

EVOLUCIÓN Y BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES EN MEDELLÍN 1999-2016

(EVOLUTION AND BALANCE OF PARTIAL PLANS IN MEDELLÍN 1999-2016)

JAVIER IVÁN GARCÍA GONZÁLEZ
ARQUITECTO

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA SEDE MEDELLÍN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
ESCUELA DE PLANEACIÓN URBANO-REGIONAL
MAESTRÍA EN ESTUDIOS URBANO-REGIONALES. – PROFUNDIZACIÓN
MAYO DE 2016

EVOLUCIÓN Y BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES EN MEDELLÍN 1999-2016

(EVOLUTION AND BALANCE OF PARTIAL PLANS IN MEDELLÍN 1999-2016)

JAVIER IVÁN GARCÍA GONZÁLEZ
ARQUITECTO

Trabajo Final de Maestría presentado en cumplimiento de los requisitos para optar al título de

Magíster en Estudios Urbano-Regionales

Directora
Profesora ANÁLIDA DE LA CRUZ RINCÓN PATIÑO
Doctora en Investigación y Planeación Urbano - Regional

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA SEDE MEDELLÍN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
ESCUELA DE PLANEACIÓN URBANO-REGIONAL
MAESTRÍA EN ESTUDIOS URBANO-REGIONALES. – PROFUNDIZACIÓN
MAYO DE 2016

AGRADECIMIENTOS

A la Escuela en Planeación Urbano Regional por todos los aprendizajes.

A la profesora Análida Rincón por su ayuda, guía y aporte en este proceso.

A mis compañeros Sandra, Luisa, Patricia y Alejandra, su amistad y aportes han sido invaluableles.

A mis dos tías, por todo su apoyo y cariño.

A mi esposa y compañera incondicional, por su amor y paciencia a lo largo de los años.

A mi familia, por su interés y apoyo en todo momento, especialmente a mi madre, ejemplo de fortaleza y alegría inquebrantables.

RESUMEN

Las innovaciones y orientaciones incorporadas con la Ley 388 de 1997 al sistema urbanístico colombiano, dieron lugar a un cambio de paradigma en el campo de la ordenación del territorio en la ciudad e inició un proceso de adaptación, implementación y aprendizaje del desarrollo urbano bajo los nuevos parámetros, por parte de los entes territoriales y los demás actores del desarrollo territorial a nivel local y nacional.

El Plan Parcial, es el instrumento de gestión del suelo, que más innovaciones incorpora en el sistema urbanístico colombiano y, por ello, es clave para ilustrar los enfoques y aprendizajes en la ordenación del territorio a nivel local.

Mediante la revisión de los cambios en la reglamentación urbanística relacionada con los Planes Parciales, incorporados en los Acuerdos Municipales que han reglamentado el Plan de Ordenamiento Territorial, se evidencian los cambios de enfoque y alcance en la concepción de esta figura y, a través de este análisis, se muestran los ajustes en la concepción y alcance del proceso de ordenación del territorio a nivel local a lo largo de estos últimos quince años.

Palabras Clave:

Plan Parcial, Gestión, Instrumentos de gestión del suelo, evolución, balance.

ABSTRACT

Innovations and guidelines incorporated with Law 388 of 1997 to the Colombian urban system, led to a paradigm shift in the field of regional planning in the city and began a process of adaptation, implementation and training of urban development under the new parameters, by local authorities and other stakeholders of territorial development at local and national level.

The Partial Plan is the instrument land management, which incorporates further innovations in the Colombian urban system and, therefore, is key to illustrate approaches and learning in urban planning at the local level.

This paper proposes the review of changes in zoning laws related to the Partial Plans incorporated into municipal agreements that have regulated the Land Use Plan, whit which are noted the changes in approach and scope in the design of this figure and, through this analysis, adjustments are shown in the design and scope of the process of urban planning at the local level over the past fifteen years.

Keywords:

Partial Plan, management, soil management tools, evolution, balance.

CONTENIDO

AGRADECIMIENTOS	3
RESUMEN	4
ABSTRACT.....	5
INDICE DE IMÁGENES.....	9
ÍNDICE DE TABLAS.....	10
INTRODUCCIÓN	11
1 ASPECTOS GENERALES DE LOS PLANES PARCIALES.....	14
1.1 ANTECEDENTES INTERNACIONALES DE LOS PLANES PARCIALES	14
1.2 INCORPORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES EN EL SISTEMA URBANÍSTICO COLOMBIANO	17
1.3 CAMBIO DE ENFOQUE EN LA PROPIEDAD Y USO DEL SUELO.	19
1.4 EL SUELO EN LOS PLANES PARCIALES.....	25
1.5 PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL EN EL DESARROLLO URBANO DE ÁREAS ESTRATÉGICAS	28
1.6 LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO EN LOS PLANES PARCIALES	29
1.7 PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA.....	30
1.8 PROCEDIMIENTO DE FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES	31
2 EVOLUCIÓN Y BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES EN MEDELLÍN.....	34
2.1 LOS PLANES PARCIALES EN EL ACUERDO 062 DE 1999.....	35
2.1.1 PRIMER BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES.....	43
2.1.2 AVANCES EN LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN PLAN PARCIAL	46
2.1.3 CONCLUSIONES.....	49
2.2 LOS PLANES PARCIALES EN EL ACUERDO 046 DE 2006.....	51
2.2.1 ÁREAS SUJETAS A PLANES PARCIALES.....	51

2.2.2	DESARROLLO DE CENTRALIDADES.....	56
2.2.3	DIVULGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE LA HERRAMIENTA.....	56
2.2.4	CONCLUSIONES.....	60
2.3	SEGUNDO BALANCE DE PLANES PARCIALES.....	60
2.3.1	PROBLEMAS GENERALES IDENTIFICADOS EN EL BALANCE.....	63
2.3.2	CONCLUSIONES DEL BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES.....	74
2.4	LOS PLANES PARCIALES EN EL ACUERDO 048 DE 2014.....	76
2.4.1	ÁREAS SUJETAS A PLAN PARCIAL.....	76
2.4.2	AJUSTE INSTITUCIONAL Y REGLAMENTACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.....	78
2.4.3	DESARROLLO INSTITUCIONAL.....	79
2.4.4	SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL.....	83
2.4.4.1	Subsistema de instrumentos de planificación del suelo:.....	83
2.4.4.2	Subsistema de Instrumentos de Intervención del Suelo.....	89
2.4.4.3	Subsistema de instrumentos de financiación:.....	96
2.4.4.4	Conclusiones del capítulo.....	107
2.4.5	PLANES PARCIALES ADOPTADOS CON ACUERDO 048 DE 2014.....	109
3	PLANES PARCIALES ADOPTADOS Y VIGENCIA.....	112
3.1	PLANES PARCIALES ADOPTADOS.....	112
3.2	VIGENCIA DE LOS PLANES PARCIALES.....	113
3.3	AJUSTE DE PLANES PARCIALES.....	114
4	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	119
4.1	EVOLUCIÓN NORMATIVA.....	119
4.2	CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES.....	120
4.3	DE PLANES PARCIALES POR POLÍGONO A PLANES PARCIALES POR MACROPROYECTO.....	121
4.4	ASPECTOS SOCIALES.....	122
4.4.1	PROCESOS DE PARTICIPACIÓN Y SOCIALIZACIÓN.....	138
4.4.2	ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	140
4.4.3	POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES ACUERDO 048 DE 2014.....	140

4.5	ASPECTOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS	142
4.6	ESPACIO PÚBLICO	144
4.7	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	145
4.8	BALANCE DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT.....	146
4.8.1	CONTROL DE DENSIDADES Y CAPACIDAD DE SOPORTE.....	147
4.8.2	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	147
4.9	GESTIÓN DEL SUELO.....	150
4.9.1	LA PROPIEDAD Y EL VALOR DEL SUELO	152
4.9.2	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	157
4.9.3	GESTIÓN INSTITUCIONAL	158
4.9.3.1	POT y Hacienda Pública.....	159
4.9.3.2	Empresas públicas de Medellín	160
4.9.3.3	Instituto Social de Vivienda y Hábitat	161
4.10	CONCLUSIONES GENERALES	162
4.11	EQUIDAD TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.....	162
5	BIBLIOGRAFIA Y REFERENCIAS	165

INDICE DE IMÁGENES

Ilustración 1 Áreas sujetas a formulación de planes parciales del Acuerdo Municipal 062 de 1999. POT.	42
Ilustración 2. Áreas sujetas a Plan Parcial del Acuerdo 046 de 2006.	55
Ilustración 3. Formulación y gestión de planes parciales según la norma. Acuerdo 062 de 1999 Vs. Acuerdo 046 de 2006.	62
Ilustración 4. Áreas sujetas a Plan Parcial. Acuerdo 048 de 2014.	77
Ilustración 5. Estructura de los Sistemas Físico-Espaciales que componen el SOT.	80
Ilustración 6. Estructura de los Sistemas Institucionales y de Gestión que componen el SOT.	81
Ilustración 7. Estructura y componentes del Sistema de Ordenamiento Territorial.	82
Ilustración 8. Esquema general de gestión del suelo en la ciudad de Medellín. Fuente: Acuerdo 048 de 2014.	169

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Comparación CP-1886 vs CP-1991.	22
Tabla 2. Planes Parciales adoptados a diciembre de 2005.	44
Tabla 3. Planes Parciales adoptados a Agosto de 2006.	44
Tabla 4. Planes Parciales con norma del Acuerdo 062 de 1999, adoptados después de la adopción del Acuerdo 046 de 2006.	45
Tabla 5. Avance de ejecución de los planes parciales.	46
Tabla 6. Matriz de problemas de los planes parciales del Acuerdo 062 de 1.999.	50
Tabla 7. Planes Parciales adoptados hasta la Revisión del POT en el año 2.014.	61
Tabla 8. Tipo de problemas de los planes parciales adoptados hasta el año 2.014.	63
Tabla 9. Problemáticas de los planes parciales adoptados.	67
Tabla 10. Logros y avances en la gestión de los planes parciales adoptados.	67
Tabla 11. Avances y contribuciones de los planes parciales.	69
Tabla 12. Número de planes parciales adoptados según Macroproyecto.	109
Tabla 13. Planes Parciales adoptados con Acuerdo 048 de 2014.	109
Tabla 14. Vigencia de los Planes Parciales adoptados. (años)	116
Tabla 15. Caracterización de los objetivos de los planes parciales.....	122
Tabla 16. Indicadores Principales de los Planes Parciales adoptados en la ciudad de Medellín.	170

INTRODUCCIÓN

Los Planes de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales como instrumento complementario a estos, se incorporaron en el ordenamiento jurídico colombiano con la Ley 388 de 1997.

El Plan Parcial es un instrumento de planificación y gestión urbana complementario, por lo que desarrolla las disposiciones generales de los Planes de Ordenamiento Territorial de cada Municipio, para determinadas porciones del suelo urbano.

Como figura de planificación, el Plan Parcial se suma a diversas figuras de planificación del territorio que se han utilizado en el país a lo largo de las últimas décadas. Estatutos de Ordenamiento Territorial, el Plan Piloto, Plan Maestro, Plan Director, Plan Especial, Plan Zonal, Plan Estratégico Territorial, Plan de Ordenamiento Territorial, etc, han sido algunas de las herramientas con las cuales se ha orientado el desarrollo urbano en el país.

Como herramienta de gestión, incorpora y se sustenta en innovaciones jurídicas derivadas de nociones o conceptos de varias décadas atrás y que no habían sido desarrollados y, especialmente, en las de la Constitución de 1991, en relación con el alcance de los derechos de los propietarios, el papel del suelo en el ordenamiento territorial colombiano y el logro de la equidad en el desarrollo urbano. En este sentido, con los Planes Parciales se pretendió llenar el vacío en la gestión urbana, en la que la gestión había sido liderada por el estado y la gestión privada orientada por el interés económico particular.

Con los Planes Parciales se pretenden incorporar principios y conceptos o tendencias del pensamiento urbanístico actual: sostenibilidad, resiliencia, eficiencia, optimización, ordenamiento, equidad, proyecto estratégico, etc., hacen parte del cuerpo de formulación de los planes parciales vigentes en Medellín.

La ciudad de Medellín, con la formulación del primer plan parcial en el 2000, y con treinta y dos planes parciales adoptados al 2014, se constituye en la primera ciudad del país en la utilización de esta herramienta. Es por ello que luego de diecisiete (17) años de existencia de esta figura en el ordenamiento jurídico colombiano y luego de catorce (14) años de adopción del primer plan parcial en la ciudad y el país, se hace necesario realizar un balance de esta figura en la ciudad de Medellín.

Por otro lado, el proceso de planeación urbana de la ciudad se puede seguir en los tres Acuerdos Municipales de Ordenamiento Territorial adoptados a la fecha. Sus características, fortalezas o debilidades, han tenido impacto e influenciado la formulación y la implementación de los diferentes planes parciales vigentes, formulados bajo el Acuerdo 062 de 1999 y Acuerdo 046 de 2006, que explican las apuestas o cambios de enfoque en la formulación y la implementación de los nuevos planes parciales de la ciudad.

Con el Acuerdo 048 de 2014 se incorpora el Sistema de Gestión e Institucional que complementa los Sistemas Físico Espaciales y que, en la medida en que se vayan incorporando en el imaginario de ciudad, tendrán implicaciones y efectos en la formulación e implementación de los planes parciales vigentes y futuros.

El presente trabajo realizará un balance de la formulación y la gestión de los planes parciales vigentes de la ciudad de Medellín, revisará los enunciados y supuestos básicos tenidos en cuenta en la formulación y los resultados urbanísticos y de gestión, así como identificará los cambios de enfoque y características de los planes parciales bajo los últimos cambios del Plan de Ordenamiento Territorial.

La evolución de los planes parciales en la ciudad de Medellín, líder en la implementación de la Ley 388 de 1997, ilustra el proceso de maduración del ordenamiento territorial a nivel local y, por su influencia en los ámbitos nacionales, en Colombia. En efecto, los tres Acuerdos mediante los cuales se han adoptado las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, han marcado tres fases de visión, enfoque y diseño del sistema de ordenamiento territorial diferentes.

1 ASPECTOS GENERALES DE LOS PLANES PARCIALES

1.1 ANTECEDENTES INTERNACIONALES DE LOS PLANES PARCIALES

La figura de plan parcial, como herramienta de planeación y gestión del suelo urbano, no tuvo su origen en Colombia. Desde hace varias décadas y en diversos países, porciones del suelo urbano de varios países se han planificado y gestionado mediante figuras similares a los planes parciales del sistema urbanístico colombiano. A continuación, algunos hallazgos en la aplicación de estas figuras en el mundo.

Francia

La ley de orientación del suelo francesa del 1967 se basa en una estrategia nacional que tiene como propósito hacer que Francia sea un nudo de conexiones en el contexto europeo. (Massiris Cabezas, Biblioteca Virtual del Banco de la República, 2004) Por ello, las características del sistema de ordenamiento territorial francés se pueden resumir en su fundamento en la planificación sectorial económica nacional y regional, baja incidencia de los aspectos ambientales –aunque con y alta incidencia del gobierno central en las decisiones de OT de las regiones, las áreas metropolitanas y los municipios.

A nivel local, las leyes de descentralización de los años 80's transfirieron competencias a los municipios en materia de infraestructura local, urbanismo y conservación ambiental y concesión

de licencias de construcción, guardando armonía con la planificación sectorial. (Massiris Cabezas, Biblioteca Virtual del Banco de la República, 2004)

En este contexto, los municipios pueden formular Planes de Ocupación del Suelo (POS), equivalentes a los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales en Colombia. Además, elaboran “Planes de Salvaguardia de y Valorización para la Renovación Urbana”, “Plan de Ordenación de Zona para la edificación” y las “Zonas ambientales protegidas” (Massiris Cabezas, Biblioteca Virtual del Banco de la República, 2004) Los dos primeros, equivalentes, aunque con notables diferencias, a los planes parciales en Colombia.

Alemania

Desde principios del siglo XX, Alemania ha ejercido la planeación regional para responder a las necesidades espaciales de la urbanización. Luego de la devastación generada por la segunda guerra mundial, en el año de 1965 Alemania promulgó la Ley de Planificación Federal Espacial (*Raumordnungsgesetz – ROG*) adoptada el 8 de abril de 1965 y que fue revisada en el año 2008. (Elke Pahl-Weber, 2008)

El ordenamiento territorial en Alemania, como en los demás países europeos, responde a la Carta Europea de Ordenamiento Territorial (1993). Se caracteriza por su gran descentralización y énfasis ambiental en el que existen programas de orden nacional que orientan la planificación del territorio en los niveles regional, provincial y municipal. (Massiris Cabezas, Biblioteca Virtual del Banco de la República, 2004).

A nivel municipal se utilizan el Plan de Uso de la Tierra (PUS) y los planes urbanísticos o de construcción (PC), equivalentes, aunque con notables diferencias, a los Planes de Ordenamiento Territorial y a los Planes Parciales en Colombia.

Massiris, citando a Müller, explica que los planes urbanísticos o de construcción “abarcan sólo una porción de municipios que puede ser un nuevo barrio, un lote o edificio, etc. Sus acciones deben responder a lo establecido por el PUS respectivo.” (Massiris Cabezas, Biblioteca Virtual del Banco de la República, 2004). En Colombia los planes urbanísticos serían equivalentes a los planes parciales para “barrios” y “lote(s) y los planes de construcción a las operaciones urbanas especiales que aplican para definiciones más específicas en los edificios que no están permitidas por norma en la formulación de los planes parciales.

Como en los planes parciales colombianos, los planes urbanísticos o de construcción alemanes, tienen unos procesos de participación democrática en los cuales la comunidad puede realizar observaciones, pero se diferencian en su profundidad y alcance.

Otra diferencia es que los planes urbanísticos o de construcción alemanes son de carácter indefinido y los planes parciales en Colombia y, específicamente en Medellín, tienen vigencias definidas.

España

En el caso de España, los planes parciales se encuentran en la ley del suelo del año 1956, cuya principal preocupación “se refieren a la ordenación urbana y a los problemas socioeconómicos

del país.” (Matesanz, 2009) y cuyo origen se remonta al proyecto de ley que se tramitaba desde hacía varios años para luchar contra la especulación del suelo en las ciudades: *“Desde luego siempre se vio que no se podía hacer un estatuto del suelo urbano sin estudiar el régimen general de ordenación urbanística de las ciudades, y así la ley solicitada para luchar contra la especulación se convirtió en una auténtica Ley de Urbanismo en la que, sin embargo, como es natural, lejos de olvidarse de los problemas del suelo se afrontaba decididamente como uno de los factores fundamentales del urbanismo.”* (Matesanz, 2009)

En la ley del suelo de 1956 que debían seguir las municipalidades para la ordenación de su territorio el suelo se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo de Reserva Urbana y Suelo Rústico. El instrumento de planificación Plan Parcial se utilizaba para los suelos urbanos no desarrollados y próximos a desarrollarse y para los suelos de reserva urbana previo programa de actuación urbanística.

La ley del suelo español data de 1956, tuvo una corrección en 2008 y nuevamente en el 2015.

1.2 INCORPORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES EN EL SISTEMA URBANÍSTICO COLOMBIANO

Los planes parciales son incorporados en el sistema urbanístico colombiano con la Ley 388 de 1997. En su artículo 19º la ley los define como *“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 presente Ley.”¹ (Ley 388, 1997)

Por sí misma, esta definición no ayuda a explicar por qué, como afirma Maldonado, los planes parciales son el instrumento más importante del ordenamiento jurídico colombiano. (Maldonado, 2006) Al revisar la Ley 388 de 1997, se observa que los planes parciales tienen que ver con concepciones fundamentales sobre el suelo e innovaciones incorporadas por esta ley y otras anteriores en el sistema jurídico colombiano.

En efecto, los planes parciales son los instrumentos en los que se aplican los objetivos, principios y la nueva función pública del urbanismo, que la Ley 388 de 1997 le asignó a la ordenación del territorio.

De los objetivos, destaca el objetivo No. 2 que define que el ordenamiento territorial debe promover el *“uso equitativo y racional del suelo”* y la *“ejecución de acciones urbanísticas más eficientes”* (Ley 388, 1997). Además de los objetivos del ordenamiento territorial como marco general de actuación, en los planes parciales se cumplen estas dos disposiciones tanto en suelos de desarrollo como en áreas de renovación urbana.

