



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**Decreto Provisional 1720074924
(19 de enero de 2023)**

Por medio del cual se modifica el Decreto Municipal 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “La Asomadera” de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en suelo urbano de la ciudad de Medellín” y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias y en especial las conferidas por los numerales 1 y 10 del artículo 315 de la Constitución Política, lo dispuesto el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por la Ley 2079 de 2021, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el artículo 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, las demás normas complementarias, y

CONSIDERANDO QUE:

De conformidad con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los Planes Parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo las características particulares que permitan su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

En ejercicio de sus atribuciones legales, el alcalde de Medellín expidió el Decreto Municipal 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en suelo urbano de la Ciudad de Medellín”, expedido en vigencia del Acuerdo Municipal 46 de 2006, anterior Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Medellín.

El Decreto Municipal 2120 de 2010, modificado por el Decreto Municipal 1140 de 2017, estableció en el artículo 8° la conformación del área de planeamiento e indicó que la constituye la totalidad del polígono identificado como Z3_D1, en la cual definió diez Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que debían ser ejecutadas de manera autónoma.

Para la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- 4 del Plan Parcial La Asomadera, se expidió la Resolución C1-1051 de diciembre 14 de 2001 “Por medio de la cual se aprueba Proyecto Urbanístico General (PUG) para la Unidad de Actuación 4 (UAU 4) del Plan Parcial La Asomadera y se otorga Licencia de Urbanización en la Modalidad de Desarrollo para la Etapa Urbanística 1”. Por su parte, para la Unidad de Actuación Urbanística 5 fue otorgada una Licencia de Urbanización mediante la Resolución C1-0311 del 24 de marzo de 2020 de la Curaduría Urbana Primera de Medellín.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El Departamento Administrativo de Planeación emitió vistos buenos a los planteamientos urbanísticos generales propuestos por algunos de los propietarios de predios privados en la UAU 3 (mediante el oficio 201930128280 del 26/04/2019 el cual fue actualizado con el oficio 202130222137 del 01/06/2021) y en la UAU 6 (por medio del oficio 202130419664 del 23/09/2021). Esto, según lo estipulado en el parágrafo 7° del artículo 78° del Decreto Municipal 2120 de 2010, el cual establece que *“Los Planes Urbanísticos Generales (PUG) podrán ser aprobados por cualquier Curaduría en caso de acuerdo entre todos los propietarios de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística. Si no existe este acuerdo el Plan Urbanístico General puede ser aprobado solo mediante previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación”*.

El artículo 24° del Decreto Municipal 2120 de 2010 definió las siguientes condiciones para el sistema vial complementario o secundario en las vías de acceso a las UAU 5 y 6 y a la UAU 4 *“[...] Vía de Acceso a las Unidades de Actuación Urbanística No. 5 y 6. Se proyecta como vía transversal que permita el acceso al interior del proyecto desde los tercios superior e inferior de la Avenida Las Palmas, sirviendo para el acceso a los desarrollos de vivienda existentes entre las vías principales longitudinales. El plan parcial plantea la construcción completa de esta vía que garantice la transversalidad del esquema de movilidad propuesto, su importancia radica en ser la única posibilidad de cruce del polígono, ya que dadas las condiciones topográficas y de pendientes es imposible la proyección de trazados viales adicionales tanto en la zona norte como en el costado sur del polígono. Esta posibilidad depende del diseño final de la carrera 34 y de la propuesta de compensación, si es necesario, de las zonas verdes que puedan verse afectadas con la continuidad de esta vial. [...] Vía de Acceso UAU_4. La vía de acceso de esta unidad se plantea desde la carrera 32 con el fin de permitir un desarrollo independiente de la construcción de la carrera 34, a la cual podrá vincularse dependiendo de los diseños finales de esta vía. El trazado final de este acceso deberá respetar las áreas de conservación ambiental definidas en el Estudio Ambiental consignado en el Documento Técnico de Soporte [...]”*.

Igualmente, estableció en el artículo 36° la conformación y delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y determinó, respecto a las Unidades de Actuación Urbanística 4 y 5: *“[...] La Unidad de Actuación Urbanística 4 (36.233,38 m²) se encuentra ubicada en el extremo sur del polígono, limitando al sur y al occidente con la Avenida Las Palmas, al norte con las Unidades de Actuación Urbanística 5 y 6 y al oriente con el Barrio Las Lomas (por fuera del área de intervención). Concentra una parte significativa de las obligaciones urbanísticas, generando un segundo parque que articula la parte alta y baja de la Avenida Las Palmas, con un área de espacio público existente en Las Lomas que se integra espacialmente al área de intervención dentro de la propuesta urbanística. Su desarrollo se encuentra limitado por la topografía existente que afecta las áreas dispuestas por norma para la franja del Corredor Turístico de Las Palmas. De tal modo que la edificabilidad se concentra en el área que los estudios técnicos determinaron como apta para la edificación y dejando parte del área de menor pendiente ubicada en el costado*



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

norte, para la continuidad del corredor de espacio público propuesto. Tabla 13. Composición Área de Planificación UAU-4 [...] La Unidad de Actuación Urbanística 5 (48.999,41 M2) Se encuentra ubicada en la zona central del polígono, limita al oriente con la UAU_6, al occidente con la UAU_2, al norte con la Quebrada La Asomadera ramal 2, al sur con la UAU_3. Su acceso vial se plantea a través de la UAU_6, por lo que deberá gestionar la cesión del suelo y la construcción de la vía con los propietarios de la UAU_6. Tabla 14. Composición Área de Planificación UAU-5 [...].”

Respecto a la conexión vial de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), en el parágrafo quinto del artículo 48° del Decreto Municipal 2120 de 2010 definió que “La vinculación vial de los desarrollos inmobiliarios a la malla vial de la ciudad deberá garantizarse a través de vías privadas o de servidumbres legalmente constituidas”.

