



Alcaldía de Medellín

# METODOLOGÍA PARA INCENTIVAR EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS COMPENSABLES EN DINERO

Departamento Administrativo de Planeación

# ME DE LLÍN

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

## METODOLOGÍA PARA INCENTIVAR EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS COMPENSABLES EN DINERO

Se ha identificado que para que los proyectos inmobiliarios en las zonas de renovación urbana sean viables financieramente y estén en capacidad de cumplir y compensar las obligaciones urbanísticas, el rango ideal de participación de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos por ventas estimados debe estar entre el 4% y el 6.

Es necesario realizar un diagnóstico de cada Plan Parcial, para determinar qué tan probable es su desarrollo, tomando como variable de decisión, el peso de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos totales. Para lograr lo anterior, se hace necesario simular financieramente cada una de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) que componen cada Plan Parcial, bajo el supuesto que se licencia la totalidad de los aprovechamientos asignados a cada una.

La simulación asume, para cada UAU, que en el caso que las cargas urbanísticas tengan un peso inferior o igual al 6% sobre los ingresos, la UAU será desarrollada; en caso contrario, en que las cargas urbanísticas tengan un peso superior al 6%, la UAU no será desarrollada, dado que no ofrece las utilidades esperadas al desarrollador inmobiliario.

El resultado de la simulación indica que, bajo este criterio, sólo el 46% de las 723 UAU se desarrollarían.

*Tabla 1. UAU que se desarrollan y que no se desarrollan para cada Plan Parcial.*

<b>Plan Parcial</b>	<b>Se desarrolla</b>	<b>No se desarrolla</b>
Astorga - Patio Bonito	10	21
Barrio Colombia	30	26
Barrio Colón	11	3
Calle Nueva	7	32
Campo Amor	9	41
Campo Amor-Cristo Rey	7	15
Caribe	18	12
Caribe Fiscalía	0	17
Chagualo	9	29
Cristo Rey	9	17
Estación Villa	48	0
Guayabal	13	20
Jesús Nazareno	10	41
Manila	2	3

Naranjal Makro	15	4
Perpetuo Socorro	27	46
San Benito	49	0
San Pedro	14	12
Santa Fe	3	10
Santa Fe-Cruz Roja	0	3
Santa María De Los Ángeles	21	16
Tenche	7	17
Trinidad	3	6
Villa Carlota	3	7
<b>Total general</b>	<b>325</b>	<b>398</b>

Así mismo, se simuló los ingresos por obligaciones urbanísticas esperados de cada UAU que se desarrolla para cada Plan Parcial, obteniéndose un valor total de \$ 1.616.968.839.359.

*Tabla 2. Ingreso esperado por obligaciones urbanísticas para cada Plan Parcial.*

<b>Plan Parcial</b>	<b>Se desarrolla</b>
Astorga - Patio Bonito	61,465,159,341
Barrio Colombia	113,469,718,592
Barrio Colón	24,095,209,498
Calle Nueva	171,478,548,687
Campo Amor	194,862,367,235
Campo Amor-Cristo Rey	135,011,765,355
Caribe	23,393,385,067
Caribe Fiscalía	102,375,987,383
Chagualo	81,255,009,146
Cristo Rey	80,665,857,964
Guayabal	54,823,887,941
Jesús Nazareno	62,611,788,633
Manila	27,851,953,520
Naranjal Makro	28,236,742,434
Perpetuo Socorro	233,517,707,191
San Pedro	25,633,702,604
Santa Fe	53,599,212,327
Santa Fe-Cruz Roja	15,697,890,717
Santa María De Los Ángeles	32,894,045,623
Tenche	28,735,014,585
Trinidad	19,831,663,707

Villa Carlota	45,462,221,810
<b>Total general</b>	<b>1,616,968,839,359</b>

Es claro que el escenario ideal para el Municipio, sería recibir lo más pronto posible el pago de las obligaciones urbanísticas por parte de los desarrolladores inmobiliarios y lograr que más UAU sean desarrolladas para aumentar el ingreso total por concepto de obligaciones urbanísticas, a la vez que se desarrolla hay un mayor desarrollo del territorio.

