



## Alcaldía de Medellín

### DECRETO 0270 DE 2022 (ABRIL 8)

“Por medio del cual se prórroga la vigencia del Plan Parcial Villa Carlota para el polígono Z5\_RED\_7, adoptado mediante Decreto Municipal 605 de 2007 y se dictan otras disposiciones”

### EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las otorgadas por los artículos 82 y 315 de la Constitución Política de 1991, el artículo 91 de Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de Ley 1551 de 2012, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015 y,

### CONSIDERANDO QUE:

El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, en aquellas áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la misma Ley.

En vigencia del Acuerdo Municipal 062 de 1999, se formuló el Plan Parcial Barrio Villa Carlota para la zona comprendida entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 y 49, localizada en el polígono Z5\_RED\_7, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial vigente en aquel momento, el cual fue adoptado mediante el Decreto Municipal 605 de 2007.

Conforme al parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, 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.

El Plan Parcial cuenta con un área de planificación total de 146.399.73 m<sup>2</sup> que comprende un área de vías existentes y espacios públicos de 42.912.73 m<sup>2</sup>, un área privada de propiedad de particulares en una extensión de 103.487 m<sup>2</sup>, según planos de cartografía SIGAME de la Unidad de Cartografía de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de





## Alcaldía de Medellín

Medellín, la cual abarca el Área de Manejo Especial -AME- de 7.310,12 m<sup>2</sup>, como se ilustra en el artículo 12° del Decreto Municipal 605 de 2007. El Área de Intervención de este plan se compone a su vez por seis Unidades de Actuación Urbanística y por dos sectores que presentan un conjunto de inmuebles consolidados que para efectos del Plan parcial se conciben como Áreas de Manejo Especial (AME).

El Modelo de Ocupación del Plan Parcial Villa Carlota, se sustenta en los criterios básicos que fija el artículo 160 del Acuerdo Municipal 62 de 1999, en cuanto a la orientación del crecimiento hacia adentro y el aprovechamiento de las ventajas derivadas de la localización estratégica de este sector en la planicie del río, que busca constituir áreas de mayor aprovechamiento urbanístico para la ciudad.

Con ello, el plan parcial busca planificar, optimizar y gestionar el sector comprendido entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 y 49, barrio Villa Carlota del polígono Z5\_RED\_7, a partir de la aplicación integral de los objetivos y el modelo de ciudad adoptados por el Acuerdo Municipal 62 de 1999.

A la fecha del presente decreto, el plan parcial presenta procesos de ejecución del planteamiento en tres (3) Unidades de Actuación Urbanística de las seis (6) proyectadas, las cuales han adelantado procesos de licenciamiento urbanístico en los siguientes términos:

**Tabla 1. Estado de las UAU en el Plan Parcial Villa Carlota**

UAU	Área Bruta (M <sup>2</sup> )	% de participación en el Plan Parcial Villa Carlota	Estado
1	27.793,90*	26,86	La UAU 1 y la UAU 2 cuentan con un Proyecto Urbanístico General aprobado mediante Res.C4-0064 del 12 de enero de 2022, integrado por 6 etapas. <b>Primera Etapa:</b> se encuentra construida. <b>Segunda Etapa:</b> se encuentra iniciando su construcción. <b>Tercera Etapa:</b> se encuentra en fase de diseño para próximo licenciamiento urbanístico. <b>Cuarta Etapa:</b> se encuentra en estudios urbanísticos preliminares para definición de desarrollo.
2	18.811,34	18,18	<b>Etapa cinco y seis:</b> se encuentra en estudios urbanísticos preliminares para definición de desarrollo.
3	15.138,00	14,63	Desarrollo completo de esta Unidad Urbanística.
4	10.967,00	10,60	No ha iniciado ejecución.
5	14.672,39	14,18	No ha iniciado ejecución.
6	16.104,88	15,56	No ha iniciado ejecución.

A través de trámite ante Catastro se precisó el área de la Unidad de Actuación 1 a 25.505,69<sup>2</sup>

Fuente: Radicado 202210083938.



