



Seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

Venta de derechos de construcción y desarrollo: Máximo potencial de desarrollo constructivo en la ciudad de Medellín”.

Introducción

La ciudad de Medellín enfrenta grandes retos para llevar a cabo la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Acuerdo 48 de 2014. Llevarlo a la práctica requiere de una eficiente gestión municipal que se enmarque en el desarrollo del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial¹ del POT, base para articular los sistemas físico-espaciales del Plan. Los suelos potenciales de desarrollo de la ciudad se constituyen en la base para lograr el modelo de ordenamiento contemplado en los objetivos planteados desde el Plan, toda vez que el desarrollo y construcción de estos son los que dinamizan las estrategias planteadas por el municipio.

En el año 2012, se identificaron suelos potenciales de desarrollo para el 30,7% de los lotes totales del Municipio, mientras que el suelo con restricciones de uso y densificado o urbanizado² representaba el 66%.

El 78% de los suelos potenciales de Desarrollo presentan construcciones entre 0 y 2 pisos

Estos suelos potenciales se encuentran en su mayoría en los suelos de la ladera suroccidental, nororiental y noroccidental, al igual que en las zonas de renovación urbana asociados al corredor del Río Medellín. *Los suelos potenciales objeto de aplicación del instrumento de venta de derechos, representan el 17% del total de los lotes potenciales disponibles para ser desarrollados.*

Durante el licenciamiento del año 2015 se constató que el 23% de las licencias aprobadas para construcción proyectaban desarrollar 405 lotes potenciales de desarrollo.

Es por esto, que para consolidar el modelo de ocupación, se requiere una dinámica inmobiliaria de los suelos potenciales de la ciudad que acompañados con la aplicación de los instrumentos de planificación complementaria y de financiación, constituyen uno de los mayores desafíos para orientar la ocupación ordenada del territorio, propuesta en el actual Plan de Ordenamiento.

Recientemente, para dinamizar la ocupación del suelo de Medellín, la municipalidad adoptó como instrumento la venta de derechos de construcción y desarrollo, el cual se encuentra vigente mediante la expedición del Decreto Municipal 1812 de 2016. Se espera que este instrumento sea un éxito en los distintos horizontes del Plan.

En el presente escrito se identifica el potencial de derechos de construcción y desarrollo que puede ser adquirido por los particulares, y que representan una estrategia de ciudad para el financiamiento del desarrollo urbano, que se utilice para fomentar por un lado la generación de metros cuadrados de espacio público, equipamientos, vivienda nueva y otros usos, y por otro, orientar el crecimiento de la ciudad hacia la parte central, a pesar del alto costo de los suelos.

Como se describe con mayor detalle más adelante, en las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo, definidas en el Mapa 29 protocolizado con el POT, en la ciudad se permite a los propietarios de predios comprar mayores aprovechamientos urbanísticos (denominados derechos adicionales de construcción y desarrollo o aprovechamientos adicionales) al Municipio de Medellín.

¹ Se fundamenta en realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, a partir de las decisiones normativas y de planificación que se asignan en el territorio, a través de instrumentos de gestión como los macroproyectos, planes parciales, proyectos urbanos integrales de ámbito ladera, entre otros.

² Se entiende como aquellos lotes que no pueden desarrollarse por presentar una condición como por ejemplo de protección ambiental (zonas de riesgo y retiros de quebrada), además de los lotes que han agotado su desarrollo urbanístico, al igual que los que se encuentran ubicados en mejoramiento integral.

La adquisición de aprovechamientos urbanísticos adicionales mediante el instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo desempeña un papel importante en el desarrollo inmobiliario de la ciudad, al permitir que los desarrolladores inmobiliarios utilicen en los predios mayores aprovechamientos, para construir proyectos más grandes de los que de otra manera no se permitirían.

1. Derechos de construcción y desarrollo en Medellín.

Para cada predio de la ciudad localizado al interior de las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo, aplica el instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo. Para cada uno de los 47 polígonos receptores de derechos adicionales, se especifican los aprovechamientos adicionales para ser vendidos, expresados en densidad, índice de construcción o altura.