Precisa además en el artículo 59° (modificado por el artículo primero del Decreto Municipal 1140 de 2017), los parámetros de desarrollo para las Unidades de Actuación Urbanística y respecto a las Unidades de Actuación Urbanística 4 y 5 estableció: “[...] Unidad de Actuación Urbanística No. 4: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas o desde la Carrera 32; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción [...].”

Unidad de Actuación Urbanística No. 5: El interesado en desarrollar esta unidad deberá resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 6 que comparte esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción [...].”

El artículo 81° del Decreto Municipal 2120 de 2010 (modificado por el artículo segundo del Decreto Municipal 1140 de 2017) definió que “[...] por las condiciones ambientales y de distribución catastral del área de planificación del presente plan parcial, se han establecido algunas vías privadas que hacen que algunas unidades dependan de otras para su acceso, generando una secuencia de desarrollo”. En este sentido, en el citado



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

artículo se estableció lo siguiente en relación con las condiciones de acceso a las UAU 2 y 3 y 5 y 6: [...] Unidades de Actuación No. 2 y 3 y 5 y 6. La vía de acceso que comparten estas unidades aparece como una servidumbre en la base catastral municipal [hoy distrital]. Ambas unidades deberán constituir la servidumbre respectiva de las franjas necesarias para completar la sección vial mínima y permitir el desarrollo de la unidad que se desarrolle primero. [...] Parágrafo Primero. La gestión propuesta por las Unidades de Actuación Urbanística descrita en el presente capítulo, puede variar en la medida en que varíe el cronograma de ejecución del plan parcial, en tal caso se ajustará la gestión de las mismas

Posteriormente, el Alcalde de Medellín, en usos de sus facultades legales, expidió el Decreto Municipal No. 1017 de 2020 *“Por medio del cual se prorroga la vigencia del Plan Parcial La Asomadera para el polígono Z3_D_1, adoptado mediante Decreto Municipal 2120 de 2010, modificado mediante Decreto Municipal 1140 de 2017 y se dictan otras disposiciones”*, hasta el 31 de diciembre de 2025, con el objeto de favorecer las iniciativas de desarrollo que actualmente se gestionan en el polígono.

Mediante Decreto Municipal 176 de 2021 se aprobó la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) 4 del Plan Parcial La Asomadera ubicada en el extremo sur del polígono Z3_D_1, limitando al sur y al occidente con la Avenida Las Palmas, al norte con las Unidades de Actuación Urbanística 5 y 6 y al oriente con el Barrio Las Lomas (por fuera del área de intervención).

A través de los oficios 202010116126 del 27/04/2020 y 202010123715 del 12/05/2020, el señor Mauricio Mesa Londoño, representante legal de la Constructora Javier Londoño S.A.S., empresa propietaria de predios en las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- 4, 5, 8 y 9 y titular de licencias urbanísticas en las mismas unidades del Plan Parcial La Asomadera, presentó solicitud de *“determinantes técnicas y demás condiciones que se requieran para solicitar la modificación del acceso a la UAU 5 a través de la vía de ingreso a la UAU 4”*. Según los citados oficios, esta solicitud se basó en *“[...] las serias dificultades en materia de movilidad, especialmente sobre el tercio inferior de la Avenida Las Palmas, sobre el cual se tendría que implementar bahías de aceleración y desaceleración sobre una zona de curva, situación que exigiría grandes cortes y taludes con pendientes altas en zonas con antecedentes de inestabilidad importantes [...], en “[...] las condiciones desfavorables de topografía que ofrece el acceso a través de la UAU 6, en “[...] que no se prevé en el corto o mediano plazo la construcción de la Avenida 34 por parte del Municipio [hoy Distrito Especial] antes del vencimiento de los términos del plan parcial[...]”*.

Por medio del oficio 202030147923 del 23/05/2020, la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación emitió respuesta a los oficios radicados por la Constructora Javier Londoño S.A.S. donde se le informó que *“[...] es evidente que el Decreto 2120 de 2010 no contempló la posibilidad de*



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

construir un acceso vial a la UAU 5 a través de la UAU 4, razón por la cual este debe considerarse como un ajuste o modificación al plan parcial que se regirá por lo establecido para tal fin en el artículo 83 del Decreto 2120 de 2010 [...]”. Adicionalmente, se le informó que “[...] Respecto a la memoria justificativa de que trata el parágrafo primero del citado artículo 83 del Decreto 2120 de 2010, está deberá desarrollar los siguientes aspectos de movilidad; ambientales; geológicos, geotécnicos y de riesgo; de gestión, jurídicos, urbanísticos y financieros relacionados con el cambio en el acceso vial a la UAU 5: 1. Componente de movilidad: Análisis de la nueva propuesta de acceso vial en comparación con las otras posibilidades de acceso vial a esta unidad, especificaciones de diseño y seguridad vial. Examen de la articulación con las propuestas viales de las UAU 3, 4 y 6; 2. Componente ambiental: Análisis de las condiciones ambientales en el área de donde se localiza la propuesta de acceso vial a la UAU 5 a través de la UAU 4; 3. Componente geológico, geotécnico y de riesgo: Análisis y estudios requeridos para la mitigación de los riesgos inherentes a la intervención propuesta; 4. Componente urbanístico: Análisis de los efectos normativos en el plan parcial, en especial en su impacto en la UAU 4; 5. Componente de gestión: Opciones de gestión de la infraestructura propuesta respecto a la gestión asociada con los promotores de la UAU 4; 6. Componente financiero, jurídico y garantías: Análisis de los efectos normativos, la gestión del suelo y los instrumentos jurídicos para la implementación de la propuesta. Garantías antes, durante y después de la construcción; 7. Recomendaciones generales: Indicaciones de carácter general para la realización de la propuesta [...]”.

