



Empresa de Desarrollo Urbano

Municipio de Medellín

**DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE
MODIFICACIÓN**

**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DE NARANJAL EN EL POLIGONO
Z4_R7 Y ARRABAL POLIGONO Z4_CN1_12**

DICIEMBRE 2018

Contenido

1.	<u>CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN</u>	6
1.1.	ANTECEDENTES	6
1.1.1.	PRIMER DECRETO DE PLAN PARCIAL. DECRETO MUNICIPAL 1284 DE 2000. (FUNDAMENTADO EN EL PRIMER PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACUERDO 62 DE 1999)	6
1.1.2	SEGUNDO DECRETO DEL PLAN PARCIAL. DECRETO 1309 DE 2009.	9
1.2.	EVALUACIÓN DEL PLAN PARCIAL	14
1.3.	NECESIDAD E IMPORTANCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	35
1.4.	TIPO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SUS IMPLICACIONES	37
1.5.	ASUNTOS OBJETO DE MODIFICACIÓN	40
2.	<u>CAPITULO 2. FORMULACIÓN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN</u>	42
2.1.	COMPONENTE GENERAL	42
2.1.2.1.	AJUSTE EN LA DISPOSICIÓN DE ZONAS VERDES PÚBLICAS	50
2.1.5.	OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO	52
2.1.5.1.	SITUACIÓN ACTUAL	53
2.1.5.2.	SITUACIÓN ACTUAL PROPUESTA DE LA CONCRECIÓN DE LA OBLIGACIÓN ESPECIAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO PARA EL POLÍGONO Z4-R-7 DEL PLAN PARCIAL NARANJAL DENTRO DE LA UAU 5	57
2.1.6.	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS	66
2.1.6.1	CARGAS PLAN PARCIAL	66
2.1.6.2	BENEFICIOS PLAN PARCIAL	67
2.1.6.3	METODOLOGÍA REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	68
2.1.6.4	SELECCIÓN DE ESCENARIO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	71
2.1.7.	REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA	72
2.1.8.	OPERADOR URBANO Y GESTIÓN DEL PLAN	74
2.1.9.	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL (PGS)	76
2.1.9.1.	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL (PGS)	76
2.1.9.2.	MODIFICACIÓN DEL PROGRAMAS DE GESTIÓN SOCIAL Y SUS PROYECTOS	92
2.1.9.3.	PROCESO DE INFORMACIÓN Y DIVULGACIÓN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1309 DE 2009	103
3.	<u>CONCLUSIONES</u>	127
4.	<u>ANEXOS</u>	129
	ANEXO 1. LÍNEA DE TIEMPO	129
	ANEXO 2. CONCEPTOS DEL DAP	129
	ANEXO 3. LISTADOS DE ASISTENCIA A REUNIONES TEMÁTICAS	129
	ANEXO 4. PRESENTACIONES POR TEMA	129

ANEXO 5. PLANOS.....	129
ANEXO 6. RESPUESTAS DEL DAP A LA MUBAN	129

INTRODUCCION

Nueve años después de revisado y ajustado el Plan Parcial de Naranjal, mediante el Decreto Municipal 1309 de 2009, en el año 2019 cesará su vigencia según lo establecido en el Artículo 67 de la citada norma, tiempo en el cual de las 8 Unidades de Actuación Urbanística (5 en el polígono Z4-R7 (sector Naranjal) y 3 en el polígono Z4-CN1-12 (sector Arrabal)) sólo la UAU 2 (conformada por 4 torres) se encuentra en proceso de construcción, y la UAU 3 se encuentra en fase de estructuración y adquisición de predios; las demás UAU no han sido detonadas y aún la manifestación de interés por parte de propietarios o promotores es incipiente en las UAU 1 y 4, y nula en las UAU 6, 7 y 8 , lo cual hace necesario realizar una modificación al Plan Parcial (PP), ajustado a las condiciones urbanísticas, jurídicas y sociales del sector.

La anterior situación y la necesidad de continuar con el desarrollo del Plan Parcial, considerado viable desde sus diferentes componentes, implica ajustar aspectos puntuales, sin desvirtuar el modelo de ocupación territorial y el reparto equitativo de cargas y beneficios, los cuales se consideran elementos inmodificables y estructurales según lo establecido en el inciso final del Artículo 69 del Decreto 1309 de 2009. Su modificación por el contrario implicaría realizar tránsito de norma urbanística y adecuarse a los estándares del Acuerdo 48 de 2014, lo cual además de generar mayores cargas en el urbanismo, requiere adicionalmente la autorización de todos los propietarios del área de planificación mientras se encuentre vigente el Plan Parcial según lo establecido en el parágrafo 3, del Artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.

Finalmente, a un año de terminar el Plan Parcial, haciendo un recuento de los gastos imputables a las cargas sociales por concepto del pago de compensaciones sociales a los moradores y después de observar que se ha cumplido parcialmente con algunos de los programas estipulados, se estima conveniente revisar y ajustar el Programa de Gestión Social de acuerdo con las condiciones y necesidades actuales de los moradores.

Por todo lo anterior, la modificación del Plan Parcial de Naranjal se concentrará en prorrogar la vigencia del plan, hacer ajustes a la estrategia de gestión planteada por el plan parcial, modificar aquellas disposiciones que potencien y operación del plan acorde con las oportunidades de cada UAU en la medida en que propietarios, poseedores, operador e inversionista lleguen a acuerdos que detonen su desarrollo, generando una responsable flexibilidad entre UAU a través de la convertibilidad de aprovechamientos urbanísticos según lo establecido en el artículo 26 de la citada norma.

Es así, como la presente modificación del Plan Parcial no implica la modificación del sector Arrabal el cual continuará su desarrollo con la norma del Decreto 1309 de 2009 ni los planos anexos de todo el Plan, pues todos se consideran vigentes y de innecesario cambio, por lo cual la presente modificación se concentrará en los elementos objeto de ajuste que impactan las UAU 1, 2, 3, 4 y 5, sector Naranjal, así

como en la proyección del Decreto modificatorio del Decreto 1309 de 2009 el cual incorporará los diferentes cambios del Plan Parcial.

1. CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El plan parcial de Naranjal y Arrabal, es considerado como uno de los planes parciales pilotos de iniciativa pública del país en renovación urbana y ha demostrado que este tipo de tratamientos requiere de la voluntad y coordinación de diversos actores, que hacen que su desarrollo trascienda en ocasiones, el tiempo estimado para su implementación. Las decisiones administrativas, la apuesta de la Administración Municipal y el acondicionamiento del mismo aparato institucional para atender este tratamiento urbanístico, demuestran que en temas de gestión, es necesario plantear diversas estrategias y alianzas con el sector privado para emprender acciones claras con una apuesta de recursos importantes para llevar a cabo la renovación en la ciudad. Este plan parcial de Naranjal y Arrabal se sigue considerando pertinente y clave para la ciudad, y es necesario entonces acondicionarlo para una nueva vigencia en la que se logren incorporar las actuaciones que se han hecho a nivel municipal e institucional para viabilizar estos procesos que serán la nueva forma de crecimiento de la ciudad.

A continuación se hará un recuento histórico desde su adopción inicial hasta la propuesta de modificación, para darle continuidad al instrumento:

1.1.1. Primer Decreto de Plan Parcial. Decreto municipal 1284 de 2000. (Fundamentado en el primer Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 62 de 1999)

En la primera generación de planes de ordenamiento territorial, en atención a lo estipulado en la Ley 388 de 1997, comienzan a definirse a nivel municipal los tratamientos urbanísticos al interior del suelo urbano, dentro de los cuales los tratamientos de renovación, redesarrollo, mejoramiento integral, conservación y desarrollo, requieren de la formulación de un Plan Parcial como instrumento de planificación del territorio.

En ese orden de ideas, el primer Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, el Acuerdo 62 de 1999, en su artículo 105, *“De los proyectos de planes parciales de tratamientos estratégicos”* en cuanto al plan parcial de renovación urbana de Naranjal, definió lo siguiente:

“Plan parcial en marcha, tendiente a generar una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental de este sector de borde de río y del barrio aledaño del Arrabal, en la zona centro occidental de la ciudad, ubicada de acuerdo con los siguientes límites: la quebrada La Hueso por el norte, siguiendo por la carrera 65 hasta la calle 43, continuando por la carrera 64 hasta

encontrar la avenida Bolivariana y cerrar de nuevo por la avenida regional hasta la quebrada La Hueso.

*Este proyecto, asumido con criterio social y amplia participación de la comunidad afectada y la ciudadanía en general, **servirá de experiencia modelo en la utilización de los instrumentos de la Ley para tratamientos de renovación**, replicable en posteriores situaciones similares”(NFT).*

Igualmente, este Acuerdo municipal en su artículo 158, determinó que los sectores definidos como zonas con tratamiento de Renovación Urbana, cumplen un papel fundamental para la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, y en ellas 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.

Con el fin de establecer las condiciones para cumplir el postulado de los tratamientos definidos por el POT, se adopta el Acuerdo Municipal No. 23 en el año 2000 “*por el cual se reglamentan las fichas de normativa urbana y rural del Municipio de Medellín*”, definiendo como área de planeamiento el polígono Z4_R_7, conformado por 12,27 hectáreas en las cuales se debe “*Adelantar la Renovación como una actuación integral, mediante la adopción de un plan parcial que abarque la totalidad del área del polígono, en el cual se definirá de forma específica las características de las edificaciones*”¹.

Para esa fecha, no existía reglamentación de nivel nacional que determinara un procedimiento de aprobación de planes parciales diferente al contenido en el 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. 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:

- “*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*”².
- *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 con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y al Acuerdo Municipal 62 de 1999.*

¹ Tomado de Ficha resumen de normativa urbana, polígono Z4_R_7.

² Tomado de Documento Técnico de soporte del Decreto 1309 de 2009, Capítulo 1, Justificación jurídica, página 6.

Se puso en consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que presentó recomendaciones al respecto ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal³. Por su parte, en vigencia del Decreto municipal 1284 de 2000 (año 2000 - 2009), 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 Coordinadora⁴.*

Para esta época y en ausencia de una norma nacional que reglamentara los planes parciales, la ciudad comenzó a plantear su propia reglamentación y es así como el 5 de diciembre del año 2000, se adopta el Decreto Municipal 1212, que reglamenta los contenidos y procedimientos de los planes parciales.

Así las cosas, “del plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal, cuya vigencia inicial era de diez (10) años, habían transcurrido nueve (9) años y el polígono no había tenido **ningún desarrollo urbanístico**, a pesar de haberse delimitado unidades de actuación urbanística, dado que no se realizó el proceso de inscripción en la matrícula inmobiliaria de los inmuebles que las conformaban y se supeditó el desarrollo de todas las unidades a comenzar con la ejecución prioritaria de la unidad de actuación número 1⁵”.

En este orden de ideas, entre los aspectos que llevaron a la primera revisión del plan parcial en cuestión se encontraba que “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 1989⁶”.

De igual manera se determinó que existían elementos que no permitieron la ejecución del plan y otros no considerados en el proyecto, entre otros como:

- *“(…) Solamente se determinó la destinación del uso asociado a la actividad de talleres para la unidad de actuación número 1, más no se concretaron y cuantificaron programas sociales asociados a la protección a moradores que viabilizaran la ejecución del plan parcial.*

³ Tomado de Documento Técnico de soporte del Decreto 1309 de 2009, Capítulo 1, Justificación jurídica. pág.6

⁴ Tomado de Documento Técnico de soporte del Decreto 1309 de 2009, Capítulo 1, Justificación jurídica. pág.7.

⁵ Tomado de justificación jurídica del Documento técnico de soporte del Decreto 1309 de 2009, página 7.

⁶ Tomado de Documento Técnico de soporte del Decreto 1309 de 2009, Capítulo 1, Justificación jurídica. Pág.7

- *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 concretó 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, en el año 2009 la Administración Municipal consideró pertinente revisar el contenido del plan parcial, con el fin de ajustarlo y permitir su ejecución”7.

1.1.2 Segundo Decreto del Plan Parcial. Decreto 1309 de 2009.

Para el año 2009 ya el Acuerdo municipal 62 de 1999, que fundamentó la formulación del plan parcial, había sido revisado y ajustado por el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado con el Acuerdo municipal 46 de 2006, el cual proponía un modelo de ocupación para el territorio Municipal mediante la implementación de franjas de densidades, incorporando dentro de los nuevos conceptos “**la densidad**”⁸ como uno de los indicadores para controlar la edificabilidad y los aprovechamientos, manteniendo otros como el índice de construcción y las alturas.

Ahora bien, 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 esta modificación podría llevarse a cabo con la norma vigente a la fecha con la cual se adoptó, siempre y cuando la nueva propuesta no modificara la intencionalidad del modelo de ocupación original, es decir, la estructura de espacios públicos, vías, movilidad, entre otros, o la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios. La norma planteada a la que ha de referirse entonces esta modificación es el Acuerdo municipal 62 de 1999.

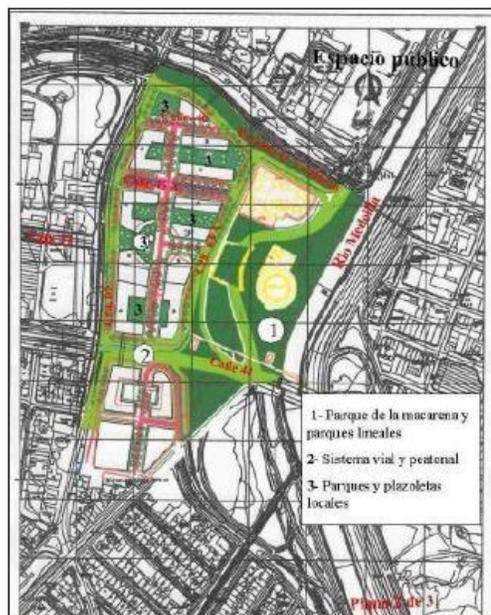
De este modo, el **Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal**, conservó la norma con la cual fue inicialmente adoptado, es decir el Acuerdo municipal 62 de 1999, dado que no modificó el modelo de ocupación original (estructura de espacios

7 Tomado de Documento Técnico de soporte del Decreto 1309 de 2009, Capítulo 1, Justificación jurídica. Pág.8

8 Número de viviendas por hectárea en consideración con la capacidad de soporte del territorio)

públicos, vías, movilidad, entre otros), ni la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios; sino que por el contrario, cualificó la estructura del espacio público con la redistribución interna de las unidades de actuación urbanística, y complementó la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios integrando elementos no considerados en el plan inicial, como es el programa de Gestión Urbanística e Inmobiliaria, y de Gestión Social que garantiza la viabilidad financiera del plan y la protección a los moradores.

DECRETO 1284 DE 2000
Modelo de ocupación



DECRETO AJUSTADO
Plano 03: "Modelo de ocupación"



La modificación del Decreto 1284 de 2000, se emprende teniendo como contexto que la normativa que reglamentaba el procedimiento de planes parciales a nivel municipal (Decreto 1212 de 2000) se deroga, pero a nivel nacional existían una serie de normas procedimentales con respecto a los planes parciales y son las establecidas por el Decreto 2181 de 2006 y 4300 de 2007. La regulación para la "revisión" de planes parciales no era muy precisa en su momento, por tanto se acogieron las determinaciones de los decretos nacionales para el procedimiento de aprobación.

En virtud del contenido de las normas citadas, no fue necesario efectuar los trámites preliminares para la formulación de un plan parcial, ni concertar con la autoridad ambiental, dada la permanencia actual de las mismas condiciones del territorio al año en que el plan parcial fue adoptado. Sólo se requirió el proceso de información pública, citación a propietarios y vecinos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° del Decreto 2181 de 2006.

1.1.3. Propuesta de Prórroga y modificación del Plan parcial (2018)

A un poco menos de un año de terminar la vigencia del Decreto 1309 de 2009 (septiembre 8 de 2019) es necesario y pertinente plantear la prórroga del plan parcial para continuar con su ejecución como un proyecto piloto de los instrumentos de gestión establecidos por la Ley 388 de 1997.

Una vez revisado el plan parcial, se determina que los asuntos de modificación propuestos tienen que ver más con la **Gestión del plan parcial** que con sus planteamientos estructurantes y contenidos del mismo, lo que obedece a que el rol del operador urbano en la ciudad se ha ido reglamentando y especializando en los últimos años y se considera pertinente incorporar los elementos de la operación urbana que permita viabilizar la implementación del plan parcial.

En el capítulo 3, “Gestión del plan parcial” del Documento Técnico de Soporte del Decreto 1309 de 2009, se determina la necesidad del operador urbano con unas funciones orientadas al cumplimiento de dos líneas de acción: la gestión urbana e inmobiliaria y la gestión social en los siguientes términos:

*“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” (SFT).*

En este contexto, la Empresa de Desarrollo Urbano, fue delegada por el Municipio de Medellín como el operador urbano de este territorio mediante el Convenio Interadministrativo No. 4600022016 de 2009, donde *“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”.*⁹

Además del convenio mencionado, mediante otros dos convenios con No. 4600034874 de 2011 y el No. 4600044476 de 2012, se le otorga a la EDU la facultad de coordinar, administrar, gestionar e implementar el plan parcial, permitiendo capitalizar experiencia y conocimiento para fortalecerse como el operador urbano público de las Áreas de intervención estratégica a la fecha.

Desde el Acuerdo Municipal 1364 de 2012 y posteriormente con los Decretos 883 de 2015 y Decreto 01 de 2016, por medio de los cuales se adecúa la estructura administrativa del municipio de Medellín y se definen las funciones de las diferentes entidades, se le asigna a la Empresa de Desarrollo Urbano, el siguiente objeto:

⁹ Tomado de Documento Técnico de soporte, Decreto 1309 de 2009, página 138.

“ La EDU, empresa industrial y comercial del Estado, tiene como objeto principal la gestión y operación urbana e inmobiliaria, el desarrollo, la ejecución, la asesoría y la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios, en el ámbito municipal, departamental, nacional e internacional.”

Y entre otras, se le asigna la siguiente función para el ejercicio de su rol:

“Formular y coordinar la gestión social, jurídica, técnica, urbanística e inmobiliaria, de aquellos proyectos que se le encomienden; pudiendo además, diseñar, promocionar, construir, vender, financiar, gerenciar, ejercer el control y la interventora de éstos; así como aplicar los instrumentos de gestión del suelo y financiación de proyectos establecidos en la ley.”

En este contexto, le EDU se constituye en un aliado de la Administración Municipal para la implementación de las actuaciones urbanísticas propias de la operación urbana.

En el proceso de gestionar y hacer la operación urbana del plan parcial de Naranjal y Arrabal, se ha encontrado que aún hoy estando a cargo de dos líneas de acción planteadas en el Programa de Gestión social, el operador urbano no logra la participación del sector privado para concretar los resultados previstos en cada una de ellas en los tiempos esperados debido, entre otras gestiones, a las dinámicas de mercado de la ciudad y del sector mismo, a la expedición, requerimiento y necesidad de aplicación de normas posteriores a la aprobación de los Decretos del plan parcial en cuanto a la protección de moradores y la repotenciación de las redes de servicios públicos necesarias para dar cobertura suficiente al sector¹⁰; aspectos como estos no fueron tenidos en cuenta y requieren que la gestión del territorio se dinamice con una participación más activa de los organismos y entidades de la Administración Municipal para lograr el objetivo de la renovación en beneficio de la ciudad misma.

Ello obedece a que son 2 líneas interdependientes: de la gestión urbana e inmobiliaria depende la gestión social, y para llevar a cabo la primera, hay factores relativos a la tenencia y a la ocupación del suelo como son la cantidad de propietarios, las limitaciones al dominio de la propiedad, la intención de desarrollo de los mismos, el valor del suelo y de las cargas, el costo de las obras de reurbanizar, y encontrar aliados dispuestos a invertir asumiendo el riesgo para hacerlo posible, entre otros. Mientras estos factores externos al operador urbano no logren alinearse, los programas y proyectos sociales como quedaron previstos en el Decreto 1309 de 2009, seguirán dilatándose en el tiempo.

Una dificultad que se ha presentado es que algunos proyectos sociales planteados dependen para su ejecución de los recursos y las gestiones en otras unidades de actuación urbanística, es decir, se requiere de una “preinversión” de recursos con los

¹⁰ Dentro de la estructura de reparto de cargas y beneficios del plan parcial de Naranjal y Arrabal, no se incluyó el costo por concepto de redes internas y externas de servicios públicos. Según reglamentación interna de las Empresas Públicas de Medellín, las redes necesarias para concretar el urbanismo en las áreas sujetas a los planes parciales deben ser asumidas por el urbanizador.

cuales el operador urbano no cuenta y por tanto se puede dilatar la llegada oportuna de la solución que se requiere para atender las demandas del territorio.

Es por esta razón que la EDU como operador urbano del Plan Parcial, presenta esta propuesta de modificación, con el fin de viabilizar la concreción del **Proyecto Habitacional** considerado en el Programa de Gestión Social del Plan Parcial, debido a que hoy están alineados los factores para hacerlo posible, y se considera el proyecto de mayor impacto para los moradores del territorio, dado que lograría concretar las iniciativas y solicitudes de los habitantes del sector, además de convertirse en un nuevo referente para involucrar soluciones de vivienda VIS y VIP en áreas centrales renovadas.

Por otro lado se plantea ajustar los componentes del Plan de Gestión Social que permitan hacer efectivas las líneas a cargo del operador urbano en pro de alcanzar el modelo de ocupación planteado, debido a que los moradores de hace 9 años no son los mismos, muchos no existen y algunos otros han llegado; pero los programas y proyectos a plantear por el operador urbano en su rol de la Gestión social, deben adecuarse a la realidad del momento de verdad de la gestión, sin que esta atención implique modificación al reparto de cargas y beneficios.

Si bien se considera que el plan parcial es acorde con el modelo de ocupación deseado para la ciudad y deja alternativas técnicas para su “adaptabilidad” y flexibilidad en el tiempo, no sucede lo mismo en el proceso de gestión de los proyectos sociales, toda vez que como se expresó anteriormente, están supeditados a la ejecución y aporte de recursos de todas las UAU o UG para poderse desarrollar.

El contexto normativo vigente a nivel local para sustentar la vigencia del Plan Parcial de Naranjal y Arrabal y la modificación de éste aún con la existencia de un nuevo POT, es el artículo 464 del Acuerdo 48 de 2014, “*Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*”, cuando plantea lo siguiente:

“Los planes parciales vigentes continuarán con los términos establecidos en los respectivos Decretos, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se sujetará al procedimiento establecido en el respectivo acto administrativo y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Perdida su vigencia, se sujetarán a las disposiciones establecidas en el presente plan o los lineamientos normativos de los Macroproyectos donde estos existan.

Todo lo anterior en concordancia con los párrafos 3 y 4 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2.012 o demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.” (NFT)

La modificación planteada por el operador urbano se sustentan en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial (Acuerdo 62 de 1999) debido a

que se mantiene el modelo de ocupación y el reparto de cargas y beneficios, además de considerarse un plan parcial bien concebido y un proyecto estratégico dentro de la renovación urbana de la ciudad.

Las modificaciones planteadas ayudarán a mejorar y hacer más eficiente la gestión del plan parcial en el futuro sin necesidad de reformular los planteamientos originales.

1.2. EVALUACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El plan parcial de Naranjal y Arrabal es a juicio del operador urbano, uno de los más completos y ha servido de referente para que la ciudad pueda emprender los procesos de renovación urbana.

Durante el ejercicio de la EDU como operador urbano se ha entendido que la Renovación es una apuesta importante de ciudad, ante la escasez de suelos para seguir urbanizando, pero es un reto que implica trabajar mediante alianzas entre el Estado, la comunidad y el sector privado.

Entender que es una apuesta conjunta, requiere reconocer lo que implica la renovación urbana, lo cual se resume en lo siguiente:

- La renovación está asignada generalmente en los suelos de la ciudad que han tenido una vocación económica importante (zonas industriales, centro de ciudad con vocación comercial y de servicios) y que le aportan ingresos tributarios a la ciudad.
- El valor del suelo de estas áreas que son accesibles, bien dotadas desde el servicio de transporte, las redes de servicios públicos y los equipamientos es superior a las zonas ubicadas en media o alta ladera o aquellas que no hubieran sido previamente urbanizadas, además porque tienen una dinámica comercial importante.
- Aun teniendo disponibilidad de servicios públicos dada su ubicación central, se requiere repotenciar las redes, sea por antigüedad o por capacidad para atender la mayor demanda porque son los suelos donde mayor edificabilidad se le ha asignado por los modelos de ordenamiento de la ciudad.
- Son áreas que tienen una composición predial densa y a su vez, mayor cantidad de propietarios que implican una “gestión asociada” más compleja, dado que el suelo al no ser del Estado, debe entrar en un proceso de negociación que involucra muchos actores.
- Si bien la renovación no puede asimilarse a una obra pública de infraestructura, en la cual la normativa exige compensar a la población impactada, sí se generan impactos en las actividades económicas o residenciales por lo menos durante el tiempo de ejecución del proyecto, lo que

conlleva asumir por parte de los proyectos, costos que tradicionalmente en otros desarrollos no eran incorporados.

Los valores del suelo pesan dentro de una estructura financiera de los proyectos generalmente entre el 8% y el 12%, sin embargo en áreas de renovación se encuentran suelos que pesan entre el 14% y el 20%, adicionalmente hay que sumarle lo que deben pagar los proyectos en cargas sociales, y en cargas físicas, llevándose estos costos, hasta la tercera parte de las inversiones.

En ese sentido el modelo de urbanizar áreas de renovación urbana es diferente a los modelos tradicionalmente utilizados para generar desarrollo en áreas de consolidación (predio a predio) o de expansión (áreas desocupadas).

El instrumento del plan parcial en las áreas de renovación busca generar desarrollo no sólo con recursos públicos sino también atrayendo la inversión del sector privado. Hemos aprendido como ciudad que el Estado sólo no podría entrar a atender los costos de reurbanizar estas áreas. Pero el sector privado tampoco llegaría sólo porque implica atender sectores que ya han sufrido el deterioro en sus infraestructuras y de las condiciones de la población, sea porque el uso actual lo ha degradado o porque se trata de población en condiciones de vulnerabilidad que requieren mayor presencia del estado.

Es por lo anterior, que el modelo de gestión planteado para desarrollar Naranjal está basado en la Alianza entre el sector público y el sector privado (recursos en dinero y especie), para lograr ejecutar una de las UAU.

1.2.1. Ruta de gestión emprendida durante 2009 – 2018:

Durante estos 9 años (2009 – 2018) el proceso de gestión ha sido constante y creciente para llevar a cabo la implementación del plan parcial. Este proceso se resume en la “**figura 1. Línea de tiempo**” y aunque no se ha detenido la intervención; sólo se ha logrado avanzar en la ejecución del 20% de las Unidades de Actuación del Plan Parcial (es decir, 1 UAU de las 5 UAU de Naranjal).

Este proceso de la renovación puede considerarse a los ojos de muchos, largo y poco ágil, lo que también demuestra que aún hay temas de gestión por resolver al interior de la Administración Municipal¹¹ para viabilizar, no sólo este proceso de renovación en Naranjal, sino en las 1.045 hectáreas de suelo en Renovación¹² que plantea el modelo de ocupación del Plan de Ordenamiento vigente (Acuerdo 48 de 2014) y en ese sentido darle continuidad al plan parcial de Naranjal y Arrabal, es darse la

¹¹ Si bien la ciudad de Medellín se ha caracterizado por avanzar más que otras ciudades en temas normativos, la gestión de los planes parciales depende de muchos factores que son cambiantes en el tiempo: la escasez y el valor del suelo, la oferta y demanda, las condiciones jurídicas del suelo, lo atractivas que puedan ser ciertas zonas de la ciudad para la inversión, la atención a los moradores, el anuncio de proyecto, la reposición de redes de servicios públicos, el pago de obligación de vivienda de interés social, entre otros, son factores que impactan la gestión de los proyectos.

¹² Artículo 236 del Acuerdo 48 de 2014

oportunidad como ciudad, de tener un referente importante para llevar a cabo el modelo planteado de crecimiento hacia adentro.

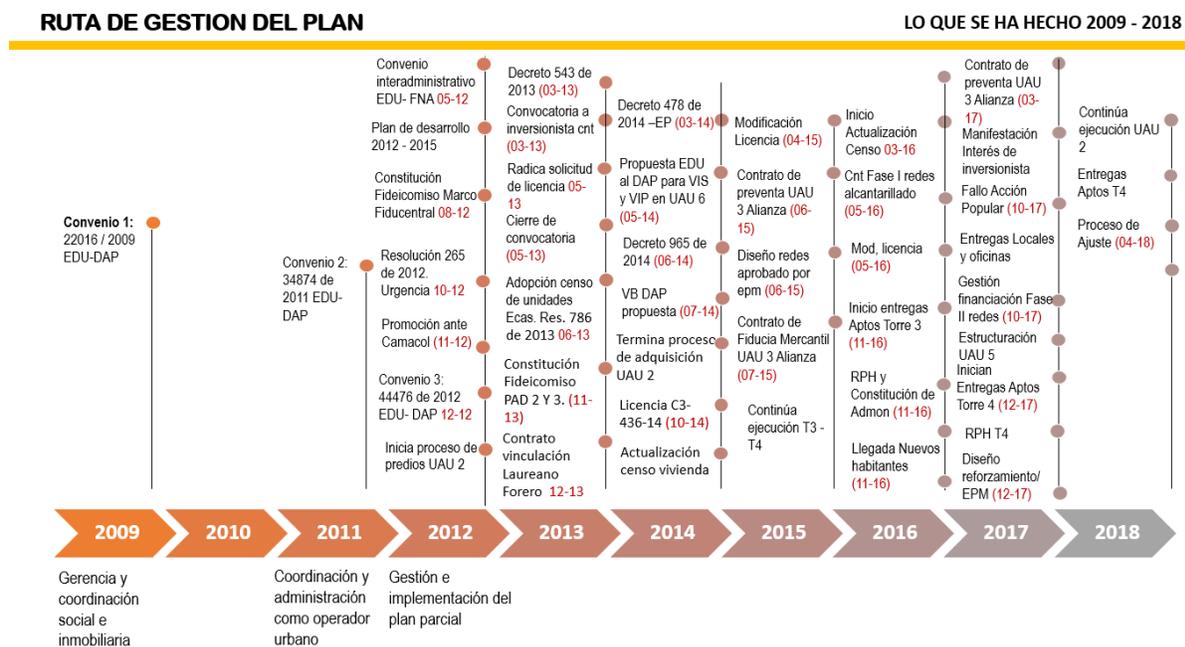


Figura 1. Línea de tiempo

Atendiendo lo establecido en el Artículo 68 del Decreto 1309 de 2009, en cuanto a que “el plan parcial no determina una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las UAU o de gestión, y que cualquiera de ellas podría iniciar un proceso de licencia de urbanización incluso de manera simultánea”, durante este periodo 2009-2018 se dio inicio a la ejecución de la UAU 2 y está en proceso de gestión predial la UAU 3.

A continuación se enuncian los principales hitos de la gestión realizada:

1.2.1.1. Hitos desde la Gestión interinstitucional:

a) Suscripción de Convenios Interadministrativos entre la EDU y la Administración Municipal (2009 – 2012)

La apuesta de la Administración municipal mediante la asignación de recursos vía convenios fue fundamental para desatar el proceso de la renovación urbana de Naranjal y Arrabal.