En los mencionados polígonos se presentan densidades adicionales entre 30 y 100 viviendas/hectárea, índices de construcción adicionales que van entre los 0,4 y 2 veces el área del lote, y alturas adicionales de 2 y 3 pisos.

Mediante la aplicación del instrumento, los sectores de Sevilla, El Chagualo y Jesús Nazareno, pueden alcanzar densidades totales máximas de 420 vivienda/Hectárea, e índices de construcción máximos de 5. En las zonas 5 y 6 de la ciudad, en sectores como Patio Bonito, Santa María de los Ángeles, Villa Carlota, Guayabal, Argos, Tenche, se establecen los mayores aprovechamientos adicionales. La intensidad del uso utilizable con los derechos debe corresponder a las mínimas y máximas establecidas por el POT, ya sea uso residencial o mixto.

Gráfico 1. Lote hipotético ubicado en Zonas Receptoras de derechos de construcción y desarrollo.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–.año 2017.

En el gráfico 1 se observa un lote potencial en la Carrera 70 con Circular 4, en el cual el desarrollador podría construir una torre residencial más alta que lo permitido por la norma actual, mediante la compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Por ejemplo, un propietario de suelo localizado en un polígono receptor tiene un lote con un área de 400 m², la norma le permite una densidad base de 270 viviendas/Hectárea y una altura base de 10 pisos. Según el uso del suelo, el propietario podría construir un edificio residencial con 11 viviendas y 10 pisos; sin embargo, si aplica en el proyecto los aprovechamientos adicionales³ con densidad adicional de 80 viviendas/hectárea y una altura adicional de 2 pisos, tendría un total de 14 viviendas y 12 pisos.

Actualmente, el instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo ofrece una clase de derechos a adquirir denominada tipo II,⁴ el cual solo puede ser adquirido directamente al Municipio de Medellín.

2. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo

Las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción aportan al cumplimiento de los objetivos de planificación determinados en el POT. Estas zonas fueron seleccionadas porque tienen la capacidad de soportar estos derechos adicionales, y es hacia estas zonas de la ciudad que, según el modelo de ocupación, debe orientarse el desarrollo de Medellín.

En el gráfico 2 se ilustran los lotes potenciales de desarrollo de la ciudad, identificados por tipo de tratamiento, donde aplica el instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo.

Las zonas receptoras poseen un número considerable de derechos de construcción y desarrollo en los tratamientos de consolidación y renovación urbana, marcados en el mapa con los puntos naranja y azul respectivamente.

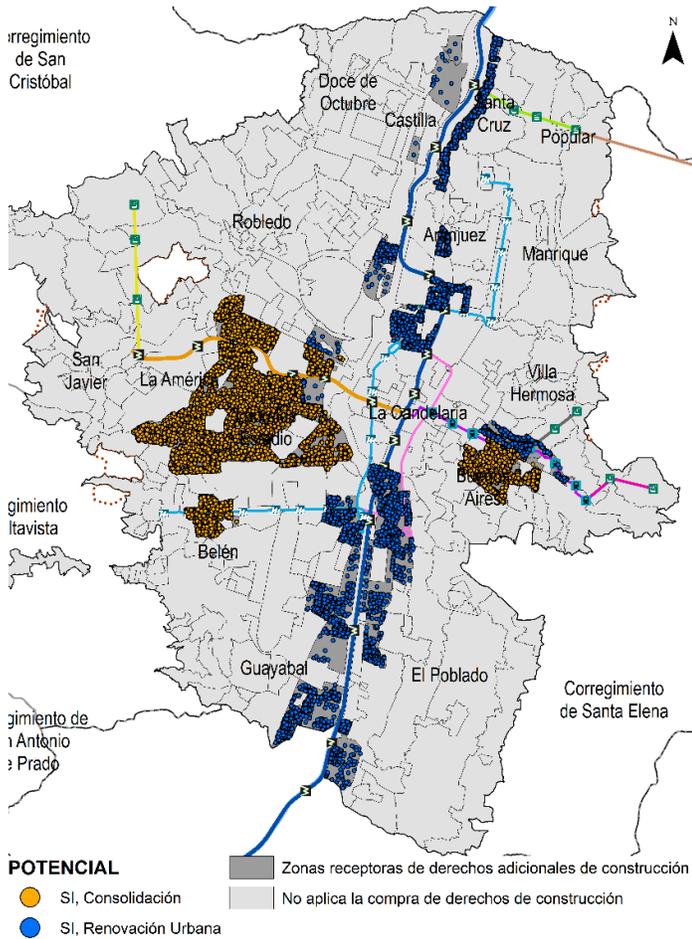
Para poder utilizarlos, cada predio debe obtener la aprobación de los derechos de construcción y desarrollo mediante una licencia urbanística solicitada ante un Curador Urbano; además, en la Alcaldía de Medellín se ha designado a la Secretaria de Gestión y Control Territorial para que realice el control y seguimiento a la implementación del instrumento.

