



Contenido

CAPITULO I

1. JUSTIFICACIÓN JURIDICA.....4

CAPITULO II

2.1 COMPONENTE URBANISTICO10

2.1.1 AJUSTES DESDE EL COMPONENTE URBANÍSTICO PARA LA APLICACIÓN E IMPLEMENTACION DEL PLAN PARCIAL..... 10

2.1.2 AREA DE PLANIFICACIÓN – POLÍGONO Z4_R_7 12

2.1.3 EJES TEMÁTICOS Y CONDICIONES URBANAS REVISADAS 26

▶ Aspectos Urbanísticos Generales del Diagnostico del Plan del 2000 Revisados para el Ajuste al Plan Parcial (usos del suelo-aprovechamientos urbanísticos-componente ambiental)..... 26

2.1.4 ESTRUCTURA DEL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO – AJUSTES GENERALES 36

▶ Lineamientos Generales: 36

▶ Respecto al Modelo de Ocupación:..... 36

▶ Precisiones sobre la estructura del espacio público y privado: 37

2.1.5 CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 452

2.1.6 AJUSTE AL COMPONENTE DEL ESPACIO PÚBLICO 46

2.1.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....46

2.1.8 ESTRUCTURA DE ESPACIO PRIVADOS Y FORMAS DE OCUPACIÓN 72

2.1.9 NORMA BÁSICA O REGLAMENTACIÓN 88

2.2 COMPONENTE SOCIAL94

2.2.1 LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN PARCIAL..... 94

▶ Proceso de Participación en el 2007 98

▶ Proceso de Participación en el 2008 y 2009.....109

2.2.2 ASPECTOS GENERALES DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR DE NARANJAL Y ARRABAL 114

▶ Diagnóstico de las Viviendas..... 116

▶ Diagnóstico de las personas residentes y los hogares. 118





▶ Diagnóstico de las Unidades Económicas Formales.....	119
2.2.3 DEFINICIÓN DE VULNERABILIDADES PARA EL PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL	129
▶ Matriz de Vulnerabilidades.....	129
▶ Resultados generales aplicación matriz de vulnerabilidad.....	135
▶ Georreferenciación resultados de vulnerabilidad.....	137
CAPITULO III	
3. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	138
3.1 OPERADOR URBANO.....	138
3.1.1 GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA.....	139
3.1.2 GESTIÓN SOCIAL.....	141
▶ Principios de la Estrategia de Gestión Social.....	142
▶ Programa de Gestión Social.....	145
CAPITULO IV	
4. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	174
4.1 CARGAS DEL PLAN PARCIAL.....	175
4.2 CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS EN EL SECTOR DE NARANJAL.....	180
4.3 EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	185
4.4 EQUILIBRIO DEL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	187
CAPITULO V	
5. SIMULACIÓN URBANÍSTICO – FINANCIERA.....	190
▶ Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU1).....	190
▶ Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU2).....	192
▶ Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU3).....	194
▶ Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU4).....	196
▶ Unidad de Actuación Urbanística 5 (UAU5).....	198



ANEXOS

1. Proceso de participación en el ajuste y revisión del plan parcial
2. Censo de Unidades económicas y población de Sector
3. Estrategia para el vehículo liviano
4. Estrategia para el vehículo pesado
5. Estrategia para el manejo de residuos sólidos
6. Comparativo normativo





CAPÍTULO I

1. JUSTIFICACIÓN JURIDICA

1.1 EL MARCO JURÍDICO PARA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL DECRETO 1284 DE 2000, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO Z4-R7, NARANJAL"

INTRODUCCIÓN

La Ley 388 de 1997 determina el rol del Estado como orientador de las intervenciones sobre el territorio, otorgando autonomía a las entidades territoriales, en concordancia con la Ley Orgánica de los Planes de Desarrollo, (Ley 152 de 1994, artículo 41) para promover el uso equitativo y racional del suelo, garantizar la función social y ecológica de la propiedad privada, e instrumentar los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Es así como el ordenamiento territorial se concibe como una función pública, participativa, y política, en la cual una Administración, define de manera concertada, las reglas para el desarrollo de su territorio, regulando usos, aprovechamientos, ocupaciones, y definiendo las zonas de conservación, protección, consolidación, desarrollo, renovación y redesarrollo

La Ley 388 de 1997 en su artículo 19, actualmente reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y Decreto Nacional 4300 de 2007, define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos, así:

- "(...)
1. *La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.*
 2. *La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.*



3. *Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.*
4. *La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.*
5. *Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.*
6. *La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.*

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

Parágrafo.- Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales."

En el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, actualmente reglamentado por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y Decreto Nacional 4300 de 2007, definía el procedimiento aplicable para la aprobación de los planes parciales, así:

"Artículo 27º.- Procedimiento para planes parciales. . Para la aprobación de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. *Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.*
2. *Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su*





aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.

- 3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.*
- 4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.*
- 5. Una vez aprobado, el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.*

Durante el proceso de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, a partir del año de 1998, se estableció una mesa de trabajo comunitaria, con representantes del sector a intervenir y de la Administración municipal, la cual definió unos parámetros generales para llevar a cabo el proyecto de renovación urbana. Atendiendo esta definición, se realizó una convocatoria pública de ideas que presentó alternativas para el desarrollo urbanístico, incorporando los parámetros generales establecidos por la mesa de trabajo.

El Acuerdo Municipal 062 de Diciembre 30 de 1.999, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y el Acuerdo 23 de 2000, los cuales fueron actualmente revisados y ajustados por el Acuerdo Municipal 46 de 2006, definieron las zonas con tratamiento de Renovación Urbana, como aquellas que cumplen un papel fundamental para la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, y en las cuales se debe promover una transformación que permita resolver los conflictos funcionales que presentan, así como potenciar la utilización del suelo urbano en la ciudad de Medellín, y que por lo tanto, se promoverá su desarrollo a través de la figura de planificación complementaria plan parcial.

En el Plan de Ordenamiento Territorial se identificó el polígono Z4_R_7, plan parcial "Naranjal", asignándole el tratamiento de renovación urbana, cuyo objetivo principal del tratamiento es promover importantes transformaciones en zonas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo, que por razones de deterioro ambiental, físico o social, conflicto funcional interno o con su entorno inmediato, requieren de esta transformación para aprovechar al máximo su potencial. (Art. 158, POT).

El citado Acuerdo Municipal 062 de 1999, en su artículo 105, determinó como proyectos de planes parciales estratégicos, los planes parciales de los sectores Naranjal y Corazón de Jesús y estableció: "..., se entienden *como Proyectos de intervención urbana planteados como pruebas piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997, con miras a generar (...) una transformación*



urbanística significativa en sectores de localización estratégica, buena dotación de servicios públicos, transporte y equipamientos y con potencial de aportar a la construcción del "Modelo de Ciudad" propuesto por el Plan.

1.2 FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Para el año 2000, no existía otra reglamentación que determinara un procedimiento de aprobación de planes parciales, diferente al contenido del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

En razón de lo anterior y con fundamento en los acuerdos municipales 062 de 1999 y 23 del 2000, se expidió el Decreto Municipal 1284 de 2000 por medio del cual se formuló y adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana del sector de Naranjal, polígono Z4_R_7, como proyecto estratégico y piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997, mediante el desarrollo de una intervención que generara una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental en este sector a borde de río y su desarrollo se asumiera con criterio social y amplia participación de la comunidad afectada y de la ciudadanía en general.

Para el proceso de formulación del plan parcial se atendieron los siguientes procedimientos con fundamento en el citado artículo 27 de la Ley 388 de 1997:

- Se adelantó el proceso de concertación, participación comunitaria y consulta ciudadana del proyecto de intervención en el sector de Naranjal, el cual fue ampliamente divulgado conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 62 de 1999.
- Se puso a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que presentó recomendaciones al respecto ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

1.3 EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

En vigencia el plan parcial, se expidieron los siguientes actos administrativos:

- El Decreto Municipal 045 de 2002, que delimitó seis (6) unidades de actuación urbanística, mediante las cuales se debía ejecutar el plan parcial.
- Se expidieron los decretos municipales 1598 y 2210 de 2001, mediante los cuales se designó la Instancia Coordinadora.

Nueve (9) años después de entrar en vigencia el plan parcial, el polígono no ha tenido ningún desarrollo urbanístico, no obstante haber delimitado unidades de actuación urbanística, dado que no se realizó el proceso de inscripción en la matrícula inmobiliaria de los inmuebles que las conforman y se supeditó el desarrollo de todas las unidades a comenzar con la ejecución prioritaria de la unidad de actuación número 1.

1.4 REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL

Evaluada la ejecución del proyecto versus la norma que lo sustenta, se detectaron vacíos normativos que no permitieron su implementación; no contaba con una estructura equitativa de reparto de cargas y beneficios y la parte de ejecución supeditaba su desarrollo a una primera etapa; adicionalmente, no respondió en forma precisa y adecuada a la política de protección a



los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación definida en el objetivo número 8 del Plan de Ordenamiento Territorial y a lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 39 de la Ley 9 de 1989.

Dado lo anterior y en ausencia de una norma nacional que determinara el procedimiento para la revisión y ajuste de los planes parciales, el artículo 355 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisó y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, determinó los fundamentos para realizar la modificación de los planes parciales, indicando que ésta modificación solo puede llevarse a cabo con la norma vigente a la fecha con la cual se adoptó, siempre y cuando, la nueva propuesta no modifique la intencionalidad modelo de ocupación original (estructura de espacios públicos, vías, movilidad entre otros), o la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Se determinó que existían elementos que no permitieron la ejecución del plan y otros no considerados en el proyecto, entre otros:

- El plan parcial tiene una vigencia de diez (10) años de los cuales han transcurrido nueve (9) sin ningún tipo de desarrollo, con la respectiva inquietud de los propietarios de predios que no se encuentran en la unidad de actuación número 1. El plan supeditó el desarrollo de todas las unidades a comenzar por la primera, con la cual se pretendía ejecutar un proyecto asociado a las actividades automotrices, con el propósito de solucionar la problemática social y económica del sector.
- Solamente se determinó la destinación del uso asociado a la actividad de talleres para la unidad de actuación número 1, mas no se concretaron y cuantificaron programas sociales asociados a la protección a moradores que viabilizaran la ejecución del plan parcial.
- El Acuerdo Municipal 23 del 2000 estableció la exigencia de un porcentaje de vivienda de interés social a desarrollar en las áreas y planes de renovación, el plan parcial no concretó ni la ubicación de ésta, ni la incluyó en la simulación.
- El plan parcial no elaboró un reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997.
- La simulación financiera que forma parte del documento técnico de soporte no corresponde a lo que se concreto en el Decreto.
- La cartografía disponible es mínima, poco clara y por tanto hace casi inviable su aplicación, a la hora de expedir una licencia.
- El Decreto no cuantifica las obligaciones y a quien le corresponde cumplirlas.



En razón de lo anterior, la administración municipal considero pertinente revisar el contenido del plan parcial, con el fin de ajustarlo y permitir su ejecución.

1.5 PROPUESTA DE AJUSTE

Una vez revisado el plan parcial se elaboró una propuesta que optimiza el modelo de ocupación original, e incorpora una estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios, lo cual permite que el plan parcial conserve la norma estructural y general bajo la cual fue adoptado por el Acuerdo Municipal 062 de 1999 y el Acuerdo Municipal 23 de 2000, con un ajuste mínimo resultado de la revisión de áreas por el ajuste cartográfico y de la estructura del reparto equitativo, así como la incorporación de la reglamentación específica.

A la fecha los planes parciales adoptados por el Municipio de Medellín se han acogido a las disposiciones procedimentales contenidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 1212 de 2000; las normas procedimentales vigentes bajo las cuales se tramitan actualmente los planes parciales, son los decretos nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007; como se anotó, a la fecha de adopción de este plan parcial, el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, era la norma procedimental para su adopción.

Se reitera el no requerimiento del concepto de la Autoridad Ambiental, dada la permanencia de las mismas condiciones del territorio al año en que se adoptó el plan; adicionalmente se realizó la información pública en la que se citó a los diferentes propietarios y moradores de cada una de las unidades de actuación urbanística a reuniones informativas, con el propósito de hacerles conocer las modificaciones que tendrá el plan parcial, para que expresaran sus recomendaciones y observaciones.



CAPÍTULO II

2.1 COMPONENTE URBANÍSTICO

2.1.1 AJUSTES DESDE EL COMPONENTE URBANÍSTICO PARA LA APLICACIÓN E IMPLEMENTACION DEL PLAN PARCIAL

Una vez revisado el Decreto 1284 de 2000 y cuyo análisis determinó que no se consideraron algunos elementos de gran relevancia en el proyecto, entre otros: no contaba con una estructura equitativa de reparto de cargas y beneficios; la parte de la ejecución del plan supeditaba su desarrollo a una primera etapa ubicada en la unidad de gestión uno por estar asociada a la protección a moradores; adicionalmente no respondió en forma precisa y adecuada a la política de protección a los habitantes y moradores en cuanto a la definición de proyectos sociales que garantizarán con la transformación del sector mejorando sus condiciones de vida actual o mínimamente conservarlas.

De otra parte se encontraron ciertos vacíos normativos para los posibles desarrollos en el sector de Arrabal y en las dos manzanas que forman parte de un polígono de consolidación incluidas en el área de planificación del plan.

Como respuesta integral a la situación encontrada, desde el componente urbanístico se verifican las condiciones del territorio, la capacidad de soporte del suelo, la forma de ocupación del territorio, su dinámica de transformación y las nuevas políticas de desarrollo para la ciudad.

En el proceso de revisión y ajuste del Decreto, se incluye y desarrollan los temas ya mencionados, profundizando en la definición de los aspectos necesarios para la aplicación e implementación del mismo, y se define como directriz fundamental para el ajuste del modelo de ocupación proyectado la viabilidad de ejecución de los distintos usos permitidos en productos inmobiliarios vendibles, que permitan asumir las cargas tanto de vías, espacios públicos, zonas verdes, equipamientos comunitarios y las cargas sociales. A continuación se describen los aspectos en que se fundamenta la revisión y ajuste del plan parcial en el componente urbanístico:

- Verificación y ajuste de todas las áreas descritas en el Decreto del área de planificación, los sectores Naranjal y Arrabal, unidades de gestión y áreas de manejo especial. Las áreas generales del plan parcial se dibujan sobre la base cartográfica actual del municipio y para la delimitación y medición de las unidades de actuación se normalizó tomando como referencia los ejes de las vías actuales.
- Se analiza el concepto de área de manejo especial en el contexto del plan parcial y a la luz del Decreto 1212 de 2000 y el Acuerdo 46 de 2007 para lograr una mayor claridad al respecto. Por tanto las áreas de manejo especial definidas deberán obedecer a construcciones consolidadas en uso y aprovechamiento del suelo. De las cuatro áreas de manejo especial determinadas en el 2000 solo quedan dos, constituidas por la Urbanización



La Macarena – Centro de Espectáculos La Macarena y por la edificación de la Corporación Autónoma Regional – CORANTIOQUIA.

- Todos los predios que hacen parte del área de intervención y que podrán desarrollarse, en el sector de Naranjal, ya sea con construcción o infraestructura de soporte deben formar parte de las unidades de actuación urbanísticas, y participar del reparto equitativo de cargas y beneficios. En este sentido se incluye el lote privado identificado por catastro como 11030210001 al área de intervención y a su vez a la unidad de actuación 3, el cual estaba ya determinado en el modelo de ocupación como zona verde publica pero no hacia parte de la simulación financiera ni del reparto equitativo de cargas y beneficios razón por la cual no tenía ningún tipo de aprovechamientos. De igual forma se incluye el predio actualmente ocupado por la actividad económica llamada “Marllantas”.
- Se verifica la capacidad de soporte del territorio según el modelo de ocupación ajustado tanto para el sector de Naranjal como para Arrabal.
Se verifica el modelo de ocupación según lo definido en el decreto en revisión y ajuste tanto para el sector Naranjal como para Arrabal, ya que este último presenta la opción de desarrollarse por medio de integración inmobiliaria y el Decreto no había desarrollado la normativa con esta opción. Adicionalmente se concreta en términos de proyectos inmobiliarios parte de la obligación para el programa de protección a moradores. La ubicación de la vivienda de interés prioritaria (VIP) y la vivienda de interés social (VIS), el centro de acopio de residuos sólidos, el edificio de los oficios - llamado en el plan del 2000, centro automotriz - y que en el ajuste del modelo de ocupación mantiene su nombre.
- La obligación de construcción en el sitio de vivienda de interés social (VIS), definida por el Acuerdo 23 de 2.000 y específicamente la ficha normativa correspondiente al polígono Z4_R_7, establece que el 10% del total de los metros cuadrados construidos en vivienda se destinarán para esta tipología. El plan parcial debe localizar el suelo donde se desarrollará esta destinación, y a su vez incluirlo en el reparto equitativo de cargas y beneficios y verificar su viabilidad financiera. Se localiza específicamente la vivienda de interés social tanto para Naranjal, como para Arrabal en caso de desarrollarse por unidades de actuación. Se señala que el área para esta destinación supera el 10 por ciento que define la norma en el sector de Arrabal, ya que atiende la política de protección a habitantes y moradores del área de intervención.
- Se especifican cuantitativamente las obligaciones urbanísticas que le corresponde aportar a cada unidad de actuación y su localización en el territorio. Se define las áreas, en metros cuadrados, que cada unidad de actuación debe aportar por concepto de obligaciones urbanistas acorde con la exigencia del Acuerdo 23 de 2000.
- El equipamiento comunitario a construir por concepto de obligaciones urbanísticas debe desarrollarse sobre suelo público y concentrado en una sola intervención, que permita conformar una manzana institucional, adosando estas edificaciones a las culatas de la actual



sede de CORANTIOQUIA, y con accesibilidad por las carreras 64 y 65, y las calles peatonales que conforman la Calle – Plaza Naranjal.

- Destinar y localizar metros cuadrados de construcción para la reubicación tanto de las actividades económicas que pueden permanecer, como de los residentes de viviendas del sector que permanecerán, atendiendo a la política de protección a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados a transformar.



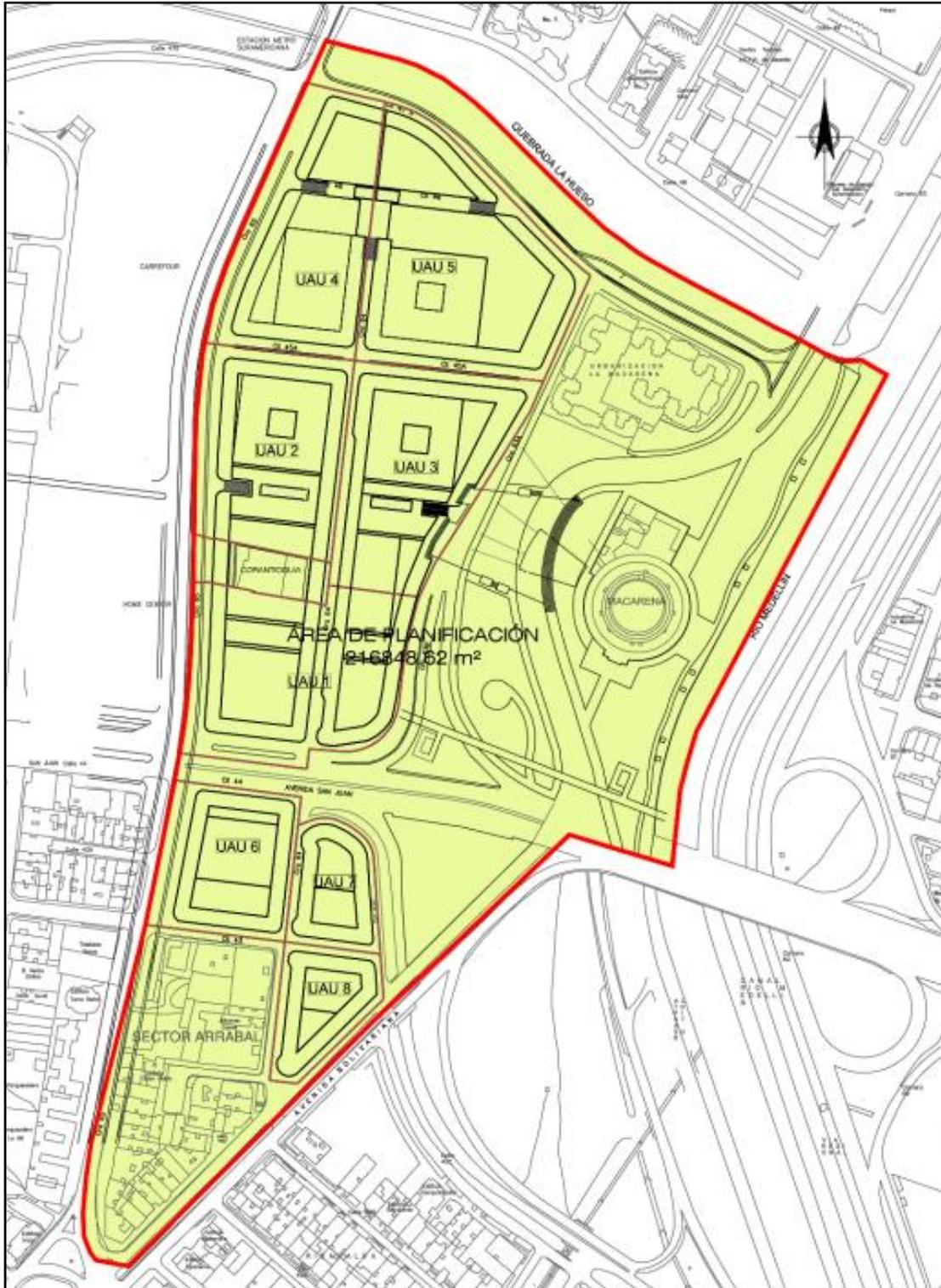
2.1.2 AREA DE PLANIFICACIÓN – POLÍGONO Z4_R_7

Acorde con la directriz básica para el ajuste del plan, mencionada anteriormente se conserva la misma área de planificación definida desde el Decreto 1284 de 2000, sin embargo el total de área descrita en el plan del 2.000 correspondía a 210.345 metros cuadrados y con el ajuste cartográfico, el área de planificación con la cual se trabajará corresponde a 216.848 m².

Por tanto el área de planificación para el plan parcial de renovación urbana de Naranjal, continua siendo el sector comprendido por parte del barrio Naranjal y parte del barrio San Joaquín, sector conocido como Arrabal, que se expresa gráficamente en el Plano número 01, "Área de Planificación". Y la delimitación escrita se encuentra en el artículo 8 del proyecto de Decreto del Plan.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación



Plano 01: Área de Planificación





El área de planificación para el plan parcial de Naranjal, es la comprendida por el polígono de Renovación Z4_R_7 barrio Naranjal y parte del polígono de Consolidación Z4_CN1_10 barrio San Joaquín, sector conocido como Arrabal, que se expresa gráficamente en el Plano número 01 "Área de Planificación" y tiene la siguiente delimitación:

Por el Norte, iniciando en el cruce del eje de la quebrada La Hueso con el borde occidental del río Medellín, se continúa en dirección sur, hasta el cruce con la proyección del eje de la avenida Bolivariana, Diagonal 74B, siguiendo por ésta en dirección sur occidental, hasta el cruce de esta avenida con el eje de la carrera 65 y siguiendo por ésta carrera hacia el norte hasta encontrar la quebrada La Hueso, siguiendo por la quebrada hasta encontrar el punto de partida.

El área cuyos linderos se describen en el inciso anterior, comprende el polígono de tratamiento de Renovación denominado Z4_R_7 y adiciona parte del sector de Consolidación denominado Arrabal incorporado en el polígono Z4_CN1_10 el cual cambia su denominación en el Acuerdo 46 de 2006 por el Z4_CN1_12 y se denominará de esta última manera en el presente documento, así como la zona verde e intercambiador vial que rodea el Centro de Espectáculos de La Macarena, el retiro occidental del río Medellín y el retiro sur de la quebrada La Hueso.

En razón de la forma de intervenir el territorio, el área de planificación del presente plan parcial se compone por las siguientes cuatro "Áreas de Manejo Especial" y su delimitación se aprecia en el plano número 02 "Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión".

- **Área de manejo especial número 1:** Constituida por la urbanización existente "La Macarena", la cual debido a su nivel de consolidación mantendrá sus características actuales y de requerirse modificaciones se ejecutarán conforme a las normas urbanísticas y constructivas vigentes.





- **Área de manejo especial número 2:** La conforma el predio identificado por catastro con el código 11030050032, sede actual de la Corporación Autónoma Regional de Antioquia – CORANTIOQUIA- no requerirá la integración al resto de los desarrollos. De requerirse adiciones en el inmueble actual se ejecutarán acorde con las reglamentaciones específicas vigentes para este tipo de equipamiento, supeditado a la conformación volumétrica con el resto de las obligaciones de equipamientos que exige el plan parcial de la manzana institucional, los cuales se adosaran a las culatas del edificio existente con el propósito de crear un solo conjunto armónico y equilibrado tanto arquitectónico como urbano.



- **Área de manejo especial número 3.** Conformada por la edificación que constituye el Centro de Espectáculos La Macarena, ubicada entre la Avenida Regional y la carrera 63B, la zona verde y vías que la rodean.



- **Área de manejo especial número 4.** Conformada por dos manzanas con tratamiento de consolidación nivel 2 que pertenecen al polígono Z4_CN1-12 sector Arrabal.





El polígono se encuentra dividido en cinco (5) Unidades de Actuación en el sector de Renovación Z4_R_7 y tres (3) Unidades de Actuación Urbanística en el sector de consolidación Z4_CN1_12, las cuales agrupan el conjunto de predios que se requieren para la realización de cada uno de los proyectos que conforman el plan.

Las UAU 1, 2, 3, 4 y 5 que se encuentran en el sector de renovación Z4_R_7 son de obligatorio cumplimiento.

Las UAU 6, 7 y 8 que se encuentran en el sector de consolidación Z4_CN1_12 serán de desarrollo opcional, es decir, se podrán desarrollar los predios de manera independiente con los requerimientos definidos en el artículo 18 del presente Decreto ó podrán constituirse en Unidades de Actuación Urbanística por medio de los instrumentos de gestión determinados por la Ley 388 de 1997 como se muestra en el plano 02 "Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión".

En el cuadro siguiente se identifican catastralmente los lotes que conforman cada unidad de actuación urbanística y su respectiva área de lote; la delimitación gráfica de estas unidades se aprecian en el plano número 02, "Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión".

CONFORMACION CATASTRAL DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SECTOR DE RENOVACIÓN URBANA Z4_R7, BARRIO NARANJAL		
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	IDENTIFICACION CATASTRAL	AREA LOTE M²
UNIDAD DE ACTUACION NÚMERO 1		
UAU 1	110300500-01	136,76
UAU 1	110300500-02	1.417,91
UAU 1	110300500-03	1.467,74
UAU 1	110300500-04	917,9
UAU 1	110300500-23	699,04
UAU 1	110300500-25	789,59
UAU 1	110300500-27	423,04
UAU 1	110300500-28	395,77
UAU 1	110300500-29	284,56
UAU 1	110300500-30	104,32
UAU 1	110300500-31	95,67
UAU 1	110300400-01	159,81
UAU 1	110300400-02	939,92
UAU 1	110300400-03	117,14



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UAU 1	110300400-04	276,99
UAU 1	110300400-05	320,63
UAU 1	110300400-06	433,99
UAU 1	110300400-07	1.937,90
UAU 1	110300400-42	151,92
UNIDAD DE ACTUACION NÚMERO 2		
UAU 2	110300500-06	308,96
UAU 2	110300500-07	495,39
UAU 2	110300500-08	728,58
UAU 2	110300500-09	311,95
UAU 2	110300500-10	361,37
UAU 2	110300500-11	408,32
UAU 2	110300500-12	638,64
UAU 2	110300500-13	427,96
UAU 2	110300500-14	178,47
UAU 2	110300500-15	251,07
UAU 2	110300500-16	195,18
UAU 2	110300500-17	122,2
UAU 2	110300500-18	442,79
UAU 2	110300500-19	133,13
UAU 2	110300500-20	258,91
UAU 2	110300500-21	3.885,96
UAU 2	110300500-22	565,95
UAU 2	110300500-34	218,95
UAU 2	110300500-35	215,62
UNIDAD DE ACTUACION NÚMERO 3		
UAU 3	110300400-08	1.618,79
UAU 3	110300400-09	2.392,97
UAU 3	110300400-10	58,78
UAU 3	110300400-11	47,57
UAU 3	110300400-12	88,35
UAU 3	110300400-13	201,39
UAU 3	110300400-14	188,42
UAU 3	110300400-15	160,19
UAU 3	110300400-16	283,84
UAU 3	110300400-17	201,27
UAU 3	110300500-18	201,77



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UAU 3	110300400-19	134,02
UAU 3	110300400-20	151,95
UAU 3	110300400-21	137,06
UAU 3	110300400-22	173,91
UAU 3	110300400-23	70,04
UAU 3	110300400-24	89,29
UAU 3	110300400-25	243,62
UAU 3	110300400-26	148,32
UAU 3	110300400-27	138,99
UAU 3	110300400-28	110,08
UAU 3	110300400-29	129,86
UAU 3	110300400-30	58,1
UAU 3	110300400-31	66,98
UAU 3	110300400-32	61,52
UAU 3	110300400-33	202,57
UAU 3	110300400-34	192,66
UAU 3	110300400-35	438,06
UAU 2	110300400-36	159,9
UAU 3	110300400-37	62,31
UAU 3	110300400-38	128,78
UAU 3	110300400-39	91,43
UAU 3	110300400-40	49,05
UAU 3	110300400-41	1.989,14
UAU 3	110300400-43	147,1
UAU 3	110302100-01	928,41
UNIDAD DE ACTUACION NÚMERO 4		
UAU 4	110301800-01	195,57
UAU 4	110301800-02	193,97
UAU 4	110301800-03	590,42
UAU 4	110301800-04	400,88
UAU 4	110301800-05	665,89
UAU 4	110301800-06	564,19
UAU 4	110301800-07	281,66
UAU 4	110301800-08	276,25
UAU 4	110301800-09	271,05
UAU 4	110301800-10	251,9
UAU 4	110301800-11	101,98



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UAU 4	110301800-12	78,28
UAU 4	110301800-13	97,24
UAU 4	110301800-14	190,32
UAU 4	110301800-15	191,4
UAU 4	110301800-16	258,89
UAU 4	110300500-17	577,31
UAU 4	110301800-18	56,18
UAU 4	110301800-19	40,59
UAU 4	110301800-20	99,77
UAU 4	110301800-21	280,74
UAU 4	110301800-22	253,75
UAU 4	110301800-23	1.253,99
UAU 4	11030240001	197,59
UAU 4	11030240002	196,22
UAU 4	11030240003	194,18
UAU 4	11030240004	199,58
UAU 4	11030240005	196,17
UAU 4	11030240006	277,28
UAU 4	11030240007	16,55
UAU 4	11030240009	395,76
UAU 4	11030240010	302,55
UAU 4	11030240011	287,38
UNIDAD DE ACTUACION NÚMERO 5		
UAU 5	110301900-01	125,83
UAU 5	110301900-02	130,49
UAU 5	110301900-03	191,51
UAU 5	110301900-04	102,24
UAU 5	110301900-05	97,05
UAU 5	110301900-06	192,36
UAU 5	110301900-07	117,03
UAU 5	110301900-08	78,24
UAU 5	110301900-09	377,48
UAU 5	110301900-10	196,2
UAU 5	110301900-11	195,48
UAU 5	110301900-12	193,14
UAU 5	110301900-13	193,05
UAU 5	110301900-14	184,7



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UAU 5	110301900-15	189,46
UAU 5	110301900-16	199,55
UAU 5	110301900-17	193,38
UAU 5	110301900-18	191,94
UAU 5	110301900-19	129,55
UAU 5	110301900-20	65,13
UAU 5	110301900-21	194,45
UAU 5	110301900-22	193,71
UAU 5	110301900-23	196,97
UAU 5	110301900-24	194,08
UAU 5	110301900-25	102,83
UAU 5	110301900-26	100,58
UAU 5	110301900-27	98,94
UAU 5	110301900-28	95,68
UAU 5	110301900-29	65,05
UAU 5	110301900-30	64,74
UAU 5	110302000-01	96,58
UAU 5	110302000-02	235,49
UAU 5	110302000-03	272,95
UAU 5	110302000-04	379,06
UAU 5	110302000-05	80,26
UAU 5	110302000-06	38,86
UAU 5	110302000-07	37,8
UAU 5	110302000-08	37,71
UAU 5	110302000-09	186,09
UAU 5	110302000-10	193,91
UAU 5	110302000-11	256,02
UAU 5	110302000-12	129,07
UAU 5	110302000-13	133,54
UAU 5	110302000-14	179,44
UAU 5	110302000-16	84,6
UAU 5	110302000-17	96,26
UAU 5	110302000-18	98,81
UAU 5	110302000-19	186,71
UAU 5	110302000-20	194,71
UAU 5	110302000-21	169,41
UAU 5	110302000-22	461,25





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UAU 5	110302000-23	184,36
UAU 5	110302000-24	426,57
UAU 5	110302000-25	25,59
UAU 5	110302000-26	43,2
UAU 5	110302000-27	49,05
UAU 5	110302000-28	39,33
UAU 5	110302000-29	64,09
UAU 5	110302000-30	116,4
UAU 5	110302000-31	69,06
UAU 5	110302000-32	74,5
UAU 5	110302000-33	235,29
UAU 5	110302000-34	30,25
UAU 5	110302000-35	14,71
UAU 5	110302000-36	27,75
UAU 5	110302000-37	15,23
UAU 5	110302000-38	24,18
UAU 5	110302000-39	87,69
UAU 5	110302000-42	112,63
UAU 5	110302000-43	181,57
UAU 5	110302000-44	25,92
UAU 5	110302000-45	20,67
UAU 5	11030230001	287,74
UAU 5	11030230002	151,64
UAU 5	11030230003	236,59
UAU 5	11030230004	190,71
UAU 5	11030230005	195,08
UAU 5	11030230006	130,22
UAU 5	11030230007	169,28
UAU 5	11030230008	75,32
UAU 5	11030230009	135,64
UAU 5	11030230010	269,97
UAU 5	11030230011	78,23



CONFORMACION CATASTRAL DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SECTOR DE CONSOLIDACIÓN Z4_CN1_12, ARRABAL

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	IDENTIFICACION CATASTRAL	AREA LOTE M²
UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 6		
UAU 6	110403100-01	168,38
UAU 6	110403100-02	30,58
UAU 6	110403100-03	89,12
UAU 6	110403100-04	222,93
UAU 6	110403100-05	211,59
UAU 6	110403100-06	54,4
UAU 6	110403100-07	34,73
UAU 6	110403100-08	66,32
UAU 6	110403100-09	166,94
UAU 6	110403100-10	127,29
UAU 6	110403100-11	141,83
UAU 6	110403100-12	132,72
UAU 6	110403100-13	182,84
UAU 6	110403100-14	166,93
UAU 6	110403100-16	100,11
UAU 6	110403100-17	124,69
UAU 6	110403100-18	107,68
UAU 6	110403100-19	107,21
UAU 6	110403100-20	363,54
UAU 6	110403100-21	1.182,50
UAU 6	110403100-22	120,75
UAU 6	110403100-23	114,03
UAU 6	110403100-24	136,24
UAU 6	110403100-25	300,66
UAU 6	110403100-26	217,98
UAU 6	110403100-27	217,91
UAU 6	110403100-28	122,12
UAU 6	110403100-29	126,36
UAU 6	110403100-30	29,84
UAU 6	110403100-31	38,74
UAU 6	110403100-32	32,82



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UAU 6	110403100-33	34,59
UAU 6	110403100-34	33,83
UAU 6	110403100-35	17,59
UAU 6	110403100-36	30,6
UAU 6	110403100-37	33,59
UAU 6	110403100-38	33,09
UAU 6	110403100-39	22,91
UAU 6	110403100-40	24,91
UNIDAD DE ACTUACION NÚMERO 7		
UAU 7	110403000-01	96,52
UAU 7	110403000-02	105,41
UAU 7	110403000-03	118,16
UAU 7	110403000-04	60,47
UAU 7	110403000-05	56,35
UAU 7	110403000-06	77,73
UAU 7	110403000-07	145,83
UAU 7	110403000-08	181,58
UAU 7	110403000-09	311,13
UAU 7	110403000-10	196,34
UAU 7	110403000-12	141,15
UAU 7	110403000-13	63,81
UAU 7	110403000-14	112,89
UAU 7	110403000-15	105,48
UAU 7	110403000-16	31,839
UAU 7	110403000-17	111,66
UAU 7	110403000-19	59,4
UAU 7	110403000-20	64,87
UAU 7	110403000-21	120,97
UAU 7	110403000-22	79,09
UAU 7	110403000-23	327,4
UAU 7	110403000-24	35,52
UAU 7	110403000-25	108,05
UAU 7	110403000-26	124,84
UNIDAD DE ACTUACION NÚMERO 8		
UAU 8	110402900-01	1.033,47
UAU 8	110402900-02	113,6
UAU 8	110402900-03	101,16
UAU 8	110402900-05	201,93



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UAU 8	110402900-06	95,74
UAU 8	110402900-07	215,42
UAU 8	110402900-08	152,49
UAU 8	110402900-09	1251,15
UAU 8	110402900-10	121,91
UAU 8	110402900-11	109,37
UAU 8	110402900-12	115,69
UAU 8	110402900-13	105
UAU 8	110402900-14	166,07
UAU 8	110402900-15	120,49

De otra parte en el año 2000 se estableció como AME el predio identificado por catastro como 11030040008, con nomenclatura urbana, Carrera 63 A No 44 - 125, reconocido en el sector con el nombre de "Marllantas", lo constituye un local de dos piso de altura y la actividad desarrollada allí es de serviteca, por su condición de AME en el decreto anterior, este predio no estaba incluido en ninguna unidad de actuación urbanística y por tanto tenía limitado su desarrollo al aprovechamiento que ya había utilizado.

En la revisión y ajuste del plan en consenso con el propietario del predio y del negocio se determino que este predio entrará a hacer parte del área de intervención y a su vez a formar parte de la unidad de actuación urbanística número 3, ya que resultaba inequitativo y ambiguo que se continuara limitando el desarrollo de este predio cuando en la actualidad solo tiene dos pisos de construcción destinado a usos comerciales y de servicios, mientras los desarrollos del plan parcial permiten plataforma de comercio y oficinas de hasta cuatro pisos sumado a torres de vivienda, oficinas y servicios. En este orden ideas tendrá derecho a aprovechamiento y cargas del plan parcial y se desarrollará conjuntamente con los predios que conforman la unidad 3, y la actividad que realiza podrá continuar siempre que el servicio se realice exclusivamente para vehículo liviano.



DECRETO 1284 DE 2000
Plano: de Subzonas y Áreas de Manejo Especial



DECRETO AJUSTADO
Plano 02: "Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión"



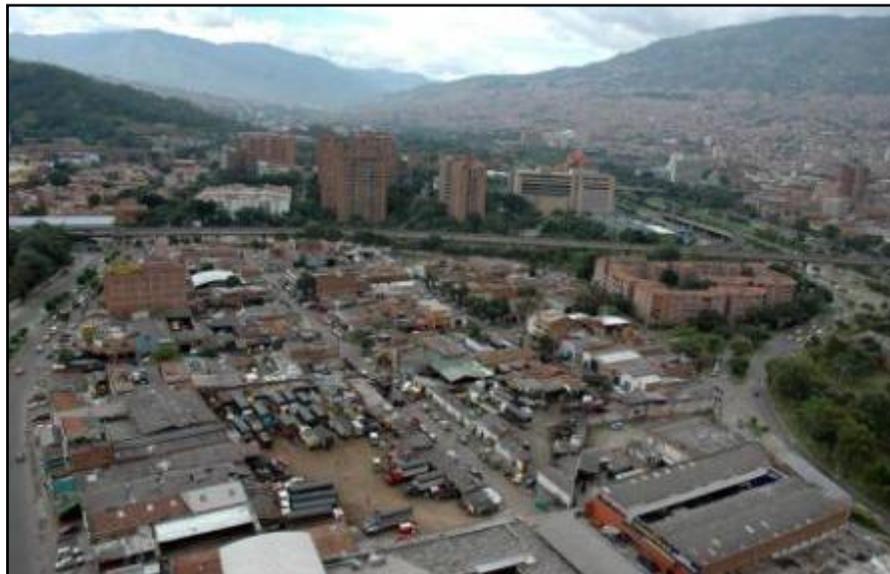


2.1.3 EJES TEMÁTICOS Y CONDICIONES URBANAS REVISADAS

Corresponde a las temáticas enunciadas y desarrolladas en el Documento Técnico de Soporte del Decreto 1284 de 2000 y verificadas al 2009 durante la revisión y ajuste del mencionado Decreto que impactan el componente urbanístico.

► **Aspectos Urbanísticos Generales del Diagnostico del Plan del 2000 Revisados para el Ajuste al Plan Parcial (usos del suelo-aprovechamientos urbanísticos-componente ambiental)**

Las condiciones urbanísticas generales descritas en el Documento Técnico de Soporte del Decreto 1284 de 2000 se mantienen, sin embargo es necesario actualizar este aparte y profundizar en las dinámicas y formas de ocupación que se presentan en Naranjal, este último aspecto como marco directriz para la reflexión. Se retomarán algunos textos del documento original actualizándolos con la situación existente a la fecha de la revisión.



La zona de estudio es un espacio urbano central privilegiado, que forma parte del centro metropolitano, hace esquina con el corredor multimodal vial del Río Medellín y la calle 44 San Juan, además de la Línea B del Metro. Su cercanía a una estación del Metro (Estación Suramericana) y el estar rodeada de vías importantes para la ciudad, garantizan una buena accesibilidad y su conexión con importantes equipamientos de servicios, recreativos y económicos como almacenes Exito, Makro, Home Center, Carrefour, la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, barrios como Suramericana, Carlos E. Restrepo, entre otros.

De otra parte la reconversión de la Plaza de Toros la Macarena como Centro de Espectáculos de la ciudad, donde su utilización se hace más frecuente requiriendo servicios adicionales como el de estacionamientos de vehículos, restaurantes, bares y sitios de encuentro para los usuarios.



El Río Medellín y la Quebrada La Hueso, como corrientes hídricas, bordean parte del barrio; inicialmente, se comportan como una barrera entre éste y los barrios aledaños, pero a su vez las riberas de estas corrientes se han ido conformando como corredores paisajísticos, recreativos, turísticos y de comunicación para la ciudad, que hasta el momento han carecido de importancia para este sector. Adicionalmente y ya cubierta se ubica en el sitio la quebrada la Magdalena, que a su vez genera un conflicto funcional en los meses de invierno, debido a que se brota el agua por los desagües y se inunda parte del barrio.

El barrio Naranjal se comporta como un espacio donde de tiempo atrás se vienen aglomerando diversas actividades que se encuentran en la memoria colectiva de la ciudad relacionadas con la reparación de vehículos livianos y pesados, venta de repuestos y materiales de construcción, comercio minorista y mayorista, servicios generales a vehículos livianos y pesados; adicionalmente, encontramos la vivienda unifamiliar, bifamiliar e inquilinatos y multifamiliares en pequeña proporción. Durante la vigencia del plan se han asentado en el sector muchos negocios dedicados al reciclaje, generando impactos negativos en el sector debido a la forma tan inadecuada como funcionan, adicionalmente es importante resaltar que dicha actividad ha sido prohibida en el sector por tanto se ha realizado de forma ilegal con la respectiva tolerancia de la Administración Pública.

Dentro de las dinámicas de ocupación que se dan en Naranjal es importante comenzar diciendo que aunque está calificado como estrato 3 este se mueve en la ambigüedad de una ubicación estratégica y accesibilidad garantizada y a la vez con gran deterioro en infraestructura y edificaciones en gran medida debido a los usos y las dinámicas sociales que confluyen en el sector, presencia de usos prohibidos como la reparación de vehículos pesados en un suelo que por sus condiciones morfológicas y urbanísticas no presenta las condiciones necesarias para su factibilidad, y otros que aunque permitidos operan de manera inadecuada, ocupando el espacio público y consolidando difíciles condiciones socioeconómicas como la informalidad y el subarriendo. Se detecta que los lotes de gran extensión, con una mínima densidad constructiva están arrendados a una persona y este a su vez lo subarrienda a múltiples ocupantes, siendo estos últimos en la mayoría de las ocasiones la población realmente vulnerable que más se impactará al momento de presentarse la transformación del barrio.

La mayoría de los inmuebles de Naranjal están destinados para actividades económicas desarrolladas en su mayoría por arrendatarios y subarrendatarios, estos últimos hacen parte de la población flotante más vulnerable del barrio, en menor cantidad se encuentran los predios destinados para vivienda e inquilinatos o vecindades, de igual forma habitados en su mayoría por arrendatarios, siendo la población que habita los inquilinatos la población residente una de las más vulnerable.



Situación actual al interior del Barrio Naranjal



Bordes del barrio Naranjal





El sector de Arrabal ubicado al sur de la calle San Juan y conformado por 5 manzanas del Barrio San Joaquín, de las cuales hay tres incluidas en el polígono de renovación Z4_R_7 por tener características homogéneas semejantes al sector de Naranjal y las otras dos pertenecientes al polígono de Consolidación Z4_CN1_12, ya que se proyectó desde el POT que su desarrollo se dieran predio a predio en la misma forma como se venía transformando la totalidad del polígono al que pertenece.

El sector de Arrabal tiene una alta ocupación en viviendas unifamiliares y trifamiliares, sin embargo por estar ubicada sobre San Juan y la carrera 65, su tendencia es a la transformación con actividades económicas de servicio al vehículo, reciclaje y cafeterías, en general, la mayor parte de las edificaciones son construcciones antiguas y en mal estado debido a la adaptación que se ha realizado y pasar de ser viviendas a dedicarse actividades económicas sin condiciones adecuadas para prestar el servicio por tanto se genera una ocupación del espacio público con actividades propias del negocio.

Naranjal al igual que el caso de Arrabal se ubica estratégicamente en la ciudad y cuenta con una infraestructura básica instalada excelente, lo que representa una gran oportunidad para ésta en términos del concretar la política de crecimiento hacia adentro, con mayores densidades, a partir de un modelo de ciudad compacta basado en un urbanismo de proximidades, definida desde el POT. En el periodo de vigencia del plan parcial, este sector continua con su tendencia de transformación hacia usos diferentes a la vivienda, impactando de alguna forma la urbanización Tairona que se ubica en este mismo sector y cuyo entorno no es el más apto para el uso residencial por la forma de ocupación.





Actividades económicas sector Arrabal



Vivienda sector Arrabal





► **Aspectos del Diagnostico Revisados Referidos a los Equipamientos Colectivos**

El Sector de Naranjal y Arrabal, objeto del plan parcial, se encuentra en las mismas condiciones que en el año 2.000 en cuanto a la infraestructura de equipamientos colectivos, solamente se realizaron intervenciones sobre la Plaza de Toros la Macarena hoy denominada como Centro de Espectáculos la Macarena. El área de planeamiento se caracteriza por su falta de equipamientos de todo tipo a su interior: educativos,



recreativos, de salud, de seguridad, etc.; situación que hace que la población tenga que desplazarse algunos kilómetros para poder hacer uso de este tipo de servicios. Está rodeada de equipamientos institucionales como el Centro Administrativo La Alpujarra y la sede de Empresas Públicas de Medellín; existen también equipamientos culturales y de esparcimiento como el Museo de Arte Moderno, el Teatro Metropolitano y el Centro de Exposiciones y Convenciones Plaza Mayor. Cabe aclarar que la programación que ofrece el último grupo de equipamientos mencionados tiene un alto costo en su gran mayoría, y no satisface las necesidades de un espacio para el encuentro y el esparcimiento de escala barrial, lugar donde puedan confluir los diversos grupos poblacionales que moran en el sector.

Adicionalmente existen equipamientos educativos de cobertura municipal y metropolitana a menos de dos (2) kilómetros, como la Universidad Pontificia Bolivariana, la Universidad Nacional, el SENA, la Biblioteca Pública Piloto, el Colegio Jorge Robledo, entre otros.

En los reuniones y talleres desarrollados con la comunidad se detecto que equipamientos recreativos como La Unidad Deportiva Atanasio Girardot aunque se encuentra cerca, y está a solo una estación de la línea B del Metro no está muy reconocida entre la población como un equipamiento de uso público, por lo que demandan prioritariamente un equipamiento deportivo en el sector, concretamente una cancha de fútbol.

