



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO PROVISIONAL 1720157925 DE 2025

“Por medio del cual se prorroga la vigencia del Plan Parcial de Desarrollo “El VERGEL” para el polígono SA_D_13 (suelo urbano), adoptado mediante Decreto Municipal 1028 de 2010 y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN (E)

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las otorgadas por el artículo 82 y los numerales 1 y 3 del artículo 315 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 Nacional 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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

disposiciones del presente Plan y los Macroproyectos, posibilitando la transición entre éstos y los proyectos urbanísticos.

En vigencia del Acuerdo Municipal 046 de 2006, se formuló el Plan Parcial “El Vergel” para el polígono de desarrollo SA_D_13, clasificado como suelo urbano. Para su adopción, se surtió en su totalidad el procedimiento de aprobación y adopción de planes parciales establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Las etapas y fases de concertación y consulta fueron debidamente agotadas, lo que permitió la adopción del Plan Parcial “El Vergel”, correspondiente a los predios ubicados en el polígono SA-D-13, clasificado como Suelo de Desarrollo. Este fue adoptado por el alcalde mediante el Decreto Municipal 1028 de 2010.

El propósito de este Plan es planificar y gestionar el desarrollo de treinta (30) predios localizados dentro de dicha área de suelo urbano. Al interior del polígono se definen 10 Unidades de Actuación urbanística UAU.

De estas Unidades de Actuación urbanísticas UAU, se evidencia la ejecución en la UAU 1 que tiene un área catastral de 94.864,2 conformada por 3 predios (matriculas 647531 con 46.589,7m², 647532 con 813,0 m² y 655520 con un área de 47.461,53m²) y en la UAU 6 con 11.542 m², que la conforman 2 predios, con matrícula 711224 con un área de 10769 m² y la matrícula 711223 con un área de 773 m².

De igual modo, se identifican dos (2) Áreas de Manejo Especial (AME), las cuales, a pesar de hallarse dentro del área de planificación del Plan Parcial, no se incluyen dentro del reparto equitativo de las cargas y beneficios, cualquier intervención en ellas se deberá cumplir con la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

En el artículo 10 del Decreto 1028 de 2010 se estableció que el área de planificación corresponde a 197.810,49 m², la cual se encuentra representada en el plano denominado “Delimitación del Área de Planificación”, protocolizado con dicho Decreto.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El modelo de ocupación territorial para El Vergel, correspondiente al polígono normativo SA_D_13, se caracteriza por un desarrollo urbanístico que privilegia las áreas libres y maximiza el aprovechamiento de los terrenos aptos, insertándose en un entorno natural con una alta oferta ambiental. Esta configuración representa una alternativa para la generación de espacio público y la protección del medio natural.

La oferta habitacional está orientada hacia la generación de espacios urbanos de alta calidad, donde las diferentes tipologías de vivienda de interés social no se encuentran urbanísticamente segregadas, sino integradas dentro de un espacio público continuo. La mayor expresión de esta integración es la centralidad de El Vergel, que alberga un equipamiento social de amplia cobertura. Este, junto con los equipamientos ya existentes en el sector, constituye un importante punto de interacción ciudadana, tanto para los habitantes de San Antonio de Prado como para la futura población residente.

El Plan Parcial se basa en la efectiva articulación del desarrollo inmobiliario previsto para el área de planificación con el resto de la ciudad, a través del sistema estructurante del espacio público en su componente natural. Este proceso de urbanización parte del reconocimiento de las potencialidades, valores y restricciones propias del territorio, con el propósito de implementar un modelo de ocupación armónico y ambientalmente equilibrado, tanto con los demás desarrollos de la zona como con el conjunto de la ciudad.

La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se encuentra consignada en el plano denominado “Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial”. Dicha delimitación incluye la construcción de parques lineales a lo largo de las corrientes naturales de agua existentes dentro del polígono, la generación de un borde de transición entre el suelo urbano y el rural, y la definición de centralidades asociadas al sistema de equipamientos y a los diferentes elementos del espacio público.

Con ello, el objetivo general del Plan Parcial consiste en planificar y gestionar el desarrollo urbano del área de planificación, correspondiente al polígono SA_D_13, a partir de la aplicación integral de los objetivos y del modelo de ciudad adoptados



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, los cuales se mantienen vigentes en el Acuerdo 48 de 2014.

A la fecha de expedición del presente Decreto, el Plan Parcial presenta avances en los procesos de ejecución del planeamiento en dos (2) de las diez (10) Unidades de Actuación Urbanística proyectadas, dentro de las cuales se han adelantado cinco (5) trámites de licenciamiento urbanístico.