3. La autorización de los aprovechamientos urbanísticos adicionales debe seguir los criterios establecidos en el artículo 293° del Acuerdo 48 de 2014 y en el artículo 7° del Decreto Municipal 1812 de 2016.

4. Derechos adicionales provenientes directamente de la norma urbanística municipal, Acuerdo 48 de 2014, que son vendidos directamente por la Alcaldía de Medellín o la entidad que designe para ello.



Gráfico 2. Localización de zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo donde aplica el instrumento de venta



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP– año 2017.

La aplicación del instrumento permite aumentar los aprovechamientos urbanísticos básicos en hasta un 40% adicional la densidad habitacional y en un 80% adicional el índice de construcción.

Durante los 6 meses de implementación del instrumento, 19 proyectos inmobiliarios lo han utilizado, generando un recaudo para el Municipio de más de 1.600 millones de pesos.

Según estimaciones⁵ realizadas por el Departamento Administrativo de Planeación se espera que la mayor cantidad de derechos de construcción y desarrollo se demanden en las zonas receptoras de la Ladera Suroccidental y en las áreas cercanas al Río Medellín, en Río Centro, áreas conformadas por franjas de densidad alta.

En las zonas receptoras donde las franjas de densidad son menores, el mecanismo de venta de derechos de construcción y desarrollo también permite potenciar la capacidad de los lotes para el crecimiento en metros cuadrados construidos, en cantidad de unidades de vivienda y en altura.

En ese orden, más del 90% de los lotes potenciales objeto del instrumento se encuentran en el área de intervención estratégica Ladera Suroccidental, Río Centro y Santa Elena. En el corredor del Río los lotes potenciales localizados en zonas receptoras se concentran en su mayoría en el Barrio Jesús Nazareno, en el Barrio Sevilla, San Pedro y El Chagualo, que en conjunto representan el 80% de la demanda futura del corredor del Río Medellín, proyectadas conforme muestra el gráfico 3.

3.319 viviendas y 128 mil m2 de usos diferentes a vivienda adicionales, se estima se generarán para el 2030 con la aplicación del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo.

