

DECRETO 0929 DE 2018

(NOVIEMBRE 23)

Por medio del cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del Plan Parcial de Desarrollo del polígono Z5-D-3 y parte del polígono SE-CSB1-02 denominado San Lucas, adoptado mediante Decreto Municipal No. 1789 de 2009 y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DE MEDELLIN

El Alcalde de Medellín en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.4.1.6.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO QUE:

El artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.”*

El artículo 39 de la Ley 388 de 1997 define la Unidad de Actuación Urbanística como *“el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios”*

El artículo 41 de la citada Ley consagra, que la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística se realizará de acuerdo con los parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial.

El Decreto Único Nacional 1077 de 2015, reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, ha precisado las condiciones de aplicación de las citadas disposiciones de la Ley 388 de 1997, estableciendo el procedimiento para la adopción de las unidades de actuación urbanística.

Los artículos 44 y siguientes de la Ley 388 de 1997, reglamentados en el Decreto 1077 de 2015, establecen las normas para la ejecución de las unidades de actuación urbanística, lo cual implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie,

mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo determine el correspondiente plan parcial.

Según el Decreto Nacional, la actuación administrativa de que trata el presente Decreto, procede cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incorporados, no logran el consenso necesario para asociarse, conformar la unidad de gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 y solicitar conjuntamente una única licencia de urbanización o reurbanización, según el caso, lo cual implica la utilización de alguno de los mecanismos de gestión asociada entre los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo determine el correspondiente plan parcial.

Indica además este Decreto Nacional, que de no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.4.1.6.2.1 al 2.2.4.1.6.2.4 Subsección 2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.

Los artículos 2.2.4.1.6.2.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 regulan el procedimiento para la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, señalando que el proyecto de delimitación será presentado ante la oficina de planeación municipal o distrital correspondiente, de oficio o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial, y será aprobado por el Alcalde Municipal o Distrital respectivo.

El artículo 2.2.4.1.6.2.4 ibídem, enuncia dentro de los contenidos mínimos del acto de delimitación, el señalamiento de los aspectos que se deben contemplar en la definición de las bases para la actuación de que tratan los artículos 44 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Mediante el Decreto Municipal 1789 de 2009 se adopta el Plan Parcial para el polígono Z5-D-3 y parte del polígono SECSN1-02 denominado “SAN LUCAS” de la Ciudad de Medellín en aplicación de las disposiciones del Acuerdo 46 de 2006, correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial vigente al momento de su adopción. El Área de planeamiento se conforma por 4 Unidades de Actuación Urbanística y 2 Áreas de Manejo Especial- AME-.

Este Decreto, en su artículo 348, define la Unidad de Actuación Urbanística como el área conformada por uno o varios inmuebles, cuya delimitación se propone por el proyecto de plan parcial, la cual debe ser urbanizada y construida mediante la gestión asociada de sus propietarios para facilitar la dotación de la infraestructura para la movilidad, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos colectivos y demás cargas que garanticen la ejecución del plan parcial mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios y el uso racional de suelo. Determina el mismo artículo del citado Plan de Ordenamiento que, "Las unidades de actuación urbanística y su tamaño será determinado en función de la concreción de una estructura coherente y funcional del espacio público. Las diferentes unidades deberán posibilitar, al momento de su

ejecución, el cumplimiento de los estándares de habitabilidad para la población que se asiente en su interior."

El artículo 7 del mencionado Decreto 1789 de 2009, que adopta el plan parcial, determina que es objetivo de su ejecución el "Aprovechar el área de intervención desde el punto de vista público y privado, optimizando el aprovechamiento del suelo con los desarrollos inmobiliarios propuestos, al tiempo que se intervienen y adecúan los elementos naturales y artificiales contemplados en el área de planeamiento. Es así como, en el artículo 40 establece las cargas de suelo por Unidad de Actuación Urbanística, el caso de la Unidad de Actuación Urbanística 4, estas son:

Área Bruta para índice (M ²)	6.002.95
Espacio Público (M ²)	1.800.89
Suelo a ceder para el desarrollo vial (M ²)	-0-
Área a ceder fuera del retiro de la quebrada (M ²)	1.280.57
Área a ceder dentro del retiro de la quebrada (M ²)	520,32
Área a construir en equipamiento (M ²)	63.03

El señor HÉCTOR RAÚL ALVAREZ BARRERA, representante legal de Cantagirone SAS, en calidad de fideicomitente en EL FIDEICOMISO CANTAGIRONE SETTE, propietario del Lote 2 con matrícula inmobiliaria 001-107541 de la Unidad de Actuación Urbanística 4, área equivalente al 63.85% del área total, asociada a 1 de los 2 predios que la conforman, mediante oficio No. 201810140343, el día 18 de mayo de 2018, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación la aprobación del proyecto de delimitación correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del Plan Parcial de Desarrollo San Lucas, para lo cual aportó los siguientes documentos:

- * Certificado de existencia y representación legal de la fiduciaria CORFICOLMBIANA en calidad de vocera del Fideicomiso CANTAGIRONE SETTE
- * Coadyuvancia donde la fiduciaria otorga poder al señor Héctor Raúl Álvarez Barrera como representante legal de Cantagirone SAS para tramitar la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 4
- * Certificado de existencia y representación legal de la empresa Cantagirone SAS
- * Copia de la cédula de ciudadanía del señor Héctor Raúl Álvarez Barrera, representante legal de Cantagirone SAS
- * Certificados de libertad y tradición de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 4, a saber 001-415316 y 001-107541
- * Fichas catastrales de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 4

- * Relación de las direcciones de los titulares de derechos reales y de los vecinos colindantes, con la unidad de actuación propuesta
- * Estudio de títulos
- * Plancha en escala 1:200 con la localización de los predios objeto de la solicitud
- * Plano topográfico de los predios incluidos en la propuesta de delimitación
- * Plano de vecinos colindantes
- * Resolución 915 del 6 de septiembre de 2016 en la que la sociedad de Activos Especiales SAS nombra en calidad de depositario provisional del lote 1, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-415316 a Activos y Bienes SAS
- * Oficio recibido el 18 de diciembre de 2017 en la que la sociedad que ostenta la calidad de depositario provisional del bien, informa que "hasta que no haya decisión de fondo sobre el predio, no puede celebrarse ningún tipo de transacción por estar fuera del comercio, así como tampoco será viable adelantar gestiones relacionadas con particiones, reloteos, subdivisiones o integraciones de proyectos urbanísticos."

Una vez verificada la información, se concluye que el solicitante del trámite de delimitación de la unidad de actuación urbanística es propietario de un área equivalente al 63.85% del área total, asociada a 1 de los 2 predios que la conforman, por lo cual, en el marco de lo dispuesto en los artículos 42 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto

Nacional 1077 de 2015, la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, adscrita al Departamento Administrativo de Planeación, dio inicio al procedimiento y trámite de adopción de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del plan parcial de Desarrollo “San Lucas”, donde se surtieron las siguientes actuaciones:

a) Citación a titulares de derechos reales y vecinos colindantes: Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.4.1.6.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para garantizar el derecho a la participación del proyecto, el Departamento Administrativo de Planeación citó a los titulares de derechos reales incluidos en la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del Desarrollo San Lucas mediante comunicación escrita del día 24 de mayo de 2018, dentro del plazo establecido por la norma, informando el trámite que se adelanta y que disponían de un término de 30 días, contados desde el recibo de la citación, para formular objeciones u observaciones.

b) Trámite de objeciones y observaciones al proyecto de delimitación. Frente al proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del plan parcial de Desarrollo “San Lucas”, se recibieron llamadas telefónicas de los administradores de los conjuntos residenciales Rincón de San Lucas, Hausen y Torre Veracruz, quienes manifestaron inquietudes con el proceso, las cuales fueron atendidas y subsanadas telefónicamente, igualmente se atendió reunión con la administradora y miembros del consejo de administración. En la reunión que consta en acta del expediente, se expuso por parte del DAP el plan parcial y el procedimiento a seguir con relación al predio que actualmente se encuentra a cargo de la Sociedad de Activos Especiales.

c) Revisión. Una vez agotado el tiempo para la recepción de objeciones y observaciones al proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística y surtido el procedimiento respectivo, el Departamento Administrativo de Planeación consideró ajustado el proyecto y presentó para la aprobación definitiva del Alcalde, la adopción de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del Plan Parcial de Desarrollo “San Lucas, en los términos del artículo 2.2.4.1.6.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En el marco del proceso de revisión de la documentación aportada y de acuerdo a las comunicaciones remitidas por la Sociedad de Activos Especiales -SAE- y el ente administrador del bien, se pudo constatar que el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-415316 aún se encuentra dentro del proceso judicial de extinción de dominio, con embargo y suspensión del poder dispositivo por la fiscalía 24 especializada de Bogotá y actualmente se encuentra puesto a disposición de la empresa Activos y Bienes como

depositario provisional en representación de la SAE. En consecuencia, en los sucesivos procesos de enajenación voluntaria y expropiación a favor de terceros que puedan derivarse del presente acto de adopción de delimitación, deberán comparecer la SAE y el ente administrador, quienes en el marco de sus facultades de administración y enajenación podrán atender dichas solicitudes.

Este proyecto de Decreto fue publicado en la página web del Municipio de Medellín, entre los días 2 y 9 de noviembre de 2018, 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 Municipio de Medellín.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO. Aprobar la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del Plan Parcial de Desarrollo “San Lucas”, polígono Z5-D-3 y parte del polígono SE-CSB1-02, adoptado mediante el Decreto Municipal 1789 de 2009, de conformidad con lo señalado en la parte motiva de este Acto.

PARAGRAFO: Estos polígonos Z5-D-3 y parte del polígono SECSN1-02 corresponden a las disposiciones del Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial vigente al momento de la adopción del Plan Parcial.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Estas disposiciones aplicarán para las actuaciones urbanísticas e instrumentos de gestión del suelo que pretendan desarrollarse en la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del Plan Parcial de Desarrollo “San Lucas”, polígono Z5-D-3 la cual se encuentra demarcada en el Plano U01/02 y en el plano normativo 9 anexo al Decreto 1789 de 2009, que forman parte integrante del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 3. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La Unidad de Actuación Urbanística 4 está compuesta por dos predios que tienen construcciones de casas unifamiliares; a su interior se plantea el desarrollo de proyectos de vivienda relacionados con la trama existente barrial y la consolidación de parte del parque lineal de la Quebrada La Aguacatala, está conformada por los inmuebles que se identifican a continuación:

Manzana	Dirección	Matricula inmobiliaria	Titulares de derechos reales	Área (m ²)	% de participación en la UAU 4
14120010050	Carrera 24 #16 AA Sur-136	001-415316	Martín Emilio Tamayo Ortiz Embargo en proceso de fiscalía y suspensión del poder dispositivo por la fiscalía 24 especializada de Bogotá (proceso de extinción de dominio)	2.170.23	36.15
14120010051	Carrera 22 #16AA Sur-140	001-107541	Fiduciaria Corficolombiana S.A. vocera del fideicomiso CANTAGIRONE SETTE	3.832.73	63.85

ARTÍCULO 4. INSCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 3 del artículo 2.2.4.1.6.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, a través del Departamento Administrativo de Planeación se remitirá copia del presente decreto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, para la inscripción del presente acto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 4 en cada uno de los folios de matrícula de los predios señalados en el artículo anterior bajo el Código 900-otros, clasificación 0914.-**DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA** o el que haga sus veces.

ARTÍCULO 5. REGLAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La Unidad de Actuación Urbanística 4 podrá desarrollarse mediante reajuste de tierras, cooperación entre partícipes o englobe, según lo definan los propietarios de los predios. En todo caso, deberán implementarse los procedimientos que hagan posible el cumplimiento de los objetivos y estrategias de desarrollo que se definieron en el Decreto Municipal 1789 de 2009.

Para la ejecución de las obras que permitan desarrollar el aprovechamiento urbanístico establecido por el plan parcial, los interesados deberán establecer un protocolo de participación que incorpore la definición, al menos de los siguientes aspectos:

- a) Definición de las bases para la actuación urbanística para lo cual es necesario que se discriminen y detallen para cada predio las cargas y beneficios que le corresponden.
- b) Modelación de un esquema que permita apreciar los procedimientos que se llevaron a cabo para el reparto de cargas y beneficios entre los predios que conforman la Unidad de Actuación.
- c) Definición de los procedimientos que permitan el reparto de aprovechamientos urbanísticos y la discriminación de los usos a los que se pretenden destinar los inmuebles resultantes de la intervención.
- d) Esquema de gestión propuesto para el desarrollo por etapas del área que conforma la Unidad.

- e) Designación de la persona o entidad que tendrá a su cargo la gestión del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 6. DEFINICIÓN DE LAS BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para la definición de las bases de la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística se seguirán los parámetros y procedimientos establecidos para ello en el Decreto Municipal 1789 de 2009 por medio del cual se adopta el Plan Parcial.

ARTÍCULO 7. ENTIDAD GESTORA. Es el ente de representación de los propietarios e interesados en la gestión, desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, asegura el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las diferentes unidades, en el marco de las reglas y condiciones definidas en el Decreto Municipal 1789 de 2009

ARTÍCULO 8. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Los predios incluidos dentro de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística que establece el artículo 3 del presente Decreto, no podrán tramitar licencias de urbanización o construcción de manera individual, una vez se inscriba en las matrículas inmobiliarias la constitución de la Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 9. NOTIFICACIÓN. El presente Decreto deberá notificarse a los titulares de derechos reales de los inmuebles que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 4 del Plan Parcial de Desarrollo "San Lucas" y a los vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite, en los términos de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o la norma que la complementa, modifique o sustituya.

PARAGRAFO. En aplicación de lo previsto en la Ley 1708 de 2014, modificada por la Ley 1849 de 2017, se remitirá copia del presente Acto Administrativo a la Fiscalía 24 especializada, dirección Nacional de Fiscalía, Grupo de Tareas Especiales de la ciudad de Bogotá, para lo de su competencia.

ARTÍCULO 10. VIGENCIA Y RECURSOS EN SEDE ADMINISTRATIVA. El presente Decreto rige a partir de su ejecutoria y contra el mismo procede el recurso de reposición ante el Alcalde, de conformidad con lo establecido en el inciso tercero del artículo 2.2.4.1.6.2.3 del Decreto Nacional

1077 del 2015 y en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo

Contencioso Administrativo, o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Medellín,

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA

Alcalde

ANA CATHALINA OCHOA YEPES

Directora

Departamento Administrativo de Planeación