De acuerdo con la información contenida en las licencias de urbanización aprobadas, referenciadas en la memoria justificativa del presente Decreto para las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 6 del Plan Parcial “El Vergel”, el porcentaje del área bruta del Plan Parcial que cuenta con licencia de urbanismo es superior al 53%. (En la Unidad de Actuación Urbanística UAU 1 se tienen 94.864,23 m² y en la UAU 6 se tienen 11.542 m²).

Esto evidencia que solo en 91.404,3 metros cuadrados que equivalen al 47% restante, que corresponden al área que conforman las UAUS 2, 3, 4, 5A, 5B, 7, 8 y 9 del Plan Parcial, aun no se han iniciado procesos de urbanización, tal y como se ilustra en la siguiente tabla:

Tabla 1. Proyectos Habitacionales Licenciados

Unidad De Actuación urbanística	Proyecto	Área en metros cuadrados	TOTAL, VIVIENDAS licenciadas	Total, viviendas potenciales Plan Parcial
1 y 6	Villa del Bosque	94.864,2	1035	1049,05
	Urbanización Milano	11.542,00		136,4
Total		106.406,2		1185,45

Fuente. Decreto Municipal 1028 de 2010 y Resoluciones de Curadurías Tercera C3 y Cuarta C4 de Medellín

En relación con los aprovechamientos licenciados, y de acuerdo con las licencias urbanísticas expedidas para las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 6 del Plan



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parcial “El Vergel”, estos corresponden aproximadamente a más del 50% de la edificabilidad total establecida en el artículo 46 del Decreto Municipal 1028 de 2010.

En concurso con la Secretaría de Gestión y Control Territorial, consultados los sistemas de información con los que cuenta el Distrito, se encuentra que a la fecha se han realizado cesiones de las áreas para zonas verdes correspondientes a las etapas 1 y 2 del Proyecto Villa del Bosque (Licencias C4-0228-18, C3-0042-20 y C3-0025-21), las cuales, acorde a lo evidenciado en visita técnica se encuentran ejecutadas en la Unidad de Actuación Urbanística UAU1 (Villa del Bosque)

En la Unidad Actuación Urbanística UAU6 (Milano), se ejecutó el proyecto Milano (Licencias C1-15-1653 y C1-A-2016-1826 que aclara la C1-15-1653), se encuentra que los lotes identificados con matrícula inmobiliaria (1245213), área 274,05m2 destinación vial, (1245214) con 741,1m2 destinación vial y (1245215) con 1224,04 m2 destinación zona verde; fueron cedidos por el constructor.

Conforme a lo señalado, en el marco del Plan Parcial “El Vergel”, las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3, 4, 5, 5B, 7, 8 y 9, según la información disponible en el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), no cuentan con resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG), ni con licencias de urbanización y/o construcciones aprobadas o en trámite ante las Curadurías Urbanas.

El artículo 70 del Decreto Municipal 1028 de 2010 establece una vigencia de quince (15) años, contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial, para las normas y proyectos del Plan Parcial. Este término se cumple el 16 de julio de 2025.

En este contexto, algunos propietarios de predios localizados en las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 6 han manifestado su intención de desarrollar dichos suelos en el corto plazo. Por tal motivo, mediante el oficio No. 202510170482 del 23 de mayo de 2025, solicitaron a la Administración Distrital la prórroga de la vigencia del Plan Parcial. Igualmente, se recibió solicitud de la señora Janeth Hurtado, donde enfatiza la importancia de la prórroga del decreto del instrumento



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de planificación para la implementación del Modelo de Ocupación del Plan Parcial El Vergel.

Tabla 2. Solicitudes de prórroga del Plan Parcial El Vergel recibidas por el Departamento Administrativo de Planeación DAP

Fecha de Solicitud	Solicitante	Radicado de la solicitud
23/05/2025	Jorge Enrique Hoyos Mejía	202510170482
28/03/2025	Janeth Hurtado Betancur	202510104708

Fuente. Elaboración propia DAP

A partir de estas solicitudes, el Departamento Administrativo de Planeación inició el proceso de verificación técnica del estado de ejecución del Plan Parcial, y ha considerado las implicaciones técnicas y jurídicas de la pérdida de vigencia de este.