1 Congreso de la Republica. Ley 388 de 1997. Fuente: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>. 9:40 am. 15/11/2013.

De los tres principios que fundamentan la ordenación del territorio, los dos primeros precisan el concepto de propiedad y uso del suelo.

El tercero sienta las bases para el desarrollo urbano equitativo, aunque como se verá en algunos planes parciales de la ciudad, este concepto se ha restringido a un análisis financiero de las cargas y beneficios que asume el desarrollador y no a un verdadero desarrollo equitativo del territorio.

Principios de ordenación del territorio de la ley 388 de 1997:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. (Ley 388, 1997)

El cambio en el concepto de propiedad es fundamental para la incorporación de los planes parciales en el sistema urbanístico colombiano, porque fundamenta la figura de unidad de actuación urbanística (agrupación de predios para su desarrollo) y, en suma, la gestión asociada de propietarios y promotores en el desarrollo urbanístico.

1.3 CAMBIO DE ENFOQUE EN LA PROPIEDAD Y USO DEL SUELO.

En relación con la propiedad debemos tener presente que las ciudades contemporáneas latinoamericanas son, por excelencia, producto de la aplicación del modelo liberal capitalista, en esto coinciden diversos analistas alrededor del mundo. En este sentido, se entiende la afirmación

que explica que las naciones, las regiones y, finalmente, las ciudades latinoamericanas se han configurado a partir de la aplicación de la filosofía “desarrollista”, desde mediados del siglo XX. (Massiris Cabezas, Massiris.com, 2004). Tal filosofía prevé la utilización ininterrumpida de los recursos y el libre intercambio de bienes y servicios, organizado en un esquema general conformado por una zona centralizada eminentemente industrial y la periferia, eminentemente agrícola.

Pues bien, el modelo económico capitalista, aplicado a las ciudades latinoamericanas, ha significado la generación de políticas urbanas de inspiración liberal que se han revelado como excluyentes, inequitativas e irracionales (Jaramillo González, 2009)

En el caso latinoamericano, se constata la creación de un mercado del suelo, al cual se le atribuyen grandes limitaciones, pero también, generador de grandes oportunidades para mejorar la calidad de vida de los habitantes y reducir los niveles de inequidad en las ciudades. (Jaramillo, 2009)

La pregunta contemporánea por el suelo, tiene ecos que vienen desde el momento en que la tierra empezó a utilizarse como mercancía, especialmente con el surgimiento de la agricultura. En este sentido, la tierra urbana es un concepto antiguo, pero también es un concepto reciente dada la importancia que esta noción tiene en el desarrollo económico y social contemporáneo. (Jaramillo González, 2009)

En últimas ¿De quién es el suelo? ¿Puede “gastarse”, manejarse, administrarse? ¿En beneficio de quien y para qué? Como dice Iracheta, “el que controla el suelo controla la ciudad” (Iracheta, 1984) Pues bien, el concepto de propiedad, está en el centro de las discusiones sobre el uso del suelo urbano.

La concepción o sentido de propiedad en Colombia, ha pasado de ser un derecho absolutista (imprescriptible, inviolable, sagrado y natural) a ser un derecho con limitaciones (con una función social y ecológica, y prescriptible (primacía del interés general sobre el particular) en ciertos casos.

El sentido absolutista de la propiedad se encuentra en la Constitución Política de 1886. El derecho con limitaciones tuvo sus orígenes en la Reforma Constitucional de 1936, pues el derecho de la propiedad privada ya no era absoluto sino que tenía las limitaciones del interés público o función social. (Sentencia C-595, 1999).

El derecho con limitaciones predominó en la Constitución Política de 1991, veamos:

Tabla 1. Comparación CP-1886 vs CP-1991.

Constitución Política de 1886. La propiedad como bien privado inalienable, imprescriptible...	Constitución Política de 1991. Reconocimiento de la propiedad privada pero con función social y ecológica.
<p>Artículo 32º CP/1886: <i>“En tiempo de paz nadie podrá ser privado de su propiedad en todo ni en parte, sino por pena, o apremio, o indemnización, o contribución general, con arreglo a las leyes. Por graves motivos de utilidad pública, definidos por el Legislador, podrá haber lugar a enajenación forzosa, mediante mandamiento judicial, y se indemnizará el valor de la propiedad, antes de verificar la expropiación.”</i> (Constitución Política de Colombia, 1886)</p>	<p>Artículo 58º CP/1991: <i>“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.”</i></p>

<p>Constitución Política de 1886. La propiedad como bien privado inalienable, imprescriptible...</p>	<p>Constitución Política de 1991. Reconocimiento de la propiedad privada pero con función social y ecológica.</p>
	<p><i>La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.”</i></p> <p><i>El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.</i></p> <p><i>Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa,</i></p>

<p>Constitución Política de 1886. La propiedad como bien privado inalienable, imprescriptible...</p>	<p>Constitución Política de 1991. Reconocimiento de la propiedad privada pero con función social y ecológica.</p>
	<p><i>sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.” (Constitución Política de Colombia, 1991)</i></p>

A pesar de la evidente evolución y marcada diferencia en el sentido de la propiedad privada de la constitución de 1886, y a pesar de la reforma constitucional de 1936, en el artículo 669 del Código Civil, cuya versión original fue aprobada por la Ley 74 de 1873 para Cundinamarca y luego en 1887 para todo el país, perduro la noción de propiedad absolutista, pues la definía como *“El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella **arbitrariamente**, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.”* (Código Civil, Artículo 669, 1873)

Posteriormente, sólo hasta el año de 1999 y dos constituciones después, la Corte Constitucional, mediante sentencia C-595 de 1999, consideró que la función social y ecológica de la propiedad impedía el uso arbitrario de la misma, en una clara limitación del derecho de dominio privado del particular en beneficio de la comunidad en general. Algunos afirman que el goce de la propiedad constituye el derecho y la función social y ecológica los deberes. (Sentencia C-595, 1999)

Este hecho es significativo, pues a pesar de tener una legislación que favorece la función social de la propiedad, las prácticas sociales y los intereses privados, en diversas ciudades latinoamericanas, como en Colombia, se ha favorecido el carácter absolutista de la propiedad privada, prolongando sus efectos excluyentes, patrimoniales y predadores, en el orden urbano. (Rolnik, 2002)

Ahora bien, ¿se debe escoger entre una y otra interpretación de la propiedad de la tierra? Tal vez no, como dice Carlos Morales Schechinger, esta discusión es estéril. Lo que hay que preguntarse es si se puede conciliar la función social y la propiedad privada del suelo en beneficio de la población en general. (Morales Schechinger, 2003)

1.4 EL SUELO EN LOS PLANES PARCIALES.

Carácter estratégico

Los planes parciales han sido utilizados en las áreas consideradas más estratégicas de la ciudad.

Al darle la connotación de estratégicas a las áreas de renovación, desarrollo y expansión urbana que se desarrollan mediante planes parciales, se pretende que la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, produzca excelentes resultados urbanísticos, sociales y económicos, con el fin de optimizar el siempre escaso suelo urbano y de expansión, en función del interés general.

Innovación en la propiedad del suelo

En el aspecto jurídico se incorporó una innovación fundamental al optar por la función social y ecológica de la propiedad, reemplazando el carácter absolutista que prevaleció en la propiedad del suelo en los cien años anteriores a la Constitución Política de 1991.

Este cambio conceptual permite a la administración pública la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo en procura de la optimización y el buen uso del suelo, en aplicación del principio del interés general, el cual tiene sus limitaciones como ya vimos en el capítulo anterior.

Utilización óptima + gestión asociada

La utilización óptima del suelo urbano y de expansión es un principio que subyace en los procesos de desarrollo urbano mediante plan parcial.

En las áreas de desarrollo y expansión urbana, el suelo debe ser utilizado de tal forma que permita la dotación, con cargo a los propietarios y promotores del desarrollo, de la infraestructura necesaria – vías, redes de servicios públicos, zonas verdes, plazas y plazoletas, equipamientos.

Pero además de lo anterior, la configuración catastral de ciertas y centrales áreas de la ciudad, producto de siglos de proceso de urbanización y, por tanto, con relativa buena dotación en infraestructura, obliga su reconfiguración para obtener los mejores aprovechamientos que permitirían los procesos de renovación urbana.

Es así como de la dotación de infraestructura en las áreas de desarrollo y expansión urbana y de la necesidad de reconfiguración del suelo en los procesos de renovación urbana, surge la gestión asociada como paso indispensable para el desarrollo urbano de las áreas estratégicas.

Objeto de disputas

En el aspecto social y cultural, la transición hacia el nuevo concepto de propiedad del suelo no ha sido inmediato. Para aquellos que venían de la anterior concepción del suelo -con pocas responsabilidades hacia el resto de la comunidad- puede ser difícil entender la nueva concepción de propiedad del suelo que genera nuevas responsabilidades.

Al ser estratégicas, las áreas sujetas a plan parcial, se traduce en altas expectativas de desarrollo urbanístico y, por tanto, posible fuente de riqueza para los propietarios.

Además, y especialmente en áreas de renovación urbana, las actividades económicas y sociales son un elemento que puede determinar las reales posibilidades del desarrollo urbanístico y, por tanto, afectar los intereses de promotores y propietarios del suelo. Para la administración municipal puede determinar el sentido, alcance y modo en que debe darse la renovación urbana de la ciudad pues la destrucción del tejido social y económico en función sólo del desarrollo inmobiliario puede ser contraproducente en términos globales.

De esta manera, el suelo en los planes parciales es especialmente disputado pues, al tiempo que el sistema urbanístico colombiano habilita instrumentos de intervención del suelo que limitan la propiedad privada en función del interés general, es fuente de expectativas de los propietarios

del suelo que desean participar de la posible riqueza que genera la norma adoptada con el plan parcial y puede ser motivo de inquietud por parte de los propietarios de las actividades económicas que pueden ver amenazada su actividad comercial por el desarrollo inmobiliario del cual suelen no participar.

Fuente de plusvalías

En función del principio de óptima utilización del suelo urbano y de expansión, los suelos estratégicos son objeto de normas urbanísticas que suelen generar mayor aprovechamiento del que tenían antes y, por tanto, mayor valor del suelo, pues el suelo vale por lo que se puede hacer en él. Dado que la norma urbanística es adoptada por el estado mediante actos administrativos, la plusvalía generada le pertenece tanto al propietario como al estado que generó la norma.

Adicional a las plusvalías de las que puede participar el estado, en un lote se pueden generar otras plusvalías de las cuales no participa el estado, como puede ser la localización de un equipamiento privado de usos comerciales, educativos, etc.

1.5 PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL EN EL DESARROLLO URBANO DE ÁREAS ESTRATÉGICAS

El sistema urbanístico colombiano (SUC), previó la participación activa del estado como impulsador, orientador y facilitador de los procesos de gestión asociada y movilización de plusvalías. (Maldonado, 2006). En efecto, Maldonado advierte que, para apoyar los procesos de gestión asociada inherentes a los planes parciales, el estado cuenta con herramientas como

“expropiación por vía administrativa, expropiación a favor de terceros, la declaratoria de desarrollo prioritario, creación de fondos de compensación entre propietarios o la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo”. (Maldonado, 2006)

Es así como la efectividad de los planes parciales en el desarrollo urbano, depende de los avances en la reglamentación, implementación y aplicación de los diversos instrumentos de gestión del suelo disponibles en el sistema urbanístico colombiano.

1.6 LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO EN LOS PLANES PARCIALES

Así mismo en los planes parciales se logran los fines de la función pública del urbanismo:

1. En los planes parciales la concreción de las vías, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, están a cargo de los desarrollos urbanísticos. La legislación le ha asociado obligaciones para la construcción o provisión de suelo para la generación de viviendas de interés social y social prioritaria. Así mismo, las redes de servicios públicos deben ser construidas por los desarrolladores para toda el área de planificación según las disposiciones de las empresas prestadoras de servicios públicos.
2. En algunos planes parciales, especialmente los de desarrollo y desarrollo en expansión, se requiere la concertación con las autoridades ambientales, en las cuales se incorporan aspectos de desarrollo sostenible y manejo del medio ambiente.

3. El logro de una mejor calidad de vida, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural son propósitos comunes en la formulación de los planes parciales en Medellín, aunque, como veremos, con logros diferentes dependiendo de las zonas o polígonos y dependiendo de las disposiciones definidas por el POT para cada uno de ellos.

1.7 PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA

La participación democrática en los planes parciales se debe diferenciar dependiendo de las fases de formulación y ejecución de los planes parciales.

En la fase de formulación, tiene un tratamiento similar tanto en áreas desarrollables no desarrolladas, los cuales no presentan comunidades representativas, que, en las áreas con edificaciones existentes, las cuales presentan un tejido social y económico significativo.

En la fase de ejecución, la participación democrática en uno y otro suelo implica complejidades mayores en las áreas de renovación y redesarrollo por el alto número de propietarios tanto del suelo como de las actividades económicas y la concertación de los diversos intereses que representan.

1.8 PROCEDIMIENTO DE FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

A nivel local, la administración municipal, utilizando las facultades reglamentarias otorgadas por la ley 388 de 1997, expidió el decreto 1212 de 2.000 que definió el procedimiento para la formulación de planes parciales en el Municipio de Medellín.

El decreto municipal serviría de referencia para la expedición del Decreto Nacional 2181 de 2006, que definió el procedimiento para la formulación de los planes parciales en el país.

El Decreto Nacional ha sido modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2014, así como por el artículo 180º del Decreto Ley 019 de 012, conocida como Ley Antitrámites.

Las normas que regulan la formulación y gestión de los planes parciales en el país son del nivel nacional y municipal. El nivel departamental no genera normas para la formulación de los planes parciales en el país.

Después de su origen en la Ley 388 de 1997 y después de nueve (9) años el gobierno nacional expidió el Decreto Nacional 2181 de 2006 que reglamentó el procedimiento de formulación y adopción de planes parciales en el país.

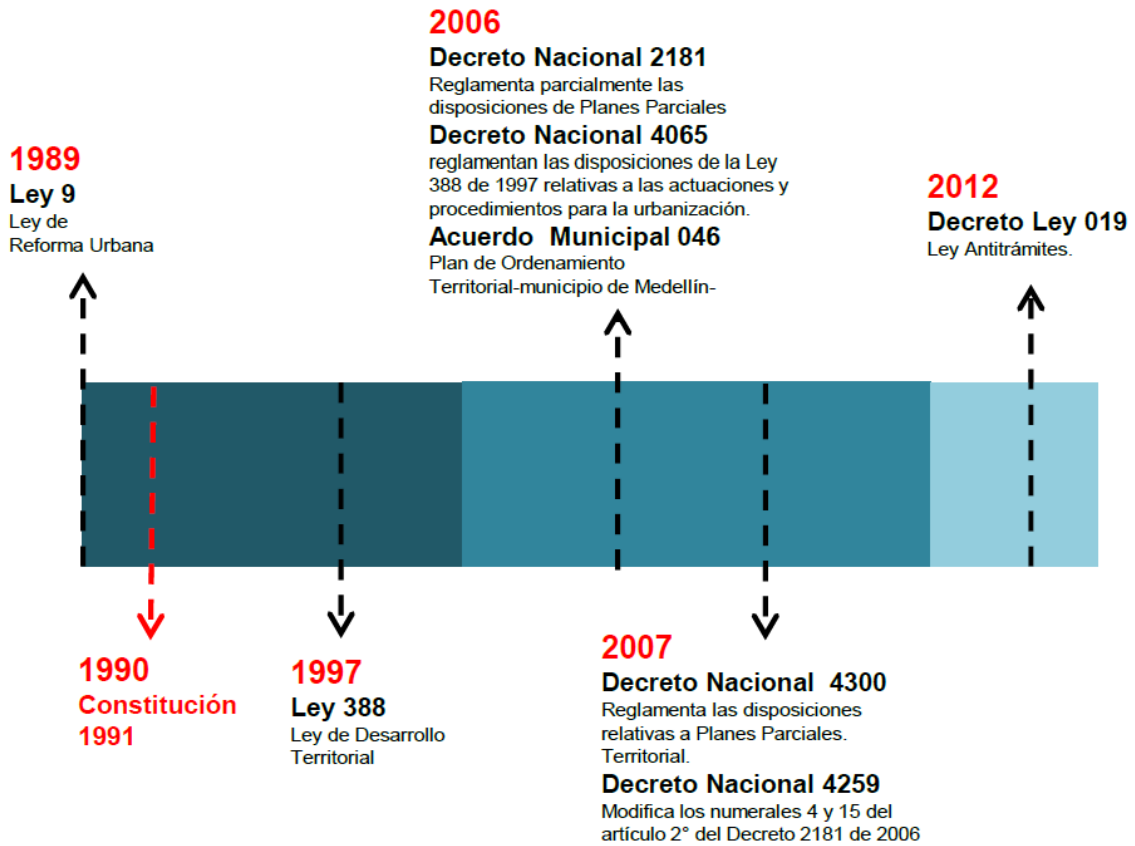
Nivel Municipal

Una vez adoptada la Ley 388 de 1997, la administración municipal de ese entonces se propuso adoptar el primer plan parcial del país. Por esta razón, mediante Decreto 1212 de 2000, adoptó

la reglamentación para la formulación de planes parciales en la ciudad. Este decreto sirvió de referencia para la reglamentación nacional adoptada en el Decreto 2181 de 2006.

Los planes parciales se han consolidado como instrumentos de planificación de interés nacional, recayendo sobre éste, normativas de distinta jerarquía, las cuales los reglamentan y/o modifican constantemente. En este apartado se analiza la normativa existente desde todos los ámbitos (nacional, regional, metropolitano y local), que guarda relación directa con el instrumento de planificación plan parcial, abordando las variables de temporalidad y jerarquía. Las siguientes figuras, ilustran la cronología de la reglamentación seleccionada y su respectiva jerarquía.

Figura 146. Cronología sobre la normativa que regula el instrumento de plan parcial.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad –DAP-, 2013.

Figura 147. Jerarquía normativa sobre los contenidos y etapas que debe surtir el instrumento de plan parcial

2 EVOLUCIÓN Y BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES EN MEDELLÍN

La apreciación y utilización de la figura de los planes parciales por parte del sector público y privado de la ciudad, ha evolucionado de alta expectativa, basada en las posibilidades normativas y de gestión dadas a esta figura por la ley 388 de 1997, a una de expectativa moderada, basada en la real implementación de las normas y ejecución de los proyectos mediante esta figura.

En efecto, el amplio alcance dado a los planes parciales se puede evidenciar en el artículo 19 Planes Parciales de la Ley 388 de 1997: *“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 presente ley.”* (Ley 388, 1997)

Además de la mayor calidad esperada en los aspectos físico-espaciales, se incorporaron aspectos innovadores de gestión del suelo respecto a la anterior legislación urbanística como: la definición de la unidad mínima de actuación urbanística, que habilita la utilización de los instrumentos de gestión del suelo, estímulos a propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria, reajuste de terrenos para garantizar el reparto equitativo

de cargas y beneficios vinculado al mejor aprovechamiento de los inmuebles, la adopción de los instrumentos de manejo del suelo: captación de plusvalías, reparto equitativo de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa financiero. etc. (Acuerdo 062, 1999)

2.1 LOS PLANES PARCIALES EN EL ACUERDO 062 DE 1999.

El origen de los Planes Parciales en el sistema urbanístico municipal se dio, mediante el Acuerdo 062 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

En el Acuerdo 062 de 1999 no se haya conceptualización adicional y general para los todos los planes parciales de la ciudad. Este punto es clave, pues como veremos más adelante, los Acuerdos 046 de 2006 y 048 de 2014, generaron y precisaron algunos conceptos sobre el alcance y aspectos de gestión cruciales para la efectiva aplicación de los planes parciales.

