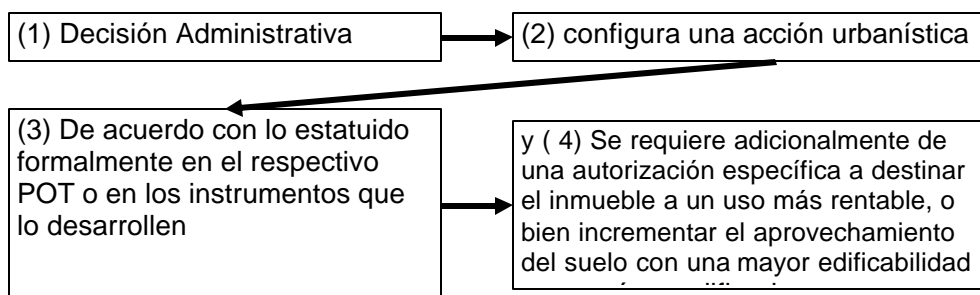
Aún así, se trata de un instrumento complejo, cuya potencialidad reside más allá de la simple concepción como una fuente de ingresos, es decir, que es más importante su papel como instrumento de regulación de un mercado, especulativo y rentista como suele ser el de la tierra, en articulación con los instrumentos de planeamiento y gestión, de manera que su importancia radica sobre en la posibilidad de reducir los recursos que perciben sin esfuerzo los propietarios de tierra para movilizarlos en inversiones de interés colectivo, como vías, servicios públicos, espacios públicos o equipamientos colectivos o en objetivos sociales como la garantía del acceso de las familias de más bajos recursos al suelo urbanizado.

Los siguientes esquemas permiten comprender la manera cómo está regulado el tributo participación en plusvalía en Colombia:

El primero ilustra el artículo 73 de la ley 388 de 1997



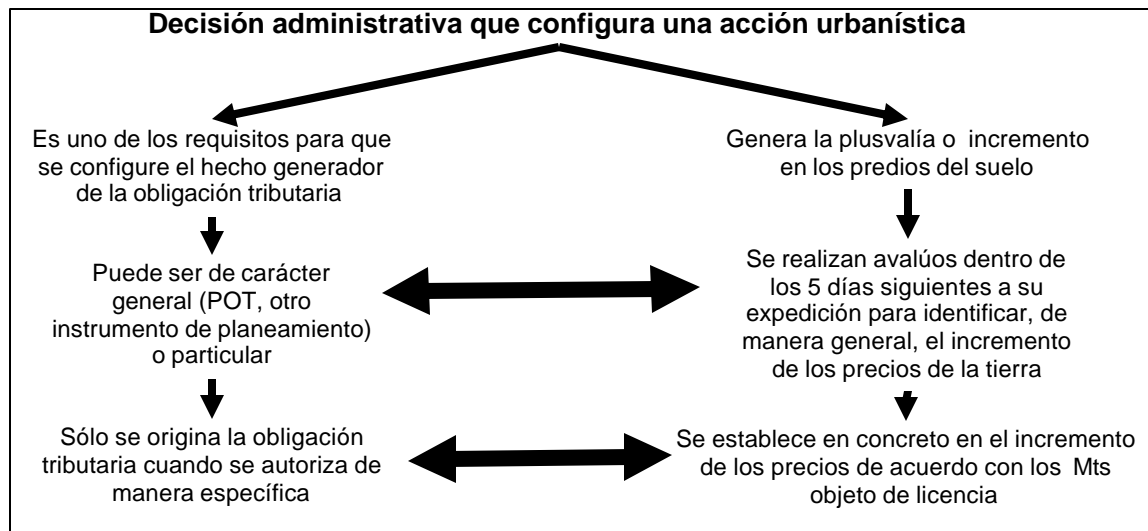
La siguiente, el artículo 74 y hace referencia al nacimiento o generación de la obligación tributaria de pago de la participación:



Y se puede finalmente sintetizar de la siguiente manera:

<sup>6</sup> Algunas de los planteamientos aquí recogidos han sido tomados de LEWIN FIGUEROA Alfredo "El principio constitucional de irretroactividad tributaria y el proyecto de acuerdo Distrital relativo a la participación en la plusvalía", Bogotá, junio de 2003.





Lo anterior quiere decir que no basta con la realización de una acción urbanística por parte de la administración municipal, como la clasificación del suelo o la previsión de nuevos usos o de mayores edificabilidades. Este es apenas uno de los requisitos para que surja la obligación tributaria, que solo nace cuando se obtiene una autorización específica para destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Una revisión integral de la legislación urbanística permitió establecer que solo habría una autorización específica cuando se expide una licencia de urbanismo o de construcción o cuando se expiden certificados de derechos de construcción. Hasta este momento, si bien las acciones urbanísticas definidas en el artículo 74 de la ley 388 pueden producir incrementos en el precio del suelo, que son validados por el mercado, la obligación tributaria de exigir el pago en la participación en plusvalía permanece latente hasta tanto el propietario o poseedor no concreta el mayor aprovechamiento del suelo.

En síntesis, las condiciones para hacer exigible la participación en plusvalía son:

- Que exista una decisión administrativa
- Que configure una acción urbanística que produzca un incremento en los precios del suelo
- Que se concreten en una autorización específica

El principal problema para la aplicación de la participación en plusvalía se ha derivado de una norma de carácter procedimental y no sustancial, el inciso del artículo 74 de la ley 388 de 1997, que indica:

“En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso”.

Las acciones urbanísticas son:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

De una manera un tanto aislada se ha argumentado que solo cuando hay un cambio en el régimen de usos del suelo o se autoriza un mayor aprovechamiento se pueden definir las zonas que serán tenidas en cuenta para determinar el efecto de plusvalía. Este artículo aislado, insistimos, implicó un desconocimiento de los autores de la ley 388 de 1997 de la situación predominante en el país de estatutos urbanos o Códigos de usos del suelo que habían asignado de manera general normas de uso y edificabilidad muy generosas, en ocasiones ilimitadas. Esta circunstancia ha hecho poco interesante la adopción de la participación en plusvalías en muchas ciudades, sobre todo aquellas que no prevén cambios importantes en términos de incorporación de nuevo suelo para usos urbanos o transformaciones importantes en términos de edificabilidad y usos, como parece ser el caso de Medellín.

(\*Texto tomado de la Consultora Maria Mercedes Maldonado, "Contrato 5200000492 de 2005, Departamento Administrativo de Planeación)

## **HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### ***"ARTICULO 483°. Hechos generadores en el presente plan de ordenamiento.***

*En los planes parciales, que se adopten, en los polígonos de tratamiento de renovación, redesarrollo segundo grupo y desarrollo, tanto de iniciativa pública como privada o mixta se evaluarán los posibles hechos generadores que se presentan por los aprovechamientos que se asignan en el presente Acuerdo, para ser utilizados una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial. En el mismo Decreto que apruebe el Plan Parcial, se decidirá el cobro de la participación en Plusvalía. El procedimiento para el cálculo del efecto plusvalía se iniciará cuando se adopte el respectivo Plan Parcial."*

Se ajustó el contenido del Proyecto de Acuerdo, con respecto a la delimitación de los hechos generadores, según las observaciones hechas tanto por los concejales, la comisión de ponentes, la comunidad y funcionarios de la Secretaría de Hacienda. Para el efecto se modificaron los planos propuestos que identificaban los sitios donde posiblemente se generarían mayores valores del suelo por cambio de normatividad o uso del suelo.

No obstante mantenerse el concepto de hecho generador derivado de obra pública, se descartó, al menos en el corto plazo, la posibilidad de cobro de la participación por este concepto. La principal argumentación en contrario consistió en que la contribución por valorización, es un mecanismo de mayor agilidad para su gestión y certidumbre en cuanto al monto y al tiempo de recaudo. Además la ley establece que en ningún caso se podrá aplicar los dos instrumentos simultáneamente. Por lo expuesto se dejó abierta la opción de la valorización en el caso de las obras públicas.

El cobro de la participación en plusvalía se limitó solo a los casos de formulación y adopción de planes parciales en los tratamientos de renovación, redesarrollo segundo grupo y desarrollo, en cuyo proceso deben adelantarse los análisis de diagnóstico y evaluación de la generación de plusvalía por el impacto del cambio normativo en cuanto a la generación de mayor valor del suelo.

De igual forma se determina que al momento de adoptarse el Plan Parcial la Administración podrá definir o no su cobro, decisión que deberá contar con la conceptualización de su conveniencia en los documentos de soporte del plan parcial.