A continuación el resumen de los convenios suscritos durante la vigencia del Plan Parcial:

	Convenio 4600022016 de 2009	Convenio 4600034874 de 2011	Convenio 4600044476 de 2012
Objeto:	Contrato marco a través del cual la Empresa de Desarrollo Urbano actuará como operador urbano encargado de la gerencia y la coordinación social e inmobiliaria para la ejecución del plan parcial de renovación urbana de Naranjal	Coordinación y administración como operador urbano de la segunda etapa del plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal para la gestión y ejecución de proyectos sociales y de dinamización urbanística especialmente en las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3.	Contrato interadministrativo de administración delegada para la gestión e implementación del plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal y sus instrumentos complementarios que permitan la concreción del modelo de ocupación del plan parcial, especialmente en la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) 2.
Valor inicial:	\$894.735.707	\$399.836.957	\$10.194.346.312
Valor final:	\$1.332.394.398	\$399.836.957	\$10.136.455.774
Plazo inicial:	Seis meses	Seis meses	Doce meses
Plazo final:	Veinticuatro meses y un día	Seis meses	Dieciocho meses
Fecha de inicio:	30 de noviembre de 2009	28 de junio de 2011	20 de diciembre de 2012
Fecha final:	Diciembre 1 de 2011	Diciembre 28 de 2011	20 de junio de 2014
Fecha liquidación final:	Mayo 29 de 2013	Mayo 29 de 2013	30 de julio de 2015
Productos principales	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de programas, estrategias y proyectos de la estrategia social - Conformación de 5 comités sectoriales - Avalúo de referencia de ZGH - Solicitud concepto sobre Anuncio de proyecto - Ofertas de compra - Estudio de títulos para conocer posibilidad de asociatividad 	<ul style="list-style-type: none"> - Arrendamiento de sede en la UAU 3 del Plan Parcial - gestiones realizadas con propietarios, arrendatarios, entidades públicas y privadas - Devolución de los dineros al Municipio, establecidos como compromiso en el acta de liquidación 	<ul style="list-style-type: none"> - Estudio socioeconómico para el sector de Arrabal, el cual fue realizado por el CEO. - Vinculación de los predios de la UAU 2 a la fiducia a través de asociatividad, compra voluntaria y/o expropiación en último caso. - Dentro de los estudios previos del convenio, se hace mención a la existencia del Fideicomiso Marco Plan Parcial de Renovación Urbana Naranjal y Arrabal, cuya vocera es la Fiduciaria Central.

	Convenio 4600022016 de 2009	Convenio 4600034874 de 2011	Convenio 4600044476 de 2012
	<ul style="list-style-type: none"> - Estudio hidrológico del polígono - Gestión de la delimitación de la UAU 2 por tener la voluntad de los propietarios que representan un área superior al 51% de la UAU - Acompañamiento a vehículo pesado por estudio de PLANEX 		<ul style="list-style-type: none"> - Avances en la realización de la delimitación de la UAU 2, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 20 del Decreto 2182 de 2006.

Cuadro 1: Resumen de Convenios realizados

En conclusión, el apalancamiento que se realiza por parte del Municipio con estos 3 convenios, logró detonar el proceso de gestión social y predial para llevar a cabo la implementación del plan parcial.

El convenio que permitió iniciar ejecución fue el Convenio 4600044476 de 2012, porque el recurso entregado por el Municipio de Medellín se convirtió en el “case” para “prefinanciar” la gestión del suelo.

*“De acuerdo a lo establecido dentro de los estudios previos del contrato 4600044476 de 2012, los recursos fueron ejecutados dentro del presente contrato, se entienden como una **prefinanciación realizada por el Municipio de Medellín al proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal, para adelantar las actividades de saneamiento y adquisición de predios, estudios técnicos preliminares y reubicación de población en alta vulnerabilidad**; la EDU como operador urbano del Plan Parcial, realizará el respectivo reembolso contra las ventas de los nuevos desarrollos inmobiliarios, como se establece en el acta de recibo y terminación.*

Una vez recuperados los recursos reembolsados en el proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal, el Municipio podrá autorizar a la EDU, para que dichos recursos, puedan ser reinvertidos en otras UAU del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal o en otros suelos de renovación.”

1.2.1.2. Hitos desde la Gestión Administrativa y Financiera:

a) Constitución del Fideicomiso Marco con Fiduciaria Central

El esquema fiduciario marco de administración y pagos y el fideicomiso inmobiliario (Patrimonio Autónomo Derivado) es el vehículo seleccionado para viabilizar la gestión del plan parcial y garantizar transparencia y autonomía en el manejo de los recursos. El fideicomiso Marco se constituye en agosto de 2012, cuando se perfecciona un

contrato entre LA EDU y FIDUCIARIA CENTRAL con el fin que éste último administre los recursos financieros, los activos intangibles cuantificados y representados en la gestión de predios, en la gestión urbana y social, en los estudios, diseños, anteproyectos, entre otros.

Este se constituye en un hito en la gestión del plan toda vez que se retoma este tipo de figuras que aunque habían sido empleadas por la EDU para proyectos de vivienda de interés social, sirve para consolidar un modelo de negocio donde intervienen tanto actuaciones de la operación urbana como de la inmobiliaria.

Hoy este fideicomiso Marco con Fiduciaria Central, donde la EDU es Fideicomitente constituyente, continúa vigente dado que existen un patrimonio derivado de éste.

En este tema administrativo y financiero ha sido importante la Alianza con Entidades como el Fondo Nacional del Ahorro, la Fiduciaria Central y Alianza Fiduciaria.

b) Convocatoria de inversionista constructor

En cumplimiento de sus funciones y acorde con su objeto empresarial, el operador urbano inició los trámites requeridos para la selección del inversionista constructor encargado de la financiación y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística N° 2 y 3, con quienes actualmente se tiene suscrito un contrato de fiducia mercantil derivado del contrato de fiducia marco.

1.2.1.3. Hitos desde la Gestión Técnica:

a) Obtención de la Licencia de urbanización y construcción en la modalidad de obra nueva para la UAU 2

El 8 de octubre de 2014 fue otorgada por la Curaduría Tercera de Medellín a la Fiduciaria Central, la Licencia de Urbanización y construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa constructiva No. 1 (la cual consta de sótanos, plataforma y torre 3).

A partir de esta licencia que aprueba el urbanismo y una etapa constructiva, se desprenden las demás etapas constructivas hasta tener hoy licenciado lo siguiente:

Destinaciones/ Licencias	C3-0436-2014	C3-0144-2015 (Modificación de Licencia)	C3-366-2015 (Modificación de licencia)	C3-369-2015 (Modificación de Licencia)	Total
Torres	1 (Torre 3)	1 (Torre 4)	1 (Torre 1)	1 (Torre 2)	4 Torres
Pisos	22	15	15	15	22 pisos
Viviendas	64	56	64	56	240
Locales	68	-	-	-	68
Oficinas	114	-	-	-	114
Parqueaderos Privados	240	-	-	-	240
Parqueaderos visitantes	175	-	-	-	-
Uso	Mixto	Mixto	Mixto	Mixto	Mixto

Cuadro 2: Resumen de Licencias de Urbanismo y Construcción UAU 2

La licencia inicial tiene prórroga por un año más mediante Resolución No. C3-2015-2017 y revalidación de licencia de urbanismo y construcción, hasta octubre de 2021.

Además de las licencias de construcción mencionadas, se han otorgado por parte de la Curaduría 3, los siguientes actos administrativos: C3-0255 de Mayo de 2016 (modificación y RPH), Resoluciones aclaratorias C3-0448 del 29 de Agosto de 2016 y Resolución C3-0468 de Septiembre 7 de 2016; Resolución C3-389 de julio 28 de 2016 que aprueba Subdivisión en la modalidad de Reloteo, Resolución C3-2015 de noviembre de 2017 que prorroga la licencia de urbanismo y construcción, además Resolución de Revalidación C3-1521 de noviembre de 2018 que revalida la licencia inicial y las subsiguientes .

En la licencia inicial, C3-0436-2014, se establece en el artículo 2º que:

“El cumplimiento de la obligación y ubicación de las viviendas VIS y VIP del Plan Parcial de Naranjal, se hará conforme a lo señalado en el oficio No. 2014000277420 con número de salida 201400340941 del 10 de julio de 2014, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación”

Al respecto para cada Unidad de Actuación Urbanística de Naranjal y Arrabal se establecen los m² de obligación VIS y VIP en el Decreto municipal 1309 de 2009, sin embargo al momento de ejecución de la UAU No. 2, se encontró un sólo propietario de vivienda que optó por trasladarse a otro sitio, por tanto se consideró pertinente plantear al DAP un proyecto receptor de VIS y VIP en una sola UAU y no dispersar la solución en cada torre.

Es así como mediante Radicado DAP N° 201400277420 del 3 de Junio de 2014, la EDU realizó al Departamento Administrativo de Planeación propuesta de pago de la obligación de VIS y VIP para el plan parcial de renovación urbana de Naranjal y

Arrabal consolidando toda la oferta de estas tipologías de vivienda tanto del polígono Z4-R-7 (Naranjal) como del polígono Z4-CN1-12 (Arrabal) en la UAU 6.

Mediante radicado N° 201400340941 del 10 de Julio de 2014 (Anexo), el DAP emitió Visto Bueno para el cumplimiento de la obligación especial y ubicación de la vivienda de VIS y VIP del Plan Parcial Naranjal y Arrabal en la UAU 6, y es este oficio el que se relaciona en la licencia de urbanización y construcción de la UAU 2.

Por condiciones que serán esbozadas más adelante, se considera necesario plantear el desarrollo de este proyecto habitacional en otra Unidad de actuación al interior del Plan Parcial, diferente a la que el DAP había viabilizado en su momento, por tanto la propuesta de modificación al plan parcial que se presenta hará énfasis en el desarrollo de este proyecto para cumplir con la obligación que se tiene pendiente.

b) Ejecución de obra y entregas de inmuebles

De conformidad con el Decreto municipal 1309 de 2009, el área de planificación del Plan Parcial de Naranjal y Arrabal está conformada por 5 unidades de actuación urbanística en el sector de renovación Z4_R7 y 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.

Actualmente, sólo se ha comenzado el desarrollo de las unidades de actuación urbanística UAU 2 y UAU 3.

Frente a la UAU 2, se tiene la siguiente información:

- A. **Fecha de inicio:** 6 de noviembre de 2013
- B. **Porcentaje de avance obra:** 53%
- C. **Fecha de finalización estimada:** Julio de 2020

Respecto a la UAU 3:

- A. **Fecha de inicio:** 6 de julio de 2015
- B. **Porcentaje de avance obra:** 0%
- C. **Fecha de finalización estimada:** Junio de 2023

En cuanto a los inmuebles entregados a la fecha se cuenta con los siguientes:



Fuente: Sala de Ventas Nuevo Naranjal. Información a Abril 30 de 2018

Figura 2: Resumen de Inmuebles Entregados

Esto significa que además de los moradores tradicionales del territorio, se cuenta hasta el momento con nuevos habitantes para 126 inmuebles que ya han sido entregados y se están ocupando en su mayoría.

Este se constituye en un hito de la intervención porque se debe seguir avanzando para que el plan parcial se materialice en su totalidad y poder cumplir con las expectativas de los moradores del sector y aquellos nuevos usuarios que creen en la renovación urbana y que vivir en el centro tiene sus ventajas.

c) Ejecución de redes externas

Tal como se mencionó anteriormente, en áreas supeditadas a plan parcial, la responsabilidad de la construcción de las redes secundarias (internas y externas) recae sobre el urbanizador de acuerdo con reglamentaciones internas de las Empresas Públicas de Medellín. Si bien esta situación ha sido cuestionada por parte del operador urbano y por otros urbanizadores en la ciudad, estos costos han tenido que ser incorporados en la estructura financiera de cada proyecto para garantizar la entrega oportuna de los proyectos.

Sin embargo, además de la relación directa con el Municipio de Medellín, se ha logrado un compromiso mayor frente a la renovación urbana con Empresas Públicas de Medellín durante la presente administración 2016-2019.

Con el fin de poder conectar las torres de la UAU 2, al circuito Nutibara para que tengan disponibilidad de acueducto se han tenido que emprender las siguientes actividades:

- Mesas de trabajo conciliando la construcción de la red de reforzamiento de acueducto para el Plan Parcial Naranjal y Arrabal.
- Revisión y aprobación de servicios públicos como energía, agua y gas para torre 3 y 4 de la UAU2.
- Supervisión de la construcción de la red de aguas lluvias y alcantarillado fase I del Plan Parcial Naranjal.
- Suministro de planos y documentos con el reforzamiento de la red de acueducto para el Plan Parcial Naranjal y Arrabal para la contratación por parte de la EDU
- Ejecución de la obra

d) Actos administrativos y conceptos

Mediante Resolución No. 265 de 2012, se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal contenidas en el Decreto 1309 de 2009.

En vigencia del plan parcial, el Departamento Administrativo de Planeación ha emitido además los siguientes conceptos para resolver inquietudes y/o viabilizar la gestión del plan parcial:

No. Concepto	Fecha	Contenido
201400330718	1/07/2014	Aprobación incorporación plano topográfico y diseño vial
201400340941	10/07/2014	Visto bueno para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP en la UAU 6 de Arrabal Visto bueno de secciones viales (antejardín) Autorización de parqueaderos de visitantes en subsuelo debajo de lo público
201400352581 (201400340941)	15/07/2014	Viabilidad para la aplicación del 50% de parqueaderos de visitantes
201600051113	3/02/2016	Visto bueno para reubicación de celdas de parqueo de la UAU 2
201730268561 (201710222119)	27/10/2017	Respuesta consulta sobre solución vehículo liviano Decreto 1309 de 2009. Viabilidad para presentar alternativas
201730230218	20/09/2017	Respuesta de cumplimiento de la obligación VIS y VIP por dentro o fuera y tiempo de las Compensaciones
201830043630	19/02/2018	Concepto normativo permanencia estación de servicio

Cuadro 3: Gestión de Conceptos

El plan parcial le otorga facultades al Departamento Administrativo de Planeación para pronunciarse sobre estos temas:

- Evaluación de planteamientos viales
- Conceptos de ocupación de los espacios públicos
- Pertinencia del tipo de equipamiento
- Autorizar desarrollo en las AMES
- Especificaciones de construcción de equipamientos
- Planteamiento de la propuesta urbanística
- Pago de Vip en la misma área de planeamiento o por fuera de ella
- Intervención sobre el espacio público
- Constitución de las UAU
- Avalar la forma y plazos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

Será asunto de esta propuesta de modificación y en función del alcance que tiene hoy el operador urbano, decidir cuáles continúan siendo sólo competencia de la Administración Municipal y cuáles pueden ser gestionados directamente por el operador urbano.

1.2.1.4. Hitos desde la Gestión social:

En cumplimiento de las funciones establecidas en el Documento Técnico de Soporte del Decreto 1309 de 2009¹³, el operador urbano ha coordinado y cumplido las funciones de la Gestión social las cuales se concretan en el Programa de Gestión Social (PGS) planteado.

“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.”

A continuación se presenta un resumen de los hitos más representativos al respecto:

¹³ Página 146

a) Gestión de los Recursos del PGS

En esencia el Programa de Gestión Social está bien concebido en cuanto a la estimación de los recursos necesarios para llevar a cabo el PGS (20.090 smlv) y su incorporación en el reparto para constituir una “bolsa” de recursos que se irá ampliando en la medida que estos sean entregados por las UAU que se vayan desarrollando y que será administrada por el operador urbano.

Sin embargo en la aplicabilidad del Plan, el operador se ha encontrado con situaciones externas que no son de su control y que terminan por impactar el alcance real de lo previsto en el plan en cuanto a programas y proyectos.

La situación que se ha presentado durante estos 9 años de gestión del plan parcial es la siguiente:

- La única UAU que ha aportado completamente en cargas sociales ha sido la UAU2 por ser la única que se ha desarrollado hasta el momento y la UAU 3 parcialmente a lo que corresponde su ejecución.
- No todas las UAU se detonan o desarrollan al tiempo por tanto los aportes de cada UAU pueden alcanzar o no para atender la población impactada de la unidad que está siendo gestionada (por ejemplo, la UAU 5 tiene que aportar poco en cargas sociales porque su carga física es mayor, pero lo correspondiente a lo social es inferior a la atención que requieren los mismos moradores de la unidad gestionada, en ese caso se requerirían los recursos de otra UAU para completar).
- Así planteada la “bolsa de recursos” del Programa de Gestión Social, se requiere de la disponibilidad de recursos financieros externos a los determinados desde el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial, que permitan prefinanciar y preinvertir lo que luego se pagará con el desarrollo de las UAU que aún no se han desarrollado.
- Al no existir una política de protección a moradores en la ciudad sino decretos de compensaciones o de indemnizaciones económicas para proyectos específicos, es inexplorado tanto a nivel institucional como poblacional el abordaje de este tema en suelos de renovación urbana. Por tanto, además del primer decreto de compensaciones del año 2005, posterior a la adopción del Decreto 1309 de 2009, han surgido los siguientes decretos de compensaciones en la ciudad que han tenido su impacto en el Plan Parcial de Naranjal y Arrabal por ser un proyecto de “utilidad pública” en el que interviene una entidad descentralizada como la EDU:

Número del Decreto	Contenido
Decreto No. 543 de 2013	Por el cual se regula el pago de compensaciones por enajenación voluntaria
Decreto No. 965 de 2014	Por medio del cual se modifica el Decreto Municipal No 543 de 2013
Decreto No. 478 de 2014	Por el cual se establece el reconocimiento de compensaciones por desplazamiento de actividades económicas informales
Decreto No. 1091 de 2017	Por medio del cual se regula el reconocimiento de indemnizaciones económicas dentro del proceso de adquisición de bienes inmuebles para proyectos de utilidad pública.

Cuadro 4: Resumen de Decretos de Compensaciones Sociales

- Estos decretos han sido adoptados por la Administración para atender proyectos de infraestructura pública, pero han quedado con aplicabilidad para los proyectos de renovación urbana, toda vez que éste se considera también un motivo de utilidad pública. Además de ser de obligatorio cumplimiento para las entidades del municipio que adquieren predios.
- Los decretos mencionados plantean compensaciones para las actividades propias del área a impactar con la obra pública, y que son diferentes por tanto a lo que se puede prever necesario de compensar en un área de renovación urbana.
- La EDU al atender el mandato de los decretos vigentes para la gestión predial aplicó las compensaciones del Decreto 543 de 2013, al proyecto de la UAU 2 el cual tuvo que asumir un valor superior al del reparto, es decir 4.807 smmlv, mientras que lo que le correspondía por reparto para aportar a la bolsa de cargas sociales era de 4.177 smmlv. .
- Todo el recurso aportado por la UAU 2 fue “aplicado” en su totalidad en las compensaciones de la misma UAU, por tanto no fue posible reservar una porción del recurso para la bolsa general del Programa de Gestión Social (PSG), la cual es equivalente a 20.124,77 smmlv y se conformaría con el aporte de todas las UAU.

Además de la aplicación de normas sobrevinientes, el PGS plantea estrategias de compensación indeterminadas en tiempo o de poca precisión en el alcance y cobertura que también han generado que el operador urbano tenga que disponer de recursos adicionales a los concebidos en la formulación del plan parcial.

Con el fin de no desequilibrar el reparto y que no se siga presentando esta situación en las demás UAU, es necesario en esta modificación plantear una redistribución entre las bolsas de recursos y blindar el plan parcial a la política de compensaciones con la que fue concebido el reparto (Decreto 1309 de 2009).



b) Gestión con los actores públicos, privados y comunitarios

En atención a una de las funciones establecidas en el PGS, la EDU promovió la conformación e implementación de las mesas de concertación y grupos sectoriales, vinculados a la participación y construcción del Plan Parcial. En este sentido, el Plan no sólo se desarrolla bajo el contexto real del territorio y sus habitantes sino que se rescatan aportes, capacidades y competencias de los moradores, otorgándoles dignidad, representación y respeto como seres humanos que hacen parte de la renovación y transformación de la ciudad. Esta metodología exige de atención, paciencia y dedicación en el equipo de profesionales, para alcanzar de forma conjunta los objetivos propuestos.

MESA	No. ENCUNTROS	PARTICIPACIONES
Vivienda	34	581
Vehículo Liviano	30	481
Vehículo Pesado	9	119
Recuperadores	11	77
Industriales y otros usos	6	52
Equipamiento y organizaciones sociales	7	60
Apostadores y venteros ambulantes	4	30
Comité de aseo y ornato	13	140
Empresarios UAU 1	8	72
El Caracol	6	103
Poseedores	4	63
Mesa de Unidad Barrial de Naranjal	2	9
Comité cívico de Arrabal	3	18
Asambleas generales	21	631
TOTAL	158	2436

Cuadro 5: Mesas de Concertación. Cuadro actualizado a finales de 2017.

Adicional a la conformación de las mesas de concertación se ha avanzado en este periodo en la estructuración de proyectos sociales para protección a moradores, socialización de la norma con los propietarios, exploración de modelos de asociación con propietarios al desarrollo de la unidad de actuación.

c) Gestión social para grupos meta: vivienda y unidades económicas

- **Vivienda:**

La UAU 2 sólo contaba con una unidad habitacional que en el proceso de negociación decidió trasladarse a otra UAU de Naranjal, luego de recibir la compensación por traslado.

Siendo una obligación especial la generación de VIS y VIP, a la fecha, el proyecto habitacional no ha sido tan apremiante porque las UAU 2 y 3 por las que comenzó la ejecución del plan parcial, no tienen casi viviendas, pero ello no significa que el operador urbano haya dejado de gestionar la localización de un proyecto receptor de vivienda que pueda ser la alternativa a ofrecer en el momento de la gestión predial que sí contienen un número importante de viviendas a su interior.

A la fecha se están atendiendo 5 familias con alojamiento temporal que eran arrendatarios de la UAU 3.

Situación del Proyecto Habitacional:

SITUACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL	
Hogares con capital semilla para vivienda nueva	0
Hogares con capital semilla para vivienda usada	0
Hogares con arrendamiento temporal: Tiempo en esta condición	5 familias en algunos casos excede el tiempo de doce (12) meses planteado por el Decreto 1309 de 2009
Protección al adulto mayor y habitante de la calle	1 sin tiempo establecido

Fuente: elaboración propia EDU. Abril de 2018

Dentro del componente socio habitacional se formularon las estrategias de protección a moradores que consisten en el pago de un capital semilla para vivienda conforme a la vulnerabilidad, el alojamiento temporal, el traslado y el derecho de preferencia en los términos del Decreto 1309 de 2009, es decir, no se contemplan recursos para subsidios de vivienda definitiva. Esta gestión de apoyo a la postulación de los mismos deberá realizarse con acompañamiento institucional de entidades como Isvimed o cajas de compensación.

Acceder a dicha estrategia, demanda de los ocupantes del territorio, además de hacer parte del censo, contar con el ahorro programado y con la capacidad de endeudamiento que permita realizar el cierre financiero para adquirir la vivienda VIS o VIP según el caso.

El proyecto habitacional que se logre consolidar según esta propuesta de modificación que se presenta, atiende a las manifestaciones de los moradores del sector, haciendo énfasis en su intención de estar todos reunidos en una misma UAU y no dispersos compartiendo en el sector con los nuevos residentes.

- **Atención a Unidades económicas**

La EDU como Operador Urbano del Plan Parcial, posterior al diagnóstico y censo realizado por el Departamento Administrativo de Planeación en el 2006, con actualización en el 2009 y 2012, dio comienzo a su intervención en la unidad de actuación urbanística 2 -UAU 2 en el año 2013, con la consecuente estrategia temporal de reubicación de la mayoría de sus moradores en El Caracol (22 personas, entre servicio al vehículo liviano, pesado y alimentos). En este proceso de reubicación se consideró prioritario el proceso formativo y asociativo con fines de preparación e inclusión en el proyecto del Centro de Oficios. En consecuencia, la EDU suscribió el Convenio de Asociación No. 003 de 2014, con Microempresas de Antioquia y Futuro para la niñez, para ejecutar el proyecto escuela «Renovando ciudad para la gente» en el marco del proyecto Plan parcial de Naranjal y Arrabal a través de un programa de formación para la formalización, el emprendimiento y la productividad de las unidades económicas de vehículo pesado, liviano y reciclaje.

En síntesis, en el año 2013, 22 unidades económicas fueron trasladadas de manera temporal al predio de El Caracol de propiedad de APEV. Una vez finalizada la estrategia en el año 2017, se ubicaron estas unidades económicas en diferentes sectores de la ciudad. Algunos de ellos conservan el derecho a la oferta en el Centro de Oficios Automotriz de Naranjal, en tanto sean integrantes del grupo meta de vehículo liviano, con vulnerabilidad Alta como lo indica el Decreto 1309 de 2009.

a) Acción popular. Sentencias en primera y segunda instancia

Como hito en la gestión del plan parcial cabe mencionar la acción popular con radicado 0500133333 028 2014 0173500 impetrada en el año 2014 por parte de la comunidad de Naranjal, cuyo fallo de primera instancia, proferido por el Juzgado Veintiocho Administrativo de Oralidad del Circuito había decidido:

“TERCERO: Ordenar al Municipio de Medellín y a la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU, ejecutar el Plan Parcial Naranjal, ajustado mediante Decreto 1309 de 2009, de conformidad con las disposiciones de dicha norma y en consonancia con el Documento Técnico soporte y sus Planos, localizando la Vivienda de Interés Social y el Centro de Oficios para Vehículo Liviano dentro de las Unidades de Actuación Urbanísticas que correspondan, cumpliendo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. En caso de que la Administración Municipal considere que dicho Plan Parcial debe ser modificado por razones técnicas, deberá adelantar el respectivo trámite de revisión y ajuste de acuerdo a la normatividad vigente. Para esto, las Entidades Públicas contarán con un término de tres (3) meses con el fin de

que realicen los ajustes internos o adecuaciones en los procedimientos administrativos que requieran.”

Al respecto, la Sala Quinta del Tribunal Administrativo de Antioquia, al decidir los recursos de apelación frente al fallo del juez de primera instancia, en sentencia N° 74 del 17 de julio de 2018, resolvió *“revocar la sentencia proferida el 24 de octubre de 2017 del Juzgado Veintiocho Administrativo de Oralidad del Circuito Judicial de Medellín...”* y *“negar las pretensiones de la demanda”*.

La Sala Quinta del Tribunal Administrativo de Antioquia consideró que el fallo de primera instancia, se pronunció sobre temas que no fueron objeto de discusión y, con ello se desconocieron los parámetros establecidos por el Consejo de Estado.

El Tribunal manifestó que las materias de localización de vivienda de interés social y el centro de oficios, sobre las cuales resolvió el juez de primera instancia, no fueron planteadas por la parte demandante, de modo que le juez no podía introducir nuevos hechos o nuevas pretensiones para analizarlos, de oficio, en la sentencia, porque ellos viola el principio de congruencia y, por ende, el debido proceso.

No obstante lo anterior, el Tribunal consideró que de conformidad los decretos 1289 de 2000 y 1309 de 2009, que adoptaron el plan parcial en comento, así como en el documento técnico de soporte del mismo *“no es cierto que acorde con el Plan Parcial de Naranjal – Arrabal deba ejecutarse la vivienda VIS y VIP en cada una de las unidades de actuación 1 a 5...”*

Justifica su posición en lo dispuesto en los artículos 32 y 62 del Decreto 1309 de 2009, resaltando que el artículo 62 faculta al operador urbano *“para lograr la implementación del plan parcial, ajustar modificar o plantear nuevos proyectos, de acuerdo con las dinámicas del proceso social, siempre y cuando asegurara el cumplimiento de la política de protección a moradores y no desequilibrara el reparto equitativo de cargas y beneficios definidos en el plan parcial, con el previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación”*

En el numeral 4.6 de la sentencia se anotó que no existe vulneración al derecho colectivo previsto en el literal m) del artículo 4° de la ley 472 de 1998, relativo a la *“realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, que se ve amenazado”* por parte de la EDU, en calidad de operador urbano, ni del municipio de Medellín *“frente a la ubicación de la vivienda de interés social y el centro de oficios para el vehículo liviano dentro de las Unidades de Actuación Urbanísticas que corresponde”*.

Adicional a ello, el Tribunal adujo *“hoy día el plan parcial no se encuentra ejecutado en su totalidad, por lo que no es posible afirmar que se está incumpliendo con las obligaciones establecidas en el “programa de Gestión Social” frente a la ubicación de vivienda de interés social y del centro de oficios para vehículo liviano, debido a que, en la medida en que se construya cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, la misma deberá garantizar los recursos por concepto de cargas sociales, por lo que se hace necesario la ejecución de la totalidad de las Unidades para el recaudo de la totalidad del recurso asignado al mismo, requerido para su adecuación y construcción y si bien se estimó en un término de cinco (5) años para su ejecución éste está supeditado a la concurrencia de condiciones técnicas, jurídicas y financieras que permitan el desarrollo de todas las unidades.”*

El plan parcial de Naranjal sigue siendo un instrumento válido que contiene unas apuestas importantes que deben mantenerse, y que los temas de gestión en los que se hayan dado pasos importantes en la ciudad, puedan ser incorporados o ajustados en esta nueva propuesta:

- **Desde lo social:**

Partir de un diagnóstico de caracterización socioeconómica en el año 2009 y haber trabajado de la mano con la comunidad durante varios años, ha permitido plantear estrategias de abordaje social mucho más acertadas y apropiadas para el tipo de población. El Programa de Gestión Social (PSG) planteado por el mismo plan parcial, conformado por tres componentes y seis proyectos, ha logrado disminuir las incertidumbres que acarrea la renovación en zonas donde se requiere un cambio de funcionalidad urbana, para el cual ninguno de los actores está suficientemente preparado para afrontar; ni el Estado por los costos económicos, sociales, políticos y reputacionales que implican, ni la comunidad porque se trata de un cambio en las condiciones sociales y económicas que generan resistencia y temor frente a lo desconocido. Y para el sector privado, por su parte, porque es una inversión de mayor costo y riesgo que un negocio tradicional.

Se considera que el plan parcial “Decreto 1309 de 2009 y su Documento Técnico de Soporte”, debe conservar el Programa de Gestión Social -PGS dado que la población y sus grupos meta en esencia, permanecen. Sin embargo, se deben ajustar los proyectos planteados hace 9 años, debido a que las condiciones actuales de muchos moradores han variado y, por tanto, sus expectativas frente a la posibilidad de continuar o no en el territorio, como se presenta en la propuesta de modificación al Programa de Gestión Social (PGS) que se verá más adelante. Asimismo, el PGS implementa las estrategias de protección a moradores, su vinculación a proyectos socioeconómicos propios del plan parcial y la permanencia en el sector en mejores condiciones y con mayores niveles de dignidad y calidad de vida.

- **Desde lo financiero y el mercado:**

El planteamiento de usos del suelo y su composición al interior de las UAU, es uno de los temas que más se impacta con las condiciones del mercado las cuales pueden ser diferentes desde el momento que se formuló el plan parcial, a la fecha en usos de vivienda, comercio y servicios.

Es importante hacer énfasis en la utilidad del mecanismo de convertibilidad que establece el Decreto 1309 de 2009 en el desarrollo de los proyectos, permitiendo flexibilidad en la propuesta de usos a desarrollar en cada unidad de actuación urbanística, en respuesta al mercado al momento de la gestión de cada unidad. De acuerdo con el comportamiento de las ventas del proyecto que se encuentra en ejecución, es necesario mencionar que tanto el uso residencial como de comercio, han presentado rotaciones buenas, llegando incluso a situarse en ventas mensuales mayor al promedio del mercado; lo que no ha sucedido con el uso de servicios, donde la rotación ha estado baja.