Por la novedad del instrumento y por lo expuesto más adelante, podemos suponer que el futuro pensado para los planes parciales en general de la ciudad, era el mismo que se proyectaba para los planes parciales priorizados en el artículo 105º. De los proyectos de planes parciales de tratamientos estratégicos del artículo 105º del Acuerdo 062 de 1999: *“Proyectos de intervención urbana planteados como pruebas piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997, con miras a generar nuevos desarrollos en áreas de expansión, una transformación urbanística significativa en sectores de localización estratégica, buena dotación de servicios públicos, transporte y*

equipamientos y con potencial de aportar a la construcción del “Modelo de Ciudad” propuesto por el Plan.” (Acuerdo 062, 1999)

Su incorporación en la Sección 1: Proyectos que contribuyen a la consolidación de la plataforma competitiva metropolitana del Capítulo IV: Lineamientos de proyectos y tratamientos estratégicos, dan idea del alcance y expectativas que generaron los planes parciales en el marco de formulación, discusión y adopción del POT.

Quizá esto explica la aplicación extensiva que, desde el punto de vista espacial, en el Acuerdo 062 de 1.999 a esta figura. En efecto, en su artículo 208º Conceptos básicos de los Planes Parciales, se define: “Podrán ser formulados y aprobados planes parciales en cualquier porción del suelo urbano o de expansión del municipio de Medellín, y en cualquier momento durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial,...” (Acuerdo 062, 1999)

El espectro de su aplicación se puede observar en el área de planeamiento asignada en los planes parciales. En efecto, las áreas de la ciudad con tratamiento urbanístico de desarrollo, renovación urbana, mejoramiento integral y conservación, debían formular el Plan Parcial para todo el polígono. (Acuerdo 062, 1999)

En los polígonos con tratamiento urbanístico de consolidación y redesarrollo podían formular planes parciales para la manzana como área mínima. (Acuerdo 062, 1999)

Según estas normas, el rango del área de planeamiento de los planes parciales podía ir, en teoría, entre los 2.500 m² o 0.25 ha, que es el área de algunas manzanas en tratamientos de

consolidación, hasta las 166.82 ha. que era el área mínima de planeamiento de uno de los polígonos de redesarrollo.

Si consideramos que el artículo 211º Del área a cobijar por un plan parcial, permitía formular un plan parcial para varios polígonos, podemos observar el grado de libertad, en términos espaciales, dada a los planes parciales en el Acuerdo 062 de 1999.

Desde el punto de vista social, los planes parciales también podían ser formulados por grupos étnicos que viven en la ciudad o en el área rural. Para el área urbana serían *“evaluados a la luz de los criterios socio culturales y la visión cosmogónica de hábitat de estos pueblos, a la vez que en relación con su coherencia con los objetivos de desarrollo territorial planteados para la zona donde se localicen.”* (Acuerdo 062, 1999)

Para el área rural estaban sujetos *“a los parámetros de desarrollo y los condicionantes ambientales que determinen la administración municipal y la autoridad ambiental, y garantizar una respuesta satisfactoria a los requerimientos propios del asentamiento, en especial a la problemática de saneamiento básico.”* (Acuerdo 062, 1999)

Desde el punto de vista de la gestión, la expectativa se centraba en la aplicación de todos los instrumentos de gestión del suelo previstos en la ley 388 de 1997, como áreas para experimentar *“los instrumentos de gestión y desarrollo asociativo público – privado, unidades de actuación urbanística, reparto equitativo de cargas y beneficio, entre otras figuras.”* (Acuerdo 062, 1999)

Desde el punto de vista normativo y consecuente con las disposiciones anteriores, el Acuerdo 023 de 2000, complementario al Acuerdo 062 de 1999, al definir la norma urbanística mediante fichas para cada polígono de tratamiento, permitió mayores aprovechamientos si el desarrollo urbanístico se hacía previa formulación del plan parcial, según la zona y el área de planeamiento explicada anteriormente. De esta manera, se generó un estímulo normativo con el ánimo de incentivar los desarrollos mediante plan parcial.

Este salto normativo no era suficiente para generar desarrollos urbanos reales y efectivos mediante la figura de plan parcial. Por ello, se priorizaron unas áreas estratégicas, con el fin de que los *“Proyectos de intervención urbana planteados como pruebas piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997, con miras a generar nuevos desarrollos en áreas de expansión, una transformación urbanística significativa en sectores de localización estratégica, buena dotación de servicios públicos, transporte y equipamientos y con potencial de aportar a la construcción del “Modelo de Ciudad” propuesto por el Plan.”* (Acuerdo 062, 1999)

Estas áreas, estaban referidas, fundamentalmente, a tratamientos de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

Las áreas estratégicas priorizadas fueron:

- Renovación urbana de Naranjal: (XX ha.) Tenía como objetivos básicos la transformación funcional, urbanística y ambiental del sector y la utilización de todos los instrumentos de ley para las áreas de renovación urbana. (Acuerdo 062, 1999)

- Renovación urbana del barrio Corazón de Jesús: Continuar la transformación urbana que se esperaba iniciada con el Plan Parcial de Naranjal.
- Conservación del barrio Prado con otros tratamientos asociados: Tendiente a conservar el valor patrimonial del barrio Prado y una transformación respetuosa en sus bordes, así como la utilización de los instrumentos de ley para el mejoramiento de los equipamientos y el espacio público (Acuerdo 062, 1999)
- Planes parciales en áreas de expansión. El propósito era formular uno o varios planes parciales de expansión con el fin de experimentar la figura de unidad de actuación urbanística, con las que se esperaba generar desarrollos de vivienda de calidad, dotación de espacio público, actividades económicas complementarias y equipamientos.

Además, se esperaba que, mediante Plan Parcial, se mejoraran las condiciones de vivienda y hábitat de la población localizada en áreas con tratamiento urbanístico de mejoramiento integral, por lo que se priorizaron los planes de:

- Moravia: (42.00 ha) En su momento, con una población aproximada de 33.000 habitantes, estaba dirigido al mejoramiento urbano, la integración espacial y social, y a la recuperación ambiental.
- Primed Fase II. (225.16 ha) En su momento, con una población aproximada de 57.701 habitantes, pretendía continuar la experiencia del mejoramiento integral del programa Primed Fase I, realizada entre el año 1992-1998, bajo la figura de plan parcial. Abarcaba 12

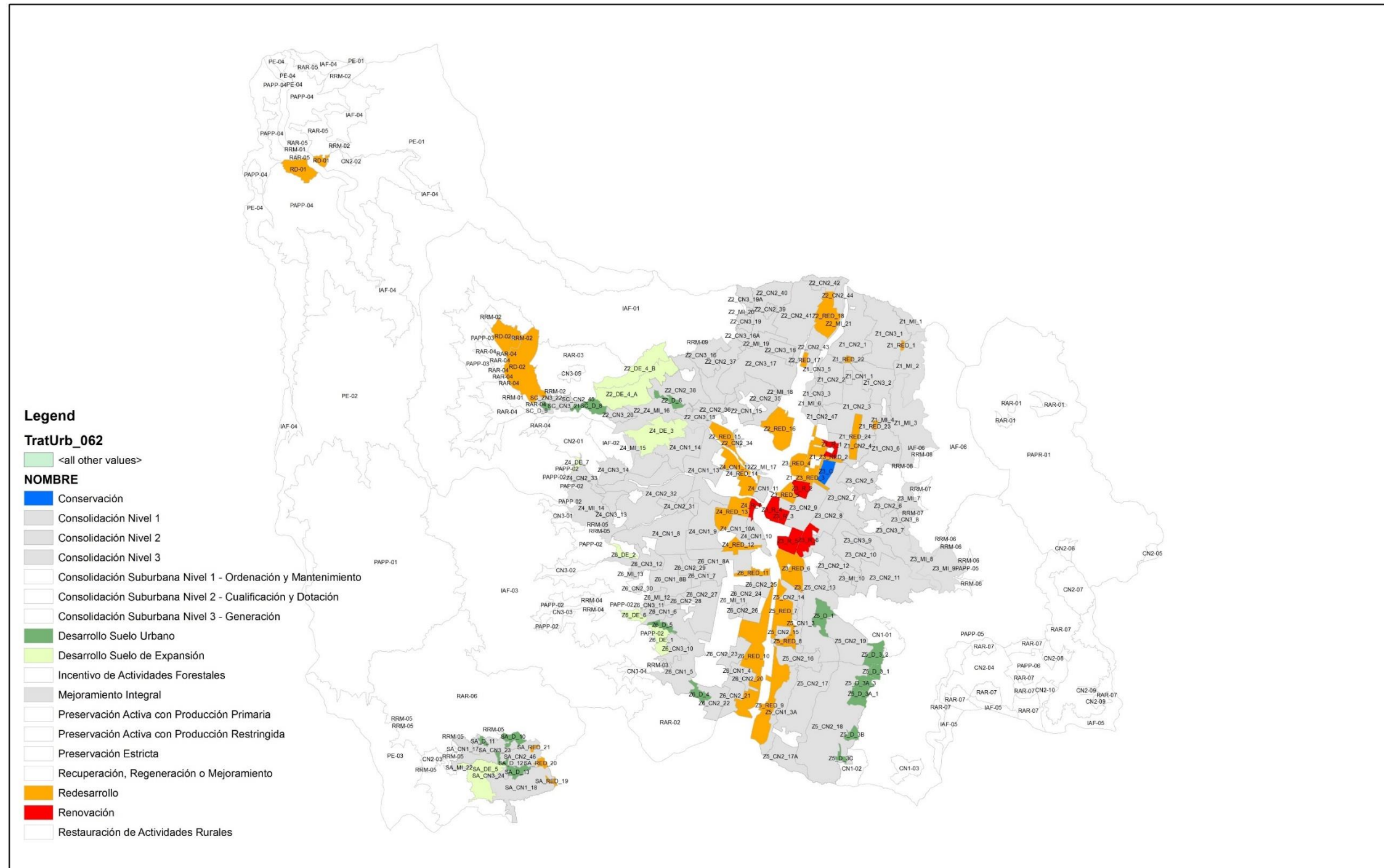
barrios de la zona centro-oriental y nor-oriental: El Compromiso, Aldea Pablo VI, La Esperanza No.2, La Avanzada, El Carpinelo, María Cano, Carambolas, La Sierra, Villa Lilliam, Villa Turbay, Las Estancias, Ocho de Marzo y Juan Pablo II. (Acuerdo 062, 1999)

Como se puede observar, la apuesta por la aplicación de los planes parciales en el Acuerdo 062 de 1999, fue, por lo menos desde el punto de vista normativo, contundente y ambiciosa. Y era de esperar que fuera así, por un lado, la novedad del instrumento y los ejemplos exitosos de su aplicación en el orden internacional, permitía vislumbrar una “pequeña revolución” en el sistema urbanístico municipal, incentivado por las posibilidades urbanísticas, jurídicas, económicas y sociales conferidas en la Ley 388 de 1999.

Después de la apuesta, era vital la utilización e implementación de los planes parciales por parte del sector público y privado. Al adoptar el Acuerdo 062 de 1999, el sector público se había autoimpuesto la tarea de dar ejemplo, tanto en la formulación de los planes parciales priorizados en el artículo 105º del Acuerdo 062 de 1999, como en la implementación de los demás instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley 388 de 1997. Al sector privado –entiéndase propietarios del suelo, propietarios de actividades económicas, promotores, empresas constructoras e inmobiliarias y la sociedad en general– se le endosó la responsabilidad de dar el salto hacia una nueva forma de gestión del suelo en la ciudad.

A continuación, se muestran los suelos sujetos a Plan Parcial del Acuerdo 062 de 1999.

Ilustración 1 Áreas sujetas a formulación de planes parciales del Acuerdo Municipal 062 de 1999. POT.



2.1.1 PRIMER BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES.

En el año 2005, la administración municipal, atendiendo lo definido en el artículo 28º Vigencia y revisión del plan de ordenamiento de la Ley 388 de 1997, inició el proceso de revisión del plan de ordenamiento que culminó con la adopción del Acuerdo 046 en agosto de 2006.

El balance realizado para la revisión, incluyó el análisis y evaluación de los instrumentos de gestión del suelo y de los planes parciales, que como vimos en el capítulo anterior, son cruciales para la efectiva implementación de los planes parciales.

El análisis parte reconociendo la falta de avances en la ejecución de proyectos significativos en áreas de plan parcial.

Diversas razones para ello se dan en el primer diagnóstico, pero se pueden resumir en:

1. La falta de cambio de cultura en el desarrollo urbanístico lote a lote, y
2. Los largos períodos de implementación de proyectos de gran magnitud propiciados por los planes parciales.
3. Falta de implementación de los instrumentos de gestión del suelo asociados a los planes parciales.

A diciembre de 2005, se presentaron 75 propuestas de planes parciales, de iniciativas privada mayoritariamente, público y mixta. De estos, once (11) habían sido aprobados por decreto, 29 se encontraban inactivos y 35 en etapa de formulación.

En total, se adoptaron veinticuatro (24) planes parciales bajo la norma del Acuerdo 062 de 1.999, poniendo a disposición del desarrollo urbanístico 7.689 ha. en áreas con tratamiento urbanístico de renovación, redesarrollo, desarrollo en suelo urbano, desarrollo en áreas de expansión e, incluso, en suelos de consolidación y mejoramiento integral.

A diciembre de 2005, se habían adoptado, once planes parciales.

Tabla 2. Planes Parciales adoptados a diciembre de 2005.

No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN
1	NARANJAL	Z4_R_7	1309	1/12/2000
2	NARANJAL	Z4_CN1_12	1309	8/09/2009
3	PAJARITO	Z2_DE_4	602	17/06/2002
4	PLAZA DE FERIAS	Z2_RD_31	1352	10/12/2002
5	SAN LORENZO	Z3_R_6	608	12/06/2003
6	LOMA DE LOS BERNAL	Z6_D_5	1649	3/12/2003
7	PASEO DE SEVILLA	Z3_RD_4	691	1/04/2004
8	TORRES DE LA FUENTE	Z3_RD_4	1026	23/07/2004
9	GUAYAQUIL MANZANA	Z3_R_3	1222	9/06/2005
10	ARGOS	Z5_RD_7	2641	12/12/2005
11	PARQUE DE LOS COLORES	Z4_RD_14	2705	20/12/2005

A agosto de 2.006, momento en el que empezó a regir el Acuerdo 046 de 2006, se adoptaron dos (2) planes parciales más para un total de trece (13).

Tabla 3. Planes Parciales adoptados a Agosto de 2006.

No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN
12	SIMESA	Z5_RD_7	124	17/01/2006
13	MORAVIA	Z1_MI_6	1958	22/08/2006

Después de la adopción del Acuerdo 046 de 2.006, se aprobaron once (11) planes parciales más bajo la norma del Acuerdo 062 de 1.999. Las razones para que esto sucediera son:

1. El otorgamiento de las determinantes de desarrollo se dio con anterioridad a la adopción del Acuerdo 046 de 2.006,
2. Se consideró dar continuidad los procesos de formulación avanzados, no desechar el arduo proceso de formulación y de concertación logrados hasta ese momento y adoptarlos en el corto plazo.

El Artículo 356°. Norma Transitoria para los planes parciales. Definió que *“Se considerarán en trámite los planes parciales que al momento de la aprobación del presente Acuerdo hayan obtenido el respectivo concepto de viabilidad acorde con lo establecido en el numeral 2, del artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En estos casos aún después de aprobado el presente Acuerdo, el proyecto continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de la radicación del plan parcial ante el Departamento Administrativo de Planeación, siempre y cuando dentro del año siguiente sea adoptado; de lo contrario deberá ser revisado y ajustado de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de expirar dicho plazo, para lo cual deberá adelantar el trámite respectivo ante el Departamento Administrativo de Planeación.”* (Acuerdo 046, 2006)

Tabla 4. Planes Parciales con norma del Acuerdo 062 de 1999, adoptados después de la adopción del Acuerdo 046 de 2006.

No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN
14	SAN ANTONIO DE PRADO	SA_D_11	109	23/01/2007
15	ALTOS DE CALASANZ	Z4_DE_3	397	6/03/2007
16	CIUDADELA EL RINCÓN	Z6_DE_1	755	7/04/2007
17	VILLA CARLOTA	Z5_RD_7	605	17/04/2007
18	LA CUMBRE	Z5_D_3A	1079	28/06/2007
19	GUAYAQUIL POLÍGONO	Z3_R_3	1179	18/07/2007
20	SANTA MARÍA DE LOS ÁNGELES	Z5_RD_9	1191	23/07/2007
21	LOMA DE LOS GONZÁLEZ	Z5_CN2_18	1204	24/07/2007
22	CORAZÓN DE JESÚS	Z3_R_4	1316	10/08/2007
23	SANTA INÉS	SA_CN1_18	1365	17/08/2007
24	INVATEX	Z4_RD_14	1356	17/08/2007

2.1.2 AVANCES EN LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN PLAN PARCIAL

En el balance para la revisión del POT del año 2005, se encontró que de los once (11) planes parciales adoptados, “6 de ellos presentan un proceso de ejecución consolidado y logros significativos; 2 están próximos a iniciar actividades y 3 con ningún avance en su ejecución.

A diciembre de 2005, este era el avance en la ejecución de los planes parciales de la ciudad:

Tabla 5. Avance de ejecución de los planes parciales.

NOMBRE DEL PLAN Y AÑO DE APROBACION	SUELO A DESARROLLAR HAS	AVANCE CONSTRUCCION %	VIVENDAS PROYECTADAS	NRO Y TIPO DE VIVENDAS CONSTRUIDAS O EN CONSTRUCCION
NARANJAL (2000)	12,27	0%	618	0
PAJARITO (2002)	188,16	12%	14.000	1.707
SAN LORENZO (2003)	15,71	0%	6.902	0
PLAZA DE FERIAS (2002)	27,16	0%	618	0
LOMA DE LOS BERNAL (2003)	12,05	0%	2.592	0
TORRES DE LA FUENTE (2004)	0,8	47%	675	320
PASEO DE SEVILLA (2004)	1,03	70%	728	509
GUAYAQUIL MANZANA (2005)	0,91	0%	0	0
VALLE DE LOS COLORES (2005)	3,26	0%	1.536	0
ARGOS (2005)	4,284	0%	0	0
SIEMSA (2006)	30,6215	0%	5.568	0
TOTAL	296,25	8%	33.237	2.536

Fuente: Balance POT 2005-2006. 01.Instrumentos.pdf. Pag. 1319. (Documento Técnico de Soporte POT, 2006)

El resumen de los problemas identificados en el balance del POT del año 2005 se resumen:

- Bajo nivel de desarrollo de otros instrumentos. La falta de adopción de instrumentos de intervención y financiación del suelo.

“compensaciones urbanísticas, derechos transferibles de construcción y desarrollo, participación en plusvalías, pagarés de reforma urbana, bonos de reforma urbana y la creación de un instrumento financiero para administrarlos.” (Documento Técnico de Soporte POT, 2006)

- Aplicación de mecanismos indirectos de control. El Acuerdo 045 de 2004 (Impuesto de delimitación urbana), llevó a la proliferación de iniciativas de planes parciales, para eludir el pago del impuesto en áreas de consolidación.
- Carencia o falta de desarrollo de instrumentos de planificación intermedia (planes especiales, planes sectoriales, planes zonales o normas sectoriales)
- Sobredimensionamiento de la capacidad de transformación de los planes parciales para transformar la ciudad, “como única opción para no permitir la planificación desorientada de los sectores”
- Sobredimensionamiento del papel de la Administración Municipal para liderar la ejecución de los planes parciales.

- Falta de confluencia de intereses. La gestión colectiva y asociada que suponen los planes parciales, al mismo tiempo que oportunidad de transformación urbana, es una fuente de conflicto entre propietarios del suelo.
- Falta de convocatoria y construcción de consensos. Los proyectos en planes parciales requiere la incorporación de propietarios del suelo, fiducias, inversionistas privados y promotores bajo un clima de confianza y reduzca el nivel de incertidumbre del negocio.
- Falta de vinculación del sector privado en proyectos de interés público. No existen incentivos para promotores privados en la ejecución de proyectos de mejoramiento integral o construcción vis, por ejemplo.
- Debilidad en los planteamientos en los aspectos sociales y económicos. Especialmente en los de iniciativa privada.
- Falta de divulgación del instrumento. Cambiar la cultura del desarrollo lote a lote a uno mediante gestión asociada, implica la estrategias pedagógica de promoción y divulgación del nuevo paradigma de la propiedad con responsabilidad social.
- Falta de capacidad institucional. Baja capacidad de gestión por parte de la Alcaldía, para promover y apoyar la utilización y seguimiento a los planes parciales aprobados. La adopción del POT, no modificó la estructura administrativa.