De acuerdo con lo señalado en la memoria justificativa del presente acto, el Departamento Administrativo de Planeación considera que el vencimiento del Plan Parcial impediría la consolidación de los elementos del modelo de ocupación definidos en dicho instrumento, lo que podría ocasionar consecuencias negativas en aspectos como la movilidad, el espacio público y la dotación de equipamientos colectivos del sector, cuya responsabilidad de ejecución corresponde a los urbanizadores.

Del análisis efectuado se concluye que es viable la prórroga del Plan Parcial “El Vergel” Polígono SA_D_13, toda vez que las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 6 del Plan Parcial “El Vergel”, equivalen a un porcentaje superior al 53% del área bruta del Plan Parcial que cuenta con licencia de urbanismo y el vencimiento del mismo, impediría que se consolide el modelo de ocupación definido para el sector, lo cual podría tener consecuencias negativas para la movilidad, el espacio público y la dotación de equipamientos en el sector.

Según lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, debe precisarse que la prórroga del plan parcial no limita el derecho que le



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

asiste a los propietarios, a acogerse a la nueva normativa urbanística adoptada con el Acuerdo Municipal 048 de 2014 u otra que se produzca en el futuro. Para hacerlo, podrán formular un nuevo plan parcial de acuerdo con lo establecido en el citado decreto ley y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda y Desarrollo Territorial.

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 deberá señalarse expresamente en el Decreto mediante el cual se adopte. Además, indica que dicha vigencia no se verá afectada por eventuales modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios manifiesten por escrito su voluntad de acogerse a la nueva reglamentación.

El proyecto de decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, del XX de julio al XX de julio de 2025, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Medellín, se registraron XXX visitas y XXX descargas en la publicación, pero no se presentaron observaciones por parte de la comunidad dentro del plazo señalado. Lo anterior se encuentra consignado y detallado en los certificados, tanto de publicación como de participación, anexos al presente decreto.

En mérito de lo expuesto, el Alcalde de Medellín,

DECRETA

Artículo 1. Objeto. Prorrogar la vigencia del Decreto Municipal No. 1028 de 2010: *“Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo “El Vergel”, para los predios ubicados en el Polígono SA_D_13 en Suelo Urbano de la Ciudad de Medellín.”* En consecuencia, el artículo 70 del citado Decreto quedará así:

“Artículo 70. 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 1028 de 2010, hasta tanto sean revisados y ajustados los contenidos de largo plazo del Acuerdo Municipal 048 de 2014, momento en el cual podrá evaluarse la procedencia*





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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, adicione o sustituya.

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 SA_D_13, de acuerdo con la delimitación contenida en el artículo 10 del Decreto Municipal 1028 de 2010.

Artículo 3. *Vigencia y modificaciones.* El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y modifica el artículo 70 del Decreto Municipal 1028 de 2010.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín a los ____ días del mes de ____ de 20__

MANUEL VILLA MEJÍA
 Alcalde de Medellín (E)

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	
	Jorge Fredy Melo González Abogado 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	

ANEXO: Memoria justificativa.

MEMORIA JUSTIFICATIVA



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Decreto Provisional 1720157925 DE 2025

Dependencia que desarrollara el proyecto de Norma	Departamento Administrativo de Planeación
Título del Proyecto de Decreto o Resolución:	Por medio del cual se prorroga la vigencia del plan parcial El Vergel para el polígono SA_D_13, adoptado mediante Decreto Municipal 1028 de 2010 y se dictan otras disposiciones.
1. Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.	<p>ANTECEDENTES:</p> <p>Polígono: SA-D-13</p> <p>Iniciativa: Privada</p> <p>Área de intervención: 197.810,5 m²</p> <p>Unidades de actuación: Diez (10)</p> <p>Normas reglamentarias: Decreto Municipal 1028 de 2010 “Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo “EL VERGEL”, Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 46 de 2006, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007”.</p> <p>Plan de Ordenamiento Territorial: Acuerdo 046 de 2006</p> <p>Vigencia: 15 años contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial (Julio 16 de 2010)</p> <p>Panoramica, area de intervencion Plan Parcial El Vergel.</p>  <p>Fuente: Diseño Urbano, 2006.</p> <p>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, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas</p>



