

**Influencia de la compra y venta de derechos urbanísticos en el valor del suelo para el
desarrollo inmobiliario**

Marta Luz Martínez Aristizábal

Sídney Ortiz Hincapié

Especialización en Valoración Inmobiliaria

Facultad de Estudios Empresariales y Mercadeo

Institución Universitaria Esumer

Medellín, Colombia

2021

Contenido

1. Título.....	3
2. Tema	3
3. Idea.....	3
4. Objeto De Estudio	3
5. Antecedentes.....	4
6. Planteamiento del Problema.....	9
7. Justificación.....	9
8. Objetivo general	10
9. Objetivos específicos.....	10
10. Marco de referencia.....	11
10.1 Marco Legal	11
10.1.1 Ley 9 de enero 11 de 1989.....	11
10.1.2 Ley 388 de 1997.....	11
10.1.3 Ley 1551 de 2012.....	13
10.1.4 Decreto Municipal 1812 del 23 de noviembre de 2016.....	13
10.1.5 Acuerdo 48 de 2014.....	14
11. Marco Metodológico	28
12. Resultados.....	29
12.1.1 Derechos de construcción y desarrollo en Medellín.....	29
12.1.2 Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo	31
12.1.3 Cómo funciona la adquisición de derechos de construcción y desarrollo en la ciudad de Medellín.	34
12.1.4 Proyecto Lauret Oficinas.....	39
12.1.5 Proyecto Costa de Marfil	47
13. Análisis de resultados	52
14. Conclusiones.....	58
15. Recomendaciones	59
16. Referencias bibliográficas	60
17. Anexos	61

1. Título

Influencia de la compra y venta de derechos urbanísticos en el valor del suelo para el desarrollo inmobiliario.

2. Tema

Aprovechamiento máximo permitido a la luz de la compra y venta de derechos urbanísticos, reglamentación y control.

3. Idea

Indudablemente, los valores del suelo y la operación del mercado inciden, notablemente, en el desarrollo de la ciudad, en lo que respecta a su dimensión urbana, económica y social. Comprender el mercado del suelo urbano en la ciudad de Medellín, la actual estructura de precios de la tierra y sus consecuencias en la configuración urbana y socio espacial de la ciudad es el propósito que se persigue con el tema de investigación que se ha elegido.

4. Objeto De Estudio

Establecer cómo el valor del suelo en el municipio de Medellín, específicamente en el lote en que la constructora Urco S.A. se propone construir el proyecto de Oficinas y Locales comerciales denominado *Lauret Oficinas* y en que la constructora Belarru – Inversiones y Construcciones se propone construir el proyecto de vivienda y local comercial denominado *Costa de Marfil*, el lote de terreno en que se ve permeado o cambiante ante el mayor aprovechamiento normativo por la consolidación de instrumentos normativos para el desarrollo inmobiliario.

5. Antecedentes

Comprender las diversas normas vigentes en la actualidad significa adentrarse en sus antecedentes y en los fundamentos que llevaron a su adopción. Es innegable que el derecho urbanístico es parte intrínseca del derecho público cuya génesis, luego de la independencia, recae en el derecho privado.

Ahora bien, adquirir una comprensión de estos antecedentes es necesario tanto para su aplicación como para la continuidad de su desarrollo en pro de que aquellas normas que se requieran aplicar conciernan a las necesidades de los diversos territorios.

Este trabajo de investigación no busca plantear definiciones, profundizar en contenidos o en la naturaleza jurídica del derecho urbanístico en Colombia, sino analizar de qué manera ha evolucionado con el fin de formular a futuro conceptos correspondientes.

Cuando se hace referencia a derecho urbanístico, tal y como lo expresa Felipe Arbouin-Gómez, en su artículo Derecho Urbanístico y Desarrollo Territorial Colombiano. Evolución desde la colonia hasta nuestros días, se da a entender como aquel conjunto de normas del derecho administrativo tendientes a regular procedimientos e instrumentos legales para el desarrollo físico de los municipios, procurando el eficaz ejercicio de la función pública del urbanismo, a la ejecución de los instrumentos de la gestión y al cumplimiento de los principios rectores del desarrollo territorial.

Por su parte, Pedro Pablo Morcillo, en su obra Derecho urbanístico colombiano – Historia, normativa y gestión, define el derecho urbanístico como “la ciencia jurídica que estudia las normas que regulan las conductas humanas relacionadas con el uso y goce del suelo urbano y rural y el ordenamiento del territorio de los municipios, tanto

en los aspectos sustantivos como de procedimiento y la administración de la aplicación de dichas normas”. Pedro Pablo Morcillo, Derecho urbanístico colombiano – Historia, normativa y gestión, Temis S.A., Bogotá, p. 137 (2007).

El derecho urbanístico en nuestro medio no se encuentran muchos especialistas en el tema, e incluso son pocas las universidades que se enfocan en esta especialidad.

Por medio de la Ley 9 de 1989 se empieza a desarrollar el derecho urbanístico y con posterioridad con la Ley 388 de 1997 que crea los Planes de ordenamiento Territorial (POT), los cuales permiten prevenir y planificar el futuro y crecimiento de la ciudad, su organización en partes que han crecido de manera desordenada, establecer responsabilidades para fijar un objetivo común, y así ubicar las zonas con destino comercial, de vivienda, de servicios públicos, los parques, los hospitales, las vías, etc.

Así las cosas, el derecho urbanístico cumple o tiene una función pública en tanto que su finalidad es dar el ordenamiento territorial de una ciudad, lo que resulta vital y gran utilidad para el desarrollo de proyectos que beneficiaran a la comunidad, dando como alternativas la adquisición de viviendas de interés social como una solución a las problemáticas de orden general que impactan a la ciudad.

Para lograr ello se hace necesario realizar una gestión y estudio del uso del suelo para definir de conformidad con la Ley Colombiana como son las zonas de conservación y protección en materia medio ambiental, los lineamientos que determinan el poder crecer en una ciudad bien hecha en armonía con una infraestructura que cubra todas las necesidades.

En Colombia el derecho urbanístico e inmobiliario ha generado oportunidades para que las empresas del sector de la construcción y de la infraestructura, a través de los cuales se han concebido herramientas innovadoras de repartos de cargas y de

beneficios. Lo cual ha servido como un modelo u estímulo para que otros países tomen nuestros modelos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, entre otros.

Es esencial el derecho urbanístico en nuestro ordenamiento jurídico, pues cumple una finalidad la cual es el mejoramiento de la calidad y condiciones de vida de los integrantes de la sociedad, cuando al legislar permite la organización de las construcciones.

Mediante el presente trabajo se elaborará el análisis investigativo teniendo en cuenta el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio (PEMP) y los valores del suelo del mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas de conformidad con el Artículo 6 del Decreto 151 de 1998, la reglamentación condensada en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el actual Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín.

La ciudad de Medellín ha presentado dificultades en la implementación del Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial (POT), toda vez que llevarlo a la práctica requiere de una importante y eficiente gestión municipal que se enfoque en el desarrollo del Sistema para la Equidad Territorial del POT, lo cual resulta la base para articular los sistemas físicos especiales del POT.

Los suelos de potencial desarrollo de la ciudad son la base para el logro del ordenamiento contemplado en los objetivos del POT, toda vez que la derivación del desarrollo y construcción de estos son los que le dan la dinámica a la estrategia planteada por el municipio.

El municipio de Medellín para el año 2012, identifico de los lotes totales del Municipio de Medellín el 30,7% de los suelos con potencial desarrollo, mientras que el suelo con restricciones de uso y densificado o urbanizador representaba el 66%.

En la ladera suroccidental, nororiental y noroccidental, al igual que en las zonas de renovación urbana asociados al corredor del Rio Medellín, se encuentran los suelos potenciales de desarrollo que en su mayoría presentan construcciones entre 0 y 2 pisos.

El estudio también arrojó como suelos de potencial objeto de aplicación del **Instrumento de Venta de Derechos**, el 17% del total de los lotes potenciales aprovechables para ser desarrollados.

Para consolidar el modelo de ocupación, es necesario la intervención de una dinámica inmobiliaria la cual permita que en los suelos potenciales de la ciudad acompañados de la aplicación de instrumentos de planificación y de financiación, se logre la ocupación ordenada del territorio, propuesta por el POT.

En la actualidad, para lograr la ocupación del suelo de Medellín el municipio adopto el instrumento de la **Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo**, el cual se encuentra regulado en el Decreto 1812 de 2016; del cual se espera que este instrumento sea un éxito para el desarrollo del POT.

En la ciudad de Medellín se permite a los propietarios comprar mayores aprovechamientos urbanísticos, denominados Derechos de Adicionales de Construcción y Desarrollo o Aprovechamientos Adicionales.

El instrumento de Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo cumple un papel muy importante en el desarrollo inmobiliario en la ciudad de Medellín que permite a los constructores utilizar en los predios mayores aprovechamientos, lo que

permite desarrollar proyectos más grandes que de otra manera no se permitirían realizar.

El aprovechamiento urbanístico tiene como ventaja el obtener intensidades de edificación, en una superficie, mayores a las que se otorgan con el simple licenciamiento de construcción, y está directamente relacionado con el uso asignado a la edificación y la ubicación geográfica que el predio tenga.

La Ley de Desarrollo Territorial permite a través de sus instrumentos de actuación y ejecución, reglamentar la superficie edificable de un predio, determinar uso y tipología, retribuir las cargas y beneficios que conlleva la edificación, además sirve como punto de partida para definir o medir el valor agregado que pueda generar la actuación urbanística.

Los aprovechamientos que se ejecutan sobre un terreno de conformidad con las normas urbanísticas, puede ser de aprovechamiento lucrativo (sin limitaciones y su propietario lo puede comerciar libremente) y, dotacional (relacionado directamente a la planeación, pero con restricciones sobre su apropiación. El aprovechamiento lucrativo y dotacional es también considerado como aprovechamiento local.

El aprovechamiento subjetivo hace referencia al cumplimiento de las normas urbanísticas por lo cual el propietario recibe un beneficio.

El aprovechamiento tipo hace referencia a la cuantía abstracta, que genera un predio al planear una actuación urbanística sobre él.

El aprovechamiento objetivo, el cual es el resultado de la aplicación del planteamiento de un área determinada, que por lo tanto es apropiable y tiene aprovechamiento que puede evaluarse económicamente.

6. Planteamiento del Problema

Conocer si el valor del suelo y de las unidades inmobiliarias en los proyectos de construcción *Lauret Oficinas y Costa de Marfil*, se ven permeados cuando se da la aplicación a la compra de derechos urbanísticos o si, por el contrario, esta herramienta de gestión y planificación urbana es un mero espejismo de la norma.

7. Justificación

Mediante el presente trabajo de investigación se busca analizar de qué manera se materializa la compra y venta de derechos urbanísticos en la actividad del desarrollo constructivo, conociendo su real aprovechamiento, legalidad y control; para explicar su incidencia en el valor del suelo.

Es importante desarrollar este análisis, debido a que se incorpora en su metodología, investigación, análisis y resultados distintos conceptos y diversas nociones estudiadas en el desarrollo del programa académico, pues para llevar a cabo dicho estudio, cobra vital importancia cada uno de los contenidos desarrollados durante el proceso de formación propuesto por la especialización.

El presente proyecto se realiza entre dos personas debido a que implica un grado importante de detalle y un alto volumen de información para poder abordar los dos proyectos de construcción propuestos como tema de investigación.

El presente trabajo de grado permitirá determinar de qué manera el valor del suelo del municipio de Medellín, específicamente el de los proyectos inmobiliarios desarrollados en los lotes de terreno de la constructora Urco S.A. donde se propone construir el proyecto de Oficinas y Locales comerciales denominado *Lauret Oficinas y*, la constructora Belarru – Inversiones y Construcciones se propone construir el proyecto

de vivienda y local comercial denominado *Costa de Marfil*, como ante el mayor aprovechamiento otorgado por la norma con la aplicación de instrumentos normativos para el desarrollo inmobiliario, se convierte en su objeto de estudio.

Además, se identifica el potencial de Derechos de Construcción y Desarrollo que puede ser adquirido por los propietarios, lo cual representa una estrategia de financiamiento del desarrollo urbano, que sirva para fomentar la generación de espacio público, vivienda nueva, equipamientos, entre otros; que permita orientar el crecimiento de la ciudad hacia su parte central, a pesar del alto costo de los suelos que se encuentran en dichos sectores.

8. Objetivo general

Analizar cómo se materializa la compra y venta de derechos urbanísticos en la actividad del desarrollo constructivo, conociendo su real aprovechamiento, legalidad y control; para explicar su incidencia en el valor del suelo.

9. Objetivos específicos

- Conocer la incidencia que puede representar un mayor aprovechamiento normativo del suelo al aplicar instrumentos de gestión urbana como la compra de derechos.
- Establecer si la regulación normativa existente en materia de compra y venta de derechos, tiene un uso integral de regulación o si, por el contrario, su existencia es meramente enunciativa y para determinados suelos.
- A partir de la técnica de valoración residual, consolidar el proyecto inmobiliario a edificarse en zonas receptoras de compra de derechos, a saber, el proyecto de vivienda y local comercial denominado *Costa de Marfil* y el proyecto de Oficinas y

Locales comerciales denominado *Lauret Oficinas*; e identificar la diferencia en el valor del suelo, frente al no uso de la figura normativa.

10. Marco de referencia

10.1 Marco Legal

10.1.1 Ley 9 de enero 11 de 1989

“Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 68.

Los concejos de los municipios, del Distrito Especial de Bogotá y el Consejo de la Intendencia de San Andrés y Providencia 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.

10.1.2 Ley 388 de 1997

“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 88. Derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del concejo municipal o distrital, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de esta ley,

como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Artículo 89. Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

Artículo 90. Exigibilidad y pago de los derechos adicionales.

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. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de

precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.

10.1.3 Ley 1551 de 2012

“Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”.

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.

10.1.4 Decreto Municipal 1812 del 23 de noviembre de 2016.

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

Artículo 1. 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 2. 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 3. 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 4. Aprovechamiento urbanístico total. Para efectos de la aplicación del presente instrumento, se entenderá por aprovechamiento urbanístico total aquel 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.

10.1.5 Acuerdo 48 de 2014.

“Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones Complementarias”

Título III. Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas.

Capítulo I. Aprovechamientos.

Artículo 270. Definición de Aprovechamiento. Se entiende como el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbana que se traduce en la norma general, que regula la edificabilidad y ocupación física de los lotes privados y bienes fiscales.

Los aprovechamientos se fijan en índices de construcción o altura, índices de ocupación y densidades habitacionales. Estarán supeditados a los retiros y áreas libres que se establezcan en este Acuerdo y en la norma específica complementaria para las diferentes zonas de la ciudad.

Artículo 271. Definiciones específicas.

Se establecen las siguientes definiciones:

1. **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico base expresado en densidad, índices de ocupación, índices de construcción o altura, a que tienen derecho los propietarios de un lote o de un área a desarrollar mediante plan parcial. El aprovechamiento urbanístico básico es el resultante de aplicar la tabla aprovechamientos y cesiones públicas y se refleja en el plano 24 denominado Densidad habitacional máxima.

2. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es el beneficio urbanístico expresado en densidad, índices de ocupación, índices de construcción, y/o altura, por encima del aprovechamiento urbanístico básico al que pueden aspirar los propietarios de un lote o área de plan parcial, en razón a la aplicación de instrumentos de gestión mencionados en el subsistema de financiación. El aprovechamiento urbanístico adicional aplica para los polígonos de Renovación Urbana, Consolidación 1, Consolidación 2 y Consolidación 4, definidos en la tabla de aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en

polígonos donde aplica la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, delimitados gráficamente en el plano No 29 de Zonas Receptoras de derechos adicionales de construcción.

3. **Área bruta.** Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística o área del polígono en caso de un desarrollo mediante plan parcial.

4. **Área neta.**

a) Área neta en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación. El área neta de un lote es igual al área bruta, siempre que éste no tenga una afectación por obra pública. En este caso, la Administración Municipal deberá realizar los procedimientos correspondientes a la afectación en los términos de la Ley 9 de 1.989 o normativa que lo modifique o sustituya. Así mismo, cuando la Administración Municipal adquiera los lotes o parte de los mismos a título oneroso, es decir, pague por estos, se tendrán que descontar del área bruta del lote; en este caso, el área neta será igual al área bruta menos el área que corresponde a la afectación por obra pública.

Tampoco se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública destinadas a suelo para la construcción de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, los retiros a las vías, a quebradas o suelos de protección y los retiros laterales y de fondo, que hagan parte del predio a urbanizar o construir.

b) Área neta en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana. En el caso de polígonos con tratamiento de renovación objeto de plan parcial, corresponde al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial.

c) Área neta en polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral. Para la formulación del plan de legalización y regularización, instrumento de planificación aplicable a este tratamiento, el área neta corresponde, al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes.

Una vez ejecutado en este plan el proceso de legalización, el área neta de los lotes resultantes equivale a la misma de los tratamientos de consolidación.

5. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

6. **Densidad habitacional.** Es la cantidad máxima de unidades de vivienda por hectárea que se define para un territorio y se fija de manera diferencial para cada polígono. Se aplica sobre área neta para todos los polígonos de tratamiento, a excepción del tratamiento de desarrollo donde se aplica sobre área bruta.

7. **Índice de Construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un lote puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del lote. En todos los tratamientos el índice de construcción se calcula sobre área neta, excepto en polígonos con tratamiento de Desarrollo donde se calcula sobre área bruta.

8. **Índice de Ocupación.** Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran.

9. **Área construida total.** Es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros o tapasoles sobre el primer piso. Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida.

10. **Unidad de piso.** Es la distancia vertical con unidad de medida en metros lineales, tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo. El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aun cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior.

No se considera como unidad de piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

11. **Áreas de Manejo Especial.** Son sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono. Así mismo los desarrollos constructivos al interior de estas áreas presentan un alto nivel de consolidación y por lo tanto, los posibles desarrollos constructivos son limitados. En este sentido, su asignación normativa será diferencial a la del resto del polígono, en ningún caso superará la norma definida para el mismo, su delimitación se hará en el marco del plan parcial y/o macroproyecto.

12. **Retiro:** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos, a elementos que hacen parte de la infraestructura urbana, a la red hídrica y a otras edificaciones.

13. **Patios y vacíos:** Son los espacios libres que se requieren para garantizar la iluminación y ventilación, salubridad, seguridad y privacidad de los espacios interiores.

14. **Sótano:** Se define como sótano el nivel o niveles de la edificación que quedan debajo del terreno natural con respecto al acceso y a las edificaciones colindantes.

15. **Semisótano:** Corresponde al piso de una edificación cuya altura, no sobresale más de uno con cincuenta metros (1,50 m.) sobre el nivel más bajo del andén. En cualquier caso, el semisótano corresponde a un único nivel.

Artículo 294. Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.

Los polígonos donde se permite la venta de derechos de construcción y desarrollo objeto de aprovechamiento adicionales y transferencia de derechos, quedan incluidos en el Mapa 29 Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo, así como en la tabla que incluye el presente artículo, la cual define los aprovechamientos máximos que se pueden adquirir expresados en índice de construcción y densidad, al igual que monto a pagar.

Artículo 297. De los aprovechamientos y la intensidad de usos. La asignación de la intensidad de usos, se diferencia para los tratamientos de Renovación Urbana, Consolidación, Conservación, Desarrollo y Mejoramiento Integral.

Las categorías de uso aplicarán según las delimitaciones del Mapa 23. Usos Generales del Suelo Urbano; así mismo, se aplicarán intensidades de uso diferenciales para la SubZona 3. Centro Tradicional del Macroproyecto Río Centro del AIE MEDRío delimitada en el Mapa 33 de Instrumentos de Planificación) y las Centralidades Zonales y de Ciudad. Los topes máximos y mínimos de intensidad para cada categoría, son los que se definen en las tablas Intensidad de usos del suelo según categoría y tratamiento del Artículo 297. De los aprovechamientos y la intensidad de usos.

En las áreas donde se admitan actividades diferentes al uso residencial, los proyectos mixtos no sobrepasarán la densidad máxima de vivienda establecida para el área neta del lote o bruta del polígono según corresponda, y de acuerdo con las definiciones respectivas.

De todas maneras, se deberán cruzar estas exigencias con el índice de construcción o alturas máximas que sean definidas para cada polígono y con los índices de ocupación y retiros, sin exceder los aprovechamientos establecidos en el presente Acuerdo.

En la categoría de uso de baja mixtura no se permitirán proyectos con intensidad de uso del 100% en usos diferentes a la vivienda.

En Áreas y corredores de media mixtura, cuando el proyecto es de uso mixto, el aprovechamiento destinado a usos diferentes no podrá superar dos (2) pisos en lotes con áreas menores a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²). Cuando el área del lote sea mayor a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²), podrá utilizar en otros usos dos (2) pisos o hasta el 30% del área para índice de construcción, así supere la altura antes mencionada.

En Áreas y corredores de media mixtura, cuando el proyecto no es de uso mixto, el aprovechamiento destinado a usos diferentes a la vivienda no podrá superar dos (2) pisos en o hasta el 50% del índice de construcción asignado al polígono de tratamiento donde se localice, así supere la altura antes mencionada.

En Áreas y corredores de alta mixtura, se podrá utilizar todo el aprovechamiento en usos diferentes a la vivienda. En este caso, se aplicará el índice de construcción o altura máxima establecida para la respectiva área.

Parágrafo 1. En los polígonos de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3 (CN3) objeto de Plan de Legalización y Regularización Urbanística, la intensidad será definida por este instrumento o el Macroproyecto si hubiere lugar a ello, en tal caso se

ajustarán a los rangos mínimos y máximos de intensidad de uso definidos en las tablas anteriores. En caso de no existir adopción de ninguno de los instrumentos referidos, se aplicará la intensidad de usos dispuesta para los polígonos con tratamiento de Consolidación.

Para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) adelantados por la Administración Municipal y receptores de reasentamiento de población en sitio, atenderán lo dispuesto en el Artículo 371. Unidades económicas en desarrollos de vivienda de interés social prioritario (VIP).

Parágrafo 2. En caso de estimarse por parte del instrumento de planificación complementario una intensidad de uso mayor a la dispuesta para el tratamiento de Consolidación, éste definirá el número máximo de destinaciones y sus respectivos criterios de agrupación sin exceder nunca la proporción de los quinientos metros cuadrados (500,00 m²) totales en otros usos para lotes mayores a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²).

Artículo 298. Actividades anexas a la vivienda. Para que en un inmueble destinado a vivienda se admita la localización de actividades anexas en su interior, deberá cumplir con los parámetros definidos.

Artículo 299. Locales en Áreas de Baja Mixtura en polígonos de Renovación y Desarrollo. Los locales para albergar las actividades permitidas según el Artículo 255.

Artículo 300. Locales en áreas de Baja Mixtura en polígonos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral. Los locales para albergar las actividades permitidas según el Artículo 255.

Artículo 301. Locales en Áreas y corredores de Media Mixtura. Los locales para albergar las actividades permitidas según el Artículo 255.

Artículo 302. Locales en Áreas y corredores de Alta Mixtura. Los locales para albergar las actividades permitidas según el Artículo 255.

Artículo 499. Definición del subsistema. Es el conjunto de instrumentos y decisiones administrativas dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución y mejoramiento de las infraestructuras a través del programa de ejecución del presente Plan, (Anexo 6 del presente Acuerdo), con miras a materializar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial. Este subsistema establece instrumentos para la financiación de los proyectos asociados a los Sistemas físicoespaciales, buscando el equilibrio, mediante la identificación de formas posibles de movilización de estos dos aspectos, al interior de los instrumentos de planificación complementaria, como Macroproyectos, planes parciales, y demás instrumentos de planificación complementaria, así como en cualquier actuación urbanística en aplicación del presente Plan.

Son instrumentos de financiación, los siguientes:

1. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
2. Venta de derechos de construcción y desarrollo.
3. Cesiones urbanísticas.
4. Transferencia de cesiones.
5. Contribución en valorización.
6. Participación en la plusvalía.
7. Pago en especie.
8. Otras fuentes de financiación:
 - a) Pago por Servicios Ambientales –PSA
 - b) Compra de derechos fiduciarios.

c) Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRId)

Disminución en la estratificación

e) Beneficios tributarios.

f) Tasas fiscales e impuestos.

g) Los subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda.

h) Las asociaciones público/privadas a través de la concesión por obra pública.

i) El sistema general de regalías.

j) Rentas generadas para el mantenimiento y administración de los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Medellín.

k) Recursos en el marco de contratos plan.

l) Recursos de cooperación internacional para el desarrollo urbano y el mejoramiento del hábitat.

m) Asociaciones público comunitarias.

Parágrafo. La implementación de los instrumentos de financiación mencionados en el presente artículo, estará sujeta a la viabilidad financiera e impacto fiscal acorde al principio de sostenibilidad presupuestal.

Sección I. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Artículo 500. Definición de Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Es un instrumento de gestión, en virtud del cual los propietarios de terrenos en tratamiento de Conservación Patrimonial Nivel (C1) y (C3), y suelos de conservación en áreas de protección ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural del Mapa 30. Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción, podrán utilizar, por una sola vez, el potencial de aprovechamiento constructivo definido en este Plan, posibilitando su traslado a una zona receptora.

El propietario del inmueble a compensar, podrá optar por el pago de la compensación mediante la transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo. El valor de éste será equivalente al 100% del monto total de la compensación según establece el artículo 12 del Decreto Ley 151 de 1.998.

Parágrafo. Las áreas de conservación ambiental y paisajística, se considerarán suelos susceptibles de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, siempre que esta clasificación no se derive de las condiciones naturales que desde la base físico-biótica de los inmuebles y polígonos, restringe la posibilidad de ser utilizados económicamente o se derive de ellos una renta tradicional del suelo, tales como los suelos de protección que sean producto de la presencia de amenazas naturales, sistemas hídricos u orográficos y otras condiciones fisiográficas.

Artículo 501. Criterios para la aplicación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Serán los siguientes criterios:

1. En tratamientos de conservación patrimonial, sobre bienes inmuebles declarados de conservación patrimonial, y sobre los bienes inmuebles ubicados en la zona de influencia de dicha declaratoria.

2. En tratamientos de conservación localizados en áreas de protección ambiental, se aplicarán exclusivamente a los suelos identificados como potenciales para la conformación del espacio público aptos urbanísticamente, con potencial para la producción, parcelación o construcción, localizados en el Borde Rural al interior de los macroproyectos del Borde Urbano-Rural, identificados en el Mapa 30. Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción. Los demás suelos de protección de la Estructura Ecológica Principal, se podrán compensar a través de esquemas de pago por servicios ambientales y demás

instrumentos de la Ley 99 de 1993, a cargo de la autoridad ambiental, en los suelos que además formen parte de las Áreas Protegidas declaradas por dicha autoridad.

3. En tratamientos de conservación al interior del suelo urbano, este instrumento no busca la entrega del bien a la Administración Municipal, sino garantizar la compensación al propietario, así como los recursos para su mantenimiento y a la zona de influencia. En consecuencia, este instrumento aplicará a los tratamientos de Conservación nivel (C1) y (C3) y a todos los BIC declarados.

Los recursos económicos provenientes de la transferencia en tratamientos de conservación, serán entregados en una proporción no menor al 20% del valor total de los derechos adicionales al propietario y el resto serán depositados a la Administración Municipal o la entidad que ésta designe para garantizar el mantenimiento del inmueble.

Artículo 502. Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento adicional del suelo y el subsuelo de un inmueble, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente. Serán otorgados mediante el incremento de los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

1. Índices de construcción.
2. Densidades habitacionales o número de viviendas construibles.

Artículo 503. Zonas Generadoras y Receptoras.

Para efectos de la aplicación del instrumento, se establecen las siguientes zonas:

1. Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Se determinan por condiciones patrimoniales los tratamientos de Conservación Nivel 1 y 3, así como los BIC declarados que no se encuentren al interior de estos tratamientos y por

razones de conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural, aquellas ubicadas en parte del tratamiento de conservación reservado para la generación de espacio público en los Macroproyectos de Borde según el Mapa 30. Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción, de acuerdo con las características mencionadas en los artículos anteriores.

2. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Son áreas que, de acuerdo con su capacidad de soporte, pueden absorber los derechos adicionales de construcción y desarrollo provenientes de la venta en zonas generadoras. Las zonas receptoras serán aquellas con tratamientos de Renovación Urbana, Consolidación Nivel (CN1) y algunos polígonos con tratamientos de Consolidación Niveles 2 y 4 (CN2) y (CN4), de conformidad con lo establecido en el Título III de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas del presente Acuerdo. Están determinadas en el Mapa 29. Zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo protocolizado en el presente Plan.

Parágrafo 1. Se exceptúan como zonas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, los polígonos Z1_C3_4 y Z6_C3_16, teniendo en cuenta que el tratamiento de Conservación no siempre implica una restricción al aprovechamiento que amerite la transferencia de derechos y que históricamente en estos dos polígonos su aprovechamiento ha sido limitado y asociado a la naturaleza propia del equipamiento objeto de Conservación.

Parágrafo 2. Las zonas generadoras localizadas en el borde rural corresponden a suelos útiles destinados a espacio público resultante de descontar del área bruta del lote, el suelo en riesgo, amenaza alta, pendientes mayores al 45% y el sistema hidrográfico.

Sección II. Venta de derechos de construcción y desarrollo

Artículo 505. Definición de Venta de derechos de construcción y desarrollo. Es un instrumento de financiación, en virtud del cual se definen aprovechamientos adicionales expresados en derechos de construcción y desarrollo, a cambio de una contraprestación monetaria que el particular deberá pagar por el derecho a utilizarlo en zonas receptoras de estos derechos adicionales.