Por lo anterior, los aprovechamientos planteados en el artículo 35 para el uso de servicios resultan significativos frente a otros usos, teniendo en cuenta el comportamiento de este uso en la ciudad. En temas de oferta y demanda inmobiliaria, es arriesgado pretender prever su comportamiento por un período mayor a 3 años, ya que las motivaciones de ambas posiciones, los ciclos particulares, la sensibilidad al riesgo, medición de rentabilidad y diferentes factores externos, dinamizan de manera diferente estas dos posiciones, y éstas a su vez presentan comportamientos muy diferentes para cada uno de los mercados inmobiliarios entre sí.

Un ejemplo claro de estas dinámicas, es el comportamiento variable y real de la oferta, demanda y porcentaje de vacancia en tema de oficinas en la actualidad en la ciudad, puesto que la demanda para este año en Medellín, se proyecta impactada positivamente por la sobreoferta de m² que hacen que los precios bajen y se promueva su colocación, la postergación de las decisiones de inversión que restringen la oferta, definiciones políticas, entre otros. Otro tema particular a este subsector, es el desbalance entre la zonificación de la oferta y la demanda para el caso particular de Medellín, saturando zonas de la ciudad y desabasteciendo del servicio otras que sí lo requieren.

1.2.1.5. Plan Parcial de Naranjal y Arrabal: Referente para los nuevos procesos

Además de los aprendizajes que la EDU como operador urbano ha logrado obtener de este proceso en temas de gestión urbana, Naranjal se ha convertido en el “piloto” y modelo para:

- a) Abrir canales de negociación entre el sector público y el sector privado como aliado clave en este proceso.
- b) Conocer sus modelos de negocio, habilidades en temas de gerencia, promoción y ventas, y riesgo al que están dispuestos a asumir con respecto a lo que esperan obtener.
- c) Encontrar en los esquemas fiduciarios, el vehículo para gestionar el suelo y los recursos de la operación urbana de una manera autónoma y especializarse en el manejo de ellos desde lo público.
- d) Ha sido clave para entender que la inversión privada no logra llegar sola sin la apuesta de lo público y en este caso el operador urbano es ese “respaldo” desde este ámbito.
- e) Demostrar que la “operación urbana” va más allá de la ejecución de un proyecto privado, es garantizar el equilibrio en el modelo de ocupación y propender por una estructura de lo público acorde con el nuevo desarrollo.
- f) Aportar desde la experiencia para la concreción de la reglamentación del operador urbano para la ciudad; mediante el Decreto 893 de 2017.
- g) Entender que la renovación urbana requiere una “política de protección a moradores” acorde al tipo de desarrollo donde los propietarios del suelo son los principales habilitadores del mismo. En el proceso de Naranjal, se realizó invitación a los propietarios para participar en el desarrollo de la unidad, contando con el aporte de algunos de los predios en cierta proporción. En la UAU 2, el total de predios de acuerdo con los avalúos comerciales, ascendió a \$16.000 millones de pesos, de los cuales \$6.071 millones de pesos corresponden a aportantes de área, y la diferencia fue cancelada en dinero a los propietarios. Sin embargo, en la actualidad, muchos moradores perciben el plan parcial como sinónimo de expropiación
- h) Los Decretos de compensaciones para proyectos de obra pública aplicados a la renovación, pueden generar un impacto sobre las cargas sociales de los proyectos muy alta, teniendo en cuenta, que el plan parcial al momento de su formulación lo hace con un estimado diferente.
- i) Facilitar el vínculo de la Empresa Prestadora de servicios públicos – EPM – en estos procesos de renovación, haciendo pedagogía institucional de la importancia de la participación por diferentes vías en estos procesos.
- j) Plantear la necesidad de complementar la gestión en la renovación desde lo público con recursos (generar un fondo para la renovación urbana) y con oferta institucional para llegar conjuntamente “lo privado” y o “público” a estos territorios.
- k) Posibilitar que los moradores residentes puedan continuar ocupando el territorio en mejores condiciones de vida digna.

El camino que se ha tenido que recorrer en la renovación de Naranjal, es el camino que tendría que recorrer cualquiera de los otros planes parciales de renovación, pero abrir el camino ha tomado tiempo y encontrar la fórmula de hacer un proceso más eficiente y que genere credibilidad en los aliados, depende en gran medida de los resultados que se logren obtener en este piloto.

1.3. NECESIDAD E IMPORTANCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Naranjal ha demostrado que la gestión de la operación urbana en un contexto de renovación urbana ha implicado un aprendizaje continuo e incluso difícil, lo cual ha ameritado reprocesos y ajustes, partiendo desde la misma aprobación del POT de primera generación (Acuerdo 62 de 1999) el cual fue el soporte para la expedición del Decreto 1284 de 2000 por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Naranjal de iniciativa pública; el cual no tuvo ningún tipo de avance posterior a su aprobación; pasando por la revisión de mediano plazo del POT o POT de segunda generación (Acuerdo 46 de 2006), donde con experiencias adquiridas se soporta la revisión del Plan Parcial especialmente en lo concerniente en la gestión y operación, adoptado mediante Decreto 1309 de 2009, con el cual se da un gran impulso al proyecto materializado con el desarrollo urbanístico de las UAU 2 y 3, mostrando resultados en la renovación urbana, necesarios para la implementación del modelo de ciudad, tal como se establece en la revisión de largo plazo del POT o POT de tercera generación (Acuerdo 48 de 2014).

En el capítulo de modificación del Plan Parcial se evidencia de manera especial que han sido más los aciertos y aprendizajes que los errores y desaciertos en su implementación, demostrando la necesidad de continuar con el desarrollo del Plan Parcial y sus postulados originales, pero a su vez existen tres elementos que van en contra de un plan parcial de renovación: **1) la vigencia del plan; 2) la rigidez de las disposiciones urbanísticas y; 3) el peso de las cargas sociales en procesos de renovación urbana, las cuales se han venido equiparando a las cargas sociales que corresponden a proyectos de obra pública.** Como se verá en el aparte de formulación, sobre estos tres elementos giran los diferentes ajustes normativos del Plan Parcial.

Sobre el primero, es claro que 10 años para la implementación de un Plan de renovación no es un término suficiente, lo cual sólo podría cumplirse en el evento en que todas las UAU fuesen detonadas al mismo tiempo. Esta sinergia del desarrollo obedece a la interacción de un sinnúmero de variables que no dependen de un solo agente del mercado, por el contrario, depende de gran cantidad de intereses y limitaciones que requieren amplios periodos de tiempo para su correcto direccionamiento. Sólo haciendo una lupa en aquellas etapas necesarias para una operación inmobiliaria, que se convierten en ruta crítica y planteando un escenario conservador, con un crecimiento económico constante, sin sobresaltos políticos, se concluye que 10 años de vigencia es un período muy corto en un Plan Parcial de renovación para su adecuada culminación, lo cual hace necesario evaluar cuál sería la vigencia adecuada para un Plan Parcial de estas características.

Aunque en el caso de Naranjal y Arrabal no se ha llegado a los 10 años de vigencia del Plan Parcial y aún es posible el licenciamiento de una UAU a partir del Decreto 1309 de 2009, es cierto que no se tendría tiempo suficiente para la estructuración de la operación de las UAU faltantes y difícilmente podría llegarse a la etapa de licenciamiento urbanístico de una sola, lo cual impide que cualquier inversionista apueste a un negocio inmobiliario sin un horizonte claro durante la vigencia de la operación.

Se plantea una vigencia por lo menos igual a la del POT (Acuerdo 48 de 2014), y se esboza por tanto un ciclo de proyecto como sigue:

ETAPAS DE LA OPERACIÓN URBANA DE UNA UAU	
Etapa	Duración
	(años)
Estructuración de la Operación Inmobiliaria	1
Saneamiento y adquisición de predios	2
Preventas y ventas	1,5
Licenciamiento y permisos ambientales	1,5
Etapa de construcción y entrega	3
Total	9

Cuadro 7: Etapas de la Operación Urbana de una UAU

Sobre la segunda, es loable como la norma urbanística del Plan Parcial, adoptada mediante Decreto 1309 de 2009, trata de ser flexible en sus imposiciones lo cual otorga maniobrabilidad al operador para su ejecución, pero también es claro como el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con una sana intención de evitar que el Plan llegase a transgredir las lógicas de su adopción o revertir rápidamente una posible mala decisión, sujeta alternativas de aplicación de norma a procedimientos de aprobación o autorizaciones previas, las cuales pueden interpretarse como discrecionales.

En cuanto a **la tercera**, es cierto que la renovación urbana es un motivo de utilidad pública, pero también es cierto que las compensaciones o indemnizaciones utilizadas para la adquisición de predios para obra pública no pueden ser extendidos a la renovación por una condición básica: cualquier operación inmobiliaria requiere una sostenibilidad económica y financiera, la cual implica utilidades. El incremento en los costos implica una reducción en las utilidades o el traslado de estos costos al precio de ventas del producto inmobiliario, lo que puede generar inflación y en consecuencia, dejar de ser asequible a los usuarios que se espera atender.

En cualquier negocio el margen de utilidad es una apuesta de un inversionista el cual sólo la conocerá al final de la operación, pero en el evento en que este margen sea muy pequeño se vuelve poco atractivo para cualquier agente privado e incluso público, lo cual haría que opte por invertir en otro lugar con mejores condiciones.

Estas connotaciones no son siempre entendidas y reconocidas por el sector público pero se deben tener en cuenta en los procesos de operación urbana e inmobiliaria en áreas de renovación, donde el sector privado entra a jugar un papel relevante en el desarrollo.

Ahora, equiparar la compensación reglamentada para proyectos de infraestructura y aplicada en proyectos de utilidad pública, no tiene respaldo, porque la primera persigue un objetivo común o de ciudad que incluso posibilita sobrecostos que pueden trasladarse a toda la ciudadanía vía recaudo tributario, mientras que en un ejercicio de operación inmobiliaria, con un enfoque de autosostenibilidad, no es posible pues solo el Estado estaría en capacidad de asumir las pérdidas del ejercicio y la aplicación adicional de estas compensaciones implicaría necesariamente la modificación al reparto de cargas y beneficios previamente establecido por la norma especial del plan.

Por último, la maduración que se ha tenido en la gestión y la operación de planes parciales por el Municipio de Medellín fue incorporada en el Acuerdo 48 de 2014 mediante la creación de la figura del Operador Urbano, otorgándole ciertas facultades y atribuciones, básicas para la materialización de un Plan Parcial de Renovación lo cual merece ser incorporado en Naranjal y Arrabal mediante ajuste al Decreto 1309 de 2009, lo cual se desarrollará en el capítulo correspondiente y se incluirá en el Acto Administrativo de adopción.

1.4. TIPO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SUS IMPLICACIONES

Hasta la expedición del Decreto Ley 019 de 2012 (Ley Antitrámites), los Planes Parciales no tenían un proceso de modificación y ajuste diferente, por lo cual cada Plan Parcial era autónomo de establecer sus motivos y procedimiento de modificación tal como lo determinó el Decreto Municipal 1309 de 2009 en su artículo 69°, que en sentido estricto consiste en hacer una modificación del Plan agotando todas las fases, y según la experiencia ha demostrado puede ser un proceso de 2 ó 3 años de elaboración.

Con el citado Decreto-Ley nacional y con el ánimo de generar procedimientos más expeditos en la administración pública, a través de los parágrafos 3 y 4 del artículo 180, se generan dos reglas específicas de modificación, determinando que 1) Cuando se requiera hacer tránsito de norma urbanística se requiere autorización del 100% de los propietarios (parágrafo 3); y 2) Cuando se requiera un ajuste del Plan Parcial, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades

sobre los cuales se encuentra a cargo los objetos de ajuste. En la siguiente tabla se realiza un paralelo de los tipos de modificación existentes a partir de la interpretación de la norma aplicable.

PROCEDIMIENTO AJUSTE PLAN PARCIAL	PROCEDIMIENTO MODIFICACIÓN
<p>Decreto Ley 019 de 2012, Art 180 Parágrafo 4.</p> <p>El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.</p>	<p>DECRETO 1309 DE 2009. ARTÍCULO 69°. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.</p> <p>Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación <u>o por iniciativa de la Administración Municipal, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para la formulación y adopción del mismo</u>, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.</p>
	<p>La solicitud de modificación o ajuste deberá ser presentada por un número plural de propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, <u>o podrá ser adelantada de manera oficiosa por la Administración Municipal.</u></p>
	<p>En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa que la soporte, indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones o ajustes que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial. <u>El Municipio de Medellín, previa evaluación de los documentos presentados, podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan Parcial, o si los eventos que ameritan el cambio, sólo hacen referencia a una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, en cuyo caso, sólo se harían en relación con ésta, siempre que no se afecte el modelo de ocupación y el reparto equitativo de cargas y beneficios de este Decreto.</u></p>
	<p><u>Cuando la nueva propuesta modifique el modelo de ocupación, o la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios, en los términos del artículo 355 del Acuerdo Municipal 046 de 2006, la modificación</u></p>

PROCEDIMIENTO AJUSTE PLAN PARCIAL	PROCEDIMIENTO MODIFICACIÓN
	<u>del plan, deberá acogerse a las reglamentaciones que se encuentren vigentes.</u>
<p>Decreto Ley 019 de 2012, Art 180 Parágrafo 3</p> <p>La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.</p>	

Es claro que el Plan Parcial no generó procedimiento específico para hacer tránsito de norma urbanística, motivo por el cual dicha decisión implicaría cumplir con el requisito de procedibilidad del parágrafo 3 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, haciendo el proceso de modificación mucho más complejo pues aun siendo un plan parcial de iniciativa pública, se requeriría la autorización del 100% de los propietarios generando un escenario de tiempo que podría sobrepasar la vigencia que le queda al plan parcial.

Con lo anterior, haciendo una interpretación del artículo 69 del Decreto Municipal 1309 de 2009 en coherencia con el parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, se concluye que **durante la vigencia del Plan Parcial la Administración Municipal de manera oficiosa puede adelantar los ajustes del Plan Parcial en aquellos asuntos que se consideren necesarios siempre y cuando no se altere el modelo de ocupación y la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios.** Esta se considera la premisa sobre la cual se desarrollará la presente modificación del Plan Parcial. **(NFT)**

“Todo Plan Parcial se regirá por las disposiciones generales establecidas el artículo 19 de la ley 388 de 1.997, artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2.012 y los Decretos Nacionales 2181 de 2.006, 4300 de 2.007, 1478 de 2.013 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan”.¹⁴

Finalmente al no tener el Plan Parcial elementos objeto de concertación con la autoridad ambiental, luego de surtirse el proceso de ajustes del DTS, Cartografía y Proyecto de Decreto se deben adelantar las siguientes etapas:

“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.

¹⁴ El Artículo 463 del Acuerdo 48 de 2014, Plan de ordenamiento vigente también hace alusión a este artículo para los planes parciales que fueron adoptados por los Macroproyectos.

5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.” Artículo 180, Decreto Ley 019 de 2012.

Finalmente, es importante establecer que optar por un tránsito en la norma urbanística implica tácitamente permitir el vencimiento del Plan y formular un nuevo Plan Parcial, lo cual dejaría a Naranjal inactivo en el corto plazo lo cual ocasionaría graves pérdidas económicas y conflictos no sólo con la comunidad tradicional del sector de Naranjal sino con los que han comenzado a ocupar los nuevos inmuebles.

1.5. ASUNTOS OBJETO DE MODIFICACIÓN

Evaluated el Plan Parcial, se puede concluir que la mayor parte de los preceptos del Plan Parcial se han cumplido, pero se han encontrado situaciones que dificultan la gestión del mismo por lo cual se considera conveniente y acertado su modificación para continuar con su desarrollo por otros años. Lo anterior no obsta a que en un futuro pueden realizarse nuevos ajustes, según las necesidades o particularidades de cada UAU, las realidades y dinámicas presentes en el territorio al momento del desarrollo de cada UAU, debido a situaciones que no pueden preverse a esta escala de planificación.

El documento presentado plantea las modificaciones necesarias para el Plan Parcial a partir de aquellos elementos puntuales que requieren una mediante Decreto debido a la evolución, implementación del Plan Parcial y elementos no contemplados en 2009 y se requieren revisar en el corto plazo (menos de 1 año) para continuar con el Plan Parcial, respetando el modelo de ocupación y el reparto equitativo de cargas y beneficios los cuales se consideran premisas inmodificables.

Además de requerir ampliar la vigencia para la implementación del plan parcial, y con el fin de viabilizar la gestión del Proyecto habitacional como uno de los pilares de la política de protección a moradores por el Decreto 1309 de 2009, se evalúan frente a la propuesta habitacional los siguientes componentes, sin derivar ello necesariamente en un ajuste de los mismos:

1.5.1. Modelo de Ocupación Territorial

Se hace una evaluación de la pertinencia del modelo de ocupación para concluir que no es necesaria su modificación y éste se mantiene, toda vez que el Proyecto Habitacional se resuelve con los mismos aprovechamientos asignados y

manteniendo la estructura de lo público planteado, por tanto no altera las condiciones del reparto.

1.5.2. Estructura Urbana del Espacio Público

Una vez evaluada la Estructura de lo público se considera que la propuesta no impacta las áreas de vocación metropolitana las cuales se conservan y de igual manera las áreas asociadas al sistema natural. Si bien la obligación de espacio público para el polígono de renovación Z4_R7, según el Acuerdo 23 de 2000 era el 15% del área bruta del polígono, el plan parcial dejó como cesión un 22% para consolidar el Modelo de ocupación. El planteamiento que busca dar respuesta al proyecto habitacional receptor de VIS y VIP plantea que se pueda impactar máximo un 4% del área a ocupar en primer piso calculado sobre el área bruta de la UAU por una sola vez, quedando aún por encima de la obligación inicial del polígono y que se plantea sea recaudada en dinero por parte del operador urbano para no desequilibrar el reparto.

1.5.3. Formas de Ocupación del Espacio Privado

Este tema se evalúa desde dos ámbitos: a nivel de UAU y a nivel de plan parcial. En el primer caso, si bien la propuesta plantea que el proyecto habitacional se realice con los mismos aprovechamientos asignados a la UAU y utilizando la convertibilidad establecida por el plan parcial, es posible que se tenga que incrementar la altura o la ocupación para poder atender toda la VIS y VIP como proyecto receptor.

En el segundo caso, los aprovechamientos generales asignados por el Decreto 1309 de 2009 se conservan, y se mantiene en equilibrio lo público y lo privado además el índice de ocupación establecido por el Acuerdo 62 de 1999 para todo el polígono.

1.5.4. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

En este aparte se evalúa como la propuesta planteada mantiene los factores de reparto establecidos por el Decreto 1309 de 2009 y no se alteran las cargas sociales, ni el factor de equilibrio planteado por el mismo. Se concluirá que esta modificación no requiere del ajuste del sistema de reparto.

1.5.5. Reglamentaciones Específicas del Decreto

Por tratarse la reglamentación específica de una norma complementaria del plan parcial, se plantearán ajustes que consisten en adaptar el proyecto a los nuevos principios del ordenamiento territorial municipal, que son loables y consecuentes con lo que se espera lograr en estas áreas de renovación urbana.

A partir de darle prelación a la movilidad peatonal más que a la vehicular, se busca lograr un “Urbanismo de Proximidades”, sustentado en una respuesta eficaz desde el espacio público: aceras y zonas verdes, accesibilidad al zócalo urbano o arquitectura primer piso para lograr animación de día y de noche, es por esta razón que para el polígono por encontrarse en el área de influencia de la Estación Suramericana del Metro se plantea reducción de la obligación de parqueo para visitantes en el uso de comercio.

Otro tema tiene que ver con la volumetría y ubicación de los parqueaderos en los primeros pisos y superiores de modo que las fachadas generen un lenguaje apropiado al espacio público.

1.5.6. Operador Urbano y Gestión del Plan

De este tema se realizarán varios planteamientos que permitan dar alcance a la gestión del operador urbano acorde con las reglamentaciones existentes y a fin de poder gestionar las líneas de la gestión urbana e inmobiliaria y la gestión social como lo plantea el Decreto 1309 de 2009, teniendo en cuenta además los planteamientos recientes sobre la política de protección a moradores en áreas de renovación urbana.

2. CAPITULO 2. FORMULACIÓN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La propuesta presentada sólo incorpora los planteamientos para lo que se considera necesaria la modificación, como se mencionó en el numeral 1.5 del presente Documento.

Se conservarán la mayor parte de los planteamientos del Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial Naranjal y Arrabal así como la mayoría de las disposiciones del Decreto 1309 de 2009.

2.1. COMPONENTE GENERAL

2.1.1 Objetivos, principios y Estrategias:

Con el fin de garantizar el cumplimiento del modelo de ocupación planteado en el Plan parcial, los objetivos, principios y estrategias del Plan parcial se mantienen.

2.1.2 Área de Planificación

La presente modificación no genera cambios en la delimitación del área de planificación, tampoco en las Unidades de Actuación Urbanística ni en las Áreas de Manejo Especial referenciadas en el Decreto 1309 de 2009.

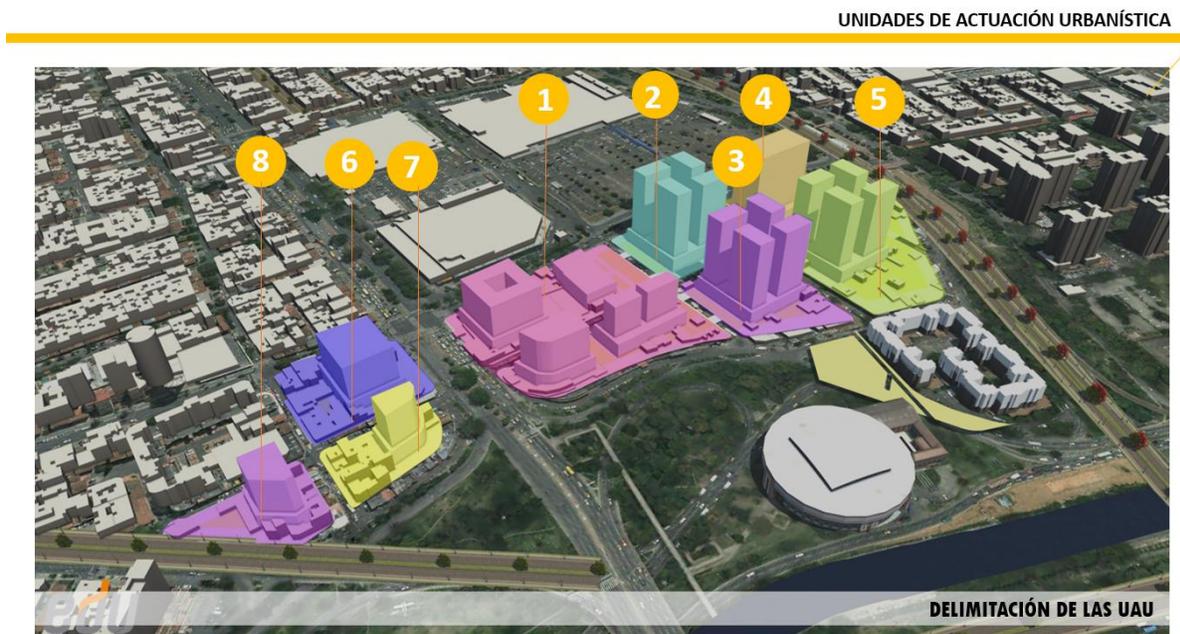


Figura 8. Imagen con Delimitación de las UAU

“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, según los tratamientos definidos en el Acuerdo 23 de 2000, 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...”¹⁵

¹⁵ Página 14 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 1309 de 2009

El área delimitada comprende el polígono de tratamiento de Renovación denominado Z4_R_7 y parte del sector de Consolidación denominado Arrabal incorporado en el polígono Z4_CN1_10 el cual cambia su denominación en el Acuerdo 48 de 2014 por el Z4_R_37 (absorbiendo el área de Consolidación al tratamiento de Renovación) 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.

Al interior del área delimitada, existen 4 Áreas de Manejo Especial que se mantienen:

“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, supeditando la conformación volumétrica del resto de edificaciones que se construyan en cumplimiento de las obligaciones de construcción de equipamientos que se exigen en el plan parcial, para constituir la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad. Estas nuevas edificaciones se adosarán a las culatas del edificio existente (CORANTIOQUIA), con el propósito de crear un solo conjunto armónico y equilibrado, arquitectónica y urbanísticamente.

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”.¹⁶

El área total de planificación es de aproximadamente 215.296,8 metros cuadrados.¹⁷

Esta modificación no plantea ajustes en el sector Arrabal polígono Z4_CN1_10, dado que en diferentes escenarios con la comunidad, ellos defienden la posibilidad que les da la normativa de un desarrollo predio a predio por ser polígono de consolidación.

Plantear algún cambio en Arrabal, tendría que ser que el 100% de los propietarios decidieran acogerse a la normativa del Acuerdo 48 de 2014, la cual los deja absorbidos por el tratamiento de renovación urbana, y en consecuencia su desarrollo tendría que ser mediante la constitución de Unidades de Actuación urbanística y Unidades de Gestión.

Por otro lado, las modificaciones planteadas en normativa urbanística y modelo de gestión, no impacta el polígono de Arrabal, toda vez que éste tiene un reparto propio y una distribución de recursos de cargas sociales diferentes.

¹⁶ Artículo 9 del Decreto Municipal 1309 de 2009

¹⁷ Según Documento Técnico de soporte Plan Parcial Naranjal y Arrabal. Decreto 1309 de 2009.

2.1.3 Permanencia del Modelo de Ocupación Territorial

Si bien el modelo de ocupación propuesto para el Plan Parcial no fue descrito explícitamente en el Decreto 1309 de 2009, al ser parte integrante del Plan parcial el DTS y la cartografía anexa, se asume como la base del modelo del plano No. 3.

En el DTS se establece en cuanto al Modelo de Ocupación lo siguiente:

“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”.¹⁸
(SFT)*

El modelo de ocupación sigue siendo aplicable y materializable, pues las modificaciones técnicas y jurídicos no impactan las condiciones estructurales del Plan Parcial.

¹⁸ Páginas 36 y 37 del Documento Técnico de Soporte

“2. Desarrollar el modelo de ocupación compacta y policéntrica con crecimiento hacia adentro, a través de la renovación de áreas de intervención estratégica del río, la consolidación del borde urbano-rural y la generación del nuevo eje de conexión regional oriente-occidente.

6. Promover el acceso a la vivienda digna en los procesos de mejoramiento integral, consolidación y construcción del hábitat sostenible como escenarios de cohesión social y territorial, para disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, bajo una perspectiva de cooperación regional.”

De acuerdo con lo anterior, la densidad, ocupación y proporción de usos planteados en el plan parcial (53% vivienda, 47% otros usos) ha sido bien recibido por los interesados en el desarrollo del mismo y responde a las necesidades que tiene la ciudad de generar vivienda y otros usos complementarios en la zona central.

Una vez analizado el escenario de tránsito de norma urbanística a la normativa vigente (Acuerdo 48 de 2014) el mayor impacto se presentaría en las obligaciones urbanísticas, toda vez que manteniendo un aprovechamiento muy cercano al actual, las obligaciones se incrementarían en un 66%, por lo cual al no poder concretar los metros cuadrados físicamente, esto conllevaría a un pago en dinero que haría el proyecto más costoso.

Aún sin hacer tránsito de norma urbanística, el Modelo del plan parcial de Naranjal y Arrabal se encuentra consecuente con el Modelo de ocupación de ciudad de “hoy”, tal como se plantea en el artículo 9 del Acuerdo 48 de 2014:

“3. Una ciudad compacta, continua y diversa que privilegia la densificación y diversificación de usos en las áreas más planas y con mejor capacidad de soporte para garantizar el equilibrio funcional y una ocupación racional del valle.

8. Un corredor del río Aburrá que ofrece gran vitalidad urbana, epicentro del espacio público metropolitano, que concentra las más altas densidades urbanas convirtiéndose en el mayor escenario de diversidad social y económica, que impulsa la competitividad local y regional”

Lo que se busca con la modificación del plan parcial es mantener el planteamiento urbanístico y proyectos inmobiliarios debido a que:

- Hace una adecuada delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, dado que el tamaño y monto de la intervención se ajusta a lo que busca el sector privado²⁰
- Sólo se ha desarrollado una UAU, dejando adecuada la vía de servicio hacia la Carrera 65 y es necesario complementar el planteamiento urbanístico para consolidar el nuevo paramento urbano.

²⁰ El monto de las inversiones que tendría que hacer el sector privado para detonar una UAU está entre el 12 y el 15%, lo cual no es una cifra muy elevada con respecto a lo que está acostumbrado el sector. El mayor temor del inversionista tiene que ver con el proceso de gestión predial por los tiempos que implican y el cambio del modelo tradicional de gestión inmobiliaria en el cual se negocia el predio posterior a las preventas, situación que no puede darse igual sin constituir toda la UAU.

- Genera un 22% del Área bruta para espacio público que se incorpora al Río a partir del Centro de espectáculos La Macarena como uno de los tramos estratégicos para darle continuidad al proyecto “Parques del Río” en un futuro.
- Plantea una oferta de uso residencial que se ajusta a las densidades que debe tener esta área frente al Río.
- Propone un sistema vial acorde con la movilidad del sector y mantiene la ventaja de estar cerca de la Estación del Metro Suramericana.
- Se considera un sector atractivo para el desarrollo cuyo esquema de desarrollo está bien fundamentado en los componentes naturales y artificiales, los cuales se mantienen:

SISTEMA ESTRUCTURANTE	COMPONENTES ARTIFICIALES
Sistema vial y de transporte	Corredor Multimodal del Río. Vía Paralela al Parque La Macarena Carrera 65 Calle 44 San Juan Av Bolivariana Laterales La Hueso Sistema de transporte masivo de mediana capacidad
Espacios públicos de esparcimiento y encuentro	Proyecto del Parque La Macarena Parque lineal de la quebrada La Hueso Calle Plaza Naranjal Plazoletas Zonas verdes públicas
Equipamientos	Centro de espectáculos La Macarena Manzana Institucional y de servicios a la comunidad

COMPONENTES NATURALES
Río Medellín
Quebrada La Hueso
Quebrada La Magdalena

Las modificaciones en el volumen de masas que se llegasen a desarrollar producto de la ejecución de las respectivas Unidades de Actuación Urbanística son posibles mientras se mantenga un equilibrio en el reparto y espacialmente sean pagadas las cargas las cuales se consideran fijas.

2.1.4 Estructura Urbana del Espacio Público

El planteamiento de lo público propuesto en el Documento Técnico de Soporte y Decreto 1309 de 2009 se mantiene toda vez que se conservan los espacios públicos propuestos de carácter barrial o local o metropolitano:

“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.”

Sobre el Espacio Público del Plan Parcial, el artículo 10 de Decreto 1309 de 2009 establece que está constituido por el sistema estructurante de espacio público natural y del sistema de espacio público artificial, tales como: el sistema vial y de transporte, el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, parques, plazas, plazoletas y zonas verdes, el de los equipamientos, así como el sistema de servicios públicos.

En la presente modificación tanto los elementos naturales como artificiales estructurantes de lo público permanecerán, pues es viable su ejecución según los preceptos del Plan Parcial, además de conservar la estructura de lo público teniendo en cuenta la obligación de cesión establecida por el Acuerdo 23 de 2000:

“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.

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 (17.963m²), a ser localizados de acuerdo al modelo de ocupación como se muestra en el plano 03 “Modelo de Ocupación”.²¹

²¹ Tomado de Documento Técnico de soporte Plan Parcial de Naranjal y Arrabal.

2.1.2.1. Ajuste en la disposición de zonas verdes públicas

Este numeral se aborda en una estrecha relación con el sistema de ocupación privada. No obstante la decisión de no modificar el modelo de ocupación del plan parcial, se requiere plantear una propuesta con respecto a las zonas verdes de carácter barrial o local, lo cual se hace necesario por una contradicción entre lo establecido en los artículos 21 y 36 del Decreto 1309 de 2009 con respecto al aprovechamiento medio, el cual se afecta siempre que se utilice el mecanismo de convertibilidad para pasar de un uso más rentable a uno menos rentable que requiera mayores áreas construidas.

En el planteamiento de un Proyecto Habitacional que dé cabida a la oferta de Vivienda VIS y VIP para atender la obligación especial que se requiere para todo el polígono, y en aras de coordinar tanto el potencial de las UAU pendientes por urbanizar, así como la interrelación con moradores de Naranjal y la intención de aplicar el principio de protección a dichas personas, implica alterar eventualmente el área útil de una UAU sin alterar el reparto.

El proyecto “receptor de vivienda” será posible de realizar utilizando los aprovechamientos asignados por el reparto en el plan parcial en una UAU, sin embargo al aplicar el mecanismo de convertibilidad (reglamentado en el Artículo 36 del Decreto 1309 de 2009) pueden generarse m² adicionales de edificabilidad que no pueden desarrollarse en altura por el límite que establece la aeronáutica, ello plantea la necesidad de ampliar la ocupación primer piso.

La explicación de lo anterior se resume en lo siguiente: Los aprovechamientos asignados por reparto en cada una de las UAU están definidos a la vez por un área máxima de ocupación que se plantea en el artículo 20 del Decreto 1309 y el aprovechamiento se debe redistribuir para plataforma (de 2 a 4 pisos) y torre (con una ocupación menor a la de la plataforma).

El último concepto de la Aeronáutica civil otorgado en el año 2015 para 2 de las UAU, en desarrollo, mediante oficio No. 4404-085-198-3, permite una altura de 80 mts, la cual es limitada para atender la disposición en zócalo y torre del área total construida, es decir, incluyendo además áreas comunes.

En el evento de aplicar el factor de convertibilidad planteado en el artículo 36 del Decreto, podría desarrollarse más m², pero no podrían disponerse en altura por la restricción aeronáutica. Ello implica que la viabilidad financiera del proyecto pueda afectarse si no se logra generar la cantidad de metros cuadrados en la proporción necesaria para ello, y más cuando se plantea un proyecto receptor de vivienda VIS y VIP cuyos márgenes de utilidad son mucho más limitados.

De acuerdo con lo anterior, se plantea una propuesta que viabiliza financieramente y urbanísticamente la ejecución del proyecto receptor de VIS y VIP, mediante la posibilidad de desarrollar toda la edificabilidad permitida por el plan parcial,

manteniendo la altura que permite la aeronáutica pero ampliando la ocupación en primer piso y compensando en dinero el área que se requiere ocupar del espacio público local. Esta propuesta se plantea sólo en el caso de aquellas UAU que posibiliten la construcción de proyectos receptores de vivienda de interés social e interés prioritario promovidos por el operador urbano y sin menoscabar el pago de las obligaciones urbanísticas ya sea en dinero o especie. Estos recursos se destinarán para la generación de zonas verdes recreacionales en el Polígono de Consolidación Z4_CN1_12 Arrabal, conforme al artículo 26 del Acuerdo 23 de 2000 que establece igual disposición para polígonos de consolidación.

Así es como en un ejercicio realizado para la UAU 5 y teniendo en cuenta la posible huella de ocupación del proyecto receptor de VIS y VIP, (cerca de 700 m2) esta podría corresponder al 11% del área para espacio público cedida por la UAU, en razón de lo cual se plantea lo siguiente:

En la UAU 5 del Polígono Z4_R7 el espacio público local destinado para zonas verdes, podrá reducirse en un máximo de 11% la obligación de cesión de suelo para espacio público pagada en sitio, según lo establecido en el Artículo 26 del Decreto 1309 de 2009 y utilizarse para el desarrollo de proyectos de Vivienda VIS y VIP resultante de la aplicación de la convertibilidad establecida en el Artículo 36 del citado Decreto en cualquier UAU, excepto su localización al norte de la Calle 46 sobre la Quebrada La Hueso. En este caso las áreas adicionales ocupadas deberán ser compensadas en dinero por concepto de obligaciones urbanísticas y pagadas a valor comercial a favor del Municipio de Medellín

La propuesta presentada no va en detrimento de la conformación del espacio público proyectado sobre la quebrada la Hueso, puesto que el área requerida para el desarrollo del proyecto de VIS y VIP propuesto sobre la UAU 5 (ver Subtítulo "Ocupación del Espacio Privado") no está rompiendo la configuración espacial del espacio público efectivo sobre el parque lineal.

En conclusión, una vez evaluada la Estructura de lo público se considera que la propuesta no impacta las áreas de vocación metropolitana las cuales se conservan y de igual manera las áreas asociadas al sistema natural. Si bien la obligación de espacio público para el polígono de renovación Z4_R7, según el Acuerdo 23 de 2000 era el 15% del área bruta del polígono, el plan parcial dejó como cesión un 23% para consolidar el Modelo de ocupación. El planteamiento que busca dar respuesta al proyecto habitacional receptor de VIS y VIP plantea que se pueda impactar máximo un 4% del área a ocupar en primer piso calculado sobre el área bruta de la UAU por una sola vez, quedando aún por encima de la obligación inicial del polígono y que se plantea sea recaudada en dinero por parte del operador urbano para no desequilibrar el reparto.

2.1.5. Ocupación del Espacio Privado

Lo concerniente a la ocupación del espacio privado estará orientado a plantear el Proyecto receptor de la obligación VIS y VIP que permitirá el cumplimiento anticipado de este tipo de obligación para los desarrollos posteriores.

La ubicación de la vivienda de interés social no sólo 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 modificación ya que define las condiciones urbanísticas que favorecerían la localización de un proyecto habitacional receptor de la obligación complementado con el compromiso social que permita la inclusión y mezcla de estratos.

Esta propuesta es consecuente con los siguientes objetivos, principios y estrategias planteados por el plan parcial, adoptado por el Decreto 1309 de 2009:

PRINCIPIOS

Direccionar con criterio social todas las acciones y proyectos que se deriven de la aplicación del plan parcial, de manera que se logre una transformación que beneficie al conjunto de las comunidades que habitan o laboran en el sector.

En ese sentido es una apuesta que el operador urbano plantea para lograr consolidar un proyecto habitacional orientado a los moradores de vivienda del territorio.

OBJETIVOS

Implementar una estrategia de gestión social que garantice la protección de los moradores del ámbito de actuación, a partir del reconocimiento de la situación presente y de la valoración de los impactos sociales que pueda generar la transformación urbana en la calidad de vida de la población; minimizando los impactos que se puedan generar con la ejecución de los proyectos, restableciendo las condiciones de vida de la población y fortaleciendo el tejido social y productivo de los residentes, a través de programas para la formación del recurso humano y la creación y fortalecimiento de las unidades productivas.

Si bien a la fecha, las UAU 2 y 3 que son las únicas que se encuentran en gestión, tienen un bajo número de habitantes de vivienda porque predominan las actividades económicas relacionadas con los servicios al vehículo, el impacto que generaría el proyecto receptor de vivienda tanto en transformación urbana como en la calidad de vida de la población, sería sin precedentes para las áreas de renovación en la ciudad, toda vez que sería la oportunidad de generar oferta y mezcla de diferentes tipologías de vivienda dirigida a la población residente en el sector, con posibilidad de permanecer en un área central, de renovación urbana y que no ha sucedido antes en la ciudad.

ESTRATEGIAS

Generar las condiciones necesarias para garantizar dentro de un marco de derechos y obligaciones, la protección a los moradores del ámbito de actuación y en forma especial a los más vulnerables, generar también condiciones para el manejo de los impactos sociales producidos por la renovación, el acompañamiento social, la información, sensibilización, promoción y concertación de los acuerdos para el desarrollo de las unidades de gestión urbanística, la formación de competencias ciudadanas y la participación de los diferentes actores involucrados, para llevar a la práctica los proyectos y las acciones de interés social.

2.1.5.1. Situación actual

Cada Unidad de Actuación urbanística del sector de Naranjal debe cumplir con una obligación especial con respecto a la VIS y a la VIP, tal como lo establece el artículo 32 del Decreto 1309 de 2009, de la siguiente manera:



Figura 11. Esquema con descripción de m2 de Obligación de Vivienda tipo VIS y VIP por UAU

Y como se establece en la tabla siguiente:

UAU Naranja	Comercio Tipo 1 primer piso sobre ejes viales	Comercio Tipo 2 primer piso al interior	Servicios Tipo 1	Vivienda diferente a VIS	Vivienda de Interés Social	Vivienda de Interés Prioritario	Área Edificable (Aprovechamiento óptimo o medio)	Area Bruta	Índice de construcción
UAU 1	3.296		33.997		-	2.610	39.903	15.965	2,5
UAU 2	3.060		9.180	19.385	1.574	-	33.199	13.283	2,5
UAU 3		3.996	11.989	18.547	1.510	-	36.043	14.421	2,5
UAU 4	2.465		7.395	24.912	1.985	-	36.757	14.707	2,5
UAU 5		3.260	9.779	31.327	2.524	-	46.889	18.760	2,5
TOTAL	8.821	7.256	72.341	94.171	7.592	2.610	192.791	77.136	

Cuadro 8: Cuadro resumen de aprovechamientos según el artículo 35 del Decreto 1309 de 2009

Sin embargo cuando se estructura el primer proyecto en la UAU 2 y que se encuentra en ejecución, se cruzaron las siguientes variables para determinar la pertinencia de generar o no la oferta de vivienda al interior de la misma UAU encontrando lo siguiente:

- a. La UAU 2 a desarrollar sólo tenía que atender a un propietario de vivienda que decidió trasladarse a la UAU3, y si bien la obligación especial está determinada por el plan parcial para cada UAU, no se genera la premura para el desarrollo anticipado del proyecto receptor de vivienda VIS y VIP, además de quedar supeditado a su cumplimiento al momento de recibo de la primera UAU.
- b. Se concluyó que por la consolidación de los lazos de vecindad entre los moradores del mismo sector, y según análisis social, se encuentra más provechoso localizar juntos en un sólo proyecto a los beneficiarios de vivienda y no dispersos por todas las UAU. Esto permitiría generar un proyecto específico diseñado acorde a su propias condiciones y necesidades, teniendo en cuenta la estrategia social establecida en el Decreto 1309 de 2009, y a través de la conformación de una copropiedad se podría promover que mediante su organización se fortalecieran como comunidad y comenzaran a fijar, con el acompañamiento de la EDU y de la Administración, programas y proyectos que permitan que en un futuro puedan crear sus economías de manera formal y con tendencia al crecimiento.
- c. Según los resultados del censo de 2009, la mayoría de la población percibía ingresos por debajo de 2 SMMLV; por lo tanto su capacidad económica no sería suficiente para habitar en el polígono de Naranja, como por ejemplo, la administración de la propiedad horizontal, el impuesto predial y servicios públicos para un estrato superior al que pertenecen hoy en día. Si bien el plan parcial, plantea la “oferta” de esta tipología de vivienda, sí se busca que sea dirigida a los moradores censados que cumplan con las condiciones para acceder a capital semilla y generar un impacto directo a la comunidad del sector.
- d. En el momento de desarrollar el proyecto, el polígono que más se adecuaba a las condiciones y características de la población beneficiaria era el polígono Z4-CN1-12 (sector Arrabal), en cuanto a estrato y valores del suelo, que

permitirían una mayor posibilidad de sostenibilidad económica, social y cultural de la población vulnerable en este territorio, toda vez que el proceso de renovación emprendido al ser costoso implicaba un incremento en el valor final de las viviendas y por ende de su valor catastral.

Estos elementos tenidos en cuenta en 2014 generaron que no se incluyera oferta de VIS en la UAU 2, por lo que fundamentados en la posibilidad de pagar la VIP por fuera del polígono según lo establecido en el Artículo 32 del plan parcial, se realizó en este mismo año una propuesta al DAP para generar un **proyecto receptor** de vivienda que permitiera concretar la obligación especial VIS y VIP de todo el plan parcial en una sola UAU.

Es así como mediante Radicado N° 201400277420 del 3 de Junio de 2014, la EDU realizó propuesta de concreción de la obligación de VIS y VIP para el plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal consolidando toda la oferta de estas tipologías de vivienda tanto del polígono Z4-R-7 (Naranjal) como del polígono Z4-CN1-12 (Arrabal) en la UAU 6 del plan.

Mediante radicado N° 201400340941 del 10 de julio de 2014 (**Anexo**), el DAP emitió Visto Bueno para el cumplimiento con la obligación y ubicación de la vivienda de VIS y VIP del Plan Parcial Naranjal y Arrabal en la UAU 6 teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Ve viable y posible el pago de esta obligación en la UAU 6 ubicada en el sector de Arrabal siempre y cuando se garantice mínimo el 10% del que habla el artículo 32 del Decreto 1309 de 2009 y se cumpla con lo descrito en la propuesta con Radicado 201400277420.
- Se permite el ajuste del Índice de Construcción en esta zona de 2.25 a 3.0 ya que no está alterando el reparto de cargas y beneficios, ni el modelo de ocupación ni las alturas máximas.
- La propuesta deberá garantizar el cumplimiento de la totalidad de la obligación de VIS y VIP de todas las UAU tanto para Naranjal como para Arrabal.
- Dado que la propuesta supera el 10% del total de los metros cuadrados construidos en vivienda lo cual es beneficioso para el plan parcial y cumple con la obligación inicial, los desarrollos de VIS y VIP deben cumplir con lo establecido en el programa de gestión social por el plan parcial y atender la demanda de este tipo de viviendas de la población identificada previamente en los censos poblacionales y en lo trabajado con el Comité de Vivienda instaurado en el sector con la comunidad. En caso de que estos metros cuadrados cubran la demanda de vivienda mencionada anteriormente, se

debe establecer un derecho de preferencia para la compra de las viviendas remanentes a los mismos moradores del plan parcial.

Sin embargo, desde finales de 2014 (con la aprobación del POT) y 2017 (con la entrada en vigencia del Mapa de zonas geoeconómicas homogéneas) el panorama planteado para un proyecto receptor en Arrabal cambia por las siguientes consideraciones:

- En diciembre de 2014 se publica el POT de Medellín que en su artículo 370 define el área mínima de vivienda VIS y VIP, lo cual hace que los m² de obligación para VIS y VIP genere menos soluciones de vivienda, siendo la condición principal atender las familias en “vulnerabilidad alta” que habiten en Naranjal, es decir la solución VIP.
- En 2016 la EDU emprende una actualización del Censo de vivienda en Naranjal. De 63 familias calificadas con vulnerabilidad alta se asciende a 95 familias, lo cual genera un mayor número de soluciones VIP que con el área mínima definida por el POT, reduce el número de m² a ofrecer en VIS, e implica a su vez un incremento en el capital semilla a destinar a estas familias, constituyendo una mayor carga social.
- En Noviembre 24 de 2016 se publica el Decreto 1760 de 2016, por medio del cual se adopta el mapa de Zonas geoeconómicas homogéneas, que le establece un valor de referencia al sector de Arrabal, especialmente a la UAU 6, similar al del barrio San Joaquín, y más oneroso que el sector de Naranjal.
- De la prefactibilidad realizada hasta el momento, no es viable financieramente desarrollar un proyecto con predominancia VIS y VIP en la UAU 6, porque el costo del lote representa más del 20% sobre el proyecto, cuando lo normal en un proyecto de estas características debe ser entre el 6% y máximo del 10%. Lo anterior, ha conllevado a desestimular la inversión privada en esta unidad de actuación.
- Tanto inversionistas como propietarios del suelo del polígono Z4-CN1-12 correspondiente a Arrabal, han manifestado en diferentes escenarios que no están interesados en realizar el desarrollo de las UAU 6, 7 y 8 mediante la constitución de Unidades de actuación urbanística, debido a que este sector desde la norma puede ser ejecutado predio a predio.

Estas condiciones han hecho que la EDU como operador urbano, deba revisar diferentes alternativas que permitan el cumplimiento de esta obligación por dentro o fuera de la unidad de planificación previa autorización del DAP y conforme a los intereses de los respectivos beneficiarios. Si bien, la EDU se encuentra estructurando el proyecto de VIS y VIP al interior del plan parcial y evaluando diferentes alternativas

para su ubicación bajo las condiciones actuales, no puede desconocer que tiene que plantear prontamente una alternativa que permita concretar lo que en la UAU 2 no se logró.

En 2017, mediante radicado N° 201710207625 del 9 de agosto de 2017, la EDU elevó nuevamente consulta al DAP referente al cumplimiento de la obligación de vivienda de interés social y prioritario por fuera del área de planificación del plan parcial y sobre el alcance del reconocimiento de auxilios y compensaciones en el marco del Decreto 1309 de 2009. Por medio del radicado No. 201730230218 del 20 de septiembre de 2017, el Departamento Administrativo de Planeación, da respuesta al comunicado manifestando la importancia de que el pago de la obligación especial de vivienda de interés social y prioritario sea realizada al interior de polígono del Plan Parcial.

Teniendo presente lo anterior, y con la finalidad de dar cumplimiento a la protección a moradores desde las etapas iniciales de ejecución del Plan, y a la obligación especial de vivienda de interés social tipo VIS y VIP en el sector de Naranjal polígono Z4-R-7; la Empresa de Desarrollo Urbano EDU en calidad de Operador Urbano del Plan Parcial, presenta la propuesta de modificación del plan parcial con respecto a la concentración de la obligación en un proyecto receptor a localizarse en la UAU 5.

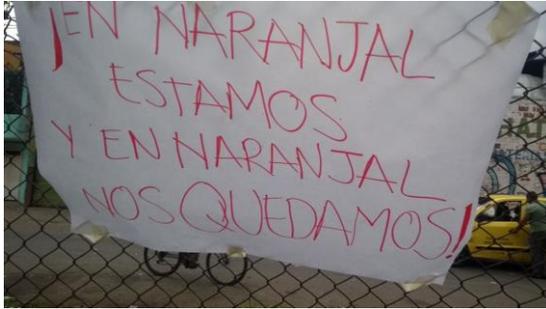
2.1.5.2. Situación actual Propuesta de la concreción de la obligación especial de vivienda de interés social y prioritario para el polígono Z4-R-7 del plan parcial naranjal dentro de la UAU 5

La EDU como operador urbano de este plan parcial plantea en atención a la protección a moradores una propuesta para generar un proyecto inmobiliario al interior del área de planificación que permita crear una oferta de VIS y VIP para todo el plan parcial.

La propuesta se centra en la UAU 5 de Naranjal y a continuación se exponen las consideraciones de tipo social, jurídico, técnico y financiera que respaldarían la propuesta a desarrollar en la UAU 5.

a) Contexto social:

Desde el componente social es preciso clarificar que la expectativa de la población residente en Naranjal es poder quedarse en el territorio de habitación permanente. Así lo han manifestado en distintas ocasiones y en las consignas que pintan en los muros: *“En Naranjal estamos y en Naranjal nos quedamos”, “No queremos salir de Naranjal. Queremos reasentamiento en el sitio”.*



Además, los moradores del polígono de Arrabal también han expresado su malestar frente a la ejecución del proyecto de vivienda en la unidad de actuación urbanística No. 6, entre otros, por su interés en el desarrollo del plan parcial predio a predio y no por gestión asociada.

De acuerdo con el censo de vivienda levantado y actualizado con el Departamento Administrativo de Planeación entre 2006, 2009 y 2016-2017, la unidad de actuación urbanística con mayor densidad de núcleos familiares es la UAU 5, con 110 núcleos de 162 en total, es decir, el 68% de la demanda, lo que reafirma su cohesión y capacidad de convivir en el sector. Es este diagnóstico el que refuerza a su vez, la necesidad de plantear un proyecto receptor de vivienda para los moradores, justo en la UAU que concentra la mayoría de unidades habitacionales.

La cifra anterior evidencia el compromiso y responsabilidad del operador urbano en torno a la protección a moradores orientada por el Documento Técnico de Soporte del Decreto 1309 de 2009, con respecto a los viviendistas mientras se construye el proyecto de vivienda de interés prioritario y social. Sin embargo, podrá ser más significativo para las 110 familias trasladarse temporalmente a otro lugar, con la certeza de regresar a ocupar su espacio renovado, transformado y bajo otras características de dignidad, que seguirán compartiendo con sus vecinos de la unidad residencial La Macarena.

Este grupo poblacional comparte su historia de vida por largos años en este lugar específico por la ubicación en el conjunto del barrio, pues para ellos representa “protección y seguridad” con respecto a la avenida San Juan y a la carrera 65, dos vías con alto flujo vehicular y de movilidad densa. Asimismo, los moradores que residen allí, son personas tanto de edad avanzada como niños en edad escolar (47 menores de edad de 268 habitantes de esta unidad).

Otra situación a considerar es la posesión de dos predios en la UAU 5 de la OPV Corporación de Vivienda Corpovinar, quienes manifestaron su interés de asociarse y participar del desarrollo del proyecto de vivienda en la UAU5. Su inclusión posibilita y facilita sumar al 51% de los propietarios con intención de hacer parte de la ejecución del plan parcial.

b) Contexto jurídico

El inciso tercero del artículo 32°, sobre la Vivienda de Interés Social el citado decreto establece:

“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”.

Así como el plan parcial permite el pago de la VIP por fuera del área de planeamiento, la propuesta de modificación presentada pretende dar movilidad en la gestión del plan, acatando la premisa de dar cumplimiento a la obligación especial tanto de VIS como de VIP al interior del mismo polígono pero en cualquier UAU.

De esta manera la localización de vivienda VIS y VIP se cumpliría en un sector ideal para los moradores de Naranjal y no se alteraría el reparto equitativo de cargas y beneficios, con el planteamiento de un proyecto receptor y en una UAU que se podría desarrollar en el corto plazo para evitar sobrecostos en la intervención y dar una solución oportuna a los moradores.

La materialización del deseo de generar un proyecto receptor de VIS y VIP implica emprender la modificación del plan parcial, tal como se presenta en esta propuesta.

c) Contexto técnico – financiero:

• Análisis de Ubicación:

Desde el modelo de Ocupación propuesto por el Plan Parcial en el Decreto 1309 de 2009 para el sector del polígono Z4-R-7, la localización para el desarrollo del pago especial de la obligación de la VIS y la VIP se encuentra de la siguiente manera:

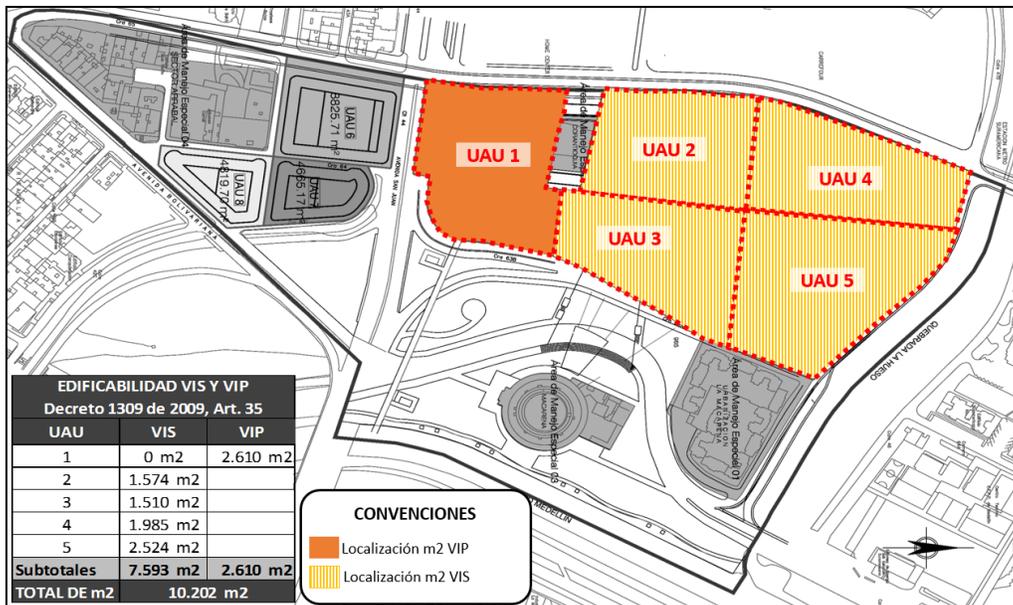


Figura 12. Esquema de Localización actual de la edificabilidad en viviendas tipo VIS y VIP según el Decreto 1309 de 2009

En el Documento Técnico de Soporte – DTS y en el Artículo 38 del Decreto 1309 de 2009, se estipula que en la manzana catastral 1103004, en una parte del suelo se desarrollará un proyecto habitacional de VIP como uso restringido.

• **Índice de Ocupación**

En el artículo 20° del Decreto 1309 de 2009 se define que “...El índice máximo de ocupación definido por el Acuerdo Municipal 023 de 2000 para el polígono Z4_R_7 es del 70%...”, y desde las áreas que se proponen para el desarrollo se construye el siguiente cuadro:

UAU	AREA BRUTA	AREA MAX A OCUPAR EN PRIMER PISO SIN DESARROLLO VIS/VIP	% OCUPADO SEGÚN DECRETO 1309 DE 2009 SOBRE AREA BRUTA
1	15.965,20 m2	4.477,22 m2	28%
2	13.282,80 m2	3.600,00 m2	27%
3	14.420,85 m2	4.701,75 m2	33%
4	14.706,52 m2	2.900,00 m2	20%
5	18.760,46 m2	3.835,00 m2	20%

Cabe anotar que realizando el cálculo del porcentaje de área ocupada por las huellas privadas de los edificios propuestos desde el modelo de ocupación del Plan Parcial, se está ocupando un 26% del área bruta total del polígono con huellas privadas, lo que corresponde a un 47% del área neta total del polígono en suelo privado.

Desde la propuesta que se pone en valoración, se busca mantener estos mismos indicadores a nivel de polígono, pero buscando aumentar la huella privada de la UAU que proponga el desarrollo de tipología de vivienda VIS y/o VIP

En el evento en que una UAU decida concentrar la obligación especial de construir Vivienda VIS y VIP, podrá incrementarse por una sola vez en la UAU receptora localizada en el polígono Z4_R_7 el área máxima a ocupar en primer piso en un 4% calculado sobre área bruta de la UAU a desarrollar.

Se verificará que con este incremento no se disminuya la obligación urbanística de generación de espacio público en un porcentaje superior al 11% en la UAU, según las cargas urbanísticas de espacio público establecidas en el Artículo 26 del Decreto Municipal 1309 de 2009

Producto de lo anterior, se pagará en dinero la obligación urbanística establecida en el Artículo 26 del Decreto 1309 de 2009 que no pudiese ser cumplida en especie al interior del polígono al aplicar el incremento del 4% en la ocupación. El valor será correspondiente con la respectiva zona geoeconómica homogénea al momento de hacerse efectiva la respectiva obligación urbanística. Lo anterior con la finalidad de poder dar cabida al proyecto que concentre la oferta de toda la obligación de Vivienda tipo VIS y VIP dentro del plan parcial, permitiendo dar cumplimiento a esta obligación dentro del mismo polígono de intervención.

- **Análisis de Convertibilidad:**

Los aprovechamientos iniciales descritos en el artículo 35 del decreto 1309 de 2009, para la Unidad de Actuación Urbanística 5 son los siguientes:

APROVECHAMIENTOS INICIALES	
USOS	UAU 5
VIS	2.524 m ²
NO VIS	31.327 m ²
COMERCIO 1	0 m ²
COMERCIO 2	3.260 m ²
SERVICIO	9.779 m ²
TOTAL	46.890 m²
ÁREA BRUTA PARA IC	18.760 m²
IC	2,5

Teniendo en cuenta, la realidad del mercado inmobiliario en el sector, donde la rotación del uso de servicios es muy baja y por ende poco atractiva para el modelo de venta de los proyectos inmobiliarios actuales; se hace necesario hacer uso del mecanismo de convertibilidad, enunciado desde el artículo 36

del Decreto 1309 de 2009, en el cual se aduce que *“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 contenida en el artículo 38° de este decreto.”* (Subrayado fuera de texto)

En este sentido, la propuesta planteada para la UAU 5, se enmarca en aplicar convertibilidad del uso de servicios al uso residencial; sin sobrepasar los límites de altura vigentes otorgados por la aeronáutica civil, ni el índice de construcción de 3 como límite dado en comunicación del 10 de julio de 2014 con radicado No. 201400340941 enviado por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín.

Ahora bien, teniendo en cuenta que en esta unidad de actuación es donde se propone consolidar la oferta de VIS y VIP dando respuesta a la obligación especial del polígono Z4-R-7 de que trata el artículo 32 del Decreto 1309 de 2009; la convertibilidad a realizar del uso de servicios se realizará para los usos de vivienda de interés social y de vivienda no VIS.

Para determinar el aprovechamiento en uso de vivienda No VIS, se tomó como base el límite de altura de 80 metros, el cual, de acuerdo con los ejercicios realizados por la EDU en cuanto a simulaciones arquitectónicas y cabidas urbanas, se enmarca en 37.130 m2. De acuerdo con lo anterior, se realizaron las siguientes convertibilidades:

USOS	UAU 5
Uso inicial: servicios	4.178 m2 (-)
Uso final: vivienda diferente vi:	5.803 m2 (+)
Uso inicial: servicios	1.362 m2 (-)
Uso final: vip	4.410 m2 (+)
Uso inicial: servicios	4.238 m2 (-)
Uso final: vis	7.898 m2 (+)

Teniendo en cuenta estas convertibilidades, se llega a la siguiente distribución de usos para esta UAU:

USOS	UAU 5
VIP	4.410 m ²
VIS	10.422 m ²
NO VIS	37.130 m ²
COMERCIO 1	
COMERCIO 2	3.260 m ²
SERVICIO	0 m ²
TOTAL	55.221 m²
ÁREA BRUTA PARA IC	18.760 m²
IC	2,9

Como resultado de la convertibilidad, los metros cuadrados de aprovechamiento de la Vivienda No VIS estarían variando de 31.327 metros cuadrados a 37.130 metros cuadrados; y de 2.524 metros cuadrados de vivienda VIS a 14.832 metros cuadrados para viviendas tipo VIP y VIS, que permiten atender la oferta para los moradores de vivienda del territorio.

Dada esta distribución de usos y atendiendo lo establecido en el Programa de Gestión Social, la oferta destinada para vivienda de interés social y prioritario, se proponen distribuir de la siguiente manera:

VULNERABILIDAD	CANTIDAD	OFERTA VVDA	TOTAL SMMLV	AREA/UND	AREA TOTAL
Alta	98	VIP	70	45 m ²	4.410 m ²
Media	56	VIS	135	55 m ²	3.080 m ²
Baja	8	VIS	135	55 m ²	440 m ²
TOTAL MORADORES NARANJAL	162				7.930 m²

Bajo la premisa que todos los moradores de vulnerabilidad alta del territorio prefieran optar por una solución de vivienda tipo VIP, se estaría desarrollando un total de **4.410 mt²** en esta tipología, y **3.520 mt²** para ser ofertados a los moradores con vulnerabilidad media y baja en la tipología de VIS. El resto de los metros cuadrados remanentes propuestos y que hacen parte del cumplimiento de la obligación estipulada por la ley 388 de 1997 y el decreto 1309 del 2009, podrán ser planteados como vivienda de interés social-VIS, manteniendo el derecho de preferencia a los mismos moradores del Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que el mercado inmobiliario es dinámico, es posible que en la estructuración con los inversionistas en esta unidad de actuación, se planteen otras alternativas de convertibilidad diferentes a las propuestas en este documento; sin embargo, la EDU en calidad de Operador Urbano del plan parcial, deberá velar porque la propuesta realizada para el desarrollo del plan parcial, cumplan con la oferta total de vivienda de interés social y prioritario establecida para el polígono Z4-R-7, contenida como obligación especial en el artículo 32 del Decreto 1309 de 2009, sin superar el índice de construcción de 3, y cumpliendo con los demás lineamientos establecidos por el plan parcial.