## Alcaldía de Medellín

En las UAU 1 y 2 se aprobó un Proyecto Urbanístico General (PUG) y licencias de urbanismo y construcción, según se relacionan en las siguientes tablas:

**Tabla 2.** Resoluciones UAU 1 (Etapa 1) y UAU 2 Plan Parcial Villa Carlota

Resolución	Objeto
C3-1347 del 4 octubre de 2018	"Por medio de la cual se aprueba licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión urbana, aprobación del Proyecto Urbanístico General PUG de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial Villa Carlota y se otorga licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para la etapa 1 del proyecto urbanístico general (PUG) para la Unidad de Actuación Urbanística N°1 del Plan Parcial "Villa Carlota".
C4-779 del 17 de abril de 2019	"Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en las modalidades de demolición y obra nueva".
C4-0978 del 14 de agosto de 2020	"Por medio de la cual se aclara la resolución c4-779 del 17 de abril de 2019".
C4-1286 del 23 de octubre de 2020	"Por medio de la cual se otorga modificación de licencia vigente".
C4-1332 del 3 de noviembre de 2020	"Actualización del proyecto urbanístico general (PUG) y modificación de licencia de urbanización de la Unidad de Actuación Urbanística 1 del plan parcial Villa Carlota".
C4-1362 del 20 de agosto de 2021	"Por medio de la cual se actualiza el Proyecto Urbanístico General PUG, se concede prórroga a la vigencia de la licencia de urbanización para la etapa 1, y se concede modificación de la licencia de urbanización y de la constitución de la urbanización de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial Villa Carlota".
C4-1363 del 20 de agosto de 2021	"Por medio de la cual se otorga modificación de licencia vigente y se aprueban planos para sellos de propiedad horizontal".
C4-2093 del 15 de diciembre de 2021	"Por medio de la cual se aclara la resolución C4-1363 del 20 de agosto de 2021".
C4-0064 del 12 de enero de 2022	"Por medio de la cual se actualiza el Proyecto Urbanístico General PUG, y se concede modificación de la licencia de urbanización para la etapa 1".

**Fuente:** Elaboración propia UFIG 2022

**Tabla 3.** Resoluciones UAU 1 (Etapa 2) Plan Parcial Villa Carlota

Resolución	Objeto
C3-1354 del 6 de noviembre de 2020	"Por medio de la cual se otorga una licencia de urbanización Proyecto Rivana Plan Parcial "Villa Carlota".
C4-0781 del 19 de mayo de 2021	"Por medio de la cual se otorga una licencia de subdivisión para la etapa 2 Plan Parcial Villa Carlota".
C4-1361 del 20 de agosto de 2021	"Por medio de la cual se concede modificación de la licencia de urbanización y de la constitución de la urbanización Etapa 2".
C4-1375 del 23 de agosto de 2021	"Por medio de la cual se aclara la Resolución C4-0781 del 19 de mayo de 2021".
C4-1533 del 16 de septiembre de 2021	"Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para el proyecto Rivana Business Park, Torre Sur".
C4-0282 del 11 de febrero de 2022	"Por medio de la cual se aclara la Resolución C4-1533 del 16 de septiembre de 2021".

**Fuente:** Elaboración propia UFIG 2022



**Alcaldía de Medellín**

**Tabla 4.** Resoluciones UAU 3 Plan Parcial Villa Carlota

Resolución	Objeto
C3-6474 del 2007	"Por medio de la cual se otorga licencia de urbanismo y construcción en la modalidad de obra nueva del proyecto Servientrega de la Unidad de Actuación 3 del Plan Parcial Villa Carlota".
C3-0517 del 2009	"Por medio de la cual se autoriza una modificación a licencia urbanística"

**Fuente:** Elaboración propia UFIG 2022

En las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 4, 5 y 6, aún no se ha iniciado su ejecución.

De acuerdo con la información de las licencias de urbanización aprobadas para las UAU 1, 2 y 3 del Plan Parcial Villa Carlota, el área licenciada representa el 59,67%, es decir, en la mayor parte del área de planificación que tiene el plan parcial se han iniciado procesos de urbanización.