## **VIGENCIAS Y REVISIONES AL PLAN DE ORDENAMIENTO.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“ARTICULO 484°. De las vigencias y revisiones al plan de ordenamiento.**

*Las vigencias del presente Plan de Ordenamiento serán las mismas señaladas en la ley 388 de 1997 y sus normas complementarias. Las revisiones y modificaciones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y deberán realizarse acorde con lo dispuesto en estas normas y sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo, la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de proyectos estructurantes de infraestructura metropolitana, regional, departamental y nacional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal así como en la evaluación de los objetivos del plan.”*

El Acuerdo de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial es respetuoso con lo dispuesto en las políticas, objetivos y estrategias de largo y mediano plazo señaladas en el Acuerdo 62 de 1999.

Los cambios en el componente urbano buscan asegurar los objetivos y estrategias territoriales del Acuerdo 62 de 1999 y de conformidad con lo exigido por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 4002 de 2004.

Con respecto al componente rural la ley no establece su vigencia.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial están conformados por tres contenidos: de corto, mediano y largo plazo, el Acuerdo 46 de 2006 corresponde a la revisión y ajuste del contenido de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial; en consecuencia, a la próxima administración corresponde, si lo considera conveniente, adelantar los estudios correspondientes para la modificación del contenido de largo plazo del Plan.

## **LA ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“ARTICULO 485°. De la adquisición y expropiación de inmuebles.**

*Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de usos del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.*

**Declaración de urgencia:** *Cuando la Administración Municipal decida utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible, será del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.*

**Anuncio:** *Para dar cumplimiento a lo previsto en el párrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, las entidades municipales encargadas de la adquisición de inmuebles, realizarán el anuncio de los proyectos urbanísticos y de los planes de ejecución de obras de infraestructura y equipamientos.*

*Una vez realizados los anuncios de los proyectos, se descontará del avalúo comercial que se practique, para fijar el precio de los inmuebles en los procesos de adquisición por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo en el caso en que el propietario del suelo demuestre haber pagado la correspondiente participación en plusvalía.*

**Reglas para la elaboración de avalúos:** *Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y en el Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, las entidades municipales que realicen o soliciten la realización de avalúos para cualquier finalidad, verificarán que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, así como la destinación económica de los inmuebles, sus condiciones físicas y de acceso a infraestructuras viales y de servicios públicos y verificarán que en ningún caso se incorporen meras expectativas en los precios de los inmuebles evaluados."*

En términos generales se mantiene el contexto normativo del Acuerdo 62/99 para la declaratoria de urgencia que permite utilizar los instrumentos de enajenación de inmuebles, cuando estos se requieran para el desarrollo de proyectos de obra pública, competencia asignada al Departamento Administrativo de Planeación

En este mismo sentido, se incluye expresamente el concepto contenido en el artículo 61 de la ley 388/97 acerca del Anuncio de Proyecto como un mecanismo eficaz para controlar los procesos de especulación con suelo originados en la ejecución de proyectos.

El mecanismo tiene por objeto establecer un referente de precio promedio para las compras de suelo o de inmuebles requeridos para el desarrollo de proyectos del cual se ha descontado la posible plusvalía generada por las decisiones del Estado (Municipio).

Para la formulación de los avalúos se propone utilizar la misma metodología definida en la reglamentación del IGAC para la determinación del efecto de plusvalía.

\*De la adquisición y expropiación de inmuebles. Las administraciones municipales en muchos casos han restringido su acción urbanística a la adquisición de terrenos por enajenación voluntaria o expropiación, que constituye quizás el mecanismo más oneroso para asegurar el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Por eso la ley 388 de 1997 contempla como alternativa a la adquisición de suelo con cargo al presupuesto público, la obtención a través de las unidades de actuación urbanística y los reajustes de tierra u otros mecanismos de gestión asociada.

No obstante, es de suponer que la enajenación voluntaria o la expropiación continuarán siendo utilizadas como mecanismo complementario a los reajustes de tierras, incluso como facilitador de las asociaciones entre propietarios y entre inversionistas públicos y privados, bajo la premisa de que la no participación voluntaria en el esquema asociativo planteado dará lugar a la utilización del instrumento expropiatorio como mecanismo alternativo de vinculación de los propietarios renuentes. Lo anterior sin contar con las posibilidades que ofrece la hasta ahora escasamente utilizada enajenación a favor de terceros que contempla la ley 388.

Por esta razón es muy importante identificar los problemas y desarrollar alternativas de solución relacionados con los mecanismos de adquisición y específicamente con el uso del instrumento de la expropiación de los terrenos requeridos cuando se acometen programas y proyectos de utilidad pública o interés social. La principal tensión que subyace en el uso del instrumento expropiatorio es la definición del valor del terreno expropiado.

Tradicionalmente en Colombia las Administraciones municipales, regionales o nacional han sido permisivas o han actuado sin mucho conocimiento, frente al hecho de que en los avalúos (en sede administrativa o judicial dependiendo el momento del procedimiento donde finalmente se termine definiendo el valor a pagar por la adquisición) incorporen o reconozcan expectativas urbanísticas o incrementos de valor producidos por la intención manifiesta del Estado de llevar a cabo cierto programa, proyecto u obra. Por ejemplo, hasta hace muy poco tiempo era prácticamente desconocida la posibilidad –y obligación- de objetar los avalúos realizados por evaluadores públicos o privados, contemplada en el Decreto 1420 de 1998.

Por lo anterior resulta de suma importancia dentro de cualquier esquema de gestión del suelo para una Operación Urbanística de promoción pública poder definir el momento de valoración de los terrenos y las condiciones en virtud de los cuales se fijará su valor. La definición del momento en el tiempo que se tendrá en cuenta para la determinación del valor de los terrenos para efectos de definir las condiciones aplicables al esquema de gestión que se plantee, guarda estrecha relación con las estrategias de financiación aplicables a una actuación urbanística de iniciativa pública.

La importancia del momento en que se determina el valor de un terreno (no necesariamente de realización del avalúo) es crucial si se tiene en cuenta que normalmente la administración pública primero valoriza el suelo con la asignación de normativas urbanísticas y luego cuando debe adquirirlo para la realización de obras de utilidad pública o interés social necesarias para que dicha norma de uso o intensidad de uso del suelo se concrete, debe pagar una indemnización que incorpora el incremento del precio del suelo producido por dichas obras.

El anuncio del proyecto y los avalúos de referencia. Dada la importancia que tiene la posibilidad de descontar de los incrementos del precio del suelo que se hayan producido por el anuncio de un programa o proyecto de obra estatal, resultaba indispensable resolver dos problemas concretos no previstos de manera explícita por la ley 388 de 1997, con efectos especialmente probatorios. ¿Cómo se establecen las plusvalías o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que podrán ser descontadas del precio comercial del inmueble? ¿En qué momento se entiende formalmente anunciado un proyecto u obra?

Para resolver el primer interrogante, cuando se aplicó en Bogotá en el marco de la Operación Urbanística Nuevo Usme o en Pereira para el Macroproyecto de vivienda de interés social Gonzalo Vallejo Restrepo, se recurrió por analogía a las normas sobre participación en plusvalía y es por esta

razón que se ha vuelto común hablar de avalúos de referencia, así esta sea una figura prevista para la participación en plusvalía.

Se dio entonces aplicación al artículo 80 de la ley 388 que establece el procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. Este artículo indica que *el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley.*

En el caso que nos ocupa, los avalúos solicitados serían aquellos correspondientes a la situación anterior al anuncio del proyecto u obra cuya estimación se hará utilizando la metodología de zonas geo-económicas homogéneas.

Para resolver el problema relacionado con la determinación del momento a partir del cual se entendía que quedaba formalmente anunciado un proyecto se optó por formalizar la iniciación de las actividades propias de la estructuración de los Proyectos indicados a través de la expedición de un Decreto del Alcalde.

El Decreto adicionalmente ordenó “iniciar los trámites administrativos y presupuestales necesarios para la contratación de los avalúos masivos de los terrenos y construcciones que están ubicados dentro de la delimitación preliminar del Plan Parcial de Expansión en el caso de Pereira y la solicitud de los avalúos en el caso de Bogotá.

