



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio



RECOMENDACIONES PARA DETERMINAR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL MARCO DE SISTEMAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Asistencia técnica

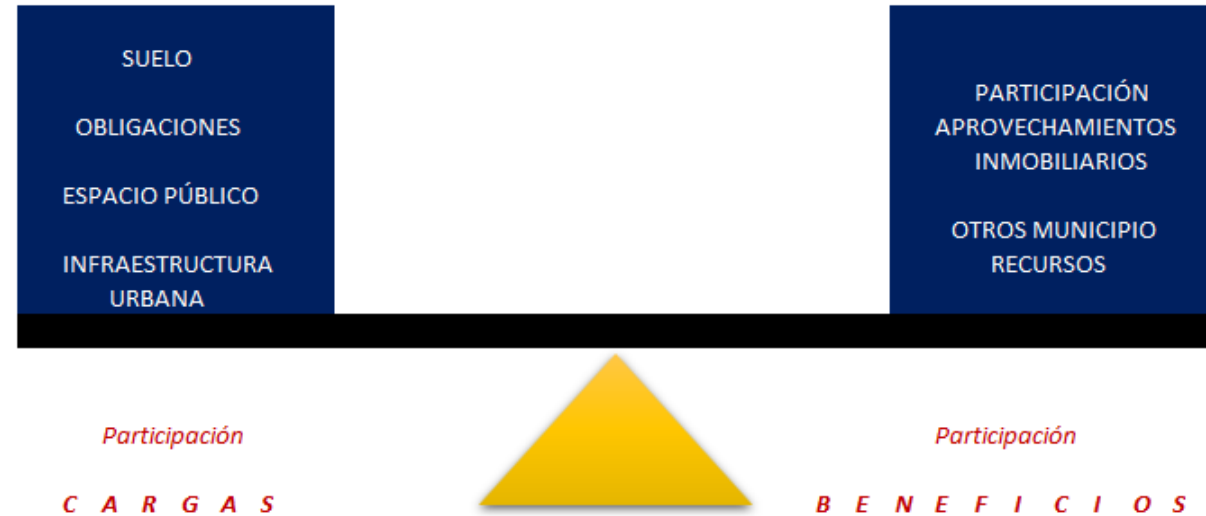
**Dirección de Espacio Urbano y Territorial
Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales**



Obligaciones urbanísticas en Operaciones Urbanas

OBJETIVO:

- Reflexionar sobre la planeación del territorio con miras a lograr un EQUILIBRIO entre aprovechamientos otorgados y las cargas asignadas.



SISTEMAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

La Corte Constitucional clarificó que las cesiones gratuitas como carga “constituyen una **contraprestación** de los propietarios de inmuebles **por** la plusvalía que genera las **diferentes actuaciones urbanísticas** de los **municipios**” (C-495 de 1998).

“(…) las cesiones **obligatorias gratuitas** como una **contraprestación a la que se obligan** los propietarios de terrenos **al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar**, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta” (C-295 de 1993)

Ambos fallos aluden al doble carácter de las cesiones - como carga-:

- 1.) Mecanismo de captura valor de suelo**
- 2.) Coste de los beneficios urbanísticos locales.**

