



Alcaldía de Medellín

DECRETO PROVISIONAL N° 1720000694 DE 2017 (Junio 22)

“Por medio del cual se prorroga la vigencia del Plan Parcial La Cumbre adoptado para el para el polígono Z5_D_3A, mediante Decreto 1079 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 el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y 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, 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.

En vigencia del Acuerdo 62 de 1999, se adoptó el Plan Parcial La Cumbre para el polígono de desarrollo Z5_D_3A, mediante Decreto Municipal 1079 de 2007. El Plan, pretende planificar y viabilizar la incorporación y desarrollo de las áreas de intervención existentes al interior del polígono, de forma que se articulen de manera armónica al resto de desarrollos ya existentes en el polígono y la zona, así como actuar como borde del desarrollo urbano en el actual modelo de ocupación de la ciudad.



SC-CER-147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N° 52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55



Alcaldía de Medellín

Actualmente el plan parcial La Cumbre presenta un desarrollo de todas las Unidades (A, B, C, D). Las UAU A, B y C, presentan los mayores desarrollos, resultado de gestiones privadas de Compañías Constructoras. La UAU D se encuentra en construcción. Cada una de estas Unidades ha logrado consolidar las áreas de cesión de espacio público y movilidad en armonía con lo establecido en el Decreto de adopción.

A continuación, se detallan los desarrollos constructivos de cada una de las UAU.

UAU	ETAPAS	PROYECTO	ESTADO
A	A1	Zandalo	Ejecutado
	A2	Aniz	Ejecutado
	A3	Sin ejecución	Sin ejecución
	A4	Sin ejecución	Sin ejecución
	A5	El Zagal	Ejecutado
	A6	Sin ejecución	Sin ejecución
B	B8	Robles de la Calera	Ejecutado
	B7	Arrayanes de la Calera	Ejecutado
		Guayacanes de la Calera	Ejecutado
		Caobos de la Calera	Ejecutado
		Sauces de la Calera	Ejecutado
		Almendros de la Calera	En ejecución
C	C9	Cumbre	Ejecutado
	C10	Dominique	Ejecutado
D	D11	Sin ejecución	Sin ejecución
	D12	Office	En ejecución
	D13		
	D14		
	D15		
	D16		

El artículo 42 del citado Decreto Municipal 1079 de 2007, establece una vigencia de diez (10) años a partir de la publicación del mismo, para las normas y proyectos del Plan Parcial, la cual se cumple el próximo 5 de julio de conformidad con la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial 3000 del 5 de julio de 2007. Según los desarrollos mencionados anteriormente, en la actualidad el Plan Parcial presenta un desarrollo del 69% y requiere de más tiempo para poder consolidar las Unidades de Actuación que aún falta por desarrollar sus etapas de ejecución, tal como lo muestra la siguiente tabla:

Unidad de Actuación Urbanística	Área (M2)	Porcentaje de participación según el Plan Parcial	Porcentaje ejecutado según las etapas de las UAU	Porcentaje faltante por ejecutar según las etapas de las UAU
A	39.200	34%	20%	80%
B	61.084	53%	100%	0%
C	6.783	6%	100%	0%
D	8.429	7%	50%	50%
Total	115.496	100%		



SC-CER-147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal

Calle 44 N° 52 – 165

Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144

Conmutador 385 55 55



Alcaldía de Medellín

Mediante oficio con radicado número 20170138002, la Promotora La Cumbre S.A., a través Victoria Eugenia Ochoa, en calidad de Representante Legal, solicitó la prórroga de la vigencia del Plan Parcial, manifiesta su interés de continuar desarrollándolo con base en las normas urbanísticas aprobadas en el citado Decreto 1079 de 2007. Es de anotar que esta promotora, en calidad de propietaria, había formulado el Plan Parcial. La misma solicitud fue elevada por la Constructora Colpatria, a través de Ana Cristina Muñoz, en calidad de apoderada especial de la firma, quien manifiesto igualmente no pretender acogerse a la nueva reglamentación prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial, además que el Plan Parcial no requiere ser ajustado o modificado en sus componentes, tal como consta en el oficio con radicado 201710131739.

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 Municipal su adopción mediante Decreto.

Por su parte, el parágrafo 3 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, 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 de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

En mérito de lo anterior,

DECRETA

Artículo 1: Objeto. Prorrogar hasta por la vigencia del Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se revisó y ajustó el largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial la vigencia de las normas urbanísticas contempladas en el Plan Parcial la Cumbre para el polígono Z5_D_3A, adoptado mediante Decreto Municipal 1079 de 2007. Este término se contará a partir del 5 de julio de 2017.

