



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

“Metodología para el cálculo del Factor de Liquidación Progresiva de Obligaciones Urbanísticas en Dinero”



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

Contenido

1. Introducción	3
2. Ámbito de aplicación de la metodología	5
3. Objetivo de la metodología	6
4. Premisas para la aplicación de la metodología.....	6
5. Supuestos para la modelación.....	7
6. Planteamiento de la metodología	8



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



1. Introducción

La ciudad busca brindar, de manera equitativa, oportunidades de acceso a los servicios sociales a todos los ciudadanos y, a partir de las estructuras públicas, ejercer la función pública del urbanismo promoviendo la generación de espacios públicos, equipamientos, servicios, y demás usos que fortalezcan la capacidad de soporte territorial de manera que se promueva un Municipio apto para la sana mezcla de actividades, logrando así su equilibrio de forma progresiva en el tiempo.

En ese sentido, se definen desde el Acuerdo 48 de 2014 (POT) las Áreas de Intervención Estratégica (AIE), otorgándole especial importancia al corredor del Río como suelo con potencial desarrollo para el crecimiento urbano, principalmente dada la escasez de disponibilidad de suelo apto para la urbanización en las áreas periféricas.

De esta manera, el modelo de ciudad le apuesta a la renovación urbana, la cual se concentra principalmente en el corredor del Río y presenta ciertas particularidades que pueden generar diferencias representativas en el proceso de gestión y desarrollo de estos proyectos frente al de los convencionales.

Es importante reconocer que una de las principales apuestas del Modelo de Ocupación Territorial, definido en el Artículo 9 del Acuerdo 048 de 2014, es la concreción de una “ciudad compacta, continua y diversa que privilegia la densificación y diversificación de usos en las áreas más planas y con mejor capacidad de soporte”. Estas intenciones, se formalizan en gran medida mediante los planes parciales de renovación urbana incluidos los Macroproyectos Urbanos asociados a las Áreas de Intervención Estratégica de MED Río, dichos territorios cuentan con algunas particularidades que pueden presentar diferencias representativas en el proceso de gestión urbana y desarrollo de las actuaciones urbanísticas frente a los demás planes parciales aprobados en la ciudad.

A continuación, se presentan algunas de las particularidades mencionadas de la renovación urbana:

- El tratamiento urbanístico de Renovación Urbana está asignado generalmente a los suelos de la ciudad que han tenido una vocación económica determinada, zonas industriales, centro de ciudad con vocación comercial y de servicios, constituyendo además rentas importantes para los propietarios del suelo y en algunos casos para los arrendatarios del mismo.
- El valor del suelo de estas áreas; las cuales son accesibles, bien dotadas desde el servicio de transporte, las redes de servicios públicos y los



Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

equipamientos; es superior al de las zonas ubicadas en media o alta ladera, al igual que aquellas que no hubieran sido previamente urbanizadas, además de contar con una dinámica comercial importante que representa la necesidad de realizar compensaciones.

- Estas áreas, aun teniendo disponibilidad de servicios públicos dada su ubicación central, requieren en algunos casos de intervenciones que permitan realizar una repotenciación o ampliación de las redes, bien sea por su antigüedad o porque estas no cuentan con capacidad instalada suficiente para atender la demanda generada por los nuevos desarrollos, teniendo en cuenta que a estos suelos se le ha asignado mayores aprovechamientos urbanísticos de acuerdo con Artículo 272 del Acuerdo 048 de 2014, el cual establece como criterio de asignación de aprovechamientos urbanísticos *“Concentrar los mayores aprovechamientos en los sectores con tratamiento de Renovación Urbana, localizados en el Ámbito del Río, los cuales por sus ventajas de localización, presentan condiciones favorables para su transformación”*.
- Son áreas que cuentan en ocasiones con una composición predial densa y a su vez, una mayor cantidad de propietarios, lo cual implica una “gestión asociada” que difiere de la requerida en proyectos convencionales que se desarrollan predio a predio, dado que el suelo, al no ser del Estado, debe entrar en un proceso de negociación que involucra varios actores.
- Si bien las actuaciones urbanísticas derivadas de la renovación urbana no pueden asimilarse a una obra pública de infraestructura, en la cual la normativa exige compensar a la población impactada, cabe resaltar que en su desarrollo también se generan impactos en las actividades económicas o residenciales de quienes habitan u ocupan actualmente el territorio, por lo menos durante el tiempo de ejecución del proyecto. Esto último conlleva asumir por parte de los proyectos una Obligación especial de Cargas Sociales, la cual representa costos que tradicionalmente en otros desarrollos no se encontraban contemplados.