Esta contraprestación monetaria sirve como fuente de financiación en la realización del programa de ejecución del POT -Anexo 6 de este Plan-, con miras a la consolidación de los sistemas de espacio público y equipamiento.

Artículo 506. Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Para efectos de lo establecido en el presente Acuerdo, los derechos adicionales de construcción y desarrollo se establecen en el Título III. Aprovechamientos y Obligaciones del Componente Urbano.

La fuente de generación de estos derechos adicionales, que a su vez son los tipos de derechos adicionales a vender, son:

Tipo 1. Derechos adicionales provenientes de la compensación de condiciones de conservación patrimonial o ambiental, mediante el instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo. En este caso, el derecho adicional de construcción y desarrollo pertenece al particular compensado y la Administración Municipal o la entidad que designe para ello hace las veces de mediador en la transacción de compra y venta del derecho.

Tipo 2. Derechos adicionales provenientes directamente de la norma urbanística municipal que son vendidos directamente por la Administración Municipal o la entidad que designe para ello.

Artículo 507. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción. Para efectos de la aplicación de este instrumento, se considerarán zonas receptoras las

determinadas por el Título III de Aprovechamientos y Obligaciones del Componente Urbano, de la Segunda Parte, y el Mapa 29. Zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo protocolizado en el presente Acuerdo, así como los equipamientos, según lo establecido en el Artículo 283. Aprovechamientos y obligaciones para Equipamientos.

Artículo 508. Pago de la contraprestación. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo solo podrán ser adquiridos por el titular del derecho de dominio sobre el bien ubicado en la zona receptora. El monto a pagar en contraprestación por los derechos adicionales, se establecerá de acuerdo con el Mapa de las zonas geoeconómicas homogéneas que para este efecto se expida anualmente, el cual determinará, de manera diferenciada, los valores a pagar dependiendo de la destinación.

Artículo 512. Avalúos del suelo. En ningún caso, se podrá incorporar el aprovechamiento adicional definido en la presente sección en los avalúos del suelo de las áreas de expansión urbana.

11. Marco Metodológico

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación, se llevará a cabo la apropiación física de las zonas objeto de estudio y su inmersión en la normativa que la rige realizando un análisis de los aspectos de evolución y consolidación a partir de lo establecido en la legislación de cada momento y su consolidación real bajo la presentación de proyectos inmobiliarios. Se hará un comparativo frente a aspectos como las cargas y aprovechamientos urbanísticos para evidenciar el cambio en el valor del suelo.

La labor investigativa comprende consultas normativas en la fuente instituida por el Ordenamiento Jurídico Colombiano a partir de visitas a las Curadurías Urbanas del municipio de Medellín, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, la

Secretaría de Gestión y Control Territorial, la Inspección de Policía de Control Urbanístico, Catastro y demás dependencias relacionadas con la materia.

Se llevará a cabo visita a sitio para la toma de evidencias y consultas tras los estudios consolidados en cifras y reportes de entidades del orden municipal y nacional por aspectos como censos y lineamientos instituidos por el mismo Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Además, se estudiará la zona geoeconómica de identificación de zonas receptoras y compra y venta de derecho; se realizará visita a campo en las dos construcciones elegidas para el presente estudio, con el fin de evidenciar si estos proyectos se encuentran dentro del desarrollo de la zona para, luego, realizar la visita a curaduría para ratificar que los proyectos compraron derechos.

12. Resultados

12.1.1 Derechos de construcción y desarrollo en Medellín.

Las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción, les es aplicable el instrumento de Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo. En el municipio de Medellín hay 47 polígonos receptores de derechos adicionales de construcción, los cuales se especifican por aprovechamientos para ser vendidos expresados en densidad, índice de construcción o altura.

En los 47 polígonos receptores, encontramos densidades adicionales entre 30 y 100 viviendas/hectárea, alturas adicionales de 2 y 3 pisos e índices de construcción adicionales que van entre los 0,4 y 2 veces el área del lote.

La aplicación del instrumento permite que los sectores de Jesús Nazareno, Sevilla y El Chagualo, logren índices de construcción máximos de 5 y densidades totales máximas de 420 vivienda/Hectárea. En los estratos 5 y 6, en sectores como, Santa María de los Ángeles, Patio Bonito, Villa Carlota, Guayabal, Argos, Tenche, se establecen los mayores aprovechamientos adicionales.

El POT, establece el uso aprovechable con los derechos de construcción el cual deberá corresponder con los mínimos y máximos, ya sea uso residencial, y otros usos diferentes al 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– (2017).

Lote potencial ubicado en la Carrera 70 con Circular 4, en el cual se podría realizar una torre residencial más alta de lo permitido por la norma actual, mediante la compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Ahora bien, 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 adicionales 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, solo puede ser adquirido directamente al Municipio de Medellín.

Ejemplo tomado de Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP– (2017).

12.1.2 Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo

Las zonas receptoras determinadas por el POT, han sido seleccionadas por que tiene la capacidad de soportar derechos adicionales, en el sentido que hacia esa dirección debe orientarse el desarrollo de Medellín, según el modelo de ocupación.

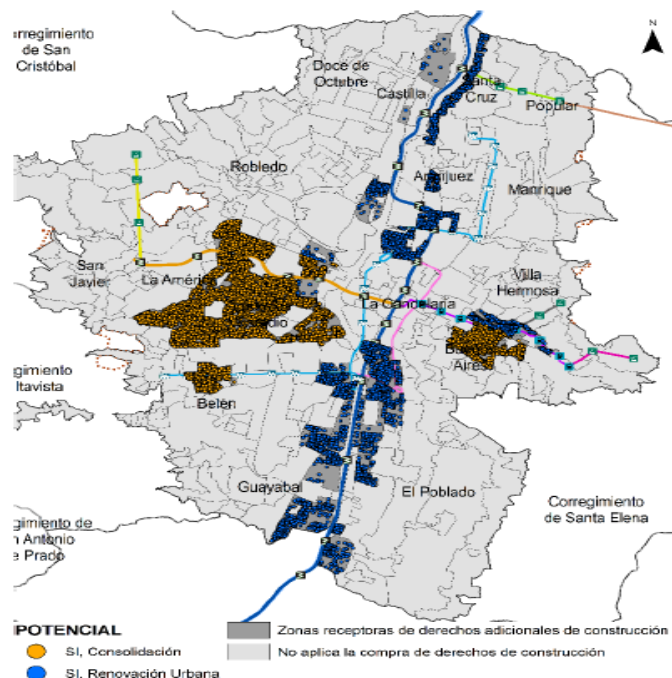
Las zonas receptoras permiten un número considerable de derechos de construcción y desarrollo en los tratamientos de consolidación y renovación urbana, marcados en el mapa con los puntos naranja y azul respectivamente.

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.

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.

Gráfico 2.

Localización de zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo.



Localización de zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo donde aplica el instrumento de venta. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín–DAP– (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 estimaciones 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.

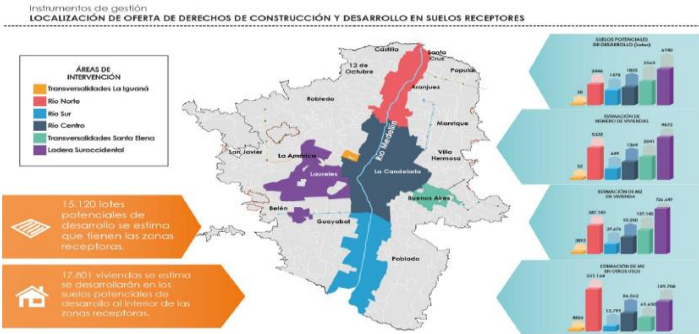
En las zonas receptoras donde las franjas de densidad son menores, el mecanismo de venta de derechos de construcción y desarrollo también permite potenciar la capacidad

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, Rio Centro y Santa Elena. En el corredor del Rio 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 Rio 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”.

Gráfico 3.

Localización de oferta de derechos de construcción y desarrollo en suelos receptores.



Nota: Desarrollo de vivienda y otros usos proyectados en zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP– (2017)

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.

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.

“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”.

<i>Barrios de Medellín</i>	Número de lotes potenciales que pueden utilizar el instrumento	Porcentaje de lotes con al menos 2 viviendas y 50 m ² de índice de construcción adicional
BUENOS AIRES	623	3%
LA CASTELLANA	579	10%
EL ESTADIO	567	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–(2017).

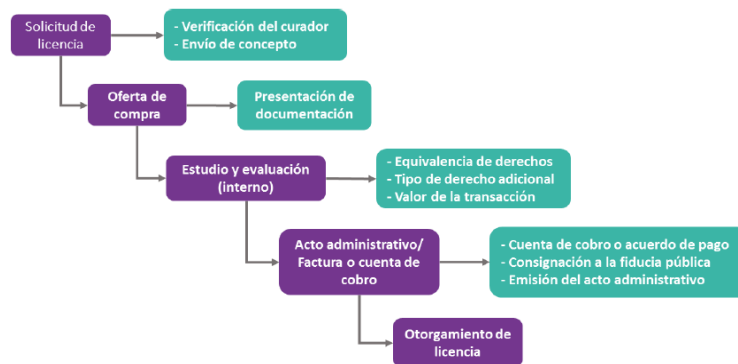
12.1.3 Cómo funciona la adquisición de derechos de construcción y desarrollo en la ciudad de Medellín.

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 sino se demuestra esta condición, el curador urbano no podrá otorgar derechos adicionales de construcción y desarrollo.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–(2017).

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. 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.

Gráfico 4.

Localización del lote hipotético



Nota: localización del lote hipotético ubicado en zona receptora de derechos de construcción y desarrollo. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP– (2017)

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. Capítulo II, artículo 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 $Vp_i = Vai \times Mvi \times h + Moui \times Mai \times (Va1is)$, se tiene 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:

- a. Adicionar 2 unidades de vivienda al proyecto en 220 metros cuadrados.
- b. 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.

Ejemplo tomado de Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP– (2017).

12.1.4 Proyecto Lauret Oficinas

Caracterización de la zona

Proyecto de inmobiliario ubicado en el barrio Laureles, caracterizado por ser uno de los sectores más agradables para vivir, sector con grandes bondades y desarrollar la actividad comercial.

Comuna 11. Se encuentra ubicada en la zona centro-occidental. Limita por el norte con la Comuna n.º 7 Robledo, límite establecido por la quebrada La Iguaná. Por el oriente con la Comuna n.º 10 La Candelaria, límite determinado por el Río Medellín. Por el sur con la Comuna n.º 16 Belén, a partir de las calles 32 EE y 33 y por el occidente con la Comuna n.º 12 La América.

Descripción del predio objeto de la construcción proyecto Lauret Oficinas

El proyecto Lauret Oficinas, está conformado por apartamentos y oficinas con áreas flexibles para ser ocupadas como viviendas temporales, permanentes o laborales.

Gráfico: 5

Imagen antes de la construcción



Nota: La imagen corresponde al lote en el cual se da inicio a la construcción proyecto Lauret Oficinas. Fuente: construcción propia.

Gráfico: 6

Proyecto en ejecución



Nota: La imagen corresponde al avance de la construcción. Fuente: construcción propia.

Este proyecto se desarrolla en un lote de terreno con frente de 46.40 metros cuadrados, fondo del lote Irregular, Área del lote de 953.79 metros cuadrados, ubicado en el Barrio Laureles, rodeado de importantes corredores viales como: la Avenida Nutibara, la Avenida 80, Avenida San Juan, Avenida Bolivariana y Avenida 33, cerca del Centro Comercial Unicentro y la Universidad Pontificia Bolivariana.

Lauret es un proyecto con amplias viviendas, oficinas y locales comerciales, que reúne todo lo necesario, en un sector donde se funde la vida domestica con la vida social, toda vez que es un sector en el cual se tiene acceso a la educación, cultura, teatro y la gastronomía.

La dotación comunal del edificio cuenta con amplias zonas comunes como un sky lounge y sala de reuniones, ofrece apartamentos, locales y oficinas. Cuenta con una sola torre de 10 pisos, con portería las 24 horas del día. Parqueaderos privados y de visitantes.

Se puede llegar al proyecto por las siguientes las rutas de transporte público:
Autobús rutas 192, 193, 301, 316, C1R2 19. Línea del Metro: A

Bondades del proyecto Lauret Oficinas

El proyecto Lauret Oficinas está rodeado de dos vías arterias muy importantes la avenida bolivariana, avenida 33.

Al ser estas tan importantes y concurridas, para nadie es indiferente que tiene problemas de movilidad; pero aun reconociendo que en la proyección de las vías, actualmente se han integrado soluciones en el tema de acondicionar ciclo rutas garantizando así la facilidad de movilización y dándole un toque especial al proyecto por estar cerca de universidades, colegios, centros comerciales; para que los habitantes y ciudadanos por la topografía plana disfruten del entorno mientras se trasladan a dichos lugares en bicicleta, caminando o en transporte público o particular, gozando del paisaje.

Por ser vías arterias e importantes conectan con un sin número de lugares diversos para todas las necesidades.

El impacto de estas vías es muy favorable para el proyecto, ya que las personas al momento de tomar la decisión por una propiedad siempre buscan más que comodidad lo moderno y funcional, evitando así largos trayectos para hacer sus diligencias o versen sumergidos en trancones donde pierden tiempo y la vida se nos hace más corta.

Esta zona se convierte cada vez más en la opción preferida para extranjeros y locales para vivir, por su agradable ubicación, su sistema de transporte y mucho más.

Lauret Oficinas, por su ubicación tiene facilidad de acceso al centro de la ciudad, se encuentra en medio de sus calles una mezcla perfecta de arquitectura tradicional y contemporánea, sus calles cuentan una historia mágica, que fascina a todos sus visitantes.

Además, se encuentra entretenimiento nocturno como café, bares, restaurantes, discotecas y hoteles, incluso el Estadio Atanasio Girardot que ofrece espacios recreativos y deportivos para el disfrute de los ciudadanos y visitantes.

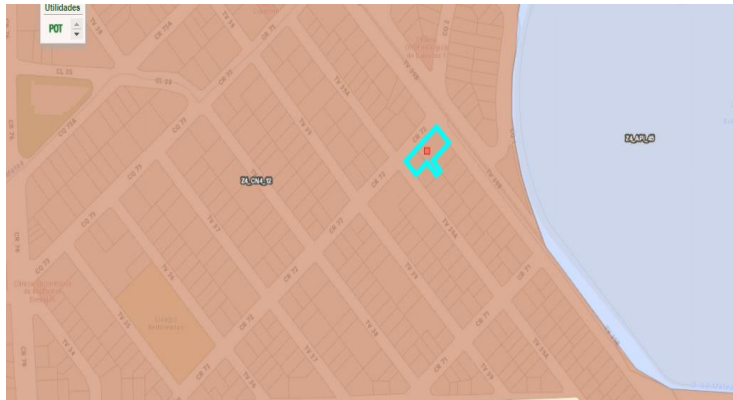
Ahora bien, es de anotar que, de acuerdo a las condiciones en lo que respecta a la vivienda o zona comercial y el tráfico a nivel turístico las perspectivas de valorización del sector son positivas, lo que permite tener confianza a la hora de realizar alguna inversión

En el trabajo de investigación realizado al proyecto Lauret Oficinas el cual consta de Oficinas y Locales comerciales, se encontró y analizo lo siguiente:

- Verificación de la normatividad en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
- Polígonos de tratamiento en la ciudad.
- Usos del suelo.
- Aprovechamientos urbanísticos.
- Obligaciones urbanísticas.
- Valor de la zona geoeconómica.
- Zonas receptoras.
- Proyectos viales.
- Norma de parqueaderos.
- Normas volumétricas.
- Licencias de construcción.