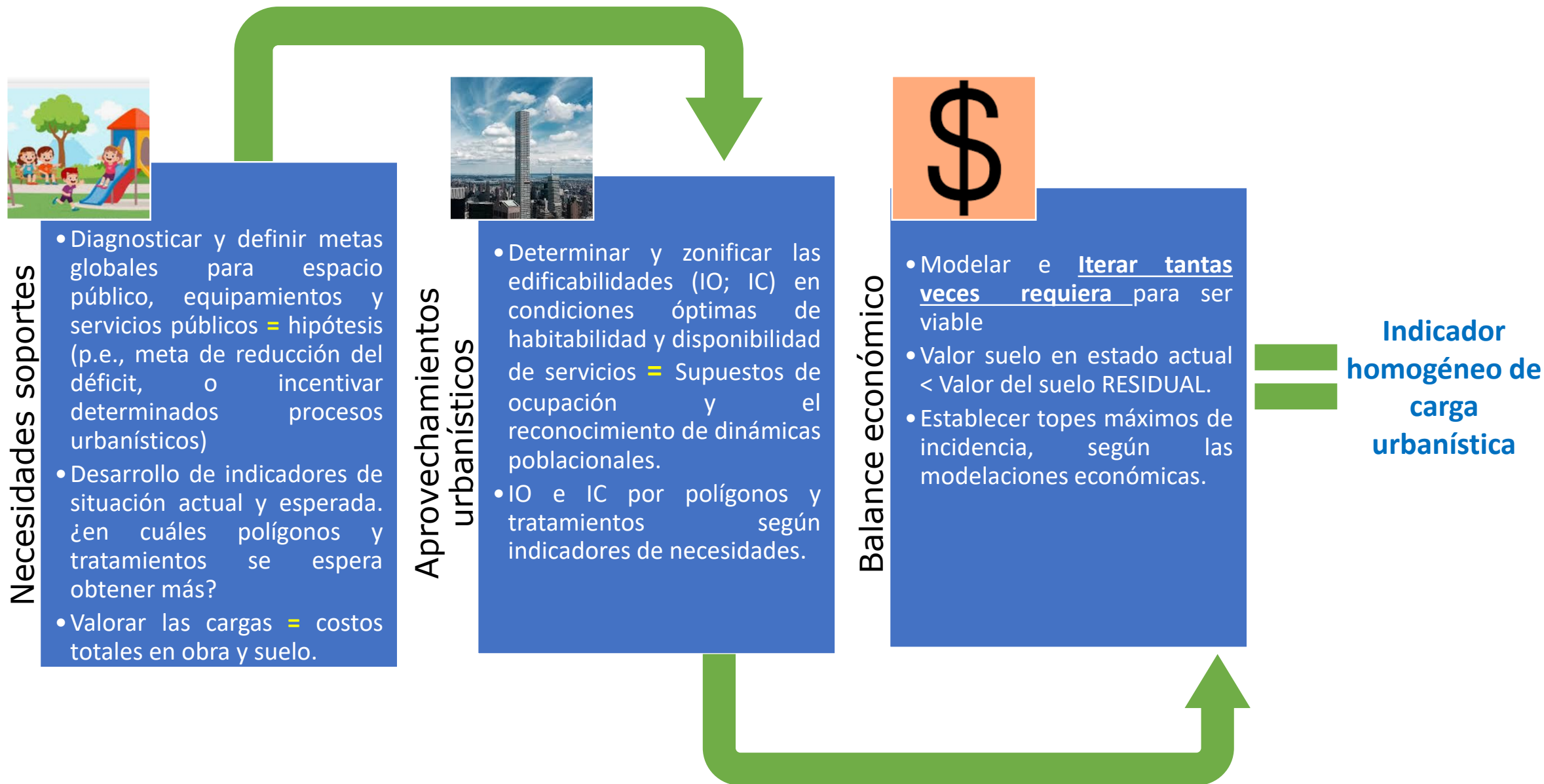
Teoría

**Conjunto compuesto por:
Instrumentos + reglas + parámetros + actores +
procedimientos de gestión**

Hipótesis o supuestos en polígonos y/o lotes representativos de la realidad o del modelo OT

Práctica

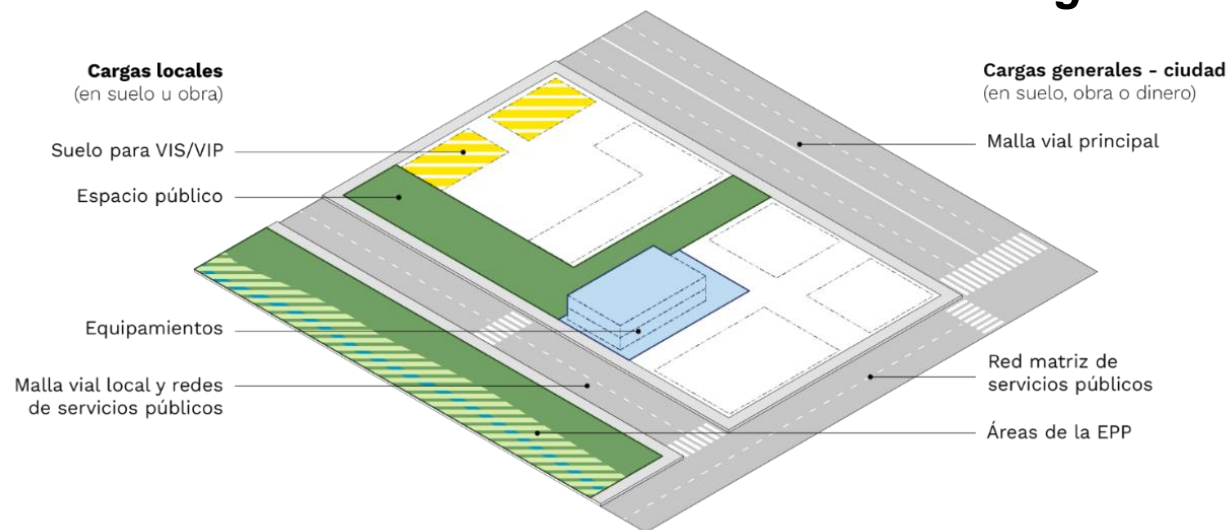
PUNTOS DE PARTIDA PARA LA PRÁCTICA: construir un modelo base e iterarlo tantas veces sea necesario para cumplir hipótesis o supuestos