Los aspectos mencionados han generado ciertas inquietudes en los desarrolladores a la hora de urbanizar y estructurar los proyectos inmobiliarios, debido a que los valores del suelo y los costos para su habilitación comienzan a tomar valores más representativos dentro de la estructura financiera de los proyectos.

Teniendo en cuenta lo anterior y, partiendo de la base que el proceso de urbanización para las áreas de renovación urbana difiere de los modelos tradicionalmente utilizados en otras áreas de intervención, resulta ideal que al interior de estas se generen desarrollos, no solo con recursos públicos, sino también incentivando la inversión del sector privado; pues de esta manera, sería posible





Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

estructurar proyectos que se encuentren en la capacidad de solventar los costos de intervención en términos de compensación y reurbanización, y de generar una demanda importante que favorezca la dinamización del mercado.

En consonancia con anterior, se presenta la metodología para la liquidación de las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento colectivo a compensar en dinero y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones, la cual se concibe de manera progresiva, en respuesta a los precios de venta de los diferentes usos propuestos por la normativa en las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) en relación con su temporalidad de desarrollo.

Dicha propuesta consiste en una metodología que permite determinar el cálculo y liquidación de las obligaciones urbanísticas anteriormente mencionadas de modo que se pueda impactar de manera directa la participación que tienen las obligaciones urbanísticas en la estructura financiera de los proyectos inmobiliarios y, de tal manera, plantear un incentivo para los primeros inversionistas, promotores o desarrolladores que buscan detonar o desatar los procesos de renovación urbana de la ciudad de Medellín.

Este ejercicio metodológico fue abordado y complementado mediante mesas de trabajo entre los equipos técnicos de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad a través de la Oficina de Gestión Urbana (OGU) y la Secretaría de Gestión y Control Territorial. Posteriormente, se articuló la Secretaría General realizando algunas recomendaciones con miras a mantener el criterio de equilibrio territorial, sobre todo en términos de la gestión equitativa de los distintos actores involucrados en la renovación urbana.

2. Ámbito de aplicación de la metodología

En el municipio de Medellín se pretende generar un cambio en el patrón urbanístico presente en las zonas de renovación urbana, pues estas presentan procesos de deterioro físico, social y ambiental o se encuentran subutilizadas en relación con el Modelo de Ocupación propuesto; por lo cual se procura promover transformaciones importantes con el objetivo de concretar las apuestas territoriales estipuladas en el Componente General del Acuerdo 048 de 2014.

De esta manera, se busca que, aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus adecuadas condiciones de infraestructura de servicios públicos y de





Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

movilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, buscando el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales.

Es así como se plantea una metodología aplicable a los polígonos de tratamiento urbanístico de los Planes Parciales adoptados por los Macroproyectos Urbanos, mientras lo determine la administración pública, haciendo la claridad, que una vez aplicado el primer factor de redistribución, se requiere del desarrollo del total de las Unidades de Actuación para garantizar el cierre total de las obligaciones urbanísticas o bien la destinación de recursos provenientes de fuentes distintas a las obligaciones urbanísticas, de forma tal que se puedan corregir los factores aplicables a las distintas unidades en función de concretar el total de las obligaciones urbanísticas proyectadas por cada Plan Parcial.