**Tabla 5.** Área Bruta de Lote (ABL) Licenciadas

Unidad De Actuación Urbanística	Proyecto	(ABL) Proyecto		Área Bruta Lote Total Proyecto	%	Área Bruta Mts <sup>2</sup> Según Decreto 605 De 2007
1	Proyecto Urbanístico General – P.U.G	Etapa 1 Lotes 3,4,5	8.499,48	25.505,69	26,86%	27.793,90
		Etapa 2 Lotes 6,7	9.573,72			
		Etapa 3 Lote 2	3.050,49			
		Etapa 4 Lote 1	4382,00			
2	Proyecto Urbanístico General – P.U.G	Etapa 5 Lotes 8,9,10,11 y 12	8147,35	15.572,24	18,18%	18.811,34
		Etapa 6 Lote 13	7424,89			
3		Servientrega	8779,25	15.138,00	14,63%	15.138,00
<b>Total</b>				<b>56.215,93</b>	<b>59.67</b>	<b>61.743,24</b>

**Fuente:** Elaboración propia UFIG 2022

Con respecto a los aprovechamientos licenciados, según las licencias de urbanismo expedidas para las UAU 1, 2 y 3 del Plan Parcial Villa Carlota, de los 286.907 m<sup>2</sup> totales de edificabilidad, se han licenciado 172.461 m<sup>2</sup> conforme a lo establecido en el Decreto Municipal 605 de 2007.



## Alcaldía de Medellín

**Tabla 6.** Edificabilidad Plan Parcial Villa Carlota

UAU	AREA NETA	AREA UTIL	IC AREA NETA	IC AREA UTIL	M <sup>2</sup> A CONSTRUIR POR U.A. U
1	15.464	11.004	4,9	6,9	71.102
2	11.159	11.159	4,6	4,6	56.540
3	10.332	7.663	4,3	5,9	44.819
4	9.479	7.422	3,2	4,0	30.048
5	12.109	9.676	3,3	4,2	40.794
6	13.184	8.297	3,3	5,3	43.604
	71.727	55.221	4,0	5,2	286.907

**Fuente:** Artículo 36 del Decreto 605 de 2007.

Por otra parte, las Unidades de Actuación Urbanística 4, 5 y 6 del Plan Parcial Villa Carlota, actualmente, no cuentan con resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni con licencias de urbanización y/o construcción aprobadas o en trámite ante las curadurías urbanas, lo cual implica que en estas unidades aún existe un área pendiente de desarrollo y licenciamiento de 41.744,27 m<sup>2</sup> que corresponden al 40,34%, y a las cuales se les asignaron 114.446 m<sup>2</sup> de edificabilidad que equivalen al 39,87% del aprovechamiento total del plan parcial, tal y como se ilustra en la siguiente tabla:

**Tabla 7.** Estado de las demás Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial Villa Carlota

UAU	ESTADO	ÁREA BRUTA SEGÚN DECRETO 605 de 2007	%	EDIFICABILIDAD SEGÚN DECRETO 605 de 2007	%
4	Sin resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG), ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana	10.967 m <sup>2</sup>	10,60	30.048 m <sup>2</sup>	10,47%
5	Sin resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana	14.672,39 m <sup>2</sup>	14,18	40.794 m <sup>2</sup>	14,21
6	Sin resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana	16.104,88 m <sup>2</sup>	15,56	43.604 m <sup>2</sup>	15,19
<b>Total, UAU sin ningún tipo de desarrollo</b>		<b>41.744,27 m<sup>2</sup></b>	<b>40,34%</b>	<b>114.446 m<sup>2</sup></b>	<b>39,87%</b>
<b>TOTAL, PLAN PARCIAL</b>		<b>103.487,51 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>286.907 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

**Fuente:** DAP y Decreto Municipal 605 de 2007.





## Alcaldía de Medellín

Teniendo en cuenta que el artículo 69 del Decreto Municipal 605 de 2007, estableció una vigencia de quince (15) años a partir de su publicación en la Gaceta Oficial AÑO XV. N. 2954. 30, ABRIL, 2007, para las normas y proyectos del plan parcial y que este término se cumple el próximo 30 de abril de 2022, algunos propietarios de los predios de las Unidades de Actuación Urbanística No. 1 y 2, han manifestado su intención de ejecutar proyectos en estas unidades en el marco del régimen urbanístico actualmente vigente en el plan parcial a partir de las siguientes solicitudes:

