

DECRETO 1812 DE 2016

(noviembre 23)

GACETA OFICIAL. AÑO XXIII N. 4417. 19 DICIEMBRE, 2016. PÁG. 41.

ALCALDÍA DE MEDELLÍN

Por medio del cual se reglamenta la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo en el municipio de Medellín

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales en especial las conferidas por el artículo [68](#) de la Ley 9 de 1989, por el artículo [88](#) de la Ley 388 de 1997, la Ley [1551](#) de 2012 y los artículos [505](#) y siguientes del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y demás normas complementarias;

CONSIDERANDO QUE:

El Artículo [68](#) de la Ley 9 de 1989 establece que los Concejos municipales, determinarán la forma de transferir los derechos de desarrollo y de construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

El Acuerdo [48](#) de 2014, por medio del cual se revisó y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial, establece el aprovechamiento adicional en zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

El artículo [90](#) de la Ley 388 de 1997 establece que los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción.

El artículo [29](#) de la Ley 1551 de 2012 establece que los Alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la Ley, las Ordenanzas, los Acuerdos y las que le fueran delegadas por el Presidente de la República o el Gobernador respectivo; y de manera especial en cuanto a la relación con el Concejo, en el numeral 6, establece como función del Alcalde reglamentar los acuerdos municipales.

El artículo [271](#) del Acuerdo 48 de 2014, en su numeral 1 define los aprovechamientos urbanísticos básicos, como el beneficio urbanístico base expresado en densidad, ocupación, índice de construcción o altura, a que tiene derecho los propietarios de un lote o de un área a desarrollar mediante plan parcial. Así mismo, este mismo artículo en su numeral 2, define como aprovechamiento urbanístico adicional, el beneficio urbanístico expresado en densidad, índice de ocupación, índice de construcción y/o altura por encima del aprovechamiento urbanístico básico al que puede aspirar los propietarios de lotes o áreas de plan parcial, mediante la aplicación el instrumento de venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

El artículo [294](#) del Acuerdo Municipal 48 de 2014 establece la tabla de aprovechamientos urbanísticos adicionales para los polígonos de tratamiento donde aplica la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, expresados estos en densidad, índice de construcción o altura, los cuales se aplican considerando la intensidad de usos y las normas complementarias

establecidas en el artículo [297](#) al [302](#) del mismo Acuerdo.

El instrumento de financiación denominado “Venta de derechos de construcción y desarrollo” constituye el modo de acceder a los derechos adicionales otorgados en la tabla de aprovechamientos urbanísticos adicionales del artículo [294](#) del mencionado Acuerdo Municipal.

El Concejo de Medellín mediante Acuerdo Municipal 48 de 2014 en su artículo [499](#) y siguientes, permite la aplicación del instrumento de financiación Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo delegando su reglamentación en el Alcalde Municipal, según el artículo 538 del Acuerdo en mención.

Se publicó, previamente a la reglamentación del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo, un estudio de factibilidad que permitió establecer la demanda y su concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Estudio realizado y publicado el día 18 de Agosto de 2016, denominado “Análisis de factibilidad para el instrumento de financiación definido en el POT ‘Venta de derechos de construcción y desarrollo’”. ([www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) – Plan de ordenamiento territorial – Documentos.)

DECRETA

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.



ARTÍCULO 1o. OBJETO. Reglamentar el procedimiento e implementación del instrumento de financiación Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo, establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículos [505](#) y siguientes.



ARTÍCULO 2o. NATURALEZA JURÍDICA DEL INSTRUMENTO. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo para, efecto de la presente reglamentación, no se consideran títulos valores. Constituyen un derecho que concreta la posibilidad de desarrollar un predio con un aprovechamiento adicional, a cambio de una contraprestación monetaria que el particular deberá pagar por el derecho a utilizarlos en zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo.

Estos derechos serán autorizados por el Municipio de Medellín, conforme a la licencia que se expida, según lo dispuesto en el artículo [502](#) del Acuerdo 48 de 2014. Sus adquirientes no podrán comercializarlos, ni transferirlos a otros inmuebles.

PARÁGRAFO. El municipio se acogerá a la reglamentación que, sobre los títulos valores representativos de derechos adicionales, expida el Gobierno Nacional.



ARTÍCULO 3o. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El instrumento de Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo procederá exclusivamente para los predios objeto de licenciamiento urbanístico, localizados en las áreas determinadas en el mapa 29. “Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo” protocolizado por el Plan de Ordenamiento Territorial y según la Tabla “Aprovechamientos Adicionales y Pago del Derecho Adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo” del artículo [294](#) del Acuerdo 48 de 2014.