Se plantea entonces que cuando se opte por utilizar el mecanismo de convertibilidad que implique un aumento de la edificabilidad, según las reglas establecidas en el artículo 36° del Decreto Municipal 1309 de 2009, el aprovechamiento medio podrá ser incrementado hasta un Índice de Construcción de 3.0

Cuando los titulares de la licencia urbanística opten por cumplir la obligación VIS establecida en el reparto equitativo de cargas y beneficios por fuera de la respectiva UAU, no podrán convertir dichos metros cuadrados, lo cual implicará dejar de aprovecharlos en la respectiva UAU, a excepción de la convertibilidad de VIP a VIS la cual se considera permitida.

- **Uso residencial proyectado en el polígono de Naranjal Z4-R-7.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 32 del Decreto 1309 de 2009, se determina como obligación especial, que el diez por ciento (10%) del total de los metros cuadrados construidos en vivienda, se destinarán a desarrollos de viviendas de interés social. En este sentido, la EDU, conociendo la dinámica actual del mercado inmobiliario en este polígono, y teniendo en cuenta que es posible realizar convertibilidades en cada unidad de actuación urbanística, realizó la proyección de los metros cuadrados destinados a vivienda no VIS en las demás unidades de actuación urbanística; de tal forma que se pueda garantizar, que dada la convertibilidad que se pueda dar eventualmente en las demás UAU, se garantice el cumplimiento de esta obligación especial.

El aprovechamiento para vivienda no VIS estimado en las otras unidades de actuación urbanísticas es el siguiente:

UAU	APROVECHAMIENTO NO VIS PROYECTADO
UAU 2	20.780 m2
UAU 3	32.380 m2
UAU 5	40.855 m2
UAU 4	34.301 m2
TOTAL	128.316 m2
OFERTA VIS	12.832 m2

De acuerdo con esta proyección de vivienda no VIS en el polígono de Naranjal (Z4-R-7), bajo el supuesto que en cada Unidad de Actuación Urbanística se utilice el mecanismo de convertibilidad, pasando del uso de servicios al uso residencial, la obligación especial de este polígono será de **12.832 m2**; es

decir, que bajo la propuesta planteada en la **UAU 5**, se estaría garantizando el cumplimiento de la obligación especial contenida en el Decreto 1309 de 2009.

Se plantea que tanto la obligación de Vivienda de Interés Social como la Vivienda de Interés Prioritario –VIP- pueda ser pagada en la misma área de planeamiento lo cual deberá dejarse consignado en la correspondiente licencia urbanística determinado la forma de su cumplimiento y se hará efectiva previo al otorgamiento del correspondiente certificado de ocupación

- **Propuesta de pago de la Obligación de parqueaderos de visitantes**

Se plantea disminuir la cantidad de celdas de parqueo de visitantes de los usos de comercio y servicios que plantea el Decreto 1309 de 2009 toda vez que el proyecto está a menos de 250 mts de una estación de Metro.

Lo anterior es considerado por el operador urbano como viable dado que este tipo de reglamentación puede ser sujeta de ajuste al interior del plan parcial y va en coherencia con la nueva visión y modelo de ocupación de la ciudad del Plan de Ordenamiento Territorial, que propende por el privilegio sobre los modos de transporte no motorizados en pro de una movilidad sostenible e incluyente, con el fin a su vez de regular de manera responsable el uso del vehículo en la ciudad. Por la cercanía del polígono a la estación de Metro “Suramericana”, y la oferta de 20 Rutas de Transporte público que genera una cobertura total no máximo 500 m de caminata desde cualquier punto del proyecto, se considera pertinente la disminución de la obligación de celdas de visitantes a la mitad de la exigencia actual dada por el plan parcial, puesto que el territorio se encuentra en un estado apto para el cambio multimodal y el uso de transportes limpios y masivos. Adicionalmente, es de anotar que, el nivel freático presente en la zona dificulta en gran medida el desarrollo de sótanos de parqueo, y la altura máxima que se permite en la zona limita su crecimiento; llevando a que estas dos condiciones dificulten el cierre del proyecto.

La obligación mínima de parqueaderos para visitantes planteada para esta unidad de actuación urbanística es la siguiente:

Normativa parqueaderos		
Usos	Privados	Visitantes
Vivienda mayor de 135 SMMLV	1 celda cada vivienda	1 celda por cada 8 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 200 m2 construidos
Motos	Opcional	1 celda por cada 6 viviendas en VIS o VIP

En el subsuelo de las calles, plazas o espacios públicos, localizados al interior del área de planificación se podrán desarrollar parqueaderos los cuales no podrán enajenarse, sin perjuicio de que puedan ser entregados a particulares para su administración y manejo, por medio de figuras como concesión, comodato, aprovechamiento económico del espacio público o cualquier otra figura compatible con bienes constitutivos del espacio público.

En todos los casos que se pretenda intervenir u ocupar el espacio público, el interesado tramitará la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo a la obtención de la respectiva licencia de urbanización de la UAU”

2.1.6. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

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). Se describe en este documento, la evaluación realizada a las cargas y beneficios que trata el polígono Z4_R7 y su metodología para el equilibrio del mismo, para determinar que no se requiere su modificación. El sector de Arrabal, polígono Z4_CN1_12, tiene un reparto de cargas y beneficios independiente a éste y no será objeto de análisis en el presente documento.

2.1.6.1 Cargas Plan Parcial

Se asumen como cargas de este plan parcial, el suelo requerido para la generación de espacio público, entendiendo éste como las zonas verdes, plazuelas y parques, el suelo requerido para la construcción del equipamiento, la cesión de suelo para

conformar la infraestructura vial y el costo para 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 para el desarrollo del programa de Gestión social del Decreto 1309 de 2009.

Las cargas incluidas en el reparto de cargas y beneficios se discriminan en cargas físicas y cargas sociales:

- a) **Cargas físicas:** Las cargas físicas se encuentran establecidas en m2 para cada UAU, de acuerdo con el reparto y que figura en este siguiente cuadro:

UAU	Carga total inicial en puntos
UAU 1	10.222
UAU 2	9.639
UAU 3	10.021
UAU 4	12.675
UAU 5	15.969
TOTAL	58.527

- b) **Cargas sociales:** se establecen en SMMLV, y corresponden a los programas y proyectos sociales para protección a moradores, los cuales se discriminan en: componente socio habitacional, socio económico y socio cultural. El total de programas sociales asciende a 20.124 SMMLV. Inicialmente se asignan a cada UAU, de acuerdo con el % de UAS de cada unidad.

UAU	Carga social
	SMMLV
UAU 1	4.708
UAU 2	3.474
UAU 3	3.739
UAU 4	3.652
UAU 5	4.552
TOTAL	20.124

2.1.6.2 Beneficios Plan Parcial

Los beneficios se encuentran dados en el art. 35 del Decreto 1309 de 2009, los cuales corresponden al aprovechamiento medio establecido para el polígono Z4_R7 correspondiente a 2.5.

UAU	Comercio Tipo 1	Comercio Tipo 2	Servicios Tipo 1	Vivienda diferente a VIS	VIS	VIP	TOTAL	ÁREA BRUTA	IC
UAU 1	3.296 m2	0 m2	33.997 m2	0 m2	0 m2	2.610 m2	39.903 m2	15.965 m2	2,50
UAU 2	3.060 m2	0 m2	9.180 m2	19.385 m2	1.574 m2	0 m2	33.199 m2	13.283 m2	2,50
UAU 3	0 m2	3.996 m2	11.989 m2	18.547 m2	1.510 m2	0 m2	36.043 m2	14.421 m2	2,50
UAU 4	2.465 m2	0 m2	7.395 m2	24.912 m2	1.985 m2	0 m2	36.757 m2	14.707 m2	2,50
UAU 5	0 m2	3.260 m2	9.779 m2	31.327 m2	2.524 m2	0 m2	46.889 m2	18.760 m2	2,50
TOTAL	8.821 m2	7.256 m2	72.341 m2	94.171 m2	7.592 m2	2.610 m2	192.791 m2	77.136 m2	2,50

Con el fin de dar flexibilidad al desarrollo de cada unidad de actuación urbanística, el plan parcial establece en el artículo 36 del Decreto 1309 de 2009, los factores de convertibilidad con el fin de conservar la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios. Los índices se definen por metro cuadrado dependiendo del uso:

Locales oficinas o consultorios T1	Locales oficinas o consultorios T2	Locales oficinas o consultorios de segundo piso en adelante	Vivienda de valor superior a 135 smlm	VIS	VIP
0,6	0,7	1,0	1,4	1,9	3,2

“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 contenida en el artículo 38° del decreto”.

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” del Documento Técnico de Soporte.

El procedimiento de reparto equitativo de cargas y beneficios se encuentra descrito en el Decreto 1309 de 2009 y en su documento técnico de soporte (DTS). A continuación se presenta un resumen de cómo se encuentra planteado el reparto en el plan parcial.

2.1.6.3 Metodología Reparto de Cargas y Beneficios

A continuación se describe, de acuerdo con el documento técnico de soporte, 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 (m^2) 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). El resultado de esta diferencia es el reparto de cargas sin equilibrar.

- 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.
- El equilibrio en el reparto de cargas de este plan parcial, se logra por medio del traslado de cargas sociales de una UAU a otra. En este sentido las UAU que están positivas deben compensar a las otras por medio de traslado de valor asignado a las cargas sociales, y las cargas físicas iniciales permanecen en cada UAU.

UAU	Carga social de equilibrio (SMMLV)
UAU 1	9.943
UAU 2	4.177
UAU 3	5.026
UAU 4	551
UAU 5	427
TOTAL	20.124

- Como se observa, la UAU 1 es la unidad que más carga social debe contemplar en su factibilidad financiera, teniendo en cuenta que es la UAU que menor carga física contempla; y por ende deberá contribuir con aquellas UAU que no tienen los suficientes recursos para apalancar el costo real de la gestión social en el territorio.
- 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.

UAU	Factor de chequeo de equilibrio
UAU 1	0,0961785
UAU 2	0,0961785
UAU 3	0,0961785
UAU 4	0,0961785
UAU 5	0,0961785
TOTAL	0,0961785

2.1.6.4 Selección de Escenario para la Modificación del Plan Parcial

Una vez realizados escenarios para verificar el equilibrio del plan parcial se determina que aplicando el mecanismo de convertibilidad establecido en el Decreto 1309 de 2009, en cualquiera de las unidades de actuación urbanística, no se desequilibra el reparto de cargas y beneficios, por tanto se selecciona como alternativa de la propuesta para el desarrollo del proyecto habitacional.

a) Aplicación de Convertibilidad en UAU 5

Se realizó el ejercicio de aplicar convertibilidad en la UAU 5 del uso de servicios a uso residencial (VIS, VIP y vivienda mayor a 135 SMMLV), y dada esta convertibilidad con los factores dados para tal fin por el Decreto, se desarrolla el procedimiento de reparto de cargas y beneficios establecido en el DTS, con el fin de evaluar el resultado tanto las cargas sociales en equilibrio como el factor de chequeo del reparto.

UAU	Comercio Tipo 1	Comercio Tipo 2	Servicios Tipo 1	Vivienda diferente a VIS	VIS	VIP	TOTAL	ÁREA BRUTA	IC	TOTAL INICIAL	DIFERENCIA
UAU 1	3.296 m2	0 m2	33.997 m2	0 m2	0 m2	2.610 m2	39.903 m2	15.965 m2	2,50	39.903 m2	0 m2
UAU 2	3.060 m2	0 m2	9.180 m2	19.385 m2	1.574 m2	0 m2	33.199 m2	13.283 m2	2,50	33.199 m2	0 m2
UAU 3	0 m2	3.996 m2	11.989 m2	18.547 m2	1.510 m2	0 m2	36.043 m2	14.421 m2	2,50	36.043 m2	0 m2
UAU 4	2.465 m2	0 m2	7.395 m2	24.912 m2	1.985 m2	0 m2	36.757 m2	14.707 m2	2,50	36.757 m2	0 m2
UAU 5	0 m2	3.260 m2	0 m2	37.130 m2	10.422 m2	4.410 m2	55.221 m2	18.760 m2	2,94	46.889 m2	8.332 m2
TOTAL	8.821 m2	7.256 m2	62.562 m2	99.974 m2	15.490 m2	7.020 m2	201.123 m2	77.136 m2	2,61	192.791 m2	8.332 m2

UAU	Carga social de equilibrio (SMMLV)	Carga social de referencia (SMMLV)- DTS	Diferencia en cargas sociales
UAU 1	9.943	9.943	-
UAU 2	4.177	4.177	-
UAU 3	5.026	5.026	-
UAU 4	551	551	-
UAU 5	427	427	0
TOTAL	20.125	20.125	-

UAU	Factor de chequeo de equilibrio	Factor chequeo referencia	Diferencia en factor
UAU 1	0,096178840	0,0961788	-
UAU 2	0,096178840	0,0961788	-
UAU 3	0,096178840	0,0961788	-
UAU 4	0,096178840	0,0961788	-
UAU 5	0,096178840	0,0961788	-
TOTAL	0,096178840		

Realizando el mismo procedimiento, (teniendo como base las mismas UAS), se observa que tanto las **cargas sociales en equilibrio** como el **factor de chequeo** permanecen iguales. Se realizó este mismo ejercicio, aplicando convertibilidad en otras UAU, y se comprueba este mismo resultado.

En cuanto al índice medio de construcción dado para el polígono Z4_R7, se aumenta en la UAU en la que se realizó la convertibilidad, pasando de 2.5 a 2,94, y en el promedio del polígono a 2.61. Lo anterior resulta lógico, teniendo en cuenta que los factores de convertibilidad no son 1 a 1, teniendo como resultado que al aplicar el mecanismo de convertibilidad modifica automáticamente el índice de construcción medio del plan parcial, pero que no implica un desequilibrio en el reparto de cargas y beneficios.

Esto implica un cambio en el índice de construcción medio dado en el artículo 21 del Decreto.

En cuanto a las cargas físicas del plan parcial, las mismas permanecen fijas, independiente de la edificabilidad que realice cada unidad de actuación.

Con esta propuesta no se modifica el reparto del plan parcial sólo que al aplicar el factor de convertibilidad se requiere precisar la contradicción existente entre lo establecido en los artículos 21 y 36 del Decreto 1309 de 2009 con respecto al aprovechamiento medio,

Se plantea entonces que cuando se opte por utilizar el mecanismo de convertibilidad que implique un aumento de la edificabilidad, según las reglas establecidas en el artículo 36° del Decreto Municipal 1309 de 2009, el aprovechamiento medio podrá ser incrementado hasta un Índice de Construcción de 3.0

2.1.7. Reglamentación Específica

Los ajustes planteados a la reglamentación específica se encuentran en el decreto 0471 de 2018 y se consideran autónomos del plan parcial, pues se modifica normas de competencia del Alcalde adoptadas mediante Decreto 409 de 2007 y 1521 de 2008, para la adecuación al Acuerdo 48 de 2014

Por lo anterior la norma específica del Plan Parcial se ajustará en los siguientes aspectos:

a) Estacionamientos:

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 o de Gestión, se acogerán a la localización definida en los planos Modelo de Ocupación y "Sistema Vial" del Decreto 1309 de 2009

Los parqueaderos privados, para visitantes o comerciales se permiten en los cuatro primeros pisos, pero sobre los primeros y segundos pisos se deberán desarrollar

locales comerciales u oficinas en todos frentes de las edificaciones con la finalidad de generar un zócalo urbano perimetral.

En el subsuelo de las Calles, plazas o espacios públicos, localizados al interior del área de planificación se podrán desarrollar parqueaderos y su entrega para operación deberá ser gestionada con la Administración Municipal.

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, sin perjuicio de que puedan ser entregados a particulares para su administración y manejo, por medio de figuras como concesión, comodato, aprovechamiento económico del espacio público o cualquier otra figura compatible con bienes constitutivos del espacio público.

En todos los casos que se pretenda intervenir u ocupar el espacio público, el interesado elevará una solicitud de licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previa la obtención de la licencia urbanística.

b) Cálculo de estacionamientos para otros usos diferentes al residencial.

La siguiente tabla indica el número máximo de estacionamientos en usos diferentes al residencial, propuesto:

Normativa parqueaderos		
Usos	Privados	Visitantes
Vivienda mayor de 135 SMMLV	1 celda cada vivienda	1 celda por cada 8 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 200 m2 construidos
Motos	Opcional	1 celda por cada 6 viviendas en VIS o VIP

ANTEJARDINES. Los desarrollos constructivos que se generen en las Unidades de Actuación Urbanística o Gestión que componen el presente plan parcial, deberán disponer de un antejardín de tres (3) metros contados a partir del borde interno del andén. Posterior a dicha distancia se posibilitará la instalación de rampas de acceso a parqueaderos.

2.1.8. Operador Urbano y Gestión del Plan

La Gestión del Plan parcial es desde su adopción una función asignada al operador urbano.

Como se ha visto en los antecedentes, el Municipio de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano suscribieron tres convenios interadministrativos mediante los cuales se designó a la EDU como Operador Urbano del plan y en esa medida inició con la realización de las actividades inherentes a gerencia y coordinación social e inmobiliaria en calidad de operador urbano para promover la gestión, implementación y ejecución de la renovación urbana del plan parcial.

La figura del Operador Urbano por primera vez descrita en el artículo 48 del Decreto 1309 de 2009, se plantea o delega con la finalidad de “... 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 del Plan Parcial...”; así mismo dentro de este mismo artículo se define cuales serán algunas de las funciones:

“... Corresponde al Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial, entre otras:

- 1. Definir, adelantar y coordinar la gestión urbana e inmobiliaria, la gestión social del plan parcial y las comunicaciones.*
- 2. Concretar e implementar las estrategias de gestión, programas y proyectos que se requieran para la materialización de los objetivos del plan parcial.*
- 3. Gestionar, administrar y ejecutar los recursos para financiar los programas y proyectos.*

Para tales efectos, su gestión se plantea en 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: *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: *Encaminada a implementar y desarrollar la estrategia social que permita conciliar los diversos intereses y mitigar los impactos que se producen con las intervenciones urbanas...”*

En el ejercicio de este rol no sólo en este plan parcial sino en el ámbito de ciudad, se adquirieron múltiples aprendizajes para la implementación y gestión de lo planificado por la Administración Municipal y gestionado por la EDU, que permitieron llevar a un mayor nivel de detalle la figura de Operador y sus funciones de manera específica para la intervención de este tipo de territorios.

Es así como se genera el Decreto 893 de 2017 “por medio del cual se reglamentan, los procesos, instancias y funciones de los operadores urbanos en el Municipio de Medellín...”, en el cual la EDU hace aportes importantes con el fin de que esta actuación recoja los

aprendizajes y permita cerrar las brechas encontradas en el ejercicio, de modo que se enmarque su operación, se delimite su rol y se cree el vehículo mediante el cual se puedan realizar las gestiones en el territorio con el apoyo y los lineamientos propios del Gobierno Municipal en los ámbitos que son de su cobertura e interés.

En aplicación de la reglamentación mencionada anteriormente, el 10 de noviembre de 2017 se suscribe el Convenio Interadministrativo Marco de Asociación N° 4600072994 entre el Municipio de Medellín y la EDU, cuyo objeto es “*Desarrollar las subzonas 1 y 3 del Macroyecto Río Centro, según POT, a través de la designación del Operador Urbano*”, mediante el cual se ratifica a la EDU en esta figura para el territorio de intervención.

En gran medida la modificación aquí planteada tiene que ver con la “Gestión” del operador urbano para viabilizar la continuidad del plan parcial y velar por su completa ejecución. Por tanto es importante dar alcance a la actuación del operador urbano del plan parcial, no sólo a lo definido para él mismo desde el Decreto 1309 de 2009, sino en el sentido amplio que lo plantea el Decreto 893 de 2017, con el fin de hacer más eficiente su ejercicio.

Teniendo presente la ruta de gestión emprendida para el establecimiento y regulación de la figura de los Operadores Urbanos y las Entidades Gestoras, se hace necesario clarificar que cualquier determinación o lineamiento que se haya definido dentro del Decreto 1309 de 2009 respecto a su marco de actuación dentro del plan parcial, que pueda ser contrario a los lineamientos y potestades ya otorgadas dentro del Decreto 893 de 2017, será derogado en pro del mejor ejercicio de su actividad y en aplicación de su rol al territorio.

Desde el Decreto 1309 de 2009 se definen los lineamientos básicos mediante los cuales el Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial, y los diferentes Gestores de las UAU o UG deberán promover el desarrollo y ejecución del mismo, lo cual se describe en el Documento Técnico de Soporte en el Subtítulo “3.1.1. Gestión Urbana e Inmobiliaria”, y en los artículos 48 al 58 del Decreto 1309 de 2009; así mismo en el artículo 3°, en el cual se definen los “Principios del Plan Parcial”, inciso 7, se establece la importancia de “*Aplicar los **mecanismos de gestión urbana consagrados en la ley 388 de 1997 y las normas que la reglamenten**, logrando su implementación en los campos jurídico y financiero*” para promover su ejecución.

Desde la modificación planteada se retoman estas disposiciones y lineamientos con la claridad de que todas las directrices establecidas dentro del Decreto 1309 de 2009, que le sean contrarias a las potestades dadas al Operador Urbano y a las Entidades Gestoras mediante el Decreto 893 de 2017 serán derogadas.

Se plantea involucrar a diferentes secretarías e instituciones de la Administración Municipal en la gestión del plan parcial, ampliando la oferta institucional de ésta para el apoyo desde los diferentes programas y proyectos de las Entidades adscritas a la Alcaldía de Medellín que puedan ponerse a disposición de la población de Naranjal,

y que apunten al desarrollo de esta actividad para acompañar la renovación del territorio.

2.1.9. Propuesta de modificación al Programa de Gestión Social (PGS)

2.1.9.1. Propuesta de modificación al Programa de Gestión Social (PGS)

El Programa de Gestión Social –PGS- en Naranjal (polígono Z4_R7), se encuentra cuantificado en 20.124,77 SMMLV, los cuales se incluyen en el ejercicio de reparto de cargas y beneficios, donde cada unidad de actuación urbanística aporta una cantidad de SMMLV que contribuyan a la financiación de estos programas sociales.

La distribución del Programa de Gestión Social, de acuerdo con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, es la siguiente:

COMPONENTE	TOTAL
1. COMPONENTE SOCIO - HABITACIONAL	1.937 SMMLV
2. COMPONENTE SOCIO ECONÓMICO	13.822 SMMLV
3. COMPONENTE SOCIO CULTURAL	4.331 SMMLV
TOTAL CARGAS SOCIALES	20.090 SMMLV

De conformidad con el artículo 62 del Decreto 1309 de 2009, 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 decreto.**

De acuerdo con lo anterior, y con el fin de no desequilibrar el reparto de cargas y beneficios, los programas a desarrollar para la protección a moradores, estarán enmarcados en **20.124,77 SMMLV** (valor establecido en el reparto en 2009), y no en 20.090 SMMLV como lo establece el DTS en la descripción de sus programas al corresponder a un error aritmético en su cálculo lo cual puede inducir a error. Esta precisión se hace porque finalmente será a partir del recurso asignado por reparto que se propone redistribuir los SMMLV entre componentes.

En cuanto a los proyectos del DTS se plantean como más relevantes a mencionar en este acápite, los siguientes:

- Componente Socio-habitacional: proceso de ajuste de censo

- Componente Socioeconómico: estrategia de solución temporal para vehículo liviano.
- Gestión social: aplicación del Decreto Municipal 543 de 2013 y sus modificaciones.

Estos tres hitos evaluados y cuantificados al momento de la modificación del plan parcial, conllevan al Operador Urbano a modificar algunos de los proyectos descritos en el documento técnico de soporte del plan parcial tal como lo posibilita el mismo Decreto 1309 de 2009.

a) Componente Socio-Habitacional: proceso de ajuste del censo

En el año 2006, en el marco del Plan Parcial Naranjal y Arrabal, adoptado mediante el Decreto 1284 de 2000, el Departamento Administrativo de Planeación realizó el censo de moradores y lo actualizó en el año 2009, con el propósito de identificar los beneficiarios en cada uno de los componentes sociales contemplados en el Decreto 1309 de 2009 y asignó a los censados la clasificación de vulnerabilidad correspondiente, con base en lo cual se establecieron las cargas sociales del plan parcial.

Para lograr la ejecución del proyecto, la Empresa de Desarrollo Urbano, EDU, como operador urbano, revisó y ajustó el censo realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para cada uno de los componentes, y mediante Resolución 786 de 2013 adoptó el censo de beneficiarios del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal de la ciudad de Medellín, como herramienta necesaria para el cumplimiento de la estrategia social de protección a moradores de las unidades económicas.

En esta Resolución 786 de 2013, no se efectuó la revisión y el ajuste al censo del grupo meta de vivienda establecido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el año 2006. Sin embargo, en el artículo cuarto de la Resolución se contempló que la adopción del censo de beneficiarios del componente Socio Habitacional del Programa de Gestión Social de protección a moradores del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal de la ciudad de Medellín, se concretaría mediante un acto administrativo una vez realizada la verificación por parte de la Mesa de Vivienda del mismo plan parcial.

Amparados en el piso administrativo y jurídico que posibilitan el Decreto 1309 de 2009, con su Documento Técnico de Soporte, en cuya página 173 plantea que:

“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 (que) no se encuentran registradas en el censo pero son identificadas y reconocidas por la comunidad”

Y la Resolución 786 de 2013, que reza en su artículo tercero:

“ARTÍCULO TERCERO: Será potestad de la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU, modificar la presente resolución, con el fin de incluir aquellas personas que acrediten su derecho a pertenecer al censo adelantado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el año 2009 y que no fueron consideradas en el presente acto administrativo”,

El programa de Gestión Social definió la ruta a seguir para el ajuste al censo, siempre en consulta con el DAP y el equipo interno de la EDU.

En las reuniones interdisciplinarias de la Mesa de proyectos sociales, conformada por profesionales del Departamento Administrativo de Planeación –DAP- y la EDU, desarrolladas entre marzo y abril de 2016, se analizaron inquietudes y orientaciones frente al ajuste al censo. El área jurídica del plan parcial indicó los documentos que tendrían que ser presentados por los moradores, con el propósito de considerar su posible inclusión en el ajuste, así:

- Contrato de arrendamiento de unidades económicas y/o vivienda en Naranjal firmado antes del 2009
- Recibos de pago del canon de arrendamiento, en el sentido enunciado, anteriores al 2009
- Cuentas de servicios públicos e industria y comercio en Naranjal previos al 2009
- Historias clínicas que contengan el nombre, la cédula de ciudadanía y la dirección en Naranjal anteriores al 2009
- Certificados del Sisben donde aparezca el nombre, la cédula de ciudadanía y la dirección en Naranjal, antes del 2009
- Fotografías en lugares de Naranjal con la fecha impresa anterior al 2009
- Declaración extrajuicio bajo la gravedad de juramento que certifique la permanencia en Naranjal antes del 2009
- Anexo a uno o varios de los documentos, fotocopia de la cédula de ciudadanía

Como premisa de este proceso se retomaron el Principio de Inclusión y los Criterios de actuación de Equidad, Comunicación, Participación y Concertación, definidos en el DTS, con el propósito de ejecutar el proceso de ajuste al censo, a través de la mesa de concertación de Vivienda.

Fue así como se impulsó la revisión del censo del grupo meta de Vivienda, siempre con participación de la mesa y el comité de Vivienda, el DAP y la EDU. Se analizaron, uno a uno, los grupos poblacionales que conforman la base de datos de Vivienda: que cumplen (los ya incluidos en la caracterización inicial del 2006 – 2009), antiguos, por estudiar y nuevos, en ese orden se definió la prioridad de inclusión en el censo.

Mediante la mesa de concertación se convocaron los habitantes residentes de Naranjal con la documentación que demostrara su permanencia desde antes del 2009 y su inclusión en el censo.

Luego de recibir la documentación se procedió a revisarla, ordenarla y archivarla en carpetas. Posteriormente se actualizó la matriz digital resguardada por el DAP, con nombre completo, cédula, dirección, teléfono de cada uno de los integrantes por familia.

Con la información organizada, se convocó de nuevo la mesa de concertación de Vivienda, se le presentó la matriz resumen con los nombres completos, con el fin de identificar y avalar la antigüedad de los moradores en Naranjal, a partir del reconocimiento de los mismos y de su presencia histórica en el territorio.

En la revisión, los mismos miembros de la mesa aportaron nuevos nombres a ser ubicados y documentados, como también identificaron otros pobladores de Arrabal y Barrio Triste y otros no conocidos por los representantes.

Después de consolidado el listado, se procedió a la verificación en campo, con el acompañamiento de líderes representativos: Nancy Maya, Federico Aguilar y Giovanni Alexander Lema, con profesionales del DAP y la EDU. Además, se hizo recorrido especial por los cinco inquilinatos existentes en Naranjal con acompañamiento del DAP.

Luego de corroborar en campo el derecho a ser incluidos en el ajuste al censo se avanzó en la identificación de la vulnerabilidad de cada morador. Para ello se retomó el Documento Técnico de Soporte del Decreto 1309 de 2009, en sus páginas 129 a 134, ítem 2.2.3 DEFINICIÓN DE VULNERABILIDADES PARA EL PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL, que dice:

“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 Cornaranjal, 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.”

De esta manera se asumió la metodología definida por el DTS para 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 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)." (DTS, p. 129).

En mesa de concertación y comité de Vivienda del 18 de julio del 2016, se revisaron las variables contenidas en el DTS para identificar la vulnerabilidad correspondiente a las familias nuevas en el ajuste al censo, como consta en el acta anexa:

edu		ACTAS DE REUNIÓN EXTERNA	
Código: FE03-2	Versión: 5	Fecha: 11-05-13	Página 1 de 5

ACTA N°	
NOMBRE DEL PROYECTO - MOTIVO REUNIÓN	Plan parcial Navanipa y Arzobal
ENTIDADES - INSTITUCIONES PARTICIPANTES	Revisar la matriz de Variables de vulnerabilidad Mesa de concertación y Comité de Vivienda DAP- EDU
FECHA:	18 de julio de 2016
HORA:	4:30 pm
LUGAR:	Sede social
NUMERO DE ASISTENTES:	13 participantes

1. TEMA (S):

Revisión variables de identificación de vulnerabilidad para determinar la correspondiente a las familias nuevas en el ajuste al censo de vivienda

2. DESARROLLO:

Se presenta la matriz con las variables y los respectivos puntajes para la calificación de la vulnerabilidad. (Ver DTS). El Comité y la Mesa de Concertación de Vivienda proponen obtener la información convocando a cada familia, con la Mesa, para recoger los datos.

La variable "Vivienda con dos hogares" se omite, no hay lugar para ella. Igualmente la variable "Adulto mayor sol", que ya fueron identificados por la base de datos general. Estos para puntajes de Propietarios.

Para puntajes de Arrendatarios se omite la variable "Vivienda con dos hogares". Se incluye "Familia que vive en inquilinato" con puntaje 1.

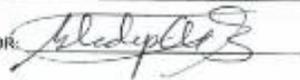
Se solicita tener en cuenta el listado de nuevas familias, la mayoría de ellas se encuentran de los vecinos antiguos.

3. CONCLUSIONES Y/O DECISIONES:

- Se aplicará la metodología del DTS definida para el grupo users de Vivienda, con la modificación de las variables por el contexto actual.
- Se realizará el ejercicio con todas las familias, antiguas y nuevas, para analizar los cambios ocurridos en 10 años: 2006-2016 y para identificar la vulnerabilidad de las nuevas.
- El DAP y la EDH programarán jornadas de actualización de la información en la sede social de Marujal, previa citación a los miembros familiares, en el orden en el que está levantada la caracterización inicial.

4. COMPROMISOS:

ELABORADO POR:



En esta revisión, tanto la mesa como el comité de Vivienda determinaron la modificación de algunas variables por las nuevas condiciones de vida en los últimos 10 años:

“La variable Vivienda con dos hogares se omite, no hay lugar para ello. Igualmente la variable Adulto mayor solo, que ya fueron identificados por la base de datos general. Estas para puntajes de Propietarios.

Para puntajes de Arrendatarios se omite la variable Vivienda con dos hogares. Se incluye Familia que Vive en inquilinato con puntaje 1.”

Finalmente, con las tablas de las variables definidas, se convocó a cada núcleo familiar en la sede social de Cornaranjal y se actualizó la información y determinó la vulnerabilidad de cada uno.

El Comité de Vivienda y la Mesa de Concertación de Vivienda de Naranjal, en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación y la Empresa de Desarrollo Urbano, acompañaron, verificaron y avalaron el ajuste al censo de vivienda, el cual fue socializado y revisado con los moradores residentes en asamblea celebrada el 05 de marzo de 2017.

El trabajo en la asamblea consistió en revisar uno a uno los núcleos familiares, con su cabeza de hogar y demás integrantes, verificar que habitan Naranjal desde antes del 2009, que son reconocidos por la comunidad en general y que tienen derecho a hacer parte del censo y a la protección a moradores del Plan Parcial.

En el grupo meta de Vivienda se pasó de 105 núcleos familiares identificados en 2006 – 2009 a **162** en el ajuste a 2016. Es decir, se incluyeron 57 nuevos núcleos familiares.

Cabe anotar que las diferentes resoluciones posibilitan modificar los censos a partir de las realidades territoriales al momento de adelantarse la etapa de gestión predial, pero dichos incrementos no posibilitan el aumento de las cargas sociales al considerarse fijas del reparto del plan parcial, es decir, la población podría acrecentarse pero el valor de la compensación permanecería igual, lo cual hace necesario que los moradores existentes en el Plan Parcial eviten aumentar los moradores objeto de derechos, pues todo aumento poblacional implica una disminución en la indemnización o compensación individual cuando se opte por la gestión asociada y la negociación entre compradores y vendedores se regulen por el derecho privado, pues el censo es una estrategia para la identificación y focalización de posibles beneficiarios de cargas sociales fijas.

Cuando el proceso de gestión predial por el contrario no responde a un proceso de gestión asociada, sino a una adquisición voluntaria o expropiación en los términos de la Ley 388 de 1997, el censo será un mero referente, motivo por el cual la indemnización a pagar se hará a propietarios, poseedores o tenedores según las reglas establecidas en el Decreto Municipal 1091 de 2017 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

b) Componente Socioeconómico: estrategia de solución temporal para vehículo liviano

La EDU como operador urbano del plan parcial, a través de los productos contractuales de los convenios No. 22016/2009 EDU-DAP y No. 34874 de 2011 EDU-DAP, validó el proyecto urbanístico planteado en el Documento Técnico de Soporte del plan parcial de Naranjal, el cual buscaba dar solución a las unidades económicas

más vulnerables del sector a través de la construcción de un centro de infraestructura comercial y de servicios -Centro de Oficios- en las Unidades de Actuación 2 y 3 generando un espacio físico en el subsuelo.

Para afianzar estas alternativas, la EDU bajo los Contratos Interadministrativos 22016/2009 y 34874/2011 celebrados con el Departamento Administrativo de Planeación, contrató un estudio topográfico y de suelo para determinar la viabilidad y el riesgo de construir este tipo de centro de servicios en vías deprimidas del plan parcial de Naranjal, a partir del análisis hidrológico e hidráulico del comportamiento de las corrientes de agua que rodean la zona y los alcantarillados de aguas lluvias, residuales y combinados localizados en el sector.

Según las recomendaciones del estudio, los costos y capacidad de las redes, y además de las implicaciones para minimizar los riesgos y sus costos, se postergó la ejecución del proyecto del Centro de Oficios hasta tanto se gestionen los recursos de la totalidad de las unidades de actuación urbanística.

Una vez se inició la gestión del suelo para las UAU 2 y 3, se definió por parte del operador urbano - EDU una solución temporal para relocalizar las actividades del vehículo liviano en un predio propiedad de las Entidades del Conglomerado público de la Alcaldía como EEVV, ubicado en una zona que tenía la vocación del uso de servicios al vehículo conocido como “El Caracol”, el cual fue alquilado por el operador urbano para acondicionarlo mediante contenedores, para albergar las unidades económicas que tendrían que ser trasladadas durante la ejecución del proyecto.

Esta estrategia se llevó a cabo tanto con recursos de las cargas sociales del proyecto inmobiliario de la UAU 2 como con recursos propios de la Empresa de Desarrollo Urbano; toda vez que como se establece en el artículo 62 del Decreto 1309 de 2009, 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.

Durante este período la EDU realizó ingentes esfuerzos para negociar el predio con APEV y buscar una alternativa viable y atractiva para un inversionista. Como el dueño del predio no podía participar del negocio inmobiliario planteado, sólo proponía venta del mismo, lo cual implicaba que el inversionista tuviera que hacer un aporte de dinero muy alto al inicio del proyecto y eso desestimuló a los inversionistas del transporte.

La experiencia en operación y desarrollos inmobiliarios en la ciudad destinados a este uso especializado es poca, por lo que no fue posible encontrar quien le apostara al proyecto planteado.

En esta etapa se brindó acompañamiento y capacitación a estas unidades económicas con el fin de desarrollar el proceso de formación para el emprendimiento y la productividad de las actividades económicas y consolidarse como base

cooperativa, a través del Convenio de Asociación No. 003 de 2014, con Microempresas de Antioquia y Futuro para la niñez, para ejecutar el proyecto escuela «Renovando ciudad para la gente».

Debido a que el predio que se utilizó para la estrategia de solución temporal fue requerido por parte de su propietario APEV, se dio cierre a esta estrategia de ubicación temporal para Unidades económicas en diciembre de 2017, sin embargo, dentro de los programas sociales establecidos en el DTS, continúa la obligación de adecuar un centro de oficios para el vehículo liviano con vulnerabilidad alta en el subsuelo de la UAU 2 y UAU 3, el cual se llevará a cabo una vez el Operador Urbano recaude la totalidad de las cargas sociales que debe aportar cada unidad de actuación urbanística, toda vez que 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.

Éste al considerarse un proyecto de ciudad, necesita del concurso de las diferentes Secretarías de la Administración Municipal para de manera sinérgica dar atención a los moradores de Naranjal mediante los proyectos que se están adelantando por parte de la administración municipal para atención de población y actividades económicas.

Adicionalmente es necesario que los diferentes moradores participen en el Centro de Oficios se preparen y desarrollen procesos de emprendimiento productivo de manera asociada posibilitando la sostenibilidad del inmueble, lo cual se considera necesario al momento de viabilizar la ejecución del proyecto una vez se hayan recaudado los diferentes aportes.

Se aclara que el proyecto del Centro de Oficios no se encuentra excluido técnicamente, solo que al estar construido en sótanos se requiere un manejo especial de gases y líquidos que generan costos adicionales para la edificación, motivo por el cual es necesario continuar recaudando los dineros para su construcción, y por otro lado se requiere la organización de las unidades económicas del vehículo liviano para lograr una operación formal y sostenible, todo lo anterior atado a la vigencia del Plan.

c) Gestión social: aplicación del Decreto Municipal 543 de 2013 y sus modificaciones.

En el desarrollo de las unidades de actuación 2 y 3, se han aplicado compensaciones en respuesta a la adopción del Decreto Municipal 543 de 2013 y demás decretos que lo complementan o modifican para predios adquiridos con motivo de utilidad pública, así como también se han brindado algunos programas encaminados a la protección a moradores de estas unidades establecidos en el Documento Técnico de Soporte del plan parcial.

El hecho de aplicar estos decretos municipales obedece a que la Resolución de Urgencia del Plan Parcial, Resolución 265 de 2012, al considerarse el proyecto como de utilidad pública, se sujetó a un proceso de adquisición pública según lo establecido en la Ley 388 de 1997, es decir iniciar una primera fase de enajenación voluntaria y en caso de no aceptarse la oferta económica por parte del propietario, continuar con el proceso de expropiación por vía administrativa, lo cual implica el pago de una indemnización integral lo cual incluye el pago de lucro cesante y el daño emergente aplicando las reglamentaciones de compensación. Entre las compensaciones y programas que se han aplicado se encuentran los siguientes:

- Impacto económico a unidades económicas formales e informales, así como también a propietarios rentistas.
- Prima de traslado sencillo y especial
- Trámites legales
- Alojamiento temporal para vivienda
- Alojamiento temporal para unidades económicas
- Dinamización y fortalecimiento económico, consistiendo en las capacitaciones dadas a diferentes moradores del territorio.

Lo anterior es importante aclararlo porque dependiendo del medio que se opte utilizar para la incorporación de los predios a la operación urbana e inmobiliaria, según los intereses de cada propietario, dependerán los precios de transacción y demás reconocimientos como se explica a continuación:

1. Cuando el propietario del suelo opte por asociarse de manera voluntaria a la operación de la Unidad de Actuación Urbanística, la negociación entre las partes se regirá por las normas de Derecho Privado, donde producto de la negociación se determinarán a cargo de quién estará el pago de las compensaciones establecidas en el Decreto 1309 de 2009, así como aquellas no contempladas en dicha norma, lo cual se hará y pactará de manera libre y espontánea, lo que dependerá en gran medida del costo de oportunidad que las partes perciban en transacción.

Lo anterior es claro, porque la norma civil obliga a que el propietario entregue el inmueble saneado jurídica y materialmente; no obstante lo anterior, es posible que el adquiriente o comprador asuma dichas obligaciones total o parcialmente de manera libre y espontánea, lo cual será consignado en el correspondiente documento contractual entre las partes.

2. Cuando por el contrario, la negociación entre las partes se detone por el uso de los motivos de utilidad pública establecidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, lo cual implica necesariamente adelantar un proceso de enajenación voluntaria y en el evento de no aceptarse la oferta de compra desencadenaría un proceso de expropiación por vía administrativa o judicial, adelantado el procedimiento indicado en dicha ley, el valor a pagar y las demás

indemnizaciones responderán al cumplimiento del concepto de indemnización integral establecido en diferentes pronunciamientos por parte del Consejo de Estado y la Corte Constitucional, caso en el cual todo el monto de la indemnización a pagar y demás costos sobrevinientes serán asumidos en su totalidad por el proyecto inmobiliario y en ningún caso podrán ser trasladados al operador urbano o al municipio de Medellín, lo cual será consignado en el vínculo contractual a surtir entre inversionistas y Operador Urbano.

Así mismo, en el caso en que el valor a indemnizar sea superior al establecido en el reparto equitativo de cargas y beneficios, dicha situación no será motivo para solicitar la revisión del reparto, pues se consideran riesgos propios del negocio inmobiliario, los cuales se asumen de manera libre y ajustadas a derecho, y será recuperado por el mismo proyecto ya sea por disminución de la utilidad, eficiencias financieras, menores costos de construcción o incremento en el precio de venta del producto inmobiliario, si por el contrario se presentan economías en la gestión, solo podrán ser repartidas al final del Plan Parcial una vez se haga el balance de las respectivas UAU.

Finalmente, de no ser viable financieramente el proyecto inmobiliario de la respectiva UAU, las partes podrán optar por disolver el vínculo contractual y devolver el negocio a su situación original, restituyendo los bienes y dineros en los montos pactados en los respectivos contratos.

d) Ejecución del Programa de Gestión Social

Ahora bien, en el proceso de modificación del plan parcial, se hace necesario visualizar lo que se ha ejecutado en proyectos encaminados a la protección a moradores, con el fin de realizar un balance de las cargas sociales pagadas, evaluar la pertinencia en la aplicación de todos los programas allí descritos, y cómo desde las condiciones sociales actuales se propone una distribución de estos proyectos, que permitan generar mayor impacto para la comunidad y mayor movilidad a partir de las necesidades y apuestas propias de las personas en un proceso de negociación individual.

La ejecución del componente social al momento del presente proceso de modificación del plan parcial es la siguiente:

COMPONENTE	TOTAL SMMLV DTS	TOTAL SMMLV EJECUTADO	SMMLV POR EJECUTAR
1. COMPONENTE SOCIO - HABITACIONAL	1.937	57	1.880
CAPITAL SEMILLA PARA VIVIENDA	604		604
ALOJAMIENTO TEMPORAL RESIDENTES DE VIVIENDA	850	47	803
PRIMA DE TRASLADO	80	10	70
ATENCIÓN POBLACIÓN VULNERABLE	403	-	403
2. COMPONENTE SOCIO ECONÓMICO	13.822	7.780	6.042
2.1. GESTIÓN INMOBILIARIA PARA UNIDADES DE ECONOMÍA SOCIAL	7.945	-	7.945
CENTRO DE OFICIOS	6.037	-	6.037
ORGANIZACIÓN BASE COOPERATIVA	362	-	362
CAPITAL SEMILLA PARA VULNERABILIDAD ALTA	1.546		1.546
2.2. PROTECCIÓN SOCIAL A UNIDADES ECONÓMICAS	4.434	7.637	- 3.203
COMPENSACIÓN ESPECIAL VULNERABILIDAD ALTA Y MEDIA	3.114	3.114	-
ALOJAMIENTO TEMPORAL UNIDADES ECONÓMICAS VULNER.	704	3.907	- 3.203
PRIMA DE TRASLADO	616	616	-
2.3. DINAMIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO A LA ECONOMÍA SOCIAL	1.443	144	1.299
3. COMPONENTE SOCIO CULTURAL	4.331	-	4.331
3.1. OPERADOR SOCIAL DE LA RENOVACIÓN URBANA	2.985	-	2.985
3.2. COMUNICACIÓN PARA EL DESARROLLO, EDUCACIÓN CIUDADANA	1.346	-	1.346
TOTAL CARGAS SOCIALES	20.090	7.837	12.253

39%

61%

Durante la gestión de la UAU 2 y lo adelantado en la UAU 3, se observa que los decretos de compensaciones como el 543 de 2013 (aplicado en Naranjal por ser la renovación urbana motivo de utilidad, más no porque sea determinado por el mismo plan parcial) son más favorables para los moradores que los establecidos en el programa de gestión social del plan parcial; lo que se ve reflejado en la evaluación realizada a los proyectos sociales.

No obstante dicha situación favorable, su aplicación en otras UAU implicaría la gestión de nuevos recursos financieros por fuera del plan parcial, debido al déficit que se presentaría por la aplicación de las cargas sociales en las unidades de actuación urbanística desarrolladas inicialmente.

Frente a los recursos invertidos en la estrategia contemplada como, Centro Automotriz “El Caracol”, la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, en su calidad de operador urbano o Gerente del “Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal” tiene dentro de sus funciones “*Implementar y desarrollar la estrategia social que permita conciliar los diversos intereses y mitigar los impactos que se producen con las intervenciones urbanas*”²², es por ello que con el inicio de la adquisición

²² artículo 48 Decreto 1309 de 2009

predial en las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3, en los años 2012 y 2013, se requirió del desarrollo de la Gestión Social, simultáneamente con la Gestión Urbana e Inmobiliaria, dando aplicación al programa de gestión social (PGS), sus proyectos y estrategias.

El Programa de Gestión Social del plan parcial para el logro de los objetivos de calidad de vida urbana, inclusión y cohesión social, desarrolló tres componentes:

- Sociohabitacional
- Sociocultural
- Socioeconómico

De estos tres, éste último es el que más se ha impactado o ejecutado durante la vigencia del plan parcial.

Por éste componente se identificaron unidades económicas que se dedican a la reparación, mantenimiento y servicio al vehículo liviano y al vehículo pesado, así como al reciclaje de residuos sólidos; también se estructuró una metodología para calificar el nivel de vulnerabilidad de la unidades económicas y de vivienda, en alta, media y baja, con base en lo cual se establecieron las cargas y beneficios del plan parcial.

Dentro del **componente Socioeconómico** del programa de Gestión Social del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal se formuló un proyecto de “*Protección Social a Unidades Económicas*”, el cual a su vez, establece una estrategia de “Alojamiento Temporal para Unidades Económicas con Vulnerabilidad Alta mientras se realiza el Centro de Comercio y Servicios –Centro de Oficios-Naranjal”, con un monto de 704 SMLMV, los cuales se destinarían para alojar temporalmente a las unidades económicas que presentan un grado de vulnerabilidad alto, con el fin de facilitar el traslado de las unidades económicas mientras se realiza el Centro de Oficios y así permitir la ejecución de las unidades de actuación.

En el 2013, la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- en calidad de operador urbano del Plan Parcial implementó la estrategia de “*Alojamiento Temporal para Unidades Económicas con Vulnerabilidad Alta mientras se realiza el Centro de Comercio y Servicios –Centro de Oficios- Naranjal*” descrita en el PGS, con el fin de brindar protección social a unidades económicas, y poder establecer 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, a través de la localización transitoria para los grupos meta de vehículo liviano y pesado con vulnerabilidad alta.

Adicional a los proyectos ya incluidos desde el Programa de Gestión Social (PGS), para el **componente socioeconómico**, dentro del Proyecto de Gestión Social de Unidades Económicas, una vez ejecutado el dinero dispuesto desde el DTS, para la implementación de la estrategia denominada “*Alojamiento Temporal para Unidades*

Económicas con Vulnerabilidad Alta mientras se realiza el Centro de Comercio y Servicios –Centro de Oficios- Naranjal”, se implementó por parte de la Entidad una estrategia transitoria denominada “Centro de atención temporal al vehículo automotor - El Caracol”, la cual se planteó en el marco de los derechos y obligaciones de los moradores, que buscaba minimizar los impactos sociales producidos por la renovación y el traslado, continuar con el desarrollo de la unidad económica, fomentar la asociatividad y la formalidad de las mismas, a través del acompañamiento social, la información, sensibilización, estrategia promocional y de mercadeo, así como la concertación de acuerdos, formación de competencias ciudadanas y la participación de los actores involucrados para llevar a la práctica los proyectos.

Así mismo, el operador urbano, conforme al contenido del parágrafo 3º del Artículo 38 del Decreto Municipal 1309 de 2009, y en cumplimiento de las obligaciones en él contenidas, propuso la localización en dicho inmueble como estrategia de **transición** para la reubicación de las actividades definidas como usos prohibidos (vehículo pesado), a fin de permitir a los dueños de las unidades económicas, preparar su plan de reubicación, independiente de la vulnerabilidad que presente por la ejecución del proyecto, a fin de minimizar los impactos que estos traslados les puedan ocasionar.

En virtud del artículo 62 del Decreto 1309 de 2009, el cual establece que en “*el proceso de gestión e implementación del plan parcial el Operador 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*” se plantea la propuesta de modificación que se considera ayudará a mejorar la actuación del operador urbano.

Durante el transcurso de la implementación de la estrategia transitoria denominada “Centro de atención temporal al vehículo automotor - El Caracol”, el Juzgado 28 Administrativo de Medellín, en fallo del pasado 24 de octubre de 2017 dentro de la acción popular interpuesta por la misma comunidad con ocasión de la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal y Arrabal, ordenó al Municipio de Medellín y a la Empresa de Desarrollo Urbano, EDU “*Ejecutar el Plan Parcial Naranjal - Arrabal de conformidad con las disposiciones de dicha norma y en consonancia con el Documento Técnico de Soporte y sus Planos, localizando la Vivienda de Interés Social y el Centro de Oficios para Vehículo Liviano dentro de las Unidades de Actuación Urbanísticas que correspondan, cumpliendo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios*”. No obstante en Sentencia de segunda instancia el juez denegó las pretensiones de los demandantes.

El fallo de primera instancia implicó a la EDU, a manera de precaución, a realizar una revisión frente al cumplimiento de las cargas sociales y la aplicación de las estrategias de gestión de las unidades económicas, y en especial a la estrategia de “*alojamiento temporal para unidades económicas con vulnerabilidad alta mientras se desarrolla el centro de oficios en Naranjal*”, encontrando que para llevar a cabo la ejecución del Proyecto de Gestión Inmobiliaria con las Unidades de Economía Social y para aplicar las respectivas estrategias, entre ellas, la construcción del Centro de Servicios, se estimó un tiempo de cinco (5) años, como espacio proyectado de ejecución de las unidades de actuación o de recaudo de las cargas sociales, el cual a la fecha no se ha construido y los recursos destinados por reparto para el Alojamiento temporal (704 smmlv) ya

fueron ejecutados totalmente en aplicación de una estrategia transitoria, por lo tanto, no están contemplados recursos que permitan u obliguen a atender en alojamiento temporal a las unidades económicas con vulnerabilidad alta “mientras” se realice la Construcción del Centro de Servicios o a la obligación de plantear un esquema de reubicación transitoria. Al ser las cargas sociales un valor finito en el tiempo, una vez agotado el recurso se considera terminado el programa.

Además, durante los días 20, 25, 26 y 27 de abril de 2017, en el proceso de revisión del censo del grupo meta de vehículo liviano con participación de la mesa de concertación y de los trabajadores de este sector, se abordaron diversos temas con el fin de dar claridad sobre los derechos y deberes que les corresponden a los moradores de vehículo liviano, con respecto a la cobertura, protección, procedimiento e implicaciones, especialmente en la organización solidaria y cooperativa para la administración del Centro de Oficios y el ahorro programado para aportar al cierre financiero del proyecto.

También fue necesaria la explicación y discusión alrededor del Centro de Oficios Automotriz con su proceso de formación empresarial, orientación en la constitución de la figura social para el manejo y administración del Centro, el capital semilla destinado a la reubicación y acompañamiento a las unidades económicas de vehículo liviano de vulnerabilidad alta, la corresponsabilidad de los trabajadores con el proceso y capacidad de pago del espacio en el centro de oficios, entre otros.

Este tema generó inquietudes y preguntas por los costos, las áreas de las celdas, la forma de trabajar, la organización social y la administración del Centro, su ubicación y tiempo de construcción y puesta en funcionamiento. Cuestionaron el acompañamiento especial a los de vulnerabilidad Alta y la no inclusión de las unidades económicas de vulnerabilidad Media y Baja en el proyecto específico.

Plantearon, asimismo, la dificultad por el trabajo en equipo, en espacios pequeños y ordenados y la organización comunitaria para la gerencia y administración del Centro, pues son pocos los moradores que están entrenados en el trabajo empresarial. Muchos de los asistentes expresaron su interés por recibir la compensación y trasladarse hacia otro lugar de la ciudad, y otros, a emprender nuevas actividades debido a su edad y al cansancio en la labor automotriz en Naranjal.

En estos encuentros se les entregó un desprendible con la consulta por su interés en participar en el proyecto del Centro Automotriz de Naranjal, se les explicó y aclaró el sentido de la misma y su propósito frente al desarrollo real y pertinente del proyecto:

Nombre completo _____
Cédula de ciudadanía _____ Dirección donde trabaja _____
¿CUÁL ES SU DECISIÓN FRENTE A LA PARTICIPACIÓN EN EL PROYECTO DEL CENTRO AUTOMOTRIZ?:
SI PARTICIPO___ NO PARTICIPO___ OTRA ALTERNATIVA
¿CUAL? _____

NOTA: DEBEN ENTREGAR EL DESPRENDIBLE EN CARVIDRIOS (CALLE 45ª #64-76) EL DÍA SIGUIENTE DEL ENCUENTRO

De 134 asistentes a los encuentros, regresaron 95 de los desprendibles, es decir, el 71.4%

Los resultados finales de la consulta fueron los siguientes: SI, 36 y NO, 59. De estos últimos, 13 escribieron en Otra alternativa que preferían la compensación, indemnización o remuneración. De los 36 que confirmaron su participación, 6 corresponden a moradores de El Caracol, quienes por su condición dijeron SI al Centro de Oficios. 15 de los 36 están censados en la Resolución 786 de 2013, con estos habría que consultar su vulnerabilidad, si es Alta o no. 11 que durante la revisión de vulnerabilidad del ajuste al censo dijeron NO, en la consulta dijeron SI, de estos, 4 son de vulnerabilidad Alta. Y 4 se mantuvieron en su interés expresado tanto en la identificación de vulnerabilidad del ajuste como en la consulta, solo uno de ellos es de vulnerabilidad Alta.

En cuanto al **componente Socio cultural**, también se requiere plantear una modificación, toda vez que las funciones señaladas en el DTS son las que ejerce el operador urbano por su mismo objeto. Teniendo presente lo anterior, mediante esta modificación se plantea dar continuidad y desarrollo a las acciones descritas en dicho componente de manera que la gestión social para la renovación sea asumida por el Operador Urbano en ejercicio de sus funciones y costeadas bajo el cobro de sus honorarios a los diferentes proyectos a desarrollar en las otras UAU como funciones propias de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017, en su artículo 15, entre otras las siguientes:

“4. Promover el enlace entre los actores públicos, privados y comunitarios, facilitando espacios de concertación y negociación entre los mismos.

6. Promover la participación interinstitucional para apoyar la implementación de los programas y proyectos definidos en el presente decreto.

7. Articular la protección a moradores con los diferentes programas y proyectos ofertados por la Administración Municipal.

8. Formular y desarrollar estrategias sociales de pedagogía y socialización en el proceso de gestión e implementación del Instrumento de planificación, actuación urbanística u operación urbana.

10. Gestionar, administrar y ejecutar los recursos para financiar los programas y proyectos sociales.

11. Definir y desarrollar las estrategias de difusión que tendrá el proceso de ejecución de las unidades de actuación urbanística, gestión o reactivación.

12. Adelantar las gestiones de socialización del proyecto con los titulares de los derechos reales de los predios que componen cada unidad de actuación urbanística y los vecinos colindantes de la misma.

13. Realización de reuniones formativas e informativas para la promoción de la asociatividad entre los moradores para la ejecución de la unidad de actuación”.

En lo que concierne al proyecto de comunicación, formación y capacitación para el desarrollo del capital social, se propone además de lo anterior, dar cumplimiento a las actividades propuestas mediante gestión por parte del operador urbano, a través de los diferentes programas que ofrece el municipio, y en esa medida este valor distribuirlo en el componente socio-habitacional y socio-económico de la siguiente manera:

2.1.9.2. Modificación del Programas de Gestión Social y sus proyectos

Teniendo en cuenta los antecedentes de la gestión del plan parcial a la fecha, se propone en este documento de modificación del plan parcial, una distribución de componentes del PGS, encaminados a la protección a moradores de acuerdo con las condiciones actuales del territorio y necesidades identificadas.

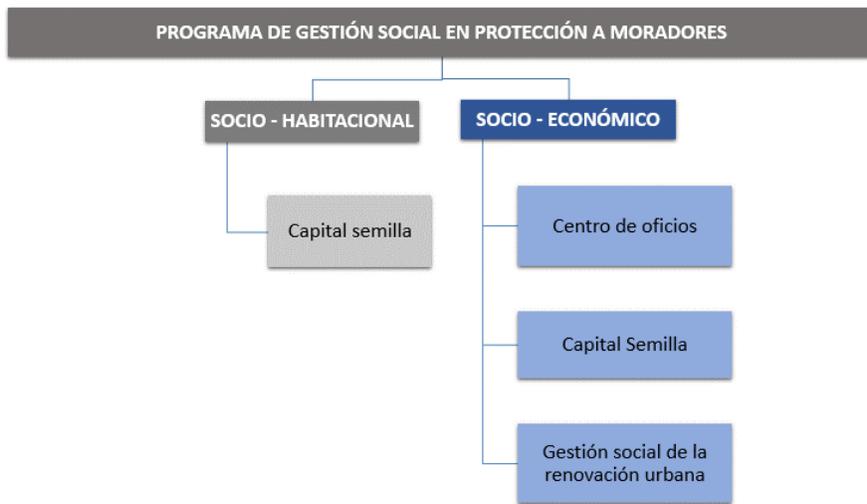


Figura 13: Cuadro Resumen de Programas de Gestión Social

- **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 residente, 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. Bajo este

componente se encuentra el proyecto de Acompañamiento y Gestión Habitacional, con dos programas: **capital semilla y alojamiento temporal**.

Como se encuentra detallado actualmente en el DTS, al interior del componente socio habitacional se le asigna mayor cantidad de SMMLV al programa de alojamiento temporal, en lugar de otros programas. En esta modificación, se destinarán los recursos de este componente a un mayor capital semilla, que contribuyan con el cierre financiero de las viviendas VIS y VIP, como resultado de ejercicio iniciado con los núcleos familiares en el que se observa mayor dificultad en la apertura de cuenta de ahorro programado y en la disposición de recursos financieros altos para el pago de cuota mensual de crédito hipotecario.

Programa	Descripción	Total SMMLV																							
Acompañamiento Socio Habitacional	<p>Desde las cargas sociales se establece un capital semilla para las familias residentes que les garantice de acuerdo con su vulnerabilidad, un aporte que le permita contribuir al cierre financiero de la vivienda.</p> <p>Se integra en un solo programa el acompañamiento habitacional, concentrado principalmente en una cantidad de SMMLV para el capital semilla por cada vulnerabilidad, con el fin de que cuenten con mayores recursos para llegar al cierre financiero de la vivienda. Al momento de realizar la intervención, a cada una de las familias, de acuerdo con su condición actual, se le dará la opción de utilizar el recurso máximo asignado en un porcentaje para capital semilla, alojamiento temporal o traslado, si lo requiere.</p> <p>Inicialmente, la oferta de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) será para las familias con vulnerabilidad alta y la oferta de Vivienda de Interés Social (VIS), es para las familias con vulnerabilidad media y baja. Para acceder a la oferta de vivienda VIP y VIS por el plan parcial, los</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>VULNERABILIDAD</th> <th>TOTAL SMMLV</th> <th>CANTIDAD</th> <th>TOTAL SMMLV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALTA</td> <td>17</td> <td>98</td> <td>1.666</td> </tr> <tr> <td>MEDIA</td> <td>13</td> <td>56</td> <td>728</td> </tr> <tr> <td>BAJA</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td>2.458</td> </tr> </tbody> </table>				VULNERABILIDAD	TOTAL SMMLV	CANTIDAD	TOTAL SMMLV	ALTA	17	98	1.666	MEDIA	13	56	728	BAJA	8	8	64	TOTAL			2.458
		VULNERABILIDAD	TOTAL SMMLV	CANTIDAD	TOTAL SMMLV																				
ALTA	17	98	1.666																						
MEDIA	13	56	728																						
BAJA	8	8	64																						
TOTAL			2.458																						

	<p>núcleos familiares deben cumplir los siguientes criterios:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Permanecer en Naranjal desde el 2006 a la fecha 2. Estar incluido en la última actualización del censo de vivienda de 2016 3. Contar con el ahorro programado por el 10% del valor de la vivienda VIP y VIS al año de la oferta 4. Disponer de capacidad de crédito en caso de requerirlo 5. Tener cierre financiero para la adquisición de la vivienda <p>Como resultado parcial de visitas domiciliarias de seguimiento, se observa que un 50% de los núcleos no cuenta aún con su ahorro programado, muchos de ellos por dificultades financieras, lo que reafirma la decisión de consolidar la estrategia del capital semilla para garantizar el acceso a la oferta de la vivienda por los moradores de Naranjal.</p>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

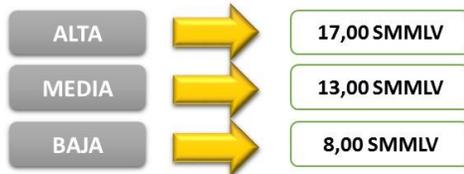
La cantidad relacionada en este componente, corresponde a 162 familias resultado de la actualización del censo de vivienda dado en 2016, el cual se utiliza como información indicativa y base para la determinación de posibles beneficiarios.