**Tabla 8.** Solicitudes de prórroga del Plan Parcial Villa Carlota recibidas por el DAP

UAU	Matrícula Inmobiliaria del lote	Datos del propietario	Solicitante	Radicado de la solicitud
UAU 1	812229	Distracom	Esteban Londoño Jaramillo	202210083938
	400179	Avinal	Juan Fernando Peláez Jaramillo	
	400178	HNN ARANGO & CIA S.C. A	Hares Nayib Esteban Neme Arango	
	400177			
	400176			
	400175			
696481				
UAU 2	891163	Grupo Agenciauto	Andrés Felipe Cortes Ramírez	
	891162	Autoamérica	Camilo Restrepo Ochoa	
	806590			
	806592	Agenciauto	Andrés Felipe Cortes Ramírez	
	806591			
806593	HNN ARANGO & CIA S.C. A	Hares Nayib Esteban Neme Arango		

**Fuente:** Elaboración propia UFIG, 2022

Este Departamento Administrativo de Planeación inició el proceso de verificación técnica del proceso de ejecución del plan parcial y ha considerado las implicaciones técnicas y jurídicas de la pérdida de vigencia del mismo.

De acuerdo a lo descrito en la memoria justificativa de este acto, esta dependencia considera que el vencimiento del plan parcial impediría que los elementos del modelo de ocupación establecidos en el plan, terminen de consolidarse, lo cual podría tener consecuencias negativas para la movilidad, el espacio público y la dotación de



## Alcaldía de Medellín

equipamientos colectivos del sector de no ser tales aspectos asumidos por los urbanizadores.

Por otra parte, se ha considerado lo afirmado y documentado por los interesados y propietarios de las UAU 1 y 2, quienes han tenido dificultades para continuar con la ejecución de obras y licenciamiento de nuevas etapas dentro del plan parcial, debido al impacto generado por la pandemia del Coronavirus COVID-19, situación que no permitió continuar con la estructuración de los proyectos y la solicitud de las licencias.

Es importante destacar, que las unidades de actuación 1 y 2 efectuaron las cesiones respectivas, conforme a las licencias aprobadas, para darle continuidad al proyecto de la vía distribuidora del corredor vial del Río Medellín (Carrera 49), como se puede observar en las siguientes tablas:

**Tabla 9.** Cesiones urbanísticas Plan Parcial Villa Carlota UAU 1 Y 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1						
PLAN PARCIAL			ETAPAS URBANÍSTICAS			
N° LOTE	TITULAR	MATRICULA INMOBILIARIA	N° ETAPA	TITULAR	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
1	Distracom	001-812229	Etapa 4		Distracom	001-812229
2	Avinal	001-400179	Etapa 3		Avinal	001-400179
3	HNN ARANGO & CIA S.C. A	001-400178	Etapa 1	HNN	Área útil	001-1432531 <sup>(1)</sup>
4		001-400177			Cesión Vía Peatonal	001-1432532 <sup>(1)</sup>
5		001-400176			Cesión Vía Cr 49	001-1387424
		001-400175	Cesión Vía Cr 48	001-1387425		
7			001-696481	Etapa 2	HNN	Cesión ZV
					Cesión ZV	001-1425019
					Área Útil	001-1428414
					Cesión Vía Peatonal	001-1428415
					Cesión Calle 19 A	001-1425021

<sup>(1)</sup> Folios abiertos con base a folio 001-1387423

Fuente: Radicado 202210083938.