Georreferenciación del Proyecto Lauret Oficinas

- Plan de ordenamiento territorial: Acuerdo 48 del 2014
- Ubicación: Transversal 39B #71-149 Av. Nutibara
- Comuna: 11- Laureles Estadio
- Barrio: Laureles
- CBML 11080150024
- Polígono



Tratamientos Urbanos	
Tratamiento	Código del Polígono
Consolidación Nivel 4	Z4_CN4_12

- Usos del suelo



Usos Generales del Suelo Urbano			
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías
69.14880	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	Ver Reporte
26.33275	Áreas y corredores de media mixtura	Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales	Ver Reporte

Nota: alta mixtura. Porcentaje a vivienda y comercio.

Categorías de uso		Consolidación	
		Proporción de actividad	Proporción en usos diferentes a la
Áreas y corredores de media mixtura	Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales	Máximo sobre IC: 100%	En lotes < a 2000 m2 En proyectos mixtos Máximo 2 pisos de usos diferentes a la vivienda.
Áreas y corredores de media mixtura	Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales	Máximo sobre IC: 100%	En lotes > a 2000 m2 En proyectos mixtos 2 pisos de usos diferentes a la vivienda o hasta el 30% del área para índice de construcción así supere la altura antes mencionada.
Áreas y corredores de media mixtura	Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales	Máximo sobre IC: 100%	En proyectos que no son de uso mixto, el aprovechamiento destinado a usos diferentes a la vivienda no podrá superar dos (2) pisos o hasta el 50% del índice de construcción asignado al polígono de tratamiento donde se localice, así supere la altura antes mencionada.
Áreas y corredores de media mixtura	Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales	Máximo sobre IC: 100%	Los locales no podrán tener una superficie inferior a 9m2

- Aprovechamientos urbanísticos

Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Índice de construcción máximo	Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z4_CN4_12	270	350	No Aplica	0	Variable 3

- 350 densidad máxima.
- Altura variable de 3 (brindan los aprovechamientos de construcción)

Índice de ocupación

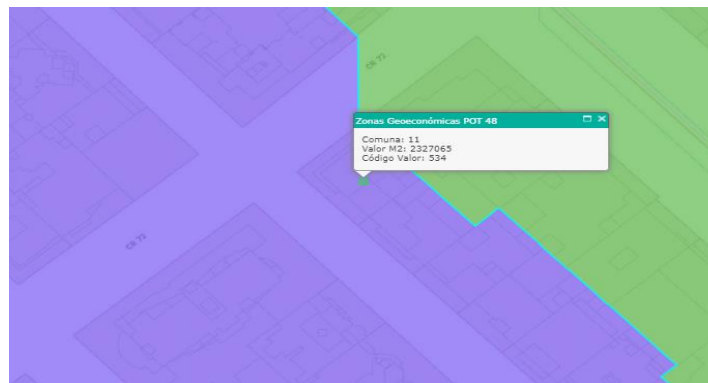
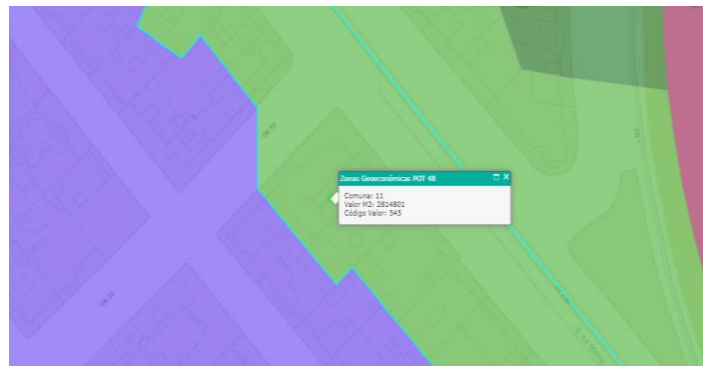
Categorías de uso		Consolidación	
		Proporción de actividad	Proporción en usos diferentes a la
Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)	Centralidades zonales y de ciudad: Máximo sobre IC: 100%. Mínimo: Primer piso

- Mínimo: el primer piso ocuparlo con comercial

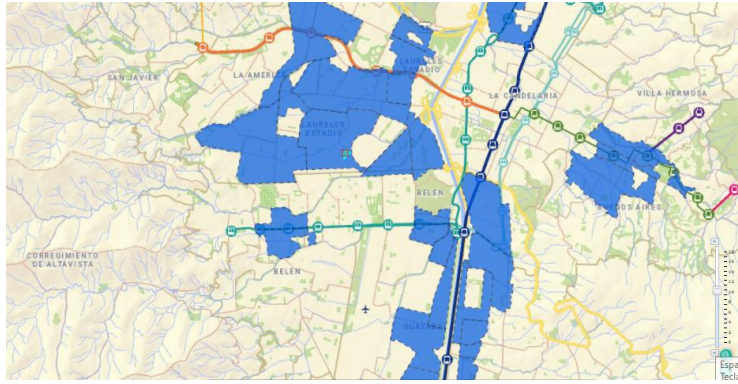
- Obligaciones urbanísticas

Cesiones Públicas				
Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
Vivienda (m2/ habitante por	Otros Usos m2/ 100m2 para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m2/ Vivienda	Otros Usos % / IC
5.0	10	18	1.0	1

- Valor de zona de geoeconómica



- Zonas receptoras



- Norma parqueaderos

Artículo 364. Estacionamientos para uso				
Estrato	Privados		Visitantes	
	Vehículo	Motos	Vehículo	Motos
5	1.5/1	1/4	1/3	1/6

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Para la aplicación de la anterior relación, número de celdas de parqueo exigidas y número de viviendas, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a las viviendas por cubrir con dicha obligación.

Artículo 365. Estacionamientos para otros usos diferentes al residencial.			
Estrato	Comercio, Oficinas, y Establecimientos Públicos		
	Privado	Visitantes	Motos
5	1/100	1/50	1/100

Documento informativo. No tiene valor comercial.

- Normas volumétricas

Artículo 370. Área mínima construida de vivienda.		
Todas las Tipologías	Área Mínima	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estud	30,00 m2	
Vivienda de 2 alcobas	45,00 m2	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No
Vivienda de 3 alcobas	54,00 m2	60,00 m2
Vivienda de 4 alcobas	72,00 m2	80,00 m2

* Sólo en desarrollo progresivo

Nota: La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Artículo 341. Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación.

Definición	Unifamiliar	Bifamiliar**	Trifamiliar	Multifamiliar
Frente mínimo (metros lineales)	6	6,00 o 9,00	6	8
Área mínima (metros cuadrados)	60	60,00 o 72,00	72	Mayor de 120,00

12.1.5 Proyecto Costa de Marfil

Comuna 11. Se encuentra ubicada en la zona centro-occidental. Limita por el norte con la Comuna n.º 7 Robledo, límite establecido por la quebrada La Iguaná. Por el oriente con la Comuna n.º 10 La Candelaria, límite determinado por el Río Medellín. Por el sur con la Comuna n.º 16 Belén, a partir de las calles 32 EE y 33 y por el occidente con la Comuna n.º 12 La América.

En la investigación efectuada, se tomó el proyecto **Costa de Marfil** el cual consta de vivienda y local comercial, como resultado se obtuvo:

- Plan de ordenamiento territorial: Acuerdo 48 del 2014
- Ubicación: Carrera 83 A #34b-81
- Comuna: 11- Laureles Estadio
- Barrio: La Castellana
- Polígono
- Polígonos de tratamiento en la ciudad.
- Usos del suelo.
- Aprovechamientos urbanísticos.
- Obligaciones urbanísticas.
- Valor de la zona geoeconómica.
- Zonas receptoras.

- Proyectos viales.
- Norma de parqueaderos.
- Normas volumétricas.



Tratamientos Urbanos	
Tratamiento	Código del Polígono
Consolidación Nivel 1	Z4_CN1_15

Documento informativo. No tiene valor comercial.

- Usos del suelo



Usos Generales del Suelo Urbano			
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías
99.99833	Áreas de baja mixtura	Áreas predominantemente residenciales	Ver Reporte

- Aprovechamientos urbanísticos

Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacional al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Índice de construcción máximo	Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z4_CN1_15	250	300	2,5	3.3	No Aplica

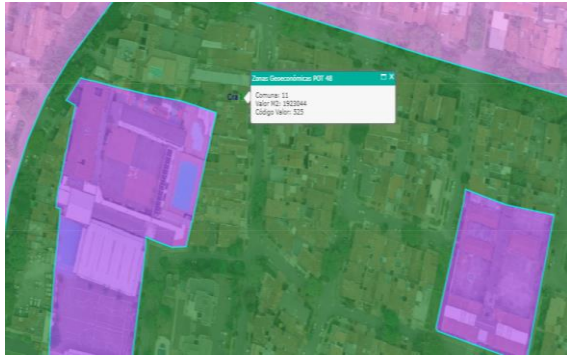
Índice de Ocupación	
Área (m2)	Índice de Ocupación
402.67	60 % del área neta del lote. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos

Categorías de uso	Consolidación		
	Proporción de actividad	Proporción en usos diferentes a la	
Áreas de baja mixtura	Áreas predominantemente residenciales	Máximo sobre IC: 100%	En Lotes < o = a 500 m2, hasta 1 local de 50 m2 y mínimo de 9m2
Áreas de baja mixtura	Áreas predominantemente residenciales	Máximo sobre IC: 100%	En Lotes > a 500 m2 y < o = 2000 m2, un máximo de 4 locales sin superar los 200 m2 totales, ni el primer piso (cada local no podrá tener menos de 9 m2).
Áreas de baja mixtura	Áreas predominantemente residenciales	Máximo sobre IC: 100%	Lotes > de 2000 m2 un máximo de 10 locales sin superar el primer piso, sin superar los 500 m2 totales (cada local no podrá tener menos de 9 m2).

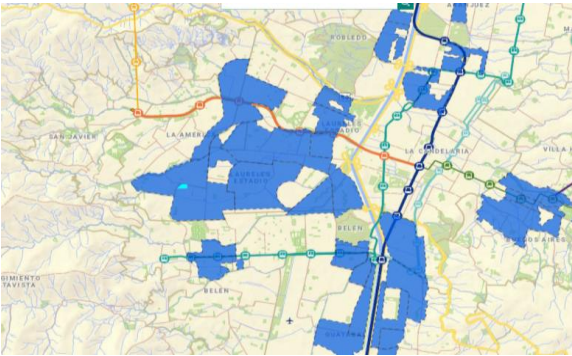
- Obligaciones urbanísticas

Cesiones Públicas				
Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
Vivienda (m2/ habitante por	Otros Usos m2/ 100m2 para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m2/ Vivienda	Otros Usos % / IC
5.0	10	18	1.0	1

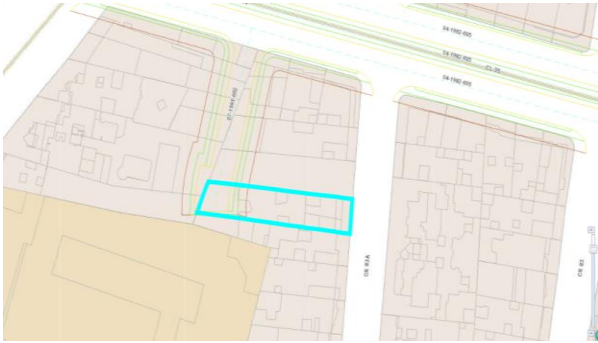
- Valor de zona de geoeconómica



- Zonas receptoras



- Proyecto viales



- Norma parqueaderos

Artículo 364. Estacionamientos para uso

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Estrato	Privados		Visitantes	
	Vehículo	Motos	Vehículo	Motos
5	1.5/1	1/4	1/3	1/6

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Para la aplicación de la anterior relación, número de celdas de parqueo exigidas y número de viviendas, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a las viviendas por cubrir con dicha obligación.

Artículo 365. Estacionamientos para otros usos diferentes al residencial.

Estrato	Comercio, Oficinas, y Establecimientos Públicos		
	Privado	Visitantes	Motos
5	1/100	1/50	1/100

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Para la aplicación de la anterior relación, número de celdas de parqueo exigidas y metros cuadrados construidos, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a los metros cuadrados construidos.

- Normas volumétricas

Artículo 370. Área mínima construida de vivienda.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Todas las Tipologías	Área Mínima	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estud	30,00 m ²	
Vivienda de 2 alcobas	45,00 m ²	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No
Vivienda de 3 alcobas	54,00 m ²	60,00 m ²
Vivienda de 4 alcobas	72,00 m ² *	80,00 m ²

* Sólo en desarrollo progresivo

Nota: La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Tratamiento: Consolidación Nivel 1

Artículo 341. Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación.

Definición	Unifamiliar	Bifamiliar**	Trifamiliar	Multifamiliar
Frente mínimo (metros lineales)	6	6,00 o 9,00	6	8
Área mínima (metros cuadrados)	60	60,00 o 72,00	72	Mayor de 120,00

**En lotes destinados a vivienda bifamiliar, cuando cada vivienda se ubique en pisos diferentes, el frente mínimo será de seis metros (6,00 m.); en el caso de que ambas viviendas se desarrollen desde el primer piso, el frente mínimo será de nueve metros (9,00 m.) y el área mínima requerida de setenta y dos metros cuadrados (72,00 m²). No será admisible el fraccionamiento del lote y la edificación se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal.

Proyecto Costa de Marfil



13. Análisis de resultados

De acuerdo a el método residual aplicado al proyecto *Lauret Oficinas*, con compra y sin compra de derechos los resultados obtenidos son los siguientes:

Residual sin compra de derecho de construcción proyecto *Lauret Oficinas*:

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10					
Nº UNIDADES VIVIENDA				ÁREA BRUTA LOTE	953,79
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA					
No. UNDADES DE COMERCIO	120,00			NORMATIVIDAD POLIGONO ENSIDAD (viv/H) 270,00 viv/hec ALTURA 10,00 PISOS I.O. 60,0% 572,27 I.C. 0,00	
ÁREA PROMEDIO COMERCIO	40,00				
No. PARQ. PRIV.	56				
No. PARQ. VIS.	45				
No. CUARTOS ÚTILES					
ÁREA AFECTACIONES	0,00			ÁREA ÚTIL	
ÁREA NETA	953,79				
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				\$ 33.062.400.000	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	2.240,00	m²	\$ 6.890.000	\$ 15.433.600.000	46,68%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO SIN PARQ	2.560,00	m²	\$ 6.230.000	\$ 15.948.800.000	
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	56,00	Und	\$ 30.000.000	\$ 1.680.000.000	5,08%
No. CUARTOS UTILES VENDIBLES		Und		\$ 0	0,00%
TOTAL ÁREA VENDIBLE					

EGRESOS						
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				\$ 18.075.335.847	54,67%	
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	953,79	m²	\$ 80.000	\$ 76.303.200	0,23%	
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar				\$ 0	0,00%	
3. Otros				\$ 0	0,00%	
4. COSTOS DE CONSTRUCCION	CDC	8.486,40		17.999.032.647,49		
VIVIENDA	18% CDC	0,00	m²	\$ 0	0,00%	
COMERCIO	18% CDC	5.664,00	m²	\$ 2.686.860	\$ 15.218.374.304	46,03%
PARQUEADEROS PRIVADOS	28 m²	2.822,40	m²	\$ 985.211	\$ 2.780.658.344	8,41%
CUARTOS ÚTILES	3,0 m²	0,00	m²	\$ 985.211	\$ 0	0,00%
TOTAL				\$ 2.120.927		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 534.625.796	1,62%	
1. Diseños Estructurales	8.486,40	\$/m²	\$ 7.500	\$ 63.648.000	0,19%	
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 18.075.335.847	\$ 271.130.038	1,50%	
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 18.075.335.847	\$ 180.753.358	1,00%	
4. Revisión Estructural	8.486,40	\$/m²	\$ 2.250	\$ 19.094.400	0,11%	
HONORARIOS				\$ 5.209.332.414	15,76%	
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 330.624.000	1,00%	
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 18.075.335.847	\$ 1.446.026.868	4,37%	
3. Interventoría	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 18.075.335.847	\$ 451.883.396	1,37%	
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 826.560.000	2,50%	
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 330.624.000	1,00%	
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 991.872.000	3,00%	
IVA Honorarios	19,00%		\$ 4.377.590.264	\$ 831.742.150	2,52%	
GASTOS DE VENTA				\$ 80.500.000	0,24%	
1. Publicidad	1,00%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 75.000.000	0,23%	
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 5.500.000	0,02%	
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				\$ 3.713.563.697	11,23%	
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 330.624.000	1,00%	
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 165.312.000	0,50%	
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					0,00%	
Espacio Público		566,40	\$ 2.814.801	\$ 1.594.303.286	4,82%	
Equipamiento Urbano m² (por destinación)	1		\$ 2.014.568	\$ 0	0,00%	
Equipamiento Urbano m² (otros usos)	1%	56,64	\$ 2.392.592	\$ 135.516.411	0,41%	
3 Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 1.157.184.000	3,50%	
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 33.062.400.000	\$ 330.624.000	1,00%	
TOTAL INGRESOS				\$ 33.062.400.000	100,00%	
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 27.613.357.755	83,52%	
GASTOS FINANCIEROS				\$ 330.624.000	1,00%	
UTILIDAD				\$ 3.306.240.000	10,00%	
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)				\$ 0	0,00%	
TOTAL LOTE						
ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO		VALOR TOTAL	% VENTAS (α)	
953,79	\$ 1.899.976	\$ 1.900.000		\$ 1.812.178.245	5,48%	

Residual con compra de derechos de construcción proyecto *Lauret Oficinas*:

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10					
Nº UNIDADES VIVIENDA	22,00	25,75233		ÁREA BRUTA LOTE	953,79
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	145,67	124,4444444			
Nº UNIDADES DE COMERCIO	17,44				
ÁREA PROMEDIO COMERCIO	35,00				
Nº UNIDADES DE OFICINAS	6,42				
ÁREA PROMEDIO OFICINAS	50,00				
Nº PARQ. PRIV. (RESIDENCIALES)	33,00				
Nº PARQ. PRIV. (OTROS USOS)	9,00				
Nº PARQ. VIS.	25,00				
Nº CUARTOS ÚTILES	22,00				
ÁREA AFECTACIONES	0,00				
ÁREA NETA	953,79				
				ÁREA ÚTIL	953,79

NORMATIVIDAD	POLÍGONO	Z4_CN4_12
	CBML	11080150024,00
	DENSIDAD (viv/Ha)	270,00 viv/hect
	ALTURA	10,00 PISOS
	I.O. torre	0,60 572,27
	I.O. plataforma	0,80 763,03
	I.C.	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% INGRESOS
--------------------------------	----------------	-----	------------	----------	------------

INGRESOS					
VENTAS					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	3.204,73	m²	\$ 5.855.000	\$ 34.332.871.412	100,00%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	610,43	m²	\$ 10.000.000	\$ 18.763.719.912	54,65%
ÁREA VENDIBLE OFICINA	320,85	m²	\$ 6.230.000	\$ 6.104.256.000	17,78%
ÁREA VENDIBLE OFICINA (CON PARQUEADERO)	900,00	m²	\$ 6.890.000	\$ 1.998.895.500	5,82%
Nº PARQ. PRIV. VENDIBLES (RESIDENCIAL)	33,00	Und	\$ 27.500.000	\$ 6.201.000.000	18,44%
Nº PARQ. PRIV. VENDIBLES (OTROS USOS)	9,00	Und	\$ 27.500.000	\$ 907.500.000	2,64%
Nº CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	22,00	Und	\$ 5.000.000	\$ 247.500.000	0,72%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	4727			\$ 110.000.000	0,32%

EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 11.662.623.107	33,97%
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	953,79	m²	\$ 120.000	\$ 114.454.800	0,33%
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar				\$ 0	0,00%
3. Otros zonas veredas publicas	568,13	m²	\$ 26.196	\$ 14.882.493	0,04%
4. COSTOS DE CONSTRUCCION CDC	7.246,01			11.533.285.813,87	
VIVIENDA 25% CDC	4.005,92	m²	\$ 1.736.921	\$ 6.957.965.091	20,27%
COMERCIO 25% CDC	763,03	m²	\$ 1.986.403	\$ 1.515.688.996	4,41%
OFICINAS 25% CDC	401,06	m²	\$ 2.463.373	\$ 987.966.472	2,88%
PARQUEADEROS PRIVADOS 30	1.260,00	m²	\$ 390.905	\$ 1.248.540.270	3,64%
PARQUEADEROS VISITANTES 30	750,00	m²	\$ 390.905	\$ 743.178.732	2,16%
CUARTOS ÚTILES 3,0	66,00	m²	\$ 1.211.307	\$ 79.946.252	0,23%
TOTAL			\$ 1.591.673		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 362.214.200	1,06%
1. Diseños Estructurales	7.246,01	\$/m²	\$ 7.500	\$ 54.345.094	0,16%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías,	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 11.662.623.107	\$ 174.939.347	1,50%
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 11.662.623.107	\$ 116.626.231	1,00%
4. Revision Estructural	7.246,01	\$/m²	\$ 2.250	\$ 16.303.528	0,14%
HONORARIOS				\$ 4.521.453.531	13,17%
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 343.328.714	1,00%
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 11.662.623.107	\$ 933.009.849	2,72%
3. Interventoria	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 11.662.623.107	\$ 291.565.578	0,85%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 858.321.785	2,50%
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 343.328.714	1,00%
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 1.029.986.142	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		\$ 3.799.540.762	\$ 721.912.749	2,10%
GASTOS DE VENTA				\$ 348.828.714	1,02%
1. Publicidad	1,00%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 343.328.714	1,00%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 5.500.000	0,02%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				\$ 4.643.816.681	13,53%
1. Exp. de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 343.328.714	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 171.664.357	0,50%
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en sm					
Espacio Público	568,13	m²	\$ 2.814.801	\$ 1.599.166.024	4,66%
Equipamiento Urbano m² (residencial)	22,00	m²	\$ 1.772.007	\$ 38.984.154	0,11%
Equipamiento Urbano m² (otros usos)	18,31	m²	\$ 2.392.592	\$ 43.814.954	0,13%
Compra de derechos de construccion				\$ 901.879.264	2,63%
3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 1.201.650.499	3,50%
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 34.332.871.412	\$ 343.328.714	1,00%

TOTAL INGRESOS	RESIDENCIAL	\$ 19.781.219.912	70,32%		
	OTROS	\$ 8.350.651.500	23,68%		
	TOTAL	\$ 28.131.871.412	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)		\$ 21.538.936.232	76,56%		
GASTOS FINANCIEROS		\$ 261.318.714	1,00%		
UTILIDAD	RESIDENCIAL	\$ 1.186.873.195	6,00%		
	OTROS	\$ 835.065.150	10,00%		
	TOTAL	\$ 2.021.938.345	7,19%		
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)		\$ 0	0,00%		
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	953,79	\$ 4.497.508	\$ 4.500.000	\$ 4.289.678.122	21,69%

CON COMPRA DE DERECHOS							
INGRESOS							
VENTAS							
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	3,204.73	m²	\$ 5.855.000	\$ 18.763.719.912	54,43%	# VIVI ADICIONALES	10
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	610,43	m²	\$ 10.000.000	\$ 6.104.256.000	17,71%	Mvi	5
ÁREA VENDIBLE OFICINA	320,85	m²	\$ 6.312.267	\$ 2.025.290.867	5,88%	H	3,5
ÁREA VENDIBLE OFICINA (CON PARQUEADERO)	900,00	m²	\$ 7.013.630	\$ 6.312.267.000	5,88%	Movi	0,08
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (RESIDENCIAL)	33,00	Und	\$ 27.500.000	\$ 907.500.000	2,63%	Mai	1.817,58
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (OTROS USOS)	9,00	Und	\$ 27.500.000	\$ 247.500.000	0,72%	VALOR ZONAGEOECONOMICA	\$ 2.814.801,00
No. CUARTOS UTILES VENDIBLES	22,00	Und	\$ 5.000.000	\$ 110.000.000	0,32%		
						320,406048	\$ 901.879.264
SIN COMPRA DE DERECHOS							
INGRESOS							
VENTAS							
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	840,00	m²	\$ 5.855.000	\$ 5.584.440.450	95,72%		
ÁREA VENDIBLE OFICINA (CON PARQUEADERO)	13,70	m²	\$ 6.312.267	\$ 86.478.058	1,48%		
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	9,08	Und	\$ 27.500.000	\$ 249.802.143	4,28%		
No. CUARTOS UTILES VENDIBLES		Und		\$ 0	0,00%		
TOTAL ÁREA VENDIBLE							

De acuerdo a el método residual aplicado al proyecto *Costa de Marfil*, con compra y sin compra de derechos los resultados obtenidos son los siguientes:

Residual sin compra de derecho de construcción proyecto *Costa de Marfil*:

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10						
Nº UNIDADES VIVIENDA	10,00	10,06675		ÁREA BRUTA LOTE	402,67	
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	100,67	100				
No. UNIDADES DE COMERCIO				POLÍGONO	Z4_CN1_15	
ÁREA PROMEDIO COMERCIO				CBML	11080150024,00	
No. UNIDADES DE OFICINAS				DENSIDAD (viv/Ha)	250,00 viv/hec	
ÁREA PROMEDIO OFICINAS				ALTURA	PISOS	
No. PARQ. PRIV. (RESIDENCIALES)	15,00			I.O. torre	0,60 241,60	
No. PARQ. PRIV. (OTROS USOS)				I.O. plataforma	0,80 322,14	
No. PARQ. VIS.	3,00			I.C.	2,50 1.006,68	
No. CUARTOS ÚTILES	10,00					
ÁREA AFECTACIONES	0,00			ÁREA ÚTIL	402,67	
ÁREA NETA	402,67					
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% INGRESOS
INGRESOS						
VENTAS						
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	1.006,68	m²	\$ 5.855.000	\$ 5.894.082.125	92,72%	
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00	m²		\$ 0	0,00%	
ÁREA VENDIBLE OFICINA	0,00	m²		\$ 0	0,00%	
ÁREA VENDIBLE OFICINA (CON PARQUEADERO)	0,00	m²		\$ 0		
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (RESIDENCIAL)	15,00	Und	\$ 27.500.000	\$ 412.500.000	6,49%	
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (OTROS USOS)	0,00	Und		\$ 0	0,00%	
No. CUARTOS UTILES VENDIBLES	10,00	Und	\$ 5.000.000	\$ 50.000.000	0,79%	
TOTAL ÁREA VENDIBLE	1254					

EGRESOS							
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN							
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	402,67	m'	\$ 120.000	\$ 2.794.135.841	\$ 48.320.400	0,76%	
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar					\$ 0	0,00%	
3. Otros zonas verdes publicas	175,00	m'	\$ 26.136		\$ 4.584.246	0,07%	
4. COSTOS DE CONSTRUCCION CDC	1.779,88				2.741.231.195,22		
VIVIENDA	18%	CDC	1.187,88	m'	\$ 1.796.810	\$ 2.134.368.356	33,58%
COMERCIO		CDC	0,00	m'		\$ 0	0,00%
OFICINAS		CDC	0,00	m'		\$ 0	0,00%
PARQUEADEROS PRIVADOS	2%	m'	420,00	m'	\$ 1.025.071	\$ 430.529.367	6,77%
PARQUEADEROS VISITANTES	2%	m'	112,00	m'	\$ 1.025.071	\$ 114.807.391	1,81%
CUARTOS ÚTILES	6,0	m'	60,00	m'	\$ 1.025.071	\$ 61.504.281	0,37%
TOTAL					\$ 1.540.124		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
1. Diseños Estructurales	1.779,88	\$/m'	\$ 7.500		\$ 13.349.074	0,21%	
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos,	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 2.794.135.841		\$ 41.912.038	1,50%	
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 2.794.135.841		\$ 27.941.358	1,00%	
4. Revisión Estructural	1.779,88	\$/m'	\$ 2.250		\$ 4.004.722	0,14%	
HONORARIOS					\$ 316.452.228	14,42%	
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 63.565.821	1,00%	
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 2.794.135.841		\$ 223.530.867	3,52%	
3. Interventoría	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 2.794.135.841		\$ 69.853.396	1,10%	
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 158.314.553	2,50%	
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 63.565.821	1,00%	
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 190.697.464	3,00%	
IVA Honorarios	13,00%		\$ 770.127.923		\$ 146.324.305	2,30%	
GASTOS DE VENTA					\$ 63.065.821	1,03%	
1. Publicidad	1,00%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 63.565.821	1,00%	
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 5.500.000	0,03%	
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					\$ 735.647.638	11,57%	
1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 63.565.821	1,00%	
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 31.782.911	0,50%	
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					\$ 0	0,00%	
Espacio Público	175,00	m'	\$ 1.923.044		\$ 336.532.700	5,29%	
Equipamiento Urbano m' (residencial)	10,00	m'	\$ 1.772.007		\$ 17.720.070	0,28%	
Equipamiento Urbano m' (otros usos)	0,00	m'			\$ 0	0,00%	
Compra de derechos de construcción					\$ 0	0,00%	
3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 222.480.374	3,50%	
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 6.356.582.125		\$ 63.565.821	1,00%	
TOTAL INGRESOS					\$ 6.356.582.125	100,00%	
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)					\$ 4.602.508.779	72,41%	
GASTOS FINANCIEROS					\$ 63.565.821	1,00%	
UTILIDAD					\$ 381.394.928	6,00%	
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)					\$ 0	0,00%	
TOTAL LOTE	ÁREA m'	VALOR m'	VALOR m' - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)		
	402,67	\$ 3.251.081	\$ 3.250.000	\$ 1.303.112.597	20,53%		

Residual con compra de derechos de construcción proyecto *Costa de Marfil*:

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10					
Nº UNIDADES VIVIENDA	16,00	12,0001		ÁREA BRUTA LOTE	402,67
AREA PROMEDIO VIVIENDA	83,05	110			
Nº UNIDADES DE COMERCIO				POLÍGONO	Z4_CN1_15
AREA PROMEDIO COMERCIO				CBML	11080150024,00
Nº UNIDADES DE OFICINAS				DENSIDAD (viv/Ha)	300,00 viv/hec
AREA PROMEDIO OFICINAS				ALTURA	PISOS
Nº PARQ. PRIV. (RESIDENCIALES)	24,00			I.O. torre	0,60 241,60
Nº PARQ. PRIV. (OTROS USOS)				I.O. plataforma	0,80 322,14
Nº PARQ. VIS.	5,00			I.C.	3,30 1.328,81
Nº CUARTOS ÚTILES	16,00				
AREA AFECTACIONES	0,00			ÁREA ÚTIL	402,67
ÁREA NETA	402,67				
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	%/ INGRESOS

INGRESOS					
VENTAS					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	1,328,81	m ²	\$ 5.855.000	\$ 7.780.188.405	91,31%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00	m ²	\$ 0	\$ 0	0,00%
ÁREA VENDIBLE OFICINA	0,00	m ²	\$ 0	\$ 0	0,00%
ÁREA VENDIBLE OFICINA (CON PARQUEADERO)	0,00	m ²	\$ 0	\$ 0	0,00%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (RESIDENCIAL)	24,00	Und	\$ 27.500.000	\$ 660.000.000	7,75%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (OTROS USOS)	0,00	Und	\$ 0	\$ 0	0,00%
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	16,00	Und	\$ 5.000.000	\$ 80.000.000	0,94%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	1677				

EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	402,67	m ²	\$ 120.000	\$ 48.320.400	0,57%
2. Vías Públicas Obliguadas a Ejecutar			\$ 0	\$ 0	0,00%
3. Otras zonas verdes publicas	280,00	m ²	\$ 26.196	\$ 1.334.793	0,03%
4. COSTOS DE CONSTRUCCION CDC	2.486,00			3.643.717.720,75	
VIVIENDA 18% CDC	1568,00	m ²	\$ 1.736.921	\$ 2.723.487.663	31,97%
COMERCIO CDC	0,00	m ²	\$ 1.386.403	\$ 0	0,00%
OFICINAS CDC	0,00	m ²	\$ 2.463.373	\$ 0	0,00%
PARQUEADEROS PRIVADOS 30	720,00	m ²	\$ 390.305	\$ 713.451.583	8,37%
PARQUEADEROS VISITANTES 30	150,00	m ²	\$ 390.305	\$ 148.635.746	1,74%
CUARTOS ÚTILES 3,0	48,00	m ²	\$ 1.211.307	\$ 58.142.729	0,68%
TOTAL			\$ 1.465.637		

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
1. Diseños Estructurales	2.486,00	\$/m ²	\$ 7.500	\$ 18.844.377	0,22%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos,	1,50	% C.D CONSTR	\$ 3.639.372.314	\$ 55.490.594	1,50%
3. Presupuesto y Control	1,00	% C.D CONSTR	\$ 3.639.372.314	\$ 36.393.729	1,00%
4. Revisión Estructural	2.486,00	\$/m ²	\$ 2.250	\$ 5.593.493	0,15%

HONORARIOS					
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 85.201.884	1,00%
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 3.639.372.314	\$ 295.349.833	3,47%
3. Interventoría	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 3.639.372.314	\$ 92.484.323	1,09%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 213.004.710	2,50%
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 85.201.884	1,00%
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 255.605.652	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		\$ 1.027.448.286	\$ 195.215.174	2,29%

GASTOS DE VENTA					
1. Publicidad	1,00%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 85.201.884	1,00%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 5.500.000	0,06%

OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					
1. Exp. de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 85.201.884	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 42.600.342	0,50%
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					0,00%
Espacio Público	280,00	m ²	\$ 1.923.044	\$ 538.452.320	6,32%
Equipamiento Urbano m ² (residencial)	16,00	m ²	\$ 1.772.007	\$ 28.352.112	0,33%
Equipamiento Urbano m ² (otros usos)	0,00	m ²	\$ 0	\$ 0	0,00%
Compra de derechos de construcción				\$ 67.306.540	0,79%
3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 298.206.594	3,50%
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 8.520.188.405	\$ 85.201.884	1,00%

RESIDENCIAL		\$ 8.520.188.405	100,00%
TOTAL INGRESOS	OTROS	\$ 0	0,00%
	TOTAL	\$ 8.520.188.405	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)		\$ 6.274.783.328	73,65%
GASTOS FINANCIEROS		\$ 85.201.884	1,00%
UTILIDAD	RESIDENCIAL	\$ 511.211.304	6,00%
	OTROS	\$ 0	0,00%
	TOTAL	\$ 511.211.304	6,00%
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)		\$ 0	0,00%

TOTAL LOTE	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (%)
	402,67	\$ 4.095.145	\$ 4.100.000	\$ 1.648.391.889	19,35%

CON COMPRA DE DERECHOS

VENTAS		\$ 8.520.188.405	#(REFI)
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	1,328,81 m ²	\$ 5.855.000	\$ 7.780.188.405 91,31%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00 m ²	\$ 0	\$ 0 0,00%
ÁREA VENDIBLE OFICINA	0,00 m ²	\$ 0	\$ 0 0,00%
ÁREA VENDIBLE OFICINA (CON PARQUEADERO)	0,00 m ²	\$ 0	\$ 0 0,00%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (RESIDENCIAL)	24,00 Und	\$ 27.500.000	\$ 660.000.000 7,75%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (OTROS USOS)	0,00 Und	\$ 0	\$ 0 0,00%
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	16,00 Und	\$ 5.000.000	\$ 80.000.000 0,94%

# VIVI ADICIONALES		
Mvi		2
H		5
		3,5
Movi		0,09
Mai		0,00
VALOR ZONAGEOECONOMICA		\$ 1.923.044,00

35 \$ 67.306.540

SIN COMPRA DE DERECHOS

VENTAS		\$ 6.541.582.125	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	1.006,68 m ²	\$ 5.855.000	\$ 5.894.082.125 90,10%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00 m ²	\$ 0	\$ 0 0,00%
ÁREA VENDIBLE OFICINA	0,00 m ²	\$ 0	\$ 0 0,00%
ÁREA VENDIBLE OFICINA (CON PARQUEADERO)	0,00 m ²	\$ 0	\$ 0 0,00%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (RESIDENCIAL)	21,00 Und	\$ 27.500.000	\$ 577.500.000 8,83%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES (OTROS USOS)	0,00 Und	\$ 0	\$ 0 0,00%
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	14,00 Und	\$ 5.000.000	\$ 70.000.000 1,07%

Acuerdo 48 DE 2014

"Por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín"

Poligono Codigo	Aprovechamiento Adicional por venta de derechos			Pago del derecho adicional con relación al valor del m ² De Suelo	
	Densidad Vivienda	IC AN	Altura	M2 de suelo a pagar por habitante por vivienda	M2 de suelo a pagar por cada 1 m ² a construir
Z4_CNI_14	50	0,6	-	4,0	0,07
Z4_CNI_15	50	0,6	-	5,0	0,09

14. Conclusiones

- La aplicación del instrumento de Compra y Venta de derechos de Construcción, requerirá de la necesidad de propietarios y constructores de las zonas receptoras de derechos de edificabilidad, interés en comprarlos para desarrollar los proyectos, para así incentivar un mercado dispuesto a la compra de derechos urbanístico, de lo contrario, si no existe interés no surgirá demanda para los derechos creados por las zonas generadoras.
- Las zonas receptoras de los derechos de construcción deben tener características similares en cuanto a usos y valores del suelo, para que exista equivalencia entre zonas receptoras y generadoras.
- La ocupación del suelo del municipio de Medellín, adoptó como instrumento la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo, la cual se encuentra vigente en el Decreto Municipal 1812 de 2016, de lo cual se espera que este instrumento sea un éxito en los distintos horizontes del POT.
- El municipio de Medellín les permite a los propietarios de predios comprar mayores aprovechamientos urbanísticos (denominados derechos adicionales de construcción y desarrollo o aprovechamientos adicionales), para desarrollar sus proyectos de construcción.
- 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 constructores utilicen en sus predios mayores aprovechamientos, para construir proyectos más grandes de los que sin la compra de derechos no lograrían.

- El aprovechamiento urbanístico, es el beneficio que se espera obtener de la aplicación de intensidades de edificabilidad en una superficie.
- La utilización del mecanismo de compra y venta de derechos de construcción, en la ciudad, es una gran estrategia para el desarrollo inmobiliario, aunque es importante resaltar que no se pueden generalizar las expectativas de edificabilidad, porque con una mal aplicación del instrumento, se podría sobre pasar las expectativas relativas al tomar las decisiones de construcción y edificabilidad.
- La compra y venta de derechos permite al municipio de Medellín, planificar el crecimiento de la ciudad de una manera organizada y a su vez, incrementar el valor suelo, logrando así obtener mejores ganancias el propietario o constructor, en el momento de la negociación de los proyectos inmobiliarios.
- El sector privado integrado por los propietarios y constructores son quienes pagan la compensación a los predios generadores de dichos derechos, y no el municipio quien actúa como mero mediador entre las partes.
- Se hace necesario que el municipio determine si las zonas receptoras tienen la capacidad de recibir el incremento que se producirá en la densidad del área, esto en términos de infraestructura y equipamiento urbano.

15. Recomendaciones

- La decisión de la compra de derechos debe estar soportada en un análisis financiero, cuyo objetivo sea maximizar las utilidades en los dos escenarios con y sin compra de derechos considerando las variables costo, riesgo y beneficio.
- En la proyección de un proyecto inmobiliario se deben analizar los aspectos técnicos, legales y estructurales, con la finalidad que a la luz de la normativa aplicable vigente al

suelo donde se va a edificar, permita responder a las exigencias del mercado, además de las necesidades del edificador.

- El constructor se debe encontrar un punto de equilibrio entre los factores determinantes de edificabilidad, donde las cesiones, obligaciones, el valor del suelo, compra de derechos de construcción, puedan justificarse en condiciones de un mercado equilibrado para compradores y vendedores.
- La vivienda es uno de los pilares en los que se funda la sociedad, donde se conjugan aspectos económicos, sociales y de interés particular que llevados al número de habitantes y la capacidad del territorio para soportar su construcción, hace necesaria que la utilización del suelo, se fundamente en la planificación responsable, sostenible donde aspectos como el urbanismo, los equipamientos, servicios públicos y las vías, se mantengan en un equilibrio constante y en armonía con el medio ambiente.
- Las utilidades de herramientas para la gestión del suelo obedecen a la motivación y fin la norma inspirada en el interés general sobre el particular, donde aspectos como las cargas urbanísticas, terminan encontrando fundamento para su existencia y esencia.

16. Referencias bibliográficas

Ley 388 de 1997 Ordenamiento territorial

Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

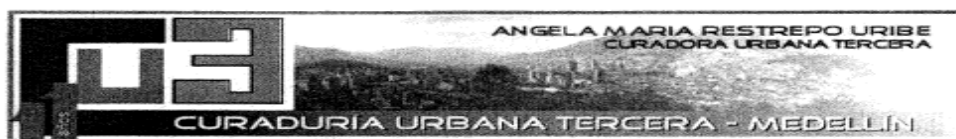
Acuerdo 48 de 2014.

Subportal del Ciudadano. Plan de desarrollo. 2017. Tomado de:

https://medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportalDelCiudadano_2/PlandeDesarrollo_0_17/Publicaciones/Shared%20Content/POT/2016/BOLET%20C3%8DN%20Venta%20de%20derechos%20de%20construcci%C3%B3n%202017.pdf

17. Anexos

Licencia de construcción



RESOLUCIÓN C3-1402 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018
Radicado. 05001-3-18-0820

POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA URBANÍSTICA VIGENTE APROBADA SEGÚN RESOLUCIÓN C3-1007 DEL 28 DE AGOSTO DE 2017 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Curadora Urbana Tercera de Medellín (P), según Decreto de Nombramiento No. 0786 del 5 de octubre de 2018, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante Resolución C3-1007 del 28 de agosto de 2017, se otorgó a la sociedad TERRAREA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S. identificada con NIT. 900977572, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-146255 con código catastral 050010104110800150013000000000 y 001-511662 con Código Catastral 050010104110800150012000000000, ubicados en la Carrera 72 No. 39A-16 (antes Calle 39A No. 71-140 y Carrera 72 No. 39A-32), barrio Laureles, proyecto LAURET.
 2. Que mediante radicado No. 05001-3-18-0820, del 6 de abril de 2018, la sociedad TERRAREA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S. identificada con NIT. 900977572, solicitó MODIFICACIÓN a la Licencia de Construcción aprobada mediante Resolución C3-1007 del 28 de agosto de 2017 y Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-146255 con código catastral 050010104110800150013000000000 y 001-511662 con Código Catastral 050010104110800150012000000000, ubicados en la Carrera 72 No. 39A-22, barrio Laureles, proyecto LAURET.
 3. Que la solicitud quedó radicado en legal y debida forma el 7 de mayo de 2018.
 4. Que se citaron por correo certificado los vecinos colindantes el día 16 de mayo de 2018, según la información suministrada por el solicitante y adicionalmente se publicó aviso en la página web de esta curaduría y en el periódico El Mundo el día 13 de junio de 2018, por no haber sido posible la comunicación a todos los vecinos.
 5. Que mediante comunicación escrita radicada en la Curaduría con el No. 0488 del 21 de mayo de 2018, los señores ÁLVARO PORRAS MARTÍNEZ y CARMEN CORREA SÁNCHEZ, propietarios del inmueble ubicado en la Transversal 39A No. 71-132, presentaron petición de información relacionada con los daños que se les ha ocasionado a su propiedad, sin presentar objeciones u observaciones a la solicitud, no obstante este despacho los reconoce como terceros intervinientes dado el interés que manifestaron en conocer sobre el avance de la solicitud.
 6. Que presentó fotografía de la valla de solicitud según Decreto 1077 de 2015 y Circular 46 de 2013.
 7. Que la solicitud de modificación de licencia cumple con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.1.1 y 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.
 8. Que la modificación de licencia consiste en cambiar en el proyecto la forma de ingresar a los parqueaderos ubicados en los 2 sótanos con rampas vehiculares por un sistema de elevadores electromecánicos de carro, propuesta que permite incrementar en 25 el número de celdas de parqueaderos de carro privados pasando de 45 a 70 celdas, se eliminó una celda de visitantes
- RESOLUCIÓN C3-1402 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018
CLAVE EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD

Dirección Calle 27 No. 40 - 70 Local 302, Pabellón Clave, Cód. Post. 050021 - Medellín

www.medellin.gov.co

Tel. 445 0700 - FAX 447 4347 - EXT. 314

lcm@medellin.gov.co

para personas con movilidad reducida quedando una sola, se incrementan 9 viviendas para un total de 19, se incrementan 2 oficinas para un total de 48, se generan 4 cuartos útiles, se conservan los 5 locales y las 4 celdas para bicicleta y los 2 sótanos y 10 pisos más mezanine aprobados inicialmente. El área construida aumenta 233,96 m2 para un total de 8.289,43 m2 y el área construida para índice de construcción en otros usos diferentes a vivienda, sólo para el cálculo de obligaciones urbanísticas, aumenta en 371,29 m2, por lo que pasa de 2.750,26 a 3.121,55 m2.