- Bajos resultados en términos de espacio público requerido por habitante. Las cesiones urbanísticas son muy bajas para lograr los parámetros urbanísticos de ciudad.

Vacíos normativos. Que dificultan la formulación y ejecución de los planes parciales.

Falta de los planes especiales de espacio público y equipamientos, Plan Especial Patrimonial.

- Contradicciones entre diferentes niveles normativos.
- Falta de definición de roles y compromisos del sector privado y público en la ejecución de planes parciales con alta complejidad socio – económica.
- Falta de diferenciación de los Planes parciales. No se diferenciaron los planes parciales de acuerdo a la escalar y complejidad de las operaciones urbanas.
- Falta de la estructura administrativa que soporte la formulación, ejecución y seguimiento de los planes parciales.

2.1.3 CONCLUSIONES

Por los problemas enumerados anteriormente, se puede observar que hasta el año 2005, los planes parciales no cumplieron el papel de modelo piloto que permitiera recabar información sobre su desempeño, así como corregir y avanzar para mejorarlo.

Tabla 6. Matriz de problemas de los planes parciales del Acuerdo 062 de 1.999.

MATRIZ PROBLEMAS PP ACDO 62-99		
No.	Descripción	Tipo
1	Falta de divulgación del instrumento.	Pedagógico
2	Bajo nivel de desarrollo de otros instrumentos	Normativo
3	Aplicación de mecanismos indirectos de control	Normativo
4	Carencia o falta de desarrollo de instrumentos de planificación intermedia	Normativo
5	Vacios normativos	Normativo
6	Contradicciones entre diferentes niveles normativos	Normativo
7	Falta de diferenciación de los Planes parciales	Normativo
8	Sobredimensionamiento de la capacidad de transformación de los planes parciales	Institucional
9	Sobredimensionamiento del papel de la Administración Municipal	Institucional
10	Falta de confluencia de intereses	Institucional
11	Falta de la estructura administrativa	Institucional
12	Falta de convocatoria y construcción de consensos.	Gestión
13	Falta de vinculación del sector privado en proyectos de interés público	Gestión
14	Debilidad aspectos sociales y económicos.	Gestión
15	Falta de capacidad institucional para la gestión	Gestión
16	Falta de definición de roles y compromisos del sector privado y público	Gestión
17	Bajos resultados en términos de espacio público requerido por habitante.	Físico-espacial

La Administración Municipal, falló al no implementar, con rapidez y oportunidad, los instrumentos de gestión del suelo y al no desarrollar el aparato institucional necesario para la implementación de los planes parciales, lo que derivó en falta de desarrollo de las áreas que estratégicas de la ciudad.

Por ello, hasta el año 2005, la incorporación de los planes parciales en el sistema urbanístico municipal fue incompleta.

Hasta ese momento se reflejaba de apoyo institucional tanto en los aspectos normativos como en los de gestión.

El cambio cultural en la propiedad del suelo, que supone esta herramienta, no fue apoyado con una estrategia de divulgación en el sector público y privado, que permita a la comunidad en general, conocer y apropiarse de sus bondades, beneficios, dificultades y responsabilidades.

Hasta ese momento, los planes parciales tenían las mismas características del POT, un énfasis en los aspectos físico-espaciales, con una falta de compromiso en el desarrollo de los aspectos de gestión en lo normativo e institucional que permitiera el desarrollo de proyectos urbanísticos transformadores.

2.2 LOS PLANES PARCIALES EN EL ACUERDO 046 DE 2006

Las respuestas del Acuerdo 046 de 2006, a las problemáticas identificadas en el diagnóstico para la revisión de mediano plazo del POT, consistieron en “poner orden” en los procesos de formulación y ejecución de los planes parciales.

2.2.1 ÁREAS SUJETAS A PLANES PARCIALES.

En primer lugar, las áreas sujetas a plan parcial son los polígonos con tratamiento urbanístico de renovación, redesarrollo segundo grupo, desarrollo y desarrollo en expansión.

Se desecharon las normas diferenciadas para desarrollos con o sin plan parcial, en áreas con tratamiento urbanístico de consolidación y mejoramiento integral.

El artículo 339º del Acuerdo 046 de 2006, definió que el área mínima de formulación del plan parcial es la del polígono, pudiendo abarcar áreas de dos o más polígonos, previa revisión del DAP, y definió específicamente los polígonos que podían formularse mediante dos o más planes parciales: Z2_RED_25 y SA_DE_5. (Acuerdo 046, 2006)

El artículo 131º De los proyectos de planes parciales de tratamientos estratégicos del Acuerdo 046 de 2006, , los definió como *“Proyectos de intervención urbana planteados como pruebas piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997, con miras a generar nuevos desarrollos en áreas de expansión, una transformación urbanística significativa en sectores de localización estratégica, buena dotación de servicios públicos, transporte y equipamientos y con potencial de aportar a la construcción del “Modelo de Ciudad” propuesto por el Plan. Se refieren fundamentalmente a tratamientos de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, experimentando los instrumentos de gestión y desarrollo asociativo público – privado, unidades de actuación urbanística, reparto equitativo de cargas y beneficio, entre otras figuras.”* (Acuerdo 046, 2006)

Los proyectos definidos para desarrollo mediante plan parcial son:

- Renovación urbana de Naranjal: Se conservan las ideas de *“generar una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental de este sector de borde de río y del barrio aledaño del Arrabal, en la zona centro occidental de la ciudad,”* y de ser un proyecto *“asumido con criterio social y amplia participación de la comunidad afectada y la ciudadanía en general, servirá de experiencia modelo en la utilización de los*

instrumentos de la Ley para tratamientos de renovación, replicable en posteriores situaciones similares.” (Acuerdo 046, 2006)

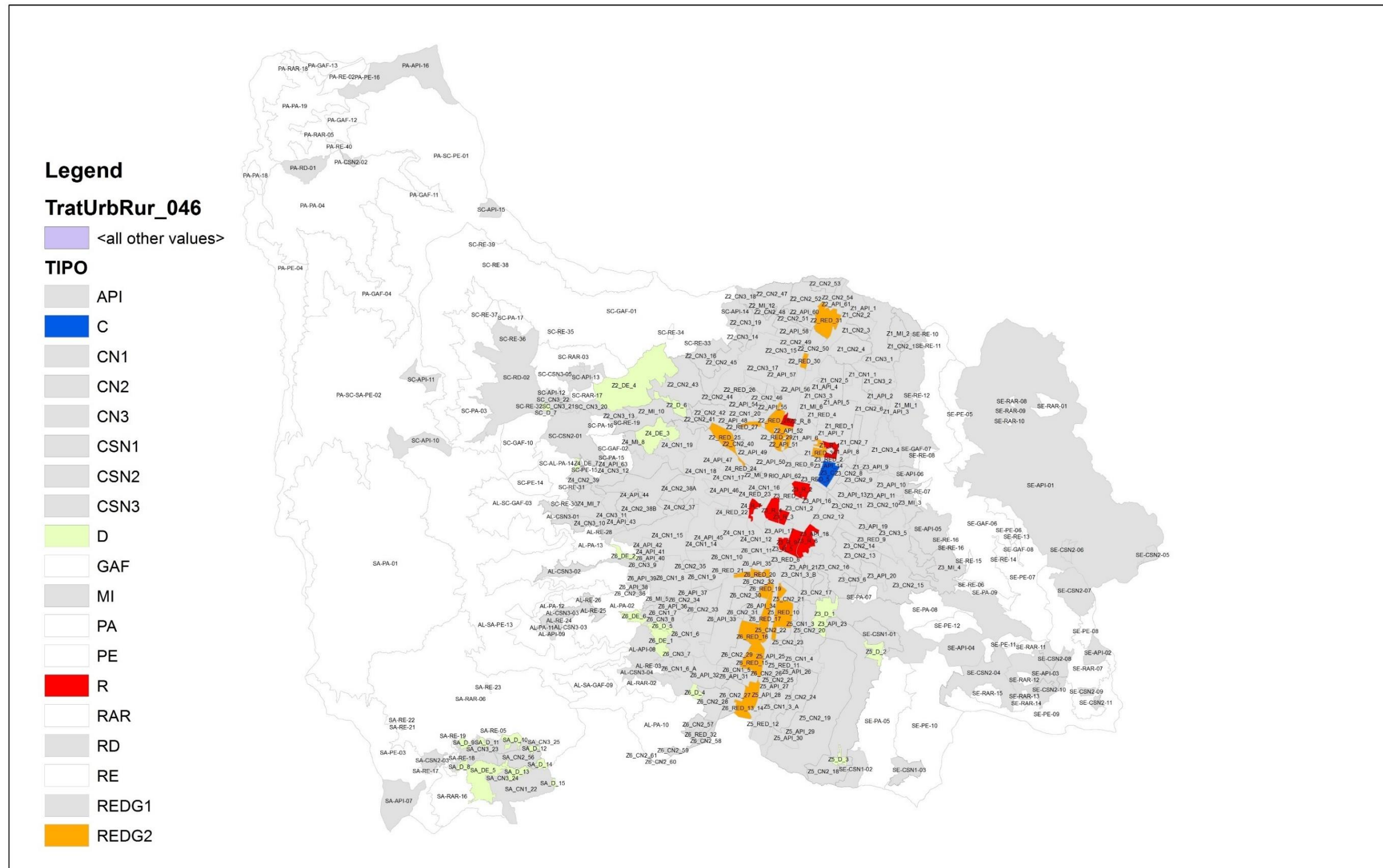
- Renovación urbana del barrio Corazón de Jesús: Se conserva la idea de aprovechar “la experiencia obtenida en el sector de Naranjal, se propone continuar una transformación de renovación en el barrio Corazón de Jesús” a pesar de la baja transformación del Plan Parcial Naranjal.
- Conservación del barrio Prado con otros tratamientos asociados: Se conserva la idea de *“tendiente a conservar el valor patrimonial de Prado, a generar una transformación respetuosa en sus bordes norte, sur y occidente - en el área de influencia de las estaciones Prado y Hospital – buscando al mismo tiempo articular convenientemente los desarrollos vecinos con tratamiento de redesarrollo.”* (Acuerdo 046, 2006). Pero la gestión de estos aún es un tema por resolver pues sólo remite a la Ley 388 de 1997 para el desarrollo de los instrumentos de gestión del suelo, el artículo 131 del Acuerdo 046 de 2006, define *“utilizando los instrumentos de la Ley 388 de 1997, para el mejoramiento de la dotación de equipamientos y espacio público.”* (Acuerdo 046, 2006)
- Planes parciales en áreas de expansión: Se conservan los mismos objetivos supuestos definidos en el Acuerdo 062 de 1999. No se aprovecharon los aprendizajes de los resultados, positivos y negativos, en la ejecución del plan parcial de pajarito, formulado desde el año 2.003.

- Plan Parcial de Redesarrollo en Sevilla: Se incorpora como una nueva áreas estratégica para desarrollo mediante plan parcial “orientado a la construcción y consolidación de un sector de la ciudad, que por su localización estratégica, con el fin de *“ofrecer equipamientos, servicios, comercio, vivienda y espacio público; así como un área de atracción de actividades e inversiones, que contendrá las directrices urbanísticas y las condiciones del aprovechamiento del suelo, los mecanismos para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios y concretará la adopción de los instrumentos de gestión del suelo.”* (Acuerdo 046, 2006)

Los proyectos de Moravia y Primed Fase II, que estaban sujetos a plan parcial, pasaron a los proyectos dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat, de acuerdo a lo definido en el Plan Estratégico Habitacional, aún por formular en ese momento.

De esta manera, ya no requería de Plan Parcial para su desarrollo. A pesar de ello, el sector público ha tenido diversas iniciativas para formular el Plan Parcial de Moravia y, a la fecha, aún se encuentra en formulación.

Ilustración 2. Áreas sujetas a Plan Parcial del Acuerdo 046 de 2006.



2.2.2 DESARROLLO DE CENTRALIDADES

Una capacidad adicional otorgada a, entre otros, los planes parciales, fue la capacidad de crear nuevas centralidades. En efecto, el artículo 49º Creación de nuevas centralidades del Acuerdo 046 de 2006, habilitó esta posibilidad, previa aprobación del DAP y sujeta a coordinación interinstitucional y a lo dispuesto por el POT.

Pero la creación de centralidades en los planes parciales, no se acompaña con los correspondientes aspectos de gestión de las mismas. La creación de una centralidad en los términos definidos en el Acuerdo 046 de 2006 tiene diversos compromisos y orientaciones que superan el ámbito del Plan Parcial para situarse en un nivel de reparto de cargas y beneficios entre el Plan Parcial y la Ciudad.

Un ejemplo de esto se encuentra en el artículo 46, *“se ordena a partir de una red de centros jerarquizados, conectados a través de los principales ejes de transporte urbano y de interconexión urbana – rural. Las centralidades se generan alrededor de un espacio público de convocatoria, en función de la suma de una serie de equipamientos colectivos en sus diferentes tipologías: salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo.”* (Acuerdo 046, 2006)

2.2.3 DIVULGACIÓN Y CAPACITACIÓN DE LA HERRAMIENTA

En este aspecto el Acuerdo 046 de 2006, lo incorpora en el artículo 13º Del imaginario de ciudad, los objetivos estratégicos y las políticas, como una *“estrategia permanente de*

formación ciudadana para garantizar y cualificar la participación en los procesos generales de ordenamiento y los planes parciales.” (Acuerdo 046, 2006), pero de nuevo, en el artículo 345º De la reglamentación específica de los planes parciales, deja la tarea para un desarrollo posterior al definir que *“La Administración Municipal, actualizará la reglamentación específica que establece las metodologías, procedimientos, requisitos y demás componentes de diseño, participación social y gestión urbanística que deben seguir los Planes Parciales a partir de las reglamentaciones nacionales existentes y de los parámetros fijados en el presente acuerdo.”* (Acuerdo 046, 2006). Esto implicaba la modificación del Decreto 1212 de 2000, que reglamentó el procedimiento para la formulación y gestión de los planes parciales en la ciudad, adaptar mejor los planes parciales a las realidades urbanísticas, sociales y económicas del Municipio y así mejorar su efectividad.

Cuando el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2181 de 2006, el Municipio lo acogió inmediatamente y, en lugar de adaptar esta reglamentación al ámbito local como era el propósito definido en el artículo mencionado, nunca generó una nueva reglamentación adaptada al Municipio.

En cuanto a la capacitación de la población sobre el nuevo concepto de propiedad del suelo y los instrumentos de gestión del suelo, se propone también en el artículo 13º del Acuerdo 046 de 2006, *“ilustrar sobre las responsabilidades individuales y colectivas frente a las regulaciones sobre el ordenamiento territorial y el sometimiento a los instrumentos de*

gestión e intervención formulados en el Plan de Ordenamiento Territorial.se limita a definirlo como una política.” (Acuerdo 046, 2006).

Por lo demás el Acuerdo 046 de 2006, no avanza en los aspectos cruciales detectados en el balance como el desarrollo de los instrumentos de gestión del suelo -sólo plusvalía y de manera muy tangencial-, y los ajustes institucionales necesarios para el logro de los desarrollos urbanísticos en Plan Parcial.

Artículo	Artículo
ARTÍCULO 152°. De los lineamientos para la intervención de los ejes viales urbanos existentes.	ARTÍCULO 286°. Concepto. De las normas para las actuaciones y procesos de urbanización y construcción en los suelos urbano y de expansión
ARTÍCULO 174°. De los tipos de actuación sobre los espacios públicos que conforman el presente sistema.”	ARTÍCULO 287°. Del concepto de actuaciones urbanísticas.
ARTICULO 222°. Criterios para la localización de equipamientos de transporte.	ARTÍCULO 291°. Del ámbito de aplicación de los procesos de urbanización.
ARTÍCULO 239° Concepto. Tratamientos urbanísticos	ARTÍCULO 294°. De los procesos de urbanización según las zonas de Tratamiento
ARTÍCULO 263°. Aprovechamiento en las áreas de manejo especial	ARTÍCULO 300°. De las vías obligadas.
ARTÍCULO 269°. De las áreas residenciales	ARTICULO 323°. Distribución equitativa de las cargas. Se limita a explicar que las cargas corresponden a las definidas en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial y no sólo a las definidas por el POT.
ARTÍCULO 283°. Grandes Superficies	ARTICULO 335°. De la entrega de las áreas y construcciones a ceder.

Las disposiciones definidas en los artículos anteriores, definen, de manera muy general, diversos aspectos de los desarrollos urbanísticos, y son comunes para áreas con desarrollo con o sin plan parcial.

En cambio, se destaca el capítulo incorporado en el Acuerdo 046 de 2006, sobre Normas de Planes Parciales que abarca los artículos 3438º a 359º del Acuerdo 046 de 2006 que precisa el área de planificación, los objetivos y diversos aspectos de gestión de los planes parciales.

De este capítulo destacan el artículo 347º Asignación de los beneficios y derechos urbanísticos y el artículo 348º Unidades de actuación urbanística.

En el primero, se muestra como los aprovechamientos y cargas asignados están en función del reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial y no sólo en la aplicación de la norma urbanística sin compromisos adicionales.

En cuanto a las unidades de actuación urbanística, El Acuerdo 046 de 2006, se remite a lo definido en la Ley 388 de 1997, pero muestra los criterios para el trámite de delimitación de las unidades de actuación urbanística, que al ser registrable en el folio de matrícula inmobiliaria le confiere a las mismas, alcance jurídico y, por tanto, de obligatorio cumplimiento, por parte de los propietarios y demás interesados en el desarrollo urbanístico de una unidad de actuación.

Se debe tener presente que, a pesar de su obligatoriedad, en la ciudad nunca se ha realizado un registro de una UAU en predio alguno. De hecho, son las Curadurías Urbanas y el DAP, amparadas en el alcance jurídico derivado del POT y los decretos de planes parciales, las que exigen la conformación de unidades de actuación urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas en unidades de actuación.

2.2.4 CONCLUSIONES.

Respecto a los planes parciales, el Acuerdo 046 de 2006, de nuevo aplaza la tarea, pues propone líneas de acción futuras y no soluciones efectivas a los problemas generales de los planes parciales, identificados en este primer balance.

De esta manera, quedan pendientes la divulgación de la herramienta, el desarrollo y reglamentación de los instrumentos de gestión del suelo, el ajuste institucional requerido para su gestión y la reglamentación de la participación de los agentes sociales y económicos.

2.3 SEGUNDO BALANCE DE PLANES PARCIALES.

El balance de los planes parciales, incorporado en el capítulo libro POT_IIIe_EvaluaciónSeguimiento, del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 048 de 2014, analiza los procedimientos y normativa vigente para su formulación, como los avances y problemáticas que presentan desde la gestión.

Según el balance de los planes parciales del documento técnico de soporte del Acuerdo 048 de 2014, el Acuerdo 046 de 2006 tiene el mismo número de polígonos sujeto a planes parciales (67). Este balance, no tiene en cuenta que en el Acuerdo 062 de 1999, el alcance de los polígonos sujetos o definidos para desarrollo mediante plan parcial incluían áreas de Mejoramiento Integral como Moravia y áreas como la del Programa Primed FASE II.

Hasta el año 2014, el número total de planes parciales adoptados era de 34, fecha en la inició el proceso de revisión del POT. Bajo la norma del Acuerdo 062 de 1999 se habían adoptado veinticuatro (24), y bajo la norma del Acuerdo 046 de 2006 se habían adoptado diez (10) planes parciales.

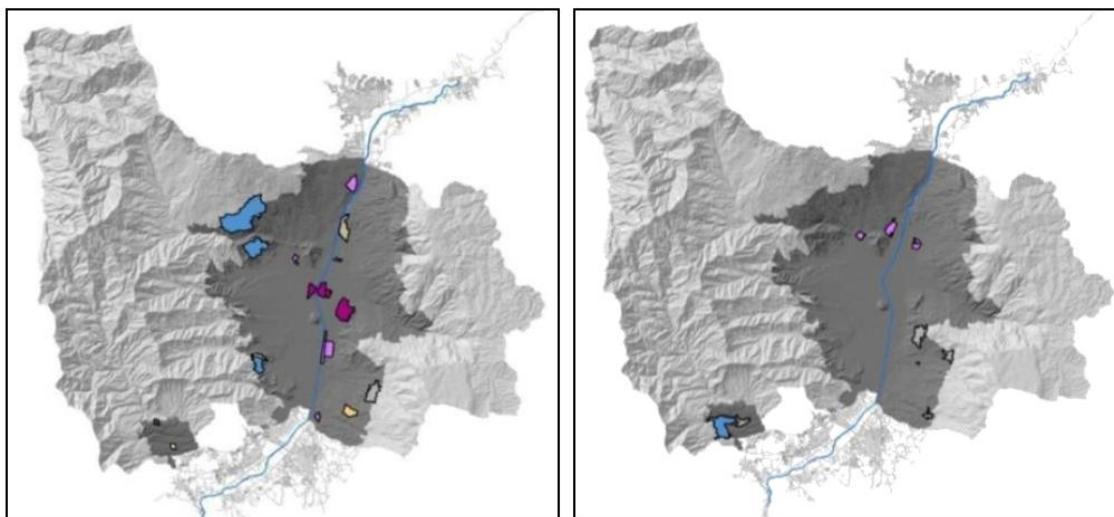
En la figura siguiente se muestra la formulación y gestión de los planes parciales según la norma del Acuerdo 062 de 1999 y 046 de 2006.

Tabla 7. Planes Parciales adoptados hasta la Revisión del POT en el año 2.014.

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN					
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Acuerdo
1	NARANJAL	Z4_R_7	1309	1/12/2000	62
2	PAJARITO	Z2_DE_4a	602	17/06/2002	62
3	PLAZA DE FERIAS	Z2_RED_31	1352	10/12/2002	62
4	SAN LORENZO	Z3_R_6	608	12/06/2003	62
5	LOMA DE LOS BERNAL	Z6_D_5	1649	3/12/2003	62
6	PASEO DE SEVILLA	Z3_RED_4	691	1/04/2004	62
7	TORRES DE LA FUENTE	Z3_RED_4	1026	23/07/2004	62
8	GUAYAQUIL MANZANA	Z3_R_3	1222	9/06/2005	62
9	ARGOS	Z5_RED_7	2641	12/12/2005	62
10	PARQUE DE LOS COLORES	Z4_RED_14	2705	20/12/2005	62
11	SIMESA	Z5_RED_7	124	17/01/2006	62
12	MORAVIA	Z1_MI_6	1958	22/08/2006	62
13	SAN ANTONIO DE PRADO	SA_D_11	109	23/01/2007	62
14	ALTOS DE CALASANZ	Z4_DE_3	397	6/03/2007	62
15	CIUDADELA EL RINCÓN	Z6_DE_1	755	7/04/2007	62
16	VILLA CARLOTA	Z5_RED_7	605	17/04/2007	62

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN					
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Acuerdo
17	LA CUMBRE	Z5_D_3A	1079	28/06/2007	62
18	GUAYAQUIL POLIGONO	Z3_R_3	1179	18/07/2007	62
19	SANTA MARIA DE LOS ANGELES	Z5_RED_9	1191	23/07/2007	62
20	LOMA DE LOS GONZÁLEZ	Z5_CN2_18	1204	24/07/2007	62
21	CORAZÓN DE JESÚS	Z3_R_4	1316	10/08/2007	62
22	SANTA INÉS	SA_CN1_18	1365	17/08/2007	62
23	INVATEX	Z4_RED_14	1356	17/08/2007	62
24	O.U.E. VIZCAYA	Z5_CN1_4	170	9/02/2009	46
25	EVERFIT	Z2_RED_28	224	17/02/2009	46
26	ALTOS DEL POBLADO	Z5_D_2	1250	27/08/2009	46
27	NARANJAL	Z4_R_7	1309	8/09/2009	46
28	NARANJAL	Z4_CN1_12	1309	8/09/2009	46
29	SAN LUCAS	Z5_D_3A	1789	12/11/2009	46
30	SEVILLA	Z1_RED_3	674	21/04/2010	46
31	EL VERGEL	SA_D_13	1028	10/06/2010	46
32	ASOMADERA	Z3_D_1	2120	6/12/2010	46
33	INDURAL	Z2_RED_25	318	18/02/2011	46
34	LA FLORIDA	Z2_DE_5	1960	12/12/2012	46

Ilustración 3. Formulación y gestión de planes parciales según la norma. Acuerdo 062 de 1999 Vs. Acuerdo 046 de 2006.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad –DAP-, 2013.

2.3.1 PROBLEMAS GENERALES IDENTIFICADOS EN EL BALANCE.

La evaluación y seguimiento de cada uno de los planes parciales realizado en el balance, permite observar los aspectos más críticos que cada plan parcial presentaba en el momento de elaboración del balance.

Tabla 8. Tipo de problemas de los planes parciales adoptados hasta el año 2.014.

Tipo de problemas en los Planes Parciales adoptados.															
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	D	V	Ge	I	F	OU	SP	EP	S	G	N	VS	M
1	NARANJAL	Z4_R_7			x				x		x	x			
	NARANJAL	Z4_CN1_12													
2	PAJARITO	Z2_DE_4a			x	x	x	x		x	x		x		
	PAJARITO	Z2_DE_4b													
3	PLAZA DE FERIAS	Z2_RED_31	x		x										
4	SAN LORENZO	Z3_R_6			x	x							x		
5	LOMA DE LOS BERNAL	Z6_D_5		x											x
6	PASEO DE SEVILLA	Z3_RED_4			x			x							
7	TORRES DE LA FUENTE	Z3_RED_4		x	x			x		x					
8	GUAYAQUIL MANZANA	Z3_R_3			x	x								x	
9	ARGOS	Z5_RED_7			x									x	
10	PARQUE DE LOS COLORES	Z4_RED_14													
11	SIMESA	Z5_RED_7											x		x
12	MORAVIA	Z1_MI_6			x	x	x				x				
13	SAN ANTONIO DE PRADO	SA_D_11													
14	ALTOS DE CALASANZ	Z4_DE_3		x	x				x			x			x
15	CIUDADELA EL RINCÓN	Z6_DE_1		x	x										x
16	VILLA CARLOTA	Z5_RED_7			x								x	x	
17	LA CUMBRE	Z5_D_3A			x		x								
18	GUAYAQUIL POLÍGONO	Z3_R_3			x				x				x		
19	SANTA MARÍA DE LOS ÁNGELES	Z5_RED_9			x				x				x		
20	LOMA DE LOS GONZÁLEZ	Z5_CN2_18													x
21	CORAZÓN DE JESÚS	Z3_R_4			x										
22	SANTA INÉS	SA_CN1_18							x						
23	INVATEX	Z4_RED_14						x					x		
24	O.U.E. VIZCAYA	Z5_CN1_4			x										
25	EVERFIT	Z2_RED_28													

Tipo de problemas en los Planes Parciales adoptados.																
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	D	V	Ge	I	F	OU	SP	EP	S	G	N	VS	M	
26	ALTOS DEL POBLADO	Z5_D_2		X		X						X				
27	NARANJAL	Z4_R_7														
28	NARANJAL	Z4_CN1_12														
29	SAN LUCAS	Z5_D_3A			X			X						X		
30	SEVILLA	Z1_RED_3		x		X	x	x	X							
31	EL VERGEL	SA_D_13														
32	ASOMADERA	Z3_D_1			X	X						X				
33	INDURAL	Z2_RED_25											X			
34	LA FLORIDA	Z2_DE_5											X		X	
			D	Delimitación						EP=	Espacio público					
			V	Vivienda						S=	Social					
			Ge	Gestión						G=	Geológico					
			I	Instrumentos						N=	Normativo					
			F	Financiación						VS=	valor del suelo					
			OU	Ob. Urb.						M=	Movilidad					
										SO=	Servicios públicos.					

Muy probablemente, los problemas identificados por el equipo del Grupo De Gestión del Suelo, no eran los únicos, pero si muestran los que, a su juicio, eran los más críticos.

Como se observa en la tabla anterior, los problemas más recurrentes tienen que ver con problemas de gestión del suelo, al que se relacionan, problemas de participación institucional y más recurrentes y compartidos problemas de gestión identificados, el que se relacionan aspectos institucionales, económicos y sociales.

Para ilustrar algunos ejemplos:

- Plaza de ferias: Gestión para la salida o rediseño de las actividades de la Central Ganadera, que presentan incompatibilidad ambiental, con los nuevos desarrollos, especialmente con el uso residencial.

- Moravia: Gestión para relocalización de la Asfaltadora colombiana para construcción de VIS/VIP.
- Sevilla: Se debe generar una gestión articulada entre el DAP, Operador Urbano y EPM.
- Naranjal: Implementación de esquemas de protección a moradores, problemas con la gestión de las redes de los servicios público y relocalización de actividades incompatibles.
- Corazón de Jesús: Gestión asociada a los usos incompatibles como los de servicios al vehículo.
- Problemas de coordinación institucional. En general, se observó un bajo desempeño institucional para mejorar la efectividad de los planes parciales.

La falta de reglamentación de instrumentos de gestión del suelo y la falta de claridad del rol que debe desempeñar la empresa prestadora de los servicios públicos en la construcción de las redes de servicios públicos son uno de ellos.

Por otro lado, la gestión social es aún un rompecabezas con muy bajos niveles de propuestas propositivas pues aún prevalece la noción de tábula rasa en la renovación urbana.

Los aspectos normativos ocupan el segundo lugar en las problemáticas identificadas. En efecto, la falta de reglamentación de los instrumentos de gestión del suelo es una de las principales preocupaciones para la gestión y aplicación de los planes parciales. En menor

medida, se presentan problemas asociados con la norma urbanística adoptada en cada plan parcial.

En el caso de los servicios públicos, los problemas se resumen en que no hay una definición clara de las cargas que deben asumir los constructores y la empresa prestadora de los servicios públicos. Este aspecto es muy sensible en las áreas de renovación urbana, en el que se cargan redes de hasta tres kilómetros para el desarrollo de un proyecto.

En los tres casos -gestión, normativo y de servicios públicos- el balance le atribuye una responsabilidad a sector público. En efecto, la gestión en áreas de renovación, con complejas problemáticas sociales, depende en gran medida de la fuerza y capacidad de la Administración Municipal. Los aspectos normativos por supuesto de la reglamentación de los instrumentos de gestión del suelo e implementación de los mismos en las distintas dependencias. En el tema de los servicios públicos, las Empresas Públicas de Medellín, empresa descentralizada de economía mixta, pública y privada, tiene una responsabilidad y unas posibilidades en la construcción de las redes de servicios públicos necesarias para el desarrollo urbano.

Por otro lado, al revisar las dificultades identificadas en el balance por ámbito de los planes parciales, se encuentra que las áreas de renovación y las de redesarrollo, son las que más problemáticas presenta, seguidas por las de mejoramiento integral y las de consolidación. Según el balance, las áreas de desarrollo, presentan bajas problemáticas si se comparan con las áreas mencionadas anteriormente.

Tabla 9. Problemáticas de los planes parciales adoptados.

PROBLEMÁTICAS EN LOS PLANES PARCIALES.						
Problemática	TIPO	R	RED	D - DE	CN	MI
Conformación predial	E				X	
Alto costo de las obligaciones urbanísticas	F	X				
Alto valor del suelo	F	X				
No hay continuidad de los procesos	G	X				
No hay esquemas de gestión que involucren a los privados	G	X				
Problemas en la gestión y construcción de las redes de servicios públicos	G	X	X			
Falta de gestión de las cargas urbanísticas	G	X	X			
Problemáticas de gestión social	G					X
Falta de financiación	G					X
Falta participación de la Administración Municipal	I	X	X			X
Sobredimensionamiento del PP en la solución de problemas Socio económicos	N	X				
Faltan instrumentos de gestión del suelo (intervención y financiación)	N	X				X
Falta reglamentación de la figura de Operador Urbano	N	X				
Se debe revisar los aprovechamientos	N		X			
Falta instrumento de mayor escala que la del polígono	N		X			
Falta mecanismos de transferencia de obligaciones	N				X	

	Tipo.	Tratamiento Urbanístico
E	Espacial	R Renovación
F	Financiero	RED Redesarrollo
G	Gestión	D - DE Desarrollo
I	Institucional	CN Consolidación
N	Normativo	MI Mejoramiento Integral

Avances y contribuciones:

El balance de los planes parciales por ámbito, muestra logros también algunos logros alcanzados en los planes parciales.

Tabla 10. Logros y avances en la gestión de los planes parciales adoptados.

LOGROS Y AVANCES EN LA GESTIÓN DE LOS PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN															
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	D	V	G	I	F	OU	SP	EP	S	GE	N	VS	M
1	NARANJAL	Z4_R_7			X				X						

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

LOGROS Y AVANCES EN LA GESTIÓN DE LOS PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN															
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	D	V	G	I	F	OU	SP	EP	S	GE	N	VS	M
2	PAJARITO	Z2_DE_4a		X	X	X	X	X	X	X	X				X
3	PLAZA DE FERIAS	Z2_RED_31													
4	SAN LORENZO	Z3_R_6			X										
5	LOMA DE LOS BERNAL	Z6_D_5		X	X			X	X	X					X
6	PASEO DE SEVILLA	Z3_RED_4													
7	TORRES DE LA FUENTE	Z3_RED_4													
8	GUAYAQUIL MANZANA	Z3_R_3			X										
9	ARGOS	Z5_RED_7			X										
10	PARQUE DE LOS COLORES	Z4_RED_14		X	X			X	X	X					
11	SIMESA	Z5_RED_7		X	X	X	X	X	X	X					X
12	MORAVIA	Z1_MI_6													
13	SAN ANTONIO DE PRADO	SA_D_11													
14	ALTOS DE CALASANZ	Z4_DE_3		X	X			X	X	X					X
15	CIUDELA EL RINCÓN	Z6_DE_1			X			X	X	X					X
16	VILLA CARLOTA	Z5_RED_7			X										
17	LA CUMBRE	Z5_D_3A			X			X	X	X					X
18	GUAYAQUIL POLÍGONO	Z3_R_3			X										
19	SANTA MARÍA DE LOS ÁNGELES	Z5_RED_9			X			X		X					X
20	LOMA DE LOS GONZÁLEZ	Z5_CN2_18			X			X		X					X
21	CORAZÓN DE JESÚS	Z3_R_4													
22	SANTA INES	SA_CN1_18			X			X							
23	INVATEX	Z4_RED_14			X			X		X					X
24	O.U.E. VIZCAYA	Z5_CN1_4													
25	EVERFIT	Z2_RED_28													
26	ALTOS DEL POBLADO	Z5_D_2			X			X	X	X					X
27	NARANJAL	Z4_R_7													
28	NARANJAL	Z4_CN1_12													
29	SAN LUCAS	Z5_D_3A													
30	SEVILLA	Z1_RED_3			X										
31	EL VERGEL	SA_D_13													
32	ASOMADERA	Z3_D_1			X				X						X
33	INDURAL	Z2_RED_25			X			X		X					X
34	LA FLORIDA	Z2_DE_5													
			D	Delimitación					EP=	Espacio público					
			V	Vivienda					S=	Social					
			G	Gestión					GE=	Geológico					
			I	Instrumentos					N=	Normativo					
			F	Financiación					VS=	valor del suelo					
			OU	Ob. Urb.					M=	Movilidad					
			SP	SS.PP											

En la tabla anterior se observa que también se han presentado logros en la gestión de los planes parciales. Pero estos logros han sido impulsados por la gestión privada en áreas de

desarrollo, principalmente, en los cuales la complejidad urbanística, social y económica es menor si se compara con las áreas de renovación.

Se suma a lo anterior, el bajo desarrollo urbanístico de las áreas de renovación y redesarrollo, lo que explica la concentración de los logros identificados en el balance, en las áreas de desarrollo –en suelo urbano y de expansión urbana- y, en menor medida, en áreas de consolidación.

Tabla 11. Avances y contribuciones de los planes parciales.

PROBLEMÁTICAS EN LOS PLANES PARCIALES.						
Problemática	TIPO	R	RED	D - DE	CN	MI
Control de la densidad				x		
Aportes al espacio público				x		
Aportes en el aspecto ambiental				x	X	
Generación de nuevas centralidades				x		
Contribuciones al sistema de movilidad					x	
Aportes en equipamientos				x	x	

Tipo.		Tratamiento Urbanístico	
E	Espacial	R	Renovación
F	Financiero	RED	Redesarrollo
G	Gestión	D - DE	Desarrollo
I	Institucional	CN	Consolidación
N	Normativo	MI	Mejoramiento Integral

Los logros identificados en el capítulo POT_IIIs_Evaluación y Seguimiento del DTS del Acuerdo 048 de 2014, son:

- Desarrollo de espacialidades públicas a escala zonal y barrial. En áreas de desarrollo especialmente y algunos de redesarrollo, las obligaciones urbanísticas generadas por los urbanizadores permitieron conformar zonas verdes y equipamientos. En algunos planes parciales, las obligaciones urbanísticas de los urbanizadores, se complementaron con

inversiones públicas en infraestructura con lo que se esperó aumentar la calidad de vida de la población. (Acuerdo 048, 2014)

Para ilustrar dos ejemplos:

- En el Plan Parcial Simesa de Redesarrollo, la cesión y adecuación de suelo para zonas verdes ha sido asumida por el promotor privado. Valores Simesa.

En cuanto al equipamiento del MAMM, el promotor privado Valores Simesa, asumió la carga de adecuación de las antiguas instalaciones de Talleres Robledo y el Municipio asumió la dotación y la mayor parte de los costos de la segunda etapa.

- En el Plan Parcial de Pajarito de desarrollo en expansión urbana, la inversión privada ha contribuido con la concreción de las obligaciones urbanísticas que les corresponde, pero la inversión pública en el Sistema de Metrocable con el METRO, proyectos de vivienda de interés social a través del ISVIMED, y en espacios públicos a través de la Secretaría de infraestructura o la Empresa de Desarrollo Urbano EDU.
- Superación de los desarrollos predio a predio, mediante la integración del suelo.

Es una práctica común en áreas con tratamiento urbanístico de desarrollo urbano y de expansión, lo que ha permitido tener mayor efectividad en la edificación de los proyectos.

Sin embargo, este aspecto positivo, esconde el hecho de que el reajuste de terrenos aún no ha sido utilizado en ningún plan parcial de la ciudad, demostrando lo limitado de la gestión del suelo y, en general, de los desarrollos urbanísticos.

- Procesos integrales de planificación.

Estos procesos han permitido mejorar la coherencia de los desarrollos urbanísticos con el Modelo de Ocupación, pues los procesos adelantados en los planes parciales, detallan las definiciones del POT, mediante estudios específicos y propuestas unificadas en espacio público y equipamientos.

- Mejoramiento de la productividad urbana con un adecuado aprovechamiento del suelo.

Si tenemos presente que los desarrollos urbanísticos se concentran en áreas de desarrollo y, en menor medida, en áreas de renovación urbana y redesarrollo, y que la mayor parte de los que se han ejecutado o se vienen ejecutando, se debe a la gestión privada, se puede decir que la actividad edificadora de los planes parciales, ha sido jalonada por el sector privado y que el rol del sector público en el desarrollo efectivo y real de los planes parciales, sigue siendo limitado.

- Re densificación equilibrada: Planes Parciales como Ciudadela El Rincón y Loma de los Bernal en el sector de Loma de los Bernal, con densidades entre 160 y 200 viv/ha bruta, y una contribución en cargas urbanísticas en el sitio, contribuyen a controlar el fenómeno de altísima densificación que se presentaban en las áreas de consolidación

de este sector. Según datos de la oficina de Control y Gestión Territorial, algunos proyectos estaban entre 1.000 a 3.000 viv/ha., lo que explica los problemas de movilidad especialmente, que presenta la zona.

- Mejoramiento de la capacidad de soporte del suelo:

Los análisis detallados en los planes parciales en todos los aspectos, permiten mejorar el entendimiento de los fenómenos urbanísticos en porciones del territorio y proponer medidas para solucionar estos problemas.

- Habilitación de suelo para la actividad edificatoria

El nuevo suelo adoptado con los planes parciales, contribuyó a la habilitación de suelo bajo unos parámetros urbanísticos mayores a los esperados en las áreas de consolidación.

Sin embargo, se debe tener presente que, de hecho, muchos planes parciales quedaron sin formular, lo que de plano congeló muchas áreas de renovación y redesarrollo y algunas de desarrollo urbano y de expansión pues no podían solicitar licencia con los mejores aprovechamientos que otorga el POT a los polígonos sujetos a plan parcial.

Por otro lado, la falta de desarrollo urbanístico en áreas con altas complejidades socio-económicas, la falta de implementación de los instrumentos de gestión del suelo y de

inversión pública en áreas de renovación por ejemplo, no permite concluir que con la sola aprobación del plan parcial, se “habilite” el suelo para el desarrollo urbanístico.

- Incorporación de suelos de expansión al perímetro urbano: Planes parciales como Pajarito, Altos de Calasanz, Ciudadela EL Rincón, Loma de Los Bernal, etc. se han ido incorporando al suelo urbano de la ciudad.
- Oferta de vivienda de interés prioritaria y social:

La oferta ha estado concentrada en el Plan Parcial de Pajarito con altas inversiones públicas y grandes dificultades socio -económicas y ambientales.

En el resto, la oferta de VIS-VIP es limitada, por ejemplo, el plan parcial de Altos de Calasanz, destinado a vivienda económica, ha visto como se han generado desarrollos en vivienda de valores por encima a las de la vivienda de interés social, con lo cual se ha desvirtuado su propósito principal.

Por otro lado, como se explica más adelante en el capítulo sobre vivienda de interés social, la obligación de calificación de suelo para VIS/VIP que tienen los planes parciales de renovación y desarrollo, ha tenido una contribución marginal a la solución de los problemas de la vivienda económica de la ciudad. (Acuerdo 048, 2014)

Algunos factores que explican este fenómeno son, alto valor del suelo de las áreas estratégicas, alto valor de las cargas urbanísticas y dificultades en la mezcla de grupos sociales.

- Dinamización del POT y del Plan de Desarrollo.

Algunos planes parciales recibieron un impulso de la Administración de Aníbal Gaviria, para impulsar procesos de renovación urbana.

En efecto, las gestiones de la EDU, dieron como resultado la gestión de dos unidades de actuación urbanística en el plan parcial de Naranjal

2.3.2 CONCLUSIONES DEL BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES.

Del diagnóstico de los planes parciales incorporado en el Acuerdo 048 de 2014, se observa que en el período del año 2.006 a 2.014 no se dieron solución a las problemáticas que se detectaron en el diagnóstico del año 2006.

Los principales problemas detectados y enumerados a lo largo del capítulo se resumen en una falta de aprestamiento institucional para la gestión de los planes parciales, que se da en dos factores: Falta de presencia real en los proyectos de renovación urbana y falta de reglamentación de los instrumentos de gestión del suelo.

En primer lugar, se observa que desde el año 2005 al 2014, la gestión del suelo fue liderada por los promotores privados, en áreas de baja complejidad social y económica como las áreas de desarrollo y desarrollo en expansión.

La gestión pública del suelo, se ha concentrado en áreas de desarrollo urbano y de expansión, como en el Plan Parcial Pajarito, en el que las inversiones en infraestructura de movilidad, equipamientos y espacio público ha sido mayoritariamente pública.

En áreas de renovación urbana, el plan parcial Naranjal es el único ejemplo de gestión pública, con dos unidades en desarrollo, en asocio con un constructor privado y después de una parálisis de 14 años, en uno de los polígonos piloto y de los que se esperaba un rápido desarrollo urbanístico en sus primeros años.

En segundo lugar, la falta de avances en la reglamentación e implementación de los instrumentos de gestión del suelo por parte de la administración Municipal, ha sido un lamentable retraso que reduce la capacidad de los planes parciales como instrumento, no sólo de planificación, sino de gestión del suelo.

En tercer lugar, se detecta una sensible falta de coordinación institucional entre las dependencias y entidades descentralizadas en la gestión y desarrollo de los planes parciales, no ha permitido mayores logros en la gestión de los mismos.

El ISVIMED y la EDU aunque han colaborado en el Plan Parcial de Pajarito, aún no llegan a un nivel de coordinación que permita la localización de vivienda de interés social y prioritaria en áreas de renovación urbana por ejemplo.

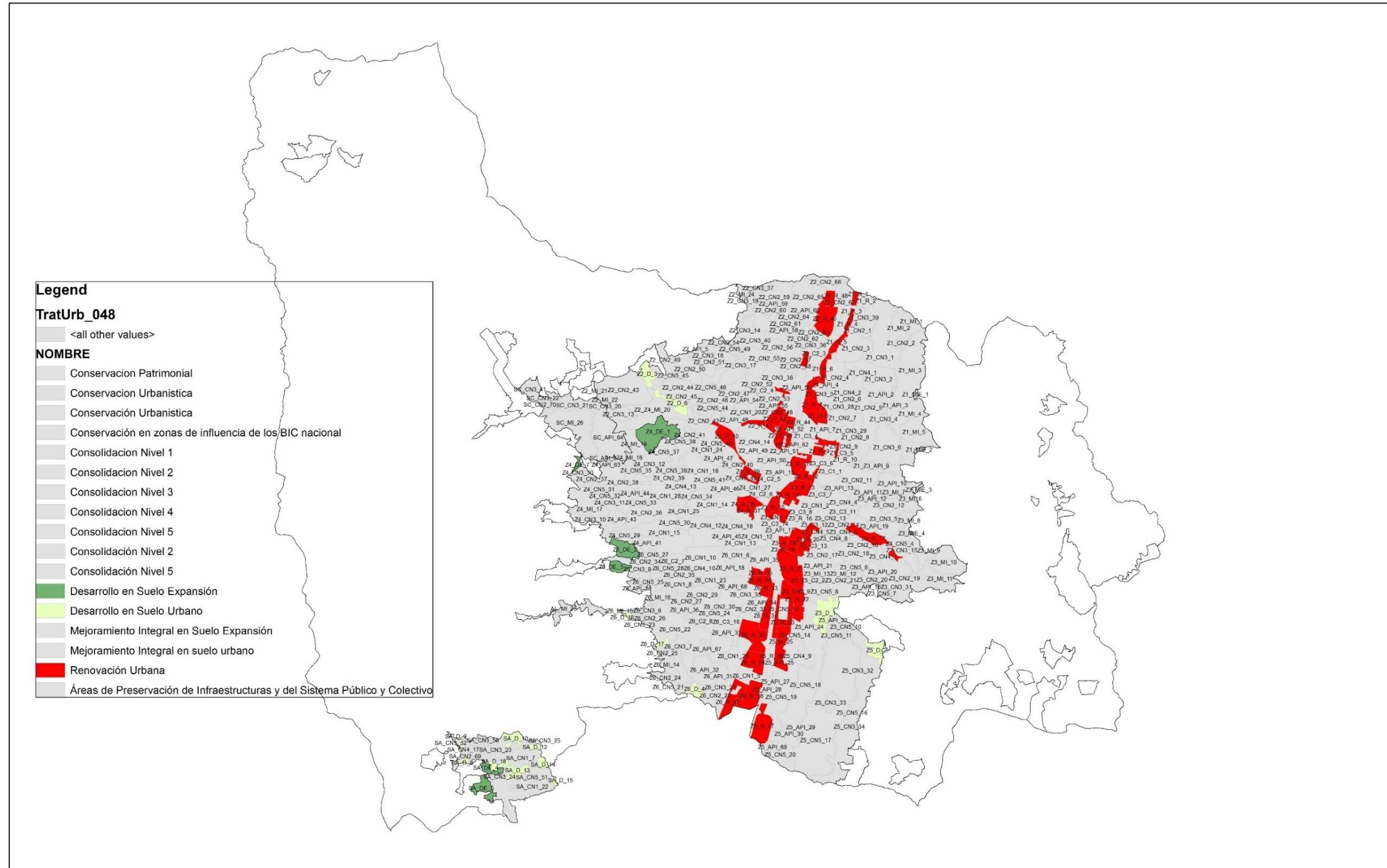
Los frecuentes y, en algunos casos, insalvables problemas con las Empresas Públicas de Medellín en la gestión y construcción de las redes de servicios públicos, de hecho ha paralizado el desarrollo de algunas áreas como las unidades de actuación urbanística No. 1 y 2 del Plan Parcial Altos de Calasanz.

2.4 LOS PLANES PARCIALES EN EL ACUERDO 048 DE 2014

2.4.1 ÁREAS SUJETAS A PLAN PARCIAL

Los planes parciales en el Acuerdo 048 de 2014 se han relacionado más a las áreas de renovación urbana y a los pocos polígonos de desarrollo en suelo urbano y de expansión definidos.

Ilustración 4. Áreas sujetas a Plan Parcial. Acuerdo 048 de 2014.



2.4.2 AJUSTE INSTITUCIONAL Y REGLAMENTACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Luego de 15 años y dos Acuerdos Municipales que reglamentaron el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad y después de detectar que, en el 2014, los principales problemas de los planes parciales seguían sin solución, el Departamento Administrativo de Planeación realiza una serie de apuestas fundamentales en el desarrollo de los planes parciales:

1. Desarrollo institucional: El ajuste institucional incorporado en el Acuerdo 048 de 2014, permitirá mayor capacidad de la Administración Municipal en la gestión del suelo en la ciudad, especialmente en las áreas estratégicas que tienen que ver con los Macrorproyectos y los Planes Parciales.
2. Incorporación y reglamentación de los instrumentos de gestión del suelo: Se genera un Sistema de Gestión para la Equidad Territorial que agrupa diversos instrumentos de planificación, intervención y financiación del suelo. Se definen específicamente y se dan plazos específicos para su reglamentación.
3. Racionalización del instrumento: Con la incorporación de otros instrumentos de planificación, se limita su utilización a las áreas de renovación urbana. Otros polígonos que estaban sujetos a plan parcail, pasan a Áreas de Preservación de Infraestructura (API) o a otros tratamientos no sujetos a plan parcial.

Se elimina la posibilidad de formulación en áreas rurales por los grupos étnicos que estaba en los dos Acuerdos anteriores.

Continúa su aplicación en áreas de desarrollo urbano y de expansión, pero dada la sensible reducción de estas áreas en el Acuerdo 048 de 2014, se reduce la posibilidad de utilización en estos suelos.

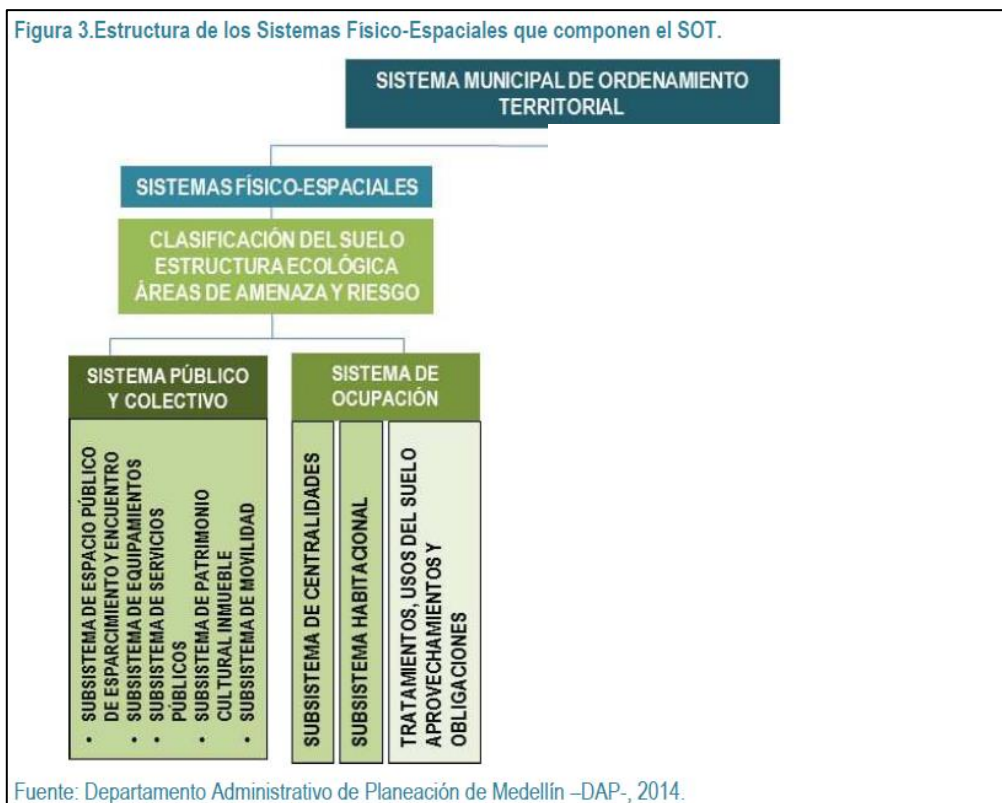
4. Manejo integrado mediante Macroproyectos: Las limitaciones de planificación circunscrita a polígonos, se supera mediante la figura de Macroproyectos, que como los define la Ley 388 de 1997 “son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad.” (Art. 114/Ley 388-97)

2.4.3 DESARROLLO INSTITUCIONAL

Las apuestas que apuntan a mejorar las capacidades institucionales en la gestión del territorio están directamente relacionadas con el desarrollo de las áreas estratégicas de la ciudad y, por tanto, con los planes parciales.

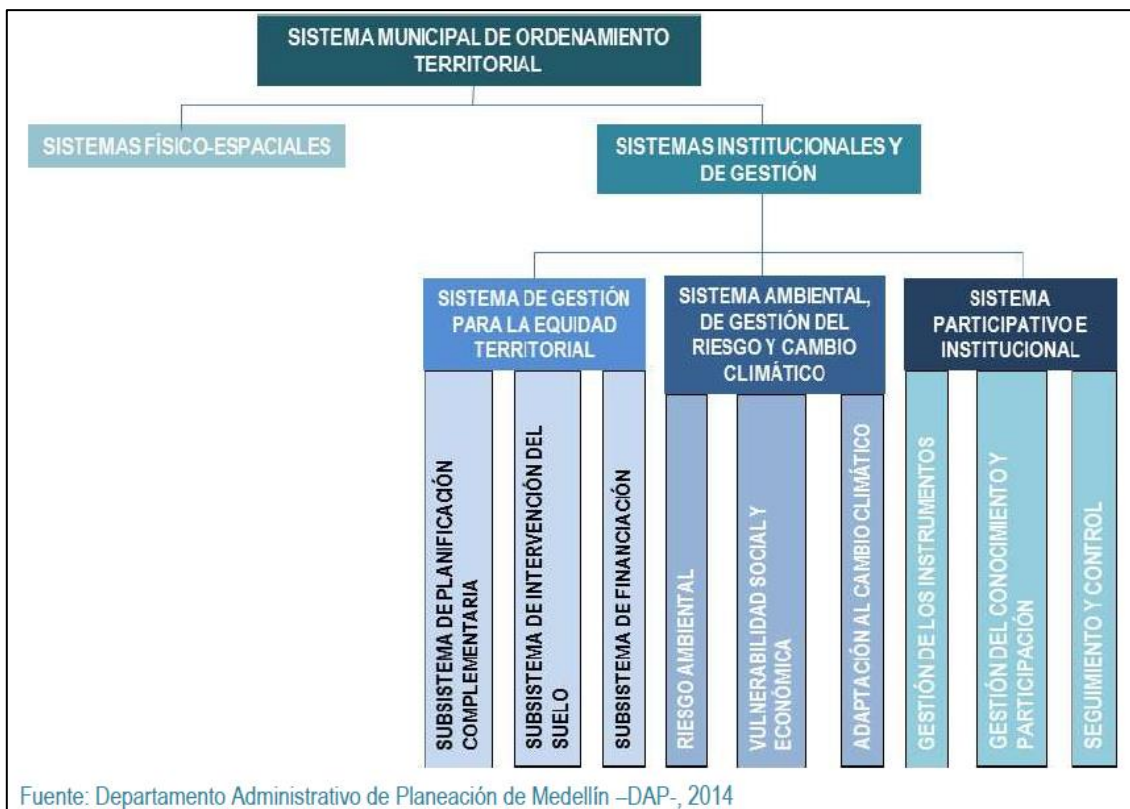
En los Acuerdos Municipales 062 de 1999 y 046 de 2006, tuvieron prevalencia los aspectos físico-espaciales sobre los aspectos institucionales y de gestión, que derivaron en los problemas en el desarrollo urbanístico de la ciudad y específicamente de los planes parciales analizados anteriormente.

Ilustración 5. Estructura de los Sistemas Físico-Espaciales que componen el SOT.



En el Acuerdo 048 de 2014, se incorporan los Sistemas Institucionales y de Gestión al mismo nivel que los Sistemas Físico-espaciales, como una respuesta a las falencias de gestión pública del territorio.

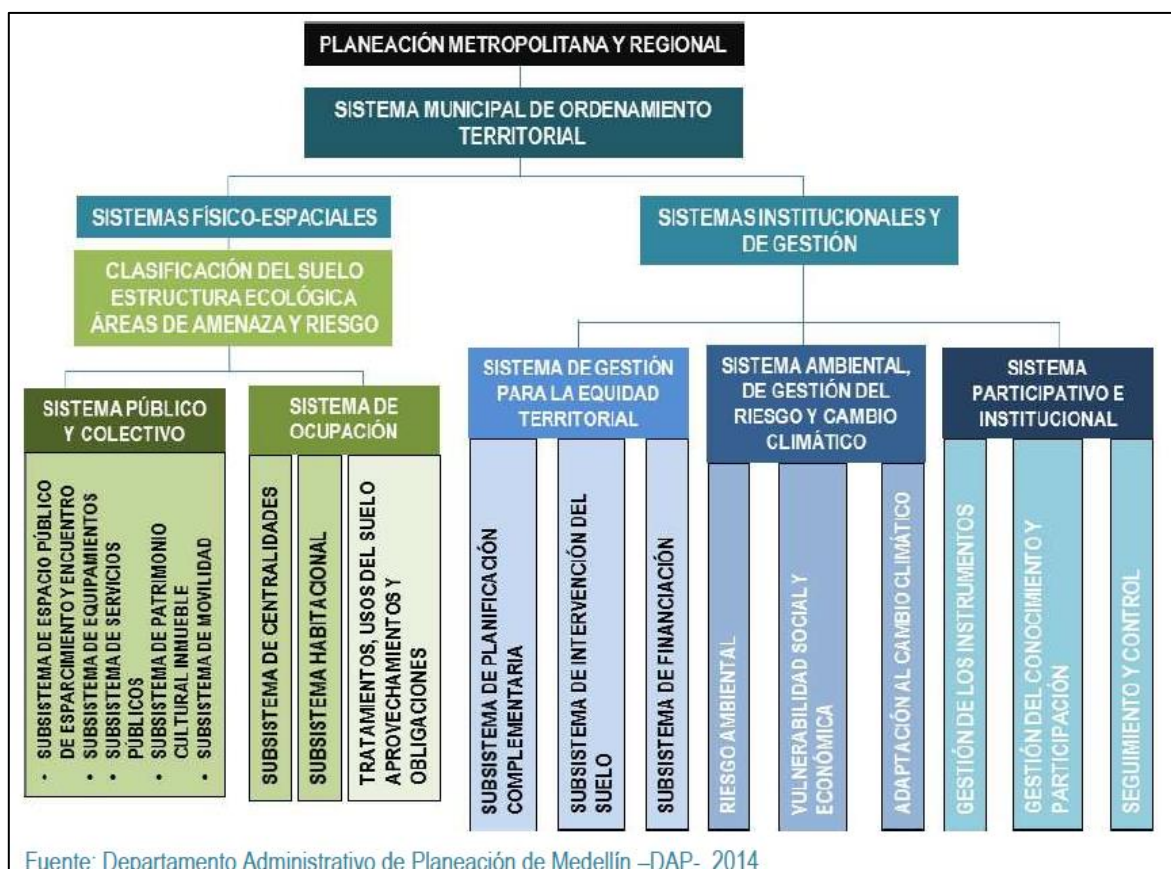
Ilustración 6. Estructura de los Sistemas Institucionales y de Gestión que componen el SOT.



Aunque por la escala de los planes parciales, todos los aspectos incorporados en estos sistemas tienen que ver con los planes parciales, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y el subsistema de Gestión de los Instrumentos del Sistema Participativo e Institucional, son tienen una relación más estrecha y directa con este instrumento.