Propuesta:

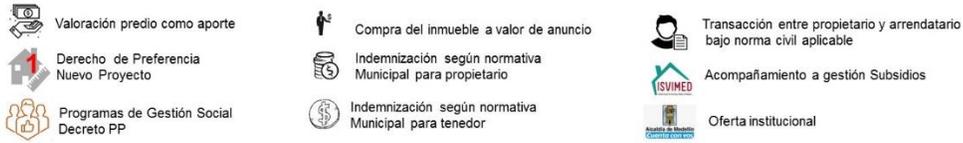
162 familias

COMPONENTE	TOTAL SMMLV
CAPITAL SEMILLA PARA VIVIENDA	
ALOJAMIENTO TEMPORAL	2.458
PRIMA DE TRASLADO	
SUBTOTAL	2.458
ATENCIÓN POBLACIÓN VULNERABLE	
SUBTOTAL	-
TOTAL COMPONENTE SOCIO HABITACIONAL	2.458

El núcleo familiar **DECIDE** de acuerdo con sus condiciones, la ejecución de su respectiva compensación: **capital semilla, alojamiento, traslado.**



PROTOCOLO DE IMPLEMENTACIÓN PGS PARA LA PERMANENCIA EN EL TERRITORIO



VIVIENDA		ACTOR		A QUÉ PUEDE ACCEDER	
		PROPIETARIO	ARRENDATARIO	PROPIETARIO	ARRENDATARIO
		GESTIÓN ASOCIADA	✓	✓	
GESTIÓN ASOCIADA	✓	✗			
ADQUISICIÓN POR UTILIDAD PÚBLICA	✗	✓			
ADQUISICIÓN POR UTILIDAD PÚBLICA	✗	✗			

- Componente socio económico:** La distribución de este componente, parte de reconocer lo que se ha ejecutado a la fecha en protección a moradores del plan parcial, vía compensaciones de las unidades económicas con fundamento en el Decreto 543 de 2013 y el 1091 de 2017 y los demás que los modifiquen, sustituyan o adicione, así como la aplicación de una estrategia temporal de reubicación de las unidades económicas que se encontraban en la UAU 2 y UAU 3, paralelo a un programa de capacitaciones a estas unidades, que permitiera adelantar temas en conformación de agremiaciones o cooperativas, con el fin de que puedan acceder al centro de oficios cuando se realice. Si bien esta estrategia no fue utilizada para el traslado de todas las unidades económicas del plan parcial, sí se utilizó en la protección de las unidades económicas en las UAU en las cuales prevalecía este uso.

Por lo anterior, no es pertinente desconocer las estrategias implementadas y el costo asociado para protección del componente socio económico; y dada la experiencia de la EDU como operador urbano en la aplicación de las mismas, se considera pertinente que este tipo de programas se modifiquen y se concentren los recursos en proyectos tangibles, que puedan generar mayor impacto y beneficio para los moradores.

El censo de beneficiarios de la estrategia social de protección a moradores de unidades económicas del Plan Parcial se encuentra adoptado mediante resolución 786 de 2013.

Programa	Descripción	Total SMMLV
Centro de oficios	<p>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 Oficios- donde se concentrarán y organizarán los colectivos empresariales tradicionales del sector. La construcción del Centro de Oficios se realizará en las Unidades de Actuación 2 y 3 donde se generará un espacio físico en subsuelo para albergar las unidades económicas dedicadas al vehículo liviano que podrán continuar con su actividad en el sector de Naranjal. El Centro de Oficios contará con un área de 2.000 mt2 en los que se albergarán aproximadamente 100 unidades económicas tal como lo estableció el Decreto 1309 de 2009.</p> <p>Dadas las condiciones sociales actuales, no todas las unidades con vulnerabilidad alta se encuentran interesadas en trasladarse a un centro de oficios bajo un esquema cooperativo; por lo que se establece la posibilidad de que también puedan acceder las unidades económicas con vulnerabilidad alta, media y baja, siempre y cuando se encuentren asociados. El Operador Urbano, en su debido momento, establecerá el mecanismo para que puedan acceder las unidades de vulnerabilidad media y baja.</p> <p>El funcionamiento del Centro de Oficios se realizará a través de una figura asociativa 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> <p>En el evento en que el Centro de Oficios no pueda desarrollarse y siempre y cuando las unidades económicas beneficiadas no se encuentren interesadas en el mismo, el operador urbano podrá plantear otras alternativas, entre ellas, la posibilidad de entregar en dinero lo correspondiente al centro de oficios para su ubicación de su actividad económica en otro lugar.</p>	6.037 SMMLV
Capital semilla	<p>El propósito esencial del capital Semilla es consolidar las unidades económicas, a partir de su constitución formal, fomentando, fortaleciendo y tecnificando su actividad laboral. Los beneficiados serán los que se trasladarán al -Centro de Oficios-, y deberán desarrollar acciones que permitan su organización empresarial, técnica y administrativa a través de una figura asociativa. El capital semilla será utilizado, en primer lugar, para la instalación de la unidad económica en el -Centro de Oficios-, con su formalización previa. Así mismo, para el fortalecimiento de la unidad productiva y su plan de negocios.</p>	1.546 SMMLV

	En el evento de que el Centro de Oficios no se ejecute, no tendría funcionalidad el capital semilla; por lo que el operador urbano podrá utilizar este componente para la implementación de sus programas sociales dentro de su función de Operador Urbano en el territorio.	
Gestión social de la renovación urbana	<p>Este componente busca promover acciones que propendan por la coordinación entre todos los actores involucrados como sujetos dinamizadores y participantes activos en la ejecución de la renovación del territorio. Para dar cumplimiento a las mismas, se define que "... 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...".</p> <p>Este programa, incluye continuar con la gestión de capacitaciones para la dinamización y el fortalecimiento de las unidades económicas, realización y participación en ferias locales y nacionales con instituciones del sector, educativas y financieras, entre otros, así como para la gestión del equipo que se requiera para implementar las diferentes estrategias sociales.</p>	2,446 SMMLV

En cuanto a los programas de compensación especial para vulnerables, alojamiento temporal y traslado para unidades económicas, se mantendrá el valor ejecutado a la fecha. Estas estrategias no serán implementadas con otras unidades económicas con cargo a los recursos establecidos en cargas sociales dentro del reparto.

A continuación se presenta un resumen comparativo entre los proyectos sociales planteados inicialmente y los presentados en la presente modificación:

PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL			
PROGRAMA	ANTES	DESPUÉS	JUSTIFICACIÓN
1. COMPONENTE SOCIO - HABITACIONAL	1.937	2.458	
CAPITAL SEMILLA	604	-	
ALOJAMIENTO TEMPORAL	850	-	
PRIMA DE TRASLADO	80	-	
ATENCIÓN POBLACIÓN VULNERABLE	403	-	
ACOMPAÑAMIENTO SOCIO HABITACIONAL	-	2.458	Se integra en un solo programa el acompañamiento habitacional, concentrado principalmente en una cantidad de SMMLV para el capital semilla por cada vulnerabilidad, con el fin de que cuenten con mayores recursos para llegar al cierre financiero de la vivienda. Al momento de realizar la intervención, a cada una de las familias, de acuerdo con su condición actual, se le dará la opción de utilizar el recurso máximo asignado en un porcentaje para capital semilla, alojamiento temporal o traslado, si lo requiere.
2. COMPONENTE SOCIO ECONÓMICO	13.822	17.667	
CENTRO DE OFICIOS	6.037	6.037	Se continuará con el programa de adecuación del centro de oficios con los mismos m2 establecidos desde el programa inicial, dirigido principalmente a vehículo liviano vulnerabilidad alta. Se extiende la posibilidad, de que si por algún motivo, una unidad económica de vulnerabilidad alta no desea participar del centro de oficios, puedan acceder aquellas unidades económicas de vulnerabilidad media y baja.
ORGANIZACIÓN BASE COOPERATIVA	362	-	Este proceso será gestionado e implementado con otros organismos, especialmente con la secretaría de Desarrollo Económico del municipio, en la coordinación interinstitucional propia del plan parcial. Además se fortalecerá con acciones a emprender por el ítem Capital Semilla.
CAPITAL SEMILLA	1.546	1.546	Su propósito esencial es consolidar las unidades económicas, a partir de su constitución formal, fomentando, fortaleciendo y tecnificando su actividad laboral. Los beneficiados serán los que se trasladarán al -Centro de Oficios-, y deberán desarrollar acciones que permitan su organización empresarial, técnica y administrativa a través de una figura asociativa. El recurso no será entregado a cada uno por 12 meses como estaba establecido inicialmente.
COMPENSACIÓN ESPECIAL VULNERABILIDAD ALTA Y MEDIA	3.114	3.114	Se propone no continuar aplicando, toda vez que resulta insuficiente el valor establecido en este concepto, ya que en la mayoría de las unidades económicas de las UAU que faltan por intervenir, se requiere traslado especial y con el cual se requerirá un avalúo específico al momento de la intervención. Se continuó con el mismo valor total de SMMLV, por cuanto ya se ejecutó en la UAU 2 y parte de la UAU 3, de acuerdo con lo explicado a lo largo del DTS.
ALOJAMIENTO TEMPORAL UNIDADES ECONÓMICAS VULNER.	704	3.907	Si bien el programa establecía "x" cantidad de salarios mínimos para alojamiento temporal <u>mientras</u> se realizaba la construcción del centro de oficios, no establecía la forma en que se debía realizar y la palabra mientras era muy amplia en términos de tiempo. Una vez se inició la gestión del suelo para las UAU 2 y 3, se definió por parte del operador urbano - EDU una solución temporal para relocalizar las actividades del vehículo liviano en un predio propiedad de las Entidades del Conglomerado público de la Alcaldía como EEVV, ubicado en una zona que tenía la vocación del uso de servicios al vehículo conocido como "El Caracol", el cual fue alquilado por el operador urbano para acondicionarlo mediante contenedores, para albergar las unidades económicas que tendrían que ser trasladadas durante la ejecución del proyecto. Esta estrategia se llevó a cabo tanto con recursos del proyecto inmobiliario de la UAU 2 como con recursos propios de la Empresa de Desarrollo Urbano; implicando un mayor costo al contemplado en la estrategia inicial. Teniendo en cuenta, que los recursos invertidos por la EDU en esta estrategia fueron encaminados a brindar protección a los moradores del plan parcial, resulta coherente que los mismos sean recuperados vía cargas sociales del plan parcial. en este sentido, se redistribuyen la cantidad de SMMLV de los programas sociales, atendiendo las realidades de la protección a moradores.
PRIMA DE TRASLADO	616	616	Se propone no continuar aplicando, toda vez que resulta insuficiente el valor establecido en este concepto, ya que en la mayoría de las unidades económicas de las UAU que faltan por intervenir, se requiere traslado especial y con el cual se requerirá un avalúo específico al momento de la intervención. Se continuó con el mismo valor total de SMMLV, por cuanto ya se ejecutó en la UAU 2 y parte de la UAU 3, de acuerdo con lo explicado a lo largo del DTS.
DINAMIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO A LA ECONOMÍA SOCIAL	1.443	-	Este proceso se ajusta, complementa y fortalece con la ejecución de los proyectos de Capital Semilla y la Gestión Social para la Renovación Urbana. Allí se integran y acogen estos propósitos de dinamización y fortalecimiento de las unidades económicas con un fuerte objetivo de la formalización y la proyección empresarial.
GESTION SOCIAL PARA LA RENOVACIÓN URBANA	-	2.447	Este componente promueve acciones que propenden por la coordinación entre todos los actores dinamizadores y participantes activos en la ejecución de la renovación del territorio, mediante la "comunicación, participación y concertación bajo el presupuesto de los valores cívicos y la igualdad de derechos y obligaciones para todos y todas...". Este proyecto, incluye continuar con la gestión de capacitaciones para la dinamización y el fortalecimiento de las unidades económicas, realización y participación en ferias locales y nacionales con instituciones del sector, educativas y financieras, entre otros, así como par gestión del equipo que se requiera para implementar las diferentes estrategias sociales. Se plantea de forma general para su aplicación de acuerdo con las condiciones de las unidades económicas en su momento y no tan detallado como estaban los programas anteriormente en cuanto a la cantidad de profesionales, realización de ferias, etc.
3. COMPONENTE SOCIO CULTURAL	4.331	-	Son funciones propias del operador urbano y serán asumidas por este rol.
TOTAL PROGRAMAS SOCIALES	20.090	20.125	

PROTOCOLO DE IMPLEMENTACIÓN PGS PARA LA PERMANENCIA EN EL TERRITORIO

 Valoración predio como aporte	 Compra del inmueble a valor de anuncio	 Transacción entre propietario y arrendatario bajo norma civil aplicable
 Derecho de Preferencia Nuevo Proyecto	 Indemnización según normativa Municipal para propietario	 Acompañamiento a gestión Subsidios
 Programas de Gestión Social Decreto PP	 Indemnización según normativa Municipal para tenedor	 Oferta institucional

UNIDADES ECONOMICAS	ACTOR		A QUÉ PUEDE ACCEDER	
	PROPIETARIO	ARRENDATARIO	PROPIETARIO	ARRENDATARIO
	GESTIÓN ASOCIADA	✓	✓	
GESTIÓN ASOCIADA	✓	✗		
ADQUISICIÓN POR UTILIDAD PÚBLICA	✗	✓		
ADQUISICIÓN POR UTILIDAD PÚBLICA	✗	✗		

En conclusión, el Programa de Gestión Social propuesto se resume de la siguiente forma:

PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL	
1. COMPONENTE SOCIO - HABITACIONAL	2.458,00
ACOMPañAMIENTO SOCIO HABITACIONAL	2.458,00
2. COMPONENTE SOCIO ECONÓMICO	17.666,77
CENTRO DE OFICIOS	6.037,00
CAPITAL SEMILLA	1.546,00
COMPENSACIÓN ESPECIAL VULNERABILIDAD ALTA Y MEDIA	3.114,00
PRIMA DE TRASLADO	616,00
ALOJAMIENTO TEMPORAL UNIDADES ECONÓMICAS VULNER.	3.906,84
GESTIÓN SOCIAL DE LA RENOVACIÓN URBANA	2.446,93
TOTAL	20.124,77

PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL			
PROGRAMA	ANTES	CON LA MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
1. COMPONENTE SOCIO - HABITACIONAL	1.937	2.458	Se integran las estrategias del proyecto de Acompañamiento Habitacional, concentrado principalmente en una cantidad de SMMLV para el capital semilla por cada vulnerabilidad, con el fin de que cuenten con mayores recursos para llegar al cierre financiero de la vivienda. Al momento de realizar la intervención, a cada una de las familias, de acuerdo con su condición actual, se le dará la opción de utilizar el recurso máximo asignado en un porcentaje para capital semilla, alojamiento temporal o traslado, si lo requiere.
CAPITAL SEMILLA	604	-	
ALOJAMIENTO TEMPORAL	850	-	
PRIMA DE TRASLADO	80	-	
ATENCIÓN POBLACIÓN VULNERABLE	403	-	
ACOMPANAMIENTO SOCIO HABITACIONAL	-	2.458	
2. COMPONENTE SOCIO ECONÓMICO	13.822	17.667	
CENTRO DE OFICIOS	6.037	6.037	Se continuará con el proyecto de adecuación del centro de oficinas con los mismos m2 establecidos desde el proyecto inicial, dirigido principalmente a vehículo liviano vulnerabilidad alta. Se extiende la posibilidad, de que si por algún motivo, una unidad económica de vulnerabilidad alta no desee participar del centro de oficinas, puedan acceder aquellas unidades económicas de vulnerabilidad media y baja.
ORGANIZACIÓN BASE COOPERATIVA	362	-	Este proceso será gestionado e implementado con otros organismos, especialmente con la Secretaría de Desarrollo Económico del municipio, en la coordinación interinstitucional propia del plan parcial. Además se fortalecerá con acciones a emprender por el ítem Capital Semilla.
CAPITAL SEMILLA	1.546	1.546	Su propósito esencial es consolidar las unidades económicas, a partir de su constitución formal, fomentando, fortaleciendo y tecnificando su actividad laboral. Los beneficiados serán los que se trasladarán al -Centro de Oficinas-, y deberán desarrollar acciones que permitan su organización empresarial, técnica y administrativa a través de una figura asociativa.
COMPENSACIÓN ESPECIAL VULNERABILIDAD ALTA Y MEDIA	3.114	3.114	Se propone no continuar aplicando, toda vez que resulta insuficiente el valor establecido en este concepto, ya que en la mayoría de las unidades económicas de las UAU que faltan por intervenir, se requiere traslado especial y con el cual se requerirá un avalúo específico al momento de la intervención, por cuanto ya se ejecutó en la UAU 2 y parte de la UAU 3, de acuerdo con lo explicado a lo largo del DTS.

ALOJAMIENTO TEMPORAL UNIDADES ECONÓMICAS VULNER.	704	3.907	Si bien la estrategia establecía "x" cantidad de salarios mínimos para alojamiento temporal <u>mientras</u> se realizaba la construcción del centro de oficios, no establecía la forma en que se debía realizar y la palabra mientras era muy amplia en términos de tiempo. Una vez se inició la gestión del suelo para las UAU 2 y 3, se definió por parte del operador urbano - EDU una solución temporal para relocalizar las actividades del vehículo liviano en un predio propiedad de las Entidades del Conglomerado público de la Alcaldía como EEVV, ubicado en una zona que tenía la vocación del uso de servicios al vehículo conocido como "El Caracol", el cual fue alquilado por el operador urbano para acondicionarlo mediante contenedores, para albergar las unidades económicas que tendrían que ser trasladadas durante la ejecución del proyecto. Esta estrategia se llevó a cabo tanto con recursos del proyecto inmobiliario de la UAU 2 como con recursos propios de la Empresa de Desarrollo Urbano; implicando un mayor costo al contemplado en la estrategia inicial. Teniendo en cuenta, que los recursos invertidos por la EDU en esta estrategia fueron encaminados a brindar protección a los moradores del plan parcial, resulta coherente que los mismos sean recuperados vía cargas sociales del plan parcial. En este sentido, se redistribuyen la cantidad de SMMLV de los proyectos sociales, atendiendo las realidades de la protección a moradores.
PRIMA DE TRASLADO	616	616	Se propone no continuar aplicando, toda vez que resulta insuficiente el valor establecido en este concepto, ya que en la mayoría de las unidades económicas de las UAU que faltan por intervenir, se requiere traslado especial y con el cual se requerirá un avalúo específico al momento de la intervención. Por cuanto ya se ejecutó en la UAU 2 y parte de la UAU 3, de acuerdo con lo explicado a lo largo del DTS.
DINAMIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO A LA ECONOMÍA SOCIAL	1.443	-	Este proceso se ajusta, complementa y fortalece con la ejecución de las estrategias de Capital Semilla y la Gestión Social para la Renovación Urbana. Allí se integran y acogen estos propósitos de dinamización y fortalecimiento de las unidades económicas con un fuerte objetivo de la formalización y la proyección empresarial.
GESTION SOCIAL PARA LA RENOVACIÓN URBANA	-	2.447	Este componente promueve acciones que propenden por la coordinación entre todos los actores dinamizadores y participantes activos en la ejecución de la renovación del territorio, mediante la "comunicación, participación y concertación bajo el presupuesto de los valores cívicos y la igualdad de derechos y obligaciones para todos y todas...". Este proyecto, incluye continuar con la gestión de capacitaciones para la dinamización y el fortalecimiento de las unidades económicas, realización y participación en ferias locales y nacionales con instituciones del sector, educativas y financieras, entre otros, así como para la gestión del equipo que se requiera para implementar las diferentes estrategias sociales.
3. COMPONENTE SOCIO CULTURAL	4.331	-	El componente socio cultural será asumido por el Operador Urbano en ejercicio de sus funciones y costeadas bajo el cobro de sus honorarios a los diferentes proyectos a desarrollar en las otras UAU como funciones propias de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017, en su artículo 15, a través de los diferentes programas que ofrece el municipio, y en esa medida este valor distribuirlo en el componente socio-habitacional y socio-económico

TOTAL PROGRAMAS SOCIALES	20.090	20.125	
--------------------------	--------	--------	--

La Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, en calidad de operador urbano del plan parcial, podrá cobrar parcial o totalmente lo que ha invertido en la aplicación de estrategias de protección a moradores, con aplicación a las cargas sociales establecidas en el reparto; verificando siempre que el programa de **centro de oficios y componente socio habitacional** se ejecute de acuerdo con la realidad del territorio.

Es importante anotar que los programas sociales establecidos por el Decreto 1309 de 2009 buscan compensar en mayor proporción a la población calificada en vulnerabilidad alta, y en menor proporción a los moradores con vulnerabilidad media y baja.

Dicha lógica es opuesta al cálculo de indemnizaciones por motivos de utilidad pública e interés social, reglamentadas para obras de infraestructura en las Resoluciones IGAC 898 y 1044 de 2014, incorporadas por el Municipio de Medellín mediante Decreto Municipal 1091 de 2017, las cuales pretenden indemnizar el lucro cesante y del daño emergente en proporción a la afectación causada, lo cual es acorde con pronunciamientos de la Corte Constitucional y el Consejo de Estado.

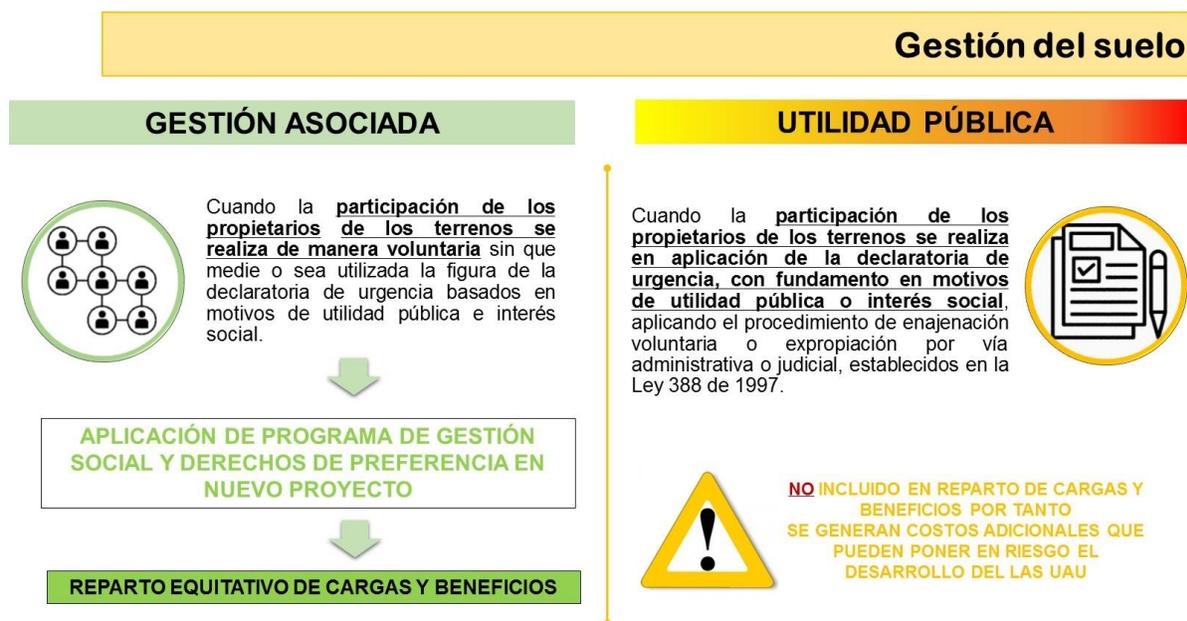
Los dos conceptos anteriores surgen por una maduración de los procesos de adquisición pública, posteriores a 2009, lo cual hace necesario establecer en que situaciones se aplica el programa de compensaciones del Plan Parcial y donde se aplica el programa de indemnizaciones del Decreto Municipal 1091 de 2017.

1. Cuando la gestión de cada UAU se realice mediante un proceso de gestión asociada, con base en una negociación de derecho privado, comprador y vendedor, bajo el desarrollo de la autonomía de la voluntad, pacten un valor justo se pagarán como máximo las compensaciones del Plan Parcial.
2. En el evento que el Estado adquiera por motivos de utilidad pública bajo el procedimiento de la Ley 388/1997, en cualquiera de las dos etapas (enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa o judicial), el valor a pagar será el correspondiente al valor del avalúo del inmueble, más las compensaciones o indemnizaciones a que haya lugar; costos que deberán ser asumidos por cada uno de los inversionistas de cada UAU, lo cual se considera propio de una apuesta de negocios. En este caso, no se aplicaría el programa de gestión social planteado en el Plan Parcial.

Con respecto a los trabajadores informales en el espacio público, cuya actividad económica no está asociada a los predios de los grupos meta de vehículo liviano, vehículo pesado y reciclaje, por sus características de movilidad permanente en cualquier lugar de la ciudad, serán incluidos en propuestas del plan de desarrollo municipal que acompañen y orienten su labor, como se explica en respuesta del Departamento Administrativo de Planeación –DAP, a la Mesa de unidad barrial de

Naranjal “Igualmente se debe tener en cuenta que, con las cargas sociales solo se reconocen a los grupos de vehículo liviano, pesado, reciclaje y vivienda, para los demás se deberá gestionar recursos a través del próximo PDM u otras fuentes de inversión.”

La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual deberá desarrollar estrategias para todas las actividades económicas en el componente socioeconómico de dicho Programa (ver artículo 17° del decreto de modificación al PP). Además, hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial.



2.1.9.3. PROCESO DE INFORMACIÓN Y DIVULGACIÓN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1309 DE 2009 PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DE NARANJAL Y ARRABAL

Presentación

A menos de un año de finalizar la vigencia del Decreto 1309 de 2009 (16 de septiembre de 2019, según publicación Gaceta Oficial) es necesario y pertinente plantear la prórroga del plan parcial para continuar con su ejecución como proyecto referente de los instrumentos de gestión establecidos por la Ley 388 de 1997.

Con base en el Artículo 69 del Decreto 1309 de 2009, que reza “Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación o por iniciativa de la Administración Municipal, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para

la formulación y adopción del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan”, y en coherencia con el párrafo 4 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, se concluye que durante la vigencia del Plan Parcial la Administración Municipal de manera oficiosa puede adelantar los ajustes del Plan Parcial en aquellos asuntos que se consideren necesarios siempre y cuando no se altere el modelo de ocupación y la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Procedimiento de modificación al Decreto 1309 de 2009

Según lo establecido en el Decreto 019 de 2012 y
Art. 69 Decreto 1309 de 2009



Una vez revisado el plan parcial, se determina que los asuntos de modificación propuestos tienen que ver más con la **Gestión del plan parcial** que con sus planteamientos estructurantes y los contenidos del mismo, lo que obedece a que el rol del operador urbano en la ciudad se ha ido reglamentando y especializando en los últimos años y se considera pertinente incorporar los elementos de la operación urbana que permita viabilizar la implementación del plan parcial.

Por todo lo anterior, la modificación del Plan Parcial de Naranjal se concentró en prorrogar la vigencia del plan, ajustar el modelo de gestión planteado por el plan parcial, modificar aquellas disposiciones que potencien y operan el plan acorde con las oportunidades de cada unidad de actuación urbanística -UAU en la medida en que propietarios, poseedores, operador e inversionista lleguen a acuerdos que detonen su desarrollo, generando una responsable flexibilidad entre UAU, a través de la convertibilidad de aprovechamientos urbanísticos según lo establecido por la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

De acuerdo con los cambios identificados se concibió el proceso de información y divulgación de la propuesta de modificación del Decreto 1309 de 2009, con el fin de mantener el diálogo, fortalecer las relaciones entre entidades públicas y moradores, aplicar el principio de inclusión y los criterios de comunicación e información directos, bajo la premisa de la escucha y vinculación de las observaciones y recomendaciones de propietarios y arrendatarios impactados por el desarrollo del plan.

3

¿Por qué y qué se está modificando del Decreto 1309 de 2009?



PRORROGAR LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL: 9 años (hasta 2027)



GENERAR NUEVAS ALTERNATIVAS PARA LA OFERTA DE VIS Y VIP



FORTALECER EL PROCESO DE NEGOCIACIÓN mediante gestión asociada.



Objetivo

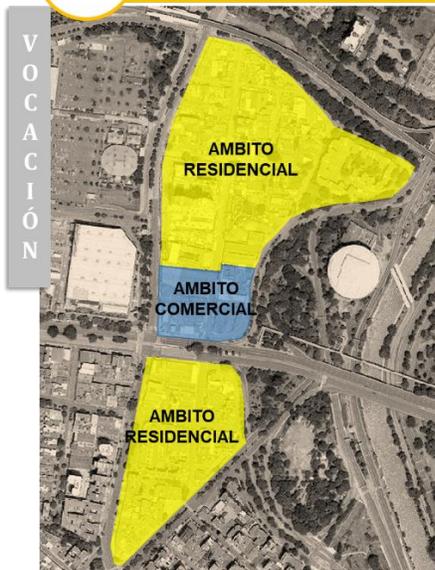
Informar y divulgar la propuesta de modificación incorporada al Decreto 1309 de 2009 “Por el cual se revisa y ajusta el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en los polígonos Z4-R7 (sector Naranjal) y Z4-CN1-12 (sector Arrabal)”, con propietarios y arrendatarios del sector socioeconómico y sociohabitacional de Naranjal.

Públicos

Se identificaron los siguientes grupos sectoriales con el fin de garantizar una socialización amplia, clara y suficiente que favorezca el pleno desarrollo del plan parcial .

1

Contextualización del plan parcial Naranjal y Arrabal



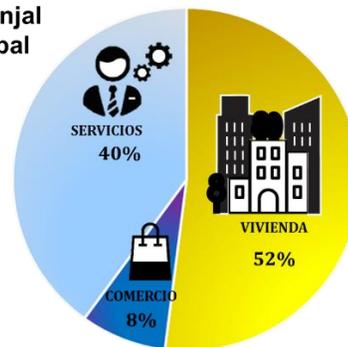
- ✓ **Decreto:**
 - 1309 de 2009

- ✓ **Total UAU: 5 Naranjal
3 Arrabal**

Actividades actuales:

- Vehículo Liviano
- Vehículo Pesado
- Reciclaje
- Vivienda
- Industria

INTENSIDAD DE USOS FUTUROS



Se definió por grupos para hacer los énfasis correspondientes, facilitar la comunicación y evitar discusiones sectoriales innecesarias con la participación e intervención de todos a la vez.

Concejo Municipal

Se les envió mensaje a todos los concejales, compartiendo el proceso adelantado entre el municipio de Medellín y la EDU, con inclusión de horarios de reuniones para motivar su participación.