9. Que aportó copia del oficio 201730278326 del 7 de noviembre de 2017 del Departamento Administrativo de Planeación, donde se emite el concepto de viabilidad referente al estudio de accesibilidad presentado para parqueadero operado con ascensores mecanizados para el proyecto LAURET.
10. Que aportó copia del oficio 4109 085-2018035968 del 15 de agosto de 2018 de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, donde se autoriza para el proyecto, una altura de 36.50 metros sobre la cota 1.491.00 m s.n.m.
11. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto SEBASTIÁN MEJÍA ÁLVAREZ, con matrícula profesional No. A05292009-8160039.
12. Que presentó diseños de elementos estructurales y no estructurales con sus respectivos planos y memorias de cálculo firmados por el ingeniero civil JORGE VILLEGAS RAMELLI con matrícula profesional No. 05202-28901ANT.
13. Que presentó estudio geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil GIOVANNY ARRIETA FONTECHA con matrícula profesional No. 05202-71685ANT.
14. Revisión estructural por el ingeniero civil JUAN CARLOS BOTERO PALACIO con matrícula profesional No. 05202-46125ANT.
15. Que el constructor responsable es ÁLVARO HERNÁN URIBE CORREA con matrícula profesional No. 05700-06953ANT.
16. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni de su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
17. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 90670429, por un valor de \$ 3.508.000.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a la sociedad TERRAREA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., identificada con NIT. 900977572, MODIFICACIÓN a la Licencia de Construcción aprobada mediante Resolución No C3-1007 del 28 de agosto de 2017 y Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-146255 con código catastral 0500101041108001500130000000000 y 001-511662 con Código Catastral 0500101041108001500120000000000, ubicados en la Carrera 72 No. 39A-22, barrio Laureles, proyecto LAURET.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Estrato:	5
Frente del lote:	46,40 m
Fondo del lote:	Irregular
Área del Lote:	953,79 m2
Área de modificación en vivienda 1° a 11° piso:	2.127,46 m2
Área de modificación en comercio 1° piso:	283,34 m2
Área de modificación en servicios (oficinas)	
Sótanos 1 y 2 y de 1° piso a 11° piso:	3.401,48 m2

RESOLUCIÓN C3-1402 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018



Área total de modificación:	5.812,28 m2
Área de ampliación en vivienda 2º a 11º piso:	233,96 m2
Área total aprobada:	6.046,24 m2
Número de pisos generados:	No genera
Número de destinaciones generadas:	9 viviendas, 2 oficinas y 4 cuartos útiles
Número de estacionamientos generados:	Privados carro: 25 Visitantes carro: 0 Motos: 0 Bicicleta: 0
Uso de la edificación:	Mixto
Tipología del proyecto:	Mixto-Multifamiliar
Obligaciones especiales (zonas verdes privadas):	95,37 m2 (mínimo 10% del área del lote)

Parágrafo 1: Que de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

** Obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento:	640,85 metros cuadrados
** Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario público:	50,21 metros cuadrados

** Las obligaciones urbanísticas se actualizan por el incremento en el área construida total y en el área construida para índice de construcción en otros usos diferentes a vivienda de la siguiente manera:

- En vivienda, cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico: $5,00 \text{ m}^2/\text{Hab} * 3,46 \text{ Hab}/\text{Viv} * 19 \text{ Viv} = 328,70 \text{ m}^2$
- En comercio y servicio, cesión de suelo para espacio público, de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico, $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 * 3.121,55 \text{ m}^2 = 312,15 \text{ m}^2$. Se tiene en cuenta la suma de los 2 valores, 640,85 m2, ó el 18% del área del lote $953,79 \text{ m}^2 = 171,68 \text{ m}^2$, paga el mayor valor de los 2 cálculos, o sea, 640,85 m2.
- En vivienda, para construcción de equipamiento, $1,00 \text{ m}^2/\text{Viv} * 19 \text{ Viv} = 19,00 \text{ m}^2$
- En comercio y servicio, para construcción de equipam., 1% del área construida en comercio = 31,21 m2

CUADRO DE ÁREAS ACTUALIZADO:

Área construida sótano 2:	644,91 m2
Área construida sótano 1:	656,99 m2
Área construida 1º piso:	627,51 m2
Área libre 1º piso:	326,28 m2
Área construida pisos superiores:	6.360,02 m2
Área total construida:	8.289,43 m2
Índice de Ocupación:	66 %
Índice de Construcción:	No aplica
Área construida para índice de construcción:	3.121,55 m2 (sólo para calcular obligaciones urbanísticas en usos diferentes a vivienda)
No. total de pisos:	2 sótanos, 10 pisos y mezanine
Destinaciones totales:	19 viviendas, 48 oficinas, 5 locales y 4 cuartos útiles
Parqueaderos totales:	Privados:70 Visitantes:1 Motos:0 Bicicleta: 4

RESOLUCIÓN C3-1902 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018

CLAVE EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD

Nomenclatura específica Proyecto LAURET

VIVIENDA

Carrera 72 No. 39A-22 (0201 a 1001, 0102 a 1002)

OFICINA

Carrera 72 No. 39A-22 (0403 a 1003, 0404 a 1004, 0405 a 1005, 0406 a 1006, 0507 a 1007, 0408 a 1008, 0409 a 1009)

LOCAL

Carrera 72 No. 39A-12

Carrera 72 No. 39A-38

Transversal 39B No. 71-147

Transversal 39B No. 71-153

Transversal 39B No. 71-161

PARQUEADERO CARRO

Carrera 72 No. 39A-28 (98001 a 98010, 98012 a 98021, 99001 a 99010, 99012 a 99021, 02011 a 02020, 02022 a 02026, 03011 a 03020, 03022 a 03026)

CUARTO ÚTIL

Carrera 72 No. 39A-22 (98011, 99011, 02021, 03021)

Parágrafo 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes.

Parágrafo 3: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría Urbana.

ARTÍCULO TERCERO: Las demás disposiciones de la Resolución C3-1007 del 28 de agosto de 2017, no tiene ningún tipo de modificación.

ARTÍCULO CUARTO: Se conserva la vigencia otorgada mediante Resolución C3-1007 del 28 de agosto de 2018.

ARTÍCULO QUINTO: Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución podrá el interesado interponer el recurso de reposición ante este mismo despacho y/o el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Medellín, a los veintinueve (29) días del mes de octubre de dos mil dieciocho (2018).



SARA CRISTINA ARANGO PÉREZ
Curadora Urbana Tercera de Medellín (P)

Proyecto: MARÍA EDITH GARCÍA FLÓREZ

Medellín, Marzo 2 / 2021

Señores

CURADURIA CUARTA URBANA DE MEDELLIN
Medellín - Antioquia

 CURADURIA - CUARTA
- CURADURIA CUARTA DE MEDELLIN
Manuel José Vallino Rendón

... .. PRESENCIA RECIBIDA

Oficio N° 277

Fecha 02/03/2021

Asignado a: _____

_____ CURADOR CUARTO *Eli*

SOLICITUD DE COPIAS

Yo MARTA LUZ MARTINEZ A identificado(a) con Cedula de ciudadanía
Número 43557159, les solicito el favor de expedirme del Radicado
No 122419 Con Resolución Nro _____ los siguientes
documentos: licencia de construcción
con cuadro de áreas, copia sencilla

Por su colaboración, Gracias

Atentamente

MARTA LUZ MARTINEZ A

CC 43557159

Teléfono: 3004208571

Correo electrónico martaluzmartinezavistizabal@hotmail.com

Cotizaciones proyectos



BURDEOS – APARTAMENTOS TRANSVERSAL 39A # 72 – 112 – BARRIO LAURELES - MEDELLIN 26 APARTAMENTOS

COTIZACIÓN MAYO DE 2021
APARTAMENTO TIPO 3: AREA 122.00 Mts.² (AREA PRIVADA: 110.18 Mts.²)

COMODIDADES:

APARTAMENTOS CON ESPACIOSA ZONA SOCIAL CONFORMADA POR SALON, ESTAR DE TV., COMEDOR INDEPENDIENTE AMPLIO BALCÓN, COCINA ABIERTA CON ISLA CENTRAL DE 90 CMS, TORRE DE HORNOS, COCINA CON LUJOSOS ACABADOS, HERRAJES CIERRE LENTO, SALIDAS PARA LAVAVAJILLAS ELECTRICO, CARRITO CONDIMENTERO Y COLMENA DE VINOS.
TRES ALCOBAS CADA UNA CON BAÑO. ALCOBA PRINCIPAL CON BAÑO, VESTIER Y BALCÓN.
ZONA DE ROPAS INDEPENDIENTE CON PUERTA CORREDIZA. POSIBILIDAD ALCOBA DE SERVICIO CON BAÑO EN EL ESPACIO DEL ESTAR DE TV.
PISOS EN MARMOL EN ZONA SOCIAL, MADERA LAMINADA EN ALCOBAS. EXCELENTE OBRA DE MADERA.
PORTÓN DE SEGURIDAD
ALTURA LIBRE DE 2.36 MTS.

Z. COMUNES:

LOBBY DE RECEPCIÓN CON ESPACIO PARA SALA DE ESPERA Y MURO VERDE. PORTERIA 24 HORAS. RAMPA DE ACCESO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.
GIMNASIO DOTADO. TURCO. TERRAZA CON SALA CON CHIMENEAS.
AREA DE JUEGOS INFANTILES DOTADA SOBRE GRAMA SINTÉTICA. SALON DE REUNIONES CON TERRAZA.

PRECIO Y FORMA DE PAGO (en miles)

Apartamento	\$ 793'000
Parqueadero Doble lineal	\$ 45'000
Cuarto útil	\$ 6'000
TOTAL	\$ 844'000

I.) PLAN DE PAGOS

A. Cuota Inicial (20 meses) 60% valor del apartamento

a. Separación (a la firma de la orden

Promesa compraventa). 10% \$ 80'000

b. El 50% (18 cuotas mensuales

Iguales a partir del tercer mes

de \$23'500 cada una) \$423'000

B. El 40% Crédito o Recursos propios

(Fecha estimada: Enero 30/2023) \$ 341'000

V/R TOTAL \$ 844'000

Precio por metro² :(\$793.000/122 mt²): \$6'500/ mt²

OBSERVACIONES:

- PRIMA DE ALTURA A PARTIR DEL 4º PISO (INCLUIDO) DE \$2'000.000.
- CUOTA DE ADMINISTRACIÓN ESTIMADA A HOY \$595.000 MENSUALES.
- PRECIOS SUJETOS A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO, SALVO CON OPCION FIRMADA POR LA SOCIEDAD VENDEDORA
- SOCIEDAD VENDEDORA: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

INFORMES 416 2322 / 313 645 1650 - CONSTRUCCIONES PRISMA S.A.S.: 448 6850
burdeos@construccionesprisma.com - www.construccionesprisma.com

ZURICH – APARTAMENTOS 27 APARTAMENTOS

LAURELES, UN BARRIO PARA VIVIR FELIZ Y CERCA DE TODO
TRANSVERSAL 39 # 71 – 42– BARRIO LAURELES - MEDELLIN
DISFRUTA CAMINANDO, de la cercanía a restaurantes,
Centros comerciales, iglesias y la Unidad Deportiva UPB.

COTIZACIÓN MAYO DE 2021

APARTAMENTO TIPO 02.....: AREA 167.00 Mts.²

COMODIDADES:

APARTAMENTOS CON ESPACIOSA ZONA SOCIAL CONFORMADA POR SALON, ESTAR DE TV., COMEDOR INDEPENDIENTE CON VENTANA Y BIBLIOTECA INDEPENDIENTE CON PUERTAS DESLIZANTES, AMPLIO BALCÓN/ESTAR, COCINA ABIERTA CON TORRE DE HORNOS Y DESPENSA, HERRAJES CIERRE LENTO. DOS CLOSETS DE LINOS.

TRES ALCOBASCADA UNACON BAÑO. ALCOBA PRINCIPAL CON BAÑO CON DOBLE LAVAMANOS, DOS VESTIER Y BALCÓN.ALCOBAS AUXILIAR CON VESTIER.

ZONA DE ROPAS INDEPENDIENTE CON PUERTA CORREDIZA. ALCOBA DE SERVICIO CON BAÑO.

PISOS EN MARMOL EN ZONA SOCIAL, MADERA LAMINADA EN ALCOBAS. EXCELENTE OBRA DE MADERA COLOR GRIS CLARO.

PORTÓN DE SEGURIDAD

ALTURA LIBRE DE 2.36 MTS.

Z. COMUNES:

LOBBY DE RECEPCIÓN CON SALA DE ESPERA Y CUARTO PARA PORTERIA. RAMPA DE ACCESO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

GIMNASIO DOTADO. TURCO.

AREA DE JUEGOS INFANTILES DOTADA SOBRE GRAMA SINTÉTICA.

SALON DE REUNIONES.