www.medellin.gov.co

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



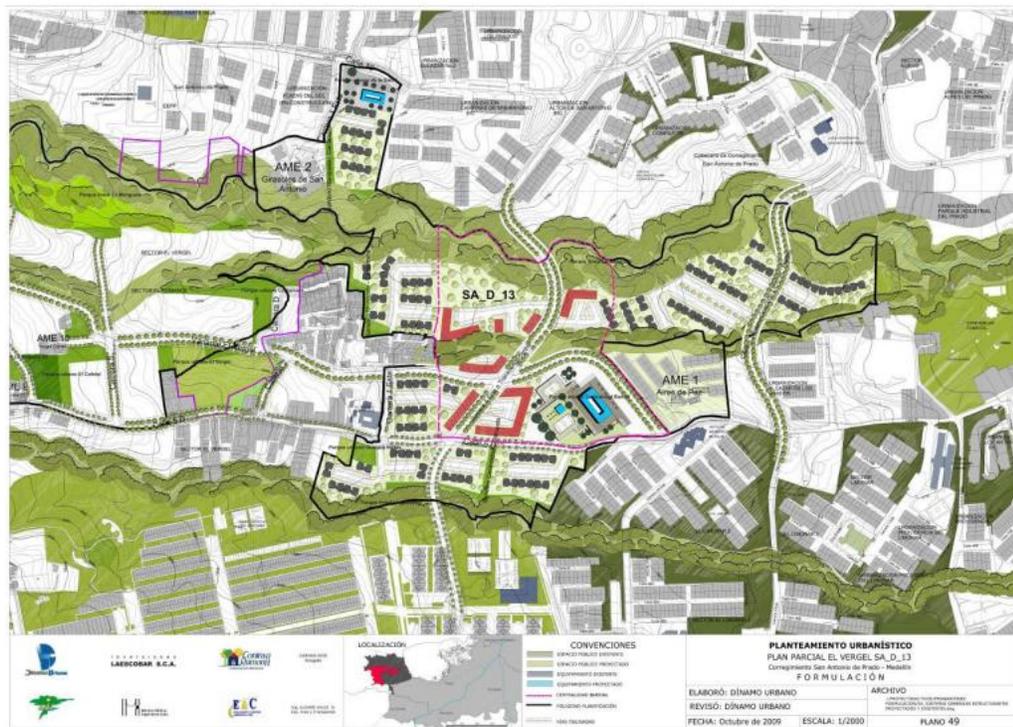
CO1717740



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 Municipal 048 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, 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 urbanos con tratamientos de desarrollo o renovación urbana, desarrollan las disposiciones del presente Plan y los Macroproyectos, posibilitando la transición entre estos y los proyectos urbanísticos.

Modelo de Ocupacion Plan Parcial El Vergel



Fuente: Planos protocolizados decreto 1028 de 2010, Plan Parcial el Vergel

En vigencia del Acuerdo Municipal 046 de 2006, se formuló el Plan Parcial El Vergel, para el polígono de desarrollo SA_D_13, mediante Decreto Municipal 1028 de 2010. El Plan pretende planificar y gestionar el desarrollo de treinta (30) predios, corresponden a lotes privados que conforman el área de intervención que se desarrollará mediante 10 Unidades de Actuación Urbanística UAU, para un área total de planificación de



197.810,5 m² la cual se representa en el mapa Delimitación del área de planificación, el cual se protocolizó con el Decreto Municipal 1028 de 2010.

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, espacio geográfico a intervenir está conformado por las quebradas La Manguala y La Cabuyala, al extremo norte y al extremo sur del polígono respectivamente; dichos espacios se proponen como parques lineales según las políticas del POT y los lineamientos de intervención reglamentados en el decreto 409 de 2007 sobre normas básicas. La generación de un borde de transición entre el suelo urbano y rural, la definición de cuatro (4) centralidades asociadas al sistema de equipamientos y elementos del espacio público.

Con ello el plan parcial ha buscado planificar y gestionar el desarrollo urbano del área de planificación, polígono SA-D-13, a partir de la aplicación integral de los objetivos y el modelo de ciudad adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio 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.

Al ejecutarse en su totalidad la edificabilidad asignada en el instrumento de planificación se garantiza la concreción del Modelo de Ocupación, pues los desarrollos habitacionales allí contemplados, una vez ejecutados sus aprovechamientos, deberán cumplir con las cargas designadas (obligaciones que se definen con la construcción de equipamientos, espacio público y vías) en el área de intervención y su entorno próximo, para el disfrute de la población allí asentada y los futuros habitantes del área de intervención.