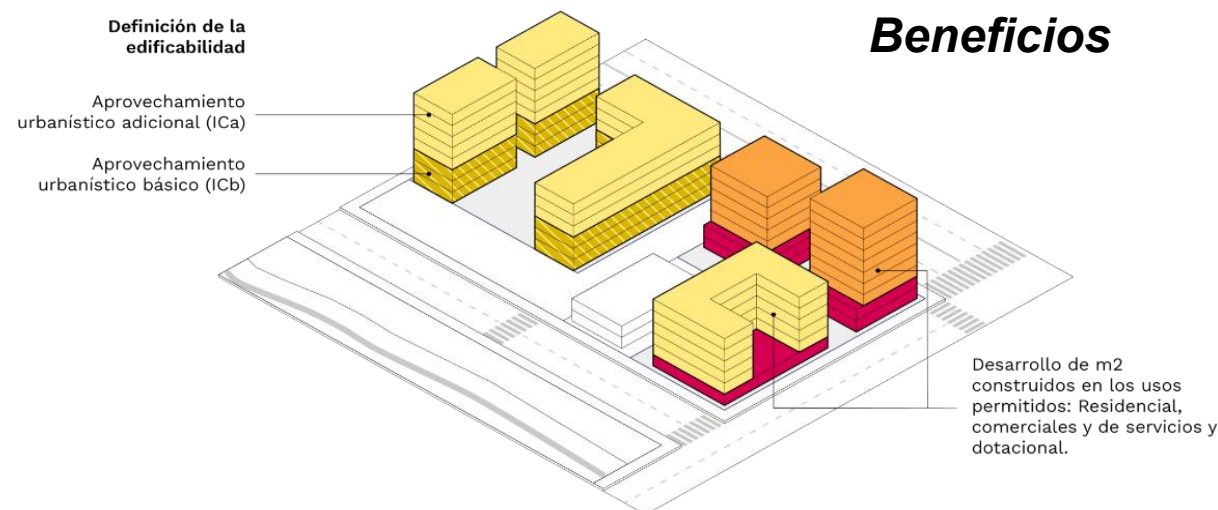
MODELACIÓN: en polígonos o piezas representativas y en repetidas veces (iteración)

- ✓ Realizar la modelación urbanística y arquitectónica (ejercicio de cabidas), en cumplimiento de aprovechamientos (primeros supuestos), discriminando el área construida y el área vendible del proyecto inmobiliario.
- ✓ Determinar costos del proyecto inmobiliario, especificando los costos directos e indirectos.
- ✓ Determinar el valor del suelo en función de los aprovechamientos y obligaciones (primeros supuestos), para determinar si el proyecto inmobiliario es viable financieramente.
- ✓ Verificar si valor del suelo en estado actual < Valor suelo RESIDUAL. En caso de que no se cumpla esta desigualdad, habrá que ajustar las cargas o descargar las imputaciones de éstas vía la determinación de fuentes de financiamiento alternativas.
- ✓ Sensibilizar con opiniones y percepciones de academia, constructores, concejo municipal, comunidad general (Consejos Consultivos), evaluadores, curadores y otros expertos.

Cargas



Beneficios



MODELACIÓN: en polígonos o piezas representativas y en repetidas veces (iteración)

Ejemplo de polígonos	Aprovechamiento x Mercado	Primera iteración	N-ésima iteración
	IC	Obligación	Obligación
Consolidación zona x	2.5	5.2%	6%
Consolidación zona ...	3	4%	2%
Desarrollo sin PP	1.7	8%	7%
Desarrollo con PP	4	10%	12%
Renovación zona X		2.8%	
Renovación zona ...		3%	
.....			
.....			

El análisis del mercado en cada polígono (por usos, estratos, densidades, etc.), indicará las restricciones de los IC, determinando aquellos IC donde no se obtienen utilidades, o partir de los cuales tal edificabilidad no será atractiva para quienes construyen.

Un indicador homogéneo puede ser la incidencia de la obligación sobre el Área Neta Urbanizable (ANU) en cada polígono, dependiendo del comportamiento del mercado inmobiliario.

Algunos ejemplos de variables a analizar en la definición de la reglamentación de las obligaciones urbanísticas

OBJETIVO	PASO A PASO
Aprovechamientos Urbanísticos	1. Identificar el número de hogares. 2. Necesidades de vivienda. 3. Proyección de hogares. 4. Hogares por tratamiento urbanístico 5. Vivienda por tipo (Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Social (VIS), no VIS) 6. Áreas y tipologías. 7. Equipamientos y actividades económicas. 8. Disponibilidad de suelo
Obligaciones Urbanísticas	1. Meta de espacio público por habitante 2. indicador actual de espacio público por habitante 3. Déficit de espacio público 4. Porcentaje que representa el área de suelo en déficit del área del suelo urbanizable no urbanizado 5. Porcentaje de cesión para espacio público 6. Determinación del aporte que ello generaría para superar el déficit de espacio público 7. Necesidad de suelo para equipamientos, suelo requerido para equipamientos 8. Porcentaje de cesión para equipamientos que se exigiría en procesos de urbanización, para determinar el área generada por cesiones urbanísticas para el uso residencial y para otros usos.
Obligación Vivienda de Interés Prioritario	1. Identificar el déficit de viviendas de interés prioritario (VIP) 2. Establecer el porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial 3. Determinar la densidad de viviendas de interés prioritario
Balance económico	1. Señalar las obligaciones urbanísticas. 2. Modelación urbanística y arquitectónica 3. Determinar los costos del proyecto inmobiliario 4. Determinar el balance del valor del suelo resultante.



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