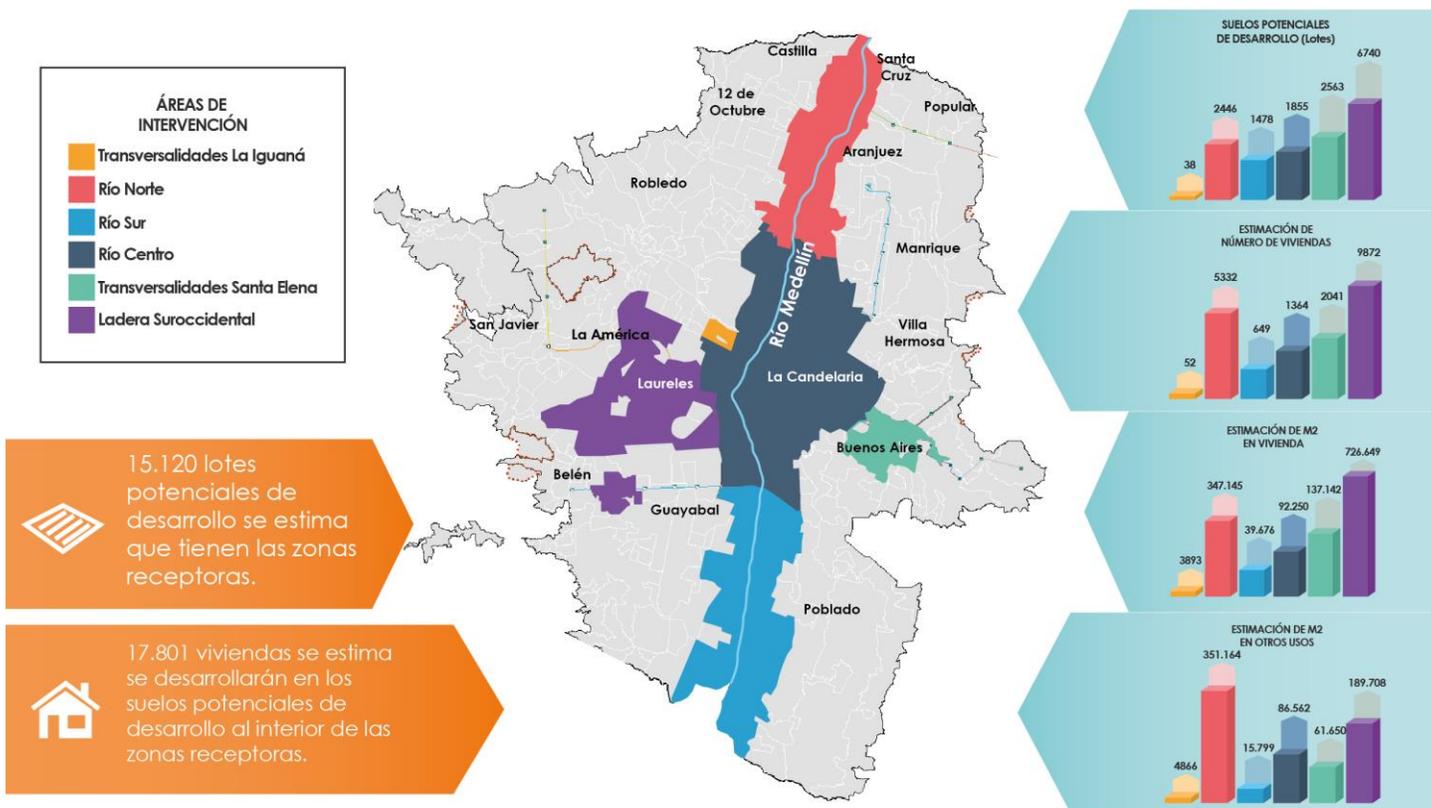
5. Estimaciones basadas en el estudio de atractibilidad o demanda inmobiliaria para Medellín que incorpora variables de precio, valor del suelo, dinámica inmobiliaria, localización de la población, estado del espacio público, de las vías y de los equipamientos. No incorpora la capacidad de la administración municipal para gestionar los instrumentos de gestión del suelo. .



Gráfico 3.- Desarrollo de vivienda y otros usos proyectados en zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo.

Instrumentos de gestión

LOCALIZACIÓN DE OFERTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO EN SUELOS RECEPTORES



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–.

En la Tabla 1 se muestran los diez (10) barrios en donde se concentran la mayor cantidad de lotes que pueden adquirir derechos de construcción y desarrollo. Se identificó que más del 20% de los lotes potenciales en los barrios La Palma, Laureles, Las Acacias y Los Conquistadores, pueden adquirir derechos de construcción y desarrollo representados en al menos dos (2) unidades de vivienda y 50 m2 en otros usos diferentes al residencial.

El 50% de la demanda de derechos a 2030 se estima se generen en los sectores de Jesús Nazareno, Barrio Caicedo, Sevilla, El Estadio, La Castellana, San Pedro, Laureles, La Palma, El Velódromo y Simón Bolívar.

