

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1917 DE 2019 TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO – PATRIMONIAL

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y ESTRATEGICA DE CIUDAD

EQUIPO DAP

ANA CATALINA OCHOA YEPES

Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital

2

JAIME HUMBERTO PIZARRO

Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

NELSON DARÍO VALDERRAMA CUARTAS

Líder de Programa

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

WILLIAM ALBERTO CASTRILLÓN VÁSQUEZ

Líder de Proyecto

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

NATALIA EUGENIA ÁLVAREZ ROLDAN

Profesional Especializado - Contratista

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

JUAN DAVID LOZANO GÓMEZ

Profesional Especializado - Contratista

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

SANTIAGO MONTOYA

Profesional Especializado - Contratista

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

DIEGO DUQUE PINEDA

Profesional Especializado - Contratista

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

DAVID ARIAS ECHAVAARRIA

Profesional Especializado - Contratista

Unidad de Planificación Territorial

MARIA JOSÉ BARRERA ROLDÁN

Profesional - Contratista

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

EQUIPO AGENCIA APP

JULIAN SANTIAGO OSSA OSPINA

Profesional - Contratista

Subdirección de Paisaje y Patrimonio Agencia APP

ANDREA CAROLINA HERREÑO BAHAMON

Profesional Especializado - Contratista

Subdirección de Paisaje y Patrimonio Agencia APP

DANIEL ALEJANDRO BOTERO YEPES

Profesional - Contratista

Subdirección de Paisaje y Patrimonio Agencia APP

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	4
1 INTRODUCCIÓN.....	6
2 METODOLOGIA	8
3 IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO	9
4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	17
5 FORMULAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO	19
5.1 Cálculo del pago de la compensación por los derechos de construcción	20
5.2 Aplicación de la transferencia y venta de derechos	21
6 FICHAS NORMATIVAS.....	23
7 ANALISIS PROCEDIMENTAL.....	24
7.1 Flujograma Decreto 1917 de 2019	24
7.2 Modificaciones al procedimiento de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad patrimonial.....	26
8 CONSIDERACIONES FINALES	31

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Lotes que se encuentran en proceso de ejecución de predios priorizados y en proceso de proyecto.	9
Tabla 2. Lotes que se encuentran en proceso de cálculo de compensación.	10
Tabla 3. Estado actual de los predios priorizados para acceso a la aplicación del instrumento.	12

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Zonas generadoras de interés patrimonial de Derechos de Construcción y Desarrollo Centro Tradicional y Prado.	7
Figura 2: Predios en estado de priorización.	16
Figura 3: Estructura de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.	18
Figura 4: Esquema que ilustra un predio patrimonial con potencial para transferir derechos de construcción y desarrollo.	20
Figura 5: Flujograma de Transferencias Patrimoniales acorde a el Decreto 1917 de 2019.	25

1 INTRODUCCIÓN

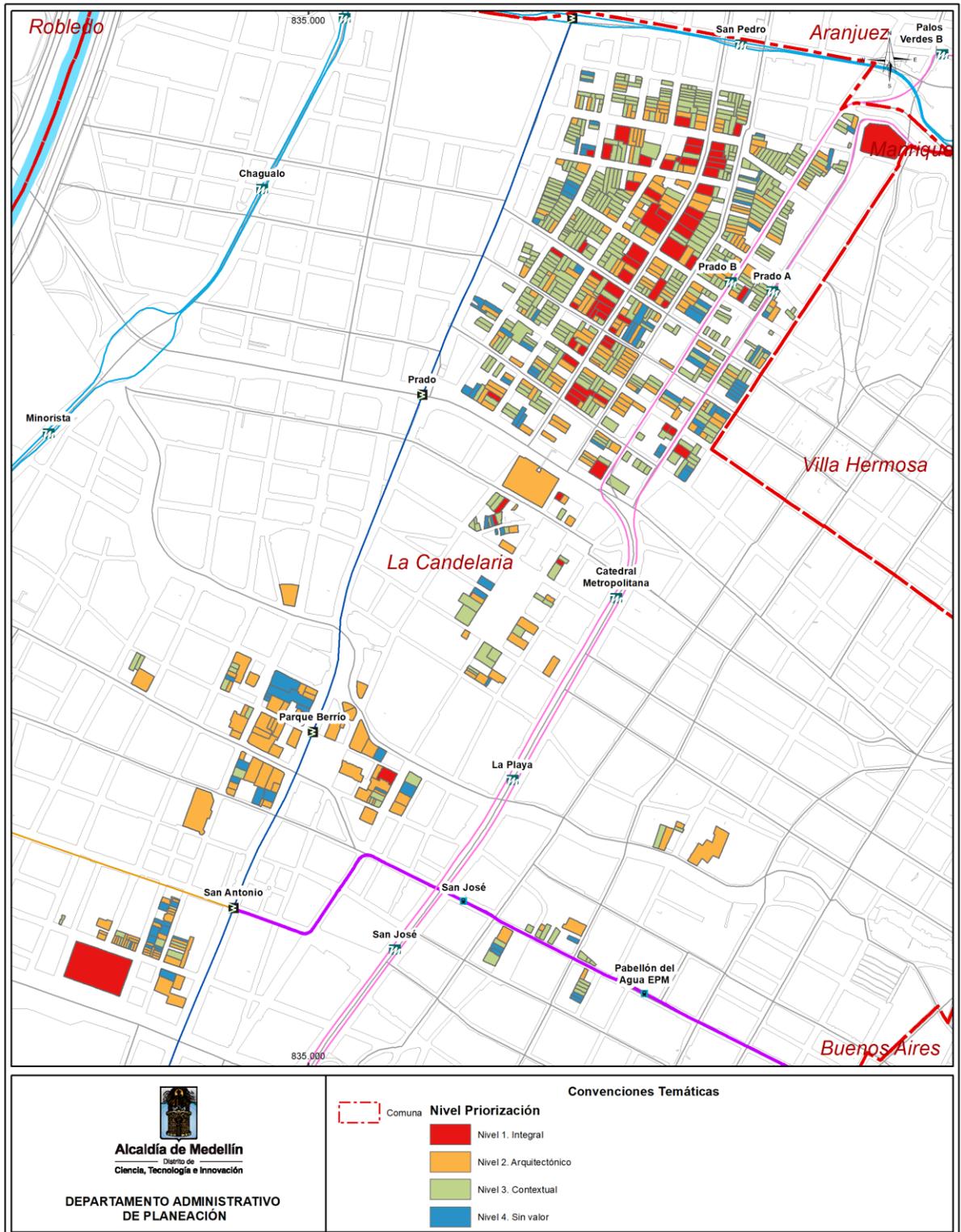
El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín ha representado una estrategia de planificación concebida para la consecución de un modelo coherente con el territorio para el adecuado desarrollo de la ciudad. El POT – Acuerdo 48 de 2014 – constituye la carta de navegación actual, en la que principios como el derecho a la ciudad, la equidad y solidaridad social y territorial, la protección a moradores, la eficacia y la eficiencia administrativa y la participación ciudadana alcanzan prioridades a la hora de redistribuir los recursos en el territorio, en tanto que mecanismos de coordinación institucional y la articulación entre las instituciones se hacen necesarios para cumplir estos propósitos.