La conformación final del Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial del Acuerdo 048 de 2014, implicó el correspondiente ajuste institucional que se incorporó en el Acuerdo 883 de 2015, “por el cual se adecúa la Estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones” (Acuerdo 883, 2015). De esta manera, las modificaciones institucionales requeridas por el Plan de Ordenamiento Territorial se incorporaron junto con las requeridas para el Conglomerado Público promovido en ese momento por el Alcalde Anibal Gavirira Correa.

Ilustración 7. Estructura y componentes del Sistema de Ordenamiento Territorial.



2.4.4 SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

Este sistema, incorpora efectivamente los instrumentos de gestión del suelo de la Ley 388 de 1997, al sistema urbanístico local.

Aquí se integran los instrumentos de planificación, intervención y de financiación del suelo, en el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, orientado hacia la gestión del suelo y la promoción efectiva del desarrollo urbano.

Además, integra los Sistemas Ambientales y de Gestión del Riesgo y Cambio Climático y el Sistema Participativo e Institucional, que permite mejorar las competencias de la institucionalidad en el desarrollo urbano con miras a cumplir con los objetivos de sostenibilidad ambiental, social y económica.

2.4.4.1 Subsistema de instrumentos de planificación del suelo:

El artículo 454º del Acuerdo 048 de 2014, define que *“Abarca aquellos instrumentos de escala intermedia de segundo y tercer nivel, generadores de norma urbanística, encargados de complementar la planificación del territorio desde una visión integral del desarrollo en la ciudad, en busca de la concreción del modelo de ocupación y del programa de ejecución.”*

(Acuerdo 048, 2014)

Los instrumentos de planificación complementaria que conforman este subsistema son:

De Segundo Nivel:

1. Macroproyectos:

Definición. Artículo 455 Acuerdo 048 de 2014: *“El macroproyecto es el instrumento de planificación complementaria de segundo nivel, a través del cual la Administración Municipal desarrolla las Áreas de Intervención Estratégica -AIE-, estableciendo el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura orientando así el crecimiento de la ciudad.”* (Art. 455/Acdo.48/14)

Desde el punto de vista de la planificación, la formulación de los planes parciales bajo una figura de mayor ámbito como los Macroproyectos, permite mayor integración y continuidad de la infraestructura de espacio público y equipamientos.

Desde el punto de vista de la gestión, puede fortalecer el papel del sector público en el desarrollo urbano de las Áreas de Intervención Estratégica, por cuanto permite la incorporación de la Nación en la financiación de proyectos de infraestructura de importancia para la ciudad.

2. Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito Ladera: El artículo 479 define *“Corresponde al instrumento de planificación complementaria de segundo nivel para el fortalecimiento de los barrios y sus centralidades, que se encuentran por fuera de las Áreas de Intervención Estratégica –AIE-. Su aplicación busca el direccionamiento de las estrategias e intervenciones dirigidas a fortalecer y mejorar las características de las*

unidades barriales definidas por la división político-administrativa del Municipio, así como planificar de manera simultánea el barrio y la centralidad, cuando sea el caso, en aras de fortalecer la relación armoniosa de la misma con el territorio, al cual sirve de centro funcional o de prestación de servicios directo. Los cuales podrán formularse por iniciativa comunitaria o de la Administración Municipal.” (Acuerdo 048, 2014)

Esta figura de planificación, utilizada en la ciudad desde hace algunos años, es más adecuada para la planificación Barrial y de Centralidades. De esta manera, se abandona la idea de planificar estas áreas mediante Plan Parcial que se tenía en el Acuerdo 062 de 1999 y, en menor medida, del Acuerdo 046 de 2006, en menor medida.

3. Distritos Rurales Campesinos: El artículo 481º define *“Se constituye en el instrumento mediante el cual, se encaminan acciones físico espaciales, económicas, culturales y sociales, que permiten articular y orientar programas y proyectos, en pro del mejoramiento, permanencia, promoción, planificación y gestión del territorio rural campesino.” (Acuerdo 048, 2014)*

Sumada a las Unidades de Planificación Rural, la figura de los Distritos Rurales Campesinos, permite aplicar una metodología de planificación y gestión específica de acuerdo a las condiciones físicas, sociales y económicas del suelo rural.

De esta manera, se abandona la idea de formulación de planes parciales por grupos étnicos en áreas urbanas y algunas rurales que venía desde el Acuerdo 062 de 1999.

De Tercer Nivel:

4. **Planes Parciales:**

Definición Artículo 463 Acuerdo 048 de 2014: *“El Plan Parcial –PP– 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 estos y los proyectos urbanísticos.”* (Acuerdo 048, 2014)

5. **Planes de Legalización y Regularización Urbanística:** El Artículo 465º los define *“Es un instrumento de planificación de tercer nivel aplicable a asentamientos precarios y urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social sin el cumplimiento de las normas urbanísticas, a través del cual se pretende el reconocimiento oficial del asentamiento o urbanización de hecho, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa; en pro de la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado.”* (Acuerdo 048, 2014)

Este instrumento es el más adecuado para intervenciones en áreas como el de Primed Fase II, que en el Acuerdo 062 de 1999 se había identificado para formulación mediante

Plan Parcial. En el Acuerdo 046 de 2006, estas áreas ya no se planificaban mediante plan parcial, pero no se había puesto explícitamente un instrumento adecuado que lo reemplazara.

6. Planes Maestros:

Definición Artículo 469 del Acuerdo 048 de 2014: El artículo 469 del Acuerdo 48 de 2014 define: *“Es el instrumento de planificación complementaria y gestión de tercer nivel que guiará el desarrollo urbanístico y arquitectónico de polígonos los con Tratamiento Urbano de Áreas para la Preservación de la Infraestructuras y del Sistema Público; previendo que grandes infraestructuras y áreas de interés recreativo y paisajístico se conviertan en espacios públicos generales. Podrá formularse por iniciativa de sus propietarios o de la administración municipal.”* (Acuerdo 048, 2014)

El reconocimiento de una figura de planificación específica para las áreas de preservación de infraestructura, reduce la expectativa que se tenía en los planes parciales y su aporte a la infraestructura de la ciudad.

7. Unidades de Planificación Rural:

Definición Artículo 472 del Acuerdo 048 de 2014: *“Corresponde al instrumento de planificación y gestión de escala intermedia de tercer nivel a través del cual se desarrollan y precisan las condiciones de ordenamiento en áreas específicas del suelo*

rural, caracterizadas por condiciones de desarrollo complejas en las que, ni el Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio -PEMP” (Acuerdo 048, 2014)

Como ya se mencionó anteriormente, sumadas a los Distritos Rurales Campesinos, permite aplicar una metodología de planificación y gestión específica de acuerdo a las condiciones físicas, sociales y económicas del suelo rural.

De esta manera, se abandona la idea de formulación de planes parciales por grupos étnicos en áreas urbanas y algunas rurales que venía desde el Acuerdo 062 de 1999.

8. Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP. *“En aplicación del Decreto Nacional 763 de 2.009, los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– son un instrumento de gestión del Patrimonio Cultural, mediante el cual se establecen acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales, si a juicio de la autoridad competente Su iniciativa podrá ser de los propietarios de los bienes incluidos en la LICBIC y de la Administración Municipal.” (Acuerdo 048, 2014)*

Este instrumento de planificación permite mayor rigor en el tratamiento de áreas con altas sensibilidades urbanísticas, sociales y económicas como, por ejemplo, el Barrio Prado.

Así mismo, permite una mejor aproximación a las particularidades arquitectónicas de las edificaciones de valor patrimonial cultural, aspecto que es ajeno a los planes parciales que manejan una escala urbanística.

2.4.4.2 Subsistema de Instrumentos de Intervención del Suelo

El artículo 486º del Acuerdo 048 de 2014 los define como *“el conjunto de instrumentos de origen legal que permitirán viabilizar la ejecución de los programas y proyectos del Plan, en aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en las diferentes escalas del proceso de intervención del suelo. Comprende instrumentos para intervenir y modificar la estructura predial, instrumentos para la intervención en la propiedad privada y aquellos que vía mandato administrativo, intervienen en las decisiones de la administración pública bajo la imposición de la normativa o controles al desarrollo urbanístico.”* (Acuerdo 048, 2014)

Los instrumentos de intervención del suelo incorporados en este subsistema son:

1. Afectación por obra pública: El artículo 488 del Acuerdo 048 de 2014 define *“En aplicación del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 20 de la ley 1682 de 2013 o la norma que lo complementa, sustituya o modifique, la Administración Municipal podrá utilizar el instrumento de afectación por obra pública con el fin de reservar el suelo necesario para la concreción de las metas de espacio público en la ciudad. En los macroproyectos y demás instrumentos de planificación complementaria, la*

Administración Municipal y/o los operadores urbanos públicos, podrán determinar e identificar inmuebles a ser afectados por obra pública en los términos del presente Plan.”

(Acuerdo 048, 2014)

En los Macroproyectos la responsabilidad de generar la obligación se dejó a los Operadores Urbanos en el caso de las áreas receptoras de cargas.

Esta posibilidad dada en el ámbito territorial, se coordinará con el Plan de Desarrollo y los recursos propios que genere el Plan de Ordenamiento Territorial, para soportar la aplicación de esta figura en el tiempo.

2. Anuncio de proyecto, programa u obra: El artículo 489 del Acuerdo 048 de 2014 define *“Es un instrumento que permite contrarrestar la especulación en el precio del suelo, estableciendo la posibilidad de descontar, al valor comercial de un predio, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del programa, proyecto u obra que constituya el motivo de utilidad pública para su adquisición. Ese descuento será el resultante de la diferencia entre el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y el valor máximo causado por el anuncio; siempre y cuando el propietario no hubiere pagado la participación en plusvalía por obra pública o contribución por valorización.”* (Acuerdo 048, 2014)

En áreas de Macroproyecto donde se encuentran los planes parciales, y/o en las obras públicas localizadas en cualquier parte de la ciudad, el anuncio de proyecto permitirá al

Municipio participar en las plusvalías generadas por las obras públicas que adelante la Administración Municipal y/o en sociedad con la Nación, como por ejemplo el desarrollo de infraestructura de Movilidad y las etapas posteriores de Parques del Río si se continúa.

3. Bancos inmobiliarios: El artículo 490º del Acuerdo 048 de 2014 define *“Los bancos inmobiliarios como instrumento de intervención pública en el mercado inmobiliario, tienen como fin la generación de una reserva de suelo y áreas construidas que supla la demanda que se origina por la ejecución de los programas de vivienda de interés social, ejecución de obras de infraestructura, dotación de espacio público, protección del patrimonio cultural y construcción de equipamientos. Los bancos inmobiliarios sirven de instrumento de gestión para adelantar los planes, proyectos y programas que hacen posible el desarrollo de los objetivos y/o el programa de ejecución del presente plan.”*

(Acuerdo 048, 2014)

Esta herramienta se puede utilizar en cualquier parte del suelo urbano y rural del Municipio, pero en los Macroproyectos del Río por ejemplo, y donde se encuentran la mayoría de áreas de renovación urbana de la ciudad, se puede utilizar esta figura para adquirir suelo para el desarrollo de proyecto de viviendas mixtos, con usos residenciales de todo el espectro socio-económico, NO VIS Y VIS/VIP, y con otros usos, evitando el alto costo de las áreas de renovación y facilitar el objetivo de generar mezcla de usos como de grupos sociales, en las áreas mejor servidas de la ciudad.

4. Derecho de preferencia:

Definición Artículo 491 del Acuerdo 048 de 2014: *“Es una facultad otorgada por la ley en favor de los Bancos Inmobiliarios, entidades que ejerzan sus funciones y propietarios o poseedores de inmuebles incluidos en programas de renovación urbana, para realizar la primera oferta de compra a un inmueble según los establecido por el artículo 73 de la Ley 9 de 1.989 y 119 de la Ley 388 de 1.997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya.”* (Acuerdo 048, 2014)

Este instrumento permitiría un manejo más adecuado de la oferta de vivienda de interés social que generen los Macroproyectos y, específicamente, los planes parciales de renovación urbana.

5. Desarrollo prioritario: El artículo 493º del Acuerdo 048 de 2014 define, *“Es un instrumento de gestión del suelo dirigido a garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad. Consiste en el establecimiento de la obligación de urbanizar y construir un inmueble dentro de los plazos previstos en los artículos 40 y 52 al 57 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya, de acuerdo a los planes y proyectos establecidos por este Plan y sus instrumentos de planificación complementaria, así como los que se establezcan en los Planes de Desarrollo correspondientes, so pena de que la Administración Municipal pueda iniciar un proceso de enajenación forzosa en pública subasta.”* (Acuerdo 048, 2014)

Este instrumento permite agilizar el desarrollo de áreas de importancia estratégica. En el Plan de Ordenamiento Territorial, al mismo tiempo que se habilitó la norma se definieron como de desarrollo prioritario:

- La unidad de gestión 6 del Plan Parcial de Pajarito.
- La Unidad de Gestión 2 del plan parcial de ARGOS.
- Todas las Unidades de Gestión, excepto la unidad de gestión 1, del plan parcial de Villa Carlota.

6. Enajenación forzosa: El artículo 496º del Acuerdo 048 de 2014 define *“Corresponde al Alcalde ordenar la enajenación forzosa mediante Acto Administrativo debidamente motivado, el cual establecerá la orden de iniciar el proceso, especificando el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo de conformidad con el presente Plan, siguiendo el procedimiento descrito en los artículos del 54 al 57 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya.”* (Acuerdo 048, 2014)

Este instrumento facilita el aporte del Municipio a las cargas requeridas por la población en áreas de intervención estratégica, mediante la adquisición de lotes y/o construcciones que puedan destinarse a espacio público y/o equipamientos. Especialmente útil en áreas de renovación urbana.

7. Enajenación voluntaria y Expropiación: El artículo 498º del Acuerdo 048 de 2014 define *“La Administración Municipal, las entidades descentralizadas y los operadores urbanos públicos que tengan competencia para adquirir inmuebles a través de la enajenación voluntaria y expropiación, deberá sujetarse para tal fin a lo establecido en la Ley 9 de 1.989, modificada por la Ley 388 de 1.997 y por lo establecido en los decretos reglamentarios o aquellas normas que los complementen, modifique o sustituya.”* (Acuerdo 048, 2014)

“Parágrafo. En sus actos de creación, los operadores urbanos públicos de los macroproyectos en las Áreas de Intervención Estratégica, siempre y cuando estén constituidos como banco inmobiliario, estarán facultados para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria y realizar expropiaciones a favor suyo y a favor de terceros, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional. La expropiación a favor de terceros sólo podrá adelantarse en el marco de las unidades de actuación en los términos de la Ley 388 de 1997 o la norma que la complemente, modifique o sustituya, conforme la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, del proyecto de reajuste o integración inmobiliaria.” (Acuerdo 048, 2014)

Estos instrumentos, pueden facilitar la gestión pública en procesos de renovación urbana. La expropiación a favor de terceros, es una herramienta de gestión que aún no ha sido utilizada en la ciudad pues es agresiva en la aplicación del concepto de función social de la propiedad y en contra del concepto de propiedad privada. Se debe generar

una reglamentación muy detallada y específica que defina muy bien el beneficio esperado con la expropiación y las responsabilidades y obligaciones del tercero a favor del cual se expropia.

8. Reajuste de tierras e integración inmobiliaria: El artículo 496º del Acuerdo 048 de 2014 *“Son instrumentos de intervención del suelo que podrán utilizarse en unidades de actuación y de Gestión, siempre que estas requieran de una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, previa conformación del respectivo patrimonio autónomo encargado del reajuste o la integración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 al 47 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 18 al 23 del Decreto Nacional 2181 de 2.006 o la norma que los modifique, complemente o sustituya.”* (Acuerdo 048, 2014)

Las integraciones inmobiliarias son frecuentes en nuestro medio y se vienen realizando desde hace mucho tiempo.

En países como Japón o Alemania, el reajuste de terrenos es un procedimiento previo al otorgamiento de las licencias y tiene un componente fundamental de reparto equitativo de cargas y beneficios entre diferentes voluntades o participantes. En Medellín, no se han hecho reajustes de este tipo. Lo que se hace es una redistribución de lotes en función del diseño urbanístico, carece del componente de reparto equitativo de cargas y beneficios.

2.4.4.3 Subsistema de instrumentos de financiación:

El artículo 499º del Acuerdo 048 de 2014, los define como *“el conjunto de instrumentos y decisiones administrativas dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución y mejoramiento de las infraestructuras a través del programa de ejecución del presente Plan, (Anexo 6 del presente Acuerdo), con miras a materializar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial.”* (Acuerdo 048, 2014) y enfatiza que se pueden utilizar al interior de los Macroproyectos, Planes Parciales, demás instrumentos de planificación complementaria enunciados anteriormente y en actuaciones urbanísticas en aplicación del POT.

Los instrumentos que conforman este sistema son:

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo: El artículo 500º del Acuerdo 048 de 2014 define *“Es un instrumento de gestión, en virtud del cual los propietarios de terrenos en tratamiento de Conservación Patrimonial Nivel (C1) y (C3), y suelos de conservación en áreas de protección ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural del Mapa 30. Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción, podrán utilizar, por una sola vez, el potencial de aprovechamiento constructivo definido en este Plan, posibilitando su traslado a una zona receptora.”* (Acuerdo 048, 2014)

Este cruce entre las áreas receptoras -en el cual se pueden generar los derechos de construcción- genera compensaciones a los propietarios de los lotes que tienen restricciones definidas anteriormente para el desarrollo urbanístico.

1. Venta de derechos de construcción y desarrollo: El artículo 505º del Acuerdo 048 de 2014 define *“Es un instrumento de financiación, en virtud del cual se definen aprovechamientos adicionales expresados en derechos de construcción y desarrollo, a cambio de una contraprestación monetaria que el particular deberá pagar por el derecho a utilizarlo en zonas receptoras de estos derechos adicionales.”* (Acuerdo 048, 2014)

Junto con la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, permite que los promotores de las áreas estratégicas de la ciudad, adquieran edificabilidad adicional a la básica, de acuerdo a sus necesidades y hasta el tope definido en el POT. Con esta herramienta, se pretende incentivar la construcción en áreas estratégicas pues la edificabilidad adicional tiene un costo menor para el promotor que la edificabilidad básica pues esta no paga obligaciones urbanísticas.

Con los recursos obtenidos de este instrumento, el Municipio puede financiar las áreas de interés patrimonial cultural y las ambientales de borde.

2. Cesiones urbanísticas: El artículo 514º del Acuerdo 048 de 2014 define *“Son obligaciones que se constituyen en una contraprestación que el propietario, urbanizador o*

constructor, efectúa en favor de la Administración Municipal, en cumplimiento de la función social de la propiedad, por la autorización que recibe de éste para urbanizar, parcelar y/o construir su inmueble. Buscan cumplir el mandato constitucional de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de cargas y beneficios, la preservación de un ambiente sano y la concreción de los derechos colectivos al espacio público y el patrimonio. Las cesiones urbanísticas podrán ser en suelo o en dinero, de acuerdo con lo establecido en el Título III del Componente Urbano, correspondiente a los Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas y Rurales.” (Acuerdo 048, 2014)

Esta es un instrumento conocido y utilizado en nuestro medio desde hace mucho tiempo. En el Acuerdo 048 de 2014, se incorpora el direccionamiento de los recursos por este y los demás recursos de los instrumentos de financiación, de tal forma que se administren mediante ámbitos de reparto cuya delimitación coincide con las diferentes unidades de planificación. Para el reparto el Comité Estratégico del POT, adoptado con el Acuerdo 883 de 2015, deberá aplicar criterios de reparto equitativo de cargas y beneficios y el logro de estándares urbanísticos en cada uno de los ámbitos.

3. Transferencia de cesiones:

Definición: El Artículo 517 del Acuerdo 048 de 2014 define: *“Este instrumento permite cumplir con la obligación de cesión de suelo para zonas verdes, recreativas y equipamiento trasladándola desde los ámbitos de río y laderas, a las zonas de borde*

generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo, que para el efecto de este instrumento, se denominará Área Receptora de Cesiones Urbanísticas” (Acuerdo 048, 2014)

Mediante el direccionamiento estratégico y utilizando los ámbitos descritos anteriormente, se tiene un manejo integrado de los recursos y se mejoran las posibilidades de las áreas estratégicas para lograr un balance en la ejecución de estos recursos.