► **Aspectos del diagnóstico revisados y ajustados referidos al espacio público:**

Calidad del paisaje urbano

En los elementos de borde principalmente los del oriente y del norte que enmarcan el sector de Naranjal y Arrabal, existe un tratamiento paisajístico adecuado y potencial para un mejor aprovechamiento de la calidad paisajística y ambiental; en sus límites oriente con El Paseo del Río Medellín y norte con la quebrada la Hueso, los retiros se presentan como áreas ambientales aptas para conformarse como áreas recreativas pasivas, por medio de un manejo paisajístico adecuado con la infraestructura mínima, dotándolas con elementos de amoblamiento urbano.

Las condiciones descritas para el borde en que se enmarca el sector de Naranjal se verifican al momento de la revisión del Decreto 1284 de 2000, con relación a las que prevalecen al interior



del área de planificación se profundiza en algunas de las mencionadas.

Hacia el interior del área específica las condicionantes que prevalecen son diferentes y los aspectos aquí mencionados se complementan en función de una mirada más integral de cada una de las situaciones descritas.

- No hay patrón de ordenamiento espacial a nivel de fachadas y volúmenes ya que no existen elementos representativos y patrones de ordenamiento a nivel arquitectónico ni de memoria colectiva.

- A nivel del espacio público no existen áreas públicas adecuadas para la recreación, pero existen zonas verdes como resultados de la ejecución de los proyectos viales, las cuales no se encuentran articuladas en la configuración de un sistema de espacio público además de presentar dificultades para la accesibilidad a ellas, por lo cual se encuentra subutilizadas y no se consideran en las condiciones que presentan actualmente como espacio público efectivo para el disfrute. Estas áreas son potenciales para la apropiación por parte de la comunidad y se ubican entre la vía Regional y el Río Medellín, en el costado sur de la Quebrada La Hueso y alrededor de La Plaza de Toros La Macarena-Centro de Espectáculos.



- El único desarrollo urbano de vivienda que posee áreas libres adecuadas y una mejor conformación es la Urbanización La Macarena, la cual con su cerramiento está negando la posibilidad de integración de sus áreas libres al resto del sector.
- El deterioro espacial corresponde a la manera como históricamente en el sector y en la ciudad en general se ha desarrollado la actividad de mecánica para vehículo liviano y pesado, y el fenómeno de actividades informales que genera a su alrededor, consecuencia de una precaria situación socioeconómica de la población, además de la ocupación que se hace de andenes y calzadas. A esto se suma la ocupación de redes aéreas y postes de la infraestructura de servicios públicos; así como a la proliferación por parte de avisos tipo tijera en el espacio público (andén y antejardín).
- Las áreas de remate de las vías sin continuidad en conjunción con los malos hábitos en la ocupación del suelo, la situación de vulnerabilidad socioeconómica de la comunidad y la falta





de control por parte del Municipio en el manejo de asuntos como el de basuras y reciclaje, propician la ocupación desordenada con actividades informales (lavaderos de carros y ventas estacionarias) y la contaminación visual y ambiental (basuras).

- Los andenes se encuentra deteriorados, en malas condiciones y con obstáculos interrumpiendo el libre desplazamiento peatonal (caspetes, sillas, mesas, materos, parqueo de vehículos, extensión de la actividad de los negocios, etc.)
- De otro lado la contaminación ambiental generada sobre dichas vías, afecta directamente al peatón, sobre todo por las emanaciones nocivas de los automotores y el ruido que produce la congestión vehicular, el reciclaje de residuos sólidos y el vertimiento de líquidos.



- Las construcciones que ocupan mayor área del sector (Carrefour, Homecenter y Makro) con sus cerramientos se convierten en barreras físicas y visuales que con su grande longitud dificultan la accesibilidad peatonal. Además que sus cerramientos conformados por rejas no posibilitan ningún tipo de intercambio u oportunidad urbana con el peatón, al ser esta una respuesta exclusiva para el automóvil, lo que resulta contradictorio en un sector parte del centro tradicional y representativo Metropolitano. En el caso de Homecenter el cual se localiza haciéndole paramento al lote de Macro sobre la 65 hace su acceso peatonal al interior del parqueadero, ignorando el potencial de la carrera 65 como corredor urbano con alto flujo peatonal.

En conclusión con respecto a las condiciones del espacio público en el área de planificación, se conservan las mismas condiciones de ocupación y deterioro físico y ambiental, solo el costado occidental de la carrera 65 mejoró sus condiciones con la construcción de la cicloruta y mejoramiento de andenes, además de la construcción de la calle 45 entre Home Center y Carrefour.



► **Aspectos del diagnóstico revisados y ajustados relacionados con la infraestructura vial y de transporte:**

Los aspectos aquí mencionados se mantienen al momento de la revisión del Decreto 1284 de 2000.

Las vías de alta jerarquía que delimitan el sector de estudio en sus costados sur (Calle 44 Avenida San Juan y Avenida Bolivariana), occidente (Carrera 65) y los lazos viales del sistema del Río como borde oriental del sector, se convierten en verdaderas barreras para los flujos peatonales hacia el sector y lo convierten en una isla dentro de la trama urbana de la ciudad pues la malla urbana no presenta ninguna continuidad con respecto a los barrios aledaños, las vías nacen y mueren en el sector.

Todos los proyectos viales que se definen en el plan del 2000 se mantienen y son ratificados en el Decreto nuevo y documento que lo soporta, solo se redistribuyen algunas secciones.

Durante la vigencia del plan del 2000 aparecieron dos elementos viales a mencionar, uno se refiere a la ejecución en la calle 45 entre los supermercados de Makro y Carrefour, el cual fue un obligación vial para el predio ocupado por Carrefour al igual que las sección constituida sobre el costado occidental de la 65 con arborización y mobiliario urbano mejorando las condiciones para la movilidad peatonal. Un segundo proyecto fue la cicloruta sobre el costado occidental de la carera 65 la cual comunica los sectores de Laureles con la Universidad Nacional, esta es primordialmente usada por estudiantes.

Los proyectos viales para el sistema primario de la carrera 65 y el corredor del Río comprenden significativas obras. El de la 65 consolida un viaducto elevado que descarga a la altura de Carrefour viniendo desde el sur. El proyecto para el Corredor Multimodal del Río propone una



intervención de gran importancia, su gran aporte se traduce en la integración del Parque La Macarena con el corredor del Río, configurando un significativo espacio público.

El sistema secundario de movilidad se mantiene como lo señalaba el plan del 2000 tanto para la avenida Bolivariana y la lateral de la quebrada La Hueso como para las que atraviesan el área de planificación, se aclara para el sector de Arrabal se definen las secciones viales las cuales deberán conformarse cualquier sea la forma de crecimiento o desarrollo del sector.

Sobre los laterales de la quebrada La Hueso se mantiene la propuesta hecha por el plan del 2000, la cual incluye una ampliación en el tramo que bordea a la urbanización La Macarena, parte del proyecto vial del Corredor Multimodal del Río. La Administración Municipal adelanta estudios para mejorar y consolidar la quebrada la Hueso desde la estación Metro Santa Lucia hasta el Río Medellín en un parque lineal como un espacio público con importantes calidades ambientales, paisajísticas y urbanas lo cual aportará directamente a la renovación en Naranjal. Con relación a la desaparición del tramo de la carrera 63B se aclara que esta área pasa de ser suelo público a suelo privado y se incorpora a las unidades 3 y 5. Estas mismas unidades deben reponer la misma área tanto en suelo como construcción representada en los proyectos viales que cada una debe ejecutar.

La nueva vía que ejecuta el plan se mantiene, corresponde a la calle 45 desde la avenida del Río hasta las careras 64 y 65, es de carácter peatonal en la parte superior y vehicular en el subsuelo permitiendo accesibilidad al Centro Automotriz, y haciendo parte de las áreas en espacio público para zona verde que se ha denominado la Calle – Plaza Naranjal.

Respecto al transporte Público, la Línea B del Tren Metropolitano, posibilita el transporte masivo de pasajeros y relaciona las comunidades de oriente a occidente y viceversa y a la vez se conecta con los flujos de norte a sur y de sur a norte, por la ubicación de la Estación Suramericana en la intersección de la quebrada La Hueso con la carrera 65. En cuanto a rutas de buses se encuentra bien servido principalmente sobre la avenida San Juan y la avenida Bolivariana sobre las cuales pasan reconocidas rutas de la ciudad. Como proyectos a futuro está el Metroplus sobre la 65 el cual es un proyecto a mediano plazo y conectaría al sector en sentido norte sur.



2.1.4 ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO – AJUSTES GENERALES

► **Lineamientos Generales:**

Los lineamientos generales de la estructura urbana de espacio público y privado definidos por el plan 2000, se conservan vigentes en la revisión y ajuste del plan.

Como lo enuncia el documento técnico de soporte del plan del 2000, relacionar los espacios públicos nuevos al espacio recuperado de La Macarena es determinante ya que recuperar la conexión al río, si bien es un principio y estrategia estructural de escala de ciudad, es necesario hacer énfasis en la importancia de generar espacio público de escala barrial como anteriormente se menciona, ya que al incluir las diferentes escalas de lo público y sus jerarquías según la zona de impacto, es que se logra consolidar un sistema de espacio público que atienda tanto las dinámicas urbanas de los habitantes del barrio Naranjal y del sector de Arrabal y a la vez se articule en una relación directa con la ciudad a través de los bordes y corredores principales identificados, propendiendo por mantener condiciones beneficiosas para la población del sector.

La propuesta de la comunidad de generar vivienda de interés social (VIS) ratificada en el Acuerdo 023 de 1999, hace parte de las principales inclusiones y ajustes que hace la revisión al plan parcial como respuesta a la política de protección a los habitantes y moradores, la cual se localiza en la unidad de actuación 1, y una mayor oferta de vivienda de interés social VIS en las demás unidades de actuación (2, 3, 4 y 5).

La propuesta de exigir para todas las unidades de actuación del plan parcial una plataforma urbana o zócalo urbano de hasta 4 pisos para usos comerciales, servicios, oficinas y estacionamientos, es fundamental, ya que garantizaría el cumplimiento de los postulados del Modelo de Ciudad establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Se aprovechan además las principales infraestructuras de movilidad como son la estación Metro Suramericana, el centro de Espectáculos La Macarena y la calle 44 avenida San Juan para integrar al resto del sistema de vías y espacios públicos, una sana mezcla de usos, resaltando la vivienda en altura, complementada por usos compatibles con la vivienda sobre un sistema de plataformas urbanas que fortalezcan el zócalo urbano o arquitectura del primer piso.

La tipología urbana de claustro que propone el modelo de ocupación del plan del 2000 se ajusta y se propone que este debe ser de libre accesibilidad a través de pórticos ya que estos espacios constituyen el nexo entre el suelo público y privado, conformando la obligación urbanística para zonas verdes y recreacionales de manera integral.

► **Respecto al Modelo de Ocupación:**

Es relevante aclarar que el modelo de ocupación del plan parcial se ajusta con respecto al Decreto adoptado en el año 2000.

El modelo ajustado se actualiza con base a las nuevas precisiones que se hacen en el proceso de revisión del plan parcial. Las precisiones realizadas comprenden principalmente el ejercicio



de profundizar en la verificación de la viabilidad de los desarrollos inmobiliarios en cada una de las unidades de actuación, la medición con exactitud de áreas tanto de lo público como de lo privado, la localización de la vivienda de interés prioritario y de interés social, y la concentración del equipamiento en una sola manzana (adosadas a la actual sede de CORANTIOQUIA), sobre suelo público a razón de obligaciones urbanísticas, ya que el decreto en revisión definía el pago de la construcción para equipamiento en cada unidad, en suelo privado, lo que inviabilizaba la implementación y aplicación de la obligación.

Para el sector de Arrabal se precisa el modelo de ocupación con base a las planimetrías protocolizadas en el plan del 2000, ya que no se encontraban especificadas las áreas de cesión, secciones viales, localización de usos ni de estacionamientos.

En conclusión se tiene un modelo de ocupación de desarrollos constructivos privados con plataforma comercial y de servicios en los primeros pisos y desarrollos multifamiliares en pisos superiores, no obstante sobre las vías arterias de la carrera 65 y la calles 44 San Juan se podrán realizar desarrollos en altura que no incluyan vivienda.



► **Precisiones sobre la estructura del espacio público y privado:**

Las precisiones hechas en el proceso de revisión y ajuste al plan del 2000 se presentan a continuación:

La importancia en la recuperación y vinculación real del área verde de La Macarena y del edificio mismo con el barrio como aporte más valioso de la intervención para la ciudad y para la consolidación del corredor metropolitano se ratifica en la revisión al plan del 2000, sin embargo se aclara que esta intervención no solo implica el área del tramo del corredor del río que bordea a Naranjal sino además la doble calzada en el lateral sur de la quebrada la Hueso que borde la



urbanización La Macarena, estas obras serán gestionadas, financiadas y ejecutadas por instancias mayores a las del plan parcial. Así mismo para la consolidación de dicho proyecto se requieren ampliaciones en las carreras 63 A y 63 B, las cuales son vías obligadas de las unidades de actuación 1, 3 y 5. Al momento de la ejecución de las unidades mencionadas estas deberán ceder las áreas requeridas como franjas de compromiso para las secciones viales obligadas. Mientras no se ejecute el proyecto del corredor del río incluyendo el puente – plaza peatonal, se tendrá una sección en transición de estas carreras adecuándolas como parte del andén y zona verde, al momento de constituirse el proyecto vial del río se consolidara la sección definitiva.

Para la alameda propuesta (columna vertebral del modelo de ocupación ajustado) sobre la carrera 64, eje Norte – Sur que relaciona desde la urbanización Carlos E. Restrepo, Suramericana, Naranjal, Arrabal hasta Conquistadores de gran importancia para el proyecto, se define la sección en el tramo localizado en el sector de Arrabal y se replantea la generación de estacionamientos sobre esta vía.

En aras de consolidar un espacio público activo en el cual se ofrezcan oportunidades para el intercambio cultural y económico que dinamicen la actividad urbana, se define un zócalo o plataforma urbana para todas las construcciones, la cual será de 4 pisos.

La calle – plaza de Naranjal, los parques y zonas verdes complementarias establecidas en el modelo de ocupación, deben estar articulados entre sí por ejes norte – sur a través de la carrera 64 y de occidente a oriente entre el parque La Macarena y la carrera 65, logrando así su cometido con el compromiso fijado por el POT, sobre la urbanización abierta, sin cerramientos que impidan la libre accesibilidad, y generando una red de conectividad del espacio público el cual deviene desde lo metropolitano, la escala de ciudad, la escala zonal a la escala barrial. Estas espacialidades públicas ubicadas al interior de cada uno de los complejos habitacionales, deben contar con el amoblamiento necesario para una estancia confortable que atienda las necesidades de esparcimiento y recreación prioritariamente de la comunidad residente.

En las zonas verdes y recreacionales que se consolidan en la unidad de actuación 2 y 3 como parte integral y dinamizador de la Calle - Plaza de Naranjal se ubica sobre el eje de la carrera 65-Centro de Espectáculos La Macarena el equipamiento a construir por concepto de obligaciones urbanísticas del plan, el cual será ordenador a través de la creación de una manzana institucional de la calle - plaza de Naranjal, y a la vez tendrá frente sobre la alameda de la carrera 64, su tipología urbana será de pórticos, con un primer piso de doble altura permeable, de libre acceso para no interrumpir la conexión peatonal entre el parque de La Macarena, la Calle - Plaza de Naranjal, la carrera 65, y el resto del área de planeamiento.

En el evento en que las tres manzanas de Arrabal se desarrollen mediante unidades de actuación urbanística, se plantea la prolongación del bulevar de la carrera 64 y en las unidades 6 y 7 se creará una calle – plaza de occidente a oriente espacios públicos articulado con la carrera 64. La unidad 8 generará el espacio público sobre esta misma vía pero haciendo esquina con la avenida Bolivariana.



Para la unidad de actuación 1 se realizó un detallado ejercicio para evaluar la viabilidad del modelo de ocupación, el cual supuso un estudio riguroso de las destinaciones posibles a consolidarse allí. Cuando el plan parcial del 2000 definió que sería esta unidad la primera en comenzar la gestión para su ejecución se propendía proteger las actividades económicas del sector ya que allí se desarrollaría lo que se llamó en su momento UITAS, centros de actividad económica y comercial para el vehículo y que en la revisión se ajusta la denominación a equipamiento de infraestructura comercial o Centro Automotriz, el cual se ubicará en la calle 45 en el subsuelo como parte de la intervención de la Calle – Plaza de Naranjal.

La naturaleza del proceso de revisión y ajuste del plan parte de la misma política, protección a los habitantes y moradores, para lo cual se diseñó la estrategia de gestión para que esto pueda ser posible y se visibilizan las acciones urbanas, sociales y económicas requeridas, lo que supuso mantener este Centro Automotriz reubicándolo sobre la calle 45 como un área óptima para localizar estas actividades.

La ubicación de la vivienda de interés social no solo responde a un determinante normativo sino que denota la consecuencia del plan con el principio de protección a moradores, lo cual es uno de los pilares de esta revisión y ajuste ya que define las unidades en las cuales se localiza esta obligación complementado con el compromiso social que permita la inclusión y mezcla de estratos.

El 10 % del total de los metros cuadrados destinados para la vivienda, se ofertará para soluciones de vivienda de interés social, las cuales se desarrollarán proporcional a la edificabilidad permitida en cada unidad de actuación. Las soluciones para la vivienda de interés prioritaria se establecerán de acuerdo con el estudio e inventario realizado por la administración municipal el cual se explicará en mayor detalle en los capítulos siguientes del Documento Técnico de Soporte.



DECRETO 1284 DE 2000
Modelo de ocupación

DECRETO AJUSTADO
Plano 03: "Modelo de ocupación"





2.1.5 CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Este plan parcial se desarrollara mediante Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2181 de 2006, incluyendo para cada una de las Unidades la política de protección a moradores.

► Sector de Renovación urbana Z4_R_7, Barrio Naranjal

Unidad 1. En esta unidad se plantean los siguientes proyectos, usos y actividades que se describen a continuación:

En la manzana catastral 1103004, en una parte del suelo se desarrollará un proyecto habitacional de VIP (vivienda de interés prioritario), que cumpla con una parte de las obligaciones establecidas en el reparto de Cargas y Beneficios. En el zócalo urbano (2 a 4 pisos) de este proyecto se construirán locales que alberguen actividades comerciales y de servicio que atenderán parte de la demanda de los negocios ubicados en el sector y cuya actividad sea compatible con el uso residencial.

Unidad 2. En esta unidad se plantean los siguientes proyectos, usos y actividades que se describen a continuación:

Comprende el desarrollo de proyectos a su interior; compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta el tope que exige la Aeronáutica y el Municipio de Medellín para este sector (Decreto 266 de 2.006).

Igualmente en esta Unidad de Actuación Urbanística en subsuelo se construirá la calle 45 que también cruza la unidad de actuación 3, en este eje vial y de espacio público será desarrollado igualmente el centro de infraestructura comercial y de servicios –Centro de Oficios- que tendrá un área de 2.000 mt, en el cual se implementará un centro relacionado con este sector económico, –vehículos liviano y motos-, incluyendo la reparación y mantenimiento de los mismos, compatibles con el comercio que se genera en el zócalo urbano y los multifamiliares. Ver plano 8 “Aprovechamiento del Subsuelo”.

Unidad 3. En esta unidad se plantean los siguientes proyectos, usos y actividades que se describen a continuación:

Comprende el desarrollo de proyectos a su interior; compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta el tope que exige la Aeronáutica y el Municipio de Medellín para este sector (Decreto 266 de 2.006).

Como se mencionó anteriormente, en esta Unidad de Actuación, también se desarrollará el proyecto denominado centro de infraestructura comercial y de servicios –Centro de Oficios-, (calle 45) en el cual se implementará un centro relacionado con este sector económico, –vehículos liviano y motos-, incluyendo la reparación y mantenimiento de los mismos, compatibles con el comercio que se genera en los primeros cuatro pisos y los multifamiliares. Ver plano 8 “Aprovechamiento del Subsuelo”.



Unidad 4. En esta unidad se plantean los siguientes proyectos, usos y actividades que se describen a continuación:

Comprende el desarrollo de proyectos a su interior; compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta el tope que exige la Aeronáutica y el Municipio de Medellín para este sector (Decreto 266 de 2.006).

Unidad 5. En esta unidad se plantean los siguientes proyectos, usos y actividades que se describen a continuación:

Comprende el desarrollo de proyectos a su interior; compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta el tope que exige la Aeronáutica y el Municipio de Medellín para este sector (Decreto 266 de 2.006).

Los aprovechamientos definidos para cada Unidad descrita anteriormente, se encuentran detallados en el capítulo de Reparto de Cargas y Beneficios.

► **Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal**

Podrá desarrollarse predio a predio con base en la Norma del acuerdo 062 de 1999 y el Acuerdo 023 de 2000 ó a través Unidades de Actuación Urbanística por medio de la integración Inmobiliaria. Los proyectos para las UAU del sector Arrabal se definen a continuación:

Unidad 6. En esta unidad se plantean los siguientes proyectos, usos y actividades que se describen a continuación:

Se proyecta el desarrollo de proyectos de comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos y una torre de servicios –oficinas, hoteles, salud, entre otros-. Estos locales deberán ofertarse preferentemente para los moradores del sector.

Unidad 7. En esta unidad se plantean los siguientes proyectos, usos y actividades que describen a continuación:

Se proyecta el desarrollo de proyectos de comercio y servicios en plataforma de de dos (2) a cuatro (4) pisos y una torre de servicios –oficinas, hoteles, salud, entre otros-. Estos locales deberán ofertarse preferentemente para los moradores del sector.

Unidad 8. En esta unidad se plantean los siguientes proyectos, usos y actividades que describen a continuación:

Se proyecta el desarrollo de proyectos de comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos y una torre de servicios –oficinas, hoteles, salud, entre otros-. Estos locales deberán ofertarse preferentemente para los moradores del sector.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

	Unidad 1	Unidad 2	Unidad 3	Unidad 4	Unidad 5	Totales
Área Bruta m²	15.965,20	13.282,80	14.420.85	14.706.52	18.760.46	77.135,83
Porcentaje %	21 %	17 %	19 %	19 %	24 %	100 %

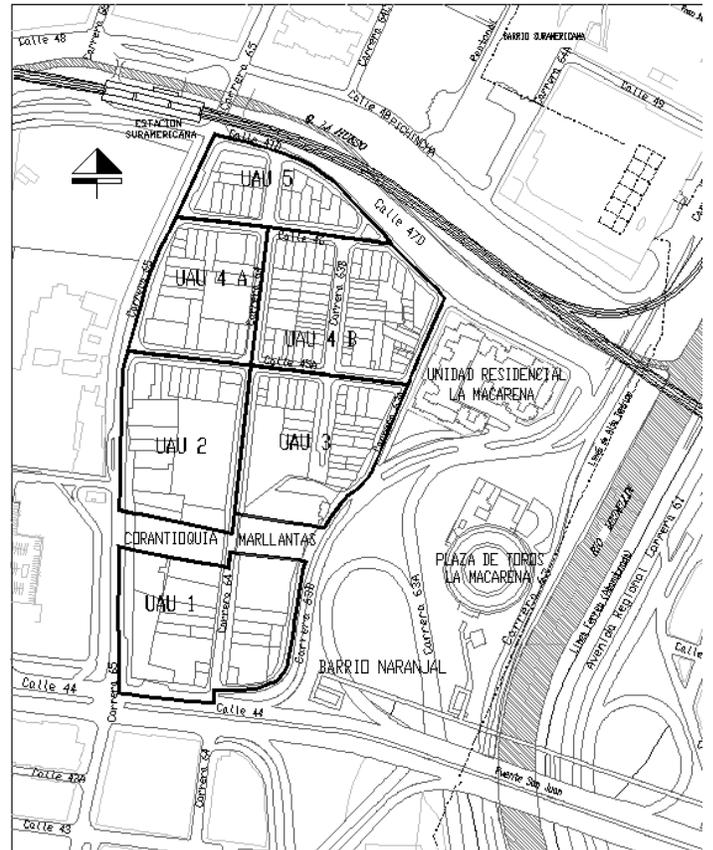
	Unidad 6	Unidad 7	Unidad 8	Totales
Área Bruta m²	8.825,7	4.665.17	4.819,70	18.310,57
Porcentaje %	48.20 %	25.47 %	26.33 %	100 %

Los siguientes planos muestran lo aprobado por el Decreto 1284/00 y el 045/02 el cual delimito las Unidades de Actuación, igualmente, el plano con la propuesta de ajuste de las Unidades de Actuación.



DECRETO 1284 DE 2000

DECRETO 045 DE 2002



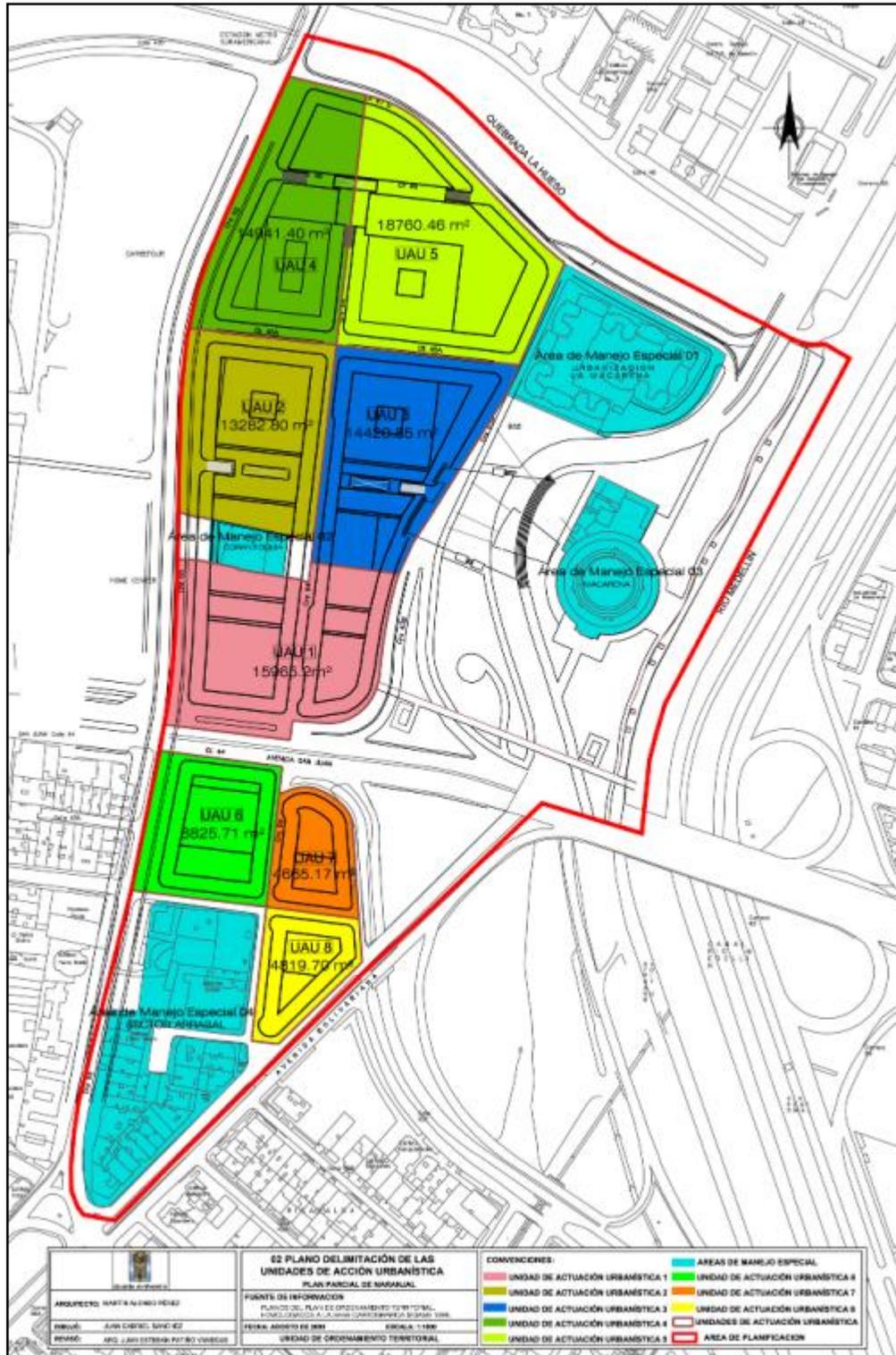
Secretaría de planeación municipal -Promotora Inmobiliaria de Medellín
Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal- Diciembre 2.000

DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA





DECRETO AJUSTADO
Plano 02: Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión





2.1.6 AJUSTE AL COMPONENTE DEL ESPACIO PÚBLICO

► Sistema del Espacio Público

El manejo del espacio público se clasifica en un sistema estructurante primario y uno secundario.

El sistema estructurante primario lo componen el sistema vial municipal: Corredor Multimodal de transporte, Vía paralela al Parque de la Macarena o Carrera 63 B, la carrera 65, la avenida Bolivariana y las Vías laterales a la quebrada La Hueso. A continuación se describen aquellos elementos ajustados en la revisión.

De otra parte en este sistema estructurante también se incluye La Plaza de Toros La Macarena -Centro de Espectáculos, como un equipamiento metropolitano – declarado bien cultural municipal; los espacios cívicos y representativos a escala metropolitana y urbana, que en este caso corresponden al Parque de la Macarena y el parque lineal de la quebrada La Hueso. Estos proyectos conservan las mismas condiciones dadas en el año 2000, por tanto no se describen a continuación.

El Sistema Vial, está compuesto por las siguientes vías arterias principales y menores y vías de servicio cuyas secciones viales se describen a continuación y se expresan gráficamente en los anexos; por las plazas y zonas verde como es la calle - plaza de Naranjal y el sistema de zonas verdes recreativas de uso público, definidas en el plano número 03 "Modelo de Ocupación" y 04 "Sistema Vial". Por último el equipamiento básico colectivo (Manzana institucional conjuntamente con la sede de CORANTIOQUIA) a construir como pago de obligación especial.





► Sistema Vial Municipal

El sistema vial municipal de carácter primario, derivado de lo establecido en el Acuerdo Municipal 062 de 1999 y que tiene injerencia en la zona de planificación está compuesto por el Corredor Multimodal de transporte, las Arterias primarias y las Arterias menores a saber:

El sistema vial principal estructurante: lo constituyen el Corredor Multimodal de transporte del Rio Medellín, las Arterias principales y las Arterias menores.

Corredor Multimodal de transporte del Rio Medellín: Con base en lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 62 de 1999, el corredor Multimodal de transporte del rio Medellín conservará su sección básica constituida por una franja de sesenta (60) metros, y adicionalmente se incorpora una franja de cuarenta (40) metros al occidente del Centro de Espectáculos La Macarena, que actualmente existe, la cual contendrá tanto la calzada existente de tráfico lento como la calzada de tráfico rápido que deberá ser trasladada de su actual ubicación paralela al río, a una nueva localización de manera paralela a la actual calzada lenta, es decir, en el costado occidental del Centro de Espectáculos La Macarena, tal como lo expresa los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial", y el plano 05 "Secciones Viales".

Esta intervención hace parte del "Proyecto del Parque de "La Macarena", la cual será promovida por la Administración Municipal, con el apoyo del Operador Urbano del proyecto de ejecución del Plan Parcial.

Este proyecto del Parque de La Macarena, evaluará técnicamente la posibilidad de deprimir dos metros la rasante de esta vía con respecto al nivel actual en el tramo frente al Centro de Espectáculos La Macarena y elevar una plataforma (Puente –Plaza) peatonal por encima de la misma, de manera que permita conectar los costados oriental y occidental del nuevo Parque de la Macarena con la calle – plaza en el sector de Naranjal, tal como lo indica la sección anexa.

- **Vías arterias principales:**

Vía paralela al Parque de la Macarena:

Esta vía se compone de dos tramos. El primero es la Carrera 63B en el tramo entre la Calle 45 y la Calle 44 (San Juan), el segundo es la Carrera 63A en el tramo entre la calle 45 y la calle 47D. Para efectos de la movilidad será necesaria la eliminación de la "oreja" que actualmente conecta la calle San Juan con el carril lento del corredor multimodal y la avenida Bolivariana, reemplazándola por la una calzada de la carrera 63B y su prolongación con la carrera 63A, descrita a continuación, hacia el norte hasta la paralela a la quebrada la Hueso, calle 47D, duplicando la calzada existente de estas dos vías en el tramo que bordea a la urbanización "La Macarena", este proyecto se aprecia gráficamente en los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial", y el plano 05 "Secciones Viales".

A continuación se describen ambos tramos de la vía paralela al parque de la Macarena:

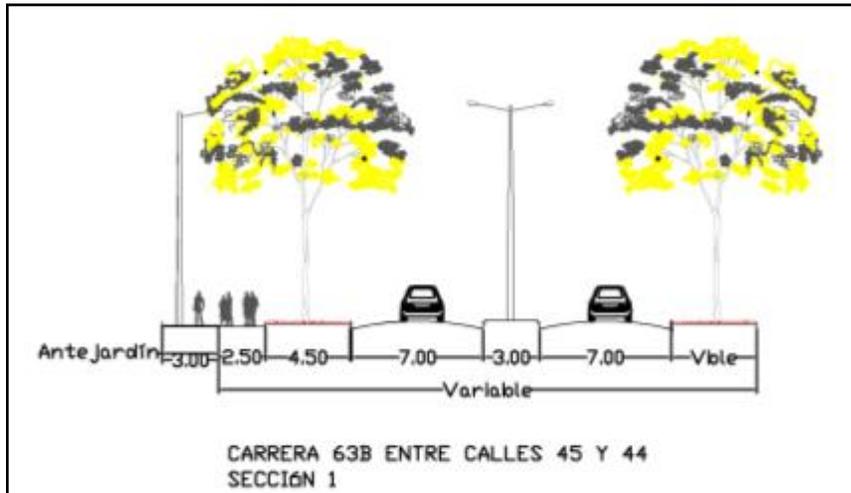


Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

- Carrera 63B en el tramo entre la Calle 45 y la Calle 44: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como lo indican la sección número 3 y 4 anexas.

Distribución definitiva del proyecto vial (tramo comprendido entre las calles 44 y 45). Ver planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial", y el plano 05 "Secciones Viales-1".

Calzada (costado occidental)	7.00m (existente)
Calzada (costado oriental)	7.00m
Separador central	2.00m
Zona verde (costado occidental)	4.50m
Andén (costado occidental)	2.50m
Zona Verde oriental	Variable
Total sección pública	Variable, mínimo 23.00m
Antejardín (costado occidental)	3.00m



Nota: La referencia para desarrollar esta sección es: El borde oriental de la calzada occidental propuesta coincide con el borde oriental de la vía de servicio existente (calzada occidental actual) de la carrera 63A.

Distribución de la sección mientras se construye el proyecto vial de La Macarena-Regional que propone el plan parcial. -Sección Transitoria- (solo aplica a los desarrollos a realizar en la unidad de actuación 1). Ver planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales-2".

Calzada actual	7.00m
Zona verde (costado occidental)	4.50m
Andén (costado occidental)	2.50m
Zona Verde oriental	Variable

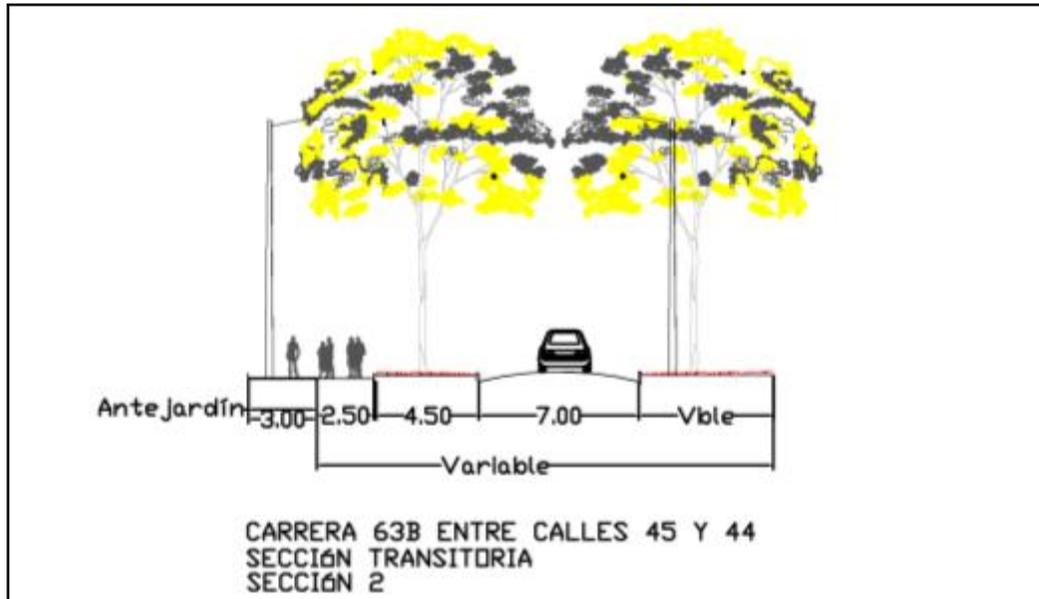




Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Total sección pública
Antejardín (costado occidental)

Variable, mínimo 23.00m
3.00m



Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir de la coincidencia del borde oriental de las calzadas occidental propuesta con el borde oriental de la vía de servicio existente (calzada occidental actual) de la carrera 63A.

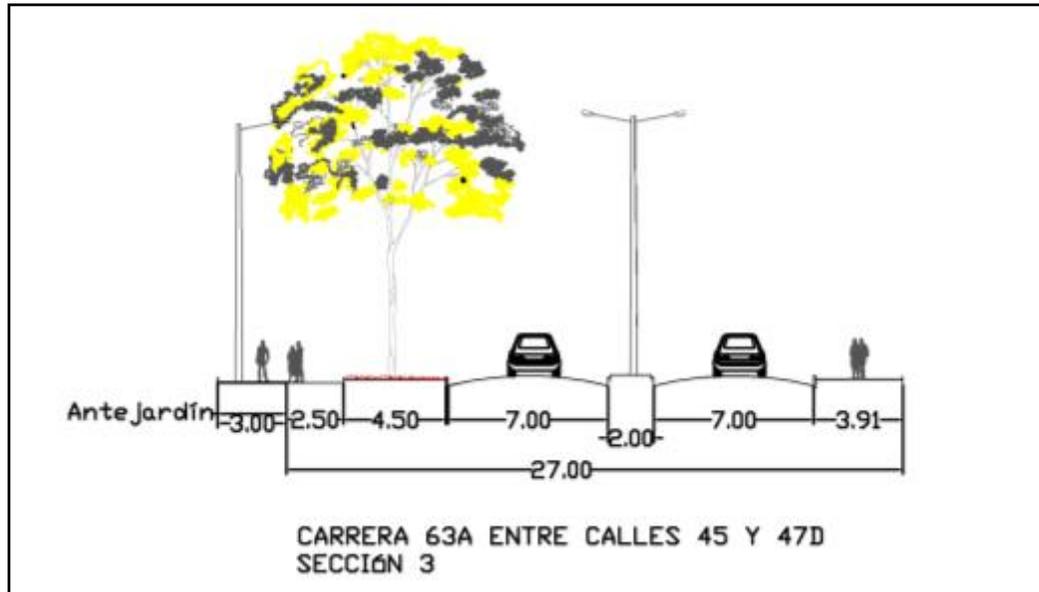
- Carrera 63A en el tramo entre la calle 45 y la calle 47D: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como lo indican los planos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales-3 y 4".

Distribución propuesta definitiva según Plan Parcial:

Calzadas (2)	7.0m c/u
Separador central	2.0m
Zona verde occidental	4.5m
Andén occidental	2.5m
Andén oriental	4.0m (actual)
Total sección Pública	27.0m
Antejardín (costado occidental)	3.0m

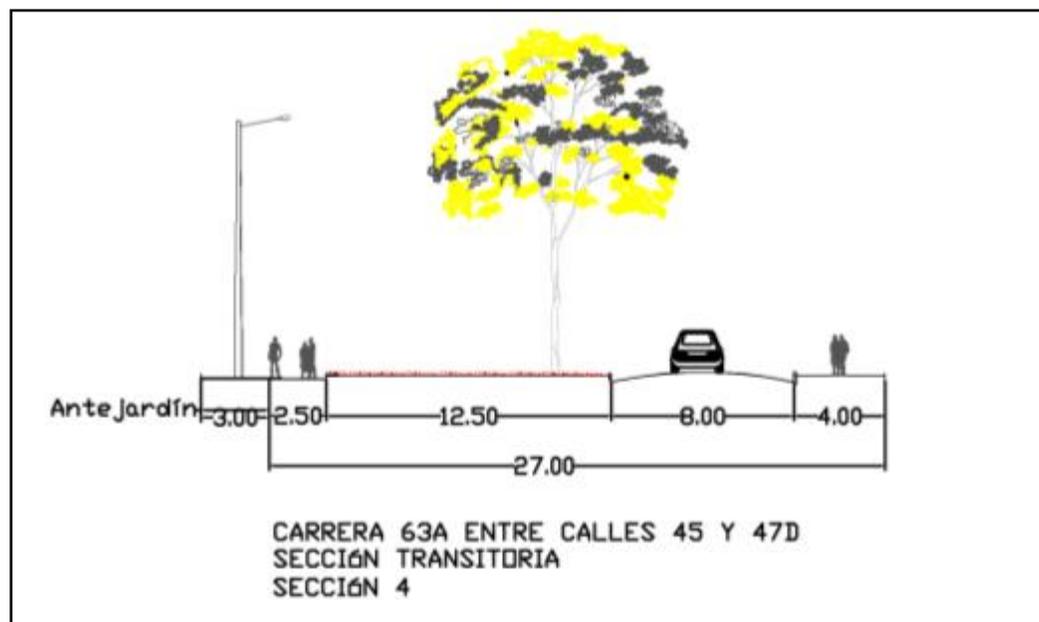


Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación



Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir de la coincidencia del andén oriental actual con el andén de la calzada oriental propuesta de la carrera 63A.
Distribución de la sección provisional mientras se define el proyecto vial de La Macarena-Regional propuesto por el plan parcial. -Sección Transitoria- (4)

Calzada	8.00m (actual)
Zona verde occidental	12.50m
Andén oriental	4.00m (actual)
Anden occidental	2.50m
Total sección Pública	27.00m
Antejardín (costado occidental)	3.00m





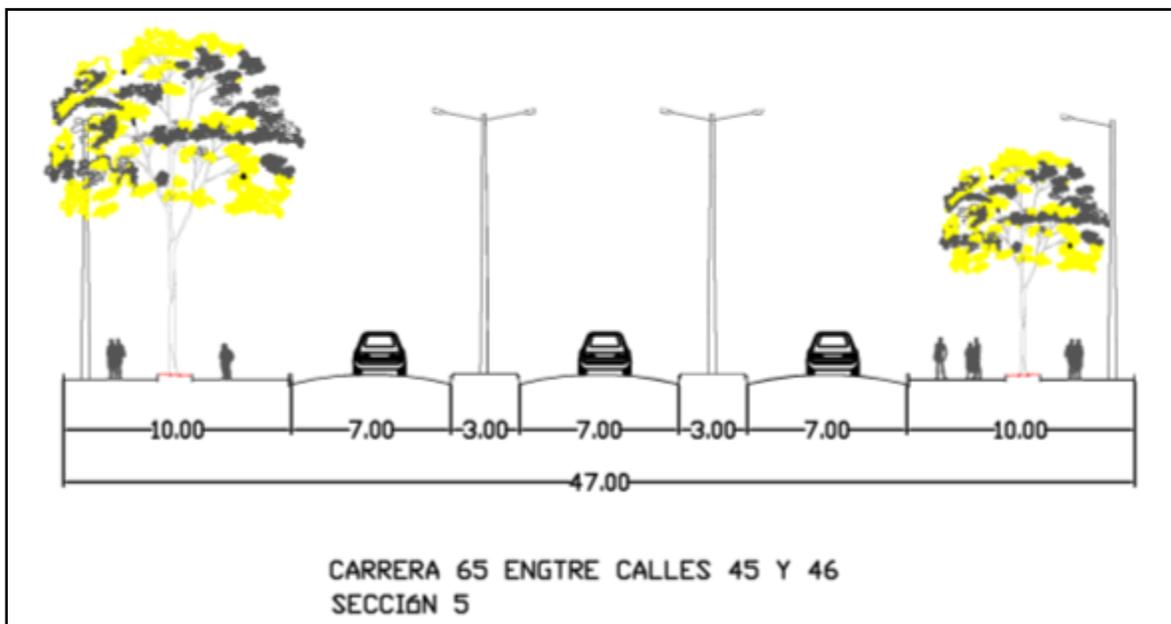
Carrera 65:

El trazado de la Carrera 65 incorporará las previsiones de acuerdo a la sección definida en el Proyecto Vial No.3-94-3 que hace parte del plan vial aprobado por el Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se indica en los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales- 5".

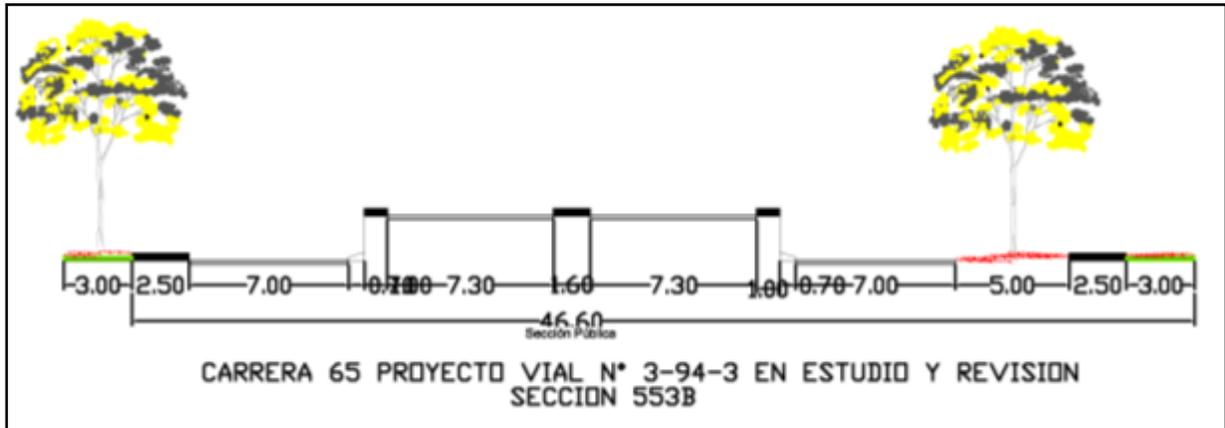
La sección pública de este proyecto es de 43.60 metros

La sección total incluyendo antejardines de 3.00 metros a cada lado es de 49.60 metros

Nota: Como referencia para esta sección se puede tomar como punto fijo la calzada de servicio construida por Home Center, que corresponde a la calzada de servicio occidental proyectada.