La implementación del POT contempla una serie de compromisos de mediano plazo que constituyen un conjunto de apuestas para orientar la planificación ordenada del territorio, teniéndose dentro de los compromisos la conservación de los bienes de interés patrimonial para mantener la memoria de la ciudad, como referente histórico y cultural. Pese a esto, el ejercicio del derecho de la propiedad resulta restringido o favorecido en termino de los beneficios y cargas asignadas desde los planes de ordenamiento territorial y de sus instrumentos de gestión del suelo, para el caso que nos ocupa, los bienes en tratamientos de conservación presentan restricciones al desarrollo constructivo por ser estratégicos para la ciudad, trayendo como consecuencia una externalidad negativa. Toda vez que los propietarios de los lotes afectados no puedan ejercer sus derechos libremente a desarrollar su predio, haciéndose necesario garantizar los derechos de los propietarios del suelo bajo tratamientos de conservación patrimonial.

Para Medellín, uno de los instrumentos que se viene utilizando con ese propósito es el de transferencias de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad patrimonial este conjugado con el instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo, permite la interacción entre zonas receptoras (Demandantes) y zonas generadoras (Ofertes) para la consecución de una compensación monetaria a los actores afectados, como son los propietarios de bienes de interés patrimonial, siendo instrumentos claves para la financiación del desarrollo.

En este mismo sentido, se propone la modificación del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo patrimonial con el objetivo de realizar compensación económica y beneficiar a los propietarios de los predios de conservación de los bienes de interés patrimonial y su área de influencia, a través de los recursos captados por el Distrito de Ciencia, Tecnología e innovación de Medellín, así mismo garantizando parámetros de equidad territorial para predios que históricamente han sido objeto de restricciones normativas.

Figura 1: Zonas generadoras de interés patrimonial de Derechos de Construcción y Desarrollo Centro Tradicional y Prado.



Fuente: Elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP – 2024.

2 METODOLOGIA

De acuerdo con el oficio recibido por parte de la Agencia APP el 12 de abril de 2024 con radicado N. 202430149220 el cual en el asunto se mencionaba el interés de la Agencia APP de ajustar y/o modificar el Decreto Municipal 1917 de 2019 Transferencia de derechos de construcción y desarrollo patrimonial.

Identificando las fallas que contenía el instrumento, se dio el resultado de la evaluación del procedimiento del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad patrimonial, mediante mesas de trabajo desde el 4 de junio de 2024, en las cuales participaron el DAP y la Agencia APP.

En estas mesas de trabajo, se diseñó una estrategia con la cual se busca mayor eficiencia y seguridad jurídica al momento de realizar la compensación de los bienes inmuebles que solicitan la aplicación del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad patrimonial.

En primer lugar, se realizaron estudios de los tiempos promedio de las actividades que debe realizar cada actor, evidenciando demoras en varios procesos que superaban las expectativas del propietario del bien inmueble y del gestor del instrumento.

Además, se establecieron los riesgos jurídicos que podrían desencadenar la forma de aplicación del instrumento en cuanto al otorgamiento de los recursos provenientes de la compensación y las limitaciones al uso de dichos recursos.

3 IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO

En la vigencia 2021, el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, aprobó el direccionamiento de recursos del Recaudo de Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo para atender la compensación mediante la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo de 8 Predios que a continuación se detallan como parte de la priorización de la primera fase de la compensación de los Bienes de Interés Cultural del Barrio Prado.

Mediante Acta Reunión General No. 2 del 17 de septiembre de 2021, el CDE aprobó la asignación de los recursos solicitados por la Agencia APP.

En el 2023, se inició la ejecución de obras de protección aprobadas por la Agencia APP de dos predios BIC priorizados, los cuales son: Casa Ángel y Casa Holguín, ambas localizadas en el barrio Prado, en el tratamiento Z3_C1_1 el cual corresponde a Conservación Patrimonial.

Tabla 1. Lotes que se encuentran en proceso de ejecución de predios priorizados y en proceso de proyecto.

SERAD CASA HOLGUIN						
Categoría	CBML	Área	Dirección	Valor requerido	Valor compensado	% Avance
Integral	10010370019	638,0	CR 50 63 59	\$ 312.545.878	\$ 312.545.878	100%
						

CASA ÁNGEL						
Categoría	CBML	Área	Dirección	Valor requerido	Valor compensado	% Avance
Integral	10010370020	1544,5	CR 50 63 29	\$ 1.206.954.938	\$ 635.293.090	53%
						

Adicional a estos dos predios BIC, se encuentran tres predios BIC priorizadas las cuales son: Casa Herrera, Casa Quemada y Casa La Polka localizados en el barrio Prado, en el tratamiento Z3_C1_1 el cual corresponde a Conservación Patrimonial.

Tabla 2. Lotes que se encuentran en proceso de cálculo de compensación.

CASA HERRERA						
Categoría	CBML	Área	Dirección	Valor requerido	Valor compensado	% Avance
Arquitectónica	10010240010	169,0	CR 50 61 12	Valor sujeto a actualización anual	N/A	0%
						

CASA QUEMADA

Categoría	CBML	Área	Dirección	Valor requerido	Valor compensado	% Avance
Integral	10010100007	469,0	CR 50 59 22	Valor sujeto a actualización anual	N/A	0%

11



CASA LA POLKA

Categoría	CBML	Área	Dirección	Valor requerido	Valor compensado	% Avance
Integral	10010370013	355,0	CL 64 50 67	Valor sujeto a actualización anual	N/A	0%



Fuente: Tabla de priorización predios objeto de compensación suministrado por la Agencia APP – Subdirección de Paisaje y Patrimonio – 2024.

Actualmente se tiene un listado de solicitudes iniciales que se han hecho a la Agencia APP, las cuales se encuentran en procesos de acompañamiento con los propietarios y están en gestión para próximos procesos de priorización, en donde se identifican:

Tabla 3. Estado actual de los predios priorizados para acceso a la aplicación del instrumento.