Tal como ocurrió en su momento en Bogotá, cuando fue anunciado la puesta en marcha del proyecto integrado Operación Urbanística Nuevo Usme, estos avalúos sirvieron de base para desarrollar una discusión entre los evaluadores y las entidades públicas, referida a una confusión sobre el régimen del suelo de expansión que eventualmente conducía a creer que se podían incorporar expectativas de conversión en urbanos, sobre todo cuando los POT contemplaban de manera general las normas urbanísticas que serían aplicables a estos terrenos una vez concretada su conversión en urbanos por medio de planes parciales, previa la definición de la factibilidad y de las fuentes de financiación de infraestructuras viales y de servicios públicos y el espacio público requerido. Algunos evaluadores creían que se podía establecer el avalúo de estos terrenos teniendo en cuenta simplemente la norma urbanística prevista de manera general y abstracta.

Se puede afirmar que actualmente es casi generalizada en el país la aceptación de que el precio de partida del suelo de expansión urbana es aquel correspondiente a usos rurales, ya que estos son los usos que continúan existiendo y rigiendo hasta tanto no se concreta la urbanización de los mismos. Una cosa distinta es que esos suelos obviamente obtendrán un mayor valor por efecto de la asignación de las normas específicas en los planes parciales, una vez deducidas las obligaciones o cargas urbanísticas que defina el POT y que esos incrementos corresponden al propietario, pero para efectos de calcular el efecto de plusvalía en las ciudades que han aprobado acuerdos de plusvalía, o los aportes a los reajustes de tierra o integración inmobiliaria o los incrementos de precio generados por el anuncio de los proyectos u obras que acometa la administración municipal, el precio es aquel que corresponde a los usos rurales.



De esta manera, en lugar de destinar importantes recursos públicos o privados (de urbanizadores o constructores o incluso de los demandantes de vivienda) a pagar el suelo, este se puede destinar a financiar la urbanización.

Por último, se observa que el artículo 61° de la ley 388 de 1997 no determina nada sobre el periodo de tiempo en el cual operará el efecto del anuncio del proyecto, ni hacia el pasado ni hacia el futuro. Por lo tanto, consideramos que el descuento del mayor valor generado por el anuncio del proyecto opera desde la fecha en que se anuncie el proyecto y hasta que el proyecto sea ejecutado en su totalidad y se realicen la totalidad de las adquisiciones públicas de tierra que hagan parte del mismo, es decir, un periodo de varios años.

En el momento en que las distintas entidades o dependencias de la administración municipal inicien los procesos de adquisición de predios por motivos de utilidad pública o interés social – en caso de requerirse – y contraten los respectivos avalúos puntuales, deberán solicitar a las firmas o entidades evaluadoras que no tengan en cuenta los incrementos producidos desde el anuncio del proyecto y para ello tendrán como prueba o referente los avalúos realizados en el momento del anuncio.

El mecanismo del descuento de los incrementos de precios del suelo producidos por el anuncio de proyectos y obras públicas no solo cumple la función de evitar un enriquecimiento sin justa causa del propietario del suelo, por efecto de las acciones e inversiones públicas, sino que estimula la coordinación interinstitucional entre entidades públicas y controla las compras públicas de tierra, además de promover la vinculación de los propietarios al plan parcial y al reajuste de tierras, como ya se ha indicado.

Se conoce que es frecuente que las empresas de servicios públicos, que cuentan con fuentes propias de financiación como las tarifas o las empresas descentralizadas encargadas de la ejecución de obras viales, nacionales o municipales, que son fuertes financieramente, tienen como criterio de eficiencia la compra rápida de tierra y como generalmente solo necesitan fajas de tierra relativamente pequeñas, compran a altos precios, de manera que es la misma intervención pública la que induce elevaciones de precios de los terrenos. Cuando la administración debe salir a comprar tierra para equipamientos sociales o para vivienda de interés social, o lo hacen las organizaciones de vivienda, se encuentran con precios artificialmente elevados por las mismas empresas públicas.

Una última duda surge respecto a los avalúos *de referencia* o *de partida* y es el de la vigencia de los mismos. En algún momento se ha planteado que sería aplicable el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998 establece que “ los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación”. Aunque se podría interpretar que esta norma sería de aplicación general, su objetivo parece ser que aplica para el caso de los avalúos para adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación, que es cuando tiene sentido una vigencia de los avalúos.

Nuevamente recurriendo a la analogía con las normas sobre participación en plusvalías, el avalúo correspondiente a la situación anterior tendría duración indefinida y se admitiría solamente un incremento o actualización equivalente a la variación del índice de precios al consumidor (parágrafo 2 del artículo 79°).

Los avalúos practicados en cumplimiento de los Decretos de anuncio del proyecto expedidos en Bogotá o Pereira cumplieron su cometido en el momento en que fueron practicados, que fue establecer el precio del suelo antes de que se iniciaran las intervenciones públicas dirigidas a



formular el Macroproyecto, sobre todo la ejecución de las obras previstas. Se puede afirmar que ahí se agota o se cumple su finalidad y razón de ser. No puede predicarse entonces que estos avalúos pierden vigencia por el paso del tiempo y, sobre todo, porque el Decreto 1420 de 1998 establece que los avalúos tienen vigencia de un año. A riesgo de ser reiterativos su finalidad es determinar, con un carácter probatorio, cuál era el precio del suelo en 2004 e incluso cuál seguirá siendo dicho precio mientras la normativa, las condiciones de infraestructura vial y de servicios y la destinación económica de los inmuebles no varíen.

Si se tiene que recurrir a expropiaciones, tal como lo obliga la ley habrá que realizar no avalúos masivos sino avalúos particulares para cada inmueble, que tendrán que descontar las plusvalías producidas por el anuncio del proyecto.

Cuando más entonces tendríamos que hablar de una actualización monetaria de los avalúos realizados en el año 2004 en cumplimiento del Decreto 65 del mismo año y para ser consistentes, continuar aplicando las reglas previstas para la participación en plusvalía, es decir, utilizar el índice de precios al consumidor, como índice a aplicar para mantener la valoración actualizada en el tiempo.

(\*Texto tomado de la Consultora Maria Mercedes Maldonado, "Contrato 5200000492 de 2005, Departamento Administrativo de Planeación)

## **CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### ***"Artículo 486°. Contribución de valorización.***

*La Valorización es una contribución impuesta sobre los bienes inmuebles que se beneficien con la ejecución de obras de interés público, siendo un instrumento de financiación del ordenamiento territorial.*

*La reglamentación sobre su ejecución, modificación y aplicación será establecida por el Concejo de la ciudad.*

*Para los efectos de la aplicación del Acuerdo 21 de 1994, actual estatuto de valorización, se entiende como "Entidad Competente" el Municipio de Medellín. Las competencias atribuidas en la norma citada a la Junta Directiva de la entidad competente se entenderán que corresponden al Consejo de Gobierno.*

*Facultase al señor Alcalde por el término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal para crear y reglamentar el fondo de valorización con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa, ni planta de personal propia, sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden municipal y adscrito a la Secretaría de Hacienda, destinado a administrar los bienes, las rentas y los demás ingresos originados en la ejecución de obras públicas por el sistema de la contribución de valorización."*

La contribución de valorización por beneficio local es el instrumento de financiación de desarrollo urbano de mayor capacidad de movilización de recursos y más eficiente aplicación para la construcción de infraestructura, en la historia de la ciudad. Con la liquidación del Instituto de

Valorización INVAL en el año 2002 el Municipio asumió las competencias para su aplicación general, no obstante estas no fueron delegadas específicamente, situación que limitó el derrame de obras por este método.

Para subsanar esta situación en el Acuerdo 46/06 se introducen aclaraciones que permiten asimilar la institucionalidad del Estatuto de Valorización al Municipio y al Consejo de Gobierno. De esta forma la Administración Municipal podrá hacer uso de esta figura para el derrame de obras.

La Administración pretende definir el marco normativo, de gestión y administrativo para la ejecución de obras de infraestructura mediante la aplicación de la contribución de valorización tanto local como por beneficio general.

En el transcurso de la discusión se ajusto el texto original del proyecto de acuerdo en el que se proponía la constitución de un nuevo ente público para el desarrollo de obras de infraestructura por la contribución de valorización. La decisión tomada se encamina a la implementación de una figura para la gestión de la contribución, dependiente de la Secretaría de Hacienda que permita asignar los responsables de los procesos en materia de distribuir el gravamen, recuperar e invertir recursos, administrar los demás bienes objeto del Fondo

\* Decreto 1604 de 1966 .Estableció lo valorización categorizándola como una contribución que deberán pagar los bienes raíces que *resulten* beneficiados por la realización de alguna obra de interés común ejecutada bien sea por la nación, los departamentos o por los municipios. Es decir, hace posible la utilización de este instrumento para la ejecución de obras de **interés** público y constituye en sujetos activos de la imposición a todas las entidades públicas. Determina además que la distribución y recaudo del gravamen debe estar a cargo de la entidad ejecutora de las obras y dispone que los ingresos por este concepto deberán destinarse exclusivamente para la construcción de las obras de interés público ejecutadas por la entidad.