Mediante el oficio 202010276153 del 05/10/2020, los señores Luis Ignacio Mesa Londoño, representante legal de la Constructora Javier Londoño S.A.S. y Sebastián Álvarez Díaz, gerente de Soulland S.A.S. hicieron entrega de “*información relevante para la aprobación de la modificación del acceso a la UAU 5 en el marco del Decreto Municipal 2120 de 2010, por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo La Asomadera para el polígono Z3-D1*”. Con el citado oficio dieron “*respuesta a los parámetros exigidos [...] a través del radicado 202030147923 del 23 de mayo de 2020, para la evaluación y el análisis de la propuesta de acceso vial a la Unidad de Actuación Urbanística No. 5 del Plan Parcial La Asomadera [...]*”.

Por medio del oficio 202030434272 del 30/11/2020, la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación emitió respuesta con observaciones al oficio 202010276153 del 05/10/2020, en el citado oficio se les hizo entrega de las observaciones desde los componentes ambiental, de movilidad, geológica y geotécnica y urbanístico-financiero y de gestión, que habían sido socializadas en las reuniones realizadas los días 6, 11 y 26 de noviembre de 2020.

Mediante los oficios 202110143078 del 13/05/2021 y 202110175716 del 11/06/2021, los señores Mauricio Hernán Mesa Londoño, representante legal de la Constructora Javier Londoño S.A.S. y Sebastián Álvarez Díaz, gerente de Soulland S.A.S dieron respuesta a



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

las observaciones realizadas por el Departamento Administrativo de Planeación mediante el oficio 202030434272. A los citados radicados, se anexaron dos archivos con los siguientes documentos: “PROYECTO ALTERNATIVAS DE ACCESIBILIDAD UAU5 LA ASOMADERA INFORME GEOLÓGICO GEOTÉCNICO V.2”, “OFICIOS 201830140502 del 06/06/2018 y 201500661384 del 22/12/2015 DEL DAP”, “OFICIO 201600007441 del 07/01/2016 de la Secretaría de Movilidad” y “ANÁLISIS DE ACCESIBILIDAD UAU 5 PLAN PARCIAL LA ASOMADERA”, “INFORME JURÍDICO 1 – Vías de acceso a las unidades 4 y 5 del Plan Parcial La Asomadera”.

Por medio del oficio 202130294508 del 15/07/2021, la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación emitió respuesta con observaciones al oficio 202110143078 del 13/05/2021, complementado con el oficio 202110175716 del 11/06/2021, mediante los cuales los señores Mauricio Hernán Mesa Londoño y Sebastián Álvarez Díaz respondieron a las observaciones emitidas en el oficio 202030434272 del 30/11/2020.

Mediante el oficio 202110221020 del 21/07/2021, los señores Mauricio Hernán Mesa Londoño, representante legal de la Constructora Javier Londoño S.A.S. y Sebastián Álvarez Díaz, gerente de Soulland S.A.S., respondieron a las observaciones emitidas el 15/07/2021 mediante el oficio 202130294508 de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación. Al citado oficio 202110221020 del 21/07/2021 se anexó un archivo que contenía el Documento “PROYECTO ALTERNATIVAS DE ACCESIBILIDAD UAU5 LA ASOMADERA INFORME GEOLÓGICO GEOTÉCNICO V.2” y las “Respuestas Observaciones Informe Geológico Geotécnico”.

Por medio del oficio 202130419634 del 23/09/2021, la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación emitió respuesta al oficio 202110221020 del 21/07/2021, radicado por los señores Mauricio Hernán Mesa Londoño y Sebastián Álvarez Díaz.

Posteriormente, el 25 de febrero de 2022, se les informó a los solicitantes que *“Una vez revisado el plano enviado por ustedes con el diseño del trazado de la vía de acceso a la UAU 5 por la UAU 4 en el Plan Parcial La Asomadera, y con el fin de articular dicho trazado con las obras de urgencia manifiesta que actualmente está realizando la Secretaría de Infraestructura Física (asunto que fue tratado con la Secretaría General en el marco del proceso de revisión del proyecto modificadorio del plan parcial), se solicitaron, a la citada secretaría, los diseños de las obras de estabilización sobre el talud contiguo al Restaurante El Rancherito. Teniendo en cuenta la información suministrada por la SIF, se puede apreciar en el Acta de reunión del día 10 de noviembre de 2021 sostenida entre representantes de la SIF, Geodic, Constructora Javier Londoño, entre otros, que se llegó a la conclusión que, una vez terminada la obra, enviarán los planos record de la obra con la ubicación definitiva de los anclajes con el fin que se hagan los ajustes que sean*



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

necesarios en el diseño vial. En este sentido, una vez la SIF les haga entrega de dicha información, se deberá realizar un análisis de estabilidad del sector incluyendo las obras de mitigación por la urgencia manifiesta y los diseños de la vía de acceso a la UAU 5 por la UAU 4, y los diseños de la Avenida 34, con la finalidad de garantizar la estabilidad de la vía propuesta y los empalmes para la efectiva construcción futura del sistema vial definido para el plan parcial. Adicionalmente, deberán mostrar todas las obras de mitigación realizadas en dicho sector con el alineamiento de la vía propuesta para garantizar la conservación de dichas obras de infraestructuras. Una vez nos alleguen esta información y la misma sea analizada, se podrá continuar con el trámite de adopción del decreto modificadorio del plan parcial Asomadera; el cual, se encuentra en revisión por la Secretaría General con el acompañamiento técnico y jurídico del Departamento Administrativo de Planeación.

Al respecto, el 16 de marzo de 2022, el señor Sebastián Álvarez Díaz, gerente de Soulland S.A.S., mediante comunicación 20223015, envió la respuesta a la información solicitada el 25 de febrero de 2022. Con la citada comunicación se hizo entrega del Informe Técnico con referencia GT-OS-091-CMD-008 en el cual se presentan los resultados de los análisis articulados de la estabilidad en el sector Talud Rancherito – Urgencia Manifiesta.

La modificación a la accesibilidad a la Unidades de Actuación Urbanística 5, no requirió ser revisada o definida a través del Comité Asesor de Movilidad, considerando que la vía propuesta no hace parte del sistema estructurante de la ciudad definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, sino que su funcionalidad es otorgarle accesibilidad a los diferentes desarrollos urbanísticos que se estipulan concretar al interior de la Unidad de Actuación Urbanística 5 dentro del polígono del Plan Parcial.