DIRECCIÓN	CBML	INMUEBLE	CATEGORÍA	ESTADO ACTUAL	PRIORIZACIÓN
CR 50A 61 60/64	10010230013	Casa Magnolia	Arquitectónica	El propietario Desiste continuar con la aplicación del instrumento, debido a falta de recursos propios para iniciar obra.	Recursos priorizados por el CDE 2021
CR 50 61 12	10010240010	Casa Herrera	Arquitectónica	En evaluación de proyecto presentado por parte del solicitante y su contratista.	Recursos priorizados por el CDE 2022
CR 50 63 59	10010370019	Serad Casa Holguín	Integral	Proyecto Ejecutado bajo el convenio 02 de 2023	Recursos priorizados por el CDE 2023
CR 49 62 01	10010310001	Hotel Nomad	Integral	Propiedad con infracción al inmueble reportada desde el DAP a SGCT en diciembre del 2022.	Recursos priorizados por el CDE 2024
CR 50 63 29/43	10010370020	Casa Ángel	Integral	Proyecto con convenio 01 de 2023, - Compensado en 2023 \$571.652.848 - Por compensar en 2024 \$635.293.090 - Total: \$1.206.945.938	Recursos priorizados por el CDE 2025
CR 50 59 22	10010100007	Casa Quemada	Integral	Proyecto con solicitud de reconocimiento de obra presentado a la Agencia APP	Recursos priorizados por el CDE 2026
CL 64 50 67	10010370013	Casa La Polka	Integral	Solicitud sin Actualización de Valores a Compensar a 2024, en espera de actualización.	Recursos priorizados por el CDE 2027

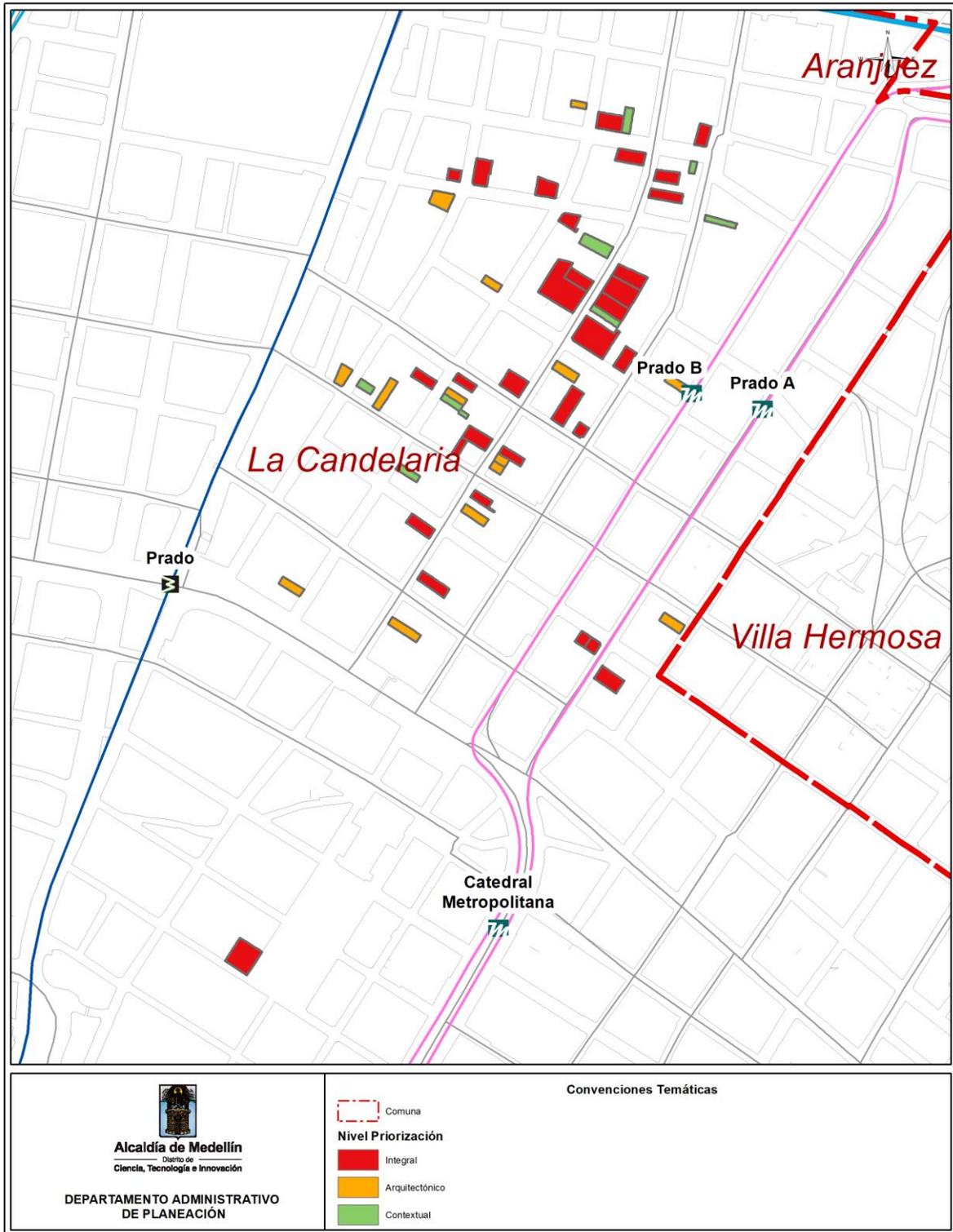
DIRECCIÓN	CBML	INMUEBLE	CATEGORÍA	ESTADO ACTUAL	PRIORIZACIÓN
CL 61 50C 04/06/08	10010210001	Casa Ramírez/Tavera	Arquitectónica	Propiedad con infracción al inmueble reportada desde la Agencia APP a SGCT.	Recursos priorizados por el CDE 2028
CR 47 59 54 CR 47 59 42 (Dirección Catastral)	10010130006	Palacio Egipcio	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 48 63 21/27	10010390021	Casa Roncari	Arquitectónica	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 45 59 47 - CR 45 59 77	10170220023	Águila Descalza - FAES	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 45D 59 01/39/43/47	10170210001	Águila Descalza Teatro	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 65 50 32 INT 101	10010550002	Águila Descalza - Particulares	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 65 50 28 INT 201	10010550002	Águila Descalza - Particulares	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 65 50 50	10010550003	Águila Descalza - Casa	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 59 71	10010090018	Ballet Folklorico	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 61 24	10010240011	Casa Ríos	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 A 61 54	10010230012	Casa del Poeta	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 58 47	10010040019	Casa Jaramillo 01	LOTE	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 58 17	10010040022	Casa Jaramillo 02	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 58 37	10010040020	Casa Jaramillo 03	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 63 115	10010370016	Casa Gallardo	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 63 44	10010380005	Casa González	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 63 70	10010380006	Casa Restrepo 01	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 63 84/78	10010380007	Casa Restrepo 02	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 63 96/102	10010380008	Casa Restrepo 03	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 61 35/27	10010230020	Instituto de Religiosas	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50A 64 09	10010480001	Casa Munera (Albergue infantil Antioqueño)	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 63 49 08	10010380001	Casa Gómez	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50A 61 63	10010220024	Casa Carvajal	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	

DIRECCIÓN	CBML	INMUEBLE	CATEGORÍA	ESTADO ACTUAL	PRIORIZACIÓN
CR 50 60 50/44	10010170008	Casa Montoya	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 60 47/15	10010120009	Casa Duran	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 62 05	10010320001	ASMEDAS	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 47 59 75	10010120010	Casa Rendon	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 64 44/50	10010460007	Casa Armbrecht	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 65 49 04	10010560001	Casa Gallardo 02	integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 61 50A 42	10010220003	Casa Wevers 01	Arquitectónico 2	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50A 60 20	10010180007	Casa Wevers 03	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 62 50 63	10010230015	Casa Salazar	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50C 61 12	10010220006	Casa Wevers 02	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 61 50 26	10010230003	Casa Sierra	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 64 18	10010480008	Casa Ardila 01	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 64 05	10010490001	Casa Ardila 02	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 61 24	10010240011	Casa Velilla	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 58 58	10010030011	Casa Baena	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 46 60 55	10010140013	Casa Londoño	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 60 26	10010170006	Casa Sánchez	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50A 64 67	10010470008	Casa Mariscal	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50A 63 03	10010360001	Casa Erazo	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 63 49 32	10010380003	Casa Castaño	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50A 65 21	10010540026	Casa Arenas	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 64 50C 09	10010340024	Edificio El Barco	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 63 48	10010380005	Casa Vélez	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 65 49 23	10010460010	Casa Suarez	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50A 58 47	10010050024	Sociedad del Divino Salvador	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 62 58	10010310012	Casa Ruiz	Arquitectónico	Solicitud inicial a la Agencia APP	

DIRECCIÓN	CBML	INMUEBLE	CATEGORÍA	ESTADO ACTUAL	PRIORIZACIÓN
CR 50 64 26	10010460005	Casa Wevers 04	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 50 61 34/38/40	10010240012	Casa Posada	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 49 64 12	10010450025	Casa Verde	Contextual	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CR 49 54 15	10180060001	Casa Pastor Restrepo	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	
CL 62 49 30	10010310003	Casa del Piano	Integral	Solicitud inicial a la Agencia APP	

Fuente: Tabla de priorización predios objeto de compensación suministrado por la Agencia APP – Subdirección de Paisaje y Patrimonio – 2024.

Figura 2: Predios en estado de priorización.



Fuente: Elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP – 2024

4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del Decreto Municipal 1917 de 2019 transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad patrimonial se realiza con el propósito principal de optimizar su implementación y optimizar los tiempos procedimentales, permitiendo así una mayor seguridad jurídica para el ciudadano que se encuentra interesado en la aplicación del instrumento y evitando así mismo la pérdida de interés que implique un desistimiento o su no implementación.

17

Desde el año 2019 se reglamentó el instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad patrimonial a través del Decreto Municipal 1917 de 2019.

Tras los inconvenientes para la implementación del instrumento en 2022 se firma el convenio interadministrativo 4600095638, por medio del cual el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín designó como operador urbano del barrio prado a la Agencia para el paisaje y el patrimonio (Agencia APP), hasta el 31 de diciembre de 2027. Durante la vigencia del convenio, se han realizado solo 2 compensaciones por transferencia patrimonial (Casa Ángel y Casa Holguín), esto evidencia ineficiencias al momento de aplicar el instrumento.

Algunas de las fallas identificadas están relacionadas con la poca agilidad administrativa en la aplicación de los procesos, la falta de identificación de los bienes inmuebles objeto de compensación, la falta de claridad normativa relacionada con los aprovechamientos a transferir.

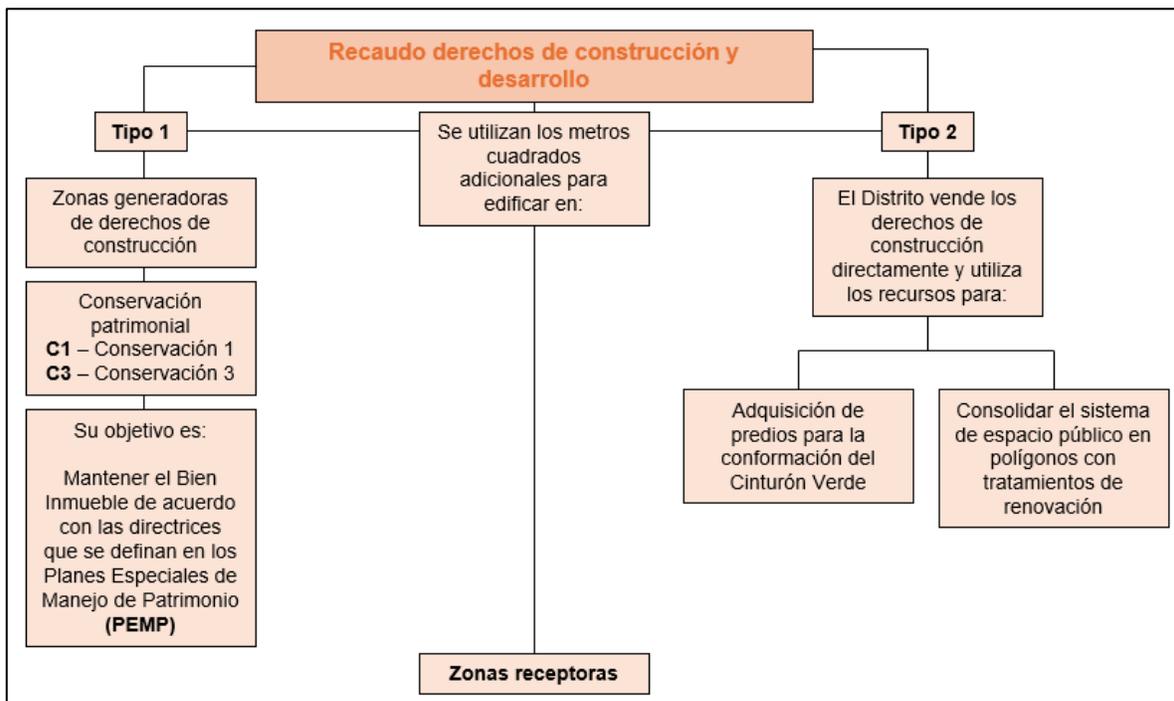
Existen varias etapas en el procedimiento que toman un tiempo promedio más alto de los esperado, como lo es el cálculo del valor de la compensación a cargo de la secretaria de Gestión y Control Territorial, los tiempos del solicitante privado para elaborar el proyecto de intervención o mantenimiento del inmueble, los tiempos del solicitante privado para obtener la licencia de construcción y realizar la gestión con las curadurías.

La presente modificación busca actualizar las condiciones generales que deben cumplir los propietarios de los inmuebles para el reconocimiento de las compensaciones mediante la aplicación del instrumento en las siguientes, para darle mayor claridad a su implementación.

1. Son objeto de compensación aquellos inmuebles ubicados en el tratamiento C1 clasificados bajo los niveles de intervención 1 (Integral), 2 (Arquitectónico) y 3 (Contextual) así como aquellos inmuebles declarados individualmente como Bienes de Interés Cultural – BIC del ámbito Nacional y/o Distrital/Municipal.

2. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener y cumplir en todo momento con los deberes que se establezcan en la declaratoria del bien de interés cultural o el instrumento de planificación correspondiente.
3. Presentación de licencias de construcción o acto de reconocimiento en los casos en los cuales hayan realizado modificaciones en el inmueble con posterioridad a su declaratoria. En el evento de que el bien declarado haya sufrido de modificaciones o ampliaciones que no hayan sido objeto de licencia o reconocimiento, no se hará acreedor a la compensación mediante el presente instrumento.
4. Los predios en tratamiento C1 que no se encuentren clasificados bajos los niveles de intervención no serán objeto de compensación mediante este instrumento.
5. No podrán ser compensados mediante este instrumento aquellos predios clasificados como "Sin valor" y "Lotes de oportunidad" que, aunque se encuentren localizados en los polígonos de conservación C1 y C3, no se encuentran afectados y pueden desarrollarse urbanísticamente, en virtud de los aprovechamientos máximos permitidos.
6. Aquellos inmuebles que se encuentran por encima de los límites de aprovechamientos y ocupaciones permitidas en los tratamientos C1 y C3 no serán objeto de la compensación.

Figura 3: Estructura de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.



Fuente: Elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP – 2024.

5 FORMULAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO

Para la determinación del potencial de derechos de construcción y desarrollo transferible de cada inmueble objeto de compensación vía el instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo se determina en base a los metros cuadrados edificables resultantes de la diferencia entre las alturas definidas en los PEMP, y el producto entre el área del lote y el índice de ocupación para el tratamiento de conservación, para este proceso se utilizan las siguientes formulas:

19

La fórmula para establecer los metros cuadrados de derechos de construcción y desarrollo transferibles de la zona generadora en la modalidad patrimonial es expresada de la siguiente manera:

$$Dct_k = (Atp_k - Atn_k) \times IO \times Al_k$$

Atp_k: Es la altura tope normativa en número de pisos establecida en el lote generador k para la protección de los bienes de interés patrimonial objeto de aplicación del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Atn_k: Es la altura permitida en número de pisos del polígono generador k establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o en los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP.

IO: Es el índice de ocupación para los tratamientos de conservación 1, 2 y 3 que corresponde al 60% en concordancia con el artículo 282° del Acuerdo 48 de 2014.

Al_k: Es el área del lote generador k correspondiente al suelo edificable o urbanizable, de acuerdo con el numeral 4 ítem a) del artículo 270° del Acuerdo 48 de 2014.

Esta ecuación es utilizada cuando operan los instrumentos de transferencia y venta de derechos de construcción y desarrollo, de esta manera armonizándose con el concepto de conservación, mantenimiento, mejora del patrimonio de la ciudad que es el objetivo del instrumento. Este también se puede ver como la compensación económica que reciben los propietarios de suelos de conservación patrimonial por tener una restricción al desarrollo constructivo del predio.

La aplicabilidad del instrumento contiene otras ventajas las cuales son:

1. La transferencia de la edificabilidad constructiva para predios en zonas receptoras, generando así un posible mayor beneficio económico para el desarrollador inmobiliario
2. La utilización del incentivo económico para la conservación, el mantenimiento y mejora del bien patrimonial construido.
3. La generación de condiciones óptimas para la mejora de los sectores de interés patrimonial y para la reactivación de las actividades del suelo.
4. El aumento de la equidad territorial por las restricciones en la regulación del uso del suelo.

Figura 4: Esquema que ilustra un predio patrimonial con potencial para transferir derechos de construcción y desarrollo.



Fuente: Elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP – 2024.

El gráfico muestra donde a partir de la interacción del instrumento de venta con el de transferencia de derechos se da que el desarrollador inmobiliario de un predio en la zona receptora no requeriría comprar lotes aledaños para aumentar la edificabilidad. Lo que se puede hacer y la intención del instrumento es que el desarrollador compra dichos derechos de un bien de interés patrimonial para así mejorar su edificabilidad en altura.

5.1 Cálculo del pago de la compensación por los derechos de construcción

Los propietarios de los inmuebles serán compensados mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con el cálculo y la conversión correspondiente del valor de los derechos adicionales a metros cuadrados a compensar. A partir del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas, se determinan los valores del terreno urbanizado para el suelo urbano y para las zonas

generadoras de derechos de construcción y desarrollo para efectos de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

El valor de la compensación por concepto de los derechos de construcción y desarrollo en zonas generadoras se determinará de acuerdo en los establecido en el Artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998. La fórmula para el cálculo del monto de la compensación mediante el instrumento de financiación de transferencia de derechos de construcción y desarrollo en el lote generador $K(VC_K)$ es representado por la siguiente ecuación, donde:

$$(VC_K) = Dct_k = \left[(V2_{js} - V1_{ks}) \times \left(1 - \frac{Atn_k}{Atp_k} \right) \right]$$

Dct_k : Son los metros cuadrados de derechos de construcción y desarrollo transferibles de la zona generadora k (ecuación (1)).

$V2_{js}$: Es el valor por m² de terreno urbanizado del lote colindante j o zona geoeconómica homogénea s con el predio objeto de la compensación.

$V1_{ks}$: Es el valor por m² de terreno urbanizado del lote generador k limitado por el tratamiento de conservación objeto de la compensación en la zona geoeconómica s .

Atn_k : Es la altura permitida en número de pisos del polígono generador k establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o en los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP.

Atp_k : Es la altura tope normativa en número de pisos establecida en el lote generador k para la protección de los bienes de interés patrimonial objeto de aplicación del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

La expresión $\left(1 - \frac{Atn_k}{Atp_k} \right)$ representa la proporción de altura objeto de compensación vía el instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

5.2 Aplicación de la transferencia y venta de derechos

Para concretar la transferencia de los derechos de construcción a zonas receptoras interesadas en adquirir estos derechos, es necesarios determinar las tasas de convertibilidad entre los derechos de construcción de las zonas generadoras y zonas receptoras. Las fórmulas para aplicar la tasa de convertibilidad de derechos de construcción a transferir del lote generador k en suelos de conservación patrimonial al polígono receptor i se representa mediante la siguiente ecuación:

$$TC_{ki} = \begin{bmatrix} (VC_k) \\ (Dct_k) \end{bmatrix} \begin{bmatrix} (Vp_i) \\ (Dcc_i) \end{bmatrix}$$

VC_k : Expresa el monto de la compensación por los derechos de construcción y desarrollo a transferir del lote generador k (Ecuación 2).

Dct_k : Corresponde a los metros cuadrados de derechos de construcción y desarrollo transferibles de la zona generadora k (Ecuación 1).

Vp_i : Es valor por pagar en dinero por la contraprestación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en el polígono receptor i .

Atn_k : Establece los metros cuadrados de derechos adicionales de construcción y desarrollo a adquirir en el polígono receptor i , que se compone de la ecuación $Dcc = Mviv_i + Mou_i$ donde:

$Mviv_i$: Son los metros cuadrados de derechos adicionales de construcción y desarrollo para uso residencial en el polígono receptor i .

Mou_i : Son los metros cuadrados de derechos adicionales de construcción y desarrollo de usos diferentes al residencial en el polígono receptor i .

6 FICHAS NORMATIVAS

En virtud de los parágrafos 1 y 2 de los artículos 259 y 260 del Decreto Distrital 1166 de 2023, las fichas normativas para los BIC de ámbito Municipal y Nacional serán aplicadas hasta tanto sean revisadas, ajustadas y adoptadas en la revisión y ajuste del PEMP correspondiente y que, en todo caso, deberá realizarse la consulta al Departamento Administrativo de Planeación.

En este sentido, desde 2018 se identificaron las alturas tope normativas y las alturas topes permitidas se identificaron inicialmente en el año 2018 sobre 933 lotes que tienen potencial para la compensación por medio del instrumento de transferencia de derechos de construcción, adicionalmente en el 2023 fueron incluidos 127 lotes de los cuales 61 se ubican en la zona PEMP del Centro Tradicional de Medellín (Barrio Prado y Centro), las tablas que contienen la información correspondiente a los lotes objeto de compensación se encuentran anexas a el documento y se encuentran actualizadas.

7 ANALISIS PROCEDIMENTAL

Para un correcto entendimiento de las modificaciones realizadas al procedimiento de implementación del presente instrumento, a continuación, se presentan los flujogramas procedimentales de ambos momentos, con el fin de evidenciar los principales cambios.

7.1 Flujograma Decreto 1917 de 2019

Para efectos del flujograma objeto de modificación del instrumento de financiación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad patrimonial, se estructuró el proceso en varios pasos los cuales permiten identificar las características de cada etapa.

La **etapa de solicitud** para acceder al instrumento de transferencia patrimonial, donde se realizaba la solicitud por parte del propietario del bien inmueble, se verificaba la legalidad por parte de la Agencia APP y se oficiaba a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial para la realización del cálculo de los valores de compensación.

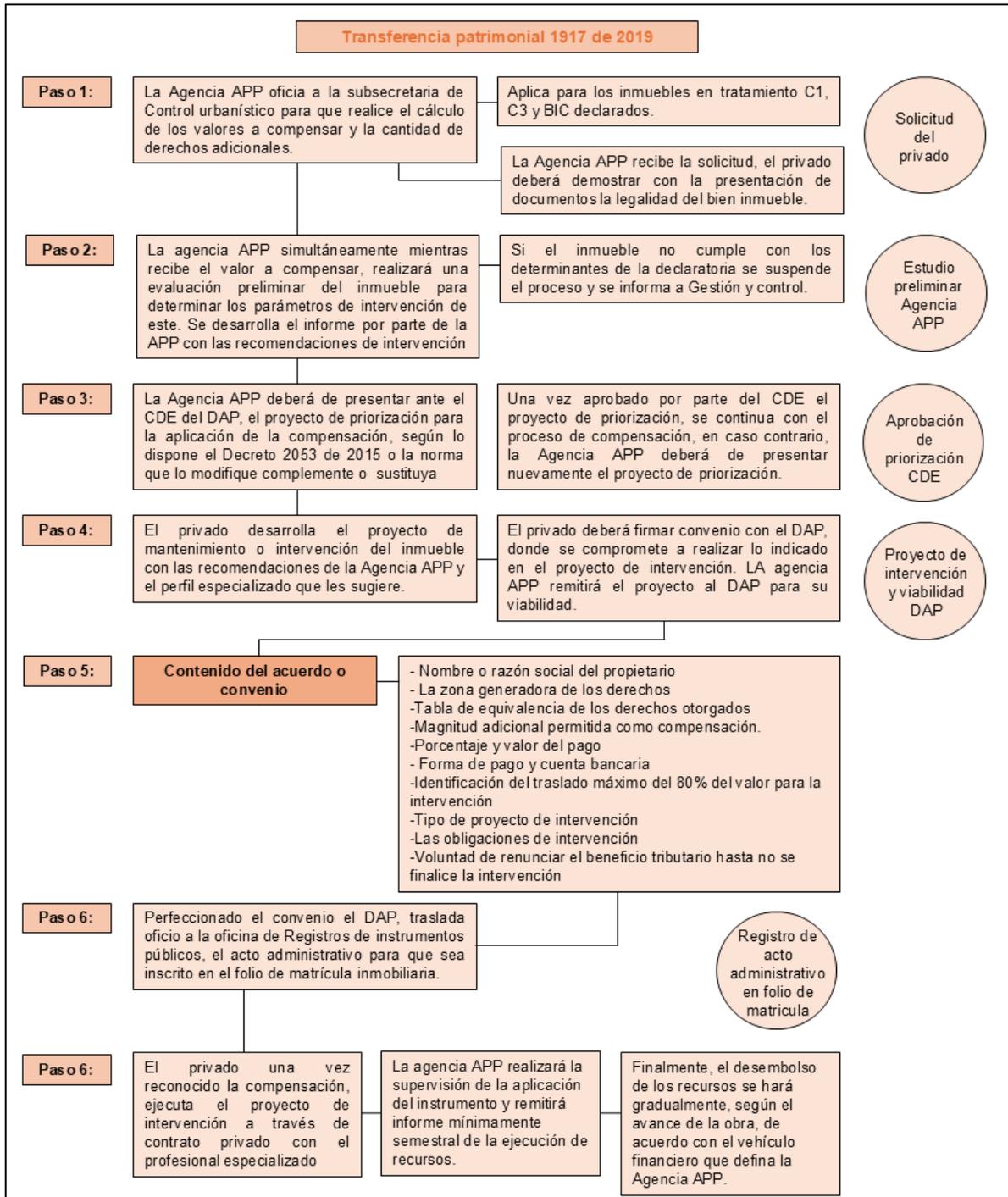
En la **siguiente etapa** se trataba del estudio preliminar que realizaba la Agencia APP, de esta forma se determinaban los parámetros de intervención, se construía el informe por parte de la Agencia APP y se presenta al Departamento Administrativo de Planeación-DAP-, se verificaba que el inmueble cumpliera con los determinantes de la declaratoria para dar continuidad y legalidad al proceso.

