RESUMEN DE ALERTAS Y TEMAS PENDIENTES PARA HACIENDA
1. La Revitalización (16 polígonos) dependerá de inversión pública canalizada a través del Fondo de Ordenamiento Territorial. Se debe buscar contar pronto con el coste estimado de intervención en estos polígonos.
2. Las 142.000 viviendas proyectadas en el ejercicio son un techo teórico a largo plazo (30-50 años según lo expresado en sesión). Cualquier proyección de ingresos por venta de derechos debe basarse en escenarios de materialización realistas, no en el potencial máximo.
3. El mecanismo de venta de derechos de construcción no fue detallado en cuanto a su estructura operativa: valoración, administración y destinación del recaudo quedaron sin definir.
4. La fórmula ajustada de obligaciones reduce la cesión para viviendas pequeñas (de 10,33 m² a 5,1 m² en vivienda de 30 m²). No se presentó modelación del impacto neto sobre el recaudo total.
5. En la sesión no se abordó la articulación de estas propuestas con otros instrumentos de captura de valor del suelo (participación en plusvalía, contribución de valorización).

1. Contexto y problemática territorial

En esta sesión En-Clave, el DAP presentó la propuesta de ajuste del subsistema de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, organizada en tres ejes: tratamientos, aprovechamientos (edificabilidad y densidades) y obligaciones urbanísticas (cargas asociadas al desarrollo inmobiliario).

El diagnóstico territorial presentado evidencia desequilibrios críticos que justifican la revisión: del potencial de vivienda en el ámbito del Río (111.000 unidades), apenas 3.049 se licenciaron entre 2014 y 2025, lo que equivale al 2.7% de ejecución. El desarrollo habitacional ha operado en contravía del modelo de ocupación: el norte presenta asentamientos informales que superan la densidad normativa, mientras que el Río Centro y Sur no detonan su potencial de transformación.

2. Propuestas presentadas

2.1. Renovación Urbana: de una modalidad a tres

El cambio más estructural es la transformación de la Renovación Urbana de una única modalidad (Redesarrollo) a tres modalidades diferenciadas. El Redesarrollo (19 polígonos) se mantiene para suelos que requieren sustitución o transformación de estructuras urbanas, con plan parcial obligatorio y generación de nueva infraestructura. La Reactivación (18 polígonos) permite desarrollo predio a predio sin plan parcial, con modelo de gestión definido por polígono y estímulos a la integración predial para acceder a aprovechamientos adicionales. La Revitalización (16 polígonos) promueve densificación y usos mixtos con mecanismos de permanencia de propietarios, donde la transformación no proviene necesariamente del desarrollo inmobiliario sino de intervención estatal.

Se indicó que en los 16 polígonos de Revitalización la transformación dependerá en buena medida de la capitalización de recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas, a través del Fondo de Ordenamiento Territorial que se está planteando, para que estos polígonos sean prioritarios en la llegada de inversión pública, dado que la transformación en términos de espacio público que necesitan no llegará tan rápido desde el sector privado. Sin embargo, aun no se cuenta con un coste de la intervención en los 16 polígonos

2.2. Densificación: 142.000 viviendas adicionales como techo

La propuesta identifica 143 polígonos con potencial de crecimiento y estima aproximadamente 142.000 viviendas potenciales adicionales, distribuidas en cuatro sub-estrategias. La primera (Renovación y áreas receptoras, 67 polígonos) concentra 83.500 viviendas, **canalizadas a través de la compra de derechos adicionales de construcción**. La segunda (VIS/VIP) asigna una bolsa de 16.500 viviendas como incentivo para proyectos en asocio con ISVIMED, otorgando hasta un 40% de densidad adicional por polígono. La tercera (DOT) aplica un incremento del 20% en densidad sobre 55 de las 83 centralidades del Metro, con aproximadamente 36.000 viviendas. La cuarta (Patrimonio) destina 6.000 viviendas adicionales a polígonos asociados a bienes de interés cultural, mediante transferencia y venta de derechos.

Todas las densidades adicionales, excepto las del incentivo VIS/VIP, ingresan al esquema de venta de derechos de construcción. Se advirtió que este potencial (142.000 viviendas) es un techo teórico para 30 a 50 años y que las cifras están sujetas a concertación con el AMVA y a disponibilidad de servicios públicos de EPM

2.3. Venta y transferencia de derechos de construcción

El mecanismo funcionaría así: la norma base asigna una densidad por polígono conforme a las franjas metropolitanas, y se habilita una densidad adicional que el desarrollador debe adquirir mediante compra de derechos. Aplica en polígonos receptores del Acuerdo 48, lotes en Zonas DOT y polígonos de Renovación, con rangos diferenciados según franja de densidad.

Para patrimonio cultural se propone transferencia de derechos desde polígonos con BIC hacia polígonos receptores. En Reactivación se promueve la integración predial como condición para acceder a derechos adicionales, y se contempla la transferencia de aprovechamientos de predios afectados por vías hacia predios vecinos.

En la sesión no se detalló la estructura operativa del mecanismo de venta de derechos: forma de valoración, entidad administradora ni controles de gestión. Este aspecto quedó sin desarrollar.

2.4. Ajuste de la fórmula de obligaciones

La propuesta cambia el fundamento del cobro: de una obligación calculada por número de viviendas a una obligación por metro cuadrado construido. Según se dijo, con la fórmula actual, un apartamento de 60 m² y uno de 120 m² pagan la misma obligación, cargando desproporcionadamente al segmento de vivienda pequeña.

Con la fórmula propuesta, una vivienda de 30 m² pasaría de 10,33 m² de cesión a 5,1 m², mientras que una de 80 m² pasaría a 10,6 m². Pero no se presentó un modelo de estimación sobre el recaudo que esta propuesta tendría

En Renovación, el peso promedio de las obligaciones urbanísticas de las UAU es del 7,69%, con un rango entre 1,72% y 33,02%.