ARTÍCULO 4o. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL. Para efectos de la aplicación del presente instrumento, se aprovecha el aprovechamiento aplicable a las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo; consistente en la sumatoria entre el aprovechamiento urbanístico básico y el aprovechamiento urbanístico adicional del respectivo polígono, definidos en el artículo [271](#), numerales 1 y 2, conforme a los parámetros determinados en las tablas de los artículos [280](#) y [294](#) del Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 5o. Manejo de los ingresos generados por la venta de derechos de construcción y desarrollo. En ejercicio de las competencias asignadas por el Decreto Municipal [883](#) de 2015 para las distintas dependencias del Municipio de Medellín, las funciones estarán distribuidas así:

1. Dependencia gestora del ingreso. La Secretaría de Gestión y Control Territorial a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, será la responsable de realizar la liquidación del valor de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, la expedición del documento de cobro y efectuar la validación del pago.

2. Recaudo. La Secretaría de Hacienda a través de la Subsecretaría de Tesorería será la responsable del recaudo de los recursos generados por concepto de la venta de derechos de construcción y desarrollo, para lo cual se dará apertura a una cuenta bancaria específica para su administración, hasta la constitución de un fondo cuenta, tipo fiducia pública, de ser necesario.

3. Direccionamiento estratégico para la aplicación de los recursos por concepto de la venta de derechos de construcción y desarrollo.

El direccionamiento estratégico estará a cargo del Consejo de Direccionamiento Estratégico, del que trata el artículo [588](#) del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

4. Ordenador del gasto. El ordenador del gasto de los proyectos financiados con estos recursos, será quien tenga incorporadas las apropiaciones de acuerdo al objeto y a las funciones propias de la sección a su cargo.

5. Destinación de los recursos. Los recursos que se recauden por concepto de la venta de derechos de construcción y desarrollo seguirán los criterios de priorización establecidos en el artículo [509](#) del Acuerdo Municipal 48 de 2014, teniendo en cuenta el porcentaje aplicable a cada uno de los tipos.

PARÁGRAFO 1. El proyecto de inversión correspondiente a la ejecución de estos recursos, debe atender a los principios presupuestales de planificación y de programación integral del gasto, de conformidad con el Decreto Municipal 006 de 1998 “Estatuto orgánico del presupuesto municipal” o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2. Hasta tanto la licencia urbanística objeto de la solicitud de derechos adicionales de construcción y desarrollo no se encuentre en firme, los recursos provenientes de la venta de derechos asociados a dicha licencia, no podrán ser utilizados por la administración municipal.

ARTÍCULO 6o. RÉGIMEN DE APLICACIÓN DE LA INTENSIDAD DE USOS PERMITIDOS EN CADA UNA DE LAS ZONAS RECEPTORAS DE LOS DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo podrán ser utilizados según el régimen de usos permitidos para cada

zona receptora, así: En tratamiento de consolidación, la intensidad de usos en los aprovechamientos urbanísticos básico y adicional, de manera conjunta, deberán garantizar las proporciones mínimas y máximas establecidas para el régimen de uso en el Artículo [297](#) del Acuerdo 48 de 2014.

En el tratamiento de Renovación Urbana, las proporciones mínimas y máximas de la intensidad de usos del suelo se calcularán sobre el área neta de intervención del plan parcial, respetando en todo caso, las proporciones de uso por polígono establecidas en el Acuerdo [48](#) de 2014, sin superar los aprovechamientos urbanísticos totales.

PARÁGRAFO. En los Macroproyectos Urbanos que cuenten con zonas receptoras y realicen redistribución de aprovechamientos urbanísticos básicos en polígonos de Renovación Urbana, los aprovechamientos urbanísticos adicionales se podrán adquirir hasta alcanzar el aprovechamiento urbanístico total permitido en el artículo [287](#) numeral 10 del Acuerdo 48 de 2014, para cada polígono.



ARTÍCULO 7o. CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LOS DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos [502](#) y [506](#) del Acuerdo 48 de 2014, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. No se podrán autorizar aprovechamientos urbanísticos adicionales sin que se haya verificado en la respectiva solicitud de la licencia, que se hará uso de la totalidad del aprovechamiento urbanístico básico, representado en densidad, en índice de construcción o altura.

En los casos en los cuales el proyecto urbanístico sea mixto (residencial y otros usos), la aplicación del total de aprovechamiento urbanístico básico, deberá responder a la intensidad de usos permitidos para el polígono y planeada para el proyecto específico.

2. Cuando se opte por la adquisición parcial de derechos adicionales de construcción y desarrollo, estos se calcularán de manera proporcional entre la densidad y el índice de construcción adicional a utilizar.

3. Para el pago del derecho adicional de construcción y desarrollo con relación al valor del m<sup>2</sup> de suelo en otros usos diferentes al residencial, se seguirán las disposiciones del artículo [293](#) del Acuerdo 48 de 2014.