Las demás disposiciones contenidas en el Plan Parcial objeto de la presente prórroga, se conservan en su integridad y su revisión se efectuará según lo dispuesto en los Decretos de adopción y demás normas aplicables.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto aplicará para los desarrollos inmobiliarios que adelanten agentes privados, públicos o mixtos, en el



SC-CER-147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N° 52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55



Alcaldía de Medellín

polígono Z5_D_3A, de acuerdo a la delimitación contenida en el artículo 3 del Decreto Municipal 1079 de 2007.

Artículo 3. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, especialmente el inciso primero del artículo 42 del Decreto Municipal 1079 de 2007.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA
Alcalde de Medellín

CÉSAR AUGUSTO HERNÁNDEZ CORREA
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Proyectó: Dany Granda Jaramillo / Abogado Mariluz González / Profesional Unidad de Formulación de Instrumentos Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad	Revisó: Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad	Aprobó: Claudia García Loboguerrero Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Paula Arboleda Jiménez Asesora Jurídica del Despacho
--	---	---



SC-CER-147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N° 52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55



Alcaldía de Medellín

ANEXO: Memoria justificativa.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Proyecto de Decreto Provisional No. 1720000694 de 2017

Dependencia que desarrollara el proyecto de Norma	Departamento Administrativo de Planeación
Título del Proyecto de Decreto o Resolución:	Por medio del cual se proroga la vigencia del Plan Parcial La Cumbre adoptado para el para el polígono Z5_D_3A, mediante Decreto 1079 de 2007 y se dictan otras disposiciones

<p>1. Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.</p>	<p>ANTECEDENTES:</p> <p>POLIGONO: Z5_D_3A INICIATIVA: Privada PROPONENTE: S + A PROMOTOR: Ingeniería Inmobiliaria ÁREA DE PLANIFICACIÓN: 100,49 ha (1.004.978 m²) ÁREA NETA: 11,54 ha (115.495 m²) UNIDADES DE ACTUACIÓN: 4 NORMAS REGLAMENTARIAS: Decreto 1079/07 POT: Acuerdo 62 de 1999 VIGENCIA: 10 años se vence el 5 de julio de 2017</p> 
--	--



SC-CER-147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal
 Calle 44 N° 52 – 165
 Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
 Conmutador 385 55 55



Alcaldía de Medellín

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 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.

En vigencia del Acuerdo 62 de 1999, se adoptó el Plan Parcial La Cumbre para el polígono de desarrollo Z5_D_3A, mediante Decreto Municipal 1079 de 2007. El plan, pretende planificar y viabilizar la incorporación y desarrollo de las áreas de intervención existentes al interior del polígono, de forma que se articulen de manera armónica al resto de desarrollos ya existentes en el polígono y la zona, así como actuar como borde del desarrollo urbano en el actual modelo de ocupación de la ciudad.

El plan busca generar unas estrategias de intervención bajo los siguientes propósitos:

- Crear condiciones a través de la ubicación de los sistemas de espacios públicos para que exista continuidad de los elementos naturales que articulan suelos urbano – rural, a través de la conformación de parques lineales de quebradas, así como apoyando la articulación y la valoración de estos sistemas naturales con los sistemas estructurantes artificiales.
- Proponer un sistema de ocupación que privilegie las posibilidades de construcción en altura y baja ocupación del territorio de forma tal que los desarrollos sean desde el punto de vista ambiental y de los ecosistemas permeables y abiertos.
- Establecer unas pautas para el desarrollo del área de intervención que puedan ser adaptables a diferentes tipologías de urbanización de manera tal que privilegien las posibilidades inmobiliarias en el marco de los usos y tratamiento establecidos por el POT.
- Posibilitar la aparición de usos complementarios a la vivienda



SC-CER147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N° 52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55



Alcaldía de Medellín

de forma tal que esta tenga la posibilidad de contar con servicios y comercio barrial en su entorno inmediato.

- Solucionar las insuficiencias en equipamientos y de conexiones, mediante su ubicación estratégica sobre los corredores viales principales con el fin de tener una buena accesibilidad y conformar un sistema articulado que se incorpore al sistema de centralidades del sector.

ESTADO DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Actualmente el plan parcial presenta un desarrollo de todas las Unidades (A, B, C, D)

Las UAU A, B y C, presentan los mayores desarrollos, resultado de gestiones privadas de grandes constructores. La UAU D se encuentra en construcción. Cada una de estas unidades ha logrado consolidar las áreas de cesión de espacio público y movilidad de la siguiente manera:

- Cesión + adecuación de suelo para zonas verdes, en el lote 6A en la unidad de gestión A, a cargo de la unidad de gestión A y B. Conformar parte del parque lineal de la quebrada La Sanín.
- Cesión + adecuación de zonas verdes en la unidad de gestión B. Conformación del parque lineal La Cumbre.
- Cesión de fajas para vías públicas.
- Cesión + construcción de una calzada de la Longitudinal Oriental.
- Construcción de equipamientos: Este se hizo en dinero pues en el lote 6ª, donde se localizaba el equipamiento, el plan no incorporó el retiro sur de uno de los afluentes de la quebrada la Sanín, por lo que no es posible la localización de equipamientos en este sitio.