Por su parte, los barrios en donde se espera la mayor demanda de derechos de construcción y desarrollo corresponden a Jesús Nazareno, Barrio Caicedo, Sevilla, El Estadio, La Castellana, San Pedro, Laureles, La Palma, El Velódromo y Simón Bolívar.



Barrios de Medellín	Número de lotes potenciales que pueden utilizar el instrumento	Porcentaje de lotes con al menos 2 viviendas y 50 m2 de índice de construcción adicional
BUENOS AIRES	623	3%
LA CASTELLANA	579	10%
EL ESTADIO	557	12%
EL VELODROMO	556	9%
SIMON BOLIVAR	520	9%
LAURELES	500	24%
GERONA	466	2%
LOS CONQUISTADORES	457	22%
LA PALMA	436	31%
LAS ACACIAS	428	24%

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–.

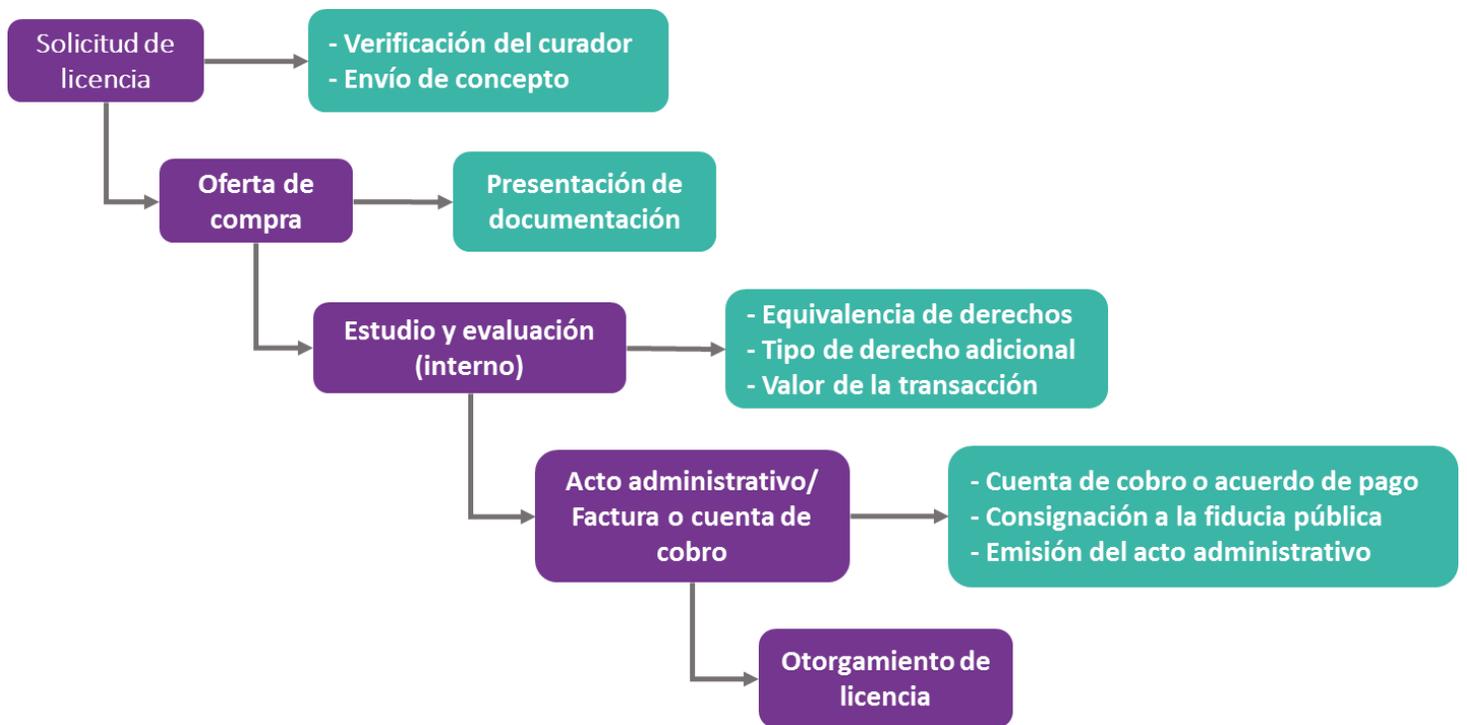
3. Cómo funciona la adquisición de derechos de construcción y desarrollo en la ciudad de Medellín.