Para lograrlo, se plantean dos propuestas:

1. Incentivar el pago anticipado de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero.
2. Incentivar el desarrollo de las UAU mediante un descuento en las obligaciones urbanísticas compensables en dinero, buscando impactar positivamente la estructura financiera de los proyectos inmobiliarios, que se detone el desarrollo del territorio, a la vez que mayor cantidad de UAU sean desarrolladas.

Para lograr la primera propuesta, es necesario que los desarrolladores inmobiliarios vean beneficioso el pago anticipado de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero; esto es, que aplicar al pago anticipado de las mismas mejore la evaluación del retorno del proyecto, en otras palabras, que la Tasa Interna de Retorno (TIR) mejore.

Una vez emitida la licencia de construcción, el desarrollador tiene hasta el final de la misma para hacer el pago de sus obligaciones urbanísticas. Las obligaciones compensables en dinero se liquidan en base al Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas (ZGH), el cual se actualiza año a año.

La tabla 3 presenta el incremento anual del valor promedio ponderado de la ZGH para cada plan parcial:

*Tabla 3. Incremento anual del valor promedio ponderado de la ZGH para cada Plan Parcial*

POLÍGONO	PLAN PARCIAL	2018	2019	2020	2021
Z2_R_43	CARIBE FISCALÍA	54.13%	3.00%	21.77%	1.61%
Z2_R_44	CARIBE	39.61%	3.00%	33.19%	1.61%
Z3_R_13	ESTACIÓN VILLA	20.37%	3.00%	4.75%	1.61%
Z3_R_14	SAN BENITO	13.05%	3.00%	23.21%	1.61%
Z3_R_18	BARRIO COLÓN	-17.03%	3.00%	-0.34%	1.61%
Z3_R_19	BARRIO COLÓN - CALLE NUEVA	-20.23%	3.00%	4.38%	1.61%
Z3_R_21	PERPETUO SOCORRO	-5.21%	3.00%	8.39%	1.61%
Z4_R_38	NARANJAL - MAKRO	-3.75%	3.00%	10.07%	1.61%
Z5_R_22	BARRIO COLOMBIA	7.89%	4.94%	0.47%	1.61%
Z5_R_24	VILLA CARLOTA	4.13%	9.20%	0.00%	1.61%
Z5_R_25	MANILA	6.13%	23.91%	0.00%	1.61%

Z5_R_26	ASTORGA - PATIO BONITO	-10.89%	17.51%	0.00%	1.61%
Z5_R_27	SANTA MARÍA DE LOS ÁNGELES	5.47%	5.42%	0.30%	1.61%
Z6_R_28	CRISTO REY	-0.35%	3.00%	10.98%	1.61%
Z6_R_29	CAMPO AMOR - CRISTO REY	-3.14%	3.00%	9.27%	1.61%
Z6_R_30	CAMPO AMOR	-1.83%	3.00%	16.60%	1.61%
Z6_R_31	SANTA FE	-3.79%	3.00%	20.88%	1.61%
Z6_R_32	SANTA FE - CRUZ ROJA	-5.71%	3.00%	19.96%	1.61%
Z6_R_33	TRINIDAD	-2.47%	3.00%	27.41%	1.61%
Z6_R_34	TENCHE	-1.86%	3.00%	6.99%	1.61%
Z6_R_47	GUAYABAL	-4.00%	3.00%	9.98%	1.61%
Z1_R_10	SAN PEDRO	6.06%	3.67%	0.00%	1.61%
Z3_R_11	EL CHAGUALO	16.72%	3.00%	8.86%	1.61%
Z3_R_12	JESUS NAZARENO	7.48%	3.01%	6.67%	1.61%