OPORTUNIDAD:

A continuación, se detallan los desarrollos constructivos de cada una de las UAU.

UAU	ETAPAS	PROYECTO	ESTADO
A	A1	Zandalo	Ejecutado
	A2	Aniz	Ejecutado
	A3	Sin ejecución	Sin ejecución
	A4	Sin ejecución	Sin ejecución
	A5	El Zagal	Ejecutado
	A6	Sin ejecución	Sin ejecución
B	B8	Robles de la Calera	Ejecutado
	B7	Arrayanes de la Calera	Ejecutado
		Guayacanes de la Calera	Ejecutado



SC-CER-147890



Alcaldía de Medellín

		Caobos de la Calera	Ejecutado
		Sauces de la Calera	Ejecutado
		Almendros de la Calera	En ejecución
C	C9	Cumbre	Ejecutado
	C10	Dominique	Ejecutado
D	D11	Sin ejecución	Sin ejecución
	D12	Office	En ejecución
	D13		
	D14		
	D15		
	D16		

El artículo 42 del citado Decreto Municipal 1079 de 2007, establece una vigencia de diez (10) años a partir de la publicación del mismo, para las normas y proyectos del Plan Parcial, la cual se cumple el próximo 5 de julio. Según los desarrollos mencionados anteriormente, en la actualidad el Plan Parcial presenta un desarrollo del 69% y requiere de más tiempo para poder consolidar las Unidades de Actuación que aún falta por desarrollar sus etapas de ejecución, tal como lo muestra la siguiente tabla:

Unidad de Actuación Urbanística	Área (M2)	Porcentaje de participación según el Plan Parcial	Porcentaje ejecutado según las etapas de las UAU	Porcentaje faltante por ejecutar según las etapas de las UAU
A	39.200	34%	20%	80%
B	61.084	53%	100%	0%
C	6.783	6%	100%	0%
D	8.429	7%	50%	50%
Total	115.496	100%		

Mediante oficios con radicado número 20170138002, la Promotora La Cumbre S.A., a través Victoria Eugenia Ochoa, en calidad de Representante Legal, han solicitado la prórroga de la vigencia del Plan Parcial, pues es su interés continuar desarrollándolo con base en las normas urbanísticas aprobadas en el citado Decreto 1079 de 2007. Esta promotora, en calidad de propietaria, había formulado el Plan Parcial. La misma solicitud fue elevada por la Constructora Colpatria, a través de Ana Cristina Muñoz, en calidad de apoderada especial de la firma, quien manifiesta además que el plan parcial no requiere ser ajustado o modificado en sus componentes, tal como consta en el oficio con radicado 201710131739.

CONVENIENCIA:



SC-CER-147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N° 52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55



Alcaldía de Medellín

	<p>De acuerdo a 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 prorrogación, toda vez que 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.</p>
2. Las normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto.	<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 Municipal su adopción mediante Decreto.</p> <p>El párrafo 3 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, 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 de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.</p>
3. La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.	<p>El Decreto Municipal 1079 de 2007, cuya vigencia se prorrogó, se encuentra vigente hasta el 5 de julio de 2017.</p>
4. Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto.	<p>Se modifica el artículo 42 del Decreto Municipal 1097 de 2015.</p>
5. Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre de que pudieran tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto (en caso de que sea procedente)	<p>No aplica</p>
6. El ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido	<p>El Decreto aplicará para los desarrollos inmobiliarios que adelanten agentes privados, públicos o mixtos, en el polígono Z5_RED_9, de acuerdo a la delimitación contenida en el artículo 3 del Decreto Municipal 1079 de 2007.</p>
7. Impacto económico si fuere el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto.	<p>No aplica</p>



SC-CER-147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N° 52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55



Alcaldía de Medellín

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	

Proyectó: Dany Granda Jaramillo / Abogado Mariluz González / Profesional Unidad de Formulación de Instrumentos Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad	Revisó: Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión. Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad	Aprobó: Claudia García Loboguerrero Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Paula Arboleda Jiménez Asesora Jurídica del Despacho
---	---	--



SC-CER-147890

DE-GEJU Decreto_v2

Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N° 52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55