4. Cuando se trate de derechos adicionales de construcción expresados en unidades de vivienda y metros cuadrados, el titular de la licencia de construcción estará obligado a pagar siempre a favor del Municipio de Medellín por el número de unidades de vivienda permitidas, según la proporción con el índice de construcción solicitado. No obstante lo anterior, el titular de la licencia podrá construir un número menor de unidades de vivienda sin que ello implique un menor pago del derecho.

5. El número de viviendas adicionales se calcularán según las disposiciones contenidas en los numerales 1 y 2 del artículo [293](#) del Acuerdo 48 de 2014. En las áreas receptoras, cuando el resultado producto de la sumatoria del aprovechamiento urbanísticos básico más el aprovechamiento urbanístico adicional, no genere nuevas unidades de vivienda, se permitirá incrementar el resultado en una (1) unidad de vivienda. Así mismo, en los casos en los cuales la cifra resultante sea un decimal, ésta se podrá aproximar al número entero inmediatamente superior.



**ARTÍCULO 8o. HABILITACIÓN DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** Se perfecciona con el pago del derecho en el marco del otorgamiento de la respectiva licencia urbanística. En todo caso, el pago de los derechos adicionales de construcción y desarrollo se hará previo a la expedición de la licencia urbanística, una vez sea liquidado por la Secretaría de Gestión y Control Territorial o la entidad que haga sus veces.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo habilitados, se agotarán con la construcción del proyecto inmobiliario objeto de derechos adicionales y solo podrán ser utilizados para el inmueble objeto de la licencia urbanística.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo podrán ser habilitados, en otros procesos de licenciamiento sobre el mismo inmueble, siempre que la norma del Plan de Ordenamiento Territorial que los otorga, conserve su vigencia.

En caso de ser necesaria la reconfiguración del proyecto inmobiliario que conlleve a una redistribución de los aprovechamientos adicionales adquiridos e implique la modificación de la licencia otorgada, el propietario de los derechos adicionales de construcción y desarrollo deberá solicitar dicha modificación ante el Curador Urbano.

**PARÁGRAFO 1:** Los derechos adicionales de construcción y desarrollo están constituidos por densidad e índice de construcción. La adquisición de uno de los componentes de los derechos adicionales, conlleva siempre a la adquisición del otro, sin que ello suponga un pago mayor al resultante de aplicar la liquidación del artículo 12 del presente Decreto.

**PARÁGRAFO 2.** En concordancia con el Acuerdo [48](#) de 2014, el otorgamiento y autorización de los derechos adicionales de construcción y desarrollo no genera obligaciones urbanísticas, ni obligaciones de construcción de unidades de VIS y VIP adicionales.

## CAPÍTULO II.

### PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LOS DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.



**ARTÍCULO 9o. SOLICITUD PARA LA AUTORIZACIÓN DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** El solicitante de la licencia urbanística adjuntará al Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias el anexo “Venta de derechos de construcción y desarrollo”, del presente Decreto, indicando la cantidad de derechos adicionales que desea adquirir, de conformidad con el artículo 7 del presente Decreto, relacionando unidades de vivienda, metros cuadrados por usos y el predio o predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria sobre el que pretende utilizar los derechos adicionales.



**ARTÍCULO 10. REVISIÓN Y VIABILIDAD.** En el marco de la revisión de que trata el artículo [2.2.6.1.2.2.3](#) del Decreto 1077 de 2015 el Curador Urbano verificará las normas urbanísticas aplicables y viabilizará los derechos adicionales de construcción y desarrollo sobre el inmueble o inmuebles objeto de licenciamiento, estableciendo el número de unidades de vivienda adicionales y los metros cuadrados construibles discriminándolos en usos en las cantidades solicitadas, siempre y cuando no supere los aprovechamientos urbanísticos totales permitidos y la intensidad de uso del polígono de tratamiento.

PARÁGRAFO. Cuando el inmueble sea objeto de participación en plusvalía, deberá acreditar previamente el pago de dicho instrumento, antes de la adquisición de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos del numeral 4 del artículo [83](#) de la Ley 388 de 1997 o aquella que la modifique, adicione o sustituya.



**ARTÍCULO 11. REMISIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS.** En la viabilidad emitida por el Curador Urbano se determinará la cantidad de los derechos adicionales de construcción y desarrollo a nombre del solicitante de la licencia según el anexo “Venta de derechos de construcción y desarrollo”.

Esta información se remitirá a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o la entidad que haga sus veces para efectos de liquidar el valor del derecho a acceder a los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Los curadores solo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de los derechos, para lo cual el solicitante contará con un término de treinta (30) días de conformidad con el artículo [2.2.6.6.8.2](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015.



**ARTÍCULO 12. LIQUIDACIÓN DEL VALOR PARA ACCEDER A LOS DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** La Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial liquidará el valor de los derechos adicionales de construcción, con base en los documentos enviados por el Curador Urbano, y a partir geoeconómicas homogéneas vigente, según los criterios establecidos en el artículo 7 de este Decreto.