PARQUEADEROS INTERNOS PARA VISITANTES

PRECIO Y FORMA DE PAGO (en miles)

Apartamento	\$ 1'002'000
Parqueadero Sencillo	\$ 25'000
Parqueadero Sencillo	\$ 25'000
Cuarto útil	\$ 5'000
TOTAL	\$ 1'057'000

I.) PLAN DE PAGOS

A. Cuota Inicial 30% del valor del apartamento

a. Forma de Pago a Convenir \$317'000

B. El 70% A Convenir (Crédito o Recursos propios)

\$740'000

V/R TOTAL \$1'057'000

Precio por metro² :(\$1.002.000/167 mt²): \$6'000/ mt²

OBSERVACIONES:

- PRIMA DE ALTURA A PARTIR DEL 4º PISO (INCLUIDO) DE \$1'000.000.
- CUOTA DE ADMINISTRACIÓN ESTIMADA A HOY \$650.000MENSUALES.
- PRECIOS SUJETOS A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO, SALVO CON OPCION FIRMADA POR LA SOCIEDAD VENDEDORA
- SOCIEDAD VENDEDORA: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

INFORMES 416 2322 / 313 645 1650 - CONSTRUCCIONES PRISMA S.A.S.:448 6850
saladeventas@construccionesprisma.com - www.construccionesprisma.com

Nombre: **Marta luz Martinez**
 Teléfono: 3004208571
 Correo: martaluzmartinezaristizabal@hotmail.com
 Apartamento: 901

Valor Apartamento	AREA TOTAL
\$ 1.100.000.000	165,9
INCLUYE	PARQUEADERO DOBLE LINEAL
	GASTOS DE ESCRITURACION
	ASESORIA DE DISEÑO
Valor Total	30% inicio proyecto diferida
\$ 1.100.000.000	\$ 330.000.000
Valor final a escrituras	\$ 770.000.000
	-\$ 20.000.000
	\$ 750.000.000
	70% al momento de escrituración

NOTA: EL PLAN DE PAGOS ES 100% PERSONALIZADO PARA CADA CLIENTE
 La promoción de los gastos de escrituración solo aplica para el mes de Mayo- Abril
 (2021)


Santiago Gómez
 Gerente Comercial
 3113643360

Dir. Calle 34 N° 66 B 93
 Cel. 3103878171 – 3136226305
pettrainmobiliario@gmail.com

Caracterización del mercado

Muestra # 1	
Ubicación	Apartamento ubicado en el sector de Laureles cerca de la Iglesia de Santa Gema, centro comercial Viva Laureles, parque la Matea.
Servicios públicos	Energía. Sí, Servicio prestado por EPM. Acueducto. Sí, Servicio prestado por EPM. Alcantarillado. Sí, Servicio prestado por EPM. Red de gas. Sí, Servicio prestado por EPM. Teléfono e internet. Si.
Vías de acceso	Para acceder al inmueble se permiten varias rutas como: avenida Nutibara, avenida jardín, avenida 33. El estado de conservación de las vías es bueno.
Amoblamiento urbano	El sector cuenta con buena estructura de vías, Anden, Alumbrado Público y ciclo ruta.
Estrato socioeconómico	5
Topografía	Plana
Tipo de transporte	Autobús. 190, 192, 193, 303, C3-001 Metro. B Otros. Taxis, carro particular y bicicleta. Cubrimiento. Las rutas del servicio de transporte público en este sector tienen un cubrimiento adecuado. Frecuencia. La frecuencia es apropiada para las demandas del sector.
Descripción del sector	Comuna 11. Se encuentra ubicada en la zona centro-occidental. Limita por el norte con la Comuna n.º 7 Robledo, límite establecido por la quebrada La Iguaná. Por el oriente con la Comuna n.º 10 La Candelaria, límite determinado por el Río Medellín.

	Por el sur con la Comuna n.º 16 Belén, a partir de las calles 32 EE y 33 y por el occidente con la Comuna n.º 12 La América.		
Características del inmueble			
Tipo del inmueble	Inmueble Urbano.		
Uso actual	El inmueble actualmente tiene uso residencial.		
Topografía del terreno	Plana.		
Construcciones	Área 113,5 m2, área privada 103 m2. Parqueaderos. 2		
Dependencias	El apartamento consta de zona social con estar de televisión, con comedor-salón; cocina abierta con torre de hornos, doble mesón y barra; zona de ropas independiente, balcón, con baño social, la alcoba principal con baño y vestier, estudio, una segunda alcoba con baño y closet, una tercera alcoba con baño y closet.		
Dotación comunal	El edificio cuenta con lobby de recepción en doble altura, salón social, baño turco, jacuzzi, solárium, gimnasio dotado, juegos infantiles.		
Características del proyecto	San Sebastián apartamentos en Laureles, consta de una torre de 10 pisos con 22 cómodos apartamentos, 4 de ellos son dúplex, cada uno cuidadosamente diseñado para lograr el mejor balance entre estética y funcionalidad, con espacios bien iluminados y buenos acabados.		
Dirección	Carrera 80A #34B-50		
Acabados			
	Estado conservación	Calidad acabados	Materiales
Cubierta	Bueno	Normal	Cielo falso en drywall
Mampostería	Bueno	Normal	Ladrillo
Pisos	Bueno	Normal	Madera laminada
Puertas	Bueno	Normal	Madera
Muros	Bueno	Normal	Revoque, estuco y pintura

Registro fotográfico	
Estar	Salón - Comedor
	
Alcoba principal	Estudio
	
Recepción	Zonas Comunes
	
Fuente	https://www.fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/san-sebastian-apartamentos/laureles/medellin/5484638

Muestra # 2	
Ubicación	Apartamento ubicado en el sector de Laureles cerca de la Iglesia de Santa Teresita, euro, carulla, supermercados, Unidad Deportiva UPB, Unidad Deportiva de Belen, primer y segundo parque de laureles.
Servicios públicos	Energía. Sí, Servicio prestado por EPM. Acueducto. Sí, Servicio prestado por EPM. Alcantarillado. Sí, Servicio prestado por EPM. Red de gas. Sí, Servicio prestado por EPM.

	Teléfono e internet. Si.
Vías de acceso	Para acceder al inmueble se permiten varias rutas como: avenida Nutibara, avenida jardín, avenida 33. El estado de conservación de las vías es bueno.
Amoblamiento urbano	El sector cuenta con buena estructura de vías, Anden, Alumbrado Público y ciclo ruta.
Estrato socioeconómico	5
Topografía	Plana
Tipo de transporte	Autobús. 190, 192, 193, 303, C3-001 Metro. B Otros. Taxis, carro particular y bicicleta. Cubrimiento. Las rutas del servicio de transporte público en este sector tienen un cubrimiento adecuado. Frecuencia. La frecuencia es apropiada para las demandas del sector.
Descripción del sector	Comuna 11. Se encuentra ubicada en la zona centro-occidental. Limita por el norte con la Comuna n.º 7 Robledo, límite establecido por la quebrada La Iguaná. Por el oriente con la Comuna n.º 10 La Candelaria, límite determinado por el Río Medellín. Por el sur con la Comuna n.º 16 Belén, a partir de las calles 32 EE y 33 y por el occidente con la Comuna n.º 12 La América.
Características del inmueble	
Tipo del inmueble	Inmueble Urbano.
Uso actual	El inmueble actualmente tiene uso residencial.
Topografía del terreno	Plana.
Construcciones	Área. 167 m2. Apartamento Tipo. 2. Altura libre. 2.36 MTS.

	Parqueaderos. 2		
Dependencias	<p>Apartamento con espaciosa zona social conformada por salón, estar de tv., comedor independiente con ventana y biblioteca independiente con puertas deslizantes, amplio balcón/estar, cocina abierta con torre de hornos y despensa, herrajes cierre lento. Dos closets de linos.</p> <p>Tres alcobas cada una con baño. Alcoba principal con baño con doble lavamanos, dos vestier y balcón, alcoba auxiliar con vestier.</p> <p>Zona de ropas independiente con puerta corrediza. Alcoba de servicio con baño.</p> <p>Pisos en mármol en zona social, madera laminada en alcobas. Excelente obra de madera color gris claro.</p>		
Dotación comunal	<p>Lobby de recepción con sala de espera y cuarto para portería. Rampa de acceso para personas con movilidad reducida.</p> <p>Gimnasio dotado, turco.</p> <p>Área de juegos infantiles dotada sobre grama sintética.</p> <p>Salón de reuniones.</p> <p>Parqueaderos internos para visitantes.</p>		
Características del proyecto	“Zurich - Apartamentos” estará conformado por 27 apartamentos, acabados serán de lujo, portería con vigilancia las 24 horas del día. Parqueadero de visitantes		
Dirección	Transversal 39 # 71 - 42		
Acabados			
	Estado conservación	Calidad acabados	Materiales
Cubierta	Bueno	Lujo	Cielo falso en drywall
Mampostería	Bueno	Lujo	Ladrillo
Pisos alcobas	Bueno	Lujo	Madera laminada
Muros	Bueno	Lujo	Revoque, estuco y pintura
Cocina	Bueno	Lujo	Con barras en mesón quarzstone blanco




Muebles superiores	Bueno	Lujo	Madera tipo Cronos Blanco
Zonas de ropas	Bueno	Lujo	Puerta corrediza en madera y vidrio sand blasting
Piso zona social	Bueno	Lujo	Mármol importado español
Balcones	Bueno	Lujo	Pasamanos en vidrio y con vidrieras

Especificaciones de acabados

<ul style="list-style-type: none"> • Portón de seguridad con montante lateral. • Carpintería piso techo en color gris claro. • Clósets con bisagras ocultas. • Puerta corrediza para independizar estudio. • Pisos en mármol en zona social. • Pisos de madera laminada en las alcobas. • Estudio independiente con ventana. • Cocina abierta en "U" con ventana, torre de hornos, despensa, herrajes de cierre lento y mueble superior en madera blanca italiana tipo Cronos. • Baño principal con doble lavamanos y entrepaños en madera • Zona de ropas con puerta corrediza y espacio para lavadora y secadora. Alcoba de servicio con baño. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grifería Grival. • Piezas sanitarias marca Corona. • Cocina con mueble superior y herrajes de cierre lento importado, marca Blum. • Mesón de cocina y salpicadero alto en quartzstone, color blanco polar. • Baños con mesón en mármol color crema marfil. • Cocina con despensa y torre de hornos. • Electrodomésticos Challenger. • Alcoba principal con dos vestier, baño de doble servicio con entrepaños en madera y balcón • Puerta corrediza en madera y vidrio en zona de ropas. • Salón-estar en línea con nicho para bar, estudio independiente con ventana y amplio estar-balcón
--	--

Registro fotográfico

Salón Estar	Cocina
--------------------	---------------

	
<p align="center">Zona de Ropas</p>	<p align="center">Comedor</p>
	
<p align="center">Alcoba principal</p>	<p align="center">Alcoba Auxiliar</p>
	
<p align="center">Alcoba 2</p>	<p align="center">Balcon</p>
	
<p>Fuente</p>	<p>https://construccionesprisma.com.co/tland/zurich</p>

<p align="center">Muestra # 3</p>	
<p>Ubicación</p>	<p>Apartamento ubicado en el sector de Laureles cerca Euro, Carulla, D1, restaurantes, tiendas de conveniencia (Pepe Gangas, Papelerías, etc.), medios públicos de transporte, la Iglesia de Santa Teresita.</p>

Servicios públicos	<p>Energía. Sí, Servicio prestado por EPM.</p> <p>Acueducto. Sí, Servicio prestado por EPM.</p> <p>Alcantarillado. Sí, Servicio prestado por EPM.</p> <p>Red de gas. Sí, Servicio prestado por EPM.</p> <p>Teléfono e internet. Si.</p>
Vías de acceso	<p>Para acceder al inmueble se permiten varias rutas como: avenida Nutibara, avenida jardín, avenida 33.</p> <p>El estado de conservación de las vías es bueno.</p>
Amoblamiento urbano	El sector cuenta con buena estructura de vías, Anden, Alumbrado Público y ciclo ruta.
Estrato socioeconómico	5
Topografía	Plana
Tipo de transporte	<p>Autobús. 190, 192, 193, 303, C3-001</p> <p>Metro. B</p> <p>Otros. Taxis, carro particular y bicicleta.</p> <p>Cubrimiento. Las rutas del servicio de transporte público en este sector tienen un cubrimiento adecuado.</p> <p>Frecuencia. La frecuencia es apropiada para las demandas del sector.</p>
Descripción del sector	<p>Comuna 11. Se encuentra ubicada en la zona centro-occidental. Limita por el norte con la Comuna n.º 7 Robledo, límite establecido por la quebrada La Iguaná. Por el oriente con la Comuna n.º 10 La Candelaria, límite determinado por el Río Medellín. Por el sur con la Comuna n.º 16 Belén, a partir de las calles 32 EE y 33 y por el occidente con la Comuna n.º 12 La América.</p>
Características del inmueble	
Tipo del inmueble	Inmueble Urbano.
Uso actual	El inmueble actualmente tiene uso residencial.

Topografía del terreno	Plana.
Construcciones	<p>Área. 122 m2. Área privada. 110,18 m2</p> <p>Apartamento Tipo. 3. Altura libre. 2.36 MTS.</p> <p>Parqueadero doble lineal. 1</p>
Dependencias	<p>Apartamentos con espaciosa zona social conformada por salón, estar de tv., comedor independiente. Amplio balcón. Cocina abierta con isla central, torre de hornos. Cocina con lujosos acabados: herrajes cierre lento, salidas para lavavajillas eléctrico, carrito condimentero y colmena de vinos.</p> <p>Tres alcobas cada una con baño. Alcoba principal con baño, vestier y balcón.</p> <p>Zona de ropas independiente con puerta corrediza. Posibilidad alcoba de servicio con baño en el espacio del estar de tv.</p> <p>Pisos en mármol en zona social, madera laminada en alcobas. Obra de madera.</p> <p>Apartamentos con espaciosa zona social conformada por salón, estar de tv., comedor independiente. Amplio balcón. Cocina abierta con isla central, torre de hornos. Cocina con lujosos acabados: herrajes cierre lento, salidas para lavavajillas eléctrico, carrito condimentero y colmena de vinos.</p> <p>Tres alcobas cada una con baño. Alcoba principal con baño, vestier y balcón.</p> <p>Zona de ropas independiente con puerta corrediza. Posibilidad alcoba de servicio con baño en el espacio del estar de tv.</p> <p>Pisos en mármol en zona social, madera laminada en alcobas. Obra de madera.</p>
Dotación comunal	<p>Lobby de recepción con espacio para sala de espera y muro verde. Portería 24 horas.</p> <p>Rampa de acceso para personas con movilidad reducida.</p> <p>Gimnasio dotado, turco, terraza con sala con chimeneas.</p> <p>Área de juegos infantiles dotada sobre grama sintética. Salón de reuniones con terraza.</p>

Características del proyecto	“Burdeos – Apartamentos” fue inspirado en el triángulo dorado de Burdeos, Francia, capital mundial del Vino, que conforma su centro histórico y en el que se conjugan tres actores esenciales: Raíces, Momentos y Espacios.		
Dirección	Transversal 39A # 72 - 112		
Acabados			
	Estado conservación	Calidad acabados	Materiales
Cubierta	Bueno	Lujo	Cielo falso en drywall
Mampostería	Bueno	Lujo	Ladrillo
Pisos alcobas	Bueno	Lujo	Madera laminada
Muros	Bueno	Lujo	Revoque, estuco y pintura
Cocina	Bueno	Lujo	Madera
Muebles superiores	Bueno	Lujo	Madera
Balcones	Bueno	Lujo	Pasamanos en vidrio y con vidrieras
Registro fotográfico			
Salón Estar		Cocina	
			
Alcoba principal		Alcoba Auxiliar	
			
Alcoba 2		Balcón	



Estudio



Baño



Fuente

<https://construccionesprisma.com.co/listing-burdeos-37.html>