La tabla 3 evidencia que no es posible determinar un patrón de incremento anual en el valor de la ZGH para cada Plan Parcial, es decir, no es posible proyectar con fiabilidad un incremento para los siguientes años. Sin embargo, sin tener en cuenta el incremento del año 2021, año atípico dada la afectación de la pandemia, en el cual se tomó la decisión de ajustar el valor del mapa de ZGH con el IPC, se espera que el incremento anual en el mapa de ZGH en los siguientes años sea superior al IPC, dado que el mapa se construye en base al método de comparación de mercado, el cual recoge los valores comerciales.

En este orden de ideas, para un desarrollador inmobiliario sería beneficioso poder asegurar el valor de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero al momento de la emisión de la licencia, lo que le permitiría reducir la incertidumbre de liquidaciones con ajustes anuales como los presentados en el año 2020, lo que claramente afectaría negativamente la TIR del proyecto.

Desde el punto de vista del Municipio, existe la misma incertidumbre que enfrenta el desarrollador inmobiliario, pues si bien los ajustes en el mapa de ZGH para los siguientes años podrían ser superiores al IPC, también es cierto que podría ajustarse con el IPC, como es el caso del año 2021, o incluso, podría llegar a decrecer o tener un crecimiento del 0% como lo advierte la tabla 3. Así mismo, teniendo en cuenta el panorama actual y la incertidumbre del impacto y duración de la pandemia, no es tan predecible los ajustes del mapa para los siguientes años. Por otro lado, las últimas obligaciones que el Municipio ha contraído con entidades bancarias presentan tasas de interés alrededor del 12% E.A., lo que implica que los valores del mapa de ZGH debería aumentar, al menos, en 12% anualmente, de lo contrario podría resultar más costoso endeudarse y recibir el pago de las obligaciones urbanísticas al vencimiento de la licencia, que recibir, al menos, un porcentaje de las obligaciones urbanísticas al inicio de la licencia. Por supuesto, que resulte más costoso o no, depende del porcentaje de anticipo del pago de las

obligaciones urbanísticas compensables en dinero y de la expectativa de ajuste anual del mapa de ZGH.

En conclusión, ofrecer a los titulares de las licencias de construcción, realizar un pago anticipado no inferior al 5% de sus obligaciones urbanísticas compensables en dinero, ajustando el saldo con el IPC hasta el momento del pago, beneficia tanto al desarrollador inmobiliario como al Municipio, el cual anticiparía parte del recaudo de obligaciones urbanísticas. No es recomendable limitar el beneficio a porcentajes superiores del 5%, pues podría no resultar atractivo para los desarrolladores inmobiliarios dado que sus recursos provienen de deudas bancarias, lo que supone un costo financiero mayor cuando los recursos se ejecutan al inicio del proyecto.

Respecto a la segunda propuesta, se hace necesario incentivar el interés de los desarrolladores inmobiliarios por ejecutar los Planes Parciales adoptados por los Macroproyectos Urbanos. Para esto, se propone un factor progresivo, el cual ofrezca un descuento en el pago de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero a las primeras UAU que licencien sus aprovechamientos máximos, buscando impactar positivamente la estructura financiera de los proyectos.

Al impactar positivamente la estructura financiera y con ello la TIR, es de esperarse que algunas UAU que actualmente presentan obligaciones urbanísticas que pesan más del 6% sobre los ingresos, con el descuento, el peso se ubique por debajo del 6%, logrando así su desarrollo.

Así mismo, esta propuesta busca incentivar la llegada de los primeros constructores que detonen la dinámica inmobiliaria, los cuales asumen mayores riesgos y retos al ser los colonizadores. Al ser los colonizadores los primeros en llegar para cada Plan Parcial, obtendrán los mayores descuentos, siendo este el medio que mitigue los posibles riesgos.



**Alcaldía de Medellín**