Según el Decreto Municipal 0712 de 2021, el objeto del Comité Asesor de Movilidad es conocer, analizar, conceptuar y hacer recomendaciones al Departamento Administrativo de Planeación como responsable del Direccionamiento Estratégico en relación con las propuestas de modificación al Plan Vial Municipal (hoy distrital), que puedan impactar el modelo de movilidad dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín (hoy Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación). En el caso de la nueva accesibilidad vial propuesta para la UAU 5, no se están efectuando modificaciones ni al Plan Vial ni al modelo de movilidad, por lo tanto, es potestad del Plan Parcial La Asomadera definir la accesibilidad a cada una de sus Unidades de Actuación Urbanística.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario del 1077 de 2015 y con base en lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los días 29 de julio y 1 de agosto de 2022 se emitieron las comunicaciones mediante las cuales la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación convocó a los propietarios de la UAU 4 y de la UAU 5 del Plan Parcial La Asomadera y a los vecinos colindantes externos de la UAU



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4 para que conocieran, la propuesta de modificación al Decreto Municipal 2120 de 2010 y expresaran sus recomendaciones y observaciones a la misma.

De las 19 comunicaciones enviadas (15 a propietarios y 4 a vecinos colindantes), 15 fueron entregadas el 3 y el 5 de agosto, según certificación aportada por la empresa de mensajería. Un total de 4 cartas no pudieron ser entregadas (todas dirigidas a propietarios de la UAU 5), lo cual hizo necesario un segundo intento que permitió entregar 2 de esas 4 cartas (el 23 de agosto de 2022, el radicado 202230325563 a Inversiones Correa Echandía y el 24 de agosto de 2022, el radicado 202230325945, a Gloria Eugenia Uribe Uribe). Con respecto a las dos cartas que quedaron pendientes, una fue entregada personalmente a Ángela María Uribe Pérez el 30 de agosto de 2022 y la otra, dirigida a Gabriel Jaime Restrepo Valencia, fue publicada en la página web del Distrito, el 9 de septiembre de 2022.

Dentro del término otorgado para la presentación de observaciones de propietarios y vecinos colindantes de las unidades de actuación, objeto de la modificación, se recibieron observaciones por parte del señor Juan Esteban Corrales en representación de los copropietarios del edificio Torreón de la Loma P.H., de la señora Marisol Aristizábal en calidad de administradora de la Unidad Residencial Santa Barbara, ambas copropiedades colindantes con la UAU 4 y dirigidas a conocer los aspectos técnicos de la propuesta de accesibilidad de la UAU 5 y los efectos que pudiera tener sobre sus copropiedades.

De las inquietudes expresadas por la señora Marisol Aristizábal, sobre las posibles afectaciones que podrían sufrir las unidades residenciales ubicadas en la zona, es importante determinar que la propuesta de modificación está sustentada por estudios realizados por parte de los interesados en desarrollar la Unidad de Actuación Urbanística 5 del Plan Parcial La Asomadera. Desde el Departamento Administrativo de Planeación se llevó a cabo un trabajo consciente y riguroso de las implicaciones de la propuesta de modificación considerando el componente ambiental, de movilidad, geológico y geotécnico, urbanístico, financiero y de gestión. La documentación se analizó en mesas de trabajo entre el interesado y un equipo interdisciplinario que hace parte de la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Departamento Administrativo de Planeación.

Al respecto de los estudios presentados, el análisis se desarrolló a partir de una matriz multicriterio realizada por expertos en los diferentes temas por parte del interesado, donde se estudiaron tres (3) posibles alternativas para, de esta manera, definir la mejor infraestructura que otorgara acceso a la Unidad de Actuación Urbanística 5 del Plan Parcial La Asomadera, en resumen, las tres (3) alternativas de accesibilidad estudiadas fueron las siguientes:

- Accesibilidad a la UAU 5 desde la Avenida Las Palmas a la altura del actual acceso de la Urbanización Panoramika y los linderos del Country Club



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ejecutivos, alternativa que se encuentra reglamentada en el decreto vigente del Plan Parcial La Asomadera.

- Accesibilidad a la UAU 5 desde la Avenida Las Palmas a la altura de la Calle 19 (rieles contiguos a la estación de servicio), acceso que daría ingreso a los desarrollos de la UAU 3 en un futuro con una vía con todas las especificaciones técnicas para garantizar la accesibilidad a los desarrollos proyectados en los predios de la UAU 3.
- Accesibilidad a la UAU 5 a partir de la futura vía de acceso a la UAU 4, cuyo acceso está reglamentado en el decreto vigente del Plan Parcial La Asomadera por la Carrera 32.

Adicionalmente, con respecto a la estabilidad de los terrenos, el interesado presentó un estudio Geológico-Geotécnico, donde se evaluaron las diferentes alternativas y de manera general, las implicaciones de desarrollar una vía en este territorio. Puntualmente, la estabilidad del terreno se podría garantizar con obras de estabilización y protección de ladera al momento de la ejecución de la vía en el territorio. Durante el proceso de licenciamiento llevado a cabo ante la Curaduría Urbana, los interesados en desarrollar cada UAU del plan parcial, deberán presentar los diseños definitivos y desde las aprobaciones de Curaduría se deberá garantizar la estabilidad del sector.

Mediante correo del 31 de agosto de 2022, el señor Fernando Gómez Restrepo, actuando en calidad de apoderado especial de Alianza Fiduciaria S.A., como consta en el poder especial, amplio y suficiente del 30 de agosto de 2022 emitido por el señor Jaime Ernesto Mayor Romero, en calidad de representante legal suplente del Alianza Fiduciaria vocera del Fideicomiso Lote Matriz Asomadera UAU 4, del cual hacen parte tres predios de la UAU 4, solicitó no aprobar el decreto modificatorio del plan parcial La Asomadera por las siguientes razones: falta de capacidad para actuar por parte de los solicitantes de la modificación, la existencia de un posible detrimento patrimonial para los propietarios de la UAU 4, restricciones técnicas por razones de topografía, geología y ambientales, una posible ruptura de la ecuación en el reparto de cargas y beneficios, la presunta violación al derecho a la igualdad y a los derechos adquiridos por parte de los propietarios de la UAU 4 del plan parcial, el desconocimiento del principio de la confianza legítima y por último la imposibilidad de soportar cargas adicionales para los propietarios de la UAU 4.

Por medio del oficio 202220095562 del 7 de septiembre de 2022, el Líder de Programa de Unidad Administración Bienes Inmuebles de la Subsecretaría de Gestión de Bienes de la Secretaría de Suministros y Servicios del Distrito Especial de Medellín, entidad propietaria de uno de los predios de la UAU 4 y de otros predios colindantes con la misma unidad, informó que no encontró objeciones u observaciones al proyecto de modificación del plan parcial La Asomadera y que estará presto a intervenir en los procesos posteriores que sean necesarios.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

A través de comunicaciones escritas con fecha del 2 y 9 de septiembre de 2022, recibidas en la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión el 14 de septiembre de 2022, la señora Ángela María Uribe Pérez y el señor Gabriel Jaime Restrepo Valencia como propietarios independientes de predios de la UAU 5, manifestaron estar de acuerdo con la modificación del Plan Parcial La Asomadera y renunciaron a los términos otorgados para objetar este proyecto.

Mediante comunicación del 11 de octubre de 2022 con referencia GT-OS-091-CMD-008, los consultores de la Constructora Javier Londoño S.A.S., enviaron la respuesta y las aclaraciones a los comentarios emitidos por la administración del edificio Torreón de la Loma, para el proyecto Accesibilidad UAU 5 La Asomadera, en la reunión sostenida el día 07 de octubre de 2022 entre los representantes del Distrito Especial de Medellín, la constructora Javier Londoño S.A.S, el administrador del edificio y el equipo técnico encargado del estudio geotécnico de la propuesta de modificación.

Por medio de la Resolución No. 202250116821 del 15 de noviembre de 2022, el Departamento Administrativo de Planeación otorgó concepto de viabilidad técnica a la propuesta de modificación del Decreto Municipal 2120 de 2010 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en suelo urbano de la Ciudad de Medellín”*, en la cual a su vez se dio respuesta a las observaciones y objeciones formuladas por los ciudadanos antes citados; así mismo, en el expediente que acompaña el proceso de modificación del plan parcial, constan todos los oficios y comunicaciones que se generaron durante la etapa de participación ciudadana.

La Resolución de viabilidad No. 202250116821 de 2022 fue notificada a los propietarios y vecinos colindantes mediante comunicaciones de fecha 29 de diciembre de 2022, emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Medellín, por medio de la plataforma de gestión documental Mercurio.

No se llevó a cabo una nueva concertación ambiental, toda vez que, la modificación propuesta al Decreto Municipal 2120 de 2010, que comprende incluir una posibilidad de acceso vial a la UAU 5, a través de la UAU 4, desde la Carrera 32, no modifica los aspectos ambientales concertados en el marco de adopción del citado decreto con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, lo cual se concretó mediante la Resolución Metropolitana No. D 0002164 del 23 de noviembre de 2010.

Adicionalmente, según lo concertado en la citada resolución, sólo se procedería a una revisión y ajuste del plan parcial, sometiéndose a una nueva concertación, si se generan modificaciones en el trazado definitivo de la Avenida 34, lo cual no está contemplado en la modificación propuesta. Con respecto a la vía de acceso propuesta a la UAU 5, el



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

interesado en la modificación del plan parcial presentó los estudios de detalle para garantizar la estabilidad de los terrenos, tal y como lo indica el Acta de Concertación.

La citada etapa de concertación ambiental no se realizó, además, porque la propuesta de modificación no altera los suelos de protección definidos desde el Acuerdo 46 de 2006. Asimismo, no se modifica ningún aspecto ambiental objeto de concertación con la entidad competente según el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015. Adicionalmente, porque las compensaciones de tipo ambiental que resulten de los impactos negativos generados por el proyecto, obra o actividad en la etapa de ejecución las definirá la autoridad ambiental y deberán ser de estricto cumplimiento por el desarrollador, es decir, lo definido por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en sus permisos de aprovechamiento de los recursos naturales, son trámites independientes a los procesos de planificación del territorio.

Con base en lo expuesto en los anteriores considerandos, se hace necesario modificar los artículos 24°, 48°, 59° y 81° del Decreto 2120 de 2010 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”* y así habilitar una opción de accesibilidad a la UAU 5 del plan parcial por medio del acceso de la UAU 4, siempre que para ello cuenten con el previo acuerdo de los propietarios de dicha unidad de actuación urbanística.

Este proyecto de Decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, entre los días XX y XX de diciembre de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Medellín.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Objeto. Modificar los artículos 24°, 48°, 59° y 81° del Decreto 2120 de 2010 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”* el cual fue modificado por el Decreto 1140 de 2017, con el fin de darle la posibilidad a la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- 5 de resolver técnicamente su acceso vial desde la Carrera 32 mediante la gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- No. 4.

Artículo 2. Modificación. Modificar el artículo 24° del Decreto 2120 de 2010 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”*, el cual quedará así:

“Artículo 24°. Proyecto Avenida 34. La propuesta del plan parcial respetará el trazado de la vía



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

según el estudio de factibilidad y plantea como obligación vial la cesión de las fajas actualmente asignadas y la construcción de un tramo del trazado existente en las Unidades de Actuación Urbanística No. 1, 8 y 9, tramo de una calzada (1) que sirva para el acceso a los desarrollos edificatorios que tienen un ingreso directo desde esta vía. Dentro de los ejercicios de factibilidad económica, propios de la simulación urbanístico financiera, se determinó la inviabilidad de construir toda la extensión de la Carrera 34 como carga vial del plan parcial, debido en parte a la complejidad del terreno por el cual se encuentra el trazado, en especial, los puntos de cruce de las quebradas y el segmento central del recorrido que se encuentran sobre terrenos inestables (suelos D y E) que demandan la construcción de obras de ingeniería (puentes y tramos de viaducto) que de ser asumidos totalmente, dados sus elevados costos, harían inviable el proyecto.

La cuantificación de las fajas de Avenida 34 fue realizada con la información suministrada por la Unidad de Vías y Transporte de Planeación Distrital; en caso que se realice una variación de trazado, el Distrito Especial de Medellín será el encargado de la realización de los reajustes necesarios.

*Las fajas viales necesarias para la futura construcción de la Carrera 34 en su totalidad y la calzada a construir como carga del plan parcial se detallan en el **Plano No. F-10 CARGAS URBANÍSTICAS** que se protocoliza junto con el presente Decreto.*

24.1. Sistema vial complementario o secundario

24.1.1. Vía de acceso UAU_2 y 3

La vía de acceso de estas unidades sigue la servidumbre de tránsito existente, que se encuentra en el costado sur de la Estación de Servicio. Su construcción es compartida entre las Unidades de Actuación No. 2 y 3. Su construcción consiste en la ampliación de la sección existente y en la realización de las obras de estabilización y contención necesarias.

24.1.2. Vía de acceso UAU_4

La vía de acceso de esta unidad se plantea desde la Carrera 32 con el fin de permitir un desarrollo independiente de la construcción de la Carrera 34, a la cual podrá vincularse dependiendo de los diseños finales de esta vía.

El trazado final de este acceso deberá respetar las áreas de conservación ambiental definidas en el Estudio Ambiental consignado en el Documento Técnico de Soporte.

La vía de acceso a la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- No. 4 desde la Carrera 32, podrá extenderse para permitir el acceso vial a la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- No. 5, siempre y cuando se llegue a un acuerdo entre propietarios de estas dos unidades de actuación y en el marco de la gestión asociada entre los mismos.

Adicionalmente, para la construcción del tramo vial comprendido entre la Carrera 32 y las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- No. 4, los interesados en su desarrollo deberán llegar a un acuerdo con el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín en el caso de contemplar el paso de esta vía por bienes fiscales y/o de uso público que son propiedad del citado Distrito.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

24.1.3. Vía de acceso UAU_5

La vía de acceso de esta UAU se plantea desde la Carrera 34. Sin embargo, para permitir un desarrollo independiente de la construcción de esta vía, el acceso a la Unidad de Actuación Urbanística -UAU 5- se podrá generar a partir de la vía propuesta para el acceso a la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- No. 4 desde la Carrera 32. Esta última opción, dependerá del acuerdo entre los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- 4 y 5 del Plan Parcial Asomadera en el marco de la gestión asociada, a la factibilidad de los estudios y diseños para esta vía, y a las modificaciones que se deban efectuar en las licencias urbanísticas aprobadas para las mismas.

Adicionalmente, para la construcción del tramo vial comprendido de acceso a esta unidad, los interesados en su desarrollo deberán llegar a un acuerdo con el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín en el caso de contemplar el paso de esta vía por bienes fiscales y/o de uso público que son propiedad del citado distrito.

El trazado final de este acceso deberá respetar las áreas de conservación ambiental definidas en el Estudio Ambiental consignado en el Documento Técnico de Soporte.

24.1.4. Vía de acceso UAU_6

La vía de acceso de esta unidad se generará desde la Avenida Las Palmas a través de una vía de servicio paralela a dicha Avenida; la cual separará los flujos de entrada y salida a los proyectos de esta unidad del flujo vehicular de la Avenida Las Palmas.

24.1.5. Vía de acceso UAU_7 y 8

Se plantea como solución de acceso a las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- 7 y 8; dadas las condiciones geológicas de los suelos no se proyecta su continuidad en el sentido norte sur.

Al sistema vial descrito anteriormente se articula el entramado de vías de servicio que permiten llegar hasta las áreas aptas para el desarrollo de los proyectos de vivienda y otros usos, que son construidas al interior de cada UAU sin estar cargadas como obligaciones urbanísticas dado su carácter de vías privadas”.

Artículo 3. Modificación. Modificar el artículo 48° del Decreto 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”, el cual quedará así:

“Artículo 48°. Cumplimiento de la obligación de construcción y adecuación de vías. El cumplimiento de las obligaciones del sistema vial del presente plan parcial deberá aplicar la normativa contenida en el Acuerdo 46 de 2006.

Sistema Vial: Compuesto por la vía Las Palmas, la Calle 29 o Loma del Indio, la Carrera 28 o vía a Loreto, la Carrera 34 y las Vías de Acceso a las Unidades de Actuación Urbanística.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 29. Obligación de Construcción de Vías y Andenes.

CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y ANDENES		
U.A.U	Construcción vía carrera 34 m2 *	Construcción Viaducto m2 **
1	1.400,00	400,00
2	-	
3	-	
4	-	
5	-	
6	-	
7	-	
8	-	
9	400,00	
10	-	
Total	1.800,00	400,00

Parágrafo Primero. Dadas las condiciones geológicas del polígono, la magnitud y costo de las obras de estabilización requeridas para la construcción de la Carrera 34, el Distrito Especial de Medellín no exigirá lo definido en el artículo 358º del Acuerdo 46 de 2006 en cuanto a la adecuación de esta franja a nivel de rasante.

Los propietarios de los predios que tienen áreas en las franjas de cesión de suelo de la Carrera 34 podrán cederlas anticipadamente al Distrito de conformidad a lo establecido en el Decreto 2502 de 2019 modificado por el Decreto 242 de 2021, conservando los beneficios y las obligaciones que les asigna el Plan Parcial.

Parágrafo Segundo. Las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- No. 1, 8 y 9 deberán ceder la totalidad de las franjas de la Carrera 34 y construir una calzada de esta vía para garantizar acceso a sus proyectos, así como las obras de paso, puentes, pontones, obras hidráulicas, estructuras y obras de estabilización, necesarias.