## Alcaldía de Medellín

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2						
PLAN PARCIAL			ETAPAS URBANÍSTICAS			
NºLOTE	TITULAR	MATRICULA INMOBILIARIA	Nº ETAPA	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
8	Grupo Agenciauto	001-891163	Etapa 5	Grupo Agenciauto	Área Remanente tras venta fajas	001-961581
9	Autoamérica	001-891162		Autoamérica	Área Remanente tras venta fajas	001-891162
		001-806590 <sup>(2)</sup>				001-965639
11	Agenciauto	001-806592		Agenciauto	Área Remanente tras venta fajas	001-806592
12		001-806591				001-806591
13	HNN ARANGO & CIA S.C. A	001-806593	Etapa 6	HNN ARANGO & CIA S.C. A	Área Remanente tras venta fajas	001-806593

<sup>(2)</sup> Folio inicial

**Fuente:** Radicado 202210083938.

En términos de la competencia, el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, al establecer el procedimiento para planes parciales, ha prescrito que, una vez aprobado en las fases de revisión, consulta y concertación, corresponde al alcalde municipal adoptar el plan parcial por medio de decreto, lo cual se efectuó en este caso mediante Decreto Municipal 605 de 2007.

Por su parte, el párrafo 3° del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 que modifica el citado artículo 27 de la Ley 388 de 1997, establece que 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 se acojan por escrito a la nueva reglamentación.



## Alcaldía de Medellín

Previamente a la firma del presente Decreto fue implementado el procedimiento referido a la publicación de proyectos específicos de regulación previsto en el artículo 8, numeral 8 de la Ley 1437 de 2011 y especificado en la Circular No. 18 de 2017, emitida por la Secretaría General del Municipio de Medellín. Para estos efectos, el presente acto, fue previamente publicado en la página web de la Alcaldía de Medellín entre los días 4 y 7 de abril de 2022, donde se recibieron 856 visitas y 21 descargas, dentro de las cuales fue recibida una observación por parte de la ciudadana Jhoana Herrera, coordinadora de Proyectos QBO Construcciones por medio de dos correos electrónicos con fecha 6 y 7 de abril de 2022 7:55pm y 4:22am, respectivamente. Dichas observaciones fueron acogidas en el texto del presente decreto en lo pertinente, tal y como se describe en el certificado de observaciones emitido por parte de la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el día 7 de abril de 2022.

En mérito de lo anterior,

### DECRETA

**Artículo 1. Objeto.** Prorrogar la vigencia del Decreto Municipal 605 de 2007, de acuerdo con las consideraciones del presente decreto. En consecuencia, el artículo 69 del citado Decreto quedará así:

*“Artículo 69. Vigencia del plan parcial. El presente plan parcial tendrá vigencia hasta tanto se encuentren vigentes los contenidos de largo plazo del plan ordenamiento territorial del municipio de Medellín adoptado mediante Acuerdo Municipal 048 de 2014, sin perjuicio de la posibilidad de que pueda revisarse y ajustarse en aplicación de la normativa nacional vigente.*

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.** El presente Decreto se aplicará para los desarrollos inmobiliarios que adelanten los agentes privados, públicos o mixtos, en el polígono Z5\_RED\_7, de acuerdo a la delimitación contenida en el artículo 10 del Decreto Municipal 605 de 2007. 





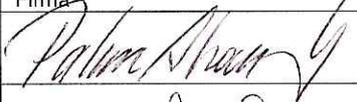
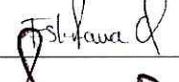
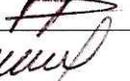
**Alcaldía de Medellín**

**Artículo 3. Vigencia y modificaciones.** El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y modifica el artículo 69 del Decreto Municipal 605 de 2007.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**DANIEL QUINTERO CALLE**  
 Alcalde de Medellín

  
**SERGIO ANDRÉS LÓPEZ MUÑOZ**  
 Director del Departamento Administrativo de Planeación

	Nombre	Firma
Proyectó:	Patricia Álvarez Gómez Arquitecta Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	
	Estefanía Castaño Londoño Abogada Contratista	
Revisó:	Nelson D. Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	
	Abg. Adriana María Zapata Flórez Profesional Universitaria- Despacho Departamento Administrativo de Planeación.	
	John Edward Bustamante Saldarriaga Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	
Aprobó	Abg. Andrea Cecilia Salazar Jaramillo Subdirectora Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad	