



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO PROVISIONAL 1720152707 DE 2025

“Por medio del cual se prorroga la vigencia del Plan Parcial de Desarrollo “ALTOS DE EL POBLADO” para el polígono Z5_D_2, adoptado mediante Decreto Municipal 1250 de 2009, revisado y ajustado mediante Decreto Municipal 0790 de 2013, y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las otorgadas por los numerales 1, 3 y 10 del artículo 315 y artículo 82 de la Constitución Política de 1991, el numeral 1 del literal d) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de Ley 1551 de 2012 y el artículo 93 de la Ley 136 de 1994, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, 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 territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la misma ley.

Por su parte, el Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial y se dictan otras disposiciones, define en su artículo 463 que el Plan Parcial es el instrumento de planificación complementaria de tercer nivel, a través del cual los polígonos ubicados en suelos de expansión urbana independiente del tratamiento y; suelos urbanos con tratamientos de desarrollo o renovación urbana, desarrollan las disposiciones del presente Plan y los Macroproyectos, posibilitando la transición entre éstos y los proyectos urbanísticos.

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



CO17/7740



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En vigencia del Acuerdo Municipal 046 de 2006, se formuló el Plan Parcial “Altos de El Poblado”, para el polígono de desarrollo Z5_D_2 (suelo urbano) y parte del polígono SE-PA-05 (suelo rural) mediante Decreto Municipal 1250 de 2009. El Plan pretende planificar y gestionar el desarrollo de diecinueve (19) predios, de los cuales, catorce (14) están localizados en suelo urbano en el polígono Z5_D_2, y cinco (5) tienen parte de su área en el polígono urbano Z5_D_2 y parte en el polígono rural SE-PA-05. De esos catorce (14) predios localizados en suelo urbano, a su interior se identifican tres (3) Áreas de Manejo Especial -AME-.

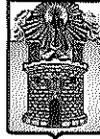
En el artículo 4 del Decreto 1250 de 2009 se estableció que el área de planificación localizada en el polígono Z5_D_2 corresponde a 221.728,40 m², la cual se representa en el mapa “Delimitación del Área de Planificación”, protocolizado con el Decreto 1250 de 2009.

El Modelo de Ocupación de este Plan Parcial, se basa en la efectiva articulación del desarrollo inmobiliario que se dará en el área de planificación con la ciudad, mediante el sistema estructurante del espacio público en su componente natural representado por las quebradas la Cuenca 1, 2 y 3 y la Poblada, y el componente artificial representado por el proyecto vial 12-90-1 Longitudinal Oriental y el proyecto vial 2-82-2, mediante la construcción de parques lineales a lo largo de las corrientes naturales de agua existentes al interior del polígono, la generación de un borde de transición entre el suelo urbano y rural, la definición de cinco (5) centralidades asociadas al sistema de equipamientos y elementos del espacio público como miradores, plazas o plazoletas.

Con ello, el objetivo general del plan parcial consiste en planificar y gestionar el desarrollo urbano del área de planificación, polígono Z5_D_2, a partir de la aplicación integral de los objetivos y el modelo de ciudad adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín, teniendo como premisa para este proceso de urbanización, el reconocimiento de las potencialidades, valores y restricciones de este territorio, con miras a implementar un modelo de ocupación armónico y en equilibrio ambiental con el resto de desarrollos de la zona y en general con la ciudad.

A la fecha de expedición del presente Decreto, el Plan Parcial respecto del polígono Z5_D_2 presenta procesos de ejecución del planeamiento en cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanísticas de las cinco (5) proyectadas, dentro de las cuales han adelantado procesos de licenciamiento urbanístico.

De acuerdo con la información contenida en las licencias de urbanización aprobadas, las cuales se referencian en la memoria justificativa del presente Decreto para las Unidades de Actuación Urbanísticas 2, 3, 4 y 5 respecto del



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

polígono Z5_D_2 del Plan Parcial Altos del Poblado, el porcentaje de área bruta que cuenta con licencia de urbanismo es superior al 67%. Esto indica que en la mayor parte del área objeto de planificación del plan parcial se han iniciado procesos de urbanización.

Tabla 6: ABL licenciadas

Unidad De Actuación urbanística	Proyecto	Área		ÁREA lote TOTAL PROYECTO	%	Área Bruta Mts ² según Decreto 1250 de 2009
1	N/A	56,292,53				54.604,36
2 y 3	Provincia de Los Bosques	Etapa 1	9694,00	65.346	46,66	116.023
	Vigía de Los Bosques	Etapa 2A	4860,00			
	Vigía de Los Bosques	Etapa 2B	6334,00			
	Serranía de Los Bosques	Etapa 5A1 y 5B1	2245,00			
	Madero del Bosque	Etapa 3	8203,00			
	Urban	Etapa 3	26.494,00			
	Sin Proyecto	Etapa 4	7.516,00			
4	Urbanización Paradisia		12.876,00	12.876,00	9,19	21.722
5	Urbanización Basilea		5.531,15	5.531,15	3,94	11770
Total				140.045,68	59,79	204.119,36

Fuente. Decreto Municipal 1250 de 2009 y Resoluciones de Curadurías Primera C1, Segunda C2, Tercera C3 y Cuarta C4 de Medellín

En relación con los aprovechamientos licenciados, y conforme a las licencias urbanísticas expedidas para las Unidades de Actuación Urbanísticas 2, 3, 4 y 5 respecto del polígono Z5_D_2 del Plan Parcial Altos del Poblado, corresponde aproximadamente al (60%) de la edificabilidad total establecida en el artículo 47 del Decreto Municipal 1250 de 2009 modificado por el artículo 23 del Decreto 0790 de 2013, el artículo 48 del Decreto 1250 de 2009 y el artículo 24 del Decreto 0790 de 2013.

En este orden, como se expone en la memoria justificativa del presente Decreto, el estado de las Unidades de Actuación Urbanística del polígono Z5_D_2 del Plan Parcial Altos del Poblado presenta desarrollos inmobiliarios, con excepción de la Unidad de Actuación Urbanística 1. No obstante, subsisten obligaciones





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanísticas pendientes de ejecución por parte de las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2, 3, 4 y 5, tales como:

Unidad de Actuación Urbanística 1: Se encuentra pendiente la cesión de suelo, la adecuación a nivel de rasante y la construcción de la vía Longitudinal Oriental, así como la ejecución de las respectivas estructuras hidráulicas. Igualmente, permanece pendiente la entrega de áreas destinadas a parques y la ejecución de obras ambientales de estabilización. En materia de equipamientos, se requiere la adecuación y construcción de suelo conforme a lo previsto en el plan.

Unidad de Actuación Urbanística 2: Permanece pendiente la cesión de suelo, la adecuación a nivel de rasante y la construcción de la vía Longitudinal Oriental, junto con la respectiva infraestructura hidráulica. Asimismo, se debe realizar la entrega de áreas para parques y la ejecución de obras de estabilización ambiental. Esta unidad también tiene pendiente la cesión de suelo para equipamiento.

Unidad de Actuación Urbanística 3: Está pendiente la cesión de suelo, la adecuación a nivel de rasante y la construcción de la vía Longitudinal Oriental, así como la construcción de estructuras hidráulicas. También se requiere la entrega de áreas destinadas a parques y la ejecución de obras ambientales de estabilización.

Unidad de Actuación Urbanística 4: Se encuentra pendiente la entrega de áreas para parques, la ejecución de obras de estabilización ambiental y el cumplimiento de obligaciones por fuera del área de planificación. Adicionalmente, debe efectuarse la cesión de suelo para equipamiento, así como la ampliación y complemento de la vía de acceso correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística y la Centralidad Barrial.

Unidad de Actuación Urbanística 5: Está pendiente la adecuación a nivel de rasante y la construcción de la vía Longitudinal Oriental, junto con la ejecución de estructuras hidráulicas. Asimismo, permanece pendiente la entrega de áreas para parques y la realización de obras ambientales de estabilización. En cuanto a las obligaciones por otras vías, se requiere la construcción del acceso a la calle 10B y la ejecución de la estructura hidráulica correspondiente.

Conforme a lo señalado, en el marco del Plan Parcial Altos del Poblado, la Unidad de Actuación Urbanística 1 no cuenta con resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG), ni con licencias de urbanización y/o construcciones aprobadas o en trámite ante Curaduría Urbana. Dicha unidad representa un área desarrollable de 9.296 m², lo que equivale al doce coma sesenta y seis por ciento (12,66%) del aprovechamiento total del previsto en el Decreto Municipal 1250 de 2009 para el plan parcial.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El artículo 68 del Decreto Municipal 1250 de 2009, establece una vigencia de dieciséis (16) años a partir de la publicación en la gaceta oficial, para las normas y proyectos del plan parcial, término que se cumple el día 27 de agosto de 2025.

Ahora bien, el Decreto Municipal 0790 de 2013, “por medio del cual se revisa y ajusta el Decreto 1250 de 2009” incluyó en su artículo 27 una mención expresa a la modificación del artículo 68 del Decreto 1250 de 2009. Sin embargo, del análisis sistemático, contextual y finalista de dicho Decreto 0790 de 2013 —incluyendo sus considerandos y estructura normativa—, se concluye que su objeto fue introducir ajustes técnicos, ambientales y normativos al contenido del Plan Parcial, sin modificar el término de vigencia general previamente establecido en el Decreto 1250 de 2009.

Basado en lo anterior, existen iniciativas de los propietarios de los predios localizados en las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3 que han manifestado su intención de desarrollar dicho suelo en el corto plazo. En este contexto, solicitaron mediante el oficio **20241049049**, de 12 de diciembre de 2024 a la Administración Distrital, la prórroga de la vigencia del plan parcial.

Tabla 9. Solicitudes de prórroga del Plan Parcial Altos del Poblado recibidas por el DAP

UAU	Matrícula Inmobiliaria del lote	Datos del propietario	Solicitante	Radicado de la solicitud
UAU 2 y 3	001-768682, 001-609475 y 001-153063.	Londoño Gomez	Alejandro García Quiroz	202410419049

Fuente. Elaboración propia DAP

A partir de esta solicitud, el Departamento Administrativo de Planeación inició el proceso de verificación técnica del proceso de ejecución del Plan Parcial, tal como se describe en la parte inicial de estos considerandos, teniendo en cuenta además, las implicaciones jurídicas y técnicas de la pérdida de vigencia del mismo.

De acuerdo con lo indicado en la memoria justificativa del presente acto, el vencimiento del Plan Parcial impediría que los elementos del modelo de ocupación establecidos por el mismo terminen de consolidarse, lo cual podría tener consecuencias negativas para la movilidad, el espacio público y la dotación de equipamientos colectivos del sector que deben ser asumidos por los urbanizadores.

Conforme al procedimiento para la aprobación y adopción de planes parciales establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29

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



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de la Ley 2079 de 2021, una vez surtidas las etapas correspondientes y agotadas las fases de concertación y consulta, el Plan Parcial “Altos del Poblado” de los predios ubicados en el Polígono Z5- D2 en Suelo de Desarrollo fue adoptado por el Alcalde mediante Decreto Municipal 1250 de 2009.

Por su parte, el parágrafo 3 del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 que modifica el 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.

Previamente a la firma del presente Decreto, fue implementado el procedimiento referido a la publicación de proyectos específicos de regulación descrito 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 Distrito de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín. Para estos efectos, el presente acto, fue previamente publicado en la página web del Distrito Especial de Medellín entre los días ----- y de ----- del mes de mayo del presente año, sin haber recibido opiniones, sugerencias o propuestas alternativas.

En mérito de lo anterior,

DECRETA

Artículo 1. Objeto. Prorrogar la vigencia del Decreto Municipal No. 1250 de 2009: “Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo “ALTOS DEL POBLADO”, revisado y ajustado mediante Decreto 0790 de 2013, para los predios ubicados en el Polígono Z5_D_2 en Suelo Urbano de la Ciudad de Medellín.” En consecuencia, el artículo 68 del citado Decreto quedará así:

“Artículo 68. Vigencia del plan parcial. El presente Plan Parcial adoptado bajo la vigencia del Acuerdo 46 de 2006, mantendrá su vigencia al amparo de dicha norma, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1250 de 2009, revisado y ajustado mediante Decreto 0790 de 2013, hasta tanto sean revisados y ajustados los contenidos de largo plazo Acuerdo Municipal 048 de 2014, momento en el cual podrá evaluarse la procedencia de mantenerla. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de solicitud escrita de los propietarios de los predios, para acogerse a la nueva reglamentación, según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 29 del Decreto 2079 de 2021, o la norma que la modifique, complemente o sustituya.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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_D_2, de acuerdo con la delimitación contenida en el artículo 26 del Decreto Municipal 1250 de 2009.

Artículo 3. *Vigencia y modificaciones.* El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y modifica el artículo 68 del Decreto Municipal 1250 de 2009, revisado y ajustado mediante artículo 27 de Decreto 0790 de 2013. Las demás disposiciones normativas contenidas en el citado Decreto y su modificación continúan vigentes.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA

Alcalde de Medellín

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ

Directora del Departamento Administrativo de Planeación

	Nombre	Firma
Proyectó:	Patricia Álvarez Gómez Arquitecta Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	
	Abogado. Juan Guillermo Zúñiga Holguín Contratista Despacho Departamento Administrativo de Planeación.	
Revisó:	Nelson D. Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	
	Abog. Adriana María Zapata Flórez Profesional Universitaria- Despacho Departamento Administrativo de Planeación.	
Aprobó	Arq. Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad	

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



www.medellin.gov.co

CO17/7740