Dado que la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- No. 1 depende de las unidades No.8 y 9 para su acceso vehicular, en caso de iniciar su desarrollo primero, deberá gestionar las fajas necesarias con estas unidades para poder realizar la construcción de esta vía.

Parágrafo Tercero. La vinculación vial de los desarrollos inmobiliarios a la malla vial de la ciudad deberá garantizarse a través de vías privadas o de servidumbres legalmente constituidas cumpliendo con las secciones viales mínimas establecidas en el presente Decreto.

Parágrafo Cuarto. Conforme a lo definido en el artículo 300 del Acuerdo 46 de 2006, sobre vías



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

obligadas, la obligación de construcción y adecuación de vías de la tabla No. 29 citada en este artículo, se define según el actual trazado de la Carrera 34, de la cual, las Unidades de Actuación Urbanística No. 1 y 9, debe construir y adecuar una calzada, pues lo requieren para su acceso.

Parágrafo Quinto. Las vías de acceso privadas establecidas en el presente decreto se construirán por las diferentes Unidades de Actuación Urbanística según los proyectos viales definitivos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación. Esto aplica también para las vías públicas que los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística acuerden construir y entregar de manera gratuita en el marco de la gestión asociada que realicen para concretar vinculación vial de los desarrollos inmobiliarios a la malla vial de la ciudad”.

Artículo 4. Modificación. Modificar el artículo 59° del Decreto 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”, el cual quedará así:

“Artículo 59°. Parámetros de Desarrollo para las Unidades de Actuación Urbanística. Los interesados en realizar cualquier intervención dentro del área de planificación del Plan Parcial, sean entidades públicas o privadas, deberán tener en cuenta las condiciones geológicas-geotécnicas, hidrológicas, cobertura vegetal y ambientales del área de planificación. Para ello deberán realizar los respectivos estudios geológicos-geotécnicos de detalle para cada uno de los elementos (edificios, vías, redes de servicios públicos domiciliarios, obras de estabilización, obras hidráulicas, taludes, etc.) y el respectivo estudio de laderas que permita conocer su comportamiento general y determinar las soluciones que deben construirse en el desarrollo de cada uno de los proyectos. En los aspectos hidráulicos y de cobertura vegetal se deben atender los requerimientos de la autoridad ambiental en caso de ser necesario e implementar las acciones correspondientes para la conservación y protección de las áreas que tengan este tratamiento según lo definido en la Concertación Ambiental con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Para los interesados en desarrollar las unidades de actuación urbanística se establecen los siguientes parámetros de Desarrollo:

59.1. Unidad de Actuación Urbanística No. 1: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial a través de la Carrera 34, mediante la construcción de una calzada y el puente sobre la quebrada El Indio, buscando la gestión asociada con las Unidades de Actuación Urbanística No. 8 y 9 que comparten la obligación de construcción de esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono, que conforman el corredor ambiental de las quebradas El Indio, El Encanto y La Asomadera (ramal principal); ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localizan por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales si es de interés del urbanizador y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en la o las respectivas licencias de construcción.

59.2. Unidad de Actuación Urbanística No. 2: El interesado en desarrollar esta unidad



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas, mediante la gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 que comparte dicha vía; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono, que conforman los corredores ambientales de las quebradas La Asomadera (ramal principal) y La Asomadera (Ramal 2); ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localizan por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales si es de interés del urbanizador y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción. La Unidad de Actuación que se desarrolle primero, deberá garantizar la construcción completa de la sección vial de la vía denominada Calle 19, con una vía construida, mas no en proyecto, mínimo con 13 metros de sección pública, con todos sus elementos.

59.3. Unidad de Actuación Urbanística No. 3: *El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas, mediante la gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 que comparte dicha vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono, que conforman los corredores ambientales de las quebradas La Asomadera (Ramal 2); ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localizan por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales si es de interés del urbanizador y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción. La Unidad de Actuación que se desarrolle primero, deberá garantizar la construcción completa de la sección vial de la vía denomina calle 19, con una vía construida, mas no en proyecto, mínimo con 13 metros de sección pública, con todos sus elementos.*

59.4. Unidad de Actuación Urbanística No. 4: *El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas o desde la Carrera 32, vía que podrá servir de acceso a la Unidad de Actuación Urbanística No. 5, siempre y cuando se llegue a acuerdos entre propietarios de las dos unidades y en el marco de la gestión asociada entre estos, respetando las obras de estabilización existentes; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; así mismo, ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento o , que se localizan por fuera del área de planificación ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.*

59.5. Unidad de Actuación Urbanística No. 5: *El interesado en desarrollar esta unidad*



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

deberá resolver técnicamente su acceso vial desde la Carrera 34. Sin embargo, para permitir un desarrollo independiente de la construcción de esta vía, el acceso a la Unidad de Actuación Urbanística No. 5 se podrá generar a partir de la vía propuesta para el acceso a la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 desde la Carrera 32, el cual dependerá del acuerdo entre los propietarios de ambas unidades de actuación urbanística en el marco de la gestión asociada, de la factibilidad de los estudios y diseños para esta vía, y de las modificaciones que se deban efectuar en las licencias urbanísticas aprobadas para las mismas. Adicionalmente, el interesado en desarrollar esta unidad deberá ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localizan por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

59.6. Unidad de Actuación Urbanística No. 6: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas mediante una vía de servicio paralela a la Avenida Las Palmas que separe los flujos de ingreso y salida a los proyectos de la unidad, de los flujos propios de la Avenida Las Palmas; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localizan por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

59.7. Unidad de Actuación Urbanística No. 7: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía El Indio o desde la vía Las Palmas, mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 8 que comparte esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localizan por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

59.8. Unidad de Actuación Urbanística No. 8: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía El Indio o desde la vía Las Palmas, mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 7 que comparte esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir una calzada de la Carrera 34 y el puente sobre la quebrada El Indio, mediante gestión asociada con las Unidad de Actuación Urbanística No. 1 y 9 que comparten la obligación de construcción de esta vía; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura;



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localizan por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

59.9. Unidad de Actuación Urbanística No. 9: *El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial a través de la Carrera 34, mediante la construcción de una calzada de esta vía hasta el acceso al proyecto, la cual puede realizarse mediante gestión asociada con las Unidades de Actuación Urbanística No. 1 y 8 que comparten la construcción de esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localizan por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.*

59.10. Unidad de Actuación Urbanística No. 10: *El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso desde la vía Las Palmas; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.*

59.11. Redes de Servicios Públicos Domiciliarios: *La construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios deben diseñarse, en lo posible, siguiendo el trazado de las vías públicas o privadas del Plan Parcial, evitando nuevas áreas de cesión de suelo para la localización de estas redes. En caso de que por condiciones técnicas insalvables se requieran áreas adicionales para la localización de alguna de estas redes, el interesado en el desarrollo de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística deberá gestionar y cumplir los requerimientos necesarios para su entrega.*

Parágrafo. *El acceso establecido para la Unidad de Actuación Urbanística 7 y la Unidad de Actuación Urbanística 8 por la vía Las Palmas, así como el acceso a la Unidad de Actuación Urbanística 5 por la Carrera 32, a través de la Unidad de Actuación Urbanística 4, se consideran viables en términos de gestión, sin perjuicio de la necesidad de adelantar los acuerdos a que haya lugar entre los propietarios y los trámites respectivos frente a los permisos y autorizaciones que los formuladores deben tramitar ante las autoridades competentes para el desarrollo de los proyectos y con el pleno cumplimiento de la normatividad vigente aplicable a cada caso”.*

Artículo 5. Modificación. *Modificar el artículo 81° del Decreto 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”, el cual quedará así:*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“Artículo 81º. Secuencia de ejecución de Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. El presente Plan Parcial no determina una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística, pudiendo cualquiera de ellas iniciar el proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización, cumpliendo con los requisitos legales vigentes para tal efecto. Sin embargo, las condiciones ambientales y de distribución catastral del área de planificación del presente plan parcial, llevan a establecer algunas vías privadas de conexión entre unidades de actuación urbanística que ocasionan que algunas unidades dependan de otras para su acceso, generando así una secuencia de desarrollo. A continuación, se detallan los criterios de conformación de estas soluciones viales:

81.1. Unidades de Actuación No. 2 y 3. La vía de acceso que comparten estas unidades aparece como una servidumbre en la base catastral distrital. Estas unidades deberán conformar las franjas necesarias para completar la sección vial mínima y permitir el desarrollo de la unidad que se desarrolle primero, en todo caso cumpliendo con las secciones públicas mínimas.

81.2. Unidades de Actuación No. 4 y 5. En caso que la Unidad de Actuación Urbanística No. 5 opte por desarrollar su acceso vial a partir de la vía propuesta para el acceso a la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 desde la Carrera 32, deberá lograr el acuerdo entre los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística 4 y 5 en el marco de la gestión asociada, contar con la aprobación de los estudios y diseños para esta vía, y efectuar las modificaciones a las licencias urbanísticas vigentes.

81.3. Unidades de Actuación No. 7 y 8. En caso que la Unidad de Actuación Urbanística No. 7 se desarrolle primero, su planteamiento urbanístico deberá garantizar el acceso y continuidad de la vía hasta la Unidad de Actuación Urbanística No. 8 y, posteriormente, constituir la servidumbre respectiva, la cual será prerequisite para el consecuente recibo de obras de los proyectos de esta unidad. En caso que la Unidad de Actuación Urbanística No. 8 se desarrolle primero, deberá gestionar las fajas necesarias para construir la vía de acceso con los propietarios de la Unidad de Actuación No. 7 y constituir la servidumbre respectiva, con el fin de que estas sigan siendo privadas y los propietarios conserven los aprovechamientos definidos en el presente plan parcial.

Parágrafo Primero. La gestión propuesta por las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- descrita en el presente capítulo, puede variar en la medida en que varíe el cronograma de ejecución del plan parcial, en tal caso se ajustará la gestión de las mismas.

Parágrafo Segundo. En todo caso, e independientemente de la secuencia de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, se deberá asegurar la conformación de la estructura de espacio público al interior del área de planificación antes del pago de obligaciones por fuera de la misma.

Parágrafo Tercero. El pago por fuera del área de planificación sólo se hará cuando la totalidad del espacio público correspondiente a la cesión destinada para cada unidad al interior del área de planificación esté conformada y se calculará de acuerdo con el avalúo realizado por la Secretaría de Hacienda con base en las Zonas Geoeconómicas Homogéneas -ZGH-, acogiendo el



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

procedimiento para ámbitos de reparto establecido en el artículo 331° del Acuerdo 46 de 2006”.

Artículo 6. Derogatorias. El presente Decreto modifica los artículos 24°, 48°, 59° y 81° y conserva en su integridad la vigencia de las demás disposiciones del Decreto 2120 de 2010 “*Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo ‘La Asomadera’ de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín*”.

Artículo 7. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de su publicación en Gaceta Oficial del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín, a los X (X) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

DANIEL QUINTERO CALLE
Alcalde

JASBLLEIDY PIRAZÁN GARCÍA
Directora
Departamento Administrativo de Planeación

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	John Edward Bustamante Saldarriaga Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		
	Oscar Eduardo Pérez Moreno Arquitecto Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		
	Margarita Ortiz Arroyave Arquitecto – profesional Universitario Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		
	Felipe Ospina Ingeniero Civil – Profesional Universitario Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión.		



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Martín Molina Olano Ingeniero Geólogo-Profesional Especializado (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		
	David Soto Ingeniero Ambiental – Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		
Revisó:	Adriana María Zapata Florez Profesional Universitaria- Despacho Departamento Administrativo de Planeación.		
Aprobó	Nelson D. Valderrama Cuartas Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad (E)		

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

ME DE LLÍN



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