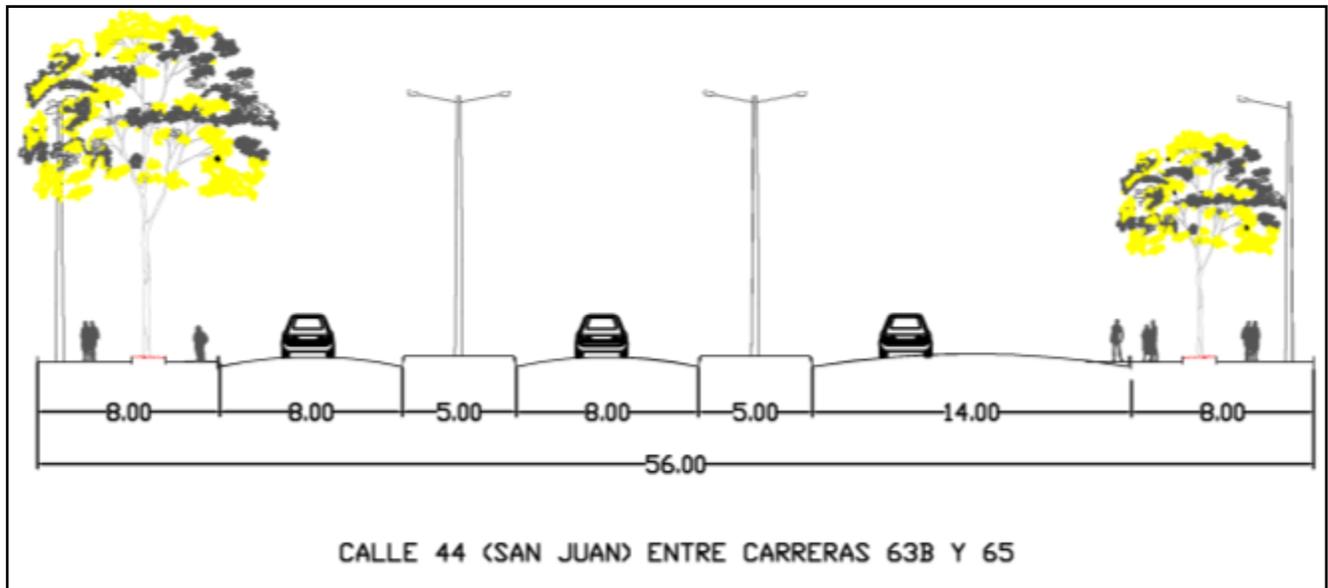


El cruce de la carrera 65 con la calle 44, es un cruce que por su importancia y jerarquía de ciudad tiene prevista su solución en desnivel. En el año 1994 se aprobó el paso en puente de la carrera 65 sobre la calle San Juan. Por lo tanto EL Plan Parcial deberá acogerse a los resultados de los análisis que en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación, surjan a partir de la revisión de este cruce para definir la forma en que deberá resolverse. Sólo con un soporte técnico adecuado podrá establecerse si la solución de dicha intersección deberá mantenerse en desnivel, caso en el cual deberá establecerse cuál de las dos vías se levantará o se deprimirá, o si por el contrario, las cargas vehiculares futuras podrán ser atendidas y resueltas de manera adecuadamente al mismo nivel actual sólo con controlado por semáforos. De todas formas la sección total pública establecida en el Proyecto Vial No. 3-94-3 deberá respetarse.



Calle 44 (San Juan):

Esta vía en la actualidad está construida garantizando la sección pública y total proyectada entre paramentos de 56.0 metros, la cual deberá respetarse.

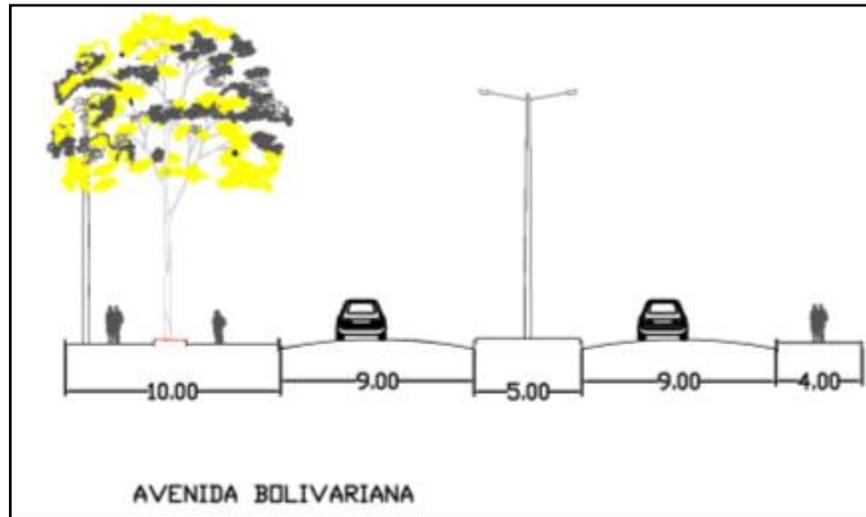


- **Vías arterias menores:**

Avenida Bolivariana:

Conservará las condiciones de trazado, sección y manejo ambiental definidas en las normas vigentes a la fecha de ejecución de los proyectos inmobiliarios. Los retiros mínimos de antejardín serán de 5.00 metros a cada lado.





Vías laterales a la quebrada La Hueso:

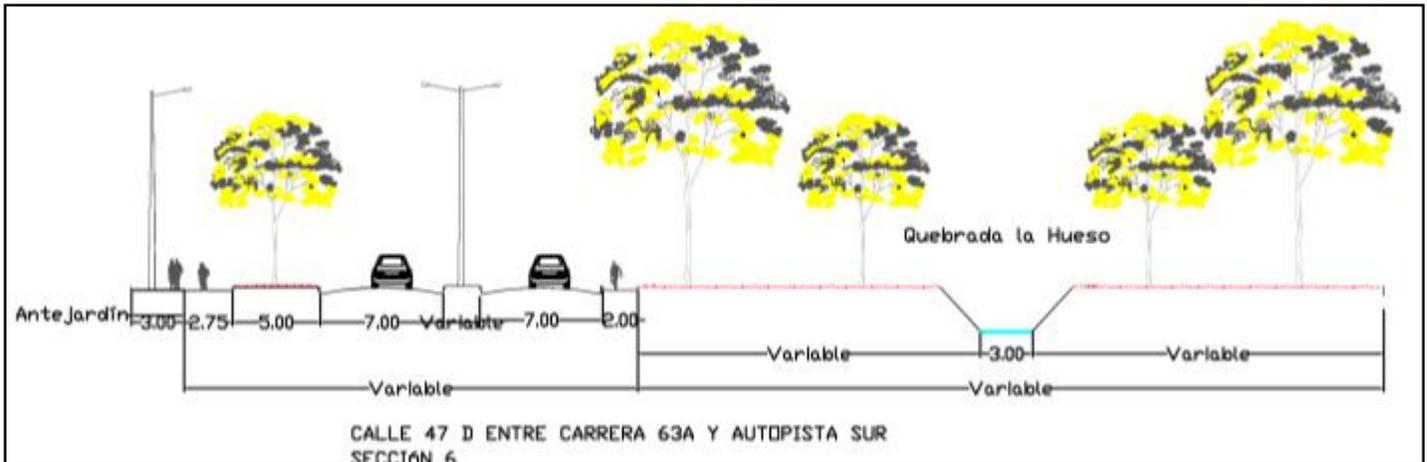
En el tramo comprendido dentro del área de planificación del presente plan parcial será necesario construir una nueva calzada paralela a la existente en el tramo comprendido entre la carrera 63A y la denominada Autopista sur, de acuerdo con lo expresado en planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales- 6 y 7".

La sección propuesta para este tramo será la siguiente:

Calzada Norte	7.00m (proyectada)
Anden Norte	2.00m
Separador central	Variable
Calzada Sur	7.00m (actual)
Zonas verdes laterales	5.00m
Andenes laterales	2.75m
Total sección Pública	Variable
Antejardín costado sur	3.00m

*Este antejardín se conformará con la obligación de áreas verdes privadas de la unidad.

Nota: Como referencia para esta sección se toma como punto fijo la calzada sur actual de la quebrada la cual debe coincidir con la calzada sur proyectada. La calzada norte proyectada deberá diseñarse para establecer el eje definitivo.

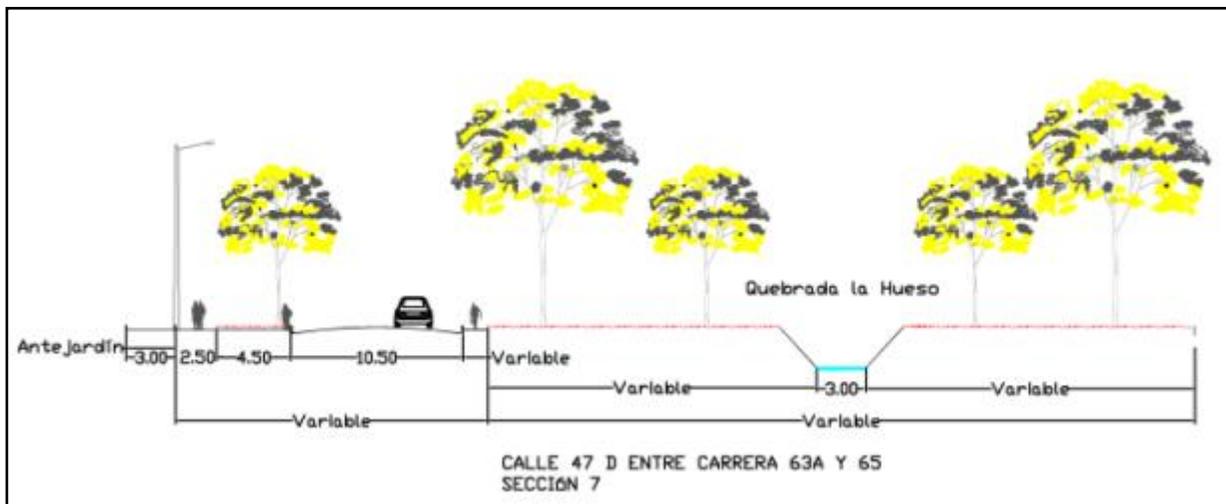


La sección de la calle 47D (lateral sur de la quebrada La Hueso) (7) para el tramo entre las carreras 65 y 63A, será la siguiente:

Calzada	10.50m
Andén sur	2.50m
Zona verde sur	4.50m
Total sección Pública	17.50m
Antejardín costado sur	3.00m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es el borde norte actual de la lateral sur de la quebrada existente.

El planteamiento vial propuesto alrededor de la Autopista-(Corredor Multimodal de transporte del Río Medellín), la Vía paralela al Parque de La Macarena (Carrera 63A y 63B) y la ampliación de la lateral sur de la quebrada La Hueso, en el tramo correspondiente entre la carrera la 63A y la Autopista, deberá ser evaluado técnicamente y financieramente por el Departamento Administrativo de Planeación para determinar la pertinencia de su implementación.





El sistema vial de carácter secundario propuesto por el presente plan parcial y derivado de lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, está compuesto por las siguientes vías de servicio cuyas secciones viales se describen a continuación y se expresan gráficamente en los anexos.

Vías de servicio

El presente plan parcial integrará a los proyectos que se desarrollen en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística a las vías de servicio existentes. De acuerdo con los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales".

Carrera 64 en el tramo correspondiente entre la calle 44 (San Juan) y la calle 46

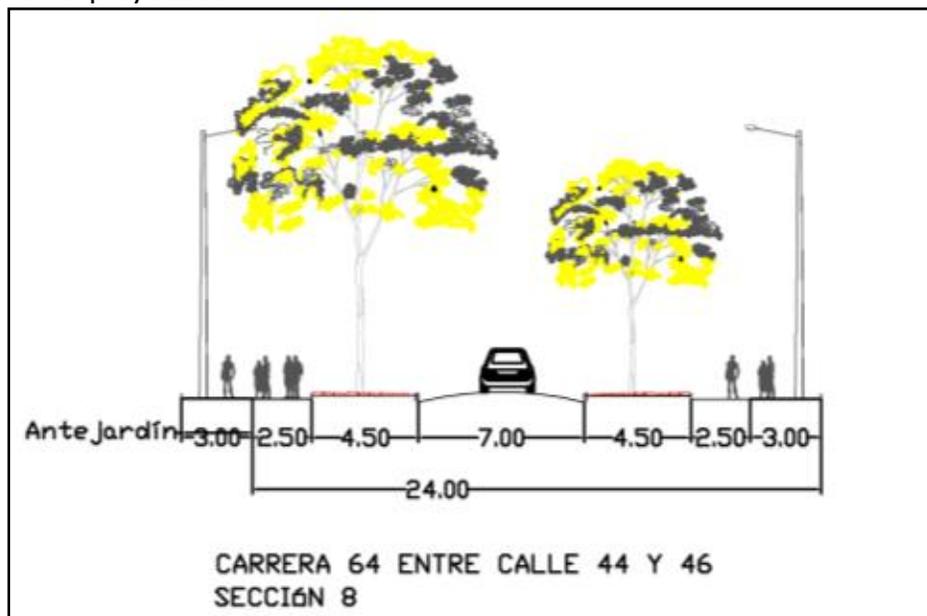
Se ampliará y redistribuirá la sección vial, tal como se define en el plano 05 "Secciones Viales-8". A lo largo del recorrido de esta vía se deberán realizar bahías de ingreso a los proyectos inmobiliarios en el caso de requerirse, sustrayendo parte del área de la zona verde pública, de acuerdo con los diseños urbanos que se aprueben en el proceso de licenciamiento de cada proyecto arquitectónico y urbano.

Su empalme con la calle 46 (deprimida) deberá hacerse en tramos de rampas cuyo diseño deberá responder a las demandas propias del plan y demás vías del sector.

Sección vial de la Carrera 64 entre las calles 44 y 46

Calzada	7.0m
Zonas verdes laterales	4.5m cada una
Andenes laterales	2.5m cada una
Total sección pública	21.0m
Antejardines	3.0m cada uno

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es el eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.



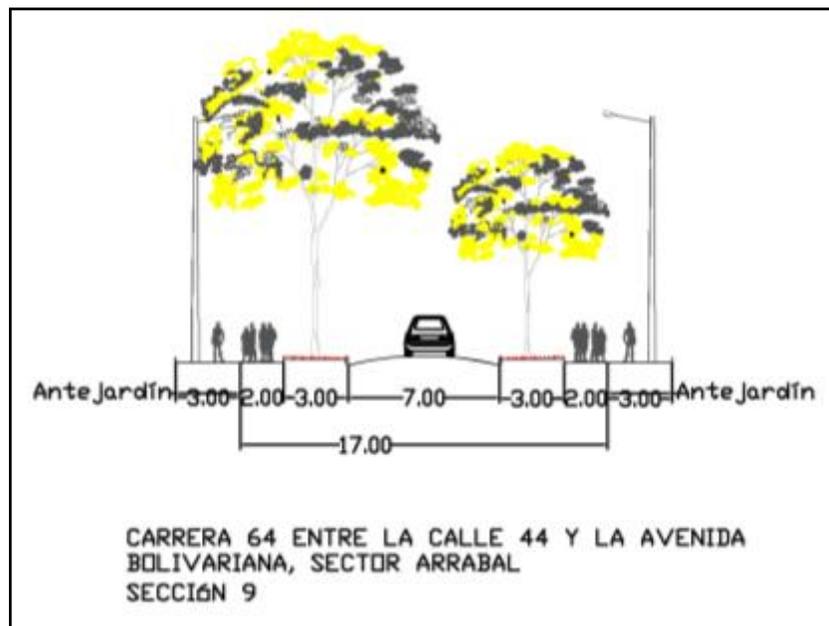


Sección vial de la Carrera 64 entre la calle 44 hasta la Avenida Bolivariana, Sector Arrabal.

En el tramo correspondiente al sector de Arrabal: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como se aprecia en el plano 05 "Secciones Viales- 9".

Calzada	7.00m
Zonas verdes laterales	3.00m cada una
Andenes laterales	2.00m cada uno
Total sección pública	17.00m
Antejardines	3.00m cada uno

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.



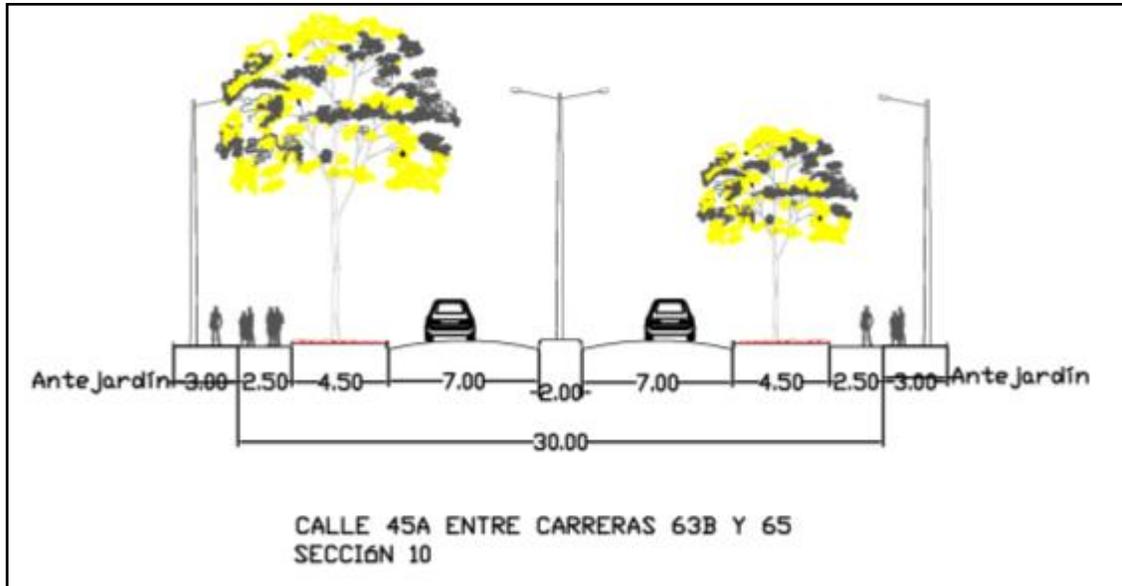
Calle 45A

Se ampliará y redistribuirá la sección vial actual y se construirá hacia el costado norte de dicha calzada una nueva calzada de iguales características, con un separador entre las dos. Poseerán la zona verde y andén descrito en el plano 05 "Secciones Viales- 10". Su sección mínima será:

Dos calzadas	7.0m cada una
Separador central	2.0m
Zonas verdes laterales	4.5m cada una
Andenes laterales	2.5m cada uno
Total sección pública	30.00 m
Antejardines	3.0m cada uno



Nota: La calzada actual será la calzada sur de la sección descrita.



Calle 45

Esta vía se establecerá como el eje estructurante de oriente a occidente de carácter múltiple en el Modelo de Ocupación, la cual se establecerá de la siguiente manera:

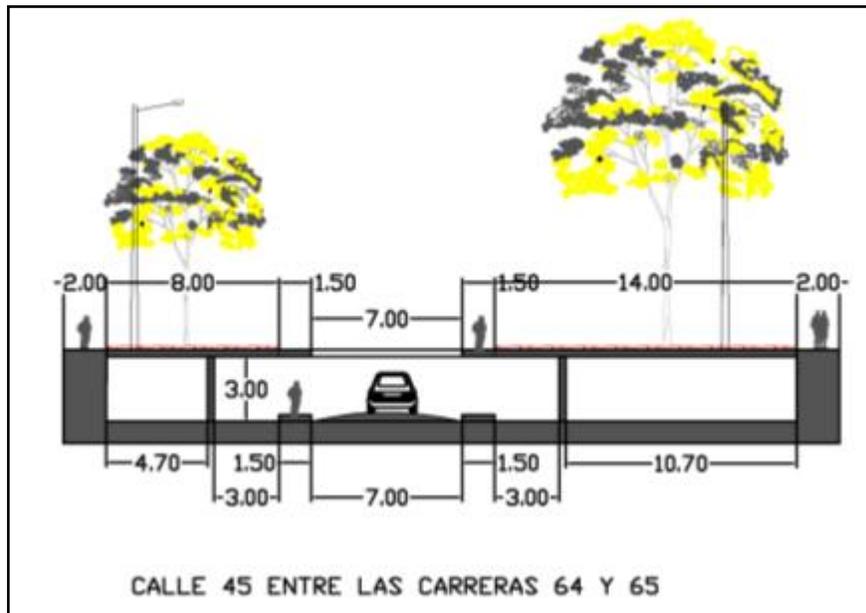
En superficie la "Calle-Plaza Naranjal" y con diferenciación en sus usos. Esta se define como el espacio público obligatorio exigido en el reparto de cargas y beneficios. Este espacio urbano permitirá la iluminación y la ventilación de lo que se desarrolle, tanto en el subsuelo como a nivel de la Calle - Plaza.

Sección total 35.0 metros

Se garantizará la continuidad de la vía existente entre las carreras 65 y 63A, deprimiéndola, utilizando rampas que deberán empalmar adecuadamente con las vías en superficie, descrita en el plano 05 "Secciones Viales- 11". Su sección mínima será:

Calzada	7.0m
Andenes laterales	1.5m
Total sección pública en semisótano	10.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

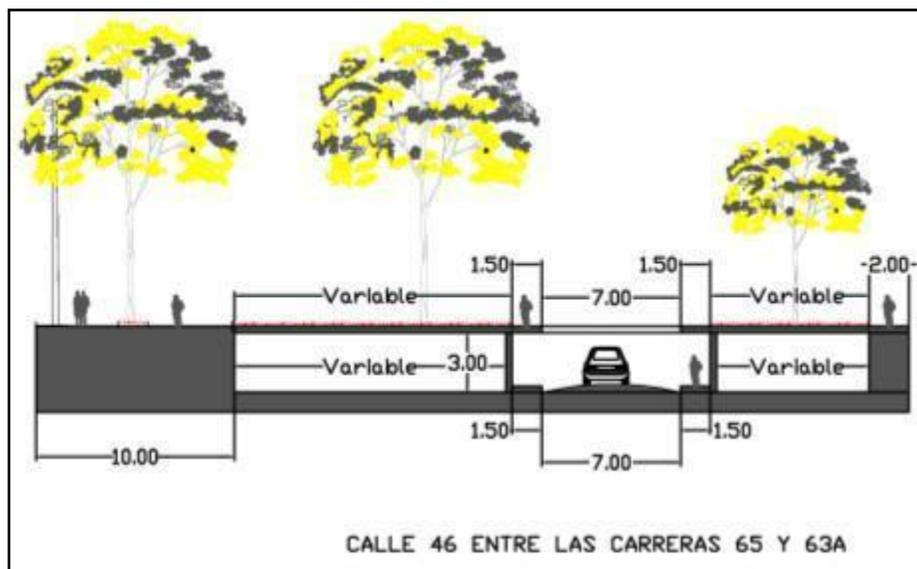


Calle 46

Esta vía garantizará su continuidad en forma deprimida entre la carrera 65 la calle 47D.

Calzada	7.0m
Andenes laterales	1.5m
Total sección pública deprimida	10.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.





Calle 43

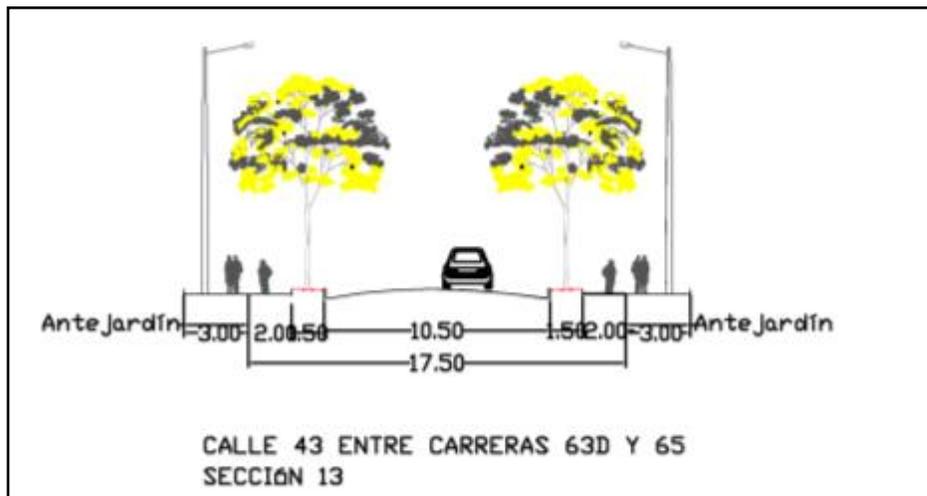
En el tramo del sector Arrabal se conserva la sección actual de la calzada y la distribución de la sección pública completa se indica gráficamente en el plano 05 "Secciones Viales- 13". Su sección mínima será:

Calzada	10.5m
Zonas verdes laterales	1.5m cada una
Andenes laterales	2.0m cada uno
Total sección pública	17.5m
Antejardín	3.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

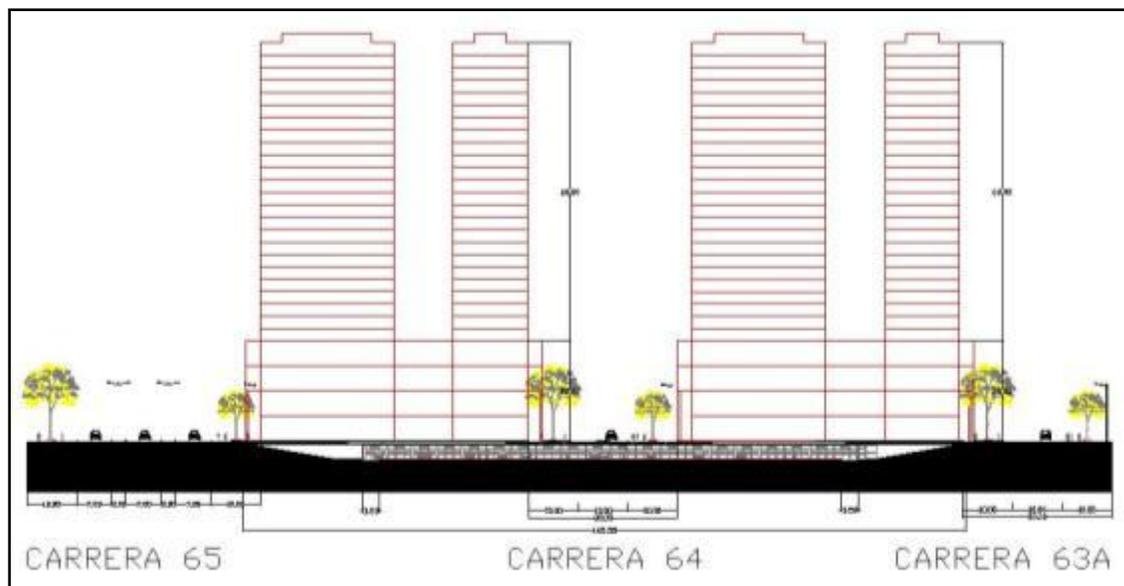
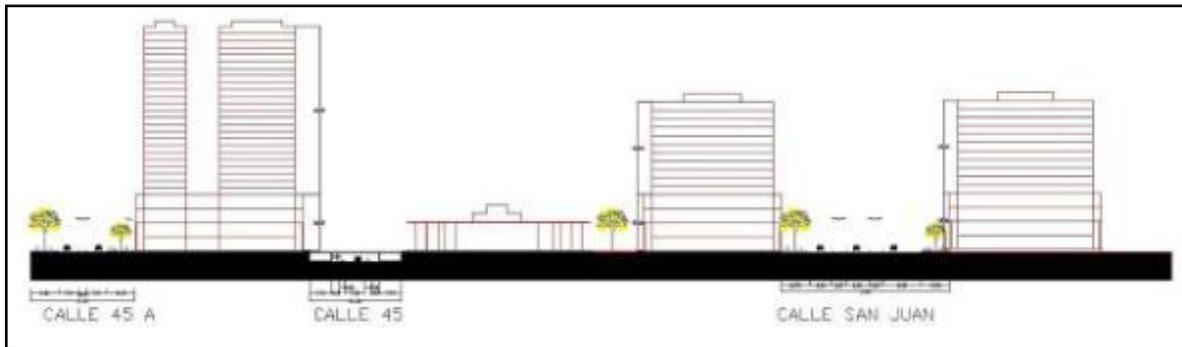
A la sección de la vía se le anexará a lo largo de la misma, la obligación de espacio público y zona verde con el propósito de conformar un espacio público adecuado, de tal manera que permita configurar áreas útiles homogéneas para el desarrollo de productos inmobiliarios.

La Carrera 63B en el tramo entre la calle 46 y 45A (existente) y en el tramo entre las calles 45A y 45 proyectada originalmente en el sector será eliminada. Pasará a ser suelo privado y se desarrollará un área equivalente al interior de las unidades de actuación 3 y 5, como reemplazo de ésta.





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación





Sistema de Plazas y Zonas Verdes

El sistema de plazas y zonas verdes propuesto por el presente plan parcial se encuentra conformado por la Calle - Plaza del Naranjal y el sistema de zonas verdes recreativas de uso público, caracterizadas por permitir la permeabilidad la conectividad y la articulación entre los espacios públicos y privados, estas son definidas en el plano número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y descritas a continuación:

Calle Plaza del Naranjal

De acuerdo con lo establecido en el planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación" y 04 "Sistema Vial", en la intersección de la Carrera 64 con la calle 45, al interior de las unidades de actuación 2 y 3, como producto de las áreas de cesión para la conformación de espacio público y el equipamiento público, se construirá la "La Calle - Plaza de Naranjal", la cual deberá garantizar la conectividad y la articulación de la Plaza de Toros La Macarena al sistema de espacio público generado por el plan, esta podrá desarrollarse a manera de Bulevar o parque lineal, ofertando áreas verdes, sitios de estancia y de encuentro ciudadano.

Plazoletas y Zonas verdes públicas

Cada una de las cinco (5) unidades de actuación que componen el sector de renovación urbana Z4_R_7, barrio Naranjal,, deberán asumir las zonas verdes públicas descritas en los planos número "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y 06 "Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas", las cuales serán la cesión pública obligatoria a entregar, éstas conforman el sistema de espacio público del plan, el cual garantiza una conectividad dentro del área de planificación, y una conformación de áreas verdes que enriquecen urbanísticamente y ambientalmente el plan, estas deberán tener como principal protagonista el peatón y servir como espacios de esparcimiento y recreación.

Sector de Arrabal

Los predios del Sector Arrabal pueden optar por desarrollarse por medio de Unidades de Actuación Urbanística, si esto sucediera, deberán conformar el sistema de espacio público, plazoletas y zonas verdes, al interior de cada una de las manzanas, que se conecte y al sistema de naranjal y garantice al igual que este una correcta articulación entre los espacio públicos y privados, tal como se observa en los planos citados.

Proyecto del Parque de la Macarena

Consiste en la recuperación y creación de las zonas verdes que componen los espacios públicos que rodean el Centro de Espectáculos La Macarena, el intercambio vial del corredor multimodal con el cruce de la calle San Juan y el parque lineal del río Medellín, teniendo en cuenta los planteamientos generales expuestos en planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial", del presente plan parcial y de los diseños específicos del "Proyecto del Parque de La Macarena", el cual se integrará con la Calle -Plaza Naranjal en la parte central y con la zonas verdes planteadas hacia la quebrada la Hueso y el resto del plan parcial como Modelo de Ocupación ajustado.



Parque lineal de la quebrada La Hueso

Con base en el presente plan parcial, se impulsará la recuperación ambiental y la dotación de las condiciones paisajísticas y de mobiliario que permitan crear el parque lineal de la quebrada La Hueso en el tramo incluido en el área de planificación, incluyendo los retiros exigidos por el viaducto del Metro en su línea B que exige 22 metros, lo que se constituye en una limitante del crecimiento en altura.

Por lo anterior, sobre este mismo eje de la quebrada La Hueso y de la Unidad de Actuación 5, se desarrollará una zona receptora de espacios públicos verdes, además de la posible ubicación en el subsuelo del Centro de Acopio de Residuos Sólidos y Reciclaje en un área estimada de 3.000 m² y de una posible oferta de estacionamientos públicos complementaria al Centro de Acopio, al Centro de Espectáculos La Macarena y a la Estación Suramericana del Metro.



2.1.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El Centro de Espectáculos La Macarena está incorporada en el inventario de bienes inmuebles de interés patrimonial del Municipio de Medellín y constituye un equipamiento metropolitano de carácter recreativo y cultural; por lo tanto se hace necesaria su protección y la creación de unas condiciones de entorno que valoricen y potencien su uso a partir de la recuperación de los espacios públicos aledaños, de acuerdo con los lineamientos expuestos en los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial"

Para tal efecto, estas consideraciones deberán ser incorporadas a las acciones que se realicen para la ejecución del proyecto de Parque de La Macarena que será promovido por parte de la Administración Municipal.

En el plan parcial se proyecta la construcción de un equipamiento, el cual se ubicará entre la Calle - Plaza de Naranjal, la calle peatonal nueva, y la carrera 65, adosados a las culatas de la



actual sede de CORANTIOQUIA conformada como manzana institucional, esta zonificación se observa en el plano número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial". Este equipamiento podrá albergar espacios para desarrollar actividades institucionales, culturales, comunitarias, de capacitación entre otras. Al momento de su implementación y acorde con los requerimientos del sector, el Departamento Administrativo de Planeación determinará con precisión su destinación.



Obligaciones Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística

Es responsabilidad de todo desarrollo urbanístico o constructivo cumplir con las áreas de cesión pública, las cuales incluyen entre otros aspectos: Las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al amoblamiento, la dotación que los mismos requieren, y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin en el Modelo de Ocupación Ajustado.

Cesión de Suelo para Áreas Verdes, Recreación y Equipamiento

Las obligaciones urbanísticas se generan aplicando las disposiciones del Acuerdo Municipal 023 del 2000.

Cesión de Suelo para Áreas Verdes, Recreación y Equipamiento en el Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal

La obligación de cesión de suelo para los predios ubicados al interior de las manzanas se contabiliza de la siguiente forma:



Desarrollo predio a predio

Lotes con área inferior a dos mil metros cuadrados (2000m^2) de suelo deberán ceder cuatro metros cuadrados (4m^2) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m^2) construidos en cualquier uso; para predios cuya área de lote sea igual o supere los dos mil metros cuadrados (2000m^2), cederán ocho metros cuadrados (8m^2) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m^2) construidos en uso residencial y no podrá ser inferior al veinte por ciento (20%) del área neta del lote. Para desarrollos diferentes al residencial cederán cuatro metros cuadrados (4m^2) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m^2) construidos y no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del área neta del lote. Si su desarrollo se realiza predio a predio deberá pagar en dinero el equivalente a la misma obligación descrita anteriormente para este sector, según el avalúo comercial de metro cuadrado de la zona, al momento de hacerse efectiva la obligación.

Desarrollo por UAU

En el evento de que los predios ubicados en este sector lleven a cabo desarrollos asociativos por manzana, utilizando la figura de unidad de Actuación Urbanística por medio de la integración inmobiliaria, aportarán sus obligaciones de cesión al interior de las correspondientes manzanas; en un solo globo de terreno, conformando una espacialidad semejante al modelo de ocupación ajustado de todo el plan parcial, se contabilizarán de igual forma al desarrollo predio a predio. Las manzanas ubicadas en el sector de Arrabal, en el evento de desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística (6, 7 y 8), integrando predios, le corresponde ceder 2.747m^2 en suelo para la generación de espacio público se localizará de acuerdo con el modelo de ocupación ajustado.

En todas las Unidades de Actuación Urbanística se debe ceder el quince por ciento (15%) del área bruta de intervención.

Cesión de Suelo para Áreas Verdes, Recreación y Equipamiento en el Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio naranjal.

En las Unidades de Actuación Urbanísticas 1, 2, 3, 4 y 5 se establece como cesión el veintidós por ciento (22%) del área bruta del polígono Z4_R_7, que equivale a diecisiete mil novecientos sesenta y tres metros cuadrados (17.963m^2), a ser localizados de acuerdo al modelo de ocupación como se muestra en el plano 03 "Modelo de Ocupación".

Cesión de Suelo para Vía Pública

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal.

Los predios identificados en el sector de Arrabal, cederán para la ampliación o construcción de vía el suelo correspondiente a los proyectos viales vigentes al momento de desarrollarse los predios ubicados al interior de esta.

En el sector de Arrabal, es decir las Unidades de Actuación 6, 7, 8, la obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública corresponde a dos mil setecientos cuarenta y seis metros cuadrados (2.746m^2).



Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación urbana Z4_R_7, Barrio naranjal.

Para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1, 2, 3, 4, 5, la obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública es de dieciséis mil noventa y cinco metros cuadrados (16.095 m²) a ceder en vías a nivel y dos mil novecientos doce metros cuadrados (2.912m²) a ceder en vías soterradas o deprimidas, en las calles 45 y 46. Un tramo de la carrera 63B existente, con un área de dos mil trescientos cuarenta y tres metros cuadrados (2.343m²), se suprime e incorpora como suelo privado a las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 3 y 4 y se repone en las obligaciones viales de las mismas unidades. Las cesiones viales se describen gráficamente en el plano 07 "Cesiones Viales".

De acuerdo con lo anterior, las obligaciones urbanísticas de cada una de las unidades de actuación se distribuyen así:

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal (m2)							
UAU	Obligación vial Calle 44	Obligación vial Carrera 65	Obligación vial Carrera 64	Obligación vial Carrera 64 Soterrada	Obligación vial Carrera 63B	Obligación vial Calle 45A	Obligación vial Carrera 63 A
1	602,19	734,45	764,11		584,01		
2		1723,08	551,88			477,71	
3			692,45			637,88	1841,78
4		2412,39	212,02	253,23		528,96	
5			384,31	254,74		777,65	989,82
Total	602,19	4869,92	2604,77	508,97	584,01	2422,2	2831,6

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal (m2)					
UAU	Obligación vial Calle 46	Obligación vial Calle 46 Soterrada	Obligación vial Calle 47D	Obligación vial Calle 45	Obligación vial Calle 45 Soterrada
1					
2				168,81	480
3				167,51	613
4	179,85	517,19	96,72		
5	162,36	792,99	1231,17		
Total	342,21	1310,18	1327,89	336,32	1093,11





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Cesión de Suelo para equipamientos y zonas verdes en el Sector de Renovación urbana Z4_R_7, Barrio Naranjal (m2)		
UAU	Suelo de cesión para equipamientos	Suelo de Cedido para Espacio público
1	936,44	1.745
2	1.041,96	1.550
3		2.496
4		3.624
5		6.602
Totales	1.946.24	16.017.21

ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PÚBLICO POR UAU Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal			
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	SUELO M2		TOTAL M2
	VÍAS	ÁREAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTOS	
6	2526,24	1.351,70	2.937,94
7	954,03	774,46	1.728,49
8	471,54	620,43	1.091,97
TOTAL	3.011,81	2.746,6	5.758,40

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación urbana Z4_CN1_12, Barrio Arrabal (m2)				
UAU	Obligación vial calle 44	Obligación vial Calle 43	Obligación vial Calle 63D	Obligación vial Avenida Bolivariana
6	940.3	252,7		
7		152,1	582,88	
8		128,66	29,16	162,98
Total	940.3	533,46	612,04	162,98



La disposición y dimensiones de las obligaciones correspondientes a la cesión de suelo de este plan parcial se observan en el plano número 06 "Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas".

Los metros cuadrados de cesión de suelo para espacio público y cesión de suelo para la construcción de equipamientos, no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro "Áreas de Cesión de Suelo por Unidad de Actuación Urbanística", así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística en el presente decreto.

Además, los diseños específicos y los costos derivados de cada una de las intervenciones correspondientes a estas obligaciones, serán asumidos por los responsables de cada unidad de actuación urbanística.

Obligación de construcción de equipamientos

De conformidad con el Artículo 24 del Acuerdo Municipal 023 de 2000, el plan parcial en su conjunto deberá construir un metro cuadrado (1m²) por cada unidad de vivienda en desarrollos residenciales, y el uno por ciento 1% del área total construida en otros usos. La construcción de esta obligación se ubicará en la unidad de actuación número 1 y 2 conformando la manzana institucional adosada a las culatas del edificio de CORANTIOQUIA, y allí se concentrará la obligación de todos los desarrollos ubicados en el área de planificación.

La obligación urbanística de construcción de equipamientos se determinará de manera precisa a través de la respectiva licencia de construcción ya sea en la unidad completa o en sus etapas permitidas, teniendo en cuenta la edificabilidad que se proyecte en la solicitud de licencia de construcción.

El costo y las especificaciones de los metros cuadrados construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, deberá ser equivalente con el costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán en el momento de la ejecución, los avalúos correspondientes, sin embargo se recibirán los m² correspondientes a los equipamientos tal y como lo expida la licencia respectiva, los avalúos se realizaran para determinar las especificaciones con las que se entreguen los equipamientos.

En el caso de que las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a ejecutar determinen unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, el Departamento Administrativo de Planeación establecerá la equivalencia de la obligación a construir. La localización de estas obligaciones se observa en los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación" y 04 "Sistema Vial".

El diseño y construcción definitiva del espacio público y los equipamientos deberán ceñirse al Decreto Municipal 1097 de 2002 "Manual de Diseño y Construcciones de los componentes del espacio público de la ciudad de Medellín" y a los lineamientos que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal disponga.



Los planteamientos definitivos de la propuesta urbanística de espacio público y equipamiento, previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberán tener concepto favorable por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Localización de las áreas de cesión y obligaciones.

De conformidad con el modelo de ocupación ajustado definido para el área de planeamiento y que se expresa gráficamente en los planos anexos número 03 y 06 " Modelo de Ocupación-Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas" respectivamente, en el siguiente cuadro se define la ubicación de las obligaciones urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística:

Unidad de Actuación Urbanística	Cesión de Suelo y Adecuación de Vías	Cesión de Suelo y Adecuación de Plazas y Zonas Verdes	Construcción de Equipamientos
1	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 44 San Juan, Carreras 63B, 64 y 65.	Cesión de suelo para la conformación de la plazoleta lineal entre las carreras 63B y 65 cruzando la carrera 64 (De oriente a occidente)	El cumplimiento de la obligación de cesión de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.
2	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45A, Carreras 64 y 65 y la calle 45 tanto a nivel como soterrada.	Cesión de suelo y conformación de la Plaza Naranjal Calle 45, conectando la carrera 64 con la carrera 65 (De oriente a occidente). Cesión de suelo para la construcción del equipamiento en la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.	Construcción de los metros cuadrados de equipamiento en la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.
3	Cesión de suelo para la construcción, ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45 tanto a nivel como soterrada y 45A, Carreras 64 y 63A	Cesión de suelo y conformación de la Plaza Naranjal Calle 45, conectando la carrera 63A con la carrera 64 (De oriente a occidente). Conformación de la plazoleta y zona verde pública sobre la calle 63A.	El cumplimiento de la obligación de cesión de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

4	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45A; 46 tanto a nivel como soterrada y 47D, Carreras 64 tanto a nivel como soterrada y 65.	Cesión de suelo y conformación de la zona verde pública a lo largo de la carrera 65. Cesión de suelo y conformación de plazoleta lineal que comunica la carrera 64 con la carrera 65 (De oriente a occidente) Cesión de suelo y conformación de la plaza estación suramericana, al costado norte de la unidad.	El cumplimiento de la obligación de cesión de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.
5	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 46 tanto a nivel como soterrada, 45ª y 47D, Carrera 64 tanto a nivel como soterrada y 63ª	Cesión de suelo y conformación de la zona verde pública al frente de la carrera 63A. Cesión de suelo y conformación de plazoleta lineal que comunica la carrera 63A con la carrera 64 (De oriente a occidente) Cesión de suelo y conformación de la plaza estación suramericana, al costado norte de la unidad. Adecuación del suelo en la plaza estación suramericana.	El cumplimiento de la obligación de cesión de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.
6	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 42C y Carreras 65 y 64.	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta sobre la calle 43.	Tanto el pago del suelo a ceder como los metros a construir para el desarrollo de equipamientos públicos, será el DAP, quien en el momento de optarse por el desarrollo de la unidad urbanística, definirá donde se pagará esta cesión, según lo establecido en la norma vigente.
	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta	Tanto el pago del suelo a ceder como los metros a





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

7	de las siguientes vías: Calles 42C y Carreras 64 y 63D.	sobre la calle 43.	construir para el desarrollo de equipamientos públicos, será el DAP, quien en el momento de optarse por el desarrollo de la unidad urbanística, definirá donde se pagará esta cesión, según lo establecido en la norma vigente.
8	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 42C y Avenida Bolivariana, Carreras 64 y 63D.	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta entre la carrera 64 y la Avenida Bolivariana.	Tanto el pago del suelo a ceder como los metros a construir para el desarrollo de equipamientos públicos, será el DAP, quien en el momento de optarse por el desarrollo de la unidad urbanística, definirá donde se pagará esta cesión, según lo establecido en la norma vigente.

El área de manejo especial número 1 correspondiente a la Urbanización la Macarena no efectuará aportes de cesiones pues su desarrollo está limitado al aprovechamiento construido actualmente.

El área de manejo especial número 2 correspondiente a CORANTIOQUIA debe aportar en el momento de realizar una ampliación y requerir la respectiva licencia de construcción por concepto de obligaciones lo establecido por la norma vigente para este tipo de equipamientos. La obligación que se genere podrá pagarse en el marco de la manzana institucional propuesta en el modelo de ocupación ajustado, sin embargo en el momento de realizar el pago será el DAPM quien defina el mecanismo para realizarlo.

En el siguiente plano se observa con claridad las áreas de cesión por concepto de obligación para conformar la malla vial, la vía vehicular pública que cambiará su destinación a peatonal y la franja de la carrera 63B que cambia la destinación de pública a privada.





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Plano 06: "Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas"





2.1.8 ESTRUCTURA DE ESPACIO PRIVADOS Y FORMAS DE OCUPACIÓN

Conformación de las unidades de actuación urbanística.

Este plan parcial se desarrollara mediante Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2181 de 2006, incluyendo para cada una de las Unidades la política de protección a moradores.

► Sector de Renovación urbana Z4_R_7, Barrio Naranjal

Unidad 1. Esta unidad se destinará principalmente al desarrollo de actividades de comercio y servicios, proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) y en altura; en esta Unidad se desarrollará un proyecto habitacional destinado a vivienda de interés prioritario –VIP- para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el reparto de Cargas y Beneficios; esta tipología de vivienda podrá desarrollarse a partir del zócalo urbano o desde primer piso. Los locales que se construirán en los primeros pisos para actividades comerciales y de servicio atenderán parte de la demanda de los negocios ubicados en el sector y cuya actividad sea compatible con el uso residencial.

Unidades 2. Comprende el desarrollo de proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín para este sector, según el Decreto Municipal 266 de 2.006. En el subsuelo de esta Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión se construirá parcialmente la calle 45 y el Centro de comercio y servicios, descritos en los artículos anteriores. Ver plano 09 "Aprovechamiento del Subsuelo".

Unidad 3. Comprende el desarrollo de proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín para este sector según el Decreto Municipal 266 de 2.006. En el subsuelo de esta Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión se construirá parcialmente la calle 45 y el Centro de comercio y servicios, descritos en los artículos anteriores. Ver plano 09 "Aprovechamiento del Subsuelo".

Unidad 4. Comprende el desarrollo de proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín para este sector según el Decreto Municipal 266 de 2.006. En el costado norte de esta unidad, donde se localizarán las obligaciones de cesión de suelo, se proyecta en el subsuelo el Centro de Acopio de Residuos Sólidos y el desarrollo parcial de la calle 46, vía deprimida que conecta las carreras 63B y 65.

Unidad 5. Comprende el desarrollo de proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil



y el Municipio de Medellín para este sector según el Decreto Municipal 266 de 2.006. En el costado norte de esta unidad, donde se localizarán las obligaciones de cesión de suelo, se proyecta en el subsuelo el Centro de Acopio de Residuos Sólidos y el desarrollo parcial de la calle 46, vía deprimida que conecta las carreras 63B y 65.

► **Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal**

Podrá desarrollarse predio a predio con base en la Norma del acuerdo 062 de 1999 y el Acuerdo 023 de 2000 ó a través Unidades de Actuación Urbanística por medio de la integración Inmobiliaria. Los proyectos para las UAU del sector Arrabal se definen a continuación:

Unidad 6. Se podrán desarrollar proyectos de vivienda, comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) y en altura.

Unidad 7. Se podrán desarrollar proyectos de vivienda, comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) y en altura.

Unidad 8. Se podrán desarrollar proyectos de vivienda, comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) y en altura.

Se proyecta el desarrollo de proyectos de comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos y una torre de servicios –oficinas, hoteles, salud, entre otros-. Estos locales deberán ofertarse preferentemente para los moradores del sector.

Descripción del sistema de ocupación privada.

A partir de la estructura de espacios públicos descrita en el capítulo 3, y cumpliendo con la ocupación máxima establecida para el polígono, los espacios privados ó áreas máximas a ocupar por las edificaciones serán los siguientes:

Sector de Renovación urbana Z4_R_7, Barrio naranjal		
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	AREA NETA M2	AREA MAXIMA A OCUPAR EN PRIMER PISO (1) SUELO M2
UAU 1	8.465,15	4.477,22
UAU 2	7.379,93	3.600,00
UAU 3	8.288,98	4.701,75
UAU 4	7.623,39	2.900,00
UAU 5	11.576,42	3.835,00
Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal		
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	AREA NETA M2	AREA MAXIMA A OCUPAR EN PRIMER PISO (1) SUELO M2
UAU 6	4.188,01	2.086,05
UAU 7	1.951,40	652,62





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UAU 8	1.821,08	658,91
-------	----------	--------

(1) De esta área máxima a ocupar en primer piso ya se excluyó el área para el cumplimiento de las obligaciones viales, el área de en consecuencia, puede ser utilizada como área edificable.

Las áreas descritas en la tabla anterior, son aproximadas, por lo tanto, para efectos de la aplicación se precisaran de acuerdo con levantamientos topográficos de los predios y según las normas respectivas.

Cuantificación general de aprovechamientos.

El Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 062 de 1999 estableció para el área de planeamiento, un aprovechamiento expresado en índice de construcción con un rango entre 1.5 y 6.0 sobre área bruta.

Según la simulación urbanística – financiera y reparto equitativo de cargas y beneficios, que se encuentra en detalle en el documento técnico de soporte del presente Decreto, se ha determinado como aprovechamiento medio un índice de 2.499 para el sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio naranjal y de 2.25 para el sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal, el cual se define específicamente para las Unidades de Actuación Urbanística en el cuadro siguiente:

APROVECHAMIENTO MEDIO U OPTIMO A UTILIZAR						
Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio naranjal						
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Totales
Área Bruta M²	15.965,20	13.282,80	14.420,85	14.706,52	18.760,46	77.135,83
Porcentaje Área Bruta	21%	17%	19%	19%	24%	100%
M² Edificable por Índice Medio	39.902,95	33.198,64	36.043,04	36.757,04	46.889,34	192.791,00

APROVECHAMIENTO MEDIO U OPTIMO A UTILIZAR				
Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal				
	UAU 6	UAU 7	UAU 8	TOTAL
Áreas Bruta M2	8.825,71	4.665,17	4.819,70	18.310,58
Porcentaje	48%	25%	26%	100%
M² Edificable por Índice Medio	24.624	13.794	14.246	52.664

Después de analizar la capacidad de soporte del área de intervención del sector de renovación urbana, se establece como índice máximo a utilizar en cada unidad de actuación urbanística, el aprovechamiento medio descrito en el cuadro anterior.





Con base en el artículo 201 del Acuerdo Municipal 062 de 1999, no se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, independiente del nivel en el cual se ubique.
- Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles.
- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
- Instalaciones mecánicas, cuartos técnicos y tanques de agua.
- Piscinas y áreas de portería.
- Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

De ninguna manera se permite una edificabilidad superior a la autorizada, como aprovechamiento medio, así se encuentre dentro del rango que inicialmente se determinó el Acuerdo 23 de 2000.

Para conservar la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios se define los siguientes índices de convertibilidad por metro cuadrado dependiendo del uso:

LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS T1 primer piso sobre ejes viales(m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS T2 primer piso al interior (m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS de segundo piso en adelante (m2)	VIVIENDA (m2) de valor superior a los 135 smlmv	VIS (m2)	VIP (m2)
0,6	0,7	1	1,4	1,9	3,2

La base para la convertibilidad será entonces la correspondiente al valor de venta de un (1) m2 de local, oficina o consultorio ubicado a partir de segundo piso.

Los proyectos inmobiliarios que se planteen en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 2, 3, 4, 5, 7 y 8 deberán utilizar en vivienda al menos el 40% del total de los aprovechamientos asignados a cada unidad. Los aprovechamientos restantes podrán ser utilizados en otros usos con base en la tabla de convertibilidad presentada en el cuadro anterior y cumpliendo con la asignación de usos del suelo contenida en el artículo 38° de este Decreto.

En todos los casos de convertibilidad a otros usos se deberán garantizar las unidades de vivienda de interés prioritario –VIP- estipuladas por la estrategia de gestión social para la protección a las familias de vulnerabilidad alta determinadas en la matriz de vulnerabilidad incluida en el capítulo 2 “Componente Social” del Documento Técnico de Soporte. En los casos en los cuales las unidades de vivienda de interés prioritario –VIP- sean entregadas en edificaciones por fuera del área planificación, previa aceptación de las familias beneficiadas, el área correspondiente a estas viviendas podrá utilizarse en vivienda de interés social –VIS-, con base en los índices de convertibilidad definidos en el presente artículo.





Aprovechamiento para las áreas de manejo especial.

Área de manejo especial número 1. Correspondiente a la Urbanización la Macarena, no tiene aprovechamiento adicional al permitido en la respectiva licencia.

Área de manejo especial número 2. Correspondiente a la sede administrativa de CORANTIOQUIA, podrá realizar adiciones previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y cumpliendo con la normativa específica que exista para este tipo de equipamientos.

Área de manejo especial número 3. Correspondiente al Centro de Espectáculos La Macarena, podrá realizar adiciones previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Área de manejo especial número 4. Conformada por dos manzanas con tratamiento de consolidación nivel 2 que pertenecen al polígono Z4_CN1-12 sector Arrabal. Se podrán desarrollar predio a predio o individual, su aprovechamiento será por altura con un máximo de cuatro (4) pisos y cumpliendo con un índice de ocupación del sesenta por ciento (60%).

En el caso de desarrollarse predio a predio, por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas sobre patios y vacíos que para el efecto fijen las reglamentaciones específicas y no el índice de ocupación del suelo.

Oferta de vivienda de interés social

De conformidad con las disposiciones de los artículos 8º numeral 7 y 92 de la Ley 388 de 1997, y en concordancia con el Acuerdo Municipal 23 de 2.000 y específicamente la ficha normativa correspondiente al polígono Z4_R_7, se establece que el diez por ciento (10%) del total de los metros cuadrados construidos en vivienda, se destinarán a desarrollos de viviendas de interés social –VIS-. De acuerdo con el modelo de ocupación, la simulación urbanística financiera y el reparto equitativo de cargas y beneficios de este plan parcial, se calcula que un total de 93.456 metros cuadrados construidos, serán destinados al desarrollo de viviendas con valor superior a los 135 smmlv, de los cuales se desarrollarán para vivienda de interés social y prioritaria un total de 12.994 m² a ubicar en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del polígono Z4_R_7, entre los cuales 10.384 m² aproximadamente corresponden a vivienda de Interés social –VIS- y 2.610 m² corresponden a vivienda de interés prioritario –VIP- que se localizarán en la Unidad de Actuación Urbanística N°1, según el reparto de cargas y beneficios, tal y como se muestra en el artículo 35º. La obligación de Vivienda de Interés Prioritario –VIP- podrá ser pagada en la misma área de planeamiento o por fuera de ella, previa autorización del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín.

En el polígono Z4_CN1_12, la vivienda de interés social se localizará en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 7 y 8 y corresponden a 2.490m² cada una.



Cuantificación específica de aprovechamiento.

Los predios ubicados en el sector de consolidación Z4_CN1_12, Arrabal (UAU 6, 7 y 8), dispondrán de dos opciones de desarrollo: con integración inmobiliaria por manzana o sin ella.

En el primer caso tendrá un aprovechamiento medio, que a su vez será el máximo a utilizar y que corresponde a 2.25 de índice de construcción y un índice de ocupación del setenta por ciento (70%).

En el segundo caso cuando el desarrollo se realice predio a predio o individual, su aprovechamiento será por altura con un máximo de cuatro pisos y cumpliendo con los frentes y áreas mínimas establecidas en este decreto.

En el caso de desarrollarse predio a predio, para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que se desarrolle en lotes hasta de trescientos metros cuadrados (300 m²) y no sobrepase los dos (2) pisos de altura o cuando la edificación se realiza por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas para patios y vacíos que para el efecto fijen las reglamentaciones específicas y no el índice de ocupación del suelo.

Restricciones de altura.

Los proyectos que se desarrollen al interior del Área de Planificación deberán consultar las restricciones de altura generadas por la operación del aeropuerto Olaya Herrera, que se precisan en el Decreto Municipal 266 de febrero 1° de 2006, definido conjuntamente por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín, o en las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Usos del suelo en el área de planificación.

Los usos que se definen para cada unidad de actuación se establecen a partir de lo señalado previamente al respecto por el Acuerdo 062 de 1999, en la tabla correspondiente al Centro Tradicional y Representativo, y que de manera aun más específica se precisa para cada una según lo arrojado en el análisis al modelo de ocupación de las áreas privadas, pero manteniendo una mirada integral de éstas y sus potenciales relaciones urbanas según la ubicación, espacios públicos cercanos, flujos peatonales y vehiculares, también compromete el análisis de la simulación urbanística y reparto equitativo de cargas y beneficios. Los usos bajo los cuales se realizó la simulación urbanística y el reparto pertenecen a la categoría de los usos principales, ya que son estos los que se pretenden propiciar para los desarrollos del plan.

Se verifica que de la tabla matriz dada en el Acuerdo 62 de 1999, todos los usos allí asignado queden distribuidos en las nuevas tablas ya sean como principales, complementarios, restringidos o prohibidos.

De otra parte se incluyen las tablas puntuales para las unidades de actuación 6, 7 y 8 en el sector de Arrabal.

De otra parte se realizan las siguientes precisiones:



- La asignación de usos del suelo por sí sola no garantiza que una actividad pueda ubicarse en un sitio, dado que debe cumplir además, con todas las disposiciones que la regulan; se deberán consultar las normas urbanísticas generales y específicas, la modulación y retiros de protección, entre otros.
- Las nuevas actividades que se ubiquen en el sector deberán cumplir con la tabla específica de usos del suelo asignada a cada unidad de actuación urbanística en el Decreto. De otra parte, se permitirán, hasta la ejecución de cada una de las unidades, los usos establecidos, siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento.

Las siguientes son las categorías específicas de usos por unidades de actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°1			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Comercio minorista suntuario o frecuente. Servicios personales. Oficinas y financieros. Administración pública, salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad. Equipamiento básico.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones -excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Comercio minorista de maquinaria y equipo. Comercio minorista industrial. Comercio minorista de vehículos y motos. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano	Vivienda multifamiliar - solo VIP en la manzana 1103004- Transporte y almacenamiento -solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores- Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Servitecas. Industria artesanal, famiindustria.	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental Comercio y servicios de recuperación de materiales. Talleres de reparación, mantenimiento y servicio al vehículo Industria mayor Industria mediana Industria menor Estaciones de Servicio. Talleres industriales Seguridad, Culto.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°2			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Comercio minorista suntuario o frecuente Servicios personales. Oficinas y financieros. Equipamiento básico. Administración pública salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones -excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Comercio minorista de maquinaria y equipo. Comercio minorista industrial. Comercio minorista de vehículos y motos. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano	Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores- . Industria artesanal, fami-industria	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio y servicios de recuperación de materiales. Talleres de reparación, mantenimiento y servicio al vehículo liviano y al vehículo pesado. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana. Industria menor. Estaciones de Servicio. Servitecas. Seguridad, Culto.





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°3			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Servicios personales. Comercio minorista suntuario o frecuente Oficinas y financieros.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones -excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio minorista de maquinaria y equipo. Comercio minorista de vehículos y motos.	Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores- . Equipamiento básico. Servitecas. Industria artesanal, fami-industria.	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Servicio y comercio minorista de recuperación. Recuperación de materiales. Talleres de reparación y mantenimiento de servicios al vehículo liviano y pesado. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana Industria menor. Estaciones de Servicio. Seguridad, Culto.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°4			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Servicios personales. Comercio minorista suntuario o frecuente	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones -excepto de emisoras,	Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores- .	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres.





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Oficinas y financieros	retransmisoras de radio y televisión- Servicios menores de reparación. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio minorista de autos y motos.	Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Equipamiento básico. Industria artesanal, fami-industria. Centro de acopio para residuos sólidos y reciclaje en subsuelo. Parqueaderos públicos en subsuelo	Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación. Excepto como Centro de Acopio en el subsuelo. Recuperación de materiales. Excepto como Centro de Acopio en el subsuelo. Talleres de reparación, mantenimiento y servicios al vehículo. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana. Industria menor. Estaciones de Servicio. Servitecas. Seguridad y culto
------------------------	--	---	---





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°5			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Servicios personales. Comercio minorista suntuario o frecuente Oficinas y financieros	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones -excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Administración pública, salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio minorista de autos y motos.	Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores- . Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Equipamiento básico. Industria artesanal, fami-industria. Centro de acopio para residuos sólidos y reciclaje en subsuelo. Parqueaderos públicos en subsuelo	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación. Excepto como Centro de Acopio en el subsuelo. Recuperación de materiales. Excepto como Centro de Acopio en el subsuelo. Talleres de reparación, mantenimiento y servicios al vehículo. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana. Industria menor. Estaciones de Servicio. Servitecas. Seguridad y culto.





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

En el subsuelo público de la calle 45 entre las carreras 65 y 63 A, se permite la localización de talleres de reparación, servicio y mantenimiento del vehículo liviano, almacenes de repuesto y almacenes para el comercio y servicios complementarios a los talleres de servicio al vehículo. La propuesta de intervención y ocupación del espacio público deberá presentarse ante el Departamento Administrativo de Planeación para su aprobación.

Los proyectos que se definan en el subsuelo público entre las calles 46 y 47 y entre las carreras 63A y 65, donde se permitirá la localización de Centro de Acopio para residuos sólidos y reciclaje y la posibilidad de desarrollar parqueaderos públicos como aprovechamiento económico del espacio público, deberán contar con una propuesta de intervención y ocupación del espacio público, la cual deberá presentarse a la Administración Municipal para su evaluación y aprobación.

Para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 6, 7 y 8, se aplicarán las siguientes tablas:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°6			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Comercio minorista suntuario o frecuente. Servicios personales. Oficinas y financieros.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones -excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Administración pública, salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo.	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores- Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Equipamiento básico. Servitecas. Industria artesanal, fami-industria.	Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación de materiales. Talleres industriales Talleres de reparación, mantenimiento y servicios al vehículo liviano y pesado. Industria mayor Industria mediana. Industria menor. Recuperación de materiales. Culto y seguridad





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°6			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	Comercio minorista de autos y motos.		Estaciones de Servicio.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°7			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Comercio minorista suntuario o frecuente. Servicios personales. Oficinas y financieros.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones -excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Administración pública, salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio de vehículos y motos.	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores- Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Equipamiento básico. Servitecas. Industria artesanal, fami-industria.	Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación. Recuperación de materiales. Talleres de reparación, mantenimiento y servicios al vehículo. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana Industria menor Estaciones de Servicio. Culto y seguridad.





UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°8			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Comercio minorista suntuario o frecuente. Servicios personales. Oficinas y financieros.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones -excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Administración pública; salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad. Servicio de estacionamiento de vehículos. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio de vehículos y motos.	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores- Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Industria artesanal, fami-industria. Equipamiento básico. Industria artesanal, fami-industria.	Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación. Recuperación de materiales. Talleres de reparación mantenimiento y servicios al vehículo. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana Industria menor Servitecas. Estaciones de Servicio. Culto y seguridad

Si las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 6, 7 y 8, se desarrollan predio a predio, se les aplicará la tabla de usos genérica del Centro Tradicional y Representativo del Acuerdo Municipal 062 de 1999, la cual también se aplicará para las dos manzanas localizadas en el sector de Arrabal diferentes a las Unidades de Actuación Urbanísticas o de Gestión, 6, 7 y 8. Para la aplicación de este parágrafo se anexa la siguiente tabla:





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

			<p>televisión.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Alojamiento excepto moteles, campamentos y albergues.▪ Equipamiento básico, solamente salas de velación, funerarias con preparación de cadáveres. Lo que defina el plan parcial.▪ En áreas denominadas como especializadas en salud, ciencia y tecnología y educación, se consideran restringidos los establecimientos públicos con venta y consumo de licor y juegos de azar.
--	--	--	---

Si surgen nuevos usos no contemplados en la codificación, clasificación y asignación de las presentes tablas, requerirán evaluación por parte del Departamento Administrativo de Planeación, para su adición.

La asignación de usos del suelo por sí sola no garantiza que una actividad pueda ubicarse en un sitio, dado que debe cumplir además, con todas las disposiciones que la regulan; se deberán consultar las normas urbanísticas generales y específicas, la modulación y retiros de protección, entre otros.

Las nuevas actividades que se ubiquen en el sector deberán cumplir con la tabla específica de usos del suelo asignada a cada unidad de actuación urbanística en el presente Decreto. De otra parte, se permitirán, hasta la ejecución de cada una de las unidades, los usos establecidos, siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento.





2.1.9 NORMA BÁSICA O REGLAMENTACIÓN

El modelo de ocupación de un plan parcial define prioritariamente el sistema de lo público que concretamente se compone en lo que a suelo se refiere al sistema de movilidad y de espacios públicos, es decir zonas verdes, parques y plazas; para el desarrollo del suelo privado se definen los usos y metros cuadrados vendibles y desarrollables, en este orden de ideas y propendiendo por lograr a lo largo del tiempo que el plan sea vigente, desarrollos integrales y consecuentes con los objetivos, principios y lineamientos del plan se establecen especificidades para el tratamiento de los elementos urbanos, arquitectónicos y espaciales determinantes para la configuración y construcción de los desarrollos que los competen, y a su vez acorde con el modelo de ciudad definido desde el Plan de Ordenamiento Territorial.

El Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial establece en su artículo 499 que las reglamentaciones específicas son *"las normas urbanísticas y constructivas de detalle, en aspectos relacionados con la funcionalidad, la seguridad, higiene, habitabilidad, niveles de saturación de usos, accesibilidad, entre otros aspectos, para procesos de urbanización, construcción, parcelación y reconocimientos de la existencia de edificaciones y subdivisión. Igualmente, en estas disposiciones se incluirá la reglamentación específica para los equipamientos, usos de servicios, espacio público."*

Posteriormente en el año 2008 mediante Decreto 1521, se adoptan las reglamentaciones específicas para todo desarrollo a realizar en el Municipio de Medellín.

La Ley 388 de 1997 establece en su artículo 15, numeral 3, inciso 3.3, que mediante la adopción de planes parciales se podrán especificar normas urbanísticas específicas.

En razón de lo anterior, en el ajuste del plan parcial del año 2000, se determinó que se regirá por las reglamentaciones específicas vigentes al momento de ejecutar los proyectos, actualmente el Decreto 1521 de 2008, en todos aquellos aspectos que no sean contrarios a los definidos en la presente revisión.

El Decreto 1284 de 2000 en este aspecto solo establece normas relativas a los antejardines, estacionamientos mínimos exigidos, sin embargo, además de complementar y ajustar estos dos conceptos se considero pertinente incluir otros conceptos que no se encuentran en la reglamentación específica de toda la ciudad, ya que han sido reglamentadas por otros actos administrativos y es pertinente aplicar en esta área de planificación: Zonas verdes privadas, Unidad de piso, Alturas, Zócalo urbano, Fachadas en el zócalo urbano o plataforma, Conexiones superiores entre etapas de una misma unidad de actuación urbanística, Fachadas de las edificaciones hacia el espacio público, Áreas y frentes mínimo para el sector de Arrabal.

Antejardines: Todos los desarrollos constructivos de las Unidades de Actuación que componen el presente plan parcial, deberán disponer de un antejardín de tres metros contados a partir del borde interno del andén.



Zonas Verdes Privadas: Las zonas verdes privadas se constituyen en obligaciones urbanísticas especiales y todos los desarrollos urbanísticos y constructivos a realizar al interior del área de planificación de este plan parcial deberán dejar una zona verde privada de uso común mínima equivalente al 10% del área neta del lote.

Estacionamientos: De acuerdo con la revisión hecha al plan parcial del 2000, en el proceso de ajuste del Decreto se confirma las optimas condiciones de accesibilidad con las que cuenta el área de planificación, soportada en corredores de movilidad arteriales, rutas de buses constantes principalmente sobre San Juan y la Avenida Bolivariana, la presencia de la estación Metro Suramericana, y la proyección que se tiene de la implementación de una línea de transporte de mediana capacidad, en consecuencia con los lineamientos del Departamento Administrativo de Planeación sobre la necesidad de promover el uso del transporte público por encima del transporte privado se disminuye la obligación de estacionamientos para visitantes por unidades de vivienda y para estacionamientos privados en otros usos.

De otra parte se analizó las condiciones actuales de oferta del mercado en los desarrollos de vivienda nueva que se estaban dando en la comuna a la cual pertenece el área de planificación, lo que evidenció la tendencia en ofertar una celda de estacionamiento por unidad de vivienda.

El requerimiento mínimo de estacionamientos se constituye en una obligación urbanística especial y todos los nuevos desarrollos constructivos al interior del área de planificación, deberán cumplir con los siguientes requerimientos de estacionamientos:

Normativa parqueaderos		
Usos	Privados	Visitantes
Vivienda mayor de 135 SMMLV	1 celda cada vivienda	1 celda por cada 4 viviendas
VIS (vivienda de interés social)	No hay exigencia	1 celda por cada 10 viviendas
VIP (Vivienda de interés prioritario)	No hay exigencia	1 celda por cada 10 viviendas
Otros usos	No hay exigencia	1 celda por cada 100 m ² construidos
Motos	Opcional	1 celda por cada 6 viviendas en VIS o VIP



La construcción de bahías de parqueo destinadas al servicio de las nuevas actividades a desarrollar en el área del plan parcial en cada unidad de actuación se deberán acoger a la localización definida en los planos anexos número 03 Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”

Los parqueaderos privados, para visitantes o comerciales se permiten a partir del piso tercero o en sótano, los primeros y segundos pisos se deberán desarrollar en usos diferentes. En todo caso se deberá garantizar las condiciones técnicas óptimas para su funcionamiento dando cumplimiento a la norma específica que regula este uso.

En el subsuelo de las Calles, plazas o espacios públicos, localizados al interior del área de planificación se podrán desarrollar parqueaderos. Teniendo en cuenta que la titularidad y la administración del espacio público y del subsuelo del mismo, corresponde al Estado, estos parqueaderos no podrán enajenarse, solo podrán entregarse a particulares para su administración y manejo por medio de figuras como concesión, comodato, aprovechamiento económico del espacio público o cualquier otra figura compatibles con bienes constitutivos del espacio público.

En todos los casos en los cuales se pretenda intervenir u ocupar el espacio público, se debe solicitar licencia de intervención y ocupación del espacio público al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previa la obtención de la licencia urbanística.

Unidad de Piso. Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación 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, aún 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.

Esta distancia variará en concordancia con los requerimientos específicos de los usos a los cuales vaya a destinarse la edificación. Ver artículo siguiente de las Alturas.

Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida.

Alturas o Dimensión de Unidad de Piso. Para la aplicación de la edificabilidad por alturas la dimensión de una unidad de piso será de 3.50 metros para el uso residencial, para los usos diferentes se definirá de acuerdo con los requerimientos específicos en la norma que expida la Administración Municipal.

Para las definiciones de las alturas en las edificaciones industriales se tendrán en cuenta los requerimientos técnicos.



Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente. De todas maneras la edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos autorizados en la norma.

Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén en el punto de acceso directo al predio.

En el Centro Tradicional y Representativo y en las Áreas de Actividad Múltiple de Cobertura Zonal, la altura mínima de las edificaciones será de 3 pisos para obras nuevas. La volumetría que se genera con la edificación a esa altura se denominará plataforma o zócalo urbano.

Zócalo Urbano. Se ha establecido para todas las edificaciones que se desarrollen en el área de planificación del presente plan parcial, la construcción de una plataforma o zócalo urbano, mínimo de dos (2) a cuatro (4) pisos, acorde con lo establecido en el artículo 19° del presente Decreto, que albergará exclusivamente usos comerciales y de servicios, exceptuando la vivienda de interés prioritario –VIP–, que podrá desarrollarse a partir del primer piso si se requiere.

Fachadas en el Zócalo Urbano o Plataforma. Las edificaciones deberán mantener adecuada permeabilidad visual hacia la calle, evitando elementos de cerramiento que deterioren la calidad del espacio público y generen inseguridad para el mismo; por lo tanto, se establece que las fachadas deberán tener aperturas o vanos no inferiores al 80% de la superficie y los usos al interior de estas edificaciones en plataforma deberán garantizar la dinámica y relación directa entre los espacios públicos y privados.

Conexiones Superiores entre Etapas de una Misma Unidad de Actuación Urbanística. Las nuevas edificaciones producto de los desarrollos del Plan Parcial, podrán tener conexiones horizontales peatonales a partir del cuarto piso o nivel, al interior de cada Unidad de Actuación, con el fin de garantizar la continuidad entre los usos, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación. Estos puentes entre torres de la misma unidad de actuación, deberán ser realizados en pisos antideslizantes, con un ancho mínimo de dos metros (2 m), barandas de doble pasamano a setenta y cinco centímetros de altura (0.75 m) y a noventa y cinco centímetros (0.95 m) de altura respectivamente, con juntas de construcción no mayores de un centímetro (1 cm). Los puentes de conexión pueden ser cubiertos y tener cerramiento, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación.

La conexión puede estar cubierta con elementos livianos tales como estructura metálica, vidrio, acrílico, cáscaras de concreto, entre otros. Puede ser cerrada con paredes vidriadas, en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque, o material similar. Debe incorporar elementos de ventilación e iluminación tales como ventanas corredizas, batientes, plegables, etc., aire acondicionado, lámparas.

Cuando los puentes se desarrollen encima del espacio público, deberán solicitar la respectiva licencia de ocupación del espacio público aéreo ante el Departamento Administrativo de Planeación.



Fachadas de las Edificaciones hacia el Espacio Público. Todo proyecto constructivo ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados y públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Cuando se dispongan las áreas de estacionamiento al servicio de la edificación en los tres primeros pisos, estas no deben dar frente al espacio público. Las áreas que den a las fachadas en estos casos, deben destinarse a otros usos, compatibles y complementarios con el uso principal.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y se deberá garantizar la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

Áreas y Frentes Mínimo de Lotes. Cuando el desarrollo se haga predio a predio, los nuevos desarrollos y adiciones que generen nuevas destinaciones en los predios ubicados al interior de estos sectores establecidos en el artículo 21 del presente Decreto (Unidades de Actuación 6, 7 y 8), deberán cumplir con la siguiente área y frente mínimo:

Deberán cumplir con un frente mínimo de once metros (11m) y un área de doscientos metros cuadrados (200m²) de suelo o deberán cumplir con un frente mínimo de veinte metros (20m) y un área de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m²) de suelo.

Los lotes existentes con frentes o áreas mayores a las aquí establecidas no podrán ser objeto de subdivisión de predios o reloteo, a partir de la presente reglamentación.



Cuando un predio o un conjunto de predios al integrarse, no logren cumplir con una de las dimensiones aquí establecidas, debido a que las edificaciones colindantes tienen una altura igual o mayor de tres (3) pisos, estos predios se podrán desarrollar cumpliendo con el aprovechamiento máximo establecido.

Los predios además de cumplir con el área mínima y frente mínimo, no podrán dejar lotes colindantes que no tengan la posibilidad de ajustarse a la norma establecida.



2.2 COMPONENTE SOCIAL

2.2.1 LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN PARCIAL

Antes de exponer el desarrollo del proceso de participación de la comunidad en la revisión y ajustes al plan parcial de Renovación Urbana de Naranjal, Decreto 1284 de 2000, es importante remitirnos al proceso que se llevo a cabo desde su formulación, para entender que ha sido un plan parcial socializado con toda la comunidad desde el inicio de su proceso en el año 1998 y que todos los acuerdos establecidos han sido las bases para estructurar y desarrollar la estrategia de gestión social definida en la revisión y ajuste del plan, la cual fue planteada incipientemente en el año 2000, mas no fue desarrollada.

La Administración del Alcalde Juan Gómez Martínez (1998-2000) inició un proceso de participación y acompañamiento a la comunidad del sector de Naranjal con miras a la planificación y renovación urbana del sector. CORNARANJAL fue la organización comunitaria a través de la cual se inició el proceso de acercamiento con la comunidad para crear la Mesa de Trabajo de Naranjal, hasta alcanzar la elaboración de una propuesta concertada sobre un "Programa de renovación urbana integral con sentido social".

El proceso participativo permitió desarrollar una imagen del barrio basada en las condiciones estructurales del mismo con sus potencialidades y limitaciones: equipamiento colectivo deficiente, desarrollo urbanístico, mezcla inadecuada de usos del suelo, similitudes con el sector vecino de Arrabal, su estratégica localización, y una vocación económica definida, dan al sector una perspectiva de potenciación del suelo en su uso y aprovechamiento de la moderna infraestructura que lo rodea.

Los resultados de este primer ejercicio social y participativo fueron altamente satisfactorios y el Centro de Estudios de Opinión de la Universidad de Antioquia retomó información del proceso de participación del año 2000 y plantea los siguientes resultados de éste¹:

- *"Actitud positiva de la comunidad en general, respecto del proceso de renovación urbana.*
- *Identificación de actores y conocimiento de la problemática del sector.*
- *Análisis de las potencialidades y limitaciones urbanísticas del sector.*
- *Clarificación de los procesos de gestión urbana.*
- *Elaboración de escenarios de desarrollo futuro.*
- *Cualificación de las condiciones de participación ciudadana: Mesa de trabajo, proyecto concertado de renovación del sector y plan operativo.*
- *Gestión política para el proceso de renovación ante: Concejo Municipal, Plan de Desarrollo, Administración Municipal, Sector Privado".*

Sin embargo la participación paso a ser un segundo plano, puesto que la gestión y ejecución de

¹ Convenio 203 de 2006, Proceso de Revisión y Ajuste del Plan Parcial de Naranjal y Arrabal.



todo lo trabajado con la comunidad y lo formulado en el plan parcial se vio obstaculizado por falta de iniciativa privada y de apoyo institucional, es así como después de siete años de formulado y adoptado el plan parcial no se ha tenido ningún avance en el desarrollo y ejecución de cada una de las Unidades de Actuación.

En la administración del alcalde Sergio Fajardo, se decide emprender un proceso de revisión al plan parcial con el objetivo de identificar las principales problemáticas y limitaciones para su gestión, es así como se establece un Contrato de Consultoría N° 4700016055 de 2005 con el Objetivo de *"Definir la Conformación de la gerencia y la estrategia de gestión del plan parcial de Naranjal, con base en la elaboración de prefactibilidades económicas, urbanísticas y arquitectónicas de los desarrollos inmobiliarios en las unidades de gestión, garantizando la participación de la comunidad y la protección a los moradores. Coordinar la ejecución de las obras públicas inscritas en el área de planeamiento del plan parcial y analizar e identificar preliminarmente las modificaciones al decreto que aprueba el plan parcial"*.

A partir de los resultados entregados por la consultoría se realizan dos convenios: el primer convenio interadministrativo N° 5200000496 de 2005 con el grupo de trabajo del Centro de Estudios de Opinión de la Universidad de Antioquia (CEO), cuyo objeto es la *"Realización de un estudio socioeconómico del área considerada en el Plan Parcial Naranjal, basado en una investigación de carácter exploratorio que permita definir las características socioeconómicas de las Unidades de Negocios Formales e Informales ubicadas en el sector objeto de estudio, conocer sus características económicas y ambientales y elaborar el perfil social y demográfico de los propietarios y trabajadores de dichos negocios. Este estudio busca reforzar y actualizar la base de datos existente sobre las unidades de negocios formales e informales del sector con el fin de permitir estimaciones, construir modelos dinámicos confiables que faciliten el diseño de una estrategia de gestión con la formulación y desarrollo de programas y proyectos para el mejoramiento barrial de la zona"*.

El segundo Convenio N° 203 de 2006 se realizó con el Área Metropolitana del Valle de Aburra, el cual tuvo como objetivo *"La revisión y ajuste del Plan Parcial de Naranjal y Arrabal, Decreto 1284 de 2000, como proyecto piloto de gestión pública urbana, paralelo a este proceso de revisión"*. El Área Metropolitana a su vez contrato un equipo técnico interdisciplinario que realizará la revisión y ajuste del plan y a su vez realizó un convenio con el CEO, con el propósito de realizar la socialización requerida en el proceso.

El equipo técnico del CEO, comienza a realizar un trabajo participativo con la comunidad, se estableció un sitio de información, llamado "Punto de Encuentro Naranjal" donde la comunidad tuvo la oportunidad de contar con asesores del grupo de trabajo los cuales brindaron información acerca de plan parcial y el proceso de ajuste; se conformaron unas mesas de trabajo que fueron un espacio de deliberación que sirvió para la realización de reuniones amplias, por sectores y reuniones de grupos focales, con resultados altamente satisfactorios en materia de: organización de la comunidad, sensibilización acerca de la importancia de los ajustes al Plan y expectativas favorables.



Las mesas de trabajo estuvieron enmarcadas principalmente en:

- Recordar los planteamientos realizados por el Decreto 1284 de 2000.
- Aclaración de dudas y temores por parte de los participantes.
- Despejar el sentido que tiene la renovación urbana.
- Comprensión del trabajo y compromiso de participación de los asistentes.
- Promover la discusión y la participación de la comunidad, vinculando personas representativas.
- Entender muy bien lo que cada grupo de interés desea.
- Lograr acuerdos.

Las reuniones de discusión en las mesas de trabajo estuvieron divididas por grupos de interés de acuerdo a las siguientes características: propietarios (propietarios de vivienda y locales) arrendatarios (vivienda y locales) unidades económicas formales UEF, actividades económicas informales AEI y medio ambiente (incluidas de manera particular las actividades de reciclaje y manejo de recuperación de materiales).



La comunidad participó de los ajustes en dos momentos: el primero de información y discusión, el segundo en la definición de lineamientos para los ajustes.

A continuación se presenta el cronograma de actividades realizadas en la sede Punto de Encuentro Naranja.

FECHA	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
25 Agosto 2006	Reunión general en Home Center	Introdutoria general
28 Agosto 2006	1ª reunión grupo recicladores	Informativa por grupo
29 Agosto 2006	1ª reunión propietarios	Informativa por grupo
30 Agosto 2006	1ª reunión arrendatarios	Informativa por grupo
31 Agosto 2006	1ª reunión unidades Económicas formales	Informativa por grupo
1 Septiembre 2006	1ª reunión actividades Económicas informales	Informativa por grupo
4 Septiembre 2006	2ª reunión grupo de recicladores	Manejo de residuos sólidos
5 Septiembre 2006	2ª reunión propietarios	POT - Planeación y Planes Parciales
6 Septiembre 2006	2ª reunión grupo arrendatarios	Políticas de vivienda, mercado inmobiliario
7 Septiembre 2006	2ª reunión unidades económicas formales	Cultura E, Banco de las oportunidades
8 Septiembre 2006	2ª reunión informales	Cancelada
11 Septiembre 2006	3ª reunión con recicladores	Definición de acuerdos



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

12 Septiembre 2006	3ª reunión informales Parquedero arrabal	Subsecretaría de espacio público y subsecretaría de Bienestar Social
13 Septiembre 2006	Reunión con colchoneros	Reunión informativa
14 Septiembre 2006	3ª reunión arrendatarios	Discusión de acuerdos
14 Septiembre 2006	3ª reunión con propietarios	Área Metropolitana y Planeación
19 Septiembre 2006	Reunión informativa Corazón de Jesús	Nidia Acero de Planeación
21 Septiembre 2006	Asamblea de constitución –Opv Naranjal-	Comité impulsor -OPV "En el nuevo naranjal nos quedamos"-
25 Septiembre 2006	1ª reunión Cornaranjal por sectores	Coordina Cornaranjal
2 Octubre 2006	2ª Reunión Cornaranjal por sectores	Coordina Cornaranjal
9 Octubre 2006	3ª Reunión Cornaranjal por sectores	Coordina Cornaranjal
12 Octubre 2006	Reunión con Comfama, Fenavip y Cooperativa Financiera de Antioquia	Coordina Cornaranjal y la -Opv Naranjal-.
14 octubre 2006	4ª reunión Cornaranjal por sectores	Visita de Corporación financiera de Antioquia, Comfama y Fenavip
18 Octubre 2006	5ª reunión Cornaranjal por sectores	Visita del Concejal Carlos Chaparro
23 octubre 2006	6ª reunión Cornaranjal por sectores	Discusión del tema "cabildo comunitario"

A continuación se sintetizan los aspectos más importantes que sobresalieron en estas mesas de trabajo realizadas en los meses de agosto, septiembre y octubre de 2006 de acuerdo con las presentaciones del CEO, y con la documentación del anexo N°1:

"Dimensión Física:

- *Uso inadecuado del suelo y distribución espacial anárquica.*
- *Alto nivel de deterioro de la vivienda y de los locales comerciales.*
- *Espacio público escaso e invadido por actividades económicas informales.*
- *Ausencia de equipamiento urbano.*
- *Aislamiento del sector con relación al resto de la ciudad.*
- *Estructura vial limitada*
- *Unificar las propuestas para el ajuste del Plan Parcial de Naranjal y Arrabal.*
- *Ahorro programado y las posibilidades reales de acceder a los locales y viviendas que el Plan puede promover a los actuales residentes de Naranjal y Arrabal.*

Dimensión Social:

- *Problemática social compleja por la presencia de actividades ilícitas, la pobreza y el desempleo.*
- *Bajísimo nivel de ingresos de los residentes del sector.*
- *Bajo nivel educativo de residentes, propietarios y empleados de negocios.*
- *Alto nivel de arraigo tanto de los habitantes como de los empresarios del sector.*



- *Creación de una Organización Popular de Vivienda.*

Dimensión Económica:

- *Coexistencia de actividades económicas formales e informales, de unidades de los diferentes sectores productivos, y presencia de un bajo nivel de formalidad de las unidades económicas en general.*
- *Predominio de las actividades relacionadas con los automotores: Talleres de reparación, almacenes de auto partes y servicios complementarios.*
- *Conflicto económico entre propietarios y arrendatarios.*
- *Presencia en el sector de actividades inconvenientes para la convivencia como la reparación de vehículos pesados.*

Dimensión Medio Ambiental:

- *Presencia creciente en el sector de unidades económicas dedicadas al reciclaje, fundamentalmente en términos de comercialización de residuos sólidos.*
- *Deterioro ambiental del entorno paisajístico y contaminación de las redes de servicios públicos.”*

► **Proceso de Participación en el 2007**

En enero del año 2007, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá entrega a la Administración Municipal de Medellín un documento con la propuesta de ajuste de plan parcial, el equipo técnico del Departamento Administrativo de Planeación inicio el proceso de revisión de la documentación entregada para poder realizar los ajustes respectivos al plan parcial, este proceso de revisión y ajuste estuvo acompañado igualmente por el componente informativo y participativo con el fin de generar las bases para la realización de los ajustes del plan parcial, por lo tanto se comenzó a programar reuniones con la comunidad y propietarios con el objetivo de dar a conocer las conclusiones de la revisión del Plan Parcial de Naranjal realizada conjuntamente con el Área Metropolitana y la propuesta general de ajuste. Ver anexo 1.

Reuniones con propietarios de Naranjal: Esta reunión se realizó el día 6 de marzo de 2007 y fueron convocados los propietarios más reconocidos en el sector, entre ellos, el señor Mario Múnera, Alejandro Jaramillo, Nancy Maya, Felipe Garcés. El objetivo de la reunión era realizar un primer acercamiento y acuerdo entre los propietarios y funcionarios de Planeación para poder iniciar el proceso de ajustes del plan parcial, en cuanto al Decreto y contenido del Documento Técnico de Soporte.

Los aspectos que sobresalieron en la reunión fueron:

- El tema de los recicladores, el barrio está invadido de negocios informales dedicados al reciclaje, que a la vez deterioro el aspecto físico y ambiental del barrio.
- Inclusión de cargas sociales al plan parcial como estrategia para proteger la población más vulnerable del sector.
- Muchas propiedades se están subarrendando para usos y actividades ilícitas.
- La problemática de los propietarios-arrendatarios
- Ejecución de una clínica privada en el sector como oportunidad de desarrollo.



- Realizar encuentros con constructores para ir trabajando en otras propuestas aparte de la clínica.
- Evaluar y comparar mecanismos para realizar compensaciones a población vulnerable.
- Contar con el apoyo de líderes del sector para llegar a acuerdos con la comunidad para el cambio.

Para el 21 de junio de 2007 se convocó en el auditorio de la Serviteca Marllantas, ubicado en el sector, a 158 propietarios según la base de datos de propietarios de catastro. En esta reunión las inquietudes y dudas que más se presentaron por parte de los asistentes fueron:

- El papel de Corantioquia dentro del plan parcial, cargas, beneficios?
- Los proyectos viales de Naranjal a Futuro.
- Dentro del estudio se tuvo en cuenta el estudio per-cápita de las familias?
- Qué pasa con las edificaciones que están en construcción en el momento?
- La asociación de los pequeños propietarios al desarrollo urbanístico (recursos).
- Seguridad para la población vulnerable.
- Inicio del desarrollo y ejecución del plan parcial.
- Ubicación de la clínica.

Se pudo observar que después de la presentación por parte del equipo técnico del plan parcial del Departamento Administrativo de Planeación, los propietarios tuvieron una actitud positiva y receptiva frente a las acciones que se realizarían para ajustar el plan parcial, principalmente en incluir el aspecto social (estrategias, programas y proyectos) como carga del plan para incluir en el reparto equitativo de cargas y beneficios y distribuirlo entre las diferentes Unidades de Actuación.

Reunión con propietarios de Arrabal: Para esta reunión se convocaron a 79 propietarios de las manzanas del sector de Arrabal, dicha reunión se llevo a cabo el pasado 5 de julio de 2007 en el Auditorio de la Serviteca Marllantas, las principales inquietudes y comentarios de los asistentes se fundamentaron principalmente en:

- Ampliación vial de la carrera 65 y la carrera 64
- Inicio y ejecución del plan parcial
- Permanencia de los talleres de mecánica en el sector de Arrabal
- Los programas sociales se deben dirigir para la adquisición de viviendas
- El desarrollo y normativa de las manzanas de Arrabal

Los residentes del sector de Arrabal también acogieron con aceptación la propuesta de ajuste del plan parcial de Naranjal.

A los propietarios y residentes de la Urbanización La Macarena, también se tuvieron en cuenta para la presentación de los ajustes y revisión del plan parcial, puesto que estos como los demás habitantes de Naranjal, también se verán beneficiados con el desarrollo y cambio urbanístico del sector. El pasado 27 de junio de 2007 se envió al administrador de dicha Urbanización, un oficio



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

informándole sobre el proceso de revisión del plan parcial, el cual fue situado en un lugar visible para todos los residentes de la urbanización.

Luego de realizadas estas reuniones con la comunidad en general de Arrabal y Naranjal, representantes de gremios importantes para el sector como ASEMAR, CORNARANJAL, CORPOVINAL manifestaron sus inquietudes y propuestas por medio de comunicaciones escritas enviadas al Departamento Administrativo de Planeación, las cuales fueron analizadas por el equipo técnico. A continuación se muestra una tabla con las principales propuestas realizadas y el análisis de cada una de ellas.

PROPONENTE	PROPUESTA	FACTIBILIDAD	IMPLICACION	ALTERNATIVA
ASEMAR	Construcción de un centro de acopio de residuos sólidos en el área del plan parcial.	POSITIVA Pero con condicionantes		Se destinará un espacio en la UAU N°1, la ejecución la realizarán los interesados en el negocio bajo la supervisión de la Secretaria del Medio Ambiente.
	Incluir en un plano del parcial la ubicación exacta del centro de Acopio	IDEM anterior	IDEM anterior	IDEM anterior
	Construcción del C.A.R.S simultanea con la Clínica Debe quedar el compromiso por escrito.	NO		Al ser un desarrollo privado depende de la iniciativa de estos para su desarrollo. La Clínica también es una posibilidad de iniciativa privada, que también depende de ellos el momento de su ejecución.
	Aporte económico equivalente al costo del terreno donde se ubicará el C.A.R.S.	NO (Se priorizó las actividades y población de alta vulnerabilidad para incluirlos en los programas de protección a		





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

		moradores)		
FEDERICO AGUILAR	Permanencia de todos en el Barrio	Parcial (De acuerdo con los usos del suelo asignados por Acuerdo-Decreto y la capacidad económica de cada interesado)		Acompañamiento a quien deba desplazarse.
	Construcción de 500 locales en el Centro Automotriz y 480 apartamentos para VIS	Parcial El diseño puntual del proyecto determinará la capacidad y factibilidad económica.		Este proyecto atenderá la población altamente vulnerable del sector, por tanto su dimensionamiento corresponde a estos. El número de vivienda corresponde al número de viviendas existentes en el sitio.
	Ley Nacional que permita otorgar los máximos subsidios a los proyectos de renovación urbana.	Depende del gobierno nacional.		Se inscribió el proyecto en el banco de proyectos de renovación urbana que está creando el Ministerio de Medio Ambiente. Desde la Administración municipal se hará las gestiones correspondientes.
	Crear fondo para la reubicación. Aportes del: Municipio Departamento Nación Inversionistas Privados	Parcial		El plan parcial asume como parte de sus cargas un porcentaje del costo de los programas y proyectos sociales definidos en el PP, los aportes del Municipio y la Nación, se harán acorde con los programas que estos realizan permanentemente como es los subsidios



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

				de VIS.
Sentar bases de protección a moradores.	SI Con el programa de gestión social definido en el PP.			
Construcción placa polideportiva	NO Ya existen equipamientos recreativos de carácter metropolitano cerca al sector.			
Darle la connotación de PUI al plan de Naranjal	NO (no se requiere darle esta connotación para desarrollar los proyectos)			Incluir el plan parcial como proyecto del plan de desarrollo 2008-2011.
Incluir los vehículos pesados en el CAN	NO	Modificación de los usos del suelo del Acdo 62. Ajustar el Decreto en todos sus componentes al Acuerdo 46-06.		Reconversión del la actividad. Acompañamiento para reubicación en otro sitio.
Construcción del centro de Acopio de residuos sólidos	SI			Se destina parten del suelo de la unidad de actuación número 1 para este efecto, pero deben ser los interesados directos quienes financien su ejecución.
Reubicación de actividades que no puedan permanecer.	PARCIAL			Acompañamiento por parte del operador social.
Legalizar predios ocupados por moradores.	PARCIAL			Se debe analizar cada caso específico y verificar la factibilidad jurídica.
Construcción simultanea del la Clínica, el CAN y la VIS	-	Se requieren los recursos económicos para esto y toda la gestión con los propietarios y		





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

			arrendatarios del al UAU 1	
PROPIETARIOS	Liberar el orden de ejecución de las unidades	SI	Tramite de modificación Decreto, Gestión con la comunidad.	
	Realizar encuesta escrita a todos los propietarios sobre la modificación del Decreto.	NO		Realizar socializaciones y reuniones con propietarios y comunidad en general
	Conservar los usos establecidos en el Decreto	PARCIAL		Se acogen los usos definidos por el Acuerdo 62 de 1999 y ser redistribuye en las unidades de actuación.

Así mismo, terminado todo el proceso de revisión y ajuste del plan parcial se llevaron a cabo siete reuniones con la comunidad donde se realizaron por cada una de las Unidades de Actuación incluyendo a las tres manzanas del sector de Arrabal, estas reuniones fueron realizadas con el objetivo de socializar y divulgar la propuesta específica de ajuste realizada al plan parcial². Ver anexo 1.

A continuación se presenta la programación de cada reunión y las conclusiones finales:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	FECHA	HORA	LUGAR
UAU 1	Jueves, 22 noviembre 2007	5:00 p.m.	Auditorio Marllantas
UAU 2	Miércoles, 21 noviembre 2007	6:00 p.m.	Auditorio Marllantas
UAU 3	Martes, 20 noviembre 2007	5:00 p.m.	Auditorio Marllantas
UAU 4A	Martes, 20 noviembre 2007	7:00 a.m.	Auditorio Marllantas
UAU 4B	Jueves, 22 noviembre 2007	7:00 a.m.	Auditorio Marllantas
UAU 5	Lunes, 19 noviembre 2007	5:00 p.m.	Auditorio Marllantas
UAU 6, 7, 8 Arrabal	Viernes, 23 noviembre 2007	4:30 p.m.	Auditorio Marllantas

² Para la convocatoria se utilizó la base de datos de propietarios de la Subdirección de Catastro del Municipio de Medellín y el Censo realizado por CEO.





CONCLUSIONES DE CADA REUNION

Unidad de Actuación Urbanística N° 1:

La reunión con los propietarios y arrendatarios de la Unidad de Actuación N°1 se llevó a cabo el día 22 de noviembre de 2007 en el auditorio de Marllantas, a esta reunión fueron convocados 47 arrendatarios y propietarios de las cuales asistieron 9.

En esta reunión se presentaron los ajustes realizados desde el componente urbanístico, social y financiero.



Las observaciones más sobresalientes de la reunión fueron:

- Motivos de la ubicación del equipamiento de infraestructura comercial-edificio de los oficios-y Vivienda de Interés Social Prioritaria en la Unidad de Actuación 1.
- La Prohibición del uso mayorista en el sector.
- La ubicación del centro de acopio para el reciclaje y los metros cuadrados destinados para este.
- La distribución y funcionamiento de los locales en el centro de acopio.



Unidad de Actuación Urbanística N° 2:

La reunión de la Unidad de Actuación 2 se realizó el 21 de noviembre de 2007 igualmente en el auditorio de la Serviteca Marllantas. Fueron convocados 50 personas entre propietarios y arrendatarios de viviendas y unidades económicas y asistieron 18 de ellas.

Los comentarios de los asistentes se enfocaron hacia los siguientes aspectos:

- La gestión de los planes parciales de renovación en otros sectores de la ciudad.
- La nueva vigencia del plan parcial.
- La protección de las unidades económicas.
- El traslado de las unidades económicas vulnerables al Centro de Oficios.





Unidad de Actuación Urbanística N° 3:

Los propietarios y arrendatarios de la unidad de actuación N° 3 fueron convocados el martes 20 de noviembre de 2007, para esta reunión se convocaron 71 arrendatarios y propietarios de viviendas o locales de las cuales asistieron 28.

Los comentarios de los asistentes se enfocaron hacia los siguientes aspectos:

- Los proyectos que se desarrollaran en cada una de las unidades de actuación.
- El orden de ejecución de las Unidades de Actuación
- Que obligación debe cumplir la Unidad de Actuación 3
- El arraigo de los residentes en el sector.
- Quién aporta el dinero para las cargas sociales.
- La protección de los trabajadores de las unidades económicas.
- Los precios del suelo.
- Vehículo pesado, alternativas de reubicación.





Unidad de Actuación Urbanística N°4A:

La reunión de socialización de los ajustes finales de la Unidad de Actuación N°4 tuvo lugar el martes 20 de noviembre de 2007 en el auditorio de la Serviteca Marllantas, fueron convocados 81 propietarios y arrendatarios y asistieron 33 personas.

En esta reunión surgieron las siguientes inquietudes:

- Rubro económico para los inquilinos del sector.
- La ubicación del uso del reciclaje en el sector
- La ampliación de la Cr 65
- Posibilidades de adquirir locales nuevos en el sector.
- Proceso de selección o adjudicación de las unidades económicas con vulnerabilidad alta.
- La clasificación de las unidades económicas con vulnerabilidad alta.



Unidad de Actuación Urbanística N° 4B:

El día 22 de noviembre de 2007, a las 7:00 se realizó la reunión de socialización final de la Unidad de Actuación N°4, donde se expuso por parte de funcionarias del Departamento Administrativo de Planeación, los ajustes realizados al plan parcial de Naranjal bajo los componentes urbanísticos, sociales, financieros y el reparto de cargas y beneficios.

A esta reunión fueron citados por correo certificado los propietarios y arrendatarios pertenecientes a esta unidad de actuación, en total 157 personas citadas teniendo en cuenta la base de datos catastral y la base de datos del estudio socioeconómico, asistieron en total 62 personas.

Los comentarios de los asistentes se enfocaron hacia los siguientes aspectos:

- El uso del reciclaje y las toneladas que se procesan en el sector.
- Tiempo estimado para el inicio de los proyectos
- El ente encargado del operador urbano.





- La negociación entre los propietarios y constructores privados.



Unidad de Actuación Urbanística N° 5:

La unidad de actuación N° 5 tuvo la reunión de la socialización final de los ajustes al plan, el día lunes 19 de noviembre de 2007 en el auditorio de la Serviteca Marllantas, fueron convocados por medio de correo certificado 41 personas entre propietarios y arrendatarios de esta unidad y asistieron 15 personas. Para la convocatoria fue utilizada la base de datos catastral y la suministrada por el diagnóstico socioeconómico del CEO.

Los comentarios de los asistentes se enfocaron hacia los siguientes aspectos:

- En el estudio socioeconómico se tuvo en cuenta no solo las viviendas sino también los hogares.
- Escenarios deportivos como opción de equipamiento en el plan.
- Las unidades económicas que tendrán opción de traslado en el equipamiento de infraestructura comercial-edificio de los oficios-.
- Alternativas para el uso del vehículo pesado.
- Las personas y unidades económicas que no fueron censadas por el CEO.
- Tiempo estimado para el funcionamiento del Operador Social.
- Número de Viviendas de Interés Social Prioritario que se construirán en la Unidad de Actuación 1.
- Beneficios y programas para los arrendatarios que no clasifican en vulnerabilidad alta.





- Garantías de oferta inmobiliaria para las unidades económicas que no son vulnerables altos.
- La propuesta de CORPOVINAL

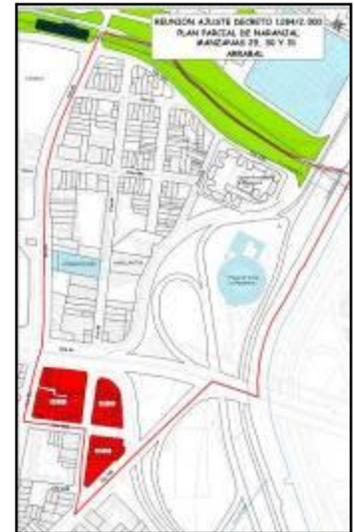


Sector de Arrabal:

Aunque las manzanas de Arrabal tienen un tratamiento y normativa diferente, igualmente se realizaron algunos ajustes que eran importantes para articular Arrabal al desarrollo urbanístico de toda el área de planificación. Por lo tanto fueron convocados 78 propietarios de los cuales asistieron 16 personas.

Los comentarios de los asistentes se enfocaron hacia los siguientes aspectos:

- Los ajustes realizados al sector de arrabal
- La ampliación de la carrera 64ª para la continuación del bulevar de los Naranjos
- El proceso de desarrollo de los predios de Arrabal





► **Síntesis General Proceso Socialización Ajuste Plan Parcial Naranjal Noviembre 19 a 23 de 2007**

- Existe incredulidad por parte de la comunidad con respecto al proceso.
- Resignación frente a la posibilidad de salir del sector.
- Preocupación frente a la salida del sector sin opciones laborales en otro lado.
- Asesorar a la OPV CORPOVINAR para que tengan un manejo más adecuado y con mayor conocimiento sobre las OPV. La asociación de las personas se está realizando para la adquisición de viviendas y de locales.
- Los dirigentes de la OPV aspiraban a dar solución de vivienda a quienes trabajan en el sitio que quieren vivir en Naranjal.
- Inquietud sobre la solución de viviendas y atención a dueños de negocio que no se encuentran clasificados en vulnerabilidad alta. (Vulnerabilidad media), evaluar si tienen capacidad adquisitiva (arriendo) de los nuevos locales a ofertar.
- Acompañamiento para la localización de un lote donde se puede realizar la actividad de servicio al vehículo pesado.
- Existen un grupo de personas que son poseedores, atender dicha problemática desde los programas sociales que proyecta el plan parcial.
- Población que argumenta no haber sido censada.
- Población que no fue convocada a las reuniones (direcciones catastrales no coinciden con algunas direcciones de las cuentas de cobro o correspondencia devuelta).
- El total de la vivienda de interés social proyectada no es consecuente con la exigencia de la norma.
- Especulación en el valor de los arrendamientos.

SINTESIS DEL REGISTRO DE ASISTENCIA SOCIALIZACIÓN REVISION Y AJUSTE PLAN PARCIAL NARANJAL					
UAU	PERSONAS CONVOCADAS	ASISTENCIA	%	CARTAS DEVUELTAS	%
1	48	10	21%	11	23%
2	51	18	35%	9	18%
3	69	28	41%	1	1%
4A	81	33	41%	7	9%
4B	157	62	39%	13	8%
5	41	15	37%	6	15%
ARRABAL	78	16	21%	21	27%
TOTAL	525	182	34,7	68	12,96



► **Proceso de Participación en el 2008 y 2009**

Continuando con el proceso de revisión y ajuste al plan parcial, a finales de 2008 se estableció una alianza estratégica entre la Administración Municipal en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación y la Cámara de la Construcción –CAMACOL–, para revisar el modelo de ocupación propuesto inicialmente en el año 2000 a fin de diseñar una estrategia urbana e inmobiliaria incluyente, sustentada en una estrategia social que posibilite la reubicación de las viviendas y actividades económicas, dentro de los nuevos desarrollos del sector o en otros sectores de la ciudad según el caso, sin poner en riesgo la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios. Esta estrategia se desarrollo con base en las normas urbanas vigentes como la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, el Acuerdo 046 de 2006 POT de Medellín y la Ley 1151 de 2007 Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010.

Igualmente, para apoyar la estrategia urbana e inmobiliaria desarrollada por –CAMACOL–, se creó con las organizaciones representativas del sector (Cornaranjal, Asemar, Cooserautos, Colectivo Vehicular de Emprendimiento, Coopovinar, y el Comité Cívico de Arrabal) la Mesa de Gobernabilidad y Capital Social que tuvo como propósito vincular las organizaciones de base del sector para concertar la estrategia social y formular los proyectos de cada sector con el fin de mitigar los impactos que ocasionen las intervenciones urbanas derivadas de la norma del plan parcial. Como producto de la Mesa de Gobernabilidad, se la realizaron dos consultorías con dos organizaciones del sector que hacían parte de la Mesa, Cornaranjal y Corpovinar, para plantear y definir estrategias sociales que complementen el Programa de Gestión Social desarrollado para el plan parcial, estas consultorías, tuvieron como objetivos: “Diseño y puesta en marcha de la estrategia de gobernabilidad y creación de capital social que sirva de acompañamiento a la estrategia social para la implementación de las operaciones urbanas derivadas de la aplicación de la norma del plan parcial de Naranjal” este para Cornaranjal donde se definieron las estrategias de acción para las actividades dedicadas al servicio al vehículo pesado y al vehículo liviano. Y para Corpovinar “Diseñar la estrategia para resolver el problema de vivienda para los residentes del sector de Naranjal que deban reubicarse por efecto de la política de protección a moradores, que debe aplicarse con la implementación del plan parcial de Naranjal, con el cumplimiento de las normas legales vigentes que regulan las Organizaciones Populares de Vivienda y la política pública para la vivienda de interés social” los productos más destacados de este contrato fue la identificación y depuración de sus afiliados y el seguimiento organizativo que se le hizo a la OPV.

Realizado todo el proceso de revisión y ajuste del plan parcial, por el Departamento Administrativo de Planeación y CAMACOL, fue necesario volver a surtir un proceso de socialización con propietarios, arrendatarios y moradores en general. Este proceso de socialización se realizó entre los días 27 de julio hasta el 6 agosto de 2009, y fue dividida en dos momentos, el primer momento con socializaciones generales y por grupos focales en el auditorio de Marllantas y el segundo momento en atención de inquietudes en la Oficina de Planes Parciales, donde todo el Equipo estaba en disposición de atender a la comunidad. El cronograma y síntesis de las reuniones se presentan a continuación.



En estas reuniones con la comunidad se presentó una contextualización general de todo el proceso de revisión y ajuste realizado al plan parcial, la estructura de funcionamiento del Operador Urbano, la conformación de las Unidades de Actuación y todo el programa y estrategias de gestión social. Las principales inquietudes que surgieron, estuvieron relacionadas con los tiempos de ejecución del plan parcial, el valor del precio del suelo, el funcionamiento del operador urbano y la gestión social.

Para complementar todo el proceso de socialización se programó una jornada especial el día 31 de Julio de 2009 en la sede de Cornaranjal, donde se atendieron aproximadamente 100 personas. En esta jornada el propósito era informarle a la gente su estado de vulnerabilidad con relación al censo poblacional realizado en el 2006 y actualizado a finales del 2008, y las estrategias definidas en el Programa de Gestión Social que atenderá a la población más vulnerable. Esta jornada permitió socializar con más claridad los ajustes realizados al plan parcial y comenzar el proceso de gestión del mismo.





Reunión propietarios de suelo en Naranjal



Reunión Moradores Unidad de Actuación 1



Reunión Moradores Unidad de Actuación 2



Reunión Moradores Unidad de Actuación 3





Reunión Moradores Unidad de Actuación 4



Reunión Moradores Unidad de Actuación 5



Reunión Moradores Arrabal





2.2.2 ASPECTOS GENERALES DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR DE NARANJAL Y ARRABAL

En el año 2005 el Departamento Administrativo de Planeación determinó la necesidad de conocer las características socio-económicas pertenecientes a la población y al sector de Naranjal, por lo cual, suscribió el convenio interadministrativo N° 5200000496 de 2005 con la Universidad de Antioquia representada en el Centro de Estudios de Opinión cuyo objeto fue la *"Realización de un estudio socioeconómico del área considerada en el Plan Parcial Naranjal, basado en una investigación de carácter exploratorio que permita definir las características socioeconómicas de las Unidades de Negocios Formales e Informales ubicadas en el sector objeto de estudio, conocer sus características económicas y ambientales y elaborar el perfil social y demográfico de los propietarios y trabajadores de dichos negocios. Este estudio busca reforzar y actualizar la base de datos existente sobre las unidades de negocios formales e informales del sector con el fin de permitir estimaciones, construir modelos dinámicos confiables que faciliten el diseño de una estrategia de gestión con la formulación y desarrollo de programas y proyectos para el mejoramiento barrial de la zona"*³.

En marzo de 2006 se realizó el diagnóstico de población, vivienda y unidades socioeconómicas del barrio Naranjal y la información de diagnóstico que se describe a continuación son algunos de los resultados generales del censo. (Ver Anexo 2, Censo de Unidades Económicas y Vivienda Naranjal y Arrabal). Es importante aclarar, que dicho diagnóstico presenta algunas inconsistencias en sus resultados finales, debido a la veracidad de la información.

En el sector de Naranjal y Arrabal se identificaron 246 unidades de vivienda, 275 unidades económicas formales y 75 unidades económicas informales.

³ El resultado del estudio se encuentra en formato análogo y digital. Las encuestas en formato análogo fueron robadas al Centro de Estudios de Opinión de la Universidad de Antioquia, por tanto solo se cuenta con ésta información en formato digital, fueron digitalizadas por la Universidad.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Censo de actividades económicas y viviendas. Marzo 2006





► **Diagnóstico de las Viviendas**

El sector tiene 310 unidades físicas de vivienda –predominantemente tipo apartamento y unifamiliares- y de ellas se logró obtener información en 246 unidades (79%) que, se declararon habitadas casi todas por un hogar (247 viviendas para 251 hogares).

En relación con la tenencia de la vivienda se puede decir: de las 246 viviendas identificadas entre ellas las viviendas de la Urbanización la Macarena y las del sector de Arrabal, 42% son viviendas que se encuentran bajo la modalidad de arrendamiento, el 50% son viviendas propias y 4% son viviendas propias que se están pagando. También existe un 4% de viviendas en usufructo.

En las viviendas del sector de Naranjal existe una alta cobertura de servicios públicos, pues según los resultados arrojados por la encuesta, el 100% de las viviendas cuenta con servicios de acueducto y alcantarillado provistos por Empresas Públicas de Medellín, con cobertura total en la recolección de los servicios de aseo por Empresas Varias de Medellín.

Estas características permiten hablar de un barrio con servicios públicos completos, además el sector se encuentra vinculado a la estructura de servicios urbanos que posee la ciudad.

Según los resultados de la encuesta en el sector predominan las viviendas con estrato 3 (86%) y en estrato 2 (13%).

La mayoría de las viviendas se caracterizan por no poseer áreas funcionales claramente definidas. Respecto a la disposición de áreas funcionales diferenciadas en la vivienda del resto de Naranjal (excluyendo la Urbanización La Macarena), muchas de ellas carecen de comedor y de sala e incluso de sala-comedor, y por supuesto de garaje y cuarto útil. Cerca del 50%, (una de cada dos viviendas) poseen entre 1 y 2 cuartos exclusivos para dormir y están dotadas de un sólo baño. Lo anterior denota la predominancia de viviendas poco funcionales, inapropiadas, y de baja calidad.

En el ámbito de la estructura de los ingresos familiares, cuatro de cada cinco jefes de hogar declararon que reciben por mes menos de \$ 700.000.00 y sólo uno de cada diez percibe ingresos superiores a un millón de pesos. Esto indica que los ingresos medios de la zona están ubicados por debajo de los dos salarios mínimos legales vigentes.

En cuanto al arraigo en el sector el 18.8% lleva menos de un año de permanencia, el 21.1% de los residentes del sector llevan entre 2 y 5 años de estar allí, el 60.1% más de 6 años y apenas. Estos datos expresan el claro indicio de un fuerte arraigo por parte de la mayoría de la población, hecho que se ha corroborado a través del trabajo del CEO con la comunidad.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Censo unidades de vivienda. Estrato





► **Diagnóstico de las personas residentes y los hogares.**

La composición de la población por sexo y grupo de edades nos presenta una población total encuestada de 849 personas de las cuales el 47% son hombres y el 53% mujeres. Entre los hombres predominan los grupos de edad de 15 a 19 años con un 11% y de 20 a 24 años con un 10.5%. Entre las mujeres predominan los grupos de 30 a 34 años con 9.4% y de 20 a 24 y 25 a 29 años con 8% cada grupo de edades. Es interesante indicar que se trata de una población mayormente joven con un 46.1% menor de 29 años. Sin embargo se nota una contracción en la base de la pirámide poblacional en la medida que los grupos 0 – 4 y 5 - 9 tienen una participación menor que la del grupo de 10 – 14, lo que denota una baja en la tasa de natalidad y una tendencia futura hacia el envejecimiento de la población.

DATOS GENERALES RESULTANTES DEL CENSO EN EL POLÍGONO DE RENOVACIÓN Z4_R7 2006										
CRITERIO BASICO	TIPO DE VIVIENDA									
	VIVIENDA				MIXTO (Vivienda + Comercio)					
TIEMPO DE PERMANENCIA EN EL SECTOR X número de personas	Han vivido toda la vida	Antes de adopción pero no toda la vida	Total	Han vivido toda la Vida	Antes de adopción pero no toda la vida	Total				
Antes de Adopción -Hasta 2000	268	201	469	6	4	10				
Entre 2000 -Hasta La Fecha	126		126	10		10				
TOTAL DE PERSONAS						595				20
615										
TENENCIA DE LA TIERRA	Propietario	Arrendatario	Subarriendo	Usufructo	Total	Propietario	Arrendatario	Subarriendo	Usufructo	Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	67	52	0	10	129	2	1	0	0	3
Entre 2000 -Hasta La Fecha	7	36	1	0	44	0	3	0	0	3
TOTAL DE UNIDADES	74	88	1	10	173	2	4	0	0	6
179										
NUMERO DE HOGARES POR VIVIENDA	Con 1 HOGAR	Con 2 HOGARE	Con 3 HOGARES	Total	Con 1 HOGAR	Con 2 HOGARES	Con 3 HOGARES	Total		
Antes de Adopción -Hasta 2000	126	2	1	129	3	0	0	3		
Entre 2000 -Hasta La Fecha	44	0	0	44	3	0	0	3		
TOTAL DE VIVIENDAS	170	2	1	173	6	0	0	6		
179										

El nivel educativo promedio de la población es relativamente bajo, tanto para los residentes como para los empresarios, habida cuenta que el 77 % de los pobladores tiene sólo nivel de media académica y apenas el 18% alcanza nivel tecnológico o universitario. Entre los empresarios formales encontramos que 26% de ellos sólo alcanzan el nivel de educación primaria, 19% secundaria, 19% media académica y apenas el 15% alcanzó el nivel universitario.

Al analizar la composición de los hogares del sector vemos como de las 849 personas censadas un 29.4% corresponde a cabezas de hogar, un 34.3% son hijos y un 13.4% corresponde a cónyuges o pareja de las cabezas del hogar. La relación entre el número de cónyuges y el número de cabezas de familia 45.6% denota un alto porcentaje de desintegración familiar, ausencia del padre o de la madre en más de la mitad de los hogares. Igualmente el número de hijos respecto de la población adulta apenas de un 52.2%, es bajo y denota una población relativamente envejecida o en proceso de serlo.

Encontramos también entre los empresarios formales un bajo nivel educativo, donde se destaca que 26% de la población sólo han alcanzado el nivel de educación primaria, el 19% la secundaria, el 19% la media académica, un 15% tienen educación universitaria y un 11% no poseen ningún tipo de estudios. El nivel educativo promedio de la población es bajo, mientras el 77% tiene nivel de media académica apenas el 18% alcanza nivel tecnológico y universitario. El





que apenas el 21% tenga formación técnica, tecnológica y universitaria indica un bajo nivel de preparación para el empleo de los habitantes del sector.

El análisis respecto del sitio de trabajo de la cabeza de familia nos indica que el 50% trabaja en otra comuna o sector de la ciudad, el 23% en el mismo sector y el 12% en un barrio vecino. El hecho de que el 35% de las cabezas de familia del sector trabajen cerca de su lugar de residencia nos muestra la importancia económica de Naranjal y la importancia que para sus moradores y la ciudad tiene la renovación urbana, con sentido social del sector.

► **Diagnóstico de las Unidades Económicas Formales**

El CEO, para la definición de la Unidad Económica Formal se estableció como criterio aquellos predios que contaran con los servicios públicos domiciliarios y que se encontraran en un sitio exacto -in situ-, ya sea propio o arrendado de manera permanente.

Para definir el grado de formalidad se estableció tres modalidades de economía formal en el sector:

1. Modalidad Comercial
2. Modalidad Legal
3. Modalidad Empresarial

Modalidad comercial: hace referencia a las siguientes características básicas del negocio: si posee Nit y registro de la Cámara de Comercio.

Modalidad de legalidad: esto se refiere a condiciones que debe cumplir el negocio como: realizar oportunamente el pago de los servicios públicos, realiza la facturación del IVA, paga la seguridad social de los empleados, paga todos los impuestos que requiere el negocio para poder funcionar.

Modalidad con visión empresarial: en esta definición se ve reflejado el propietario que sueña con ver crecer su negocio, expandirse en otros sectores de la ciudad; esta modalidad de negocio formal cumple a cabalidad con todos los requerimientos necesarios para pertenecer al sector formal y además como valor agregado le realiza al negocio todo la parte contable y la sistematización de la información.

En el sector se hallaron 275 unidades económicas formales de las cuales sólo 27 (10%) ocupaban un local propio y 248 (90%) ocupaban locales arrendados. El censo ha permitido establecer que el número de subarrendatarios es minoritario, sólo el 3% de los empresarios del sector.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

CRITERIO BASICO	TIPO DE UNIDAD				
	UNIDADES ECONOMICAS FORMALES				
TIEMPO DE PERMANENCIA EN EL SECTOR X personas	Empleados Permanentes	Empleados Ocasionales	Trabaja el dueño exclusivame	NS/NR	Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	496	90	56	2	644
Entre 2000 -Hasta La Fecha	436	138		6	583
TOTAL DE PERSONAS	1163	292	56	8	1227
TIEMPO DE PERMANENCIA EN EL SECTOR X Negocios	Unica Sucursal		Otros		Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	117		12		129
Entre 2000 -Hasta La Fecha	131		15		146
TOTAL DE NEGOCIOS	248		27		275
TENENCIA DE LA TIERRA	Propietario	Arrendatario	Subarriendo		Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	24	100	5		129
Entre 2000 -Hasta La Fecha	3	138	5		146
TOTAL DE UNIDADES ECONOMICAS	27	238	10		275

Según la clasificación de las unidades por tipo de actividad económica realizada por el Departamento Administrativo de Planeación, encontramos que el 49% están dedicadas a actividades de servicios, el 35% a actividades comerciales, el 10% a actividades industriales y el 6% al reciclaje. Vale la pena destacar que al igual que en las actividades informales en las formales predominan los servicios y que aparezcan dentro de las actividades formales el reciclaje (en este caso no reciclaje propiamente dicho pues no hay transformación sino comercialización).

Con referencia al tiempo de permanencia en el sector el 35% llevan en el sector entre 1 y 5 años, y el 32% llevan más de 10 años en el sector, lo que indica un alto grado de arraigo de las unidades económicas, el 15% entre 6 y 10 años y el 14% lleva menos de 1 año en el sitio.

Respecto del nivel educativo, para un universo de 275 empresarios, únicamente el 15% tienen estudios universitarios y el 7% estudios de formación técnica. Además el 31% tienen estudios de primaria y el 42% estudios secundarios, lo cual denota un bajo nivel de formación, profesional y para el trabajo, de los empresarios formales del sector.

Al analizar la actividad de "mantenimiento y reparación" encontramos que el 69% de las unidades dedicadas a esta actividad lo hacen para vehículos livianos, el 11% para motocicletas y sólo un 3% para vehículos pesados. Se debe destacar también que un 5% se dedica a la reparación de maquinaria industrial, constituyéndose en potenciales fabricantes de herramientas y máquinas.

Contrario a lo que se podría pensar de la actividad comercial en un sector deprimido de la ciudad, al igual que en las actividades informales, predomina entre las unidades las formales, la





venta de productos nuevos en un 73% de ellas.

En los negocios formales, se tiene como proveedores principales a comerciantes mayoristas en un 39% de las unidades, un 26% a comerciantes al detal y únicamente un 14% a fabricantes. Esto ratifica nuestra caracterización de PYMEs para las unidades económicas formales de Naranjal, pues el bajo acceso a proveerse de fabricantes denota su escaso poder de negociación, contrario a lo que ocurre con las grandes empresas que llegan al fabricante y negocian significativos descuentos.

Respecto de la relación entre las actividades económicas formales y las informales, no se identifican con claridad cadenas productivas y la relación es débil pues únicamente el 20% de las unidades formales le compran a las informales, mientras el 78% no lo hace. Se les compra tornillos, repuestos eléctricos y empaques por el 18% de las unidades; escobillas, bujes y repuestos por el 15%; y productos recuperados (reciclaje) el 11%.

Respecto de la relación contraria, los formales les venden a los informales, los siguientes tipos de productos / servicios: 26% les venden repuestos, 18% alimentos, 8% servicios de reparación, 6% licores y cigarrillos, 6% tornillos y 6% servicio de mano de obra.

Respecto de las 17 unidades dedicadas a la actividad de reciclaje y recuperación de materiales, la mayoría, un 59% se dedica a la compra de papel, cartón, plástico y metales, a la vez.

En cuanto al tamaño de la unidad de negocios, encontramos que el 90.2% de ellos corresponde a negocios de un sólo establecimiento comercial, el 6,2% a la unidad de negocio principal, el 2.5% a unidades sucursales y el 1.1% a unidades de negocio auxiliares. El predominio de negocios de un sólo establecimiento comercial ratifica el carácter de pequeñas y medianas empresas (PYME) de las unidades económicas formales de Naranjal Arrabal.

Las unidades económicas formales dedicadas al reciclaje de residuos sólidos, cumplen la función de intermediarios (recuperadores) entre "el reciclador individual callejero" y el procesador de los productos de la recuperación o industria del reciclaje, es decir el verdadero reciclador. Sería interesante analizar cómo los procesos de recuperación que se desarrollan en Naranjal podrían enlazarse con procesos de transformación teniendo en cuenta que ésta actividad no se puede realizar en el sitio, que permitan agregar mayor valor a los empresarios del sector y que a su vez repercutan en la dignificación de la profesión de recuperador callejero, en su organización y capacitación, y en el mejoramiento de la calidad de vida de sus familias. Además deberá estudiarse la posibilidad de ubicar en un mismo sitio (centro de acopio) todas las unidades de recuperación, por las ventajas que ello conlleva desde el punto de vista económico y ambiental.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

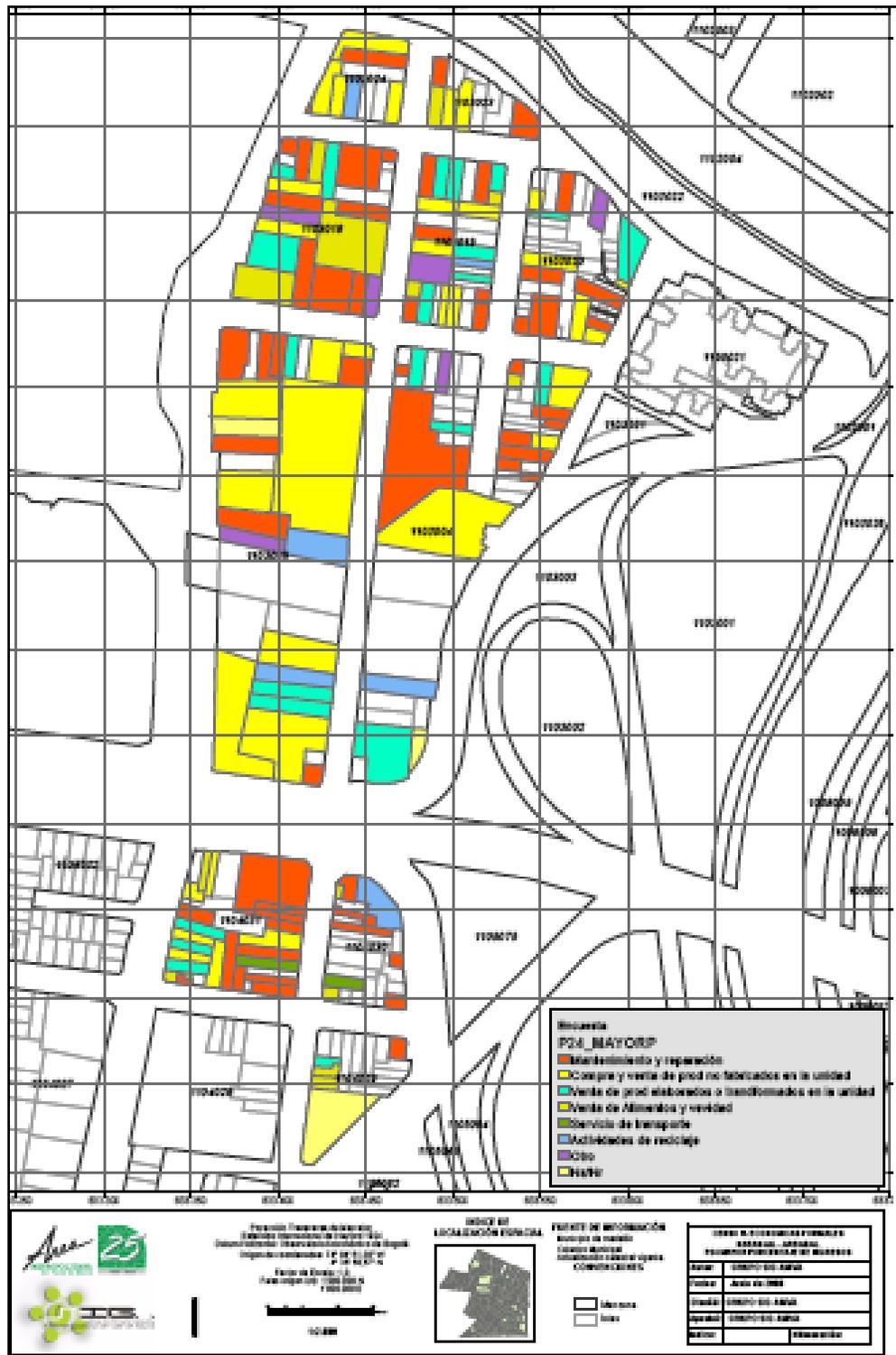


Fuente: Censo unidades económicas formales marzo 2006 – Tenencia.





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

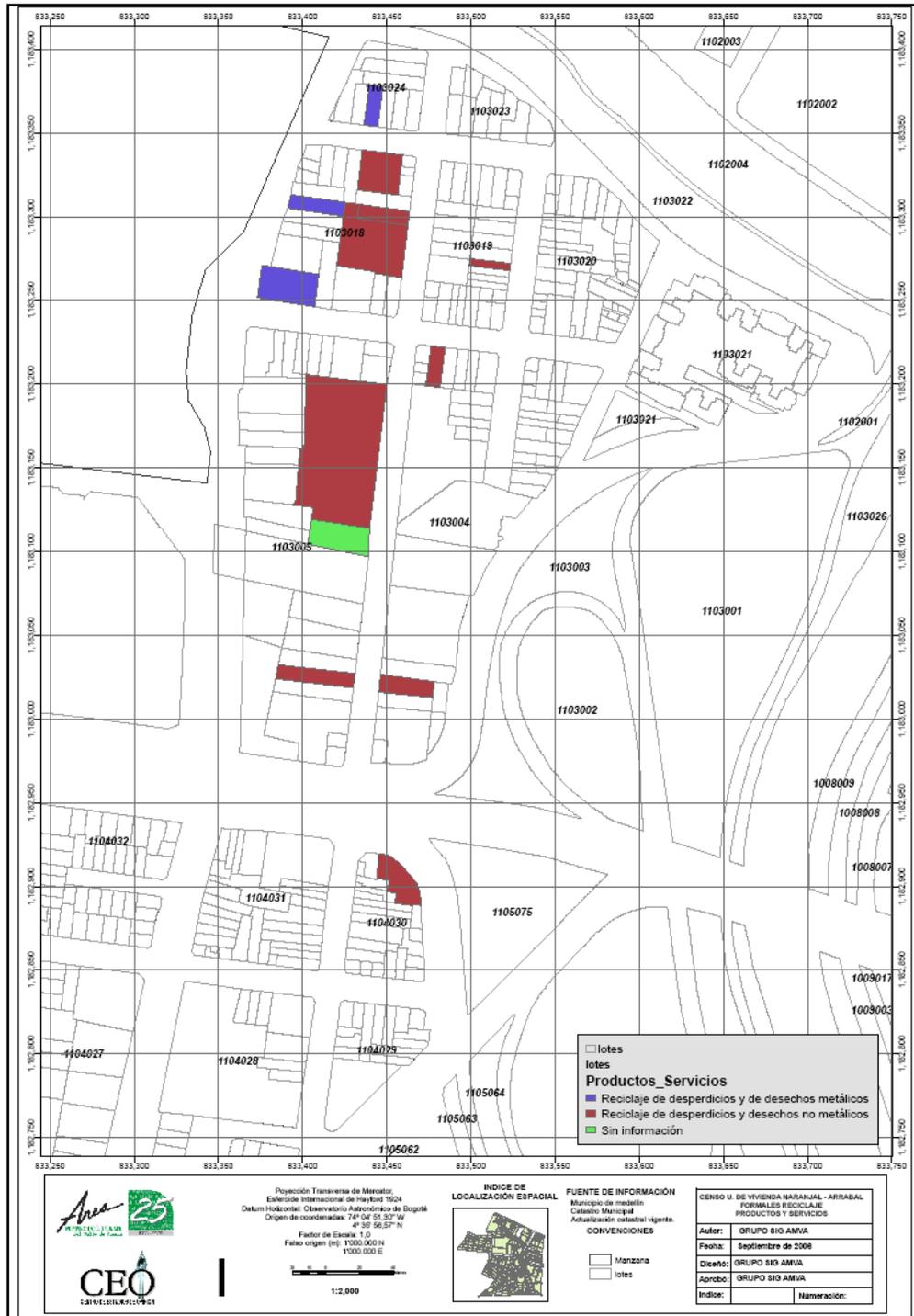


Fuente: Censo unidades económicas formales marzo 2006– Tipo de actividad.





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Censo unidades económicas formales marzo 2006– Reciclaje.





► **Diagnóstico de las Unidades Económicas Informales.**

Para efectos del desarrollo del estudio socioeconómico, realizado por el CEO, fue necesario aclarar el término de Economía Informal y su clasificación.

La informalidad comprende aquellas actividades independientes en pequeña escala, desarrolladas con o sin trabajos remunerados, que se caracterizan por funcionar con un bajo nivel de organización y tecnología, cuyo objetivo fundamental es crear empleos y generar ingresos para sus participantes.

En el sector informal se distinguen actividades de trabajo intensivas, organizadas en unidades productivas muy pequeñas, de bajo nivel tecnológico y con escasos requerimientos de capital, tanto humano como físico.

La economía informal abarca las acciones económicas que sobrepasan los costos y están excluidas de la protección de las leyes y reglas administrativas, y cubre "relaciones de propiedad, licencias comerciales, contratos laborales, daños legales, sistema de seguridad social.

En otros términos la Economía informal es el nombre que se le da a un gran número de actividades que están catalogadas dentro del sector informal de la economía. Generalmente, este tipo de actividades no cumplen con ciertas características económicas y administrativas propias de una economía formal (por ejemplo, no utilizan tecnologías complejas ni formas avanzadas de producción, no tienen una división del trabajo establecida, no están constituidas jurídicamente como las empresas modernas, y tienen distintos tipos de relaciones laborales al mismo tiempo).

Para la clasificación de la economía informal en el sector, se tomaron en cuenta los negocios y personas que se encuentran trabajando por su propia cuenta en actividades propias o familiares.

Respecto estas actividades se clasificaron en dos grupos: **los permanentes, y los ocasionales.**

Los **permanentes**, son todos aquellos que están *adscritos* al piso o no movilizan sus pertenencias hacia guardaderos o locales cercanos, al finalizar los días laborales. Estas actividades han ganado estabilidad, arraigo y por ende, permanencia en el sector siendo reconocidos por los demás informales y formales del sector.

Los **ocasionales**, son todos aquellos que pueden movilizar, o no, aquellos elementos de trabajo de cada día a un punto fijo de trabajo. Estas personas pagan por guardar sus pertenencias en garajes, guardaderos y locales del sector. Como tal, también se han ubicado en lugares en los que ya se les reconoce. Algunos de estos informales, no tienen elementos de trabajo, pues ofrecen sus servicios de ayudante.

A través de las encuestas y del trabajo de campo en el sitio se pudo identificar 75 unidades



económicas informales. Con relación al tipo de actividad económica encontramos un predominio de la actividad de servicios con un 57%, comercio 39% y apenas un 4% en actividades industriales.

Respecto a los servicios que se ofrecen predominan los de "mantenimiento y reparación de vehículos automotores" con 85%. Dentro de esta actividad específica comparten por igual con un 41% la reparación de vehículos automotores livianos y los pesados.

Si se trata de negocios comerciales de ventas de productos, el 97% realiza ventas de productos nuevos. Estos negocios se proveen en su mayoría de otros comerciantes minoristas un 44%, de mayoristas un 32%, de fabricantes el 7% y únicamente el 3% de otros comerciantes informales.

Se observa también que la mayoría de proveedores y clientes de las unidades económicas informales del Sector de Naranjal pertenecen a otros sectores de la ciudad, un 47% para los proveedores y un 57% para sus clientes.

Con relación a la "Tenencia del Negocio" el 81% son propietarios, el 15% son arrendatarios y el 1% subarrendatarios. Con respecto al tiempo de duración con el negocio el 72% lo poseen hace más de 10 años y sólo el 4% menos de un año, lo que denota un alto arraigo de los propietarios informales del sector.

Respecto del nivel educativo de los trabajadores informales se destaca el bajo nivel educativo de ellos. El 9.3% no tienen ningún tipo de estudio; el 21.3% de los propietarios alcanzó el último nivel de educación primaria; el 9.3% alcanzó el último nivel de secundaria y sólo que el 1.3% tiene algún nivel de estudios técnicos.

Al estudiar la relación entre la actividad económica informal y la formal, sólo el 19% de los propietarios informales tiene relaciones económicas con las unidades formales del sector. La relación es de compra en la mitad de los casos.

Entre los propietarios informales de Naranjal hay una percepción variable con relación a las acciones de las autoridades municipales en materia de la renovación urbana del sector. Un 49% considera que son regulares, el 25% buenas, el 20% muy buenas y únicamente el 9% y el 3% como malas y muy malas. Sin embargo, el panorama entre los propietarios informales, parece favorable a la aceptación de un proceso de renovación urbana en el sector, sólo el 12% tendría una apreciación desfavorable.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

CRITERIO BASICO	TIPO DE UNIDAD				
	UNIDADES ECONOMICAS INFORMALES				
TIEMPO DE PERMANENCIA EN EL SECTOR X personas	Empleados Permanentes	Empleados Ocasionales	Trabaja el dueño exclusivamente	NS/NR	Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	12	9	63	0	84
Entre 2000 -Hasta La Fecha	9	9		0	18
TOTAL DE PERSONAS	21	18	63	0	102
TIEMPO DE PERMANENCIA EN EL SECTOR X Negocios	Unica Sucursal				Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	46				46
Entre 2000 -Hasta La Fecha	29				29
TOTAL DE NEGOCIOS	0				75
TENENCIA DE LA TIERRA	Propietario	Arrendatario	Subarriendo	Otro	Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	39	5	1	1	46
Entre 2000 -Hasta La Fecha	22	6	0	1	29
TOTAL DE UNIDADES ECONOMICAS	61	11	1	2	75



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Censo unidades. Económicas informales – tenencia y periodo.





Nota: Para mayor información de los resultados del diagnóstico socioeconómico ver Anexo 2 "Diagnóstico de población, vivienda y unidades socioeconómicas del barrio Naranjal.

2.2.3 DEFINICIÓN DE VULNERABILIDADES PARA EL PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL

Con base en el censo socioeconómico realizado en el 2006 y con las actualizaciones que se llevaron a cabo durante el 2008 y 2009 con el apoyo de Cornarantal, se estructuró una metodología para calificar el nivel de vulnerabilidad de las unidades económicas y de viviendas teniendo en cuenta las preguntas realizadas en el censo las cuales se estructuraron en variables a las que se les determinó un puntaje de acuerdo a su influencia para la determinación de vulnerabilidad.

Partiendo de esa información, se analizó en detalle las viviendas y las unidades económicas en aspectos como propietarios, arrendatarios, arraigo, ingresos y algunas otras variables que fueron importantes primero, para la identificación de la población asentada y segundo para establecer vulnerabilidades y así estructurar la estrategia de gestión social.

► Matriz de Vulnerabilidades

A. Matriz de Vulnerabilidad de Vivienda

Para la determinación de la matriz de vulnerabilidad de vivienda, se tomó en cuenta en primer lugar, la base de datos de resultados de la encuesta socioeconómica para viviendas tanto propias como arrendadas, luego se establecieron unas variables para poder calificar la vulnerabilidad (alta, media y baja). Cada una de las variables tenía un puntaje equivalente a 1 con excepción de algunas variables las cuales tenían mayor peso y hacen más vulnerables a las familias frente al riesgo (Ver tablas: "Descripción de Variables Unidades de Vivienda", "Puntaje de Variables de Viviendas Propias" y "Puntaje de Variables de Viviendas Arrendadas"). Estas variables fueron aplicadas de manera independiente a cada una de las viviendas y se cruzaron y sumaron de acuerdo a su puntaje, para establecer una calificación la cual determinó el grado de vulnerabilidad (alta, media y baja).

DESCRIPCIÓN DE VARIABLES UNIDADES DE VIVIENDA	
VARIABLE	DEFINICIÓN
Ingreso	En términos económicos, son todas las entradas financieras que recibe una persona, una familia, una empresa, una organización, un gobierno, etc. El tipo de ingreso que recibe una persona o una empresa u organización depende del tipo de actividad que realice (un trabajo, un negocio, unas ventas, etc.). El ingreso es una remuneración que se obtiene por realizar dicha actividad.
Arraigo	Situación que deviene de la permanencia del hogar en el territorio de Naranjal, durante un tiempo determinado.
Mujer Cabeza de Familia	Las mujeres cabeza de hogar son mujeres que por su situación socioeconómica tienen que cumplir con la doble función de jefes





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

	de hogar, puesto que tienen que generar los ingresos para el sustento de la familia, adicional a su desempeño de ama de casa.
Miembros en el hogar	Esta variable se relaciona con el número de personas que habitan la vivienda.
Vivienda con dos hogares	Vivienda donde habitan y conviven más de 1 familia.
Jefes de hogar mayores de 60 años	Según la edad del jefe de hogar de la vivienda.
Jefe de hogar con primaria o secundaria incompleta	Se asigna un puntaje según el nivel de escolaridad del jefe de hogar de la vivienda.
Discapacidad de uno o más miembros del hogar	Cuando alguno de los miembros del hogar presenta alguna discapacidad, entiéndase esta como condición o función que se considera deteriorada respecto del estándar general de un individuo o de su grupo.
Hogares con dos o más adultos mayores	Las personas adultos mayores son consideradas con un mayor grado de vulnerabilidad, por lo tanto las familias que tienen entre sus miembros adultos mayores se les asigna puntaje.
Jefe de hogar con discapacidad	Vivienda con jefe de hogar que por su condición de discapacidad es más vulnerable que los demás hogares.
Jefe de hogar trabaja en Naranjal	El jefe de hogar que además de habitar en el sector, realiza su actividad laboral en el mismo, es mucho más vulnerable, por lo tanto esta variable fue tenida en cuenta para calificar vulnerabilidad.
Ningún otra fuente de Ingresos	Hogar que no percibe ningún otro ingreso económico adicional al percibido por la actividad que desempeña el jefe de hogar.
Vivienda con menores de edad	Las familias que tienen entre sus miembros, dos menores de edad o más, se le asigna puntaje.
Adulto Mayor solo	Los adultos mayores que viven solos.
Hogar pagando la vivienda	Familia cuya única vivienda es la que están habitando y se encuentran pagándola.
Vivienda subarrendada	El subarriendo es una figura jurídica por la que un arrendatario (inquilino) alquila la vivienda que él tiene arrendada, o parte de esa vivienda, a un tercero. El arrendatario se convierte así en subarrendador o arrendador del nuevo inquilino. La familia que se encuentre habitando una vivienda subarrendada se le asigna puntaje.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

PUNTAJE VARIABLES VIVIENDAS PROPIAS		Puntaje
1	Hogar con un salario mínimo o menos.	3
2	Hogar con cinco o más años en el sector	1
3	Hogar mujer cabeza de familia	2
4	Hogar con seis o más miembros	1
5	Vivienda con dos hogares	2
6	Jefe de hogar mayor de 60 años	1
7	Jefe de hogar con primaria o secundaria incompleta	1
8	Discapacidad de uno o más miembros del hogar	1
9	Hogares con dos o más adultos mayores	1
10	Jefe de hogar con discapacidad	1
11	Jefe de hogar que trabaja en Naranjal	1
12	Ninguna otra fuente de Ingresos	2
13	Vivienda con dos o más menores de edad	1
14	Adulto Mayor solo	1
15	Hogar pagando la vivienda	2

PUNTAJE VARIABLES VIVIENDAS ARRENDADAS		PUNTAJE
1	Hogar con un salario mínimo o menos.	3
2	Hogar con cinco o más años en el sector	1
3	Hogar con mujer cabeza de familia	2
4	Hogar con seis o más miembros	1
5	Vivienda con dos hogares	3
6	Jefes de hogar mayores de 60 años	1
7	Jefe de hogar con primaria o secundaria incompleta	1
8	Discapacidad de uno o más miembros del hogar	1
9	Hogares con dos o más adultos mayores	1
10	Jefe de hogar con discapacidad	1
11	Jefe de hogar trabaja en Naranjal	1
12	Ningún otra fuente de Ingresos	1
13	Vivienda con más de 2 menores de edad	1
14	Adulto Mayor solo	1
15	Vivienda subarrendada	2

GRADO DE VULNERABILIDAD	PUNTAJE
ALTA: Grupos familiares con ingresos bajos, con alto arraigo en el sector por el tiempo de permanencia en la vivienda, mujeres cabeza de hogar adultos mayores, discapacidad de varios miembros o del cabeza de hogar y baja escolaridad.	8 a 12
MEDIA: Grupos familiares con ingresos medio- bajo, medio-medio, baja dependencia económica, grupos familiares poco numerosos.	4 a 7
BAJA: Tiempo de vivir en la vivienda corto, ingresos medio-medio, grupo familiar pequeño, escolaridad alta.	1 a 3





B. Matriz de Vulnerabilidad de Unidades Económicas

Igualmente, como en la matriz de vivienda, se tomo en cuenta, la base de datos de resultados de la encuesta socioeconómica para las unidades económicas formales clasificada en propietarios y arrendatarios, y se establecieron unas variables para poder calificar la vulnerabilidad. Cada una de las variables tiene un puntaje equivalente a 1 con excepción de algunas a las cuales se les asigna un mayor peso (Tabla "Puntaje de Variables Unidades Económicas"). Estas variables fueron aplicadas de manera independiente a cada una las unidades económicas y se cruzaron y sumaron de acuerdo a su puntaje, para establecer una calificación la cual determinó la vulnerabilidad (alta, media y baja, Tabla "Grado de Vulnerabilidad"). Para las unidades económicas informales no se aplicó dicha matriz porque se consideró que todas eran vulnerables altas.

Para la verificación de los resultados de la matriz de vulnerabilidad, se realizó el pasado 16 de julio de 2007 una visita por el sector. Se hizo un recorrido manzana por manzana y se observó cada uno de los negocios identificados en el diagnostico socioeconómico y se detecto algunos negocios con alto nivel de vulnerabilidad que no fueron encuestados. Esta observación se realizó teniendo en cuenta el área del local, los implementos de trabajo, el estado del local y del negocio, la forma de operar del negocio, todas estas características permitieron, tener más certeza de la vulnerabilidad alta, media o baja de los negocios económicos. Es por eso que dentro de la aplicación de la matriz se encentra la variable salida de campo.

DESCRIPCION DE VARIABLES UNIDADES ECONOMICAS	
VARIABLE	DEFINICIÓN
Arraigo	Situación que deviene de la permanencia del negocio en el territorio de Naranjal, durante un tiempo determinado. Según el tiempo de arraigo del negocio se establece un puntaje.
Negocio sin registro cámara de comercio	Es registro de cámara de comercio es cuando la actividad económica se encuentra matriculado en el Registro Público Mercantil y cumple con los requisitos exigidos en el Código de Comercio. En la matriz fue considerado como modalidad de legalidad que hace referencia a la formalidad del negocio. Los negocios que no se encuentran afiliados a la cámara de comercio tienen un puntaje de 1.
Negocio subarrendado	El subarriendo es una figura jurídica por la que un arrendatario (inquilino) alquila un inmueble que él tiene arrendado, o parte de él a un tercero. El arrendatario se convierte así en subarrendador o arrendador del nuevo inquilino.
Negocio no paga impuesto de industria y comercio	El Impuesto de Industria y Comercio es una obligación que se le aplica a las actividades comerciales, industriales y de servicios que deben cancelar todos los contribuyentes que ejerzan estas acciones. Por ser una obligación de los contribuyentes, es considerado como en la matriz como modalidad de legalidad que hace referencia a la formalidad del negocio. Los negocios que no hacen efectivo el pago de industria y comercio son negocios que tienden más a la informalidad, por esta razón fue considerado en la matriz y tiene un puntaje de 1.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Negocio no paga seguridad social	Es un sistema de seguridad pública en el cual todas las personas deben estar afiliadas. El sistema de seguridad social está compuesto por: salud, pensión y riesgos profesionales. Por lo tanto todas las personas y en especial las que laborar deben tener la seguridad social. Por ser una obligación de los empleadores, es considerado en la matriz como modalidad de legalidad que hace referencia a la formalidad del negocio. Los Empleadores que no tiene afiliados a sus trabajadores al sistema de seguridad social, son más informales por lo tanto en la matriz tienen un puntaje de 2.
Negocio con más de 3 empleados permanentes	Los empleados permanentes son todos aquellos que están adscritos o fijos a un negocio o unidad económica. Según los empleados permanentes que laboran en la unidad económica se establece un puntaje de 1.
Negocio con más de 3 empleados ocasionales	Los empleados ocasionales, son todos aquellos que trabajan temporalmente por días u horas.
Negocio con empleados familiares	Unidades económicas con empleados familiares.
Negocio con ganancias mensuales = o > 1,000,000\$	En términos económicos, son algunas de las entradas financieras que reciben una empresa, una organización. El tipo de ingreso que recibe una empresa u organización depende del tipo de actividad que realice (un trabajo, un negocio, unas ventas, etc.). El ingreso es una remuneración que se obtiene por realizar dicha actividad.
Negocio no realiza información contable	La información contable es un requisito legal y normativo, cuya utilidad ha estado dada en virtud de provee datos sobre el manejo de los recursos financieros y de permitir realizar una evaluación, seguimiento y control de la actividad empresarial. Por ser una obligación de las actividades económicas, es considerado en la matriz como modalidad de legalidad que hace referencia a la formalidad del negocio. Los negocios que no realizan información contable tienen un puntaje en la matriz de 1.
Negocio ventas han disminuido	Si las ventas de un negocio han disminuido se establece un puntaje en la matriz de 1.
Negocio utilidades han disminuido	Si las utilidades de un negocio han disminuido se establece un puntaje en la matriz de 1.
Negocio con nivel de endeudamiento bajo o nulo	Unidad económica con un nivel de endeudamiento bajo, o nulo tiene un puntaje en la matriz de 1.
Propietario vive en naranjal	El propietario que además de tener su negocio en el sector, vive en el mismo, es mucho más vulnerable, por lo tanto esta variable fue tomada en cuenta para calificar vulnerabilidad y tiene un puntaje.
Propietario con primaria o secundaria incompleta	Según el nivel de escolaridad del propietario del negocio se establece un puntaje.
Propietario con 5 o	Propietario quien de sus ingresos dependen económicamente 5 o más





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

más personas a su cargo	miembros de la familia se le asigna puntaje.
Ningún otro ingreso	Propietario que no percibe ningún otro ingreso económico adicional al percibido por la actividad que desempeña en la unidad económica.
Negocio familiar	Un negocio familiar es cualquier negocio en el cual la mayor parte de la propiedad o del control recae dentro de una familia, y en el cual estén involucrados directamente dos o más miembros de la familia. Las unidades que presentan esta condición tiene un puntaje en la matriz.

PUNTAJE DE VARIABLES		Puntaje
1	Negocio con más de cinco años en el sector	1
2	Negocio sin registro en la cámara de comercio	1
3	Negocio subarrendado	4
4	Negocio que no paga impuesto de industria y comercio	1
5	Negocio que no paga seguridad social	2
6	Negocio con más de tres empleados permanentes	1
7	Negocio con más de tres empleados ocasionales	1
8	Negocio con empleados familiares	1
9	Negocio con ganancias mensuales = o > 1,000,000\$	4
10	Negocio que no realiza información contable	1
11	Negocio cuyas ventas han disminuido	1
12	Negocio cuyas utilidades han disminuido	1
13	Negocio con nivel de endeudamiento bajo o nulo	1
14	Propietario que vive en naranjal	1
15	Propietario con primaria o secundaria incompleta	1
16	Propietario con cinco o más personas a su cargo	1
17	Ningún otro ingreso	3
18	Negocio familiar	1

GRADO DE VULNERABILIDAD	PUNTAJE
ALTA: Unidades económicas con ingresos bajos, con alto arraigo en el sector por el tiempo en el negocio, propietario sin ningún otro ingreso económico, sin ninguna seguridad social, negocio subarrendado.	12 a 18
MEDIA: Unidades económicas con ingresos medio- bajo, baja dependencia económica, pocos empleados, ventas estables.	6 a 11
BAJA: Unidades económicas con ingresos Medio-Medio, negocio formal, Escolaridad Alta, utilidades estables.	1 a 5





C. Matriz de Vulnerabilidad de Unidades Económicas Arrabal

Para el sector de Arrabal también fue necesario aplicar la matriz de vulnerabilidad igualmente teniendo como punto de partida los resultados del censo socioeconómico, para identificar el tipo de población que reside en el sector, y así mismo establecer los programas y proyectos y el valor correspondiente a éstos, los cuales deberán ser asumidos como carga social según el desarrollo inmobiliario del sector.

► Resultados generales aplicación matriz de vulnerabilidad

A continuación se presentan los resultados del nivel de vulnerabilidad desagregados por sector, por unidad de actuación urbanística y por usos.

ANÁLISIS POR TIPO DE USO SECTOR NARANJAL														TOTAL	
TIPO DE USO	PROPIETARIOS			ARRENDATARIOS			POSEEDORES			Espacio Público	TOTAL			UNI	PERSONAS
	vulnerabilidad														
	Alta	Media	Baja	Alta	Media	Baja	Alta	Media	Baja		Alta	Alta	Media		
VIVIENDA	11	15	5	24	6	6	10	1	0	0	45	22	11	78	308
VIVIENDA INQUILINATO	2	2	0	3	2	0	0	0	0	0	5	4	0	9	75
VIVIENDA VECINDAD	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	18	0	0	18	82
COMERCIO AUTOPARTES	0	1	1	7	12	2	1	0	0	0	8	13	3	24	89
COMERCIO GENERAL	0	3	2	9	8	12	0	0	0	10	19	11	14	44	156
COMERCIO ALIMENTOS	0	0	1	11	8	5	0	0	0	7	18	8	6	32	66
INDUSTRIA	0	1	2	1	8	10	0	0	0	0	1	9	12	22	270
RECICLAJE	0	2	1	1	10	5	0	0	0	0	1	12	6	19	112
SERVICIO TALLERES	1	2	6	89	14	17	3	0	0	4	97	16	23	136	383
SERVICIOS GENERAL	0	0	1	5	11	11	0	0	0	1	6	11	12	29	189
TOTAL USOS	14	26	19	150	79	68	32	1	0	22	218	106	87	411	1730
TOTAL POR TIPO DE TENENCIA	59			297			33			22	411			411	1730

ANÁLISIS POR TIPO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN SECTOR NARANJAL												TOTAL			
UNIDADES DE ACTUACIÓN	PROPIETARIOS			ARRENDATARIOS			POSEEDORES			INF. E.P	TOTAL			UNI	PERSONAS
	A	M	B	A	M	B	A	M	B		A	M	B		
Unidad de Actuación 1	0	1	2	1	15	9	1	0	0	6	8	16	11	35	320
Unidad de Actuación 2	0	4	1	42	14	4	0	0	0	7	49	18	5	72	304
Unidad de Actuación 3	1	4	5	33	12	4	3	0	0	6	43	16	9	68	200
Unidad de Actuación 4	4	2	2	28	18	26	3	0	0	2	37	20	28	85	313
Unidad de Actuación 5	9	15	9	46	20	25	25	1	0	1	81	36	34	151	593
TOTAL UNIDADES	14	26	19	150	79	68	32	1	0	22	218	106	87	411	1730
TOTAL POR UNIDADES	59			297			33			22	411			411	1730

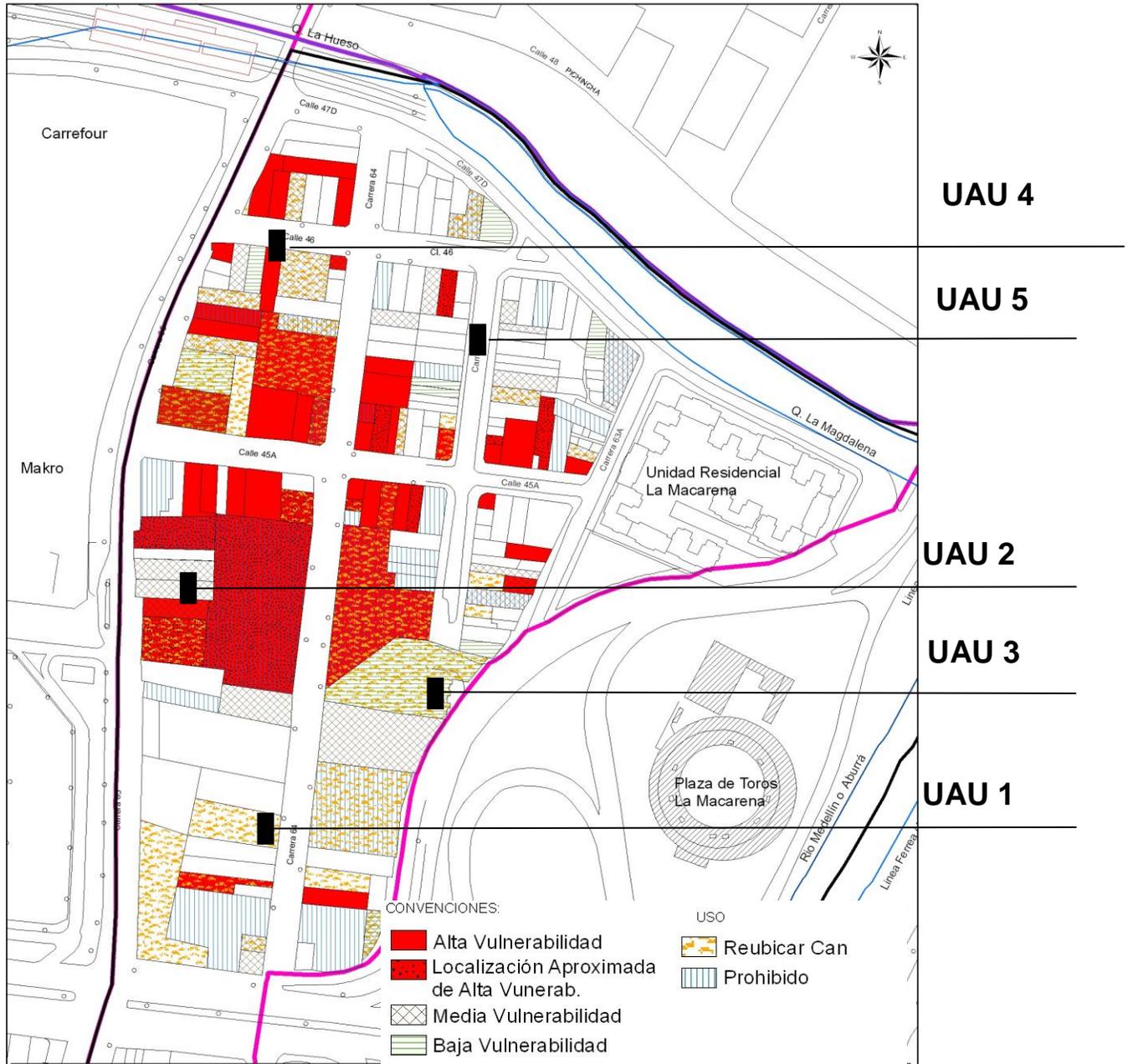


SECTOR ARRABAL				
UNIDADES	VULNERABILIDAD			
	ALTA	MEDIA	BAJA	TOTAL
Unidades Económicas	21	28	12	61
TOTAL	(34%)	(46%)	(20%)	100%

CLASIFICACIÓN POR USOS DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS EN VULNERABILIDAD ALTA Arrabal – Subzona C	
COMERCIO VEHICULAR (lubricantes (aceites, grasas), accesorios (lujos) para vehículos automotores)	1
COMERCIO BEBIDAS Y ALIMENTOS	2
COMERCIO	1
SERVICIO	2
MANTENIMIENTO VEHICULOS	11
INDUSTRIA	1
RECICLAJE	3
TOTAL	21



► Georreferenciación resultados de vulnerabilidad





CAPÍTULO III

3. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

3.1 OPERADOR URBANO

Para garantizar la ejecución del plan parcial, el cumplimiento de las cargas urbanísticas que de él se derivan y la implementación de la política de protección a moradores, el plan parcial deberá contar con un Operador Urbano o Gerente, quien será el encargado de: concretar e implementar las estrategias de gestión, programas y proyectos que se requieran para la concreción de los objetivos del plan parcial y gestionar, administrar y ejecutar los recursos para financiar los programas y proyectos descritos en el presente documento técnico.

El operador urbano deberá constituirse en una apuesta por el desarrollo del sector, en un recurso para transformar el entorno urbano en oportunidades lucrativas a nivel social, político y económico, mediante un esfuerzo de cooperación público-privada.

Su principal objetivo es promover proyectos de ciudad mediante dos líneas de acción, las cuales deben concebirse bajo una misma dirección y coordinación a fin de darle integralidad al plan parcial: **la gestión urbana e inmobiliaria y la gestión social**, las cuales permitirán transformar el sector a nivel físico, ambiental, económico y social, dinamizando y racionalizando la actividad constructora, los proyectos inmobiliarios, la economía local y el capital social del sector.

La Gestión urbana e inmobiliaria: Estará orientada a la implementación de políticas públicas de Renovación Urbana consignadas en la Ley y en el Plan de Desarrollo, promoviendo la vinculación de inversionistas y promotores inmobiliarios para la adquisición de los predios y ejecución de los proyectos.

La Gestión social: Estará orientada a implementar la estrategia social que permita conciliar los diversos intereses y mitigar los impactos que se producen con las intervenciones urbanas.

► **Funciones del Operador Urbano:**

1. Coordinar y articular las funciones y proyectos realizados desde la gestión urbana e inmobiliaria y la gestión social
2. Apoyar la elaboración y formalización del acuerdo con la Administración Municipal en el cual se definan las condiciones bajo las cuales se costearan las obras de urbanismo y obligaciones a cargo de las unidades de actuación urbanística y favor del Municipio de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos en el presente decreto.
3. Gestionar las contrapartidas o recursos para financiar la ejecución de los proyectos a cargo de los propietarios cuando se requiera.
4. Realizar acompañamiento a los promotores para tramitar las licencias ante las Curadurías Urbanas asesorando sobre la intencionalidad y propósito de la norma adoptada en el Decreto, a fin de lograr su adecuada aplicación.



5. Promover y/o emprender proyectos inmobiliarios de carácter privado, público o mixto para el desarrollo de Unidades de Actuación Urbanística como impulsores de la transformación del sector.

3.1.1 GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA

Serán funciones de la gestión urbana e inmobiliaria:

- Definir la secuencia para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Evaluar el requerimiento de la declaratoria de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión y adelantar el proceso de inscripción en los términos del artículo 46 de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 564 de 2006, cuando se requiera.
- Apoyar la conformación de las Entidades Gestoras de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, si se requieren, y/o la gestión asociada entre propietarios de los predios, inversionistas y promotores inmobiliarios, entre otros, para el desarrollo de los proyectos.
- Asesorar en la utilización de los instrumentos legales que permitan la constitución de dichas entidades, (fiducia, sociedad comercial de cualquier tipo regulada en el Código de Comercio o cualquier forma asociativa contemplada en el ordenamiento jurídico) que garanticen el desarrollo conjunto de las mismas.
- Apoyar o celebrar los convenios o sociedades que se requieran con los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Gestionar y negociar el suelo de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, previa celebración del convenio o acuerdo con los propietarios de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Coordinar con la Gerencia del Plan, la ejecución de los programas y proyectos establecidos en el Programa de Gestión Social, con el fin de determinar la adquisición de los predios que se requieran para el desarrollo de los mismos.
- Definir de manera general los proyectos y las etapas a ejecutar de conformidad con el Decreto del Plan Parcial y adelantar los concursos o procedimientos que se requieran para adjudicar la construcción y comercialización de los mismos.
- Asesorar y apoyar a la Entidad Gestora de cada Unidad de Actuación Urbanística en la obtención de las licencias de urbanización, construcción y demás trámites que se requieran para la ejecución y recibo de los proyectos.
- Facilitar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del plan parcial por parte de las Entidades Gestoras que se constituyan, definiendo y utilizando los



instrumentos financieros que permitan su recaudo y que garanticen la programación y ejecución de las mismas. Celebrar contratos con las empresas constructoras de las Unidades de Gestión o de Actuación, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, definiendo los plazos y formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes para cada una, previa aprobación de los mismos por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Así mismo el Operador Urbano constituirá los instrumentos que se requieran para el recaudo de las obligaciones en dinero de las Unidades 6, 7 y 8 del Plan Parcial en el caso de desarrollos predio a predio y del área de manejo especial 04 del sector de Arrabal.

- Definir estrategias de gestión para asegurar la sostenibilidad de los espacios públicos y equipamientos obtenidos con la ejecución del plan parcial.
- Proponer una estrategia de transición que les permita a los dueños de los negocios que realizan actividades prohibidas según el uso del suelo, para preparar su plan de reubicación con el acompañamiento de profesionales expertos, de manera que se minimicen los impactos que dichos traslados puedan ocasionar.
- Las demás que vayan surgiendo dentro del proceso de desarrollo del plan parcial inherentes a los temas urbanos e inmobiliarios.

► **Proyectos de la gestión urbana e inmobiliaria:**

Los proyectos asociados a la gestión inmobiliaria son:

Proyectos asociados a los desarrollos inmobiliarios privados:

Corresponden a los proyectos a desarrollar sobre las áreas privadas de cada unidad de actuación que conforman el área de planificación, definidos en el artículo 19° del presente Decreto.

Proyectos asociados a la infraestructura de movilidad, espacios públicos y equipamientos:

Están constituidos por la generación, ampliación, adecuaciones viales, por la generación de espacio público y construcción del equipamiento objeto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. De igual forma hacen parte de estos proyectos los que están a cargo de la Administración Municipal, acorde con lo establecido en el capítulo II. Estos son:

- Calle-Plaza de Naranjal
- Plazoletas y zonas verdes públicas
- Manzana Institucional y de servicios a la comunidad (Equipamientos)
- Ampliación de la carrera 65
- Ampliación de la infraestructura vial
- Parque de La Macarena
- Parque lineal de la quebrada La Hueso



► **Forma de pago de las obligaciones**

Con el propósito de garantizar el desarrollo eficiente del espacio público y la construcción de equipamiento público, cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, deberá realizar el pago de las obligaciones que le corresponden de acuerdo con el capítulo II del presente Documento Técnico de Soporte.

El Operador Urbano que se constituya deberá celebrar un convenio o acuerdo con la Entidad Gestora de cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, en el cual se establezca la forma como se desarrollará cada Unidad, el cronograma de ejecución de la misma y la forma de recaudo para el cumplimiento y pago de las cargas; se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística o Gestión, tales como, la constitución de fiducias inmobiliarias; o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, como encargos fiduciarios que permitan el recaudo y administración de las cesiones obligatorias y demás obligaciones que puedan ser pagadas en dinero, entre ellas, las cargas sociales. El instrumento jurídico mediante el cual se define la forma y plazos para el cumplimiento de estas cargas será avalado por el Departamento Administrativo de Planeación previamente a la obtención de las licencias de urbanización y construcción correspondientes. Así mismo el Operador Urbano constituirá los instrumentos que se requieran para el recaudo de las obligaciones en dinero de las Unidades 6, 7 y 8 del Plan Parcial en el caso de desarrollos predio a predio y del área de manejo especial 04 del sector de Arrabal.

En todo caso, los dineros que se reciban por tales conceptos y principalmente los relativos a las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo, deberán ser equivalentes a las áreas definidas en las cargas para cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el momento de hacerse efectiva la obligación.

3.1.2 GESTIÓN SOCIAL

La Gestión Social se fundamenta principalmente en la complejidad de la situación socio-económica de la población del sector, la cual se debe atender con base en la política de responsabilidad social y de protección a moradores definida en el objetivo número 8 del Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 39 de la Ley 9 de 1989. Con el fin de cumplir con este objetivo se requiere adelantar un proceso de gestión social que acompañe la gestión urbana e inmobiliaria para el logro del desarrollo de los proyectos.

Serán funciones de la Gestión Social:

- Promover el enlace entre los actores públicos, privados y comunitarios, facilitando espacios de concertación y negociación entre los mismos.
- Acordar las condiciones para la reubicación y/o traslado que se requieran a causa de las intervenciones urbanísticas producidas dentro del proceso de renovación.
- Revisar y coordinar la formulación e implementación de los programas y proyectos propuestos en el plan parcial para mitigar los impactos derivados de la acción urbanística y se propondrán los ajustes que requieran de acuerdo con las condiciones que se vayan presentando de manera que aseguren el acompañamiento a las operaciones urbanas que se realicen.



- Promover la participación interinstitucional para apoyar la implementación de los programas y proyectos definidos.
- Definir e implementar una estrategia de comunicación y divulgación del Plan mediante la cual la comunidad conozca permanentemente los diferentes procesos que se adelanten en el sector y les permita participar en el proceso de transformación de forma que sirva de cimiento a la construcción de la nueva identidad del nuevo Naranjal, y finalmente se fortalecerán las organizaciones de base que sirvan de interlocutoras legítimas en la implementación de los programas y proyectos y en el ejercicio del control social.

► Principios de la Estrategia de Gestión Social

Las estrategias de gestión social y los programas y proyectos que se establecen en el presente capítulo se fundamentan en los principios y políticas que se declaran a continuación:

Protección a Moradores: Los habitantes que por razones de la intervención deban trasladar su lugar de residencia, deberán ser atendidos de manera que se les garantice minimizar los impactos de su traslado en términos económicos, sociales y culturales de conformidad con las estrategias de gestión, programas y proyectos determinados en el presente Decreto.

Equidad: Las propuestas de apoyo y acompañamiento deben responder en proporción a los impactos causados por la intervención y al grado de vulnerabilidad de las unidades sociales impactadas por los mismos. Este principio se materializa en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios y la estrategia de definición de vulnerabilidad definida en la estrategia social.

Inclusión: Todos los actores presentes (habitantes, arrendatarios, propietarios, vendedores informales, entre otros) que se vean impactados de manera negativa por las intervenciones, deberán ser incluidos en las estrategias de gestión, programas y proyectos que se formulen para mitigar los impactos y/o compensar sus efectos, cuando a ello haya lugar.

Restablecimiento de Condiciones Iniciales: Las intervenciones en ningún caso pueden desmejorar las condiciones iniciales presentes en el momento en que se inicia el proceso. Esto significa que las actividades económicas, sociales y culturales presentes, deben mantener el nivel de ingresos y estabilidad o mejorarlo. En ningún caso podrá ser desmejorado.

Derecho de Preferencia: Para los fines del presente Decreto se establece que los propietarios de negocios, predios o inmuebles, o residentes del sector que sean impactados de manera negativa, tendrán el derecho preferencial al momento de determinar las condiciones y ubicación de sus nuevos negocios, predios, inmuebles o actividades.

► Estrategia de Gestión Social

El plan parcial de Naranjal sin duda alguna, está concebido para lograr cambios en el sector, desde el ámbito físico-espacial, mejorando el espacio público, ordenando el territorio y potenciando una sana mezcla entre el uso residencial, comercio y servicio. Desde el ámbito social, en cumplimiento de la política de protección a los habitantes y moradores de sectores



sometidos a procesos planificados de transformación los ajustes del plan parcial concretan esta política y mandatos mediante un Programa de Gestión Social (PGS), con el cual se pretende proteger la población vulnerable y generar una cultura ciudadana en sus habitantes.

La gestión social del plan parcial de Naranjal fue acordada con la comunidad desde el año 2000, en el cual se establecieron en diferentes escenarios de participación, metas y objetivos encaminados a la protección de la población más vulnerable, sin embargo estas no fueron planteadas con la profundidad del caso, por lo que con el ajuste y revisión al parcial se operativizaron y se desarrollaron con mayor claridad y especificidad.

A continuación se hace una relación de los acuerdos establecidos para el plan parcial en el año 2.000 y lo desarrollado en el proceso de revisión y ajuste iniciado desde el 2006.

**METAS PLAN PARCIAL
AÑO 2000**

Sensibilización y retroalimentación con la comunidad y propietarios
Concertación y puesta en marcha del plan de seguimiento evaluación y control para el plan parcial y sus etapas.
Montaje de un equipo al interior de la gerencia del proyecto
Acciones de promoción de la participación comunitaria.

**PROYECTOS PERFILADOS
AJUSTE PLAN PARCIAL**



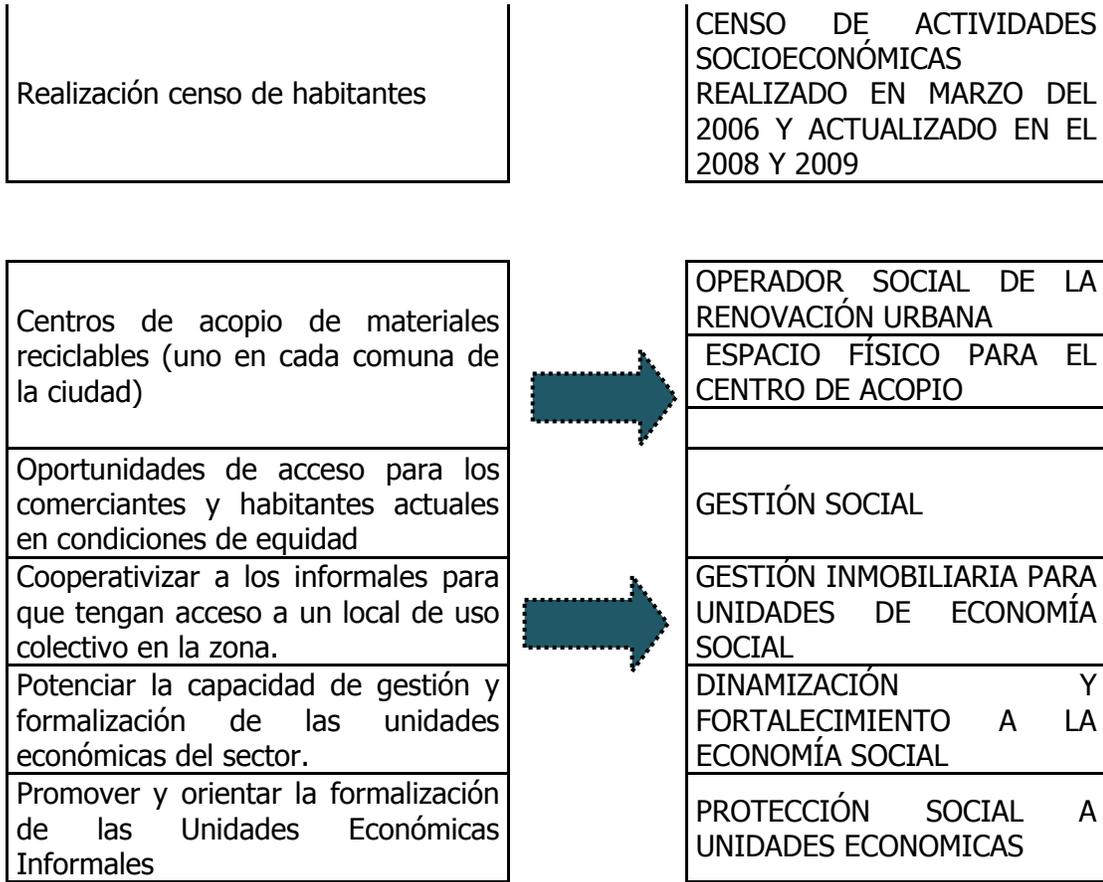
GESTIÓN SOCIAL
COMUNICACIÓN, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL.

Profundización del trabajo social para los involucrados en la que se definida como primera etapa o unidad de la operación
Puesta en marcha del mecanismo de gestión social
Acciones programadas de transición en el sitio y oportunidades de re-localización interna y externa de los usos y habitantes que lo requieran.



GESTIÓN SOCIAL
GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMIA SOCIAL
PROYECTO HABITACIONAL
PROTECCIÓN SOCIAL A UNIDADES ECONOMICAS





Teniendo en cuenta todos estos aspectos, la estrategia de gestión social que a continuación se presenta, se desarrolla a través del Programa de Gestión Social, que busca generar condiciones necesarias para garantizar en un marco de derechos y deberes, la protección a los moradores en forma especial, de los más vulnerables, el manejo de los impactos sociales producidos por la renovación urbana, las acciones comunicativas, la promoción y el acompañamiento social en la concertación de los acuerdos para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística y, la formación de competencias ciudadanas para la participación de los diferentes actores involucrados, que llevarán a la práctica los proyectos y las acciones de interés colectivo.

Las estrategias de gestión se presentan a nivel de perfil de un programa y proyectos, que deberán iniciar su proceso de formulación e inscripción en el Banco de Proyectos del Municipio una vez se inicie la implementación del plan parcial.

Es importante aclarar que toda la información utilizada para la definición del programa de gestión social y los respectivos proyectos que lo conforman como la valoración de los mismos, fue con base en los resultados e información suministrada por la población con el censo realizado en el sector en el mes de marzo de 2006, y actualizado en el año 2008 y 2009. Igualmente, el Operador Urbano, junto con el gestor social serán los encargados de aplicar y





definir la metodología para implementar las estrategias sociales desarrolladas en el presente documento técnico de soporte.

► Programa de Gestión Social

El programa de gestión social desde una perspectiva de desarrollo humano integral y bajo el enfoque sistémico es el instrumento del plan parcial que orientará e integrará el conjunto de proyectos y acciones que deberán adelantarse y coordinarse entre sí para afrontar los aspectos sociales prioritarios identificados en el diagnóstico y responder a la satisfacción de necesidades sociales detectadas y a las aspiraciones de los moradores implicados en la actuación de renovación urbana en Naranjal.

Criterios de Actuación

El programa de gestión social del presente plan parcial en forma complementaria a las políticas de referencia establecidas por el POT para alcanzar el objetivo estratégico 8°, se orienta por los siguientes criterios:

- **Equidad:** el programa tiene la misión de promover dinámicas de contención de los factores de exclusión social y la igualdad de las oportunidades de acceso a los beneficios de la renovación urbana en el ejercicio de los derechos y obligaciones de los propietarios, poseedores y moradores que permita a todos y todas disfrutar una vida digna. Las variables clave a considerar son la integración socioespacial, la calidad del hábitat y el fomento de la economía social.
- **Comunicación, Participación y Concertación:** el programa debe promover diversas acciones comunicativas esenciales para la interacción, ser concertado y abierto a la participación de los diferentes actores involucrados para lograr el compromiso y su integración responsable durante todo el ciclo de ejecución, seguimiento, evaluación y control de las estrategias y los proyectos. El programa reconoce y apoya los espacios de participación preexistentes.
- **Visión estratégica y prospectiva:** el programa debe apoyarse en miradas de conjunto y orientado a la transformación en el mediano y largo plazo de los problemas que procesa de manera que se persigan el logro de los objetivos y el control integral de los impactos socioeconómicos de la renovación urbana.
- **Selectividad:** el programa parte de reconocer las dinámicas socioterritoriales del ámbito de actuación, por lo tanto, debe conducir a proyectos y acciones selectivas en el sentido de que se apoyen en una priorización de los problemas y en la identificación de los aspectos críticos del proceso de renovación urbana en sus especificidades. Las variables clave son la calidad de vida y el bienestar social para superar situaciones de pobreza y desigualdad.
- **Articulación y coordinación:** el programa debe articularse y coordinarse con el conjunto de estrategias territoriales a partir de las interacciones entre actores de diversa



naturaleza, pública, privada, social, solidaria, académica y comunitaria, debe vincular a las instituciones y articularse al desarrollo de las políticas públicas locales para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y a las posibilidades de las políticas metropolitanas, departamentales y nacionales para maximizar los recursos bajo un esquema de corresponsabilidad hacia el logro de la eficacia social y territorial. La clave está en la construcción de alianzas para el desarrollo de los proyectos habitacionales de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario, las soluciones inmobiliarias para el emplazamiento de unidades de economía social, el acompañamiento social y la asistencia técnica, así como, las inversiones en comunicaciones para el desarrollo social que promuevan la participación y conduzcan a la actuación urbana.

El programa de gestión social para protección a moradores fue diseñado para minimizar los impactos que ocasionarán las intervenciones urbanísticas en las unidades económicas (negocios) y sociales (viviendas) pertenecientes al área de planificación del plan parcial de Naranjal, con el cual se pretende planear y gestionar el fortalecimiento del tejido social a fin de generar un proyecto de desarrollo integral, participativo y auto sostenible, que transforme las condiciones de vida del sector y de sus habitantes.

Dicho programa será asumido como parte de las cargas del plan parcial (cargas sociales) en cumplimiento de un acuerdo de cooperación y solidaridad entre los actores públicos, privados y comunitarios; por lo tanto, los proyectos de interés social correspondientes a éste programa serán objeto del reparto para cada una de las unidades de actuación urbanística, con el fin de mitigar los impactos sociales que acarrea la renovación urbana del polígono Z4_R_7 y fundamentalmente para dar cumplimiento a las políticas y principios de protección a moradores, equidad, inclusión, restablecimiento de condiciones iniciales y derecho de preferencia que se consagran en este plan parcial

Este aporte está determinado en Salarios Mínimos Legales Vigentes y su monto total es de 20.090, y que se describe de manera detallada junto con los proyectos más adelante.

La Entidad Gestora que se constituya para cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, deberá garantizar que los recursos por concepto de esta obligación especial, sean entregados al Operador Urbano o Gerente del Plan, mediante el instrumento jurídico que definan para efectos de la ejecución del Programa de Gestión Social.

El objetivo principal del Programa de Gestión Social, es desarrollar en el marco de una gestión social, proyectos estratégicos que se fundamentan en los principios y políticas establecidos en el plan parcial desde el año 2000 y las definidas durante el proceso de revisión y ajuste. Así mismo, se pretende vincular a propietarios, arrendatarios y todos los habitantes del sector de Naranjal en el desarrollo del plan parcial brindando las herramientas y alternativas que garanticen el mejoramiento de su calidad de vida y la protección a la población más vulnerable.

El Programa de Gestión Social –PGS- en Naranjal comprende tres componentes que se interrelacionan entre sí de manera integral, integrada e integradora. Los proyectos sociales



serán los instrumentos operativos por medio de los cuales se implementará el programa y estarán estructurados conjuntamente a los componentes, así:

COMPONENTE SOCIO-HABITACIONAL, es un imperativo de las políticas de desarrollo territorial y del modelo de ciudad, establecer en los ámbitos de renovación urbana alternativas habitacionales e inmobiliarias que le permitan a la población opciones y oportunidades para mejorar las condiciones de habitabilidad, en consecuencia, en protección a los moradores por razones de equidad con fundamento en los principios de respeto a la dignidad humana, de la solidaridad y la corresponsabilidad, el PGS del presente plan parcial en ejercicio de la función pública del urbanismo para el logro de los objetivos de calidad de vida urbana e integración socioespacial, tendrá un (1) proyecto social, el cual protegerá las familias residentes del sector y hará efectivo el derecho constitucional a vivienda digna, reconocerá el derecho de preferencia que asiste a propietarios y poseedores del proceso de renovación urbana de conformidad con el artículo 119 de la ley 388 de 1997, aplicará la norma urbanística de conformidad con el Acuerdo 23 de 2000 con respecto a la obligación de construcción de vivienda de interés prioritaria en este polígono, en coherencia con el artículo 92 de la ley 388 de 1997 y, desarrollará las disposiciones del artículo 58 de la constitución política de la función social de la propiedad y la protección y promoción estatal de las formas asociativas y solidarias de propiedad.

El componente sociohabitacional que se realice en el marco del modelo de ocupación, también tiene como referencia el actual contexto institucional de las políticas públicas respectivas y están de acuerdo a las diversas expectativas y necesidades humanas y sociales identificadas en el ámbito de actuación. El programa deberá iniciar un proceso de organización para determinar sus propias condiciones e indicadores de gestión y resultados.

Proyecto 1. Proyecto de Acompañamiento y Gestión Habitacional.

COMPONENTE SOCIO-ECONÓMICO, a través de este componente se proyectarán las actividades económicas haciendo un mayor énfasis en las unidades con mayor vulnerabilidad, igualmente, se impulsará el fortalecimiento de las organizaciones de economía social existentes y apoyará su integración a la ejecución de los proyectos sociales prioritarios del programa de gestión social, en esta perspectiva, la gestión socioeconómica estará articulada con las políticas locales y nacionales en la materia y hará uso de herramientas como el Banco de Oportunidades. En este componente fueron definidos 3 proyectos:

Proyecto 1. Gestión Inmobiliaria para Unidades de Economía Social

Proyecto 2. Protección Social a Unidades Económicas

Proyecto 3. Dinamización y fortalecimiento a la Económica Social

COMPONENTE SOCIO-CULTURAL el énfasis está en la construcción de ciudadanía, toda vez que, el papel de los diversos actores involucrados y de los ciudadanos como sujetos dinamizadores y participantes activos de la renovación urbana es decisiva, por lo tanto, a través



de este componente, se coordinarán, orientarán, promoverán y apoyarán las acciones necesarias de comunicación, participación y concertación bajo el presupuesto de los valores cívicos y la igualdad de derechos y obligaciones para todos y todas. En este sentido, durante el curso de las interacciones desde los enfoques pedagógicos del aprender haciendo se afianzará el capital social como soporte de la transformación territorial y garantía de sostenibilidad de las intervenciones, el aprendizaje continuo será el eje que guíe todos los programas y proyectos del plan parcial.

La participación es una política sociocultural que deberá reflejarse no sólo en nuevas formas de comunicación, sino también, en un nuevo aprendizaje por parte de todos, la expresión colectiva del compromiso de los actores y ciudadanos con la renovación en el ámbito específico y con la ciudad, implica generar nuevas formas de comportamiento participativo y diseñar mecanismos de retroalimentación recíproca entre las instituciones y la comunidad.

Las dimensiones socioculturales que se procesarán a través de los proyectos están relacionadas con la concertación y cumplimiento de los acuerdos colectivos, la construcción de confianzas mutuas, la solidaridad, tanto para promover acciones de cooperación, como para, la ayuda a la población en situaciones de vulnerabilidad.

Proyecto 1. Gestión Social de la Renovación Urbana

Proyecto 2. Proyecto de Comunicación, Formación y Capacitación para el Desarrollo del Capital Social.

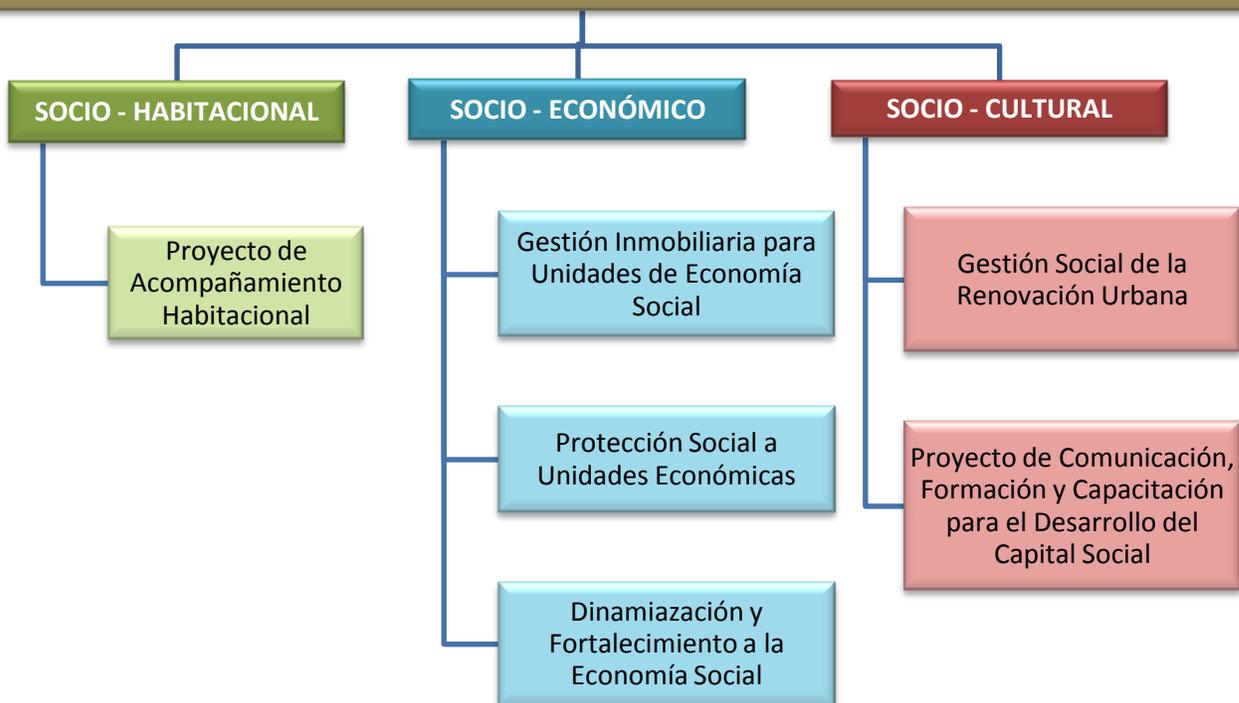
En el proceso de gestión e implementación del plan parcial el Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial, dentro de la gestión social, podrá ajustar, modificar o plantear nuevos proyectos, de acuerdo con las dinámicas del proceso social, siempre y cuando asegure el cumplimiento de la política de protección a moradores, y no desequilibre el reparto equitativo de cargas y beneficios definido en el presente decreto.

El costo total de los programas y proyectos de carácter social, propuestos y/o aquellos que adelantará el Operador Urbano del plan parcial serán financiados mediante el aporte de los desarrollos inmobiliarios a realizar dentro de cada una de las unidades de actuación urbanística.

La Administración Municipal en el marco de las políticas sociales, podrá promover acciones de corto, mediano y largo plazo y podrá financiarlas total o parcialmente, con el propósito de generar las condiciones necesarias para el logro de los resultados esperados con el plan parcial de renovación urbana de Naranjal. Por lo tanto, al ser un proyecto de ciudad y estar en el Plan de Desarrollo Municipal, las diferentes Secretarías de la Administración Municipal deberán dar prioridad a los moradores de Naranjal en los proyectos que se están adelantando en cada una de ellas.



PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL EN PROTECCIÓN A MORADORES





► **Componente Socio-Habitacional**

Nombre Proyecto	
2. PROYECTO DE ACOMPAÑAMIENTO HABITACIONAL	
Descripción	<p>Este proyecto está dirigido especialmente para los residentes de viviendas de Naranjal y tiene como propósito implementar acciones sostenibles en términos físicos y sociales que contribuyan al restablecimiento de las condiciones iniciales de la población residente del sector.</p> <p>Para este proyecto fueron definidas 6 estrategias que acompañaran la intervención de cada una de las unidades de actuación donde habitan familias.</p>
Objetivo General	Implementar acciones sostenibles en términos físicos, económicos y sociales que contribuyan al restablecimiento de las condiciones iniciales de la población residente en el ámbito de actuación.
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none">• Generar procesos de acompañamiento social a las familias del sector.• Brindar atención especial e individualizada a todos los casos particulares.• Informar a la población sobre los derechos que les confiere su condición y permitir que se integren a la propuesta del plan parcial.• Privilegiar dentro del nuevo desarrollo urbanístico a los arrendatarios con mayor tiempo en el sector.
Estrategias / Acciones	<p>Las estrategias definidas para este proyecto son:</p> <ul style="list-style-type: none">• Capital semilla para vivienda: Como un compromiso en la protección a las familias más vulnerables del sector, y de conformidad con las disposiciones de los artículos 8 y numeral 7 del Acuerdo 62 de 1999 – POT-, y el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 el plan parcial tendrá como obligación el desarrollo de vivienda de interés prioritario. Con base en los resultados del censo y las reuniones de socialización que se llevaron a cabo en el sector en el mes de julio de 2009, se identificaron de acuerdo a la aplicación de la matriz de vulnerabilidad 63 viviendas en alta vulnerabilidad en las cuales conviven 68 familias. Estas familias serán las beneficiadas de las viviendas de interés prioritaria. <p>Por lo tanto, desde las cargas sociales se estableció un capital semilla para las familias residentes que les garantizara de acuerdo a su vulnerabilidad el ahorro programado para que puedan acceder a la vivienda de interés prioritario. A las familias calificadas en alta vulnerabilidad el valor de su capital semilla será el 100% del valor del ahorro programado para acceder a la VIP, para las de vulnerabilidad media el valor será el 30% del valor del ahorro programado y los de vulnerabilidad baja será el 15%.</p>





Nombre Proyecto

2. PROYECTO DE ACOMPAÑAMIENTO HABITACIONAL

Capital semilla para vivienda					
MEDIANO PLAZO	VULNERABILIDAD ALTA				68
	VALOR MAX VIP SMLV	10% AHORRO	100% del 10%	Total alta SMLV	
	70	7	7	476	
	VULNERABILIDAD MEDIA				26
	VALOR MAX VIP SMLV	10% AHORRO	30% del 10%	Total media SMLV	
	135	14	4	105	
	VULNERABILIDAD BAJA				11
	VALOR MAX VIP SMLV	10% AHORRO	15% del 10%	Total baja SMLV	
	135	14	2	22,3	
	TOTAL CAPITAL SEMILLA				604

Los valores se presentan en Salarios Mínimos

Este proyecto se desarrollara en el mediano plazo y el Operador Urbano será el encargado de definir la metodología para desarrollar esta estrategia y de establecer el procedimiento para las personas que no están inscritas en el censo.

- **Alojamiento temporal para propietarios residentes:** Debido a que el desarrollo de las unidades de actuación generará un traslado involuntario de carácter temporal a la población, se estableció un auxilio de arriendo para un alojamiento temporal para las familias residentes en el sector, teniendo como base el censo socioeconómico realizado por el Grupo de Estudios de Opinión de la Universidad de Antioquia en marzo de 2006.

El alojamiento para las familias será de 12 meses, en un lugar cercano al sector, teniendo en cuenta las características socioeconómicas y la clasificación de vulnerabilidad de la familia, se calculará el auxilio de arriendo en otro sector. Es importante aclarar que la reparación en este caso se hace de acuerdo a las viviendas encontradas y no a las familias como se hizo con el programa de vivienda de interés prioritario.

Alojamiento temporal residentes de vivienda						
MEDIANO PLAZO	RANGOS	# VIVIENDAS	TOTAL SMLV	TIEMPO/MESES	TOTAL SMLV	
	Alta	1	68	51	12	609
	Media	1	26	16	12	188
	Baja	0,4	11	4	12	53
	TOTAL					850

Los valores se presentan en Salarios Mínimos





Nombre Proyecto

2. PROYECTO DE ACOMPAÑAMIENTO HABITACIONAL

- **Trabajo individual con propietarios:** El desplazamiento causa un impacto significativo en los propietarios de predios, desde el punto de vista económico y socio-cultural. El trabajo individual se realizará con un acompañamiento cercano mediante el apoyo e información acerca de las decisiones de adquisición y reposición del predio y las alternativas de reubicación, que permitan disminuir el nivel de incertidumbre, estrés y ansiedad causada a los propietarios por los nuevos desarrollos y sus implicaciones.
- **Acompañamiento social para poseedores y arrendatarios de viviendas:** La implementación y desarrollo de la transformación urbanística del sector a través de la figura del plan parcial, traerá consigo una serie de actividades las cuales son necesarias para iniciar el proceso de renovación de Naranjal, entre ellas el cambio de emplazamiento de los residentes por causa del interés público o por el recambio de las edificaciones de las unidades sociales y económicas del sector. Con este fin, se desarrolla la estrategia de acompañamiento social y de asesoría en las diferentes áreas donde las personas afectadas no tienen el conocimiento necesario para desarrollar su gestión durante el proceso de implementación.

Harán parte de este proyecto varios profesionales de diferentes áreas, los cuales serán especializados para brindar a los propietarios, arrendatarios, unidades económicas prohibidas y demás población en general, una atención y asesoría técnica durante el proceso de ejecución del plan, tales como reubicación o traslado de los mismos.

El trabajo social con los arrendatarios y poseedores deberá centrarse en disminuir la ansiedad frente al cambio, aumentar la seguridad en las decisiones y generar una actitud abierta frente a la incorporación a los nuevos espacios y situaciones generadas por el plan parcial. En general el trabajo social es un proceso que contribuirá en la mitigación de los impactos psicosociales que ocasionará la ejecución del plan parcial en las personas.

Nota: El acompañamiento social y el trabajo individual con propietarios, arrendatarios y poseedores, no se presupuesta en este proyecto, porque lo realiza el mismo equipo que se conformara para la Gestión Social.

- **Prima de Traslado:** Debido a que el plan parcial generará un traslado temporal o permanente de la población residente, se estableció como



Nombre Proyecto

2. PROYECTO DE ACOMPAÑAMIENTO HABITACIONAL

estrategia brindar a los residentes de viviendas tanto a propietarios como a arrendatarios, que lo requieran, una prima de traslado, la cual será utilizada para la movilización de todas las unidades que se deban relocalizar en un nuevo inmueble, especialmente cerca al sector.

Por lo tanto, todas las unidades sociales identificadas en el censo tendrán derecho a una prima de traslado de acuerdo a lo establecido por el decreto de Compensaciones 2320 de 2005 para cubrir el traslado hacia el nuevo sitio de residencia tanto de ida como de vuelta.

El acompañamiento tanto para salir del inmueble como para la relocalización de las familias lo llevará a cabo el equipo de la Gestión Social.

Prima de traslado			
MEDIANO PLAZO	# VIVIENDAS	VALOR SMLV	TOTAL SMLV
	100	1	80
	TOTAL		80

Los valores se presentan en Salarios Mínimos

- Atención integral a familias y personas con vulnerabilidad alta:** La aplicación de la matriz de vulnerabilidad permitió identificar a 68 familias con vulnerabilidad alta, a las cuales se les debe prestar una atención especial. Por lo tanto, el Gestor Social conjuntamente con las entidades competentes, deberá realizar un trabajo de reconocimiento de las condiciones sociales de la familia que las hacen más vulnerables: madres cabeza de familia, abandono, pobreza, desintegración familiar, adulto mayor, discapacitados, jefes de hogares solos, familias en inquilinatos, problemas de drogadicción, adultos mayores solos, jefe de hogar desempleado, familias que residen en inquilinatos, etc; Igualmente, es necesario y conveniente el apoyo y el acompañamiento de las Secretarías Municipales para que con sus programas ayuden a atender a dichas personas.

Atención población vulnerable		
	COMPONENTE	VALOR TOTAL SMLV
CORTO PLAZO	Mujeres cabezas de familia	402
	Discapacitados	
	Niños	
	Joves y adultos	
	Adulto mayor	
	Familias de inquilinatos	
	TOTAL	





Nombre Proyecto	
2. PROYECTO DE ACOMPAÑAMIENTO HABITACIONAL	
	Los valores se presentan en Salarios Mínimos
Actores Beneficiados	<ul style="list-style-type: none">• Propietarios residentes, arrendatarios, y poseedores de vivienda.• Integrantes de familias vulnerables
Resultados Esperados	<ul style="list-style-type: none">• Integrantes de familias vulnerables, atendidas y protegidas• Mejores condiciones de habitabilidad de la población afectada.• Familias propietarias residentes alojadas temporalmente en el mismo u otro sector en condiciones semejantes.• Asesoría y acompañamiento a las familias propietarias y arrendatarias residentes de Naranjal.
Posibles Entidades Involucrados	Operador Urbano Gestor Social Secretaría de Desarrollo Social. Bienestar social ISVIMED
Tiempo estimado	Depende de la ejecución de cada una de las unidades de actuación, sin embargo el acompañamiento y el trabajo individual con cada uno de los actores involucrados en cada desarrollo será constante y durante la ejecución del plan. Se valoró para un proceso de 5 años.
Costo aproximado Valor en SMLV	1.937 SMLV

► **Componente Socio-Económico**

Nombre Proyecto	
1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMÍA SOCIAL	
Descripción	El proyecto está orientado a proteger la actividad laboral de las unidades económicas más vulnerables del sector a través de la construcción de un centro de infraestructura comercial y de servicios -Centro de Oficinas- donde se concentrarán y organizarán los colectivos empresariales tradicionales del sector; su objetivo principal además de la reubicación en el nuevo sitio de trabajo, es ayudar a los propietarios de dichas unidades a consolidar y fortalecer su actividad laboral mediante un capital semilla que será entregado mensualmente por un año (tiempo que se estima la adaptación de la actividad en el sitio) a los beneficiarios siempre y cuando se encuentren agremiados y de acuerdo a las características identificadas por el censo poblacional del sector.





Nombre Proyecto					
1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMÍA SOCIAL					
	<p>La construcción del Centro de Oficios se realizara en las Unidades de Actuación 2 y 3 donde se generará un espacio físico en subsuelo para albergar las unidades económicas con un alto grado de vulnerabilidad que podrán continuar con su actividad en el sector de Naranjal. El Centro de Oficios contara con un área de 2.000 mt2 en los que se albergaran aproximadamente 100 unidades económicas con vulnerabilidad alta de acuerdo a su colectivo empresarial (vehicular, alimentos, otro).</p> <p>El funcionamiento del centro de oficios se realizara a través de una entidad cooperante que promoverá la organización social, económica y comercial de las actividades beneficiadas y ayudará a consolidar y fortalecer su actividad laboral, igualmente, será la encargada de administrar mediante la figura establecida por la Administración el Centro de Oficios.</p>				
Objetivo General	Vincular y apoyar a las unidades económicas de mayor vulnerabilidad en el desarrollo del plan parcial, mediante herramientas y alternativas que permitan la consolidación de sus actividades productivas dentro del proceso de renovación urbana.				
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar un modelo inmobiliario asociativo para el desarrollo empresarial de las unidades económicas con vulnerabilidad alta. • Generar alternativas de reubicación para las actividades económicas más vulnerables del sector de Naranjal. • Promover la conformación de colectivos empresariales bajo la lógica del cooperativismo. • Estimular la creación de un ahorro programado entre las unidades económicas. • Fortalecer la actividad laboral de los beneficiados agremiados mediante un capital semilla. 				
Estrategias	<p>a. Adecuación Centro de Oficios: La construcción del Centro de Oficios se realizara en las Unidades de Actuación 2 y 3 donde se generará un espacio físico en subsuelo para albergar las unidades económicas con un alto grado de vulnerabilidad que podrán continuar con su actividad en el sector de Naranjal. El Centro de Oficios contara con un área de 2.000 mt2 en los que se albergaran aproximadamente 100 unidades económicas con vulnerabilidad alta de acuerdo a su colectivo empresarial (vehicular, alimentos, otro).</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td align="center" colspan="2">Centro de Oficios</td> </tr> <tr> <td align="center">Adecuación y Construcción</td> <td align="center">total 6037</td> </tr> </table> <p align="center">El valor se presentan en Salarios Mínimos</p> <p>b. Organización de la Base Cooperativa: El objetivo principal de esta estrategia es promover la organización de las unidades económicas con</p>	Centro de Oficios		Adecuación y Construcción	total 6037
Centro de Oficios					
Adecuación y Construcción	total 6037				





Nombre Proyecto

1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMÍA SOCIAL

mayor vulnerabilidad a través de una cooperativa o cualquier otro mecanismo de asociatividad para que puedan acceder a los beneficios establecidos por las cargas sociales del plan parcial, la reubicación al centro de los oficios, el capital semilla, las compensaciones y/o cualquier otro beneficio establecido dentro del programa de protección social.

Esta cooperativa será la encargada de administrar el centro de oficios y de orientar procesos de mayor formalización de las actividades económicas formales e informales, mediante acciones de organización social y procesos de economía solidaria, que les permitan acceder al crédito, mejorar sus ingresos y capacitarse para expandirse a nuevos mercados.

Con la organización de las unidades económicas informales se busca proteger su labor, y orientarlos para apoyar su vinculación a la transformación urbana que requiere el sector.

Organización base cooperativa					
	CRITERIO	VALOR UNITARIO SMLV	VALOR TOTAL SMLV	TIEMPO /MESES	VALOR TOTAL SMLV
CORTO PLAZO	2 profesionales administrativo	5	10	12	121
	Apoyo logístico	10	global	12	121
	Promoción en capacitación, gestión	10	global	12	121
	TOTAL				362

Los valores se presentan en Salarios Mínimos

- c. **Capital Semilla:** El proyecto de Capital Semilla es un aporte no reembolsable que será cofinanciado por las cargas sociales establecidas en el plan parcial, para mejorar las condiciones laborales, de competitividad y sostenibilidad de las unidades económicas en vulnerabilidad alta, igualmente se pretende incentivar con este capital a las unidades económicas para que trabajen bajo el esquema asociativo y de cooperación, en la incorporación de sus labores productivas en la renovación de Naranjal.

El propósito esencial del capital Semilla es consolidar las unidades económicas fomentando, fortaleciendo y tecnificando su actividad laboral y para que el aporte se haga efectivo, los beneficiados que serán los que se trasladarán al -Centro de Oficios-, deberán desarrollar acciones que permitan su organización técnica y administrativa a través de una figura asociativa (ver anexo 3 Estrategia Vehículo Liviano). El capital semilla será utilizado en primer lugar para la instalación de la unidad económica en el -Centro de Oficios-, así mismo, para el fortalecimiento de la unidad productiva y su plan de negocios.

Igualmente se busca desarrollar acciones que permitan organizar





Nombre Proyecto																																																
1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMÍA SOCIAL																																																
	<p>técnica, administrativa y de forma empresarial, durante la gestión de las Unidades de Actuación 2 y 3 a las unidades de servicio automotriz, para que mejoren sus condiciones laborales, creando ventajas competitivas para su actividad económica principal.</p> <p>Este capital semilla fue calculado de acuerdo a las ganancias registradas en el censo y será entregado durante 1 año a las unidades de alta vulnerabilidad que se trasladen al Centro de Oficios, por ende las unidades dedicadas al vehículo pesado no tendrán este beneficio, solamente serán objeto de las compensaciones especiales establecidas en el proyecto <i>Protección Social a Unidades Económicas</i>.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">CORTO PLAZO</th> <th colspan="5">Capital semilla para 99 unidades con vulnerabilidad alta</th> </tr> <tr> <th>GANANCIAS</th> <th>UNIDADES</th> <th>CAPITAL SEMILLA EN SMLV</th> <th>MENSUAL</th> <th>TOTAL SMLV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 500</td> <td>41</td> <td>100%</td> <td>24</td> <td>990</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>501 - 1.500</td> <td>25</td> <td>60%</td> <td>14</td> <td>362</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>1.501 - 2.500</td> <td>7</td> <td>40%</td> <td>10</td> <td>68</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>> 2.500</td> <td>2</td> <td>20%</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>SIN INFORMACIÓN</td> <td>24</td> <td>20%</td> <td>5</td> <td>116</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>99</td> <td></td> <td></td> <td>1.546</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Los valores se presentan en Salarios Mínimos</p> <p>Este proyecto deberá desarrollarse en el corto plazo y el Operador Urbano será el encargado de definir la metodología para desarrollar esta estrategia y de establecer el procedimiento para las personas que no están inscritas en el censo.</p>	CORTO PLAZO	Capital semilla para 99 unidades con vulnerabilidad alta					GANANCIAS	UNIDADES	CAPITAL SEMILLA EN SMLV	MENSUAL	TOTAL SMLV	1 - 500	41	100%	24	990	83	501 - 1.500	25	60%	14	362	30	1.501 - 2.500	7	40%	10	68	6	> 2.500	2	20%	5	10	1	SIN INFORMACIÓN	24	20%	5	116	10	TOTAL	99			1.546	
CORTO PLAZO	Capital semilla para 99 unidades con vulnerabilidad alta																																															
	GANANCIAS	UNIDADES	CAPITAL SEMILLA EN SMLV	MENSUAL	TOTAL SMLV																																											
1 - 500	41	100%	24	990	83																																											
501 - 1.500	25	60%	14	362	30																																											
1.501 - 2.500	7	40%	10	68	6																																											
> 2.500	2	20%	5	10	1																																											
SIN INFORMACIÓN	24	20%	5	116	10																																											
TOTAL	99			1.546																																												
Actores Beneficiados	<ul style="list-style-type: none"> Unidades económicas con vulnerabilidad alta, especialmente los de talleres de servicios automotriz y demás actividades complementarias. 																																															
Resultados Esperados	<ul style="list-style-type: none"> Conformación de una o varias cooperativas que agremien las unidades económicas. 100 unidades económicas reubicadas en el centro de infraestructura comercial –Centro de los Oficios- Unidades económicas afiliadas en la cooperativa y realizando su ahorro programado. 																																															
Posibles Entidades Involucradas	<p>Operador Urbano del plan parcial Gestor social del plan parcial Gremios de la Construcción Departamento Administrativo de Planeación Secretaría de Desarrollo Social Organizaciones del Sector Unidades Económicas del Sector</p>																																															
Tiempo	Se estima un tiempo de 5 años para la ejecución.																																															



Nombre Proyecto	
1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMÍA SOCIAL	
estimado	
Costo aproximado en SMLV	7.945 SMLV
NOMBRE DEL PROYECTO	
2. PROTECCIÓN SOCIAL A UNIDADES ECONÓMICAS	
Descripción	<p>Naranjal fue clasificado como un plan parcial de Renovación, debido a que el sector presenta un deterioro físico y condiciones sociales complejas, razón por la cual en el sector existen diferentes casos de complejidad que se han ido identificando con el diagnóstico socioeconómico, y que requieren de una atención especial.</p> <p>Cada situación amerita una atención especial y el Gestor Social con su equipo de trabajo conjuntamente con las entidades competentes deberán estudiar las causas y alternativas de solución a estas problemáticas. Es conveniente verificar y convalidar la información arrojada por el diagnóstico socio-económico del sector de Naranjal con la realidad actual de estos; teniendo en cuenta que las realidades sociales son cambiantes.</p> <p>El proyecto busca contribuir mediante procesos de participación y equidad al desarrollo humano y generar capital social en la población vulnerable y en riesgo y se fundamenta en el reconocimiento de la necesidad de establecer medidas que permitan la ejecución del plan parcial cumpliendo con la protección a dicha población.</p>
Objetivo General	Restablecer y mejorar las condiciones de vida de la población vulnerable del área de intervención propiciando su permanencia en el sector o generando condiciones adecuadas para el traslado a otro sector de la ciudad.
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none">• Prestar asesorías y acompañamiento necesario a las unidades económicas vulnerables, facilitando el proceso de reubicación e inserción al nuevo contexto en sitio o en otro sector.• Fortalecer las unidades económicas que presentan condiciones de vulnerabilidad alta.• Priorizar y seleccionar los beneficiarios para el programa de protección a población vulnerable.• Brindar a la población del sector información y asesoría permanente de cada uno de los programas, campañas y proyectos sociales que se adelantan para la población vulnerable
Estrategias	<p>Para el presente proyecto se desarrollaron las siguientes estrategias:</p> <ul style="list-style-type: none">• Compensación especial para vulnerables: El diagnóstico socioeconómico junto con la aplicación de la matriz de vulnerabilidad, identifico las unidades económicas, tanto formales como informales con



Nombre Proyecto

1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMÍA SOCIAL

un nivel de vulnerabilidad alto, las cuales son las que se verán más afectadas con la intervención urbanística, puesto que sus condiciones laborales son mínimas.

Con la matriz de vulnerabilidad que se aplicó a las actividades económicas, se considero indispensable reconocer una compensación especial a las unidades económicas clasificadas en vulnerabilidad alta y media tanto propietarios como arrendatarios, con un monto básico de acuerdo a sus ganancias, que permitirá el restablecimiento de sus condiciones socioeconómicas iniciales.

Para mayor comprensión es importante tener claro el concepto de compensación la cual es el reconocimiento monetario que se hace respecto de un sujeto pasivo por la suspensión de ingresos derivados de una actividad económica soportada sobre el predio, debido al traslado requerido por motivo de la intervención urbanística.

A partir de que se haga el traslado de las unidades económicas, se hará efectivo las compensaciones a todas las unidades económicas de vulnerabilidad alta y media y será por 12 meses.

COMPENSACIÓN ESPECIAL PARA VULNERABLES ALTO Y MEDIA					
	RANGO	# UNIDADES	VALOR COMPENSACIÓN SMLV	TIEMPO/MESES	TOTAL SMLV
MEDIANO PLAZO	\$ 100 - 300	33	1	12	396
	\$ 301 - 500	22	1	12	264
	\$501 - \$1.500	61	2	12	1.098
	más de \$1.500	30	1	12	360
	Sin Información	83	1	12	996
	TOTAL	229			3.114

Los valores se presentan en Salarios Mínimos

- **Alojamiento Temporal para unidades económicas con vulnerabilidad alta mientras se realiza el Centro de Comercio y Servicios –Centro de Oficinas- Naranjal:** Uno de los principales obstáculos que se tuvo para la ejecución del plan parcial, fue la falta de estrategias que garantizaran la protección a la población vulnerable. Por esta razón, para poder iniciar las obras de intervención de cada unidad de actuación, se tomo como estrategia de acompañamiento social establecer un monto de 704 SMLV que será utilizado para alojar temporalmente a las unidades económicas que presentan un grado de vulnerabilidad alto.

Esto con el fin de facilitar el traslado de las unidades económicas y así permitir la ejecución de las unidades de actuación.





Nombre Proyecto

1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMÍA SOCIAL

Todo el proceso de alojamiento y la utilización de los recursos serán manejados por el Operador Urbano y el Gestor Social.

ALOJAMIENTO TEMPORAL PARA UNIDADES ECONOMICAS VULNERABILIDAD ALTA		
CORTO PLAZO	Alojamiento temporal para 147 unidades economicas de vulnerabilidad alta	704
TOTAL		704

Los valores se presentan en Salarios Mínimos

- **Prima de traslado:** Se estableció como estrategia brindar una prima de traslado para la movilización de las unidades económicas que se deban relocalizar en un nuevo inmueble, especialmente cerca al sector.

Por lo tanto, para la valoración aproximada de este proyecto se estableció un monto equivalente al 50% de un SMMLV para cubrir el desplazamiento hacia el nuevo sitio de trabajo, de las unidades censadas.

El acompañamiento tanto para la salir de inmueble como para la relocalización de las unidades económicas lo llevará a cabo el equipo de la Gestión social y las entidades gubernamentales competentes.

PRIMA DE TRASLADO			
CORTO PLAZO	UNIDADES ECONOMICAS		
	# UNIDADES	VALOR	TOTAL
	306	1,01	616
	TOTAL		616

Los valores se presentan en Salarios Mínimos

Actores Beneficiados	<ul style="list-style-type: none"> • Aproximadamente, 306 unidades económicas en condición de vulnerabilidad alta y media.
Resultados Esperados	<ul style="list-style-type: none"> • 306 unidades económicas vulnerables, protegidas y fortalecidas empresarialmente. • Reconocimiento económico a las unidades económicas.
Costo aproximado en SMLV	4.410 SMLV



NOMBRE DEL PROYECTO	
3. DINAMIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO A LA ECONOMÍA SOCIAL	
Descripción	Este proyecto pretende generar en las unidades económicas una mayor competitividad y productividad empresarial y tiene el propósito de atender integralmente las unidades económicas productivas del sector, especialmente aquellas que presentan un grado de vulnerabilidad alto.
Objetivo General	Promover y orientar un proceso de mayor formalización en las unidades económicas formales e informales, mediante la constitución legal, organización, formación, y capacitación en emprendimiento empresarial, creación de cadenas productivas y tecnificación de la producción para su competitividad.
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none">• Garantizar que durante el periodo de transición de la reubicación, las unidades económicas más vulnerables mantengan sus condiciones iniciales.• Implementar un modelo de gestión del desarrollo empresarial de las unidades económicas.• Desarrollar habilidades gerenciales y de liderazgo en los empresarios del sector.• Consolidar el tejido empresarial a través de ferias empresariales.• Promover la conformación de colectivos empresariales a través de cooperativas de economía social.• Promover encuentros y realizar eventos comerciales que posibiliten el acercamiento entre proveedores, productores y consumidores.
Estrategias	<p>Las siguientes estrategias fueron diseñadas con el objetivo de minimizar los impactos de las intervenciones del plan sobre las actividades económicas que actualmente se ubican allí.</p> <ul style="list-style-type: none">• Acompañamiento social para arrendatarios de unidades económicas y actividades prohibidas por la norma del plan parcial: El acompañamiento social tendrá como objetivo garantizar las condiciones iniciales de las unidades económicas localizadas en el área de intervención, durante el proceso de implementación del plan con el fin de realizar acciones que permita prever conflictos sociales que pueden presentarse durante el proceso.• Promoción Empresarial y Capacitación Laboral: Es importante crear en los empresarios y sus unidades económicas un mayor nivel de competitividad, el cual ayude a la transformación de las unidades económicas en grandes empresas y no como unidades con ingresos económicos inferiores. La estrategia de promoción empresarial y capacitación laboral, a través de planes de negocios, ferias empresariales, constitución legal de las empresas, capacitación laboral con becas personales o convenio con entidad(es) de educación superior



NOMBRE DEL PROYECTO					
3. DINAMIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO A LA ECONOMÍA SOCIAL					
	y demás, buscan fortalecer la capacidad gerencial de los empresarios formales e informales pertenecientes al sector y formalizar sus unidades económicas.				
MEDIANO PLAZO	REALIZACIÓN DE FERIAS				
	CRITERIO BASICO				
	Participación en Ferias y eventos	24	3	72	
	Material de divulgación global	10	3	30	
	Total por ferias al año			103	
	Total ferias por 5 años			513,2	
	MEDIANO PLAZO	PLANES DE NEGOCIOS			
		ASESORES	TIEMPO	VALOR 1/2 TIEMPO	VALOR TOTAL smlv
		Abogado	12	3	36
		Economista	12	3	36
Administrador Empresas		12	3	36	
Capacitaciones a empresarios y grupos de trabajo		12		241	
TOTAL			350,2		
MEDIANO PLAZO	PROGRAMA DE BECAS				
	CRITERIO	# DE BECAS	VALOR BECAS smlv		
	320 Becas	320	2	580	
	TOTAL			580	
	Los valores se presentan en Salarios Mínimos				
Actores Beneficiados	<ul style="list-style-type: none"> • 306 Unidades Económicas del área de intervención • Empresarios del área de intervención 				
Resultados Esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de un modelo de gestión asociativa y empresarial de las unidades económicas. • Unidades económicas fortalecidas, y con habilidades para gerenciar y liderar. • Tejido empresarial consolidado. • Conformación de colectivos empresariales a través de cooperativas de economía social. • Realización de encuentros y eventos comerciales. 				
Costo aproximado en SMLV	1.443 SMLV				





► **Componente Socio-Cultural**

Nombre Proyecto																																									
1. GESTIÓN SOCIAL DE LA RENOVACIÓN URBANA																																									
Descripción	<p>La ejecución de proyectos de desarrollo urbanístico, como es el caso de los planes parciales, exige la puesta en marcha de distintas acciones que son necesarias gestionar con un ente centralizado, en este caso los Gestores, llámense Urbanos o Sociales acorde al ámbito de actuación.</p> <p>El Gestor Social será el agente responsable de la coordinación para el acompañamiento del proceso y gestión social de los desarrollos. Le corresponde actuar de manera articulada con el Gestor Urbano para el logro del Programa de Gestión Social. Cumplirá las funciones de enlace entre los actores privados, comunitarios y el Municipio; coordinará el Programa de Gestión Social definidos en el presente plan parcial y aquellos que surjan en el proceso de implementación del mismo.</p>																																								
	Gerencia social de la renovación urbana																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>COMPONENTE</th> <th>CANTIDAD</th> <th>VALOR UNITARIO/MES</th> <th>TOTAL</th> <th>TIEMPO</th> <th>VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">CORTO PLAZO</td> <td>Gerente de proyectos sociales</td> <td align="center">1</td> <td align="center">10</td> <td align="center">10</td> <td align="center">60</td> <td align="center">604</td> </tr> <tr> <td>Asesor jurídico*</td> <td align="center">1</td> <td align="center">4</td> <td align="center">4</td> <td align="center">24</td> <td align="center">87</td> </tr> <tr> <td>Profesionales Ciencias sociales</td> <td align="center">3</td> <td align="center">4</td> <td align="center">12</td> <td align="center">60</td> <td align="center">724</td> </tr> <tr> <td>Apoyo logístico</td> <td></td> <td></td> <td align="center">26</td> <td align="center">26</td> <td align="center">60</td> <td align="center">1.570</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="6">TOTAL</td> <td align="center">2.985</td> </tr> </tbody> </table>		COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO/MES	TOTAL	TIEMPO	VALOR TOTAL	CORTO PLAZO	Gerente de proyectos sociales	1	10	10	60	604	Asesor jurídico*	1	4	4	24	87	Profesionales Ciencias sociales	3	4	12	60	724	Apoyo logístico			26	26	60	1.570	TOTAL						2.985
		COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO/MES	TOTAL	TIEMPO	VALOR TOTAL																																		
	CORTO PLAZO	Gerente de proyectos sociales	1	10	10	60	604																																		
		Asesor jurídico*	1	4	4	24	87																																		
Profesionales Ciencias sociales		3	4	12	60	724																																			
Apoyo logístico				26	26	60	1.570																																		
TOTAL						2.985																																			
Los valores se presentan en Salarios Mínimos																																									
Objetivo General	Impulsar y conformar un Gestor Social con su equipo técnico que coordine y soporte el proceso de ejecución de todos los proyectos establecidos en el Programa de Gestión Social del plan parcial de Naranjal.																																								
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> • Dirigir y coordinar todo el Programa de Gestión Social. • Liderar el PGS y apoyar al Gestor Urbano en la gestión y concreción de éste. • Establecer una permanente comunicación con la población y las entidades municipales vinculadas en el proyecto, informándoles sobre los avances y procedimientos de cada una de las etapas de desarrollo. • Acompañar y asesorar a toda la población del sector. • Acompañar a las unidades sociales y económicas. • Coordinar los procesos de capacitación, planeación, jornadas de análisis y trabajo de todos los proyectos. • Crear estrategias que permitan el seguimiento y evaluar los impactos generados por las intervenciones urbanísticas. 																																								
Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar entidades de carácter público y privado con capacidad para gerenciar y gestionar proyectos urbanísticos y sociales 																																								





Nombre Proyecto	
1. GESTIÓN SOCIAL DE LA RENOVACIÓN URBANA	
	<ul style="list-style-type: none">• Crear alianzas entre los actores involucrados, inversionistas, constructores privados, organizaciones comunitarias y entes municipales o privados
Actores Beneficiados	<ul style="list-style-type: none">• Organizaciones sociales del Sector• Habitantes del sector• Unidades Económicas del sector
Resultados Esperados	<ul style="list-style-type: none">• Conformación Equipo interdisciplinario• Formulación y coordinación los proyectos estipulados en el programa de gestión social y los requeridos para la implementación del plan parcial.• Permanente comunicación y asesoría a la población influenciada por el proyecto.• Acompañamiento a toda la población del sector, propietarios, arrendatarios, trabajadores, entre otros.• Identificación y mitigación de los impactos generados por las intervenciones urbanísticas.• Realización de procesos de sensibilización, capacitación, planeación, jornadas de análisis y trabajo de todos los proyectos.
Posibles Entidades Involucrados	Operador Urbano del plan parcial Gestor Social del plan parcial y su equipo técnico. Organizaciones sociales del sector Secretaría de Desarrollo Social Secretaria de Bienestar Social
Tiempo estimado	El Operador Urbano y su equipo técnico interdisciplinario deberán iniciar su conformación después de adoptado el ajuste del plan parcial y por el tiempo de ejecución de los programas y proyectos sociales.
Costo aproximado	2.985 SMLV

Nombre Proyecto	
2. PROYECTO DE COMUNICACIÓN, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL	
Descripción	<p>Si bien la gran mayoría de los habitantes del sector de Naranjal tienen conocimiento sobre el plan parcial, solo conocen los aspectos más generales del mismo, motivo por el cual se hace necesario disponer de recursos específicos y estrategias de comunicación social para sensibilizar a la comunidad, difundir el plan parcial y garantizar la cobertura y familiaridad con el desarrollo y gestión del mismo.</p> <p>Este proyecto, no solo implica el diseño, impresión y entrega de material publicitario, sino también, y de manera más determinante, capacitar a los</p>





Nombre Proyecto	
2. PROYECTO DE COMUNICACIÓN, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL	
	<p>habitantes en temas tan importantes como: gestión ambiental, administración de recursos, promoción a la renovación y la organización comunitaria y económica, participación, convivencia ciudadana, procesos de conciliación y resolución de conflictos, competencias ciudadanas y otros que ayudaran a reconstruir el tejido social y la calidad de vida de los habitantes de Naranjal.</p> <p>Así mismo, se pretende vincular a las diferentes secretarías municipales para que con sus programas, especialmente los de protección social y protección a grupos vulnerables, vinculen a la población de Naranjal.</p>
Objetivo General	Desarrollar estrategias de comunicaciones e integración social y cultural en el sector de Naranjal con el propósito de promover la participación, sensibilización y el compromiso de la base social, las organizaciones y demás instancias del proceso de intervención con los cambios y transformaciones del territorio y las formas de habitar.
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none">• Proveer una información oportuna y veraz a la comunidad relacionada con la programación y ejecución de las obras que adelantara el plan parcial.• Fortalecer la construcción de ciudadanía e inserción social, mediante la integración cultural como medio de transformación social.• Promover actividades culturales y pedagógicas que contribuyan al desarrollo integral e inserción social de la comunidad de Naranjal.• Difundir entre la población flotante que diariamente transita por el sector, la importancia de la conservación y promoción de Naranjal como un espacio social de características únicas y de gran importancia dentro de la vida en la ciudad.
Estrategias / Acciones	<p>Este proyecto define 5 estrategias para establecer un proceso sostenible de información, difusión, sensibilización, promoción y capacitación entre los habitantes del sector</p> <ul style="list-style-type: none">• Capacitaciones en gestión ambiental, administración de recursos, promoción a la renovación, participación y convivencia ciudadana: Se trata de una estrategia que responde no solo a temas empresariales sino también a temas de ciudad y del mejoramiento del medio ambiente, mediante la formación, sensibilización y capacitación en el dominio de estrategias importantes para la competitividad y la renovación.• Talleres para el manejo de conflictos: El conflicto se define como las discrepancias entre dos o más actores entorno a una acción o



Nombre Proyecto

2. PROYECTO DE COMUNICACIÓN, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL

proyecto, manifestadas de tal modo que constituyen y evidencian contraposición de intereses y que no son propensos al logro de acuerdos.

Los procesos de resolución adecuada de conflictos se desarrollaran bajo ciertas etapas secuenciales, donde los actores involucrados irán construyendo poco a poco y en forma conjunta las bases que permitan alcanzar un acuerdo.

- **Actividades lúdicas y culturales:** Estrategia orientada a brindar un espacio de esparcimiento y a mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector, tanto en materia emocional como física. Entre las áreas que comprende este estrategia están (eventos deportivos, artes plásticas, salidas culturales y recreativas, foros culturales, crecimiento personal) todos encaminados hacia la aceptación y convivencia del plan parcial.

Capacitaciones y talleres de conflicto					
COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Talleres de formación	60				
Expertos	1	1,31	1	60	78,5
Material y suministros logística		10	10	60	603,7
TOTAL					682,2

Actividades lúdicas y culturales					
COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL	N° DE VECES	VALOR TOTAL
Actividades lúdicas y culturales		30,2	30	3	91

Los valores se presentan en Salarios Mínimos

- **Estrategia de comunicación:** se proponen algunas herramientas informativas y consultivas como afiches, plegables, volantes, convocatorias, puntos claves de información, videos, y otros para los habitantes del sector y demás población de la ciudad con el fin de informar los ajustes y objetivos del al plan parcial, sus programas y proyectos, avances de ejecución e información relevante acerca del sector y el plan parcial.

Comunicación: Difusión y Promoción					
COMPONENTE	N° DE VECES	VALOR UNITARIO SMLV	TOTAL	TIEMPO	VALOR TOTAL SMLV
DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN					
Piezas comunicacionales	20	10	201		201
Video	3	10	30		30
TOTAL					231,4





Nombre Proyecto																																								
2. PROYECTO DE COMUNICACIÓN, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL																																								
	<p>Los valores se presentan en Salarios Mínimos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restitución de los derechos al habitante de la calle: Naranjal es uno de los sectores de la ciudad donde se congregan un gran número de habitantes de la calle, es por esta razón que se considero importante tratar este tipo de problemática, puesto que con el cambio urbanístico que tendrá el sector, esta población deberá ser atendida. <p>Se pretende establecer un grupo interdisciplinario el cual esté capacitado para brindar asesorías psicológicas y sociales, que le ayuden al habitante de la calle a tener herramientas para incorporarse de nuevo en la vida social, rehabilitarse y volver a su familia. Igualmente en este proceso de reintegración a la vida social es importante brindar capacitaciones en artes y oficios que les permitan replantear un proyecto de vida coherente. El siguiente cuadro es un esquema general que permitió hacer una valoración general del proyecto, pero que se podrá ajustar acorde con los requerimientos puntuales:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">ATENCIÓN HABITANTES EN CONDICIÓN DE CALLE</th> </tr> <tr> <th></th> <th>COMPONENTE</th> <th>CANTIDAD</th> <th>VALOR UNITARIO</th> <th>TOTAL</th> <th>TIEMPO/mes</th> <th>VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">LARGO PLAZO</td> <td>Servicios de Atención</td> <td>1</td> <td>20</td> <td>20</td> <td>12</td> <td>241</td> </tr> <tr> <td>Reconstrucción de valores y capacidades</td> <td></td> <td>101</td> <td>0</td> <td></td> <td>101</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">TOTAL</td> <td>342,12</td> </tr> </tbody> </table>						ATENCIÓN HABITANTES EN CONDICIÓN DE CALLE								COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL	TIEMPO/mes	VALOR TOTAL	LARGO PLAZO	Servicios de Atención	1	20	20	12	241	Reconstrucción de valores y capacidades		101	0		101	TOTAL						342,12
ATENCIÓN HABITANTES EN CONDICIÓN DE CALLE																																								
	COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL	TIEMPO/mes	VALOR TOTAL																																		
LARGO PLAZO	Servicios de Atención	1	20	20	12	241																																		
	Reconstrucción de valores y capacidades		101	0		101																																		
TOTAL						342,12																																		
Actores Beneficiados	Moradores y residentes del área de Planificación																																							
Resultados Esperados	<ul style="list-style-type: none"> • Comunidad informada de toda la programación y ejecución de plan parcial y sus programas y proyectos. • Realización de jornadas culturales y lúdicas • Difusión y sensibilización a la comunidad y la ciudad del desarrollo del plan parcial • Habitantes de calle re socializados 																																							
Posibles Entidades Involucrados	Gestor Social y su equipo de apoyo. Secretaria de Cultura Ciudadana Inder Secretaría de Desarrollo Social Secretaria de Bienestar Social Secretaria del Medio Ambiente Secretaria de Gobierno																																							





Nombre Proyecto	
2. PROYECTO DE COMUNICACIÓN, FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL	
	Secretaria de Transporte y Transito Organizaciones Sociales del Sector
Tiempo estimado	El tiempo que requiera la ejecución del programa de gestión social.
Costo aproximado	1.346 SMLV





► Estructura presupuestal en Salarios Mínimos Legales Vigentes del Programa de Gestión Social

COMPONENTE SOCIO-HABITACIONAL						
1. PROYECTO DE ACOMPAÑAMIENTO Y GESTIÓN HABITACIONAL						
Capital semilla para vivienda						
MEDIANO PLAZO	VULNERABILIDAD ALTA				68	
	VALOR MAX VIP SMLV	10% AHORRO	100% del 10%	Total alta SMLV		
	70	7	7	476		
	VULNERABILIDAD MEDIA				26	
	VALOR MAX VIP SMLV	10% AHORRO	30% del 10%	Total media SMLV		
	135	14	4	105		
	VULNERABILIDAD BAJA				11	
	VALOR MAX VIP SMLV	10% AHORRO	15% del 10%	Total baja SMLV		
	135	14	2	22,3		
	TOTAL CAPITAL SEMILLA				604	
Alojamiento temporal residentes de vivienda						
MEDIANO PLAZO	RANGOS		# VIVIENDAS	TOTAL SMLV	TIEMPO/MESES	TOTAL SMLV
	Alta	1	68	51	12	609
	Media	1	26	16	12	188
	Baja	0,4	11	4	12	53
	TOTAL					
Prima de traslado						
MEDIANO PLAZO	# VIVIENDAS	VALOR SMLV	TOTAL SMLV			
	100	1	80			
	TOTAL		80			
Atención población vulnerable						
CORTO PLAZO	COMPONENTE		VALOR TOTAL SMLV			
	Mujeres cabezas de familia		402			
	Discapacitados					
	Niños					
	Joves y adultos					
	Adulto mayor					
	Familias de inquilinatos					
TOTAL		402				
TOTAL COMPONENTE SOCIO - HABITACIONAL SMLV					1.937	



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

COMPONENTE SOCIO-ECONOMICO

1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMIA SOCIAL UA 2 Y 3

CORTO PLAZO	Centro de Oficios					
	Adecuación y Construcción Centro de Oficios	SMLV		6.037		
Organización base cooperativa						
CORTO PLAZO	CRITERIO	VALOR UNITARIO SMLV	VALOR TOTAL SMLV	TIEMPO /MESES	VALOR TOTAL SMLV	
	2 profesionales administrativo	5	10	12	121	
	Apoyo logístico	10	global	12	121	
	Promoción en capacitación, gestión y apoyo a la	10	global	12	121	
	TOTAL				362	
Capital semilla para 99 unidades con vulnerabilidad alta						
CORTO PLAZO	GANANCIAS	UNIDADES	CAPITAL SEMILLA EN SMLV		MENSUAL	TOTAL SMLV
	1 - 500	41	100%	24	990	83
	501 - 1.500	25	60%	14	362	30
	1.501 - 2.500	7	40%	10	68	6
	> 2.500	2	20%	5	10	1
	SIN INFORMACIÓN	24	20%	5	116	10
TOTAL	99			1.546		
TOTAL PROYECTO GESTIÓN INMOBILIARIA SMLV						7.945

2. PROTECCIÓN SOCIAL A UNIDADES ECONOMICAS

COMPENSACIÓN ESPECIAL PARA VULNERABLES ALTO Y MEDIA						
MEDIANO PLAZO	RANGO	# UNIDADES	VALOR COMPENSACIÓN SMLV	TIEMPO/MESES	TOTAL SMLV	
	\$ 100 - 300	33	1	12	396	
	\$ 301 - 500	22	1	12	264	
	\$501 - \$1.500	61	2	12	1.098	
	más de \$1.500	30	1	12	360	
	Sin Información	83	1	12	996	
	TOTAL	229				3.114
ALOJAMIENTO TEMPORAL PARA UNIDADES ECONOMICAS VULNERABILIDAD ALTA						
CORTO PLAZO	Alojamiento temporal para 147 unidades economicas de vulnerabilidad alta			SMLV		704
	TOTAL					704
PRIMA DE TRASLADO						
CORTO PLAZO	UNIDADES ECONOMICAS					
	# UNIDADES	VALOR SMLV	TOTAL SMLV			
	306	1	616			
	TOTAL SMLV		616			
TOTAL PROYECTO PROTECCIÓN SOCIAL A UNIDADES ECONOMICAS SMLV						4.434





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

3. DINAMIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO A LA ECONOMIA SOCIAL

REALIZACIÓN DE FERIAS					
MEDIANO PLAZO	CRITERIO BASICO		VALOR ANUAL smlv	CANTIDAD/anual	VALOR smlv
	Participación en Ferias y eventos		24	3	72
	Material de divulgación global		10	3	30
	Total por ferias al año				103
	Total ferias por 5 años				513,2
PLANES DE NEGOCIOS					
MEDIANO PLAZO	ASESORES		TIEMPO	VALOR 1/2 TIEMPO	VALOR TOTAL smlv
	Abogado		12	3	36
	Económista		12	3	36
	Administrador Empresas		12	3	36
	Capacitaciones a empresarios y grupos de traba		12		241
TOTAL				350,2	
PROGRAMA DE BECAS					
MEDIANO PLAZO	CRITERIO	# DE BECAS	VALOR BECAS smlv		
	320 Becas	320	2	580	
	TOTAL			580	
TOTAL PROYECTO ECONOMÍA SOCIAL					1.443
TOTAL COMPONENTE SOCIO - ECONOMICO SMLV					13.822





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

COMPONENTE SOCIO-CULTURAL						
1. OPERADOR SOCIAL DE LA RENOVACIÓN URBANA						
Gerencia social de la renovación urbana						
CORTO PLAZO	COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO/MES SMLV	TOTAL SMLV	TIEMPO/MESES	VALOR TOTAL SMLV
	Gerente de proyectos sociales	1	10	10	60	604
	Asesor jurídico*	1	4	4	24	87
	Profesionales Ciencias sociales	3	4	12	60	724
	Apoyo logístico		26	26	60	1.570
TOTAL						2.985
2. COMUNICACIÓN PARA EL DESARROLLO, EDUCACIÓN CIUDADANA Y AMBIENTAL						
LARGO	Capacitaciones y talleres de conflicto					
	COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO SMLV	TOTAL	CANTIDAD/MESES	VALOR TOTAL SMLV
	Talleres de formación	60				
	Expertos	1	1,31	1	60	78,5
	Material y suministros logística		10	10	60	603,7
TOTAL						682,2
LARGO	Actividades lúdicas y culturales					
	COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO SMLV	TOTAL	N° DE VECES	VALOR TOTAL SMLV
	Actividades lúdicas y culturales		30,2	30	3	91
LARGO PLAZO	Comunicación: Difusión y Promoción					
	COMPONENTE	N° DE VECES	VALOR UNITARIO SMLV	TOTAL	TIEMPO	VALOR TOTAL SMLV
	DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN					
	Piezas comunicacionales	20	10	201		201
	Vídeo	3	10	30		30
TOTAL						231,4
ATENCIÓN HABITANTES EN CONDICIÓN DE CALLE						
LARGO PLAZO	COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO SMLV	TOTAL SMLV	TIEMPO/mes	VALOR TOTAL SMLV
	Servicios de Atención	1	20	20	12	241
	Reconstrucción de valores y capacidades		101	0		101
TOTAL						342,12
TOTAL COMPONENTE SOCIO-CULTURAL SMLV						4.331

TOTAL CARGAS SOCIALES	
Componente Socio-Habitacional	1.937
Componente Socio-Económico	13.822
Componente Socio-Cultural	4.331
Total	20.090





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Adicional a todo el Programa de Gestión Social, mediante un contrato celebrado con la Corporación Cornarantal se formularon los proyectos para la reubicación del vehículo pesado y el proyecto de reubicación del manejo de residuos sólidos y reciclaje a través de un centro de acopio. Ambos proyectos deben ser gestionados con el apoyo del gestor urbano y el gestor social y buscar recursos para su financiación puesto que sus valores no quedaron incluidos dentro de las cargas sociales establecidas para el plan parcial. Ver anexo 4 y 5 Estrategia Vehículo Pesado y Estrategia Manejo de residuos sólidos.

En ambos proyectos serán protegidas las personas inscritas en el censo, sin embargo el Operador Urbano junto con el Gestor Social serán los encargados de definir la metodología para vincular a aquellas personas no se encuentran registradas en el censo pero son identificadas y reconocidas por la comunidad.

Igualmente, para el proyecto de reubicación del manejo de residuos sólidos tendrán como primera opción de participar en el mismo, las siguientes unidades económicas, puesto que son las organizaciones que han estado activas en el sector y agremiadas a ASEMAR y por su labor son reconocidas por la comunidad.

- Miguel Henao Carrera 63D 43 33
- Todo Envases Carrera 63D 43 35
- Excedentes J.R Carrera 63D 63 67
- Dario Londoño Calle 44 63D 31
- Rigoberto Gomez Gomez Carrera 64 44 59 – 44 55
- Jorge Taborda Carrera 64 44 72
- Dorisplast Carrera 64 45A 49
- Excedentes Piamonte Carrera 64 45A 59
- Fredy Mesa Calle 46 64 28
- Excedentes El Primo Carrera 63D 63 67
- Antonio Lopez Calle 46 63B 13
- Excedentes Éxito Calle 45A 63B 31
- F.M Carrera 63A 45 75
- Marta Salazar Carrera 63A 45 65
- Estruplas Carrera 63A
- Recyclepet Carrera 64 44B 29
- Replast Calle 46 64 45
- Excedentes de Oriente Calle 45A 64 09
- Luz Marina Bedoya Carrera 64 44 53
- Jesquet Carrera 63B 45A 41
- Hernando Estrada Carrera 63B 45A 59
- Envases Calle 45A 63B 35



CAPÍTULO IV

4. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Este documento discrimina los ajustes que se realizaron al Plan Parcial Naranjal, luego de su revisión, respecto al reparto equitativo de cargas y beneficios y la simulación urbanístico financiera.

Los argumentos evaluados para la realización del ajuste de estos temas son los siguientes:

- El plan parcial del 2000 en su formulación inicial no elaboró un reparto equitativo de cargas y beneficios. El documento técnico de soporte contenía una distribución de las cargas, más no una distribución equitativa. Con esta revisión se realizó un reparto equitativo que se detalla en el desarrollo de este documento, para lo cual se fijaron y cuantificaron las cargas por Unidad de Actuación Urbanística al igual que los beneficios representado por los aprovechamientos (m²) y la tipología de usos.
- En la revisión ha sido necesario concretar, cuantificar y valorar el programa de gestión social y los proyectos definidos por éste para garantizar la protección a los residentes y moradores del área de intervención, sin que tal reconocimiento inviabilice la ejecución del plan parcial, en este sentido se ajustaron los costos adicionales generados por este programa.

Lo anterior se fundamenta en el objetivo número 8 del Plan de Ordenamiento Territorial, al artículo 119 de la Ley 388 de 1997, el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1212 que establece como una carga social la protección a moradores o el impacto socioeconómico de las actuaciones y que deben ser asumidas como cargas por las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) del plan parcial y se concretan en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

- Dado que el Acuerdo 23 de 2.000 estableció la obligación de construir vivienda de interés social y su efectiva localización dentro del suelo objeto de intervención, su costo asociado debe ser distribuido entre los propietarios de las diferentes unidades de actuación urbanística.
- Se realizó una simulación urbanístico-financiera con base en los beneficios -aprovechamientos y tipología de usos- y las cargas -obligaciones urbanísticas y sociales- que se fijan para efectos de esta revisión.

Dichos beneficios corresponden al aprovechamiento medio determinado en el Decreto 1284 de 2000, que se detallan en el desarrollo del presente capítulo. La simulación financiera inicial que se realizó en la formulación del plan parcial (Decreto 1284) y que se consignó en el documento técnico de soporte del 2000, se desarrolla con base en un aprovechamiento diferente al que se concretó en el Decreto.



El Decreto 1284 vigente no cuantifica las obligaciones y a quien le corresponde cumplirlas, por lo tanto, como se mencionó anteriormente, para efectos de esta revisión se fijan y ponderan tanto las cargas como las obligaciones.

- El plan del parcial del año 2000 determina que el sector de Arrabal (las tres manzanas ubicadas al interior del polígono Z4_R7), podrá desarrollarse predio a predio o podrá hacerlo integrando los predios de toda la manzana, no obstante, para este último caso no realiza la respectiva simulación financiera y el reparto equitativo de cargas y beneficios, situación que se subsana en esta revisión.

El sistema reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU). El presente documento expone inicialmente en el sector de Naranjal, las cargas que le corresponden a cada unidad de actuación –gestión-, luego los aprovechamientos de las mismas para así continuar con los ejercicios del reparto de cargas y beneficios y la simulación urbanístico financiera resultado de la revisión y ajuste al Decreto del año 2000. Posteriormente se realiza en forma independiente e integral lo correspondiente a las tres manzanas de Arrabal mencionada anteriormente.

4.1 CARGAS DEL PLAN PARCIAL

Se asumen como cargas de este plan parcial, el suelo requerido para la generación de espacio público, entendiendo este como las zonas verdes, plazoletas y parques, el suelo requerido para la construcción del equipamiento, la cesión de suelo para conformar la infraestructura vial y el costo por la adecuación y construcción de todas éstas, como la reposición de andenes y vías existentes.

Adicionalmente se incluyen como cargas los recursos financieros que aportará cada unidad de actuación urbanística de la subzona D para el desarrollo de los programas y proyectos de interés social y de la subzona C, cuando se desarrolle mediante unidades de actuación.

► Normativa aplicable

Para el polígono Z4_R7 se aplica la normativa del Acuerdo 062 de 1999 y del Acuerdo 023 de 2000:

- Áreas de cesión pública: Con plan parcial: 4m² por cada 100 m² construidos con un mínimo del 15% del área bruta del lote.
De acuerdo con el aprovechamiento medio que se aplica en el plan vigente y en esta revisión la carga corresponde al 15% del área bruta del lote y se desarrolla más adelante en el presente capítulo.
- Construcción de equipamientos: Con plan parcial: 1m² por cada destinación de vivienda, 1% del área construida en otros usos.
Se aplicará esta obligación con base en los m² licenciados por los diferentes proyectos.



► **Cuantificación de las Cargas en el Sector de Naranjal – Subzona D**

a) Cargas Físicas

Dentro del proceso de ajustes del plan parcial las cesiones de suelo por concepto de obligaciones urbanísticas se optimizó el espacio público de tal manera que este representara el 22% del área bruta del polígono (Acuerdo 023 del 2000, polígono Z4_R7). Dentro del planteamiento urbanístico vigente se determinó la destinación de las cesiones a la consolidación de espacios públicos al interior del polígono, lo cual se mantiene en el proceso de revisión del plan, solo se precisó su localización y dimensionamiento en la cartografía, como se aprecia en el siguiente plano.



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación



Plano 06. Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas2





También hacen parte de las cargas objeto de reparto la adecuación y reposición de andenes, adecuación de vías existentes, cesión de suelo y adecuación para vía nueva, la reposición de redes si se requiere, éstas últimas acorde con lo establecido en las normas de mayor jerarquía.

A continuación se presenta el cuadro que concreta y cuantifica las obligaciones de cesión y adecuación de suelo para el espacio público efectivo.

ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO POR UAU			
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	SUELO M2		TOTAL M2
	VÍAS	ZONAS VERDES, Y EQUIPAMIENTOS	
Sector de Renovación Urbana Z4_R7 Barrio naranjal			
UAU 1	2.685	2.650	5.335
UAU 2	3.401	2.592	5.993
UAU 3	3.953	2.496	6.449
UAU 4	4.201	3.624	7.825
UAU 5	4.593	6.602	11.195
TOTAL	18.833,37	17.963	36.796

ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PÚBLICO POR UAU Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal			
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN	SUELO M2		TOTAL M2
	VÍAS	ÁREAS VERDES, REACIONALES Y EQUIPAMIENTOS	
UAU 6	2526,24	1.351,70	2.937,94
UAU 7	954,03	774,46	1.728,49
UAU 8	471,54	620,43	1.091,97
TOTAL	3.951.81	2.746,6	5.758,40

Los 18.833,37 m² de cesión de suelo para conformar vía nueva, en el sector de naranjal, en la actualidad son parte de predios privados. Sin embargo, parte de la carrera 63B existente que se ubica al interior de las unidades 3 y 5 pasarán a ser suelos privados, por tanto esta misma área se repondrá al interior de estas unidades por tanto, para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios, la cesión suelo que pasa de público a privado en estas unidades se debe descontar de su obligación de cesión de suelo para vía nueva. Esta situación se presenta desde el plan del año 2000 pero como no existía una estructura de reparto no se había definido como se acometería esta situación.

A continuación se presenta el cuadro que explica el anterior planteamiento:



CESIÓN DE SUELO PARA VÍA NUEVA QUE INVOLUCRA EL ÁREA DE VÍA A DESAFECTAR, QUE PASA DE PÚBLICO A PRIVADO			
Unidad de Actuación Urbanística	Cesión de suelo para vía nueva m²	Área de vía a reponer, que pasa de suelo público a privado m²	Cesión de suelo para vía nueva descontando el suelo que pasa de público a privado m²
UAU 1	2.685	0	2.685
UAU 2	3.401	0	3.401
UAU 3	3.953	1.100	2.853
UAU 4	4.201	0	4.201
UAU 5	4.593	1.243	3.350
TOTAL	18.833,37	2.343	16.490

Por lo tanto, la carga por construcción de vía nueva de las unidades 3 y 5 será la siguiente:

UAU 3: 2.853 m² de vía nueva
UAU 5: 3.350 m² de vía nueva

El reparto equitativo de cargas y beneficios se hace con base en estas últimas áreas.

b. Valoración de las Cargas Físicas

Valoración del suelo:

Los valores del suelo se tomaron a partir de una extrapolación de datos obtenidos de diversas fuentes:

- Avalúos comerciales existentes de la zona.
- Avalúos comerciales de suelo realizados en sectores con características similares.
- Avalúos catastrales del año 2005.
- Reuniones con expertos inmobiliarios.

Los valores de referencia de suelo por UAU se plasman en el siguiente cuadro:



VALORES DE REFERENCIA DE SUELO (\$)	
Sector	Valor de referencia del suelo (\$) ⁴
Sobre ejes viales principales (San Juan, K 65)	1.200.000
Al interior del polígono	750.000
Medio ponderado	850.000

Valoración de las adecuaciones

Para la valoración de las adecuaciones se tomó como referencia los precios utilizados por la Secretaría de Obras Públicas, teniendo en cuenta el tipo de adecuaciones requeridas en el sector:

VALORES DE REFERENCIA DE ADECUACION Y CONSTRUCCION (\$)	
Tipo de intervención	Costo Adecuación [\$/m ²]
Adecuación de vías existentes	\$ 90.000
Adecuación de zonas verdes	\$ 70.000
Construcción de vía nueva	\$ 150.000

4.2 CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS EN EL SECTOR DE NARANJAL

Como se mencionó anteriormente, uno de los propósitos de esta revisión es fijar tanto las cargas como los beneficios del plan en forma precisa para poder realizar un reparto equitativo de estos.

El Decreto 1284, plan del año 2000, estableció un rango de aprovechamientos de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 22 DECRETO 1284. CUANTIFICACION GENERAL DE APROVECHAMIENTOS. La ficha de Z4 R7, estableció un aprovechamiento expresado en índice de construcción entre 1.5 y 6.0 sobre área bruta; de lo anterior se deduce el siguiente aprovechamiento máximo, general y por unidades de gestión, utilizando un índice de 6.0, así;

⁴ Este valor de referencia del suelo se utiliza para el desarrollo de la simulación urbanístico financiera y el reparto equitativo de cargas y beneficios de todo el territorio sujeto a plan parcial. En el momento de analizar cada unidad de actuación urbanística por separado este precio podrá variar como en el caso del análisis de la UAU 1 presentado en el capítulo 3. Se utiliza el valor medio ponderado para la valoración de los suelos de cesión en las UAU que están compuestas tanto de suelo sobre ejes como de suelo al interior.



Aprovechamiento máximo Decreto 1284						
	Unidad 1	Unidad 2	Unidad 3	Unidad 4	Unidad 5	Totales
Área Bruta Mts ²	22.726,28	15.171, 41	15.478,1	24.062,11	7.874,33	85.312,23
Porcentaje	26.64	17.78	18.14	28.20	9.23	100
Metros cuadrados edificables	136.357,68	91.028,46	92.868,6	144.372,66	47.245,98	511.879,38

A partir de los análisis y simulación urbanística – financiera, que se encuentra en el documento técnico de soporte del presente plan parcial, se ha determinado como aprovechamiento medio el siguiente:

Aprovechamiento medio Decreto 1284						
	Unidad 1	Unidad 2	Unidad 3	Unidad 4	Unidad 5	Totales
Área Bruta Mts ²	22.726,28	15.171, 41	15.478,1	24.062,11	7.874,33	85.312,23
Porcentaje	26.64	17.78	18.14	28.20	9.23	100
Índice de Construcción	1.93	1.74	2.73	2.09	3.75	2.25
Metros cuadrados edificables	43.973,2	26.531,08	42.300,2	50.417,0	29.570,0	192.791,48

El índice a utilizar en cada unidad de gestión, será el comprendido entre cada uno de los anteriores índices, basados en el aprovechamiento medio hasta el aprovechamiento máximo, es decir 6.0."

Retomando la norma establecida por el plan del 2000, en la revisión y ajuste de éste se fija como aprovechamiento máximo 192.791,48 m² que es el equivalente al índice de construcción promedio para todo el plan establecido en éste, es decir 2.25. No obstante, se aclara que debido al ajuste de áreas que se realiza en la revisión del plan y que se detalla en el Capítulo 2 de este documento, el índice de construcción con el cual se trabajará en esta revisión y en Decreto que concreta la norma es de 2.49 para el sector de naranjal y 2.25 para el sector de Arrabal.

Igualmente, la revisión para efectos del ejercicio del reparto equitativo de cargas y beneficios destina los metros cuadrados a construir para que corresponda a la asignación establecida en el Acuerdo 062 de 1999, agrupándolos por unidad de actuación conforme con el modelo de ocupación.

En el siguiente cuadro se contabiliza por tipología de uso los metros cuadrados a construir que se contabilizan en el índice de construcción:





Sector de Naranjal:

EDIFICABILIDAD POR UNIDAD DE ACTUACION Y POR TIPOLOGIAS DE USO SECTOR DE NARANJAL					
Unidad de Actuación urbanística	Vivienda (Valor mayor a 135 SMMLV)	VIS Vivienda de Interés Social	Comercio (Incluye el Comercio tipo 1 y el Comercio tipo2)	Servicios	Total Área Vendible
	M ²	M ²	M ²	M ²	M ²
UAU 1	0	0	3.296	33.997	39.903
UAU 2	19.385	1.574	3.060	9.180	33.199
UAU 3	18.547	1.510	3.996	11.989	36.043
UAU 4	24.912	1985	2.465	7.395	36.757
UAU 5	31.327	2.524	3.260	9.779	46.889
TOTAL	94.171	7.592	16.077	72.341	190.181

Los parqueaderos privados no se contabilizan para el índice de construcción, sin embargo por ser áreas vendibles se incorporan al reparto.

PARQUEADEROS POR UNIDAD DE ACTUACION		
Unidad de Actuación Urbanística	PARQUEADEROS PRIVADOS	PARQUEADEROS PÚBLICOS
	M ²	M ²
UAU 1	8.950	0
UAU 2	9.225	629
UAU 3	9.854	602
UAU 4	10.436	807
UAU 5	13.789	1.116
TOTAL	52.254	3.154



Sector Arrabal

EDIFICABILIDAD POR UNIDAD DE ACTUACIÓN Y POR TIPOLOGIAS DE USO Polígono Z4_CN1_12 Sector Arrabal					
Unidad De Actuación Urbanística	Vivienda (Valor mayor a 135 SMMLV)	VIS Vivienda de Interés Social	Comercio	Servicios	Total Área Vendible
	M ²	M ²	M ²	M ²	M ²
UAU 6	0	0	1.773	18.085	19.858
UAU 7	6.337	2.490	557	1.113	10.497
UAU 8	6.674	2.490	560	1.120	10.844
Total	13.011	4.980	2.890	20.318	41.199

El tipo de producto inmobiliario definido para la realización de la simulación urbanística financiera y el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan revisado, tiene en cuenta la ubicación del desarrollo y el tipo genérico de uso como se describe a continuación y se cuantifico en el cuadro número 7:

Comercio tipo 1: Es aquel comercio en primer piso que se genera sobre los ejes viales principales, de la carrera 65 y la calle 44 (San Juan).

Comercio tipo 2: Es el comercio en primer piso que no se desarrolla sobre los ejes anteriormente mencionados.

Servicios tipo 1: se denomina en forma genérica servicios pero corresponde a actividades de oficinas, comercio, o locales desarrollados a partir del segundo piso y pueden localizarse cualquiera de las unidades de actuación hasta donde lo determina el modelo de ocupación proyectado.

VIS: Esta vivienda se plantea en cumplimiento de la normatividad definida por el Acuerdo 23 de 2000 en cuanto a desarrollar un porcentaje determinado de metros cuadrados de construcción en vivienda de interés social. Su valor no podrá superar los 135 smmlv. Para efectos de la simulación se tomo este valor tope como referencia.

Vivienda: Vivienda como producto inmobiliario diferente a la VIS que se ofrece a precio de mercado para estratos medios.

Parqueaderos públicos: Son las áreas estimadas para construcción de estacionamientos comerciales, que no serán motivo de venta.



Parqueaderos privados: Son las áreas estimadas para estacionamientos asociadas a los requerimientos normativos y podrán ser vendidas.

Para conservar la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios, se definen los índices de convertibilidad por metro cuadrado dependiendo del uso, así:

LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS T1 primer piso sobre ejes viales(m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS T2 primer piso al interior (m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS de segundo piso en adelante (m2)	VIVIENDA (m2) de valor superior a los 135 smmlv	VIS (m2)	VIP (m2)
0,6	0,7	1	1,4	1,9	3,2

La base para la convertibilidad será entonces la correspondiente al valor de venta de un (1) m2 de local, oficina o consultorio ubicado a partir de segundo piso.

Los proyectos inmobiliarios que se planteen en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 2, 3, 4, 5, 7 y 8 deberán utilizar en vivienda mínimo el 40% del total de los aprovechamientos asignados a cada unidad. Los restantes aprovechamientos podrán ser utilizados en otros usos con base en la anterior tabla de convertibilidad, y en cumplimiento con la asignación de usos del suelo para cada Unidad de Actuación o de Gestión.

En todos aquellos casos que proceda la convertibilidad a otros usos, se deberán garantizar las unidades de vivienda de interés prioritario –VIP- estipuladas por la estrategia de gestión social de protección a las familias con vulnerabilidad alta, determinadas en la matriz de vulnerabilidad incluida en el capítulo 2 “Componente Social” de este documento.

Cuando las unidades de vivienda de interés prioritario –VIP- sean entregadas en edificaciones por fuera del área planificación, previa aceptación de las familias beneficiadas, el área correspondiente a estas viviendas podrá utilizarse en vivienda de interés social –VIS-, con base en los índices de convertibilidad definidos en el presente artículo.

► **Valoración de los aprovechamientos**

Para la determinación de los precios de venta, que sirven de referencia a la valoración de los beneficios derivados de las operaciones urbanísticas esperadas, se tomaron en cuenta los valores comerciales de proyectos similares en la ciudad, con base en la oferta de negocios inmobiliarios existentes.

Es importante anotar que los valores de venta esperados fueron establecidos teniendo en cuenta además de las anteriores consideraciones, el verdadero potencial relacionado con la ubicación de la oferta al interior del polígono. De este modo son diferenciales los valores



utilizados para el uso comercial, uno para los locales ubicados sobre corredores de importancia de movilidad o comercial, y otro para los bulevares interiores y los ubicados en pisos superiores. También se diferencia el precio de la VIP y de la VIS respecto a la otra vivienda.

PRECIOS DE VENTA (\$)	
Tipologías	Precio Venta
COMERCIO T1 primer piso sobre ejes	\$4.500.000 [\$/m ²]
COMERCIO T2 primer piso	\$3.500.000 [\$/m ²]
SERVICIOS TIPO 1	\$2.500.000 [\$/m ²]
PARQUEADEROS PRIVADOS	\$550.000 [\$/m ²]
VIVIENDA VIS TIPO 3 Y 4	\$1.341.630 [\$/m ²]
VIVIENDA (mayor valor de 135smmlv)	\$1.800.000 [\$/m ²]

La venta de dichos aprovechamientos genera beneficios económicos, aclarando que es una simulación estática basada en los precios de venta anteriormente presentados, en la que se parte del supuesto de que todos los aprovechamientos que se muestran en el cuadro 7 serán objeto del negocio inmobiliario, por lo tanto vendidos en su totalidad. En el Capítulo siguiente se presentará la simulación urbanístico financiera detallada de cada UAU.

4.3 EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

La siguiente es la metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios:

- Se cuantifican en dinero los aportes reales que hace cada UAU al plan parcial. Se entienden como aportes las cargas físicas por concepto de cesión de suelo, vías, adecuaciones, construcción y cargas sociales que le corresponden a cada UAU.
- Se calculan las unidades de aprovechamiento del suelo (UAS): Con base en los valores de venta de los productos inmobiliarios se define un valor como base, en este caso, el valor de los servicios tipo 1. Luego se divide cada valor de venta sobre la base UAS, para hallar la relación entre productos inmobiliarios para poder realizar operaciones matemáticas equiparables. Una vez hallada la relación, se procede a multiplicar este factor por los metros cuadrados (m²) que en cada producto tenga la UAU.
- La totalidad de la carga social para el reparto inicial entre las Unidades de Actuación Urbanística se realiza con base en la cantidad de unidades de aprovechamiento del suelo – UAS- de cada.
- El valor en pesos de las cargas físicas como las sociales iniciales se lleva a puntos. El PUNTO es el factor de conversión que se utilizará para no trabajar las cargas en dinero por la devaluación del mismo en el tiempo, además los proyectos se ejecutan en tiempos



diferentes pero las cargas físicas y sociales siguen siendo las mismas. Para este caso en particular el punto equivale al menor valor del suelo o sea \$750.000. Las cargas en pesos se dividen por este factor y se convierten a puntos.

- Se halla el factor de carga del plan parcial. Este factor se calcula dividiendo el total de la cuantificación de las cargas en puntos sobre el total de las Unidades de Aprovechamiento del Suelo.
- Se multiplican las UAS de cada unidad de actuación urbanística por el factor anteriormente hallado. Esto nos da como resultado las cargas –en puntos- que le corresponden a cada UAU proporcionales a sus unidades de aprovechamiento del suelo (UAS).
- Se hace la diferencia entre las cargas que le corresponden a cada UAU por sus unidades de aprovechamiento de suelo –UAS- (1) menos los aportes o cargas iniciales de cada UAU (2). Ver cuadro 18.
- El resultado de esta diferencia es el reparto de cargas sin equilibrar:

Sector Naranjal:

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS SIN EQUILIBRIO				
Unidad de Actuación Urbanística	Cargas Iniciales (2)	UAS por factor de carga (1)	DIFERENCIA REPARTO CARGAS (1) – (2)	
	Puntos	Puntos	Puntos	SMMLV
UAU 1	10.222	13.691	3.469	5.235,5
UAU 2	9.639	10.105	466	702,7
UAU 3	10.021	10.874	853	1.287,2
UAU 4	12.676	10.621	-2.054	-3.100,7
UAU 5	15.969	13.236	-2.733	-4.124,7
Totales	58.527	58.527	0	0,0



Sector Arrabal:

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS SIN EQUILIBRIO				
Unidad de Actuación Urbanística	Cargas Iniciales (2)	UAS por factor de carga (1)	DIFERENCIA REPARTO CARGAS (1) – (2)	
	Puntos	Puntos	Puntos	SMLV
UAU 6	3.361	3.521	160	241
UAU 7	1.651	1.411	-240	-362
UAU 8	1.379	1.459	80	121
Totales	6.391	6.391	0	0,0

Para efectos de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, aquellas unidades de actuación urbanística –UAU- que están positivas deben compensar a aquellas negativas. Una UAU positiva significa que está recibiendo mayores beneficios en proporción a las cargas que está aportando. Con base en esto, el reparto de cargas y beneficios se debe equilibrar de manera que la relación cargas/beneficios sea igual para todas las UAU. A continuación se presenta la manera en la que se realizó el equilibrio del reparto:

4.4 EQUILIBRIO DEL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Las cargas están dadas por cesión de suelo, adecuaciones y construcción de obras físicas que se ubican en una porción del territorio, de otra parte se contabilizan las cargas asociadas a los proyectos sociales que se aportan en dinero. El modelo de ocupación proyectado desde el año 2000 y ratificado en esta revisión le asigna a cada unidad de actuación urbanística unas cargas físicas a ubicar en cada unidad con el propósito de que su desarrollo sea autónomo y no dependa de la ejecución de otra unidad para el pago de sus cargas físicas.

Realizar el equilibrio por medio de las cargas físicas haría poco viable la gestión, ya que esto implica que las UAU no sean autónomas en su desarrollo, teniendo que gestionar cargas y obligaciones en suelo de otras UAU. Equilibrar el reparto cediendo aprovechamientos de una UAU generaría serias distorsiones, ya que por el modelo de ocupación está estudiado técnicamente que la capacidad de soporte del suelo y el mercado permiten desarrollar el aprovechamiento que acá se fija, sería poco probable que se pudiera desarrollar más, por lo cual, equilibrar el reparto por medio de los aprovechamientos generaría inequidades.

Consecuente con esto, se decide que el equilibrio de este plan parcial se logra por medio del traslado de cargas sociales de una UAU a otra, ya que estas están dadas en dinero y deberá ser gestionada su inversión en el programa de gestión social por los Operadores de éste. Se definió hacerlo de esta manera debido a las facilidades que genera para efectos de la gestión futura del plan parcial.





En este sentido las UAU que están positivas deben compensar a las otras por medio de traslado de valor asignado a las cargas sociales. A continuación se presenta el resultado del equilibrio del reparto solamente redistribuyendo la carga social y por tanto el siguiente cuadro solo presenta esta carga, las físicas son las mismas ya asignadas anteriormente:

Sector Naranjal:

CARGAS SOCIALES FINALES CON EQUILIBRIO EN EL REPARTO				
Unidad de Actuación Urbanística	Reparto de cargas y beneficios		Cargas Sociales Iniciales	Cargas Sociales Finales
	\$	SMMLV	SMMLV	SMMLV
UAU 1	3.301.505.697	5.235,5	4.707,72	9.943
UAU 2	191.417.354	702,7	3.474,63	4.177
UAU 3	469.867.449	1.287,2	3.738,93	5.026
UAU 4	-1.706.564.944	-3.100,7	3.652,18	551
UAU 5	-2.256.225.556	-4.124,7	4.551,32	427
Total	0,0	0,0	20.124,77	20.124,77

Sector Arrabal:

CARGAS SOCIALES FINALES CON EQUILIBRIO EN EL REPARTO				
Unidad de Actuación Urbanística	Reparto de cargas y beneficios		Cargas Sociales Iniciales	Cargas Sociales Finales
	\$	SMMLV	SMMLV	SMMLV
UAU 1	119.909.847	241	1.552,22	1.794
UAU 2	-179.807.080	-362	621,99	260
UAU 3	59.897.234	121	643,26	764
Total	0	0	2.817,47	2.817

El pago de esta carga se debe garantizar en salarios mínimos, ya que si no se llegara a concretar, el reparto equitativo de cargas y beneficios cambiaría, se desequilibraría y habría que modificarlo, lo que traería consigo el cambio de normativa del Acuerdo 062/99 por el Acuerdo 46/06 o por el vigente al momento de realizar el cambio.

Para chequear que el reparto es equitativo se divide el total de las cargas en puntos sobre el total de los aprovechamientos en puntos, el factor resultante debe ser igual para todas las UAU, lo que indica que la relación cargas/aprovechamientos es igual para todas.





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Unidad de Actuación Urbanística	Aprovechamientos en puntos	Total Cargas físicas en puntos	Total Cargas sociales finales en puntos	Total Cargas en puntos	Factor de chequeo de equilibrio del reparto
UAU 1	142.349	7.103	6.588	13.691	0,096178840
UAU 2	105.064	7.337	2.768	10.105	0,096178840
UAU 3	113.056	7.544	3.330	10.874	0,096178840
UAU 4	110.432	10.256	365	10.621	0,096178840
UAU 5	137.620	12.954	283	13.236	0,096178840
UAU 6	74.416	3.521	1188	3.521	0,047317969
UAU 7	29.819	1.411	172	1.411	0,047317969
UAU 8	30.839	1.459	506	1.459	0,047317969



CAPÍTULO V

5. SIMULACIÓN URBANÍSTICO – FINANCIERA

La simulación urbanística financiera demuestra que los proyectos inmobiliarios definidos en el modelo de ocupación del plan parcial son viables y que estos puede realizar todas las cesiones, obras correspondientes a las cargas, asumir cargas sociales y a la vez generar una utilidad atractiva para los diferentes inversionistas. Los datos de partida para la realización de esta simulación son los utilizados a través del desarrollo del presente documento técnico de soporte.

A continuación se presentan los cuadros detallados de simulación urbanístico financiera por UAU para el sector de renovación urbana Z4_R7, barrio Naranjal

► Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU1)

PREFACTIBILIDAD UAU 1

Ingresos				\$ 107.295.908.982	
Usos	m2	valor	total		
Comercio tipo 1	3.296	4.500.000	\$ 14.830.366.500		
Servicios tipo 1	33.997	2.500.000	\$ 84.993.273.087		
VIP	2.610	772.333	\$ 2.015.790.000		
Parqueaderos privados	8.950	550.000	\$ 4.922.668.903		
Escalamiento	0,5%	533.810.492	\$		
Egresos				\$ 98.960.564.344	
Lote	11.071		\$ 11.117.932.500	10,4%	
	56%	6.255	1.200.000	\$ 7.505.820.000	
	44%	4.816	750.000	\$ 3.612.112.500	
Costos directos				\$ 60.085.228.267	56,0%
Comercio tipo 1	3.790	900.000	\$ 3.410.984.295	3,2%	
Servicios tipo 1	39.097	1.100.000	\$ 43.006.596.182	40,1%	
VIP	2.819	715.123	\$ 2.015.790.000	1,9%	
Parqueaderos	8.950	550.000	\$ 4.922.668.903	4,6%	
Urbanismo	4.477	90.000	\$ 402.949.800	0,4%	
Adecuación de cesiones			\$ 724.061.100	0,7%	
Cargas sociales			\$ 5.602.177.987	5,2%	
Costos indirectos				\$ 27.757.403.577	26%
Honorarios técnicos			\$ 525.749.954		
Diseño eléctrico			\$ 42.918.364	0,04%	
Diseño estructural			\$ 75.107.136	0,07%	
Diseño hidrosanitario			\$ 42.918.364	0,04%	
Levantamiento topográfico			\$ 21.459.182	0,02%	
Estudio de suelos			\$ 53.647.954	0,05%	



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Otros diseños	\$ 289.698.954	0,27%
Honorarios grupo	\$ 16.019.231.135	
Construcción	\$ 6.008.522.827	10,00%
Diseño arquitectónico	\$ 643.775.454	0,60%
Urbanismo	\$ 214.591.818	0,20%
Interventoría	\$ 268.239.772	0,25%
Presupuesto, programación y control	\$ 418.454.045	0,39%
Gerencia	\$ 2.145.918.180	2,00%
Operador Urbano	\$ 2.145.918.180	2,00%
Promoción	\$ 740.341.772	0,69%
Ventas	\$ 3.433.469.087	3,20%
Costo de ventas	\$ 2.145.918.180	
Publicidad	\$ 1.759.652.907	1,64%
Sala de ventas	\$ 150.214.273	0,14%
Reembolsables	\$ 236.051.000	0,22%
Usados	\$ 1.008.581.544	
Comisión venta usados	\$ 246.780.591	0,23%
Pérdida por venta de usados	\$ 600.857.090	0,56%
Costos administrativos usados	\$ 160.943.863	0,15%
Impuestos y derechos	\$ 3.090.122.179	
Cesión	\$ 836.908.090	0,78%
Escrituración y compra del lote	\$ 32.188.773	0,03%
Constitución y liquidación de la sociedad	\$ 32.188.773	0,03%
Curaduría	\$ 257.510.182	0,24%
Impuesto de construcción y urbanismo	\$ 332.617.318	0,31%
Fiducia	\$ 482.831.590	0,45%
Estudio ambiental	\$ 21.459.182	0,02%
Reembolsables gerencia	\$ 0	0,00%
Reembolsables contabilidad	\$ 0	0,00%
Reembolsables jurídica	\$ 0	0,00%
Reembolsables Interventoría	\$ 0	0,00%
Reembolsables ppto prog y control	\$ 0	0,00%
Reglamento de PH	\$ 64.377.545	0,06%
Otros administrativos	\$ 182.403.045	0,17%
Financieros	\$ 4.216.729.223	
Sobre ventas	\$ 2.263.943.680	2,11%
Rendimientos financieros	-\$ 268.239.772	-0,25%
Descuentos por pronto pago	\$ 1.148.066.226	1,07%
Varios e imprevistos sobre ingresos	\$ 1.072.959.090	1%

TOTAL INGRESOS				\$ 107.295.908.982
TOTAL EGRESOS				\$ 98.960.564.344
UTILIDAD				\$ 8.335.344.638
PORCENTAJE DE UTILIDAD				7,8%





Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU2)

PREFACTIBILIDAD UAU 2

Ingresos					\$ 79.191.976.707	
Usos	m2	valor	total			
Comercio tipo 1	3.060	4.500.000	\$ 13.770.000.000			
Servicios tipo 1	9.180	2.500.000	\$ 22.950.000.000			
Vivienda	19.385	1.800.000	\$ 34.892.589.384			
VIS	1.574	1.341.630	\$ 2.111.542.544			
Parqueaderos obligatorios 1 por apto	9.225	550.000	\$ 5.073.854.845			
Escalamiento	0,5%	\$ 393.989.934				
Egresos					\$ 73.335.043.528	
Lote	10.149		\$ 9.895.665.000	12,5%		
	50%	5.075	1.200.000	\$ 6.089.640.000		
	50%	5.075	750.000	\$ 3.806.025.000		
Costos directos					\$ 43.079.240.773	54,4%
Comercio tipo 1	3.519	900.000	\$ 3.167.100.000		4,0%	
Servicios tipo 1	10.557	1.100.000	\$ 11.612.700.000		14,7%	
Vivienda	21.323	850.000	\$ 18.124.761.708		22,9%	
VIS	1.731	850.000	\$ 1.471.562.412		1,9%	
Parqueaderos	9.854	550.000	\$ 5.419.672.329		6,8%	
Urbanismo	3.600	90.000	\$ 324.000.000		0,4%	
Adecuación de cesiones			\$ 1.036.690.200		1,3%	
Cargas sociales			\$ 1.922.754.124		2,4%	
Costos indirectos					\$ 20.360.137.756	26%
Honorarios técnicos					\$ 388.040.686	
Diseño eléctrico			\$ 31.676.791		0,04%	
Diseño estructural			\$ 55.434.384		0,07%	
Diseño hidrosanitario			\$ 31.676.791		0,04%	
Levantamiento topográfico			\$ 15.838.395		0,02%	
Estudio de suelos			\$ 39.595.988		0,05%	
Otros diseños			\$ 213.818.337		0,27%	
Honorarios grupo					\$ 11.696.535.504	
Construcción			\$ 4.307.924.077		10,00%	
Diseño arquitectónico			\$ 475.151.860		0,60%	
Urbanismo			\$ 158.383.953		0,20%	
Interventoría			\$ 197.979.942		0,25%	
Presupuesto, programación y control			\$ 308.848.709		0,39%	
Gerencia			\$ 1.583.839.534		2,00%	
Operador urbano			\$ 1.583.839.534		2,00%	
Promoción			\$ 546.424.639		0,69%	
Ventas			\$ 2.534.143.255		3,20%	



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Costo de ventas	\$ 1.583.839.534	
Publicidad	\$ 1.298.748.418	1,64%
Sala de ventas	\$ 110.868.767	0,14%
Reembolsables	\$ 174.222.349	0,22%
Usados	\$ 744.404.581	
Comisión venta usados	\$ 182.141.546	0,23%
Pérdida por venta de usados	\$ 443.475.070	0,56%
Costos administrativos usados	\$ 118.787.965	0,15%
Impuestos y derechos	\$ 2.280.728.929	
Cesión	\$ 617.697.418	0,78%
Escrituración y compra del lote	\$ 23.757.593	0,03%
Constitución y liquidación de la sociedad	\$ 23.757.593	0,03%
Curaduría	\$ 190.060.744	0,24%
Impuesto de construcción y urbanismo	\$ 245.495.128	0,31%
Industria y comercio	\$ 316.767.907	0,40%
Notariales y registro	\$ 411.798.279	0,52%
Reembolsables gerencia	\$ 0	0,00%
Reembolsables contabilidad	\$ 0	0,00%
Reembolsables jurídica	\$ 0	0,00%
Reembolsables Interventoría	\$ 0	0,00%
Reembolsables ppto prog y control	\$ 0	0,00%
Reglamento de PH	\$ 47.515.186	0,06%
Otros administrativos	\$ 134.626.360	0,17%
Financieros	\$ 3.112.244.685	
Sobre ventas	\$ 1.670.950.709	2,11%
Rendimientos financieros	-\$ 197.979.942	-0,25%
Descuentos por pronto pago	\$ 847.354.151	1,07%
Varios e imprevistos sobre ingresos	\$ 791.919.767	1%

TOTAL INGRESOS				\$ 79.191.976.707
TOTAL EGRESOS				\$ 73.335.043.528
UTILIDAD				\$ 5.856.933.179
PORCENTAJE DE UTILIDAD				7,40%





► Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU3)

PREFACTIBILIDAD UAU 3

Ingresos **\$ 85.215.604.040**

Usos	m2	valor	total
Comercio tipo 2	3.996	3.500.000	\$ 13.987.706.250
Servicios tipo 1	11.989	2.500.000	\$ 29.973.656.250
Vivienda	18.547	1.800.000	\$ 33.385.111.888
VIS	1.510	1.341.630	\$ 2.025.605.553
Parqueaderos	9.854	550.000	\$ 5.419.565.870
Escalamiento	0,5%	\$ 423.958.229	

Egresos **\$ 78.463.525.308**

	m2	valor	total	
Lote	11.546	750.000	\$ 8.659.867.500	10,2%
Costos directos			\$ 47.754.958.972	56,0%
Comercio tipo 2	4.596	900.000	\$ 4.136.364.563	4,9%
Servicios tipo 1	13.788	1.100.000	\$ 15.166.670.063	17,8%
Vivienda	20.402	850.000	\$ 17.341.710.897	20,4%
VIS	1.661	850.000	\$ 1.411.671.766	1,7%
Parqueaderos	10.455	550.000	\$ 5.750.507.917	6,7%
Urbanismo	4.702	90.000	\$ 423.157.500	0,5%
Adecuación de cesiones			\$ 1.188.665.600	1,4%
Cargas sociales			\$ 2.336.210.666	2,7%
Costos indirectos			\$ 22.048.698.836	26%
Honorarios técnicos			\$ 417.556.460	
Diseño eléctrico			\$ 34.086.242	0,04%
Diseño estructural			\$ 59.650.923	0,07%
Diseño hidrosanitario			\$ 34.086.242	0,04%
Levantamiento topográfico			\$ 17.043.121	0,02%
Estudio de suelos			\$ 42.607.802	0,05%
Otros diseños			\$ 230.082.131	0,27%
Honorarios grupo			\$ 12.726.111.754	
Construcción			\$ 4.775.495.897	10,00%
Diseño arquitectónico			\$ 511.293.624	0,60%
Urbanismo			\$ 170.431.208	0,20%
Interventoría			\$ 213.039.010	0,25%
Presupuesto, programación y control			\$ 332.340.856	0,39%
Gerencia			\$ 1.704.312.081	2,00%
Operador Urbano			\$ 1.704.312.081	2,00%
Promoción			\$ 587.987.668	0,69%
Ventas			\$ 2.726.899.329	3,20%
Costo de ventas			\$ 1.704.312.081	
Publicidad			\$ 1.397.535.906	1,64%





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Sala de ventas	\$ 119.301.846	0,14%
Reembolsables	\$ 187.474.329	0,22%
Usados	\$ 801.026.678	
Comisión venta usados	\$ 195.995.889	0,23%
Pérdida por venta de usados	\$ 477.207.383	0,56%
Costos administrativos usados	\$ 127.823.406	0,15%
Impuestos y derechos	\$ 2.454.209.396	
Cesión	\$ 664.681.712	0,78%
Escrituración y compra del lote	\$ 25.564.681	0,03%
Constitución y liquidación de la sociedad	\$ 25.564.681	0,03%
Curaduría	\$ 204.517.450	0,24%
Impuesto de construcción y urbanismo	\$ 264.168.373	0,31%
Industria y comercio	\$ 340.862.416	0,40%
Estudio ambiental	\$ 17.043.121	0,02%
Reembolsables gerencia	\$ 0	0,00%
Reembolsables contabilidad	\$ 0	0,00%
Reembolsables jurídica	\$ 0	0,00%
Reembolsables Interventoría	\$ 0	0,00%
Reembolsables ppto prog y control	\$ 0	0,00%
Reglamento de PH	\$ 51.129.362	0,06%
Otros administrativos	\$ 144.866.527	0,17%
Financieros	\$ 3.348.973.239	
Sobre ventas	\$ 1.798.049.245	2,11%
Rendimientos financieros	-\$ 213.039.010	-0,25%
Descuentos por pronto pago	\$ 911.806.963	1,07%
Varios e imprevistos sobre ingresos	\$ 852.156.040	1%

TOTAL INGRESOS	\$ 85.215.604.040
TOTAL EGRESOS	\$ 78.463.525.308
UTILIDAD	\$ 6.752.078.732
PORCENTAJE DE UTILIDAD	7,92%





► **Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU4)**
PREFACTIBILIDAD UAU 4

Ingresos				\$ 83.238.456.810
Usos	m2	valor	total	
Comercio tipo 1	2.465	4.500.000	\$ 11.092.500.000	
Servicios tipo 1	7.395	2.500.000	\$ 18.487.500.000	
Vivienda	24.912	1.800.000	\$ 44.841.662.958	
VIS	1.985	1.341.630	\$ 2.663.140.764	
Parqueaderos	10.436	550.000	\$ 5.739.531.412	
Escalamiento	0,5%	\$ 414.121.676		
Egresos				\$ 75.654.381.780
Lote	m2	valor	total	
	9.435		\$ 9.199.593.000	
	50%	4.718	1.200.000 \$ 5.661.288.000	
	50%	4.718	750.000 \$ 3.538.305.000	
Costos directos				\$ 45.074.866.895
Comercio tipo 1	2.835	900.000	\$ 2.551.275.000 3,1%	
Servicios tipo 1	8.504	1.100.000	\$ 9.354.675.000 11,2%	
Vivienda	27.403	850.000	\$ 23.292.752.703 28,0%	
VIS	2.184	850.000	\$ 1.855.978.634 2,2%	
Parqueaderos	11.242	550.000	\$ 6.183.332.554 7,4%	
Urbanismo	2.900	90.000	\$ 261.000.000 0,3%	
Adecuación de cesiones			\$ 1.446.635.400 1,7%	
Cargas sociales			\$ 129.217.605 0,2%	
Costos indirectos				\$ 21.379.921.885
Honorarios técnicos				\$ 407.868.438
Diseño eléctrico			\$ 33.295.383 0,04%	
Diseño estructural			\$ 58.266.920 0,07%	
Diseño hidrosanitario			\$ 33.295.383 0,04%	
Levantamiento topográfico			\$ 16.647.691 0,02%	
Estudio de suelos			\$ 41.619.228 0,05%	
Otros diseños			\$ 224.743.833 0,27%	
Honorarios grupo				\$ 12.273.634.710
Construcción			\$ 4.507.486.690 10,00%	
Diseño arquitectónico			\$ 499.430.741 0,60%	
Urbanismo			\$ 166.476.914 0,20%	
Interventoría			\$ 208.096.142 0,25%	
Presupuesto, programación y control			\$ 324.629.982 0,39%	
Gerencia			\$ 1.664.769.136 2,00%	
Operador Urbano			\$ 1.664.769.136 2,00%	
Promoción			\$ 574.345.352 0,69%	
Ventas			\$ 2.663.630.618 3,20%	
Costo de ventas				\$ 1.664.769.136





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Publicidad	\$ 1.365.110.692	1,64%
Sala de ventas	\$ 116.533.840	0,14%
Reembolsables	\$ 183.124.605	0,22%
Usados	\$ 782.441.494	
Comisión venta usados	\$ 191.448.451	0,23%
Pérdida por venta de usados	\$ 466.135.358	0,56%
Costos administrativos usados	\$ 124.857.685	0,15%
Impuestos y derechos	\$ 2.397.267.556	
Cesión	\$ 649.259.963	0,78%
Escrituración y compra del lote	\$ 24.971.537	0,03%
Constitución y liquidación de la sociedad	\$ 24.971.537	0,03%
Curaduría	\$ 199.772.296	0,24%
Impuesto de construcción y urbanismo	\$ 258.039.216	0,31%
Industria y comercio	\$ 332.953.827	0,40%
Notariales y registro	\$ 432.839.975	0,52%
Tase de aseo y predial lote	\$ 183.124.605	0,22%
Reembolsables contabilidad	\$ 0	0,00%
Reembolsables jurídica	\$ 0	0,00%
Reembolsables Interventoría	\$ 0	0,00%
Reembolsables ppto prog y control	\$ 0	0,00%
Reglamento de PH	\$ 49.943.074	0,06%
Otros administrativos	\$ 141.505.377	0,17%
Financieros	\$ 3.271.271.353	
Sobre ventas	\$ 1.756.331.439	2,11%
Rendimientos financieros	-\$ 208.096.142	-0,25%
Descuentos por pronto pago	\$ 890.651.488	1,07%
Varios e imprevistos sobre ingresos	\$ 832.384.568	1%

TOTAL INGRESOS	\$ 83.238.456.810
TOTAL EGRESOS	\$ 75.654.381.780
UTILIDAD	\$ 7.584.075.030
PORCENTAJE DE UTILIDAD	9,11%





► **Unidad de Actuación Urbanística 5 (UAU5)**
PREFACTIBILIDAD UAU 5

Ingresos					\$ 103.731.190.694
	Usos	m2	valor	total	
Comercio tipo 2		3.260	3.500.000	\$ 11.409.125.000	
Servicios tipo 1		9.779	2.500.000	\$ 24.448.125.000	
Vivienda		31.327	1.800.000	\$ 56.387.884.280	
VIS		2.524	1.341.630	\$ 3.385.916.706	
Parqueaderos		13.789	550.000	\$ 7.584.064.132	
Escalamiento	0,5%		\$ 516.075.576		

Egresos **\$ 93.554.431.741**

	m2	valor	total	
Lote	11.910	750.000	\$ 8.932.200.000	8,6%
Costos directos			\$ 57.814.472.171	55,7%
Comercio tipo 2	3.749	900.000	\$ 3.373.841.250	3,3%
Servicios tipo 1	11.246	1.100.000	\$ 12.370.751.250	11,9%
Vivienda	34.459	850.000	\$ 29.290.373.223	28,2%
VIS	2.776	850.000	\$ 2.359.690.914	2,3%
Parqueaderos	14.906	550.000	\$ 8.198.116.814	7,9%
Urbanismo	3.835	90.000	\$ 345.150.000	0,3%
Adecuación de cesiones			\$ 1.866.909.100	1,8%
Cargas sociales			\$ 9.639.619	0,0%
Costos indirectos			\$ 26.807.759.571	26%
Honorarios técnicos			\$ 508.282.834	
Diseño eléctrico			\$ 41.492.476	0,04%
Diseño estructural			\$ 72.611.833	0,07%
Diseño hidrosanitario			\$ 41.492.476	0,04%
Levantamiento topográfico			\$ 20.746.238	0,02%
Estudio de suelos			\$ 51.865.595	0,05%
Otros diseños			\$ 280.074.215	0,27%
Honorarios grupo			\$ 15.459.567.309	
Construcción			\$ 5.781.447.217	10,00%
Diseño arquitectónico			\$ 622.387.144	0,60%
Urbanismo			\$ 207.462.381	0,20%
Interventoría			\$ 259.327.977	0,25%
Presupuesto, programación y control			\$ 404.551.644	0,39%
Gerencia			\$ 2.074.623.814	2,00%
Operador Urbano			\$ 2.074.623.814	2,00%
Promoción			\$ 715.745.216	0,69%
Ventas			\$ 3.319.398.102	3,20%
Costo de ventas			\$ 2.074.623.814	
Publicidad			\$ 1.701.191.527	1,64%
Sala de ventas			\$ 145.223.667	0,14%





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Reembolsables	\$ 228.208.620	0,22%
Usados	\$ 975.073.193	
Comisión venta usados	\$ 238.581.739	0,23%
Pérdida por venta de usados	\$ 580.894.668	0,56%
Costos administrativos usados	\$ 155.596.786	0,15%
Impuestos y derechos	\$ 2.987.458.292	
Cesión	\$ 809.103.287	0,78%
Escrituración y compra del lote	\$ 31.119.357	0,03%
Constitución y liquidación de la sociedad	\$ 31.119.357	0,03%
Curaduría	\$ 248.954.858	0,24%
Impuesto de construcción y urbanismo	\$ 321.566.691	0,31%
Industria y comercio	\$ 414.924.763	0,40%
Estudio ambiental	\$ 20.746.238	0,02%
Reembolsables gerencia	\$ 0	0,00%
Reembolsables contabilidad	\$ 0	0,00%
Reembolsables jurídica	\$ 0	0,00%
Reembolsables Interventoría	\$ 0	0,00%
Reembolsables ppto prog y control	\$ 0	0,00%
Reglamento de PH	\$ 62.238.714	0,06%
Otros administrativos	\$ 176.343.024	0,17%
Financieros	\$ 4.076.635.794	
Sobre ventas	\$ 2.188.728.124	2,11%
Rendimientos financieros	-\$ 259.327.977	-0,25%
Descuentos por pronto pago	\$ 1.109.923.740	1,07%
Varios e imprevistos sobre ingresos	\$ 1.037.311.907	1%

TOTAL INGRESOS	\$ 103.731.190.694
TOTAL EGRESOS	\$ 93.554.431.741
UTILIDAD	\$ 10.176.758.953
PORCENTAJE DE UTILIDAD	9,81%





SECTOR DE ARRABAL

UAU	Ventas \$	Costos Directos \$	Costos indirectos (28% de las vtas)\$	Terreno incluye construcciones existentes	Utilidad estimada	Utilidad estimada en %
UAU6 M031	\$ 55.812.137.358	\$ 28.866.596.864	\$ 15.627.398.460	\$ 4.650.256.500	\$ 6.667.885.534	12%
UAU7 M030	\$ 22.364.485.583	\$ 12.089.149.643	\$ 6.262.055.963	\$ 2.411.025.000	\$ 1.602.254.977	7%
UAU8 M29	\$ 23.129.323.599	\$ 12.491.188.622	\$ 6.476.210.608	\$ 3.317.975.000	\$ 843.949.369	4%
Total	\$ 101.305.946.540	\$ 53.446.935.128	\$ 28.365.665.031	\$ 10.379.256.500	\$ 9.114.089.880	9%

Como se puede apreciar en las tablas de prefactibilidad anteriormente presentadas, los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en el sector de renovación urbana Z4_R7, barrio naranjal son económicamente viables.

El ejercicio anterior parte del supuesto de que todas las UAU harán uso total del aprovechamiento permitido por el plan parcial.