En concordancia con lo anterior, la fórmula para establecer el valor a pagar por los derechos adicionales de derechos de construcción y desarrollo, se representa en la siguiente ecuación:



$$Vp_i = [(Va_i \times Mv_i \times h) + (Mou_i \times Ma_i)] \times (Val_{is})$$

Donde:

**Vp<sub>i</sub>**: Expresa el valor a pagar por los derechos adicionales en el uso residencial y los usos diferentes a vivienda del lote del polígono receptor .

**Va<sub>i</sub>**: Corresponde al número de viviendas adicionales a construir del lote(s) en el polígono receptor .

**Mv<sub>i</sub>**: Son los m<sup>2</sup> de suelo a pagar por habitante por vivienda definido en el polígono receptor , establecido en la tabla del artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.

**h**: Es el número promedio de habitantes por vivienda indicado en la Encuesta de Calidad de Vida vigente.

**Mou<sub>i</sub>**: Son los m<sup>2</sup> de suelo a pagar por cada metro cuadrado a construir en usos diferentes a vivienda definido en el polígono receptor , establecido en la tabla del artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.

**Ma<sub>i</sub>**: Corresponde a los m<sup>2</sup> adicionales a construir en usos diferentes a vivienda del lote(s) en el polígono receptor .

**Val<sub>is</sub>**: Corresponde al valor del m<sup>2</sup> de suelo en el proyecto a construir del lote en el polígono receptor de la zona geoeconómica

PARÁGRAFO 1. El valor liquidado se calcula sobre el área adicional solicitada para construir por el interesado.

PARÁGRAFO 2. En los casos en que confluyan en una misma unidad de actuación más de una zona geoeconómica homogénea, el valor del metro cuadrado de suelo, para efectos de la liquidación del valor de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, es el resultado de realizar un promedio ponderado por el área, es decir, la multiplicación entre el valor del metro cuadrado de cada zona geoeconómica homogénea y la respectiva proporción del área de la zona geoeconómica homogénea en el área de la unidad de actuación.



ARTÍCULO 13. VIGENCIA DEL DOCUMENTO DE COBRO. La Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, en un plazo máximo de cinco (5) días, expedirá el documento de cobro con vigencia máxima de hasta cinco (5) días sin superar el último día hábil del mes de su expedición. En este documento se determinará el valor a pagar y la cantidad de los derechos adicionales de construcción y desarrollo a nombre del solicitante de la licencia y el número de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licenciamiento, según la liquidación realizada por medio de la fórmula contenida en el artículo anterior y los documentos remitidos por el Curador Urbano.

En todo caso, la vigencia del documento de cobro no limita el pago del derecho, para lo cual el particular contará con un término de hasta treinta (30) días, según el artículo 11 del presente Decreto.



ARTÍCULO 14. OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos adicionales de construcción y

desarrollo se entienden otorgados por el Acuerdo [48](#) de 2014. El pago de los mismos constituye el derecho a acceder a ellos.

Se consideran autorizados los derechos adicionales de construcción y desarrollo para el desarrollo particular, una vez se encuentre en firme la licencia urbanística correspondiente.

La licencia urbanística se constituye, para efectos de este instrumento, en el documento que acredita o prueba la adquisición de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

PARÁGRAFO. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo podrán ser controvertidos en el trámite de la licencia con la formulación de oposiciones y la interposición de recursos, de conformidad con las normas vigentes.



ARTÍCULO 15. SEGUIMIENTO Y CONTROL AL OTORGAMIENTO Y VIGENCIA DE LOS DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. La Subsecretaría de Control Urbanístico, o quién haga sus veces, deberá realizar el seguimiento a la vigencia de los derechos de construcción y desarrollo otorgados, con el fin de llevar un control sobre los mismos, con miras a la verificación de su aplicación y concreción en el respectivo proyecto, lo cual verificará con la información que oportunamente reporte el Curador Urbano, de conformidad con los artículos [61](#) del Decreto Ley 2150 de 1995.



ARTÍCULO 16. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín a los veinte tres (23) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis (2016).

FEDERICO GUTIERREZ ZULUAGA

Alcalde Municipal

CÉSAR AUGUSTO HERNÁNDEZ CORREA

Director del Departamento Administrativo de Planeación

JOSE NICOLÁS DUQUE OSSA

Secretaría de Gestión y Control Territorial

DANIEL FELIPE ESCOBAR VALENCIA

Secretaría (E) de Hacienda



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.  
Compilación de disposiciones aplicables al MUNICIPIO DE MEDELLÍN  
n.d.

Última actualización: 15 de junio de 2019





Alcaldía de Medellín  
**Cuenta con vos**

---