La **etapa siguiente** era de aprobación del proyecto de priorización que enviaba la Agencia APP al DAP, con el fin de aplicar la compensación y dar cumplimiento a los criterios de priorización establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, en caso de no cumplir, la Agencia APP debía volver a presentar el proyecto.

Firmado el convenio y a medida que se iba realizando los avances de obra, el Consejo de Direccionamiento Estratégico –CDE-, habiendo aprobado el direccionamiento de los recursos a la Agencia APP y después de firmado el convenio, delegaba en la Agencia APP el pago de la compensación de conformidad con el avance de obra, adicional a esto, el DAP solicitaba, posteriormente a la firma de convenio de compensación, la realización del registro en la oficina de instrumentos públicos de la compensación en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria con la respectiva anotación.

Finalmente, la Agencia APP debía realizar el seguimiento tanto del avance de las obras, como el seguimiento del instrumento del POT y reportar al CDE los recursos que se ejecuten por este rubro.

Figura 5: Flujograma de Transferencias Patrimoniales acorde a el Decreto 1917 de 2019.



Fuente: Flujograma objeto de modificación. Decreto Municipal 1917 de 2019 realizado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP – 2024.

7.2 Modificaciones al procedimiento de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad patrimonial

A continuación, se describen las modificaciones procedimentales al Decreto Municipal 1917 de 2019 y su justificación para alcanzar el objetivo de ser más eficientes al momento de la compensación y garantizar una mayor seguridad jurídica al propietario del bien inmueble.

Con el fin de tener acceso a la información de forma eficiente y la posibilidad de que la Agencia APP pueda realizar la aplicación de la fórmula, se propone una consolidación donde el DAP elaboró una Lista de bienes inmuebles objeto de compensación, que sea actualizada en los últimos 30 días de cada año, también debe incluir los aprovechamientos adicionales compensables, información que deberá ser tomada del instrumento complementario aplicable para la regulación de la norma patrimonial.

También se elimina la obligación de presentar un proyecto de intervención o mantenimiento del bien inmueble como requisito para el pago de la compensación, debido a que se estaría exigiendo un requisito adicional haciendo más compleja la compensación, de esta forma se hace más eficiente en términos de tiempo y permite al propietario del bien inmueble obtener los recursos, vía compensación, que le permita realizar la formulación del proyecto de intervención.

Con respecto al tema de prelación para determinar los lotes objeto de compensación en los polígonos con tratamiento de conservación C1 y C3, se definen los niveles de priorización incluyendo salvedades importantes relacionadas con su aplicación en caso de inexistencia o desistimiento de solicitudes en el primer nivel de priorización así:

- 1. Nivel 1 – Integrales (Importancia alta):** Edificaciones con valores y características arquitectónicas excepcionales y representativas para la comunidad, la ciudad y/o la Nación. Incluye las edificaciones declaradas del ámbito Nacional y Municipal.
- 2. Nivel 2 – Arquitectónicos (Importancia media):** Edificaciones con características arquitectónicas tradicionales y tipológicas, representativas del desarrollo y la historia de la ciudad. Conservadas y alteradas (Restituciones). Incluyen las edificaciones declaradas del ámbito Municipal.
- 3. Nivel 3 – Contextuales (Importancia baja):** Edificaciones sin valores particulares representativos, pero con valor de compatibilidad con el contexto para mantener las condiciones del perfil urbano donde se encuentra.
- 4. Nivel 4 – Colindantes:** Estos predios es necesario compensarlos por la afectación que tienen por estar de forma colindante a un bien de interés patrimonial, entendiéndose que estos no requieren ser mantenidos por el propietario.

En todo caso, un propietario de un bien inmueble ubicado en los niveles de prelación 2 y 3 podrá solicitar la compensación de qué habla este Decreto cuando no exista en lista de espera solicitudes pertenecientes al primer nivel de prevalencia, ni al nivel inmediatamente superior al suyo.

En la forma del cálculo de los derechos adicionales de construcción transferibles objeto de la compensación, se realizó una modificación buscando agilizar el procedimiento permitiéndole a la Agencia APP la aplicación de la fórmula a partir de los datos que entregan las entidades responsables, se utilizará la Resolución del listado de bienes inmuebles objeto de compensación y la Resolución que adopta el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas como insumos para identificar las variables de la fórmula.

Con relación a la definición de los parámetros de intervención y/o mantenimiento para el bien inmueble, la Agencia APP realizará el informe en el que se adicionan los siguientes ítems, los cuales permitirán que la obtención del insumo adecuado para realizar el convenio de compensación y se autorice el pago de la compensación.

- Valoración patrimonial
- Parámetros de intervención
- Cálculos preliminares valor intervenciones
- Distribución porcentual del recurso
- Cronograma de intervención

Se incluye, además, la presentación, por parte de la Agencia APP o quien haga sus veces, ante el CDE y su comité técnico de los parámetros de intervención y/o mantenimiento del bien inmueble para la aprobación de la propuesta de priorización y el direccionamiento de recursos para la compensación de los propietarios de bienes inmuebles mediante la aplicación del instrumento y recursos para la gestión del instrumento.

Se introduce una modificación en el decreto, en donde el propietario se compromete, con la firma del convenio de compensación, a ejecutar el proyecto de intervención y/o mantenimiento. Además, en busca de una mayor seguridad jurídica y por tratarse de una compensación que busca disminuir la afectación causada por la decisión de declarar el bien inmueble como de interés patrimonial, la Administración Distrital entregará al propietario objeto de compensación el 100% de los recursos producto de la venta de los derechos de construcción y desarrollo con los cuales fue compensado.

Esta mejora busca garantizar el cumplimiento de la obligación de compensación y garantizarle al propietario del bien inmueble flujo de caja para ejecución del proyecto de intervención

El contenido del convenio de compensación es el siguiente:

- El nombre o razón social del propietario del inmueble.
- La indicación de la zona generadora de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- La tabla de equivalencia en metros cuadrados representativos de los derechos adicionales otorgados.
- Magnitud adicional permitida como compensación.
- Valor de la compensación y su distribución porcentual.
- Forma de pago y cuenta bancaria del beneficiario de la compensación.
- Parámetros de intervención del bien inmueble, resultantes de la evaluación preliminar elaborada por la Agencia APP.
- Las obligaciones de invertir los recursos en la conservación del bien conforme a los parámetros de intervención.
- Posibles sanciones de incumplimiento.
- Mandato para la inscripción del folio de matrícula inmobiliaria.
- Vigencia del convenio.