3. Objetivo de la metodología

- Incentivar, detonar y desatar el desarrollo y ejecución de los planes parciales adoptados por el Acuerdo 48 de 2014, para los suelos con tratamiento de renovación urbana mediante la aplicación de un factor al momento de la liquidación de las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento colectivo a compensar en dinero y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones. Lo anterior sin poner en riesgo la concreción del Modelo de Ocupación propuesto para el territorio ni los recursos dispuestos para el proyecto de ciudad Parques del Río, según lo establecido en el Decreto Municipal 2053 de 2015, modificado y adicionado mediante Decreto 1006 de 2016, y revisado y ajustado en la Subzona 2, mediante Decreto 2482 de 2019, así como y el Decreto Municipal 2078 de 2015, modificado y adicionado mediante Decreto 2195 de 2019.

4. Criterios para la aplicación de la metodología

- Será aplicable únicamente a los planes parciales adoptados por los macroproyectos urbanos, mientras se encuentre vigente el decreto por medio del cual se adoptan y se emita la resolución correspondiente.
- Solamente podrá usarse en las Unidades de Actuación Urbanística que licencien la totalidad de los aprovechamientos asignados mediante el respectivo Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.
- No podrá ser aplicable simultáneamente a la metodología de *Cargas Variables según Aprovechamientos* definida para el respectivo Macroproyecto.





Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

- Se aplica a todas las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento colectivo a compensar en dinero y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones.
- Con los recursos recaudados que se deriven de la aplicación de los factores progresivos para las obligaciones urbanísticas en mención, se deberá priorizar la compra de suelo en las áreas receptoras de obligaciones.
- Permanece la destinación de los recursos dado que, una vez adquirido el suelo en las áreas receptoras de obligaciones al interior de cada macroproyecto, se destinarán los recursos recaudados al fondo dispuesto para el proyecto Parques del Río.
- En el caso en que la Administración Municipal destine recursos con fuente distinta de obligaciones urbanísticas, se podrá corregir el factor aplicable a las últimas Unidades de Actuación Urbanística.
- La oportunidad de contar con el factor progresivo aplica cuando el interesado solicita voluntariamente a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de la Alcaldía de Medellín, la liquidación de las obligaciones urbanísticas, la cual aplicará con base en el orden de solicitudes presentadas en los sistemas de radicación. En el caso en que el solicitante deba ser requerido, no se le aplicará dicho factor.

5. Supuestos para el desarrollo de la metodología

Para construir la modelación de cada Plan Parcial se realizó un análisis del valor porcentual de la totalidad de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos; asumiendo que la garantía principal que debe tener un desarrollador por parte de la normativa urbanística a la hora de realizar un proyecto, es que su estructura financiera le permita cumplir y compensar las obligaciones urbanísticas que por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios le corresponden y, que el proyecto sea atractivo financieramente para los interesados.

Para llevar a cabo dicho análisis se parte de los siguientes supuestos:

- El análisis del factor base se realiza a nivel de Plan Parcial.
- De acuerdo con consultas realizadas en diferentes fuentes existentes en el Municipio de Medellín y Municipios cercanos, análisis de mercado y de consultas al interior de la Administración Municipal; se determinó que, para que los proyectos sean viables financieramente y se encuentren en capacidad de cumplir y compensar las obligaciones urbanísticas, el rango ideal de participación de las obligaciones urbanísticas los ingresos por ventas estimados de los proyectos se encuentra entre el 4% y el 6%.





Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

- Con base en lo anterior, se fijó un porcentaje de representación del 4% de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos por ventas, siendo este el límite inferior de los supuestos de la metodología con el objetivo de generar un mayor incentivo.
- El valor del suelo se determinó de acuerdo con un promedio ponderado por Plan Parcial según la Resolución 1 de 2019, por medio de la cual se actualizan los valores del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas adoptados mediante los Decretos Municipales No 1760 de 2016 y 0066 de 2018. En el caso en el que los factores progresivos deban ser actualizados se deberán utilizar los valores del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas que se encuentre vigente.
- Los valores asumidos como supuestos de ventas fueron analizados y recopilados de acuerdo con el estrato socio económico, la ubicación, el potencial de desarrollo y la vocación de los Planes Parciales a partir de diversas fuentes como revistas especializadas, análisis de mercado, consulta a desarrolladores, análisis propios de proyectos inmobiliarios, entre otros, los cuales fueron validados por los equipos técnicos. En el caso en el que los factores progresivos deban ser actualizados se deberá actualizar la información de mercado inmobiliario con base en la información disponible con que cuenta la Administración Municipal.
- Se consideró la totalidad de las obligaciones urbanísticas establecidas por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Las cargas se valoraron de acuerdo con los supuestos establecidos en la formulación de los Macroproyectos.

6. Planteamiento de la metodología

La Metodología consiste en determinar un factor base, a nivel de Plan Parcial, que viabilice financieramente el proyecto inmobiliario de acuerdo con los supuestos mencionados. Este factor será aplicado a la primera Unidad de Actuación Urbanística que se desarrolle en cada Plan Parcial, extendiendo a las demás, los factores específicos que se adopten con la resolución o acto administrativo, es decir que, con base en este factor inicial, se procede a calcular tantos factores como Unidades de Actuación Urbanística presentes en cada Plan Parcial.

A continuación, se presenta en detalle el procedimiento aplicado:

6.1 Determinación del factor base

a) **Recopilación normativa de cada Plan Parcial:**

Se recopilaron los datos del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios con base en lo establecido por la normatividad vigente para cada Plan Parcial.





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

En cuanto a aprovechamientos urbanísticos se utiliza la siguiente información:

- Edificabilidad en usos residenciales (m²)
- Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²)
- Viviendas de Interés Prioritario – VIP (Unidades)
- Viviendas de Interés Social – VIS (Unidades)
- Vivienda NO VIS (Unidades)

En cuanto a obligaciones urbanísticas se consideran los siguientes datos:

- Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, que comprende suelo y adecuación (m²): Corresponden a las obligaciones urbanísticas que deberán cumplirse en el sitio donde se desarrolla el proyecto
- Áreas de adecuación de espacio público existente (m²): Corresponden a áreas públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del Modelo de Ocupación.
- Áreas de cesión pública para vías que comprende suelo y adecuación (m²): Corresponden a las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales, que deberán ser construidas y cedidas en la ejecución del Plan Parcial respectivo.
- Áreas de adecuación de vías existentes (m²): Corresponden a las áreas de vías públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del planteamiento urbanístico propuesto para el plan parcial
- Áreas de adecuación de andenes (m²): Corresponden a las áreas de andenes que son necesarias para la consolidación del Modelo de Ocupación Propuesto para el plan parcial.
- Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a compensar en dinero (m²): Corresponden a la obligación para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos que debe compensarse en dinero dado que no se logra consolidar al interior de la unidad de actuación o áreas receptoras de obligaciones, según lo establecido por el modelo de ocupación del plan parcial.
- Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m²): Corresponden a las obligaciones que deben ser concretadas en áreas receptoras de obligación y se cumple en dinero.
- Obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos (m²): Se determina de acuerdo con el





Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

- b) **Valoración de los ingresos por ventas por Plan Parcial:**
Con base en la recopilación normativa de aprovechamientos urbanísticos y los valores establecidos para las ventas, se valoraron los ingresos de cada Plan Parcial.
- c) **Valoración de las obligaciones urbanísticas por Plan Parcial:**
Con base en la recopilación normativa de obligaciones urbanísticas y los valores establecidos para cada tipología, se valoró la totalidad de obligaciones urbanísticas de cada Plan Parcial.
- d) **Cálculo de la representación porcentual de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos por ventas por Plan Parcial:**
Con base en los resultados obtenidos, se procede a calcular el porcentaje de representación de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos en cada Plan Parcial (porcentaje calculado).
- e) **Comparativo de la representación porcentual de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos por ventas:**
Se compara el porcentaje de representación calculado en el ítem d con el establecido en los supuestos de la metodología, en este caso el 4% (porcentaje establecido). A partir de la comparación se pueden obtener dos resultados, para lo cual se definen los siguientes escenarios:
- Escenario 1: Si el porcentaje calculado es mayor al porcentaje establecido del 4%, se requiere igualar el porcentaje calculado con el porcentaje establecido. Esto último se logra mediante la variación del valor por metro cuadrado con el que se liquidan las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento colectivo a compensar en dinero y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones.
Una vez determinado el valor por metro cuadrado que permite que ambos porcentajes sean iguales (máximo valor por metro cuadrado), se procede a hallar el factor base por Plan Parcial que corresponde a la relación porcentual entre el máximo valor por metro cuadrado y el valor promedio ponderado de la Zona Geoeconómica Homogénea de cada Plan Parcial.
 - Escenario 2: Si el porcentaje calculado es menor al porcentaje establecido del 4%, teniendo en cuenta que no se requiere ningún factor base progresivo que permita igualar ambos porcentajes, se aplicará el mayor factor base progresivo obtenido al calcular los factores base de todos los Planes Parciales presentes al interior de la subzona de la respectiva