Estado de desarrollo del plan parcial y cumplimiento de obligaciones

Con respecto al estado de ejecución del plan, a la fecha del presente acto, dos (2) de las diez (10) Unidades de Actuación a edificar han adelantado procesos de licenciamiento urbanístico y se encuentran en ejecución de acuerdo con la siguiente información de la siguiente tabla:

Tabla 1. Licenciamientos Plan Parcial El Vergel a junio de 2025

Torre	Estado	Resolución	Terminación	Estado obligaciones
-------	--------	------------	-------------	---------------------



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	N° Viviendas				Redes	Vías	Cesiones	Parque Lineal
3	210	Habitado	C4-1164 de Nov 2018	2020	90%	100%	100%	N.A
4	195	Habitado	C3-0042 de Enero 2020	2021	N.A	100%	50%	N.A
5	210	Habitado	C3-047 de sep. 2021	2023	N.A	N.A	50%	N.A
2	216	Habitado – Entregas	C3-0518 de agosto 2022	2024	95%	100%	60%	0%
1	204	En construcción	C3-1080 de agosto 2024	2026	N.A	100%	40%	0%

Fuente: Elaboración propia Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión – UFIG

Los aprovechamientos licenciados, y de acuerdo con las licencias urbanísticas expedidas para las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 6 del Plan Parcial “El Vergel”, estos corresponden aproximadamente a más del 50% de la edificabilidad total establecida en el artículo 46 del Decreto Municipal 1028 de 2010.

De estas Unidades de Actuación urbanísticas UAU, se evidencia la ejecución en la UAU 1 que tiene un área catastral de 94.864,2 conformada por 3 predios (matriculas 647531 con 46.589,7m2, 647532 con 813,0 m2 y 655520 con un área de 47.461,53m2) y en la UAU 6 con 11.542 m2, que la conforman 2 predios, con matrícula 711224 con un área de 10769 m2 y la matrícula 711223 con un área de 773 m2.

De igual modo, se identifican dos (2) Áreas de Manejo Especial (AME), las cuales, a pesar de hallarse dentro del área de planificación del Plan Parcial, no se incluyen dentro del reparto equitativo de las cargas y beneficios, cualquier intervención en ellas se deberá cumplir con la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

De acuerdo con la información contenida en las licencias de urbanización aprobadas y referenciadas con anterioridad, el Plan Parcial presenta avances en los procesos de ejecución del planeamiento en dos (2) de las diez (10) Unidades de Actuación Urbanística proyectadas, dentro de las cuales se han adelantado cinco (5) trámites de licenciamiento urbanístico.

Lo anterior evidencia que solo en 91.404,3 metros cuadrados que equivalen al 47% restante, que corresponden al área que conforman las UAUS 2, 3, 4, 5A, 5B, 7, 8 y 9 del Plan Parcial, aun no se han iniciado procesos de urbanización.

La siguiente es la tabla de edificabilidad del Plan Parcial El Vergel, extraída del Decreto 1028 de 2010.

Tabla 2. Edificabilidad Plan Parcial El Vergel



LA EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS-		VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIP-		TOTAL VIVIENDAS POTENCIALES VIS + VIP
	ÁREA BRUTA CATASTRO (m ²)	VIVIENDAS POTENCIALES (100v/ha)	ÁREA PARA VIP (m ²)	VIVIENDAS POTENCIALES ADICIONALES	
1	94.864,20	948,6	5.978,89	100,45	1.049,05
2	6.062,00	60,6	1.007,08	16,92	76,6
3	16.000,00	160	2.133,08	35,84	194
4	25.517,30	255,2	1.730,48	29,07	284,2
5a	13.865,00	138,7	1.098,52	18,46	155,7
5b	4.319,00	43,2	621,49	10,44	53,2
6	11.542,00	115,4	1.223,87	20,56	136,4
7	7.800,00	78	867,00	14,57	91
8	7.280,00	72,8	1.066,13	17,91	89,8
9	10.561,00	105,6	1.480,19	24,87	128,6
Total	197.810,50	1.978,10	17.206,74	289,07	2.266,1

Fuente: Plan Parcial El Vergel Decreto 1028 de 2010

Es importante señalar que los planes parciales definen ámbitos para la distribución equitativa de cargas y beneficios. Por esta razón, los desarrolladores de los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística asumen las cargas relacionadas con la generación y/o adecuación de vías, áreas verdes y equipamientos dentro del área de planificación del respectivo plan parcial. En concordancia con lo anterior, las obligaciones urbanísticas cumplidas hasta el 16 de julio de 2025 en el área de intervención correspondiente a las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 6 del Plan Parcial El Vergel, se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 3: Obligaciones cumplidas en el Área de intervención del Plan Parcial El Vergel