Se refiere así mismo al monto total distribuible, que el gravamen tendrá como base el costo de las obras dentro de los límites del beneficio que la misma produzca al inmueble objeto del gravamen definiendo como costos todas las inversiones requeridas adicionadas en un 30% para gastos de administración de la contribución.

(\*Texto tomado de: Contribución de valorización / Departamento Nacional de Planeación, Unidad de Desarrollo Regional y Urbano. -- Bogotá : [s. n.], 1997. -- p. 10-13)

## **OTROS INSTRUMENTOS.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### ***“ARTICULO 487°. Otros instrumentos.***

*La Administración Municipal reglamentará acorde con las disposiciones nacionales sobre la materia la expedición de los certificados de derechos de construcción y desarrollo; los certificados ‘adicionales’ de derechos de construcción y desarrollo; la creación y puesta en funcionamiento del o de los fondos de compensación.”*

En el artículo 49 de la ley 388/97 se establece la posibilidad de crear fondos de compensación con el objeto de asegurar el reparto de cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano. Mediante el Decreto 151/98 se reglamentó parcialmente lo referente a la compensación por conservación urbanística.

Si bien es cierto en la Ley 388 de 1997 esta instituida la figura de los derechos de construcción y desarrollo y los derechos adicionales de construcción y desarrollo, con la posibilidad de aplicarlos al desarrollo urbano en determinadas circunstancias, es un instrumento cuya operación requiere de una reglamentación adicional de carácter nacional y local que permita su aplicación.

\*Derechos de construcción y desarrollo. De conformidad con la ley 388 de 1997 la transferencia de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo constituye uno de los mecanismos para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano (Art 38°); además esta transferencia puede ser utilizada como una de las alternativas de compensación cuando se asigne a un terreno o inmueble el tratamiento de conservación (Art. 38°).

De conformidad con el artículo 61° de la misma ley 388 el pago del precio indemnizatorio en los casos de enajenación voluntaria o expropiación, se podrá realizar en derechos de construcción y desarrollo y, el artículo 88° contempla la posibilidad de emisión de títulos equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo como un instrumento alternativo para hacer efectiva la participación municipal en plusvalías.

De acuerdo con el mismo artículo 88° de la ley 388, los derechos de construcción y desarrollo se asumen como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada, aunque, esta no es su única finalidad.

En un municipio donde se ha adoptado el acuerdo que reglamenta la participación en plusvalías, la expedición de derechos de construcción y desarrollo debe ajustarse a las normas generales que rigen la participación, para aquellas zonas o sub-zonas que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de esta ley, como la unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Los Municipios donde no se haya aprobado el acuerdo podrán diseñar la aplicación de los certificados de construcción y desarrollo, ajustándose a las normas nacionales y a las normas del POT y siempre y cuando medie la aprobación para su emisión del Concejo Municipal.

Estos títulos, de acuerdo con el artículo 89, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

Aún en el caso de que los títulos no sean inscritos en bolsa, serán libremente transferibles y de todas maneras su emisión y circulación debe estar sujeta a la aprobación de la Superintendencia (indicar el nombre actual luego de la fusión), en tanto generan un mercado secundario.

El artículo 90° es confuso, porque se asume como una deuda del propietario o poseedor de los títulos, como si adeudara el pago de la participación en plusvalía, a pesar de que en el artículo se ha previsto “...la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente ley” como momento de exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía.

El artículo 90° señala que “...Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva”.

Por el contrario, la utilización de certificados de derechos de construcción se concibe más bien como un mecanismo de financiación por parte del Municipio, que emitiría dichos títulos en el momento de autorizar edificabilidades adicionales o usos más rentables, y se financiaría con la colocación de los mismos o los utilizaría para compensar el tratamiento de conservación ambiental o arquitectónica u otras obligaciones urbanísticas.

Otro factor de confusión para el manejo de estos títulos lo genera el Decreto Nacional 151 de 1998 que asimila su utilización prácticamente a la compensación del tratamiento de compensación, desconociendo los otros casos para los cuales la ley 388 contempla su utilización, como ya se señaló.

(\*Texto tomado de la Consultora Maria Mercedes Maldonado, “Contrato 5200000492 de 2005, Departamento Administrativo de Planeación)

## **APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### ***“Artículo 488°. Aprovechamiento del espacio público.***

*Para desarrollar las políticas de administración y manejo del espacio público, la Administración Municipal otorgará aprovechamientos del espacio público; la contraprestación económica que se genere a favor del Municipio de Medellín, se orientará a la generación, mantenimiento y recuperación del espacio público. Lo anterior, dentro de los principios de auto sostenibilidad y optimización del espacio público.*

**PARAGRAFO 1°.** *También podrán ser objeto de aprovechamiento económico del espacio público los elementos que conforman el amoblamiento urbano.*

**PARAGRAFO 2°.** *La Administración Municipal, manejará los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas y del aprovechamiento del espacio público en un Fondo Cuenta de carácter contable y financiero, el cual tendrá como destinación:*

*Generación de espacio público con el recaudo proveniente de las obligaciones urbanísticas como lo dispone en el artículo “Destinación de los dineros producto de compensación de obligaciones de cesión”*

*Mantener y recuperar el espacio público con el recaudo proveniente de su aprovechamiento económico.”*

Desde la ley 9/89 se establece la posibilidad de contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes constitutivos del espacio público.

El aprovechamiento económico del espacio público es el inicio de la reglamentación de este asunto de conformidad con el Decreto Nacional 1504 de 1998, y que reconoce las oportunidades económicas que se generan a partir de la intervención y generación del espacio público, convirtiéndose en uno de los instrumentos con los que se generarían recursos para el sostenimiento del mismo.

Se introduce un concepto nuevo sobre la destinación de los recursos así obtenidos para recuperación y manteniendo de tales espacios.

Se deja abierta la opción de concesionar la utilización del amoblamiento urbano mediante una contraprestación económica que revierta a la ciudad en un lapso de tiempo definido y con aportes periódicos.

Se introduce un párrafo que dispone la forma como se manejarán los recursos provenientes del aprovechamiento económico del espacio público. Tales recursos se manejarán mediante una figura especial que permita identificar el origen de los mismos y su asignación respectiva en el plan anual de inversiones.

Los recursos que se generen como contraprestación por el aprovechamiento económico del espacio público, serán destinados al mantenimiento y recuperación del espacio público.

## **CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 489°. De los criterios para la definición de los aprovechamientos del espacio público.**

*Se tendrá en cuenta en cada caso particular la totalidad o algunos de los criterios que a continuación se describen:*

***Valoración de la calidad ambiental del espacio público.***

*Los aprovechamientos económicos no podrán ir en detrimento de las condiciones paisajísticas, arquitectónicas, patrimoniales, de los elementos naturales.*

***La apropiación colectiva y total del espacio público.*** *Las acciones que prometan la utilización abierta y democrática del espacio público a toda la ciudadanía.*

***Sostenibilidad del espacio público.*** *Las acciones colectivas que propendan por el mantenimiento de las calidades sociales, económicas, culturales, patrimoniales y ambientales.*

**Organización social.** *Se apoyará y reconocerá la conformación de redes sociales que promuevan la sostenibilidad y apropiación adecuada del espacio público.*

**Gestión integral del espacio público.** *Las acciones que propendan por actuaciones integrales de recuperación y generación de espacio público, mejoramiento de la accesibilidad (principalmente la peatonal), la recuperación del patrimonio, el fortalecimiento de los equipamientos y la mejor convivencia de usos comerciales de servicios y de vivienda.*

De conformidad con los aportes del Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos y lo establecido en el Acuerdo 13 de 1991, por medio del cual se regula la Administración del espacio público y el patrimonio inmobiliario.

## CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS APROVECHAMIENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 490°. Criterios para la valoración económica de los aprovechamientos del espacio público.** *Para la definición de los aprovechamientos se tendrán en cuenta:*

- *Área geoeconómica donde se encuentra el espacio público.*
- *El área aprovechada*
- *El tipo de aprovechamiento (publicidad, mercadeo de productos, etc.)*
- *Las actividades que menores impactos negativos generen.*

De conformidad con los aportes del Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos y lo establecido en el Acuerdo 13 de 1991, por medio del cual se regula la Administración del espacio público y el patrimonio inmobiliario.

## TIPOS DE APROVECHAMIENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 491°. Tipos de aprovechamientos del espacio público.** *Los tipos de aprovechamiento económico son:*

**Aprovechamiento económico transitorio del espacio público.** *Entendido como el uso con fines lucrativos del espacio público, se concibe asociado a la definición de lugares urbanos especializados que permitirán la utilización organizada de los lugares públicos de manera transitoria y a su vez, generarán buenas prácticas ciudadanas en torno al comercio, servicios y diversión popular.*

- *Ventas estacionarias*
- *Ferias y eventos transitorios.*



**Aprovechamiento económico temporal del espacio público.** Entendido como el uso con fines lucrativos del espacio público, con elementos construidos como parte del diseño urbanístico integral del espacio público.

- Amoblamientos
- Proyectos integrales de bulevares y corredores.

**PARAGRAFO 1°.** Se permitirá el aprovechamiento económico del antejardín en algunos de los corredores definidos como áreas de actividad múltiple, solo para la ocupación con mesas y sillas como extensión de la actividad. Otro tipo de ocupación e intervención del espacio público está prohibido.

**PARAGRAFO 2°.** La autorización para el aprovechamiento económico podrá ser suspendida por la administración municipal sin que medie indemnización ni plazo, en cualquier momento por razones de interés público o de incumplimiento a las obligaciones que se derivan del mismo.

**PARAGRAFO 3°.** En los casos que se requiera, además de la celebración de los contratos o convenios requeridos, se deberá obtener la licencia de ocupación e intervención del espacio público de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 564 de 2006.”

Se definen las tipologías o formas de aprovechamiento económico del espacio público.

Se establece una excepción a la prohibición de ocupar e intervenir el antejardín como parte integrante del espacio público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, se aclara la potestad que tiene el Municipio de Medellín para suspender el aprovechamiento económico del espacio público por razones de interés público.

Remite a los artículos 11 y siguientes del Decreto Nacional 564 de 2006 que consagra disposiciones sobre la licencia de intervención y ocupación del espacio público

## **EXCEPCIONES A LAS NORMAS.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“Artículo 492°. Excepciones a las normas.**

*Cuando se decida adelantar un macroproyecto o una actuación urbanística integral, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollen, y el tratamiento asignado al polígono en el que se desarrolla sea de conservación, renovación o mejoramiento integral, podrán excepcionarse las normas anteriormente consagradas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes parámetros:*

- *No podrán ser objeto de excepción las normas de primera jerarquía, entendiendo por tales las referidas a los sistemas estructurantes y el espacio público.*
- *La sustentación de tal excepción debe apoyarse en el correspondiente plan parcial que incluya los estudios técnicos o económicos que la justifiquen.*
- *La excepción sólo causará efectos frente al proyecto de que trate y en ningún caso podrá utilizarse como cambio general a la normativa establecida.*



- *Deberá referirse al conjunto de inmuebles que se encuentran incorporados en el plan parcial o establecer los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios cuando sólo se favorece una parte de los mismos.*

Este artículo no sufrió ninguna modificación con la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

## **COMITÉ DE PROYECTOS VIALES.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

***“Artículo 493°. De la creación del Comité de Proyectos Viales.***

*Créase el Comité de Proyectos Viales como organismo asesor del Departamento Administrativo de Planeación que tendrá a su cargo el estudio y análisis de las modificaciones al plan vial, diferentes a las que se efectúen en vías de servicio y colectoras. El comité estará conformado por:*

- *Departamento Administrativo de Planeación Municipal.*
- *Un representante del Área Metropolitana*
- *Un representante de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.*
- *Un representante de la Secretaría de Transportes y Tránsito del Municipio.*

*Adicionalmente, podrán ser invitados, según los casos a considerar, representantes de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), el Metro, Metroplus, Ferrovías, Invías, y Asociaciones de arquitectos e ingenieros.*

***PARAGRAFO.*** *Cuando la modificación al plan vial trate de cambios en el diseño de vías férreas, arterias, autopistas y el corredor multimodal, será obligatorio el concepto previo del Consejo Consultivo de Ordenamiento.*

Este artículo se modificó parcialmente, se incorpora un representante del Área Metropolitana ya que el sistema vial de la ciudad no puede desconocer las políticas y directrices del Área Metropolitana, fundamentalmente los proyectos viales consignados en el Plan Vial Metropolitano. Igualmente se establece que podrán participar otras entidades que están involucradas en el tema vial.

Se destaca la conformación del Comité por las autoridades de planificación y de transporte del orden municipal y regional. Se elimina el INVAL por haberse liquidado; a la Empresa Metro, se le asigna la condición de invitado por considerarla una empresa de transporte público de pasajeros, operador de este sistema.

## **CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

***“Artículo 494°. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento.*** *Es una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial de conformidad con el artículo 29 de la Ley 388 de 1997. Lo integran funcionarios de la administración y representantes de las organizaciones gremiales,*

*profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo, los curadores urbanos forman parte de este consejo.*

*Para determinar sus funciones específicas y el nombramiento de los miembros, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:*

*Sus miembros deben ser personas de reconocida idoneidad que conozcan la ciudad.*

*Debe tener carácter interinstitucional e intersectorial.*

*Por ser organismo de apoyo a la Administración Municipal, sus miembros no tendrán derecho a remuneración de ninguna clase.*

*Es obligatoria su consulta para la aprobación de los planes parciales de conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997; acorde con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, este Consejo realizará el seguimiento al Plan de Ordenamiento y podrá proponer sus revisiones o ajustes cuando sea el caso.”*

Desde el Acuerdo 62 de 1999 se emprendió la conformación y funcionamiento de este Consejo Consultivo; es así como el Alcalde nombró las personas idóneas para ser parte de este Comité; ellos a su vez se dieron su propio reglamento por lo tanto, se elimina el término para la conformación y funcionamiento por encontrarse integrado y funcionando.

Adicionalmente, se mejora la redacción de este artículo, agregando las disposiciones legales que soportan su creación y consulta obligatoria.

## **COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### ***“Artículo 495°. Comité de Proyectos Específicos.***

*El Comité de Proyectos Específicos como organismo asesor del Departamento Administrativo de Planeación que tendrá a su cargo el estudio y análisis de los casos presentados a este Departamento, originados en vacíos normativos y en aquellos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, que a consideración del Director de Planeación requieran un concepto técnico para ser elevados a Circulares en los términos del artículo 102 de la Ley 388 de 1997.*

*El Comité estará conformado por:*

- *El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal*
- *Un representante de los Gremios*
- *Un representante de las Juntas Administradoras Locales*
- *Un representante del Consejo Municipal de Planeación*
- *Un representante del Consejo Consultivo de Ordenamiento*

*Adicionalmente, podrán ser invitados, según los casos a considerar, representantes del Área Metropolitana, El Metro, Obras Públicas Municipales, Empresas Públicas de Medellín, Ferrovías, Invías,*

*Sociedad Colombiana de Arquitectos, Sociedad Antioqueña de Ingenieros, Corantioquia, Secretaria de Transito, La Personería, etc.*

**PARAGRAFO:** *El señor Alcalde reglamentará la forma como se eligen sus integrantes y se determina su funcionamiento.”*

Esta disposición se trae del Acuerdo 23 de 2000, se mejora su redacción de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Por recomendación del Concejo Municipal, se determina una nueva conformación del Comité, por considerar que no corresponde al Concejo ejercer este tipo de competencias; en consecuencia, se excluyen los dos (2) representantes de la Comisión del Plan.

Se modifica el artículo 37 del Acuerdo 23 de 2000, se derogan los párrafos primero y segundo, por considerar que este Comité se encuentra instalado y en funcionamiento y el trámite contenido en el párrafo segundo no está dispuesto en la Ley; se modifica el párrafo tercero, quedando el artículo con un solo párrafo que indica la competencia del Alcalde para la elección de los integrantes de este Comité y para determinar su funcionamiento.

## **TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 496°. Del tránsito de normas urbanísticas.**

*Las personas que a la fecha de aprobación del presente Acuerdo estuvieren tramitando licencias de urbanización o construcción, radicadas en debida forma en las curadurías, se les aplicará lo establecido en el artículo 15 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo modifique.”*

Se ajusta el texto del artículo 310 del Acuerdo 62 de 1999 a lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Nacional 564 de 2006.

## **OBLIGATORIEDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 497°. Obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial.**

*Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, a su desarrollo en planes parciales y a las normas complementarias que se expidan. Igualmente, las autoridades velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.”*

Se reitera el deber legal de las autoridades de velar porque se cumplan las disposiciones contenidas en este Acuerdo.

## **INTERVENCIONES URBANÍSTICAS DURANTE LA VIGENCIA DE LARGO PLAZO DEL PLAN.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 498°. Intervenciones urbanísticas durante la vigencia de largo plazo del plan.**

*Las intervenciones urbanísticas incorporadas en el Plan de Desarrollo del Municipio durante la vigencia de largo plazo del plan, no podrán ser contrarias a lo establecido en el mismo. Para lo cual se deberán consultar los proyectos consagrados y las prioridades de desarrollo urbano que existan en el momento de formulación del correspondiente Plan de Desarrollo Municipal.*

Este texto corresponde al artículo 312 del Acuerdo 62 de 1999, el cual no sufre ninguna modificación en el proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

## **REGLAMENTACIONES ESPECÍFICAS.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 499°. De las reglamentaciones específicas.**

*Dentro de los seis meses siguientes a la vigencia del presente acuerdo, el Alcalde de Medellín, en uso de la facultad para reglamentar los acuerdos municipales señalados en la Ley 136 de 1994, artículo 91, numeral 6°, expedirá la reglamentación específica de las disposiciones previstas en éste Plan De Ordenamiento; en ellas incluirá, las normas urbanísticas y constructivas de detalle, en aspectos relacionados con la funcionalidad, la seguridad, higiene, habitabilidad, niveles de saturación de usos, accesibilidad, entre otros aspectos, para procesos de urbanización, construcción, parcelación y reconocimientos de la existencia de edificaciones y subdivisión. Igualmente, en estas disposiciones se incluirá la reglamentación específica para los equipamientos, usos de servicios, espacio público.*

*Las modificaciones a las reglamentaciones específicas serán realizadas por el Alcalde acorde con las funciones señaladas en la ley 136 de 1994.*

*Las disposiciones específicas deberán cumplir con los parámetros establecidos en el presente Plan de Ordenamiento.*

**PARAGRAFO.** *Mientras se expiden las reglamentaciones específicas antes señaladas, continuaran vigentes los artículos del Acuerdo 38 de 1990 a los que se refiere el presente Acuerdo.”*

Según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en cuanto al contenido de los planes de ordenamiento territorial, se decide de común acuerdo con el Concejo que el Alcalde en desarrollo de su facultad reglamentaria expedirá la reglamentación específica o las llamadas comúnmente normas básicas en las cuales incluirá las normas urbanísticas y constructivas de detalle.

Se dejan vigentes transitoriamente algunas disposiciones contenidas en el Acuerdo 38 de 1990, mientras se expide la reglamentación específica.

Esta disposición se trae del artículo 39 del Acuerdo 23 de 2000 y se motiva en los vacíos que podría llegar a generar una derogatoria completa de las normas específicas necesarias para la expedición de licencias urbanísticas y constructivas, dado que el contenido del Acuerdo 38 de 1990, no ha sido depurado para ser incorporado a la nueva normativa urbanística; es por ello que se conceden estas facultades, en el entendido que con la revisión y ajuste al Plan se agota el proceso para que estas puedan ser formalizadas.

## LICENCIA PARA LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CON CUALQUIER TIPO DE AMOBLAMIENTO.

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

***“ARTICULO 500°. De la Licencia para la ocupación del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento.***

*De conformidad con lo establecido por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, la Administración Municipal establecerá el procedimiento para el trámite y aprobación de la licencia para la ocupación del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento. Esta reglamentación será expedida por la Administración Municipal en un término de 4 meses.”*

Esta disposición tiene su origen en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 y se reiteró en el artículo 5° del Decreto Nacional 1052 de 1998; posteriormente se reglamenta en los artículos 11 y siguientes del Decreto Nacional 564 de 2006. Se dispone un término de cuatro (4) meses para que el Alcalde establezca el procedimiento para el trámite de la licencia para la intervención y ocupación del espacio público.

## LIMITES CON ITAGUI

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

***“ARTICULO 501°.***

*En la zona objeto de conflicto limítrofe con Itagüí, se conservarán los usos que siempre han caracterizado las áreas respectivas, hasta cuando haya un pronunciamiento definitivo de límites por parte de las autoridades competentes.”*

Los procesos de conurbación motivados en la expansión de la ciudad en este caso particular, han dado como resultado la confusión de los límites físicos de Medellín con el municipio de Itagüí; las intervenciones sobre el espacio público, el sistema vial y sobre las cuencas de las quebradas, generaron un conflicto en la interpretación de los referentes limítrofes contenidos en la normatividad anterior, que sirvió de soporte para la delimitación de ambos municipios, es por ello que desde hace algunos años se viene discutiendo este tema, respecto del cual debe pronunciarse la autoridad competente; en este caso el IGAC emitió un concepto técnico con base en el cual corresponde a la Asamblea Departamental tomar la decisión respecto del diferendo limítrofe entre ambos municipios, mediante una Ordenanza que servirá de soporte para la modificación normativa y gráfica de este sector.

Como producto del proceso de participación ciudadana adelantado por el Concejo Municipal para la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial -Acuerdo 46 de 2006-, surge la propuesta de incluir este artículo que permite dejar abierta la opción de posteriormente definir las normas aplicables al sector en discusión, y determinar por ende el nuevo límite con el municipio de Itagüí.

## ACUERDO 45 DE 2004.

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 502”.**

*Los proyectos de construcción localizados en el sector al que se refiere el Acuerdo 45 de 2004 que cumplan con las disposiciones previstas en este Acuerdo, incluyendo las relacionadas con aprovechamientos y obligaciones, se les liquidará el Impuesto de Delineación de conformidad con lo dispuesto para el resto del territorio en el Artículo 86, Numeral 4 del Acuerdo 57 de 2003. Cuando las edificaciones no se acojan a la presente normativa, se liquidará el Impuesto de Delineación según lo dispuesto en el Acuerdo 45 de 2004.”*

Este artículo tiene origen en las argumentaciones que justificaron la adopción del Acuerdo 45/04, en cuanto a la saturación, congestión y riesgo para la sostenibilidad de la comuna del Poblado, que en buena parte, se motivaron en el desajuste normativo entre aprovechamientos y obligaciones urbanísticas que incidieron negativamente sobre la capacidad de la estructura urbana existente.

Con los ajustes adoptados, mediante el Acuerdo 46/06 para esta comuna, se pretende subsanar todos los problemas que motivaron la aplicación del impuesto de construcción en forma diferencial como medida de contención o choque. Para el efecto se introdujeron nuevos parámetros para la ocupación del territorio con disminución efectiva de los índices de construcción y densidades habitacionales; incremento de las obligaciones urbanísticas, tanto para el uso residencial como para usos diferentes a la vivienda.

Es por esta razón que los proyectos licenciados bajo la nueva norma pagarán dicho impuesto de conformidad con lo establecido en el Estatuto Tributario (Acuerdo 57/03), es decir, con la forma de cálculo y tarifas que rigen para el resto de la ciudad.

El Acuerdo 45 solo será aplicable en aquellos casos en que se cuente con licencias de urbanismo vigente y se pretenda obtener licencia de construcción bajo la norma anterior.

Este artículo surgió en el proceso de participación, en donde gremios, constructores y concejales propusieron que si se cambiaban algunas de las normas que sustentaron los impuestos de delineación en El Poblado, se podría modificar el Acuerdo para aquellos que se adecuaron a las nuevas normas.

## **SISTEMA DE INFORMACIÓN**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

**“ARTICULO 503”. Sistema de información.**

*El Departamento Administrativo de Planeación creará y pondrá en funcionamiento un sistema de información georeferenciada por medio de un sistema de indicadores que entreguen la información sobre los atributos del suelo, la gestión, el impacto sobre las dimensiones sociales, ambientales, culturales, económicas y político-administrativas, que permita elaborar diagnósticos, definición de políticas, así como planes y proyectos de ordenación del territorio y evaluar y monitorear las políticas y estrategias territoriales y este sistema será implementado por la Administración Municipal en el termino de un año.”*

Se consagra una disposición que define un término de un año para que el Alcalde implemente un sistema de información con las características descritas que sirva como un instrumento para todo el proceso de planificación, no solo para la toma de decisiones, sino para la consulta interna y externa.