área de intervención del Macroproyecto con el fin de incentivar su desarrollo.

6.2 Determinación de los factores por Unidad de Actuación Urbanística

Como se mencionó anteriormente, el factor base obtenido en el numeral anterior se aplicará a la primera Unidad de Actuación Urbanística que se desarrolle en cada Plan Parcial y, a partir de este, se obtendrán los factores para el resto de las Unidades de Actuación Urbanística, partiendo de la premisa de que no es posible determinar la secuencia de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística; motivo por cual, la metodología parte de suponer una secuencia aleatoria de desarrollo.

Al aplicar el factor base en la primera Unidad de Actuación Urbanística, resulta un remanente de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento colectivo a compensar en dinero y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras, el cual debe ser redistribuido entre las demás Unidades de Urbanística con base en el porcentaje de representación de las obligaciones en mención.

Esta metodología de redistribución se aplica de manera sucesiva hasta concluir el desarrollo del Plan Parcial; de manera que se garantice la concreción de la totalidad de las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento colectivo a compensar en dinero y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras.

En este sentido, el factor por Unidad de Actuación Urbanística corresponderá a la relación porcentual entre las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento colectivo a compensar en dinero y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras resultantes de la redistribución y las asignadas por el Sistema de Reparto.

6.3 Determinación de los factores por Unidad de Actuación Urbanística

Los factores por Unidad de Actuación Urbanística del primer año de implementación de la metodología, se calculan suponiendo una secuencia de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística; sin embargo, dado que las obligaciones urbanísticas no son iguales para cada una de estas, se requiere llevar a cabo una actualización anual de los factores¹.

¹ Para esto se desarrolla una hoja de cálculo en Excel que incorpora los resultados de los factores progresivos determinados para todos los planes parciales y su correspondiente manual de aplicación e implementación.



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

El Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Gestión y Control Territorial serán las dependencias encargadas de realizar dicha actualización, para lo cual se deberán adelantar, durante el mes de enero de cada anualidad mesas de trabajo con los equipos técnicos realizando las siguientes actividades:

- Se deberá llevar un control de la secuencia real de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, a partir del seguimiento a la aprobación de las licencias urbanísticas.
- Se deberá anular el factor correspondiente al orden de entrada de las Unidades de Actuación Urbanística que hagan uso de la metodología de *Cargas Variables Según Aprovechamientos*².
- Se deberá anular el factor correspondiente al orden de entrada de las Unidades de Actuación Urbanística en el caso en que el solicitante deba ser requerido por la Secretaría de Gestión y Control Territorial para proceder con la liquidación de las obligaciones urbanísticas.
- El factor por Unidad de Actuación Urbanística será siempre incremental³.
- Disponer y almacenar la información de los factores progresivos de las Unidades de Actuación de los planes parciales en el Sistema de Información Geográfica.
- En el caso en el que se deba actualizar la resolución, se deberán actualizar los valores del suelo del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas, así como los precios y costos del mercado inmobiliario vigentes.

² Cuando ocurra este caso, se deberán seguir las disposiciones contenidas dentro del manual de uso de la hoja de cálculo, ya que cuando alguna Unidad de Actuación Urbanística haga uso de la metodología de *Cargas Variables Según Aprovechamientos*, se deberá ajustar la totalidad de metros cuadrados a recaudar por motivo de las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento colectivo a compensar en dinero y las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras.

³ La metodología para la actualización anual contenida en la hoja de cálculo da como resultado factores mayores a los del año inmediatamente anterior.