El Decreto Municipal que adopta la aplicación del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo en zonas receptoras para la ciudad de Medellín, concretó unos pasos básicos para su adquisición:

- Verificación de localización del predio en una zona receptora de derechos.
- Solicitud de derechos en las curadurías urbanas de la ciudad.
- Viabilidad del proyecto en el cual se van a concretar los derechos.
- Aprobación de los derechos
- Liquidación del valor y pago de los derechos.

Para lograr la obtención de los derechos de construcción y desarrollo es necesario adelantar previamente la solicitud de licencia de construcción ante una de las curadurías urbanas de la ciudad, y demostrar en la solicitud que se está agotando en la propuesta el aprovechamiento básico, pues si no se demuestra esta condición, el curador urbano no podrá otorgar derechos adicionales de construcción y desarrollo.





Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–.

3. Cómo funciona la adquisición de derechos de construcción y desarrollo en la ciudad de Medellín.

Para ilustrar sobre la implementación del instrumento venta de derechos de construcción y desarrollo, se analiza su aplicación en un punto específico de la ciudad de Medellín; por ejemplo, un predio cercano a la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, en el polígono de tratamiento Z4_CN1_18, se elige porque es un lote potencialmente desarrollable y además se espera que gran cantidad de derechos se produzcan en la zona 4 de la ciudad.

Para el caso de estudio se selecciona un escenario de muchos posibles, en el cual se elige solo un esquema hipotético de proyecto inmobiliario; sin embargo, es probable que para este lote su desarrollo inmobiliario sea utilizado en una combinación de uso residencial o mixto diferente a la propuesta aquí.⁶ El objetivo consiste solo en

entender la aplicación metodológica para utilizar los derechos de construcción y desarrollo, y el valor de los mismos en un desarrollo inmobiliario.

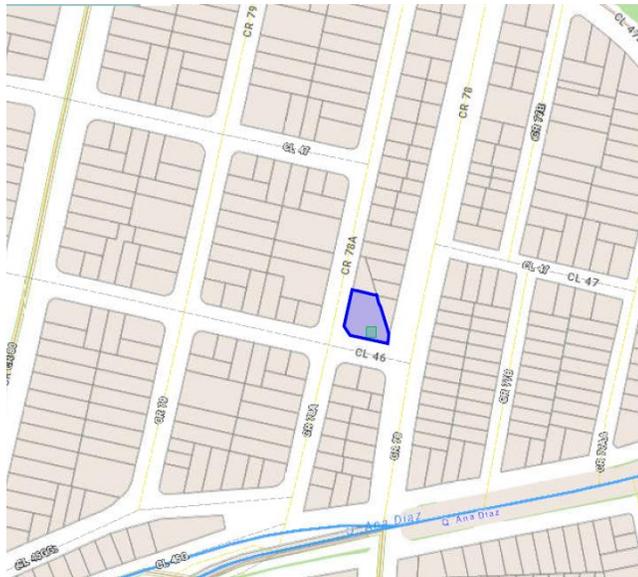
Los proyectos inmobiliarios deben atender las intensidades de usos establecidas en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014, referente a los aprovechamientos y la intensidad de usos.

La gráfica 4 muestra la ubicación del lote en la manzana respectiva y su área de influencia, el predio tiene 550 m² de área, la norma le permite una densidad base de 290 viviendas/hectárea y un índice de construcción base de 2,6 veces el área del lote; el edificio residencial contempla 16 viviendas y 1.430 m² de área construida con el índice de construcción mencionado.

6. Los proyectos inmobiliarios deben atender las intensidades de usos establecidas en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014, referente a los aprovechamientos y la intensidad de usos.



Gráfico 4. Localización del lote hipotético ubicado en zona receptora de derechos de construcción y desarrollo.



Aplicando a dicho proyecto los aprovechamientos adicionales, una densidad adicional de 60 viviendas/hectárea y un índice de construcción adicional de 0,8 veces el área del lote, tendría una densidad total de 350 viviendas/hectárea y un índice de construcción total de 3,4, que equivalen a un total de 20 viviendas y 1.870 m2 de área construida.

Los 440 metros cuadrados adicionales de derechos de construcción y desarrollo para el uso residencial son usados para 4 nuevas unidades de vivienda del proyecto residencial.

Utilizado el 100% de los aprovechamientos urbanísticos adicionales, expresados tanto en densidad como en índice de construcción, el valor correspondiente a los derechos de construcción y desarrollo de 4 viviendas adicionales y 440 m2 para el proyecto, equivaldrá al resultado de aplicar la siguiente información en la fórmula de aplicación del artículo 12 del Decreto Municipal 1812 de noviembre 23 de 2016:

Decreto 1812 de 2016. Capitulo II, articulo 12. Liquidación del valor para acceder a los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

- El número de viviendas adicionales a construir en el lote, corresponde a 4 unidades.
- Los metros cuadrados a pagar por habitante por vivienda definido para el polígono Z4_CN1_18, corresponde a 5.
- El número promedio de habitantes por vivienda para el año 2017, corresponde a 3,46.

- Los metros cuadrados de suelo a pagar por cada metro cuadrado a construir en usos diferentes a vivienda para el polígono Z4_CN1_18, corresponde a 0,09.
- Los metros cuadrados adicionales a construir en usos diferentes a vivienda en el lote, corresponde a 0.
- El valor de metro cuadrado de suelo del lote, corresponde a 1,7 millones de pesos.
- Indicador promedio que se refleja a partir de la Encuesta de Calidad de vida realizada en el año 2016.

Reemplazando la anterior información en la ecuación $Vp_i = [(Va_i \times Mv_i \times h) + (Mou_i \times Ma_i)] \times (Va1_{is})$, tenemos que el valor a pagar por los derechos adicionales sería un poco más de 117 millones de pesos, así:

$$Vp_i = [(4 \times 5 \times 3,46) + (0,09 \times 0)] \times (\$1'700.000)$$

$$Vp_i = 117'640.000$$

Continuando con el ejemplo, si se supone la adquisición parcial de derechos adicionales de construcción y desarrollo en un 50% de los aprovechamientos urbanísticos adicionales para el uso residencial, se obtendría que el valor a pagar por los derechos adicionales corresponde a un poco más de 58 millones de pesos, así:

$$Vp_i = [(2 \times 5 \times 3,46) + (0,09 \times 0)] \times (\$1'700.000)$$

$$Vp_i = 58'820.000$$

El resultado anterior de aplicar el instrumento ofrece dos posibilidades para el desarrollador inmobiliario: i) Adicionar 2 unidades de vivienda al proyecto en 220 metros cuadrados, o ii) Trasladar los 220 metros cuadrados para las unidades de vivienda del aprovechamiento base y no construir las 2 unidades de vivienda adicional. En ambos casos el valor de los derechos corresponderá a un poco más de 58 millones.



Para tener en cuenta:

- A través del portal geográfico del municipio de Medellín –GEOMEDELLÍN-, módulo Mapas Medellín, se puede consultar sin ningún costo si el predio de interés se encuentra ubicado en las zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, objeto de **aplicación** del instrumento venta de derechos de construcción y desarrollo.
- Cuando el predio pertenezca a zonas receptoras de derechos y se vaya adelantar un proyecto que contemple adquisición de derechos de construcción y desarrollo, se deberá presentar solicitud ante las Curadurías Urbanas de Medellín para viabilizar su adquisición.
- Por venta de derechos de construcción y desarrollo se entiende los aprovechamientos urbanísticos adicionales que posibilitan aumentar la densidad habitacional y el índice de construcción o altura.
- Para obtener información sobre la adquisición de derechos de construcción y desarrollo puede acercarse a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, Piso 8, Torre B, Plaza de la Libertad de La Alpujarra.