Este sistema se encuentra en la fase de diseño e implementación.

## **PLANOS.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“ARTICULO 504°. Planos.**

*Con el presente Acuerdo se protocolizan los siguientes planos*

- *Modelo o proyecto de ciudad*
- *Sistema estructurante general (Estructura general del territorio urbano-rural)*
- *Clasificación del suelo*
- *Suelo de protección y Áreas de importancia recreativa y paisajística*
- *Áreas de conservación y protección del patrimonio cultural y ambiental*
- *Fajas de protección a corrientes naturales de agua*
- *Aptitud geológica y ocupación del suelo.*
- *Sistema de Centralidades y Uso Social Obligado- Espacio Público y Equipamientos*
- *Sistema Vial Estructurante Municipal.*
- *Jerarquización vial.*
- *Sistema de Transporte Público Masivo*
- *Tratamientos e Intervenciones*
- *Usos Generales del Suelo*
- *Densidades por polígonos de tratamiento.*
- *Sistema Habitacional*
- *Zonas de manejo para los cerros.*
- *Proyectos y tratamientos estratégicos*

Se relacionan los planos que describen de manera gráfica el contenido del Plan de Ordenamiento Territorial y hacen parte integrante del mismo, se incluyen los que son producto del proceso de revisión y ajuste. Estos planos sustituyen los protocolizados con el Acuerdo 62 de 1999, artículo 320.

## **FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA URBANA Y RURAL.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“ARTICULO 505°. Fichas resumen de normativa urbana y rural.**

*El Plan de Ordenamiento Territorial será fácilmente consultable para cualquier agente público, privado o comunitario, que esté interesado en conocer las normas urbanísticas relacionadas con un determinado predio o porción del territorio, a través de fichas de resumen que elaborará la Administración Municipal en las cuales se compilen todas las disposiciones normativas que deben ser tenidas en cuenta por cada polígono de tratamiento o intervención.*

*La primera parte de la ficha presenta las normativas de carácter estructural definidas por el presente plan, tanto para el componente general como para el componente urbano y rural que aplican territorialmente en la zona de tratamiento y en los tipos de intervención, en lo referente a normas estructurales y generales.*



*La segunda parte de las fichas, contiene las normas generales, es decir la relación de aspectos normativos sobre usos, tratamientos, aprovechamientos, intervenciones y densidades aplicables para la zona de tratamiento o tipo de intervención en cuestión.*

*En las fichas urbanas y de expansión, el aprovechamiento será expresado en forma de densidad, altura y/o índices; también se especifican las características en cuanto a cesiones y otras condiciones de desarrollo que provienen de las normas específicas urbanas, parámetros de desarrollo y observaciones.*

*En la zona rural los aprovechamientos serán expresados en términos de densidades, área mínima de lote, índice de ocupación y alturas máximas, también se especifican las características en cuanto a cesiones y otras condiciones de desarrollo que provienen de las normas específicas rurales, parámetros y observaciones.”*

En este artículo se integran los textos de los artículos 217 y 301 del Acuerdo 62 de 1999.

Estas fichas no tienen un contenido normativo diferente al del Acuerdo 46 de 2006, son ilustrativas de las normas adoptadas, con el fin de facilitar la consulta y aplicación por parte de curadores urbanos y comunidad en general.

La Administración Municipal determinará el momento y la forma como estas se elaborarán partiendo de las disposiciones vigentes.

## **DISPOSICIONES TRIBUTARIAS**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“ARTICULO 506°.**

*Las disposiciones que regulan los tributos para el Municipio de Medellín, deberán guardar armonía con lo dispuesto en el presente acuerdo.”*

Desde lo académico se tiene establecida la relación directa que existe entre la normatividad urbanística (aprovechamientos) y el precio del suelo urbano, por esta razón se dejó esta “recomendación” para el manejo de los gravámenes que impactan el suelo, que en la medida de su actualización reflejan las nuevas condiciones normativas.

## **DIVULGACION Y SENSIBILIZACION.**

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“ARTICULO 507°.**

*La administración municipal adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión del POT, dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial.”*

Como producto del proceso de participación ciudadana y de común acuerdo con el Concejo de Medellín se establece esta disposición dirigida a la divulgación del Plan de Ordenamiento Territorial, con la cual se cumplen los postulados de la participación ciudadana establecidos en la Constitución Política, entre otros los artículos 1°, 2°; igualmente su desarrollo legal en la Ley 134 de 1994.

## DECRETOS.

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“ARTICULO 508°.**

La Administración Municipal deberá allegar al Concejo Municipal copia de los decretos que emita en uso de las facultades protempore otorgadas en este Acuerdo o en uso de las facultades reglamentarias dentro del mes siguiente a su expedición. La Comisión Primera deberá hacer seguimiento al uso de estas facultades.

Se consagra este artículo con el fin de hacer el seguimiento respectivo a las facultades otorgadas y ejercer el control político sobre la ejecución de los compromisos derivados del Plan.

## VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

El texto aprobado en el Acuerdo 46 de 2006, es el siguiente:

### **“ARTICULO 509°. Vigencias y Derogatorias**

**NORMAS VIGENTES.** *Continúan vigentes las disposiciones contenidas en los siguientes Acuerdos y Decretos expedidos mediante facultades protempore otorgados por el Concejo, en tanto no sean contrarias a lo establecido en este Acuerdo*

*ACUERDO 38 DE 1990, Mientras se expide la reglamentación específica a la que se refiere el Artículo 499° continúan vigentes transitoriamente los artículos: 6, 94, 115, 117, 118, 122, 123, 124, 125, 127, 128, 136,141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 172, 174, 181, 186, 192, 205, 206, 211, 212, 213, 214, 217, 226, 235, 236, 238, 248, 249, 250, 252, 256, 265, 279, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 291, 292, 293, 294, 295, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 308, 312, 321, 322, 323, 325, 328, 329, 330, 331, 334, 335, 336,337, 338, 340, 341,342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 350, 351, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 365, 367, 368, 369, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 397, 405, 406, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 419, 420, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 440, 451, 453, 454, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 468, 471.*

**PARAGRAFO 1°.** *Los siguientes artículos del Acuerdo 38/90 continuarán vigentes transitoriamente en forma parcial de conformidad con lo que a continuación se señala:*

- **Art. 134. Antejardines.** *No sigue vigentes los incisos 3 y 4.*
- **Art. 183. Normas para desarrollos urbanísticos de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar y/o trifamiliar.** *Queda vigente lo relacionado con áreas y frentes mínimos de lotes.*
- **Art. 207. Ubicación.** *Vigente transitoriamente a excepción de la sección pública del numeral 5, que debe ser de trece (13.00) metros.*

- **Art. 219. Edificios multifamiliares en zonas M-C:**
- Únicamente quedan vigentes los incisos 5 (Retiros en primer nivel) y 7 (Parqueaderos).
- **Art. 225. Dimensiones mínimas de andén.** Se deroga el párrafo 3º, vigente transitoriamente el resto.
- **Art. 234. Índices de ocupación, construcción y alturas.** Únicamente queda vigente transitoriamente el numeral 3 (Retiros frontales).
- **Art. 239. Lotes de mayor extensión.** Únicamente queda vigente el numeral 3 (Parqueaderos) y el párrafo.
- **Art. 267. Centro de zona.** Queda vigente el numeral 2 (Parqueaderos). Para su aplicación, se asimila a las Áreas de actividad múltiple de cobertura zonal del presente Acuerdo.
- Del numeral 4 (Área de reglamentación específica, parque El Poblado) quedan vigentes los literales a, e, f, g, h, i, j, relacionados con delimitación, retiros frontales, pisos superiores, arborización, pórticos, altura y parqueaderos.
- **Art. 268. Centro de sector.** Quedan vigentes transitoriamente los numerales 4 (Retiros) y 6 (Parqueaderos). Para su aplicación, se asimila a las Áreas de cobertura Barrial del presente Acuerdo.
- **Art. 271. Corredor minorista múltiple.** Se asimila a la denominación de Corredor de actividad múltiple de cobertura zonal del presente Acuerdo.
- **Art. 272. Corredor de comercio básico.** Se asimila a la denominación de Corredor de cobertura barrial.
- **Art. 274. Corredor de comercio especial.** Se asimila al Corredor especializado en Gestión Empresarial y Financiera, desde la centralidad de El Poblado hasta el límite con Envigado.
- **Art. 275. Corredor de comercio lineal.** Se asimila al Corredor especializado en Gestión Empresarial y Financiera, desde la centralidad de El Poblado hasta el límite norte.
- **Art. 277. Corredor turístico.** Se asimila al Corredor Turístico de Las Palmas.
- **Art. 278. Corredor recreativo y turístico.** Conserva la denominación.