NOMBRE INSTRUMENTO	Proyecto	Destinación/ Área de cesión en metros cuadrados	POLIGONO SEGÚN ACUERDO DE APROBACION	APROBADO SEGÚN ACUERDO	ESTADO ACTUAL
EL VERGEL	Milano UAU 6	Vial 274,05	SA-D-13	Acuerdo 46 de 2006	Vigente hasta 16 de julio de 2025
		Vial 741,1			
	Villa del Bosque UAU 1	Zona verde 1224,04			

Fuente. Elaboración propia UFIG 2025, según información suministrada por Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El artículo 70 del citado Decreto Municipal 1028 de 2010, establece una vigencia de quince (15) años, para las normas y proyectos del plan parcial, la cual se cumple el próximo día 16 del mes de julio de 2025.

CONVENIENCIA:

Actualmente existen varias iniciativas de los propietarios de terrenos de las diferentes unidades de actuación urbanística que demuestran su intención de desarrollarse en el corto plazo y que han solicitado a la Administración Distrital, la prórroga de la vigencia del plan parcial.

La Administración Distrital ha recibido la siguiente solicitud de prórroga del Plan Parcial por parte de los señores de la firma INUBERCO, la cual se considera viable de acuerdo con el concepto técnico elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación y que se incorpora como memoria justificativa del Decreto:

Tabla 4. Solicitudes de prórroga del Plan Parcial El Vergel recibidas por el Departamento Administrativo de Planeación DAP

Fecha de Solicitud	Solicitante	Radicado de la solicitud
23/05/2025	Jorge Enrique Hoyos Mejía	202510170482
28/03/2025	Janeth Hurtado Betancur	202510104708

Fuente. Elaboración propia DAP

De acuerdo con la verificación efectuada por el Departamento Administrativo de Planeación, el plan parcial se ha venido ejecutando en cumplimiento de las normas establecidas para el sector, por lo que se recomienda su prórroga, toda vez que el vencimiento de este impediría que se consolide el modelo de ocupación definido para el sector, lo cual podría tener consecuencias negativas para la movilidad, el espacio público y la dotación de equipamientos en el sector.

Con respecto a lo establecido en el párrafo 3 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, debe precisarse que la prórroga del plan parcial no limita el derecho que le asiste a los propietarios, a acogerse a la nueva normativa urbanística adoptada con el Acuerdo Municipal 048 de 2014 u otra que se produzca en el futuro. Para hacerlo, podrán formular un nuevo plan parcial de acuerdo con lo establecido en el citado decreto ley y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda y Desarrollo Territorial.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<p>2. Las normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto.</p>	<p>El artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 de Decreto Nacional 019 de 2012, al establecer el procedimiento para planes parciales, ha prescrito que una vez aprobado en las fases de revisión consulta y concertación, corresponde al alcalde su adopción mediante Decreto.</p> <p>Por su parte, el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, en su artículo 2.2.4.1.3.1 establece que una vez surtidas las etapas previstas en dicha Reglamentación 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 y, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del mencionado Decreto, el Alcalde distrital adoptará el Plan Parcial a través de Decreto.</p> <p>El párrafo 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 deberá señalarse expresamente en el Decreto mediante el cual se adopte. Además, indica que dicha vigencia no se verá afectada por eventuales modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios manifiesten por escrito su voluntad de acogerse a la nueva reglamentación.</p> <p>Este mismo artículo, establece además que 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>3. La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.</p>	<p>El Decreto Municipal 1028 de 2010, cuya vigencia se prorroga, se encuentra vigente hasta el próximo 16 de julio de 2025.</p>
<p>4. Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto.</p>	<p>Se modifica el artículo 70 del Decreto Municipal 1028 de 2010.</p>
<p>5. Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre</p>	<p>No aplica</p>





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de que pudieran tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto (en caso de que sea procedente)	
6. El ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido	El Decreto aplicará para los desarrollos inmobiliarios que adelanten los agentes privados, públicos o mixtos, en el polígono SA_D_13, de acuerdo con la delimitación contenida en el Decreto Municipal 1028 de 2010.
7. Impacto económico si fuere el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto.	No aplica
8. Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesaria)	No aplica
9. Cualquier otro aspecto que la Dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.	
10. Seguridad Jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia: SI: NO: X	

	Nombre	Firma
Proyectó:	Patricia Álvarez Gómez Arquitecta Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	
	Jorge Fredy Melo González Abogado Departamento Administrativo de Planeación.	





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.	
Aprobó	Arq. Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad	