Líderes representativos

Invitación general a los representantes de las mesas de concertación, vía personal, electrónica o telefónica.

Vivienda: Nancy Maya López, Giovanni Alexander Lema, Luis Carlos Osorio, Federico Aguilar, Carlos Gómez.

Vehículo liviano: Yulier Urán, Luis Fernando Guarín, Arcadio Sánchez.

Vehículo pesado: Luz Estela Duque.

Reciclaje: fue convocada Asemar, pero no asistió.

Industriales y otros usos: fue convocado Hernando Estrada, más no llegó.

Otros: fue invitada Maribel Villa, por el Comité por la Defensa de los Trabajadores, no participó en esta, pero sí estuvo en las otras tres reuniones.

Unidades económicas

Convocatoria puerta a puerta, mediante volante general para todas las actividades económicas, con atención especial a los arrendatarios.

Viviendistas

Fueron invitados mediante carta dirigida a los cabeza de hogar, identificados en el ajuste sociohabitacional de 2016.



Propietarios

Convocados a través de cartas entregadas vía correo institucional y certificado. Se invitaron los propietarios de las unidades de actuación urbanística 1, 2, 3, 4 y 5 de Naranjal y al Comité Cívico de Arrabal.

Además, se publicó el Edicto en el periódico El Colombiano el 9 de octubre de 2018 y se ubicaron afiches en cinco lugares concurridos de Naranjal para información amplia y abierta de vecinos y comunidad en general.

como afichados, aunque son datos de la Superintendencia Financiera no dan cuenta de cuántos son cotizantes activos, por lo que no se conoce su grado de fidelidad al sistema (ver gráfico).
Alberto Orguloso, director de la ENS, añadió que de

Asociación Colombiana de Administradoras de Fondos de Pensiones y de Cesantías (Asocofon), Santiago Montenegro, expresó que el ordenamiento legal y reglamentario en el país está diseñado para la gente formal y deja por fuera a la

EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN CONVOCA

A propietarios, arrendatarios, vecinos y comunidad en general del plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal, polígono de renovación 24, R, 7 y polígono de Consolidación 24, CN, 12, a participar de las reuniones de información y divulgación de la propuesta de modificación del Decreto 1309 de 2009 y su Documento Técnico de Soporte, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 268 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014.

Para tal fin se realizarán reuniones por grupos sectoriales en las cuales podrán expresar sus recomendaciones y observaciones a la propuesta de modificación realizada por la Empresa de Desarrollo Urbano EDU, en las siguientes fechas y lugar:

GRUPO	FECHA	HORA
Unidades económicas	Jueves 18 de octubre de 2018	2:00 a 3:30 p.m.
Vivendistas	Jueves 18 de octubre de 2018	4:00 a 5:30 p.m.
Propietarios	Viernes 19 de octubre de 2018	3:30 a 5:00 p.m.

LUGAR: Auditorio edificio Torre de la Memoria, Biblioteca Pública Piloto Carrera 64 #50-76, barrio Carlos E. Restrepo

Las comunicaciones y observaciones a la propuesta deben ser dirigidas en medio escrito o electrónico a la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU, como operador del Plan Parcial, en la calle 44 #46-66 como lina.sanchez@edu.gov.co y/o al Departamento Administrativo de Planeación a la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Paso 8, oficina 806 de la Alcaldía de Medellín como netson.vicerra@medellin.gov.co.

La presente convocatoria se realiza en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 artículo 2.2.4.1.1.8. Información pública, citación a propietarios y vecinos.

Alcaldía de Medellín
 Ciudad con voz



Fue así como en cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014, se realizaron reuniones por grupos sectoriales en las cuales los propietarios, arrendatarios, vecinos y comunidad en general del plan parcial, podían expresar sus recomendaciones y observaciones a la propuesta de modificación, en las siguientes fechas y lugares:

GRUPO	FECHA	HORA
Líderes representativos	Miércoles 17 de octubre de 2018	7:00 a 9:00 a.m.
LUGAR	Sede EDU Naranjal: Carrera 63B #45 72	
Unidades económicas	Jueves 18 de octubre de 2018	2:00 a 3:30 p.m.
Viviendistas	Jueves 18 de octubre de 2018	4:00 a 5:30 p.m.
Propietarios	Viernes 19 de octubre de 2018	3:30 a 5:00 p.m.
LUGAR	Auditorio edificio Torre de la Memoria, Biblioteca Pública Piloto. Carrera 64 #50 76, barrio Carlos E. Restrepo	





GRUPO SECTORIAL	PARTICIPANTES INSCRITOS	PREGUNTAS ESCRITAS EN REUNIONES
Líderes Representativos	14	0
Unidades Económicas	64	11
Núcleos Familiares	61	9
Propietarios	68	4
TOTALES	207	24

EDU ENCUESTO DE DIVULGACIÓN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1309 DE 2009
COMPONENTE SOCIOHABITACIONAL, 18 DE OCTUBRE DE 2018

PREGUNTA U OBSERVACIÓN

Forma de las viviendas actuales, ¿son de 40 metros cuadrados o más como mínimo? Que sean de 40 metros cuadrados como mínimo. R: No

EDU ENCUESTO DE DIVULGACIÓN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1309 DE 2009
COMPONENTE SOCIOHABITACIONAL, 18 DE OCTUBRE DE 2018

PREGUNTA U OBSERVACIÓN

Por que no pensaron primero en viviendas antes de intentar el sector y por que no es para que se haga la política pública de protección a moradores

EDU ENCUESTO DE DIVULGACIÓN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1309 DE 2009
COMPONENTE SOCIOHABITACIONAL, 18 DE OCTUBRE DE 2018

PREGUNTA U OBSERVACIÓN

Que se venda el terreno y después por adquisición libre comprar la vivienda que ustedes proponen y pagar bien los gastos o el que sea el estado

EDU ENCUESTO DE DIVULGACIÓN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1309 DE 2009
PROPIETARIOS, 19 DE OCTUBRE DE 2018

PREGUNTA U OBSERVACIÓN

Al ser de mi propiedad al proyecto, que paso en ese tiempo de ejecución del proyecto, como subarrendo

EDU ENCUESTO DE DIVULGACIÓN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1309 DE 2009
PROPIETARIOS, 19 DE OCTUBRE DE 2018

PREGUNTA U OBSERVACIÓN

Se rescate el derecho que tengo los propietarios con las firmas convalidadas y se busca la forma de pagar el suelo de que modo para que en condiciones favorables se pueda hacer. Se espera la política pública de vivienda a morados que incluye también a propietarios

Tanto en las cartas de convocatoria como en las presentaciones de cada reunión se publicó en la página web, el link para la consulta del Decreto y el DTS propuestos:

www.edu.gov.co/site/notificaciones/ciudadania/Notificaciones de Resoluciones

Link: <https://bit.ly/2CtEiQ3>



Las comunicaciones y observaciones a la propuesta deben ser dirigidas en medio escrito o electrónico a la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU, como operador del Plan Parcial, en la calle 44 #46 66 correos gloriam.gonzalez@edu.gov.co y lina.sanchez@edu.gov.co y/o al Departamento Administrativo de Planeación a la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, piso 8, oficina 806 de la Alcaldía de Medellín correo nelson.valderrama@medellin.gov.co

Anexo 6. Revisión de observaciones y respuesta a MUBAN

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
GENERALES							
Participación e inclusión social en la renovación urbana, reconocer la propuesta, recomendación y observaciones	Nancy Maya	Radicación por web		x	Si	Hace parte de la gestión del Operador Urbano	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual tiene entre otros principios la protección a moradores y la inclusión. (ver art 16° del decreto de modificación al PP)
Tanto Planeación como el operador urbano deben desarrollar una estrategia comunicacional de todo lo que acontece en el proceso de Renovación, para tener informada la	Nancy Maya	Radicación por web		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Los proyectos que constituirían el componente sociocultural serán desarrollados a través de oferta institucional y las funciones propias del Operador Urbano, esto incluye la estrategia comunicacional. (ver art

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
comunidad constantemente							17° del decreto de modificación al PP)
Definir que significa la inclusión social...., ya que en el contexto de la Renovación Urbana, la inclusión social implica varios aspectos; por un lado la permanencia de los habitantes y propietarios del sector a renovar para acceder y disfrutar de los beneficios de la renovación, tanto como lo disfrutaran quienes la promovieron y otros ciudadanos que acceden a ella, desde el principio de la EQUIDAD, la cual subsana posibles desventajas entre los actores involucrados(promotores, ciudadanía, propietarios/habitantes).	Nancy Maya	Radicación por web		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual tiene entre otros principios la protección a moradores, la inclusión y la equidad. (ver art 16° del decreto de modificación al PP)
La renovación Urbana no debe ser excluyente con los propietarios debido a la expropiación, ya que cuando se hace la transferencia de la propiedad privada al estado, estos quedan sin indemnizaciones donde inclusive el avalúo comercial queda por debajo de lo estipulado en el IGAC (Instituto geográfico Agustín Codazzi) aunque la expropiación implica indemnizaciones y puede beneficiar económicamente a los propietarios, no siempre sucede y en ocasiones genera ambigüedades, conflictos e inequidades por el tipo de indemnizaciones que se aplica por lo que da como resultado una medida forzosa impuesta a los propietarios	Nancy Maya	Radicación por web		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial desarrolla dos alternativas de gestión para concentrar la protección a sus moradores. (ver art 10° del decreto de modificación al PP)

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
<p>El proceso de Renovación de Naranjal, no tuvo en cuenta los intereses y necesidades de las personas habitantes de la zona, la diversidad entre nosotros, habitantes de calle, familias habitantes y o propietarios de los predios del sector, familias dedicadas al reciclaje, a la mecánica tanto de vehículo pesado, liviano, cafeterías familiares, tiendas empresas, solo se redujo a las amenazas de expropiación en su inicio, donde no se desarrollaron alternativas de reubicación permanentes, sino temporales para más desplazamientos, muy lejos del planteamiento inicial concertado (Decreto 1284 de 2000) y (1309 de 2009) y en el año 2005-06, no hay alianza con el sector privado CASS (desconoce la comunidad en todo el proceso ambiental, equipamientos etc.) no hay construcción para albergar los mecánicos y comerciantes en ningún sitio de Medellín, no se promovió la permanencia y oportunidad para los habitantes originales, hasta el momento cero construcción de la VIS Y VIP debió ser construida desde el inicio del desarrollo del Plan Parcial en su ejecución, en resumen los objetivos del Plan Parcial no se han logrado construir el CAN, Centro de Acopio, Reubicación del Vehículo Pesado y las VIS - VIP, solo construyendo Vivienda Comercial desplazando comunidades vulnerables para asentar estratos</p>	Nancy Maya	Radicación por web		x		Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual permite la gestión para la realización de proyectos sociales como la VIS/VIP y el centro de oficinas. (ver art 17° del decreto de modificación al PP)

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
altos sin éxito total, hay desplazamientos sin compensaciones, problemáticas sociales y deterioro de nuestro barrio por la poca atención de la Administración, no somos población para ensayos, pues el arraigo de más de 80 años es demasiado respetable							
Necesitamos que todas las Secretarías de la Administración Municipal, tengan interés en ser partícipes de la Renovación Territorial debido a que las comunidades en este proceso tan doloroso necesitan intervenciones sociales somos una población vulnerable y vulnerada en sus derechos.	Nancy Maya	Radicación por web		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación. (ver art 16° del decreto de modificación al PP) Igualmente, se debe solicitar recursos de inversión en el próximo PDM u otras fuentes de inversión
Por lo que respecta a la protección a moradores es hora ya de definir muy claramente la inversión social	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación. (ver art 16° del decreto de modificación al PP) Igualmente, se debe solicitar recursos de inversión en el próximo PDM u otras fuentes de inversión
Reconocer los seis grupos meta: livianos, pesados, vivienda, reciclaje, informales y otros	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual deberá desarrollar estrategias para todas las actividades económicas en el componente socioeconómico de dicho Programa. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Igualmente se debe tener en cuenta que, con las cargas sociales solo se reconocen a los grupos de vehículo liviano, pesado, reciclaje y vivienda, para los demás se deberá gestionar recursos a través del próximo PDM u otras fuentes de inversión

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Elaborar proyectos para cada uno de ellos es la verdadera obligación de la protección a moradores	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual deberá desarrollar estrategias para todas las actividades económicas en el componente socioeconómico de dicho Programa. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Igualmente se debe solicitar recursos de inversión en el próximo PDM u otras fuentes de inversión
Creación de un fondo financiero publico privado que garantice recursos a manera de subsidios y de créditos a ser pagados por los beneficiarios	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		X	Si	Es una estrategia que se está contemplando para los procesos de intervención del suelo en los tratamientos de renovación (Fondo de renovación), se están analizando las posibles fuentes de financiación y capitalización de dicho fondo.	
La intervención de otras muchas dependencias de carácter público y de niveles supra municipales son absolutamente necesarias porque hay que aprovechar la oportunidad para hacer las cosas bien	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP)
Disponer de un comité comunidad, Planeación, EDU, Personería, Camacol, Concejo	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP)
Finalizar la ejecución de las UAU 2 y 3 por los perjuicios causados en el entorno	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Es competencia de la EDU	

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROponente	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Revisar qué moradores de las UAU 2 y 3 no han sido incluidos en el ajuste al censo ni han sido compensados	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si		Es competencia de la EDU
Aclarar las formas de acompañamiento y apoyo a los moradores con el reasentamiento, que permita la ejecución de los proyectos para los grupos-meta: livianos, pesados, reciclaje, vivienda. Otros negocios y trabajadores independientes e informales.	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual tiene entre otros principios la protección a moradores y la inclusión. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Facilitar créditos blandos para adquisición de predios, sin vincular y asociar las compensaciones y derechos de traslado	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Definir aportes o propuestas claras de inclusión de los moradores, a través de créditos blandos para la adquisición de las viviendas o locales que se construyan.	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Terminar la labor de verificación y ajuste de los censos de los grupos meta, publicación y carnetización de moradores	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Se ha hecho por parte del Operador Urbano, un trabajo exhaustivo para identificar la población que no se encuentra registrada en el censo, sin embargo, se realizará la consulta con el Operador para conocer el estado de este proceso. La labor de verificación y ajuste de los censos de los grupos metas se encuentra concluida, solo está pendiente el proceso de publicación de cierre final y una posible carnetización, tareas que son responsabilidad de la EDU.	

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Cofinanciar el mayor costo de las cargas sociales	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Pagar las compensaciones por impacto económico y traslado a la ejecución de los proyectos	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial desarrolla dos alternativas de gestión para protección de sus moradores. (ver art 10° del decreto de modificación al PP)
Revisar las vulnerabilidades identificadas inicialmente por la caracterización socioeconómica debido a la dinámica actual del plan parcial	MUBAN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Se debe coordinar el tema entre el DAP y el Operador
VIVIENDA							
Cuál es la interpretación de la norma respecto a la obligación de construir en un plan de renovación urbana el 10% del aprovechamiento en construcción en VIS-VIP	Corpovinar	Radicación en taquillas	x		Si	La modificación del plan parcial no solo mantiene la obligación especial de destinar el 10% de los metros cuadrados en vivienda para la construcción de VIS, sino que además plantea que esta obligación se cumpla en su totalidad al interior del plan parcial y permite la alternativa de concentrar su cumplimiento en la UAU 5 (ver art 10° del decreto de modificación al PP)	
Ese 10% a cuantas VIS-VIP, en M2 y viviendas equivale	Corpovinar	Radicación en taquillas	x		Si	La modificación del plan parcial mantiene la exigencia de un total de 12.994 m2 a cumplir para vivienda de interés social y prioritaria en las UAU del polígono Z4_R_7 y de 2,490 m2, tanto en la UAU como en la UAU 8 del polígono Z4 CN1_12. Adicionalmente, la modificación no tiene la competencia de definir una área mínima de VIS o VIP, razón por la cual la cantidad de unidades de este tipo de vivienda resultará de la aplicación de las normas vigentes para la misma y de la estructuración del negocio inmobiliario en el momento de la expedición de la respectiva licencia para cualquiera de las UAU. Sin embargo, se deberá cumplir con la protección a las familias vulnerables según el componente sociohabitacional del Plan Parcial.	

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Como se están reconociendo dentro del derecho de los moradores a ser protegidos cuando están incluidos en la definición que de ellos hace la ley 8/89: propietarios	Corpovinar	Radicación en taquillas		x	Si	La modificación al plan parcial no solamente mantiene el Programa de Gestión Social, el cual tiene entre otros principios la protección a moradores, en los que se incluyen a propietarios, tenedores y arrendatarios (ver art 17° del decreto de modificación al plan parcial), sino que plantea una nueva alternativa para el cumplimiento de uno de sus componentes, la obligación de construir VIS y VIP, concéntrandola en la UAU 5 (ver art 10° del decreto de modificación al plan parcial).	
Si Corpovinar es una OPV, debidamente reconocida y protegida por la construcción y la ley, si esta OPV tiene 100 asociados y si estos 100 asociados son propietarios en Naranjal, como se han considerado sus derechos y como se responderá por las 100 viviendas que ellos pretenden construir en ejercicio de sus derechos.	Corpovinar	Radicación en taquillas		x	Si	La modificación al plan parcial mantiene la posibilidad de los propietarios de predios que conforman las Unidades Actuación Urbanística de hacer parte del desarrollo inmobiliario del plan parcial mediante los mecanismos gestión asociada que están sustentados en el reparto equitativo de cargas y beneficios. Por otra parte, los propietarios que sean considerados dentro la población vulnerable, podrán hacer parte de los beneficios que fueron definidos dentro del Programa de Gestión Social. La modificación del plan parcial, no modifica este derecho.	
Elevar a la categoría de pre-proyecto las relocalizaciones que tengan que ver con los grupos meta diferentes a vivienda y CAN	MUBANN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual tiene entre otros principios la protección a moradores y la inclusión. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Considerar la inclusión de los 100 asociados a CORPOVINAR, OPV Naranjal, siempre y cuando cumplan con los criterios definidos para ello.	MUBANN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	En cuanto a la OPV, su demanda es compatible con la obligación de vivienda prevista por el plan parcial, por lo tanto, mientras que la OPV y sus asociados cumplan con todos los requisitos y se cuente con la demanda libre una vez atendidas las familias registradas en el	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP)

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
						censo de Naranjal, podrán acceder a dicha oferta del plan parcial.	
Dejar iniciados los proyectos de vivienda y CAN en el interior del polígono Z4_R_7 respetando el censo actual de 162 grupos	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	La obligación de VIP-VIS se debe cumplir al interior del polígono del plan parcial y su ejecución está condicionada al cronograma establecido por la EDU como Operador Urbano para su cumplimiento. Con relación al censo, el DAP participó en la revisión y ajuste del mismo, por lo tanto es un compromiso que se debe permanecer con el reconocimiento de dichas familias.	Se revisará cronograma con la EDU para revisar proceso de gestión para los próximos años.
Construcción de VIS-VIP y del edificio de los oficios tiene que hacerse aquí mismo en Naranjal	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	La obligación de VIP-VIS se debe cumplir al interior del polígono del plan parcial y su ejecución está condicionada al cronograma establecido por la EDU como Operador Urbano para su cumplimiento. Con relación al censo, el DAP participo en la revisión y ajuste del mismo, por	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP)

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
						lo tanto es un compromiso que se debe permanecer con el reconocimiento de dichas familias.	
En el 2018 iniciar la ejecución de la construcción de la VIS-VIP	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	No	Los tiempos no alcanzan para iniciar el proceso en el 2018, además era necesario surtir el proceso de modificación al PP para poder iniciar.	Se revisará cronograma con la EDU para revisar proceso de gestión para los próximos años.
Carnetizar a quienes hacen parte del censo de vivienda llevado a cabo por el comité de vivienda	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP)
Visibilizar las viviendas con unidades económicas	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Informar la asignación de las diferentes modalidades de solución de vivienda a los moradores de acuerdo a sus necesidades particulares: VIS; VIP, VISRUB	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Garantizar el pago de los arriendos temporales a los beneficiarios hasta que estén construidas sus viviendas	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	No	El proyecto tiene unos topes establecidos	La modificación al plan parcial desarrolla dos alternativas de gestión para sus moradores. (ver art 10° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Gestionar la cofinanciación de este proyecto, establecer una gerencia social encargada de ejecutarlo	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	No	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial mantiene la gestión del plan parcial a través de un operador urbano quien desarrolla funciones de gestión urbana e inmobiliaria y gestión social. Hasta la fecha el operador urbano EDU viene cumpliendo con las funciones de la gerencia social
Que se cumpla con la ley 388/97 que obliga que las VIS y VIP correspondan al 10% de M2 del aprovechamiento de áreas construidas dentro del plan parcial.	Corpovi nar	Radicación en taquillas		X	Si	Hace parte de la norma establecida en el Decreto del plan parcial. (ver art 10° del decreto de modificación al PP)	
Que de acuerdo a dicha disposición y según la gerencia de la EDU la obligación esta calculada en 306 viviendas.	Corpovi nar	Radicación en taquillas				Revisar la obligación establecida por el plan parcial	La obligación esta calculada en metros cuadrados por lo tanto, por lo tanto en el momento de licenciar y de acuerdo a la norma del POT se definirá el número real de viviendas, por ahora son proyecciones
Que de estas 306 en Naranjal, y que de las 139 restantes 100 sean asignadas a los socios de la Organización Popular de Vivienda CORPOVINAR.	Corpovi nar	Radicación en taquillas		x		La organización de la demanda de las viviendas estará a cargo de la EDU y del ISVIMED, si se cumple con los requisitos y de acuerdo a la gestión realizada con el Operador Urbano podra ser factible la propuesta	

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Nuestros asociados disponen de capacidad económica y crediticia para ejecutar su proyecto de vivienda mediante construcción delegada	Corpovinar	Radicación en taquillas		x	Si	El Operador Urbano es el responsable de la gestión del plan parcial, por lo tanto, se tendrá que llegar a un acuerdo con el Operador para tal fin	
Que la Cooperativa CONFIAR ha manifestado su interés y capacidad en financiar nuestro propósito.	Corpovinar	Radicación en taquillas		x	Si	El Operador Urbano es el responsable de la gestión del plan parcial, por lo tanto, se tendrá que llegar a un acuerdo con el Operador para tal fin	
RECICLAJE							
Dejar establecido este proyecto de reciclaje, incluyendo su cierre financiero que permita construir el Centro de Acopio de la Comuna 11	MUBANN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual deberá desarrollar estrategias para todas las actividades económicas en el componente socioeconómico de dicho Programa. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Para el cierre financiero, Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Verificar el censo y caracterización de los empresarios del Reciclaje en Naranjal y Arrabal para su reasentamiento	MUBANN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Se ha hecho por parte del Operador Urbano, un trabajo exhaustivo para identificar la población que no se encuentra registrada en el censo, al igual que con el tema de las compensaciones, sin embargo, se realizará la consulta con el Operador para conocer más al respecto. La labor de verificación y ajuste de los censos de los grupos metas se encuentra concluida, solo está pendiente el proceso de publicación de cierre final y una posible carnetización, tareas que son responsabilidad de la EDU.	
Actualizar y ajustar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos de Medellín-PGIRS, para gestionar posibles aportes con las demás secretarías	MUBANN	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	No	No es competencia ni del DAP ni de la EDU	

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Promover la formalidad entre las unidades económicas del reciclaje para que puedan acceder a los proyectos y actividades de ciudad	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual deberá desarrollar estrategias para todas las actividades económicas en el componente socioeconómico de dicho Programa. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
VEHICULOS PESADOS							
Priorizar las líneas estratégicas de reubicación para vehículos pesados, recicladores, otras industrias y trabajadores independientes	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual deberá desarrollar estrategias para todas las actividades económicas en el componente socioeconómico de dicho Programa. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Estudiar entre la mesa y la EDU el lote de oportunidad de Uniminuto, gestionar la información requerida para el estudio y verificar los usos del predio con el DAP	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	La modificación al plan parcial sigue manteniendo el Programa de Gestión Social para su implementación, el cual deberá desarrollar estrategias para todas las actividades económicas en el componente socioeconómico de dicho Programa. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Adquisición directa por los moradores	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		X	Si	El Operador Urbano es el responsable de la gestión del plan parcial, por lo tanto, se tendrá que llegar a un acuerdo con el Operador para tal fin	

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Participación porcentual entre los moradores y el municipio, con gestión de financiación con el IDEA y FINDETER	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		X	Si	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión	
La EDU gestionará posible financiación con otros organismos crediticios como bancos, cooperativas, fundaciones, mediante créditos blandos	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión	
El Municipio y la EDU identificarán proyectos de acompañamiento con capitales semilla y otras opciones	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
El Área Metropolitana vinculará el sector de vehículo pesado de Naranjal en estudio de transporte de carga	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x		Es competencia del AMVA	
VEHICULOS LIVIANOS							
Definir la participación de los moradores de vehículo liviano con vulnerabilidad media y baja, en el Centro Automotriz	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Garantizar la protección a moradores a los trabajadores reubicados en El Caracol	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP) Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Priorizar la ejecución de los proyectos de Vivienda y CAN-Centro de Oficios ¿dónde y cuándo se van a construir?	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP). El decreto mantiene la construcción del centro de oficios y la VIS/VIP al interior del plan parcial. Estos se desarrollarán, una vez se cuente con la viabilidad técnica, jurídica y financiera. Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Apoyar estrategias de atención al vehículo liviano con otros proyectos	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP). Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Revisar jurídicamente como evitar que la DIAN se quede con el 20% de una indemnización	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	No	Es competencia de la DIAN, sobrepasa las gestiones de la EDU como Operador	

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Implementar campañas de comunicación en Naranjal	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Los proyectos que constituirían el componente sociocultural serán desarrollados a través de oferta institucional y las funciones propias del Operador Urbano, esto incluye la estrategia comunicacional. (ver art 17° del decreto de modificación al PP)
Definir con claridad las alternativas de reubicación e indemnización de los moradores de El Caracol	MUBA N			x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP). Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
INDUSTRIALES, OTROS USOS, TRABAJADORES INFORMALES E INDEPENDIENTES							
Identificar e incluir dentro de los grupos meta ya reconocidos a los industriales y otros usos, para que puedan acceder a la protección a moradores	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP). Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Plantear una zona o parqueo industrial de reubicación, con aporte del predio, mediante cofinanciación y garante crediticio, por la administración y con la construcción por los industriales, a través de su Corporación	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP). Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión
Gestionar las partidas presupuestales para acompañar los proyectos de usos prohibidos, en concordancia con el DTS	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP). Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	PROPONENTE	MODO DE RADICACIÓN	TIPO DE OBSERVACIÓN		FACTIBILIDAD	IMPLICACIÓN	SOLUCIÓN Y/O ALTERNATIVA
			TÉCNICA	GESTIÓN			
Establecer una política sana, justa y cumplidora de la obligación de protección a moradores con los TRABAJADORES INDEPENDIENTES E INFORMALES, considerando la indemnización y las oportunidades que podrán tener en los sectores donde sean reubicados los diferentes grupos meta	MUBA N	Entregada en reunión con líderes el 21 de noviembre de 2018		x	Si	Hace parte de las funciones propias del Operador de acuerdo con lo establecido en el Decreto 893 de 2017 y el Plan Parcial	Este tipo de estrategias se podrán desarrollar con la puesta en marcha del Programa de Gestión Social. (ver art 17° del decreto de modificación al PP). Se debe solicitar recursos de inversión en los próximos PDM u otras fuentes de inversión

3. CONCLUSIONES

1. La modificación planteados por el operador urbano se sustentan en la misma reglamentación con que fue adoptado el Plan Parcial (Acuerdo 62 de 1999) debido a que se mantiene el modelo de ocupación y el reparto de cargas y beneficios.
2. Esta modificación se presenta en el marco del Decreto 019 de 2012: *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*; el cual establece un procedimiento más expedito para la modificación de planes parciales, y otorga la posibilidad de revisar sólo los asuntos específicos que requieren ajustarse.
3. Persiste el interés del operador urbano en continuar con el desarrollo de sus actividades dentro del territorio para seguir avanzando en su materialización, buscando cumplir con las expectativas de aquellos actuales y nuevos usuarios que creen en la renovación urbana en el centro.
4. Se hacen modificaciones al esquema de gestión asociada debido a que la aplicación de reglamentación de compensaciones posteriores y diferentes a las planteadas en el Decreto 1309 de 2009, toda vez que esto genera costos no previstos en el reparto de cargas y beneficios.
5. En el evento que el Estado adquiera por motivos de utilidad pública bajo Ley 388/1997, en cualquiera de las dos etapas (enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa o judicial), el valor a pagar será el correspondiente al valor del avalúo del inmueble, más las compensaciones o indemnizaciones a que haya lugar, costos que deberán ser asumidos por cada uno de los proyectos de cada UAU.
6. Se continuará con el mecanismo de convertibilidad que establece el Decreto 1309 de 2009 en el desarrollo de los proyectos, permitiendo flexibilidad en la propuesta de usos a desarrollar en cada unidad de actuación urbanística y /o de gestión, atendiendo las dinámicas del mercado al momento de la gestión de cada unidad. De acuerdo con las justificaciones realizadas, aplicar la convertibilidad con los factores establecidos en el Decreto 1309 de 2009, en ningún momento desequilibra el reparto de cargas y beneficios.
7. Se permite el incremento en el área máxima a ocupar en primer piso en la Unidad de Actuación Urbanística y/o de Gestión 5, siempre y cuando incluya en su desarrollo viviendas de tipología VIS y VIP; buscando generar este tipo de ofertas al interior del polígono, dando cumplimiento a la protección de

moradores como principio de inclusión dentro del territorio del plan parcial, de una manera viable.

8. Teniendo presente la experiencia adquirida en la implementación y Gestión del Plan Parcial como Operadores Urbanos, con las modificaciones propuestas se está buscando subsanar las principales problemáticas identificadas para la ejecución del plan y sus respectivos proyectos, promoviendo una participación más activa de las diferentes entidades y organismos públicos, partiendo de los recursos con los que se cuentan y de la posible prioridad de aplicación de la cobertura de sus programas y proyectos dentro del territorio, como piloto de la renovación urbana de la Ciudad de Medellín.
9. Es importante generar una flexibilidad normativa oportuna y suficiente que permita que los procesos de renovación urbana puedan tener unas dinámicas de desarrollo más eficientes en el tiempo y los recursos invertidos y a invertirse tanto públicos como privados; en especial en los procesos de estructuración de proyectos de interés social para el territorio y la ciudad.
10. Es fundamental generar fondos de recursos públicos destinados específicamente para jalonar procesos de renovación urbana, que permitan dar credibilidad y tranquilidad para la llegada de la inversión privada requerida para la ejecución de los diferentes proyectos promovidos en el plan parcial.
11. Debe garantizarse oferta institucional para atender mediante diferentes programas y proyectos a moradores que no alcanzan a ser atendidos por las compensaciones estipuladas en este documento, toda vez que los recursos y proyectos en los planes de renovación urbana, son limitados y podrían hacer parte de una de las formas de aplicar la política de protección a moradores.
12. La estrategia social del plan, pretende ampliar la participación ciudadana, posibilitando que los moradores puedan escoger la mejor solución que a su real saber y entender consideren más eficaz, desde una variable de alternativas a plantear por el Plan Parcial, las cuales serán puestas a consideración de los moradores.

4. ANEXOS

ANEXO 1. Línea de tiempo

ANEXO 2. Conceptos del DAP

ANEXO 3. Listados de asistencia a reuniones temáticas

ANEXO 4. Presentaciones por tema

ANEXO 5. Planos

ANEXO 6. Respuestas del DAP a la MUBAN