De los artículos anteriores queda vigente transitoriamente lo relacionado con los retiros, parqueaderos y áreas mínimas y máximas de locales y lotes.

- **Art. 299. Normas generales para desarrollos urbanísticos de comercio y servicios.** Queda vigente transitoriamente, excepto el numeral 3 (Altura).
- **Art. 310. Otras reglamentaciones complementarias.** Se deroga el párrafo de este artículo.
- **Art. 311** queda vigente transitoriamente el numeral 3 y el inciso segundo del numeral 4 y el numeral 5

## **NORMAS DE PARQUEO**

Para efectos de la aplicación de las obligaciones de parqueo, entre otras, hasta tanto se apruebe la norma específica, se homologan los sectores de obligación establecidos en el Acuerdo 38/90 de la siguiente forma:

- **SECTOR A:** Corresponde a sectores conformados en su mayoría por predios clasificados en el estrato 6.
- **SECTOR B:** Corresponde a sectores conformados en su mayoría por predios clasificados en el estrato 5.
- **SECTOR C:** Corresponde a sectores conformados en su mayoría por predios clasificados en los estratos 3 y 4.

- **SECTOR D:** Corresponde a sectores conformados en su mayoría por predios clasificados en los estratos 1 y 2.

Asimismo, las Zonas 1, 2 y 3 del Acuerdo 38/90 corresponden a lo descrito en el numeral 1 del artículo 71 del citado Acuerdo

**NORMAS DEROGADAS:** Se derogan las disposiciones contrarias al presente acuerdo, en especial las siguientes:

- Acuerdo 38 de 1990: las disposiciones de este Acuerdo que no fueron antes señaladas como vigentes transitoriamente
- Artículos 106, 107 y 108 del Acuerdo 57 de 2003
- Acuerdo 82 de 2001
- Los decretos municipales, expedidos mediante facultades protempore: 089 de 2002, 592 de 2003, 444 de 2000

#### **ARTÍCULOS INCORPORADOS DEL ACUERDO 62 DE 1999**

En el presente Acuerdo se compilaron los siguientes artículos del Acuerdo 62 de 1999 que no fueron objeto de revisión y ajuste:

2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 25, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 144, 145, 146, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 84, 86, 90, 100, 107, 109, 112, 113, 118, 123, 126, 130, 134, 136, 138, 139, 140, 141, 169, 170, 172, 194, 213, 216, 218, 221, 226, 227, 230, 257, 265, 277, 245, 273, 295, 279, 280, 281, 282, 284, 285, 286, 287, 290, 291, 293, 294, 296, 298, 299, 300, 307, 312.

Los textos de los artículos antes citados se incorporaron en el presente Acuerdo y el nuevo número del artículo será el siguiente respectivamente: 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 26, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 45, 46, 66, 67, 68, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 110, 112, 115, 126, 138, 140, 143, 144, 149, 157, 162, 168, 171, 174, 176, 177, 178, 179, 273, 274, 278, 305, 357, 358, 359, 362, 368, 369, 372, 396, 402, 412, 416, 424, 426, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 442, 445, 446, 447, 449, 450, 451, 492, 498.

#### **ARTÍCULOS REVISADOS Y AJUSTADOS DEL ACUERDO 62 DE 1999**

Los artículos del Acuerdo 62 de 1999 que a continuación se citan, fueron modificados y ajustados en el presente Acuerdo: 4, 6, 11, 12, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 88, 30, 34, 39, 40, 119, 120, 43, 44, 45, 46, 47, 99, 142, 50, 51, 58, 64, 71, 79, 82, 83, 85, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 111, 114, 115, 116, 117, 121, 122, 124, 125, 127, 128, 129, 131, 132, 135, 137, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 171, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 182, 188, 189, 184, 185, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 203, 204, 205, 208, 209, 210, 211, 214, 215, 212, 219, 220, 222, 223, 225, 228, 229, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 256, 258, 259, 260, 263, 264, 266, 267, 268, 269, 271, 278, 243, 244, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 274, 275, 276, 292, 297, 302, 303, 305, 306, 308, 309, 310, 311, 313, 314, 320, 321

Los textos de los artículos antes citados se incorporaron en el presente Acuerdo, incluyendo las modificaciones y ajustes aprobados, y respectivamente se les asignaron los siguientes nuevos artículos 5, 7, 12, 13, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 41, 42, 43, 44, 47, 50, 51, 52, 53, 64,

65, 76, 77,84,90, 97, 105, 108, 109, 111, 113, 114, 116,117, 118, 119, 120, 121, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 139, 141, 142, 145, 146, 147, 148, 150, 156, 158, 161, 163, 166, 167, 169, 170, 172, 175, 232, 235, 236 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 249, 250, 265, 266, 267, 268, 269, 271, 272, 275, 279, 286, 287, 288, 290, 291, 293, 295, 296, 299, 300, 302, 303, 304, 306, 309, 310, 311, 312, 313, 315, 318, 324,338, 340, 342, 343, 344, 345, 348, 360, 361, 363, 364, 367, 370, 371, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 380, 382, 383, 386, 394, 397, 398, 399, 400, 401, 403, 404, 405, 406, 407, 413, 414, 415, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 425, 429, 430, 444, 448, 481, 482, 484, 485, 493, 494, 495, 496, 497, 499, 500, 504,510.

#### **ARTICULOS QUE SE DEROGAN DEL ACUERDO 62 DE 1999**

Los artículos del Acuerdo 62 de 1999 que no han sido citados anteriormente, se derogan: 1, 29, 48, 97, 98, 99, 133, 142, 143, 151, 180, 183, 186, 187, 190, 191, 192, 201, 202, 206, 207,217, 224, 241, 246, 247, 248, 242, 261, 262, 263, 283, 288, 289, 301, 304, 315, 316, 317, 318, 319.

#### **ARTICULOS INCORPORADOS DEL ACUERDO 23 DE 2000**

Los artículos del Acuerdo 23 de 2000 que se incorporaron en el presente acuerdo sin modificaciones en su contenido, fueron los siguientes. 15, 29, 30, 32, los cuales quedaron con la siguiente numeración 427, 440, 441, 443.

#### **ARTICULOS DEROGADOS DEL ACUERDO 23 DE 2000**

Los demás artículos del acuerdo 23 de 2000 se entienden derogados.

**ARTÍCULOS INCORPORADOS DEL 38 DE 1990** Los siguientes artículos fueron incorporados del acuerdo 38 del 90, actualizando las competencias: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66.

Los anteriores artículos se incorporaron en este acuerdo con la siguiente numeración respectivamente: 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480.

**ARTÍCULOS NUEVOS QUE SE INCORPORAN EN ESTE ACUERDO SON:** 1, 2, 32, 48, 49, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 122, 123, 124, 125, 133, 134, 135, 136, 137, 151, 152, 153, 154, 155, 159, 160, 164, 165, 173, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 237, 247, 248, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 270, 276, 277, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 289, 292, 294, 297, 298, 301, 307, 308, 314, 316, 317, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 339, 341, 346, 347, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 365, 366, 379, 381, 384, 385, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 395, 408, 409, 410, 411, 417, 427, 428, 440, 441, 443, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 483, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 495, 501,502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509."

Las disposiciones que continúan vigentes transitoriamente de manera parcial o total, se consagran con el fin de evitar vacíos normativos y facilitar la aplicación por parte de los curadores urbanos, ellas serán sustituidas o modificadas en la medida que sean desarrolladas mediante otras normas.

En el desarrollo del proceso de discusión para la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, a iniciativa de la comisión de ponentes, se determinó compilar en un solo cuerpo normativo las disposiciones urbanísticas vigentes al momento de su adopción, dejando un margen mínimo de reglamentación al Municipio de Medellín, con límites en temas y términos para la expedición de normas complementarias.

## **VIGENCIA DEL ACUERDO.**

### ***“ARTICULO 510°. De la vigencia.***

*El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Decreto Ley 01 de 1984, Código Contencioso Administrativo, el Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial como acto administrativo cuyo contenido es de carácter general y abstracto debe ser publicado, fecha a partir de la cual adquiere vigencia.