En lo relacionado con el proyecto de intervención y/o mantenimiento, se conservan las condiciones sobre la presentación del proyecto del propietario del bien inmueble a la entidad competente y la aprobación que el DAP debe realizar para iniciar la ejecución de las obras.

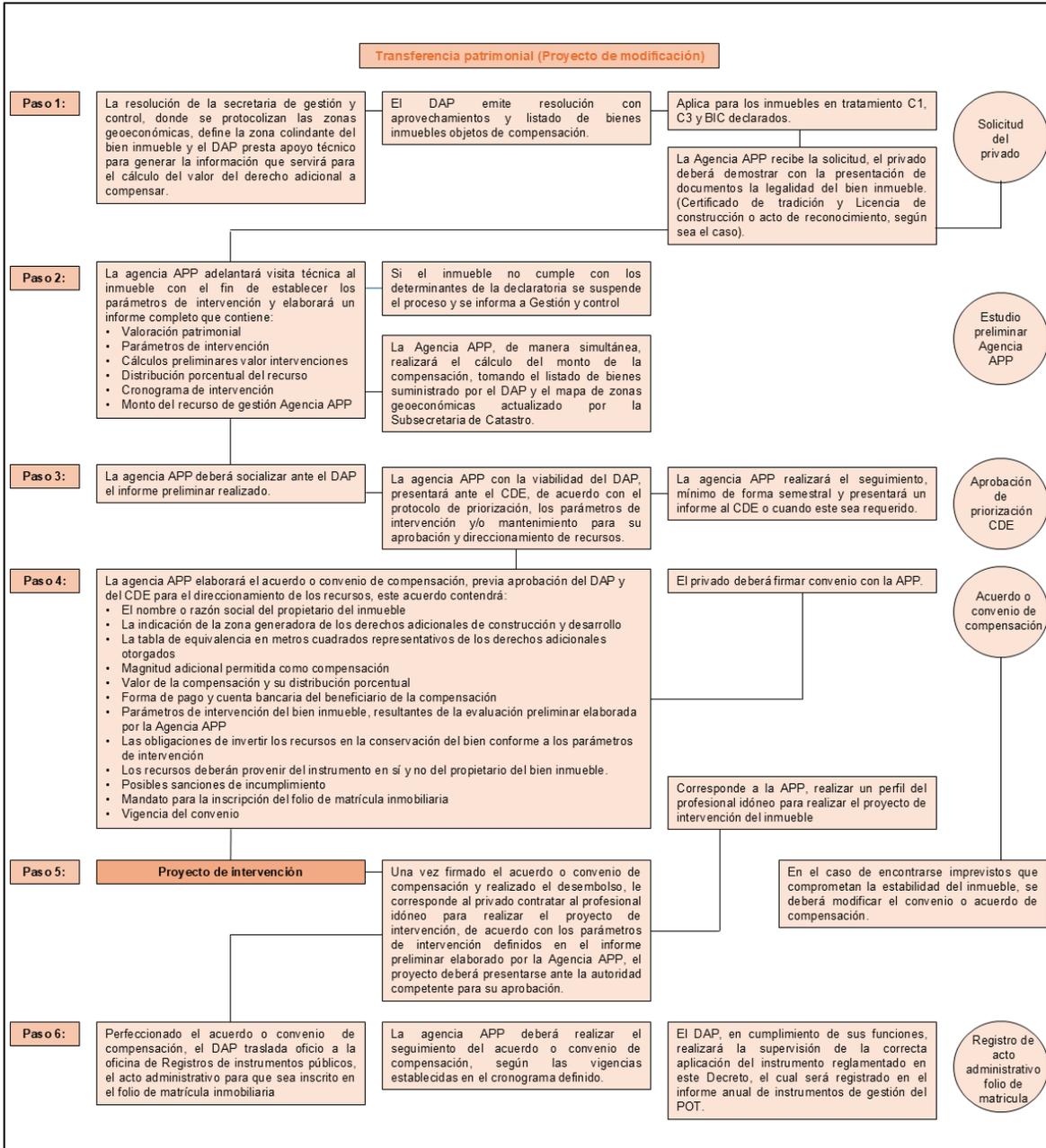
Igualmente, el cálculo de los valores a compensar, y la metodología de aplicación de las fórmulas se mantienen las establecidas en el artículo 11 del Decreto – Ley 151 de 1998.

Se incluyó, además, la necesidad de disposición de recursos para la gestión del instrumento provenientes de la venta de los derechos de construcción y desarrollo. Dichos recursos deberán ser solicitados por la Agencia APP al momento de solicitar al CDE el direccionamiento de los recursos para la compensación de los bienes inmuebles en lista de ser compensados. A esta solicitud, se adicionarán los recursos necesarios para la gestión del instrumento para la implementación en los bienes inmuebles objeto de solicitud.

Finalmente se especifica en el convenio de compensación que la gestión del instrumento estará a cargo de la Agencia APP o quien haga sus veces, además realizará el seguimiento del convenio de compensación suscrito, según lo dispuesto en el cronograma asociado al convenio.

De igual forma el DAP será la entidad encargada de realizar el seguimiento de la aplicación del instrumento y será registrado en el informe anual de seguimiento de los instrumentos del POT.

Figura 6: Flujograma de propuesta de modificación de Transferencias Patrimoniales.



Fuente: Flujograma propuesta de modificación del Decreto Municipal 1917 de 2019 realizado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP – 2024.

8 CONSIDERACIONES FINALES

- Este informe tiene como propósito principal apoyar el proceso de optimización de la aplicación del instrumento de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo Patrimonial en el Territorio, generando así un proceso de modificación y ajuste el cual sea adecuado y seguro para su correcta implementación y desarrollo.
- El análisis que se da en el proceso de modificación se enmarca en reconocer la afectación que presentan los propietarios de los diferentes predios patrimoniales y así mismo revisar los diferentes costos de gestión y tramites lo cual en algunos casos genera que los propietarios desistan de participar en el proceso.
- Junto con este documento técnico de soporte, se entrega una tabla de Excel que contiene los 933 lotes iniciales del instrumento que se presentaron en el 2019 cuando se inició la ejecución del instrumento de financiación, a esta tabla inicial se le agregaron 127 lotes los cuales se actualizaron de acuerdo con la resolución 202350102514 de 2023 y por medio de estos se revisaron 61 lotes objeto de compensación los cuales hacen parte del Centro Tradicional y Prado que fueron revisados y al final se analizaron las alturas topes pertinentes de 37 lotes de Prado los cuales fueron suministradas por parte de la Unidad de Planificación Territorial.

Más información en: www.medellin.gov.co
Línea única de atención: (574) 44 44 144
Calle 44 N° 52 – 165 Centro Administrativo la Alpujarra
Medellín, Colombia



Alcaldía de Medellín
— Distrito de —
Ciencia, Tecnología e Innovación