4. Contribución en valorización: El artículo 5822º del Acuerdo 048 de 2014 define: *“Es un tributo que se cobra a los propietarios y poseedores de inmuebles, sobre las propiedades raíces en razón del beneficio económico obtenido con la ejecución de obras de interés público, destinado exclusivamente a atender los gastos que demanden dichas obras. Para su implementación en el Municipio de Medellín, se aplicarán las disposiciones de la normativa nacional, del Acuerdo Municipal 58 de 2008 y del Decreto municipal 104 de 2007, o las normas que los modifiquen o sustituyan.” (Acuerdo 048, 2014)*

Es un instrumento de antigua aplicación en la ciudad, por lo que presenta algún desgaste ante la opinión pública. Sin embargo, su efectividad para la financiación de infraestructura pública en el pasado y su rapidez en el recaudo, lo perfilan como una posibilidad viable en áreas estratégicas de la ciudad como los Macroproyectos y los planes parciales.

5. Participación en la plusvalía: El artículo 523º del Acuerdo 048 de 2014 define: *“Es el instrumento que le permite a la Administración Municipal participar en el incremento del valor del suelo causado por las acciones urbanísticas u obras públicas realizadas por ésta, sin intervención alguna del particular propietario del predio, permitiendo recuperar parte de dicho incremento en los precios del suelo y redistribuirlo en el territorio, mediante la reinversión de esos recursos en el desarrollo urbano.”* (Acuerdo 048, 2014)

Las posibilidades más importantes de aplicación se dan en la plusvalía por obra pública que, en los Macroproyectos puede financiar parte de la infraestructura que se espera el Municipio desarrolle en los próximos años.

6. Pago en especie: El artículo 525º del Acuerdo 048 de 2014 define: *“Es un instrumento que busca la vinculación de inmuebles privados, localizados en áreas de interés recreativo y paisajístico, al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, en virtud del cual, mediante la formulación del Plan Maestro respectivo propuesto por los propietarios de los predios en tratamiento API, podrá viabilizar la asignación de un aprovechamiento constructivo adicional distinto al uso actual del equipamiento, en una proporción no superior al 30% del área bruta del inmueble considerado como de especial importancia ambiental y en contraprestación por este aprovechamiento adicional, los propietarios deberán ceder en el mismo lote, una parte de suelo equivalente al aprovechamiento propuesto en el Plan Maestro y por el efecto plusvalía resultante del cambio de uso.”* (Acuerdo 048, 2014)

Son áreas específicas de la ciudad que cambiaron de uso social obligado a uso dotacional con posibilidad de desarrollo parcial. Tienen una relación indirecta con los planes parciales. Aunque tienen una relación indirecta con los planes parciales, algunos permitirían recibir obligaciones generadas de los Macroproyectos para financiar las áreas que el Municipio necesite.

- a. Lote de la Universidad de Antioquia en la Comuna Villa Hermosa
 - b. Lote El Castillo – Adventista
 - c. Lote Piedra Lisa
 - d. Museo El Castillo.
 - e. Zoológico Santa Fé
 - f. Lote adyacente a la Universidad de Medellín
7. Otras fuentes de financiación:
- a) Pago por Servicios Ambientales –PSA: El artículo 527 del Acuerdo 048 de 2014 define: *“Son incentivos y/o compensaciones que según la Ley 2811 de 1974, Ley 9 de 1989, Decreto Nacional 151 de 1998 o la norma que las complementen, modifiquen o sustituyan, aplican mediante acuerdos económicos que mitiguen o compensen las cargas de la conservación de los recursos naturales y del medio ambiente, generando beneficios mutuos que permitan mejorar la forma en la que utilizan el suelo, con el fin de proteger la prestación de un servicio ecosistémico a la Estructura Ecológica Principal del Municipio.”* (Acuerdo 048, 2014)

Este instrumento de financiación permite generar recursos para las compensaciones en el áreas rural. Complementa a los Distritos Rurales Campesinos y a las unidades de planificación rural.

b) Compra de derechos fiduciarios: El artículo 533º del Acuerdo 048 de 2014 define:

“La Compra de Derechos Fiduciarios en entidades que desarrollen programas y/o proyectos de vivienda de interés social, es una de las formas de cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para VIS/VIP, definida por el Decreto Nacional 075 de 2013, a cargo de los propietarios y promotores de los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos de renovación y desarrollo en suelo urbano y de expansión.”

(Acuerdo 048, 2014)

Esta es una de las modalidades con las cuales el constructor en áreas de renovación urbana y desarrollo puede cumplir la obligación de calificación de suelo para VIP. En este caso, el constructor puede optar por cumplir la obligación comprando derechos fiduciarios en un portafolio de proyectos constituido por el ISVIMED, entidad que debe utilizar los recursos generados para la compra de suelo para Vivienda de Interés Social y/o prioritaria.

Los recursos se deben distribuir de acuerdo a las disposiciones del direccionamiento estratégico y según los porcentajes definidos en el 326º Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo.

- c) Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRI: El Artículo 536º del Acuerdo 048 de 2014 define: *“Con la Financiación por incremento en la recaudación impositiva, la Administración Municipal viabilizará y facilitará los procesos de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral, mediante la financiación de proyectos de espacio público, equipamientos, movilidad y vivienda de interés social, con la obtención de recursos por medio de la emisión de bonos de deuda pública, cumpliendo el procedimiento pertinente para ello, que serán pagados con los recursos que se obtengan con el recaudo de los nuevos impuestos prediales generados por los proyectos de Renovación Urbana financiados vía este instrumento.”* (Acuerdo 048, 2014)

Este instrumento permite dinamizar el desarrollo de áreas estratégicas, como los planes parciales, mediante inversión “anticipada” del Municipio en las cargas de infraestructura públicas, con las cuales se soporte el desarrollo del espacio privado por parte de promotores y constructores.

La inversión del Municipio, se paga con los futuros prediales generados por la operación urbana.

Como ejemplo, para dinamizar la ejecución de Planes Parciales como Sevilla, se debe mejorar el entorno hoy carente de condiciones urbanísticas que soporten los nuevos usos. El Municipio puede invertir en la construcción y conformación del espacio público del Eje Juan Del Corral y participar de la reconversión del Hospital San

Vicente de Paul como proyectos que puede impulsar el desarrollo inmobiliario en la zona.

El entorno renovado, actúa como incentivo para que los promotores privados y públicos, generen nuevos desarrollos urbanísticos en la que, a su vez, generan nuevos prediales con los cuales se pueden pagar total o parcialmente la deuda contraída para pagar la inversión inicial.

A la fecha, este instrumento se está utilizando en el Distrito de la Innovación mediante mesas de trabajo con el Banco Mundial, Ruta N, el DAP, EDU. Para iniciar su utilización en esta zona.

- d) Disminución en la estratificación: El artículo 534º del Acuerdo 048 de 2014 define: *“Podrá disminuirse la estratificación en áreas e inmuebles residenciales con el objeto de constituir mecanismos de compensación de las cargas urbanísticas asignadas por el presente Plan con el fin de incidir en la liquidación de las tarifas de los servicios públicos domiciliarios y el impuesto predial, en el marco de proyectos de mejoramiento integral, reasentamiento de población, protección a moradores, generación de Vivienda de Interés Prioritario, así como en tratamientos de conservación Nivel (C1) o en áreas declaradas como de conservación en suelos de protección ambiental.”* (Acuerdo 048, 2014)

Con este instrumento se pretende la localización de las viviendas de interés social en áreas con alto valor del suelo y donde se espera fomentar la mezcla de grupos sociales, como en las áreas de renovación urbana sujetas a plan parcial.

Con este instrumento, las viviendas de interés social localizadas en estas áreas tendrán un estrato acorde con las capacidades económicas y sociales.

- e) Beneficios tributarios: El Artículo 535º del Acuerdo 048 de 2014 define: *“Es un instrumento con el cual se permite al propietario de un inmueble declarado de conservación, ser liberado de parte o la totalidad del pago de impuesto predial, según lo establecido por el Estatuto Tributario municipal y/o las normas que lo modifiquen o actualicen, como mecanismo de compensación que incentive la conservación.”* (Acuerdo 048, 2014)

Instrumentos como este, sumados a los de transferencia y venta de derechos de construcción y desarrollo, conforman un paquete de compensaciones que se equilibran las restricciones impuestas por el ejercicio de planificación.

- f) Tasas fiscales e impuestos:

Instrumentos como este, sumados a los de transferencia y venta de derechos de construcción y desarrollo, conforman un paquete de compensaciones que se equilibran las restricciones impuestas por el ejercicio de planificación.

g) Los subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda.

h) Las asociaciones público/privadas a través de la concesión por obra pública.

La participación de los promotores privados, mediante la inversión, aprovechando su capacidad técnica, transfiriendo parte de los riesgos en la generación y/o mantenimiento y operación del sector público al privado, es vital si se pretende alcanzar los estándares urbanísticos óptimos, que ni el presupuesto y las condiciones técnicas del Municipio están en capacidad de alcanzar.

i) El sistema general de regalías.

La participación del gobierno nacional que permite la Ley 388 de 1997 en los Macrorproyectos, se puede realizar a través del sistema de regalías que permite la inversión en aspectos de tecnología, espacio público, equipamientos y servicios públicos.

j) Rentas generadas para el mantenimiento y administración de los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Medellín.

Instrumentos como el aprovechamiento económico del espacio público, las áreas de revitalización económica generan recursos que contribuyen a sufragar los costos de mantenimiento y operación de la infraestructura pública de la ciudad –existente y nueva– como zonas verdes, plazas, plazoletas, equipamientos y vías.

Aprovechamiento económico del espacio público El Artículo 539 del Acuerdo 048 de 2014, define: *“La Administración mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, es un instrumento de gestión financiera del espacio público, debe garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa y el principio constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y concreta el derecho del Estado a participar en la plusvalía que genere la acción urbanística. (Acuerdo 048, 2014)*

Áreas de revitalización económica: El artículo 543º del Acuerdo 048 de 2014, define: *“Entendidos como una asociación entre la entidades públicas y agentes privados, en la cual los establecimientos localizados en un área definida, asumen un incremento en sus impuestos producto de mejoras pactadas, que involucran bienes del espacio público, a cambio de actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, control y vigilancia sobre éstos.” (Acuerdo 048, 2014)*

2.4.4.4 Conclusiones del capítulo

El acuerdo 048 de 2014, es un avance significativo en la implementación de los institucionales y de gestión concebidos en la Ley 388 de 1997. Desde el punto de vista jurídico, este acuerdo es más completo que los dos acuerdos anteriores.

La reglamentación de los instrumentos de gestión del suelo, es crucial para la operatividad efectiva de los planes parciales en la ciudad.

Las apuestas institucionales definidas en el Acuerdo 048 de 2014 (POT) y concretadas en el Acuerdo 883 de 2015 (Reestructuración Institucional) debe mejorar el desempeño de las entidades públicas en el desarrollo urbano de las áreas de intervención estratégica como la de los planes parciales.

Con la formulación de los Planes Parciales por parte del Municipio y bajo la figura de Macroproyecto se acortan los tiempos de formulación de los mismos y se espera mayor integración y calidad urbanística, así como mayor rapidez en la ejecución de desarrollos.

Los Macroproyectos, permiten contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado, vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privada, la utilización de mecanismos de concertación idóneos y establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta ley crea o modifica con dicho propósito. (Ley 388 de 1997)

2.4.5 PLANES PARCIALES ADOPTADOS CON ACUERDO 048 DE 2014.

El Cronograma de Ejecución del POT, adoptado con el Acuerdo 048 de 2014, definió que los instrumentos de planificación de segundo nivel como los Macroproyectos y los incluidos en estos, los instrumentos de tercer nivel como los planes parciales, deben estar formulados en el corto plazo, es decir, en un período no mayor de cuatro (4) años.

En el primer año del POT, se dio prioridad a la formulación y adopción de los Macroproyectos del Ámbito Río, denominados, Río Norte, Río Centro y Río Sur, respectivamente.

Con estos tres Macroproyectos se adoptaron treinta y seis (36) Planes Parciales de renovación así:

Tabla 12. Número de planes parciales adoptados según Macroproyecto.

Macroproyecto	No. Planes Parciales Aprobados
Río Norte	11
Río Centro	12
Río Sur	13
Total	36

Tabla 13. Planes Parciales adoptados con Acuerdo 048 de 2014.

No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	ACUERDO	Área Planificación	area Ha
35	MPC_San Pedro	Z1_R_10	2053	17/12/2015	48	85.732	8,57
36	MPC_Caribe-Fiscalía	Z2_R_43	2053	17/12/2015	48	274.155	27,42
37	MPC_Caribe	Z2_R_44	2053	17/12/2015	48	103.418	10,34

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	ACUERDO	Área Planificación	area Ha
38	MPC_El Chagualo	Z3_R_11	2053	17/12/2015	48	203.161	20,32
39	MPC_Jesús Nazareno	Z3_R_12	2053	17/12/2015	48	229.198	22,92
40	MPC_Estación Villa	Z3_R_13	2053	17/12/2015	48	212.256	21,23
41	MPC_San Benito	Z3_R_14	2053	17/12/2015	48	254.856	25,49
42	MPC_Calle Nueva	Z3_R_18	2053	17/12/2015	48	92.814	9,28
43	MPC_Barrío Colón-Calle Nueva	Z3_R_19	2053	17/12/2015	48	262.418	26,24
44	MPC_Perpetuo Socoro	Z3_R_21	2053	17/12/2015	48	624.124	62,41
45	MPC_Naranjal	Z4_R_38	2053	17/12/2015	48	190.357	19,04
46	MPC_Tenche	Z6_R_35	2053	17/12/2015	48	119.675	11,97
47	MPN_Playón	Z1_R_1	2078	21/12/2015	48	25.692	2,57
48	MPN_La Frontera	Z1_R_2	2078	21/12/2015	48	40.219	4,02
49	MPN_La Francia	Z1_R_3	2078	21/12/2015	48	52.872	5,29
50	MPN_Andalucía	Z1_R_4	2078	21/12/2015	48	36.139	3,61
51	MPN_Villa Niza	Z1_R_5	2078	21/12/2015	48	135.955	13,60
52	MPN_Palermo	Z1_R_6	2078	21/12/2015	48	152.692	15,27
53	MPN_Miranda	Z1_R_8	2078	21/12/2015	48	108.160	10,82
54	MPN_Tricentenario	Z2_R_45	2078	21/12/2015	48	76.155	7,62
55	MPN_Plaza de Ferias	Z2_R_46	2078	21/12/2015	48	475.685	47,57
56	MPN_Carabineros	Z2_R_48	2078	21/12/2015	48	132.240	13,22
57	MPN_Candelaria	Z2_R_49	2078	21/12/2015	48	56.125	5,61
58	MPS_Barrío Colombia	Z5_R_22	2078	21/12/2015	48	477.133	47,71
59	MPS_Villa Carlota	Z5_R_24	2078	21/12/2015	48	140.787	14,08
60	MPS_Manila	Z5_R_25	2078	21/12/2015	48	65.617	6,56
61	MPS_Astorga-Patio Bonito	Z5_R_26	2078	21/12/2015	48	221.512	22,15
62	MPS_Santa María de Los Ángeles	Z5_R_27	2078	21/12/2015	48	460.076	46,01
63	MPS_Cristo Rey	Z6_R_28	2078	21/12/2015	48	410.335	41,03
64	MPS_Campoamor y Cristo Rey	Z6_R_29	2078	21/12/2015	48	346.663	34,67
65	MPS_Campoamor	Z6_R_30	2078	21/12/2015	48	539.808	53,98

No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	ACUERDO	Área Planificación	area Ha
66	MPS_Santa Fé	Z6_R_31	2078	21/12/2015	48	221.247	22,12
67	MPS_Santa Fé	Z6_R_32	2078	21/12/2015	48	47.181	4,72
68	MPS_Trinidad	Z6_R_33	2078	21/12/2015	48	130.727	13,07
69	MPS_Tenche	Z6_R_34	2078	21/12/2015	48	158.692	15,87
70	MPS_Guayabal	Z6_R_47	2078	21/12/2015	48	351.738	35,17
	Total					17.578.108	1.757,81

De esta manera, se dio la norma específica de Plan Parcial, a un área de 17.578.108 metros cuadrados o 1.757,81 ha de áreas, planificadas por la Administración Municipal, con el fin de promover el desarrollo urbanístico de la ciudad.

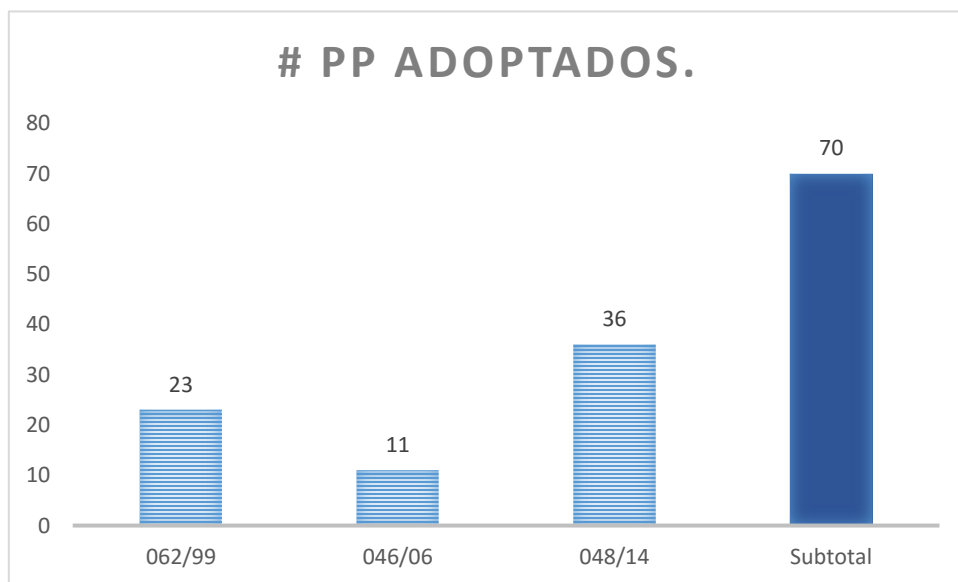
3 PLANES PARCIALES ADOPTADOS Y VIGENCIA

3.1 PLANES PARCIALES ADOPTADOS

A la fecha, son setenta los planes parciales adoptados hasta la fecha. Cuatro de ellos han sufrido modificaciones y uno perdió vigencia.

La distribución de los planes parciales por acuerdo se muestra en la siguiente tabla:

Acuerdo	# PP Adoptados.
062/99	23
046/06	11
048/14	36
Subtotal	70



Se observa que en términos de número de planes parciales aprobados el Acuerdo 046 de 2006, es con el que menos planes parciales se formularon.

También se observa que el papel del sector público para impulsar los procesos de renovación urbana es determinante pues, en diciembre de 2015, sólo un año después de la adopción del Acuerdo 048, se adoptaron treinta y seis nuevos (36) planes parciales superando en un plan parcial, el número de planes parciales formulados entre el sector público y privado mayoritariamente en los diecisiete años de vigencia de la Ley 388 de 1997 y después de catorce años de adoptado el Acuerdo 062 de 1999, que adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad.

3.2 VIGENCIA DE LOS PLANES PARCIALES.

En el Acuerdo 062 de 1999 y en el Acuerdo 046 de 2006, la vigencia de los planes parciales se estableció, fundamentalmente, con criterios inmobiliarios, en función de la cantidad de metros magnitud y la velocidad de ventas esperada hasta agotar los aprovechamientos del Plan Parcial.

Algunos planes parciales no definieron vigencia, quizá por la incertidumbre en el cálculo del momento de agotamiento de la edificabilidad del Plan Parcial, en función de múltiples factores como la dinámica del mercado inmobiliario, la capacidad de gestión pública y privada de los proyectos, etc.

Como se observa, la mayoría de planes parciales supera la vigencia de la norma urbanística bajo la cual fueron adoptados. Esta situación permite seguridad jurídica a los

desarrolladores, pero limita la capacidad de maniobra del sector público para reorientar aquellos que así lo requieran.

En el Acuerdo 048 de 2014, los planes parciales no superan la vigencia del Macrorproyecto así como tampoco la del Plan de Ordenamiento Territorial. La vigencia definida para los treinta y seis planes adoptados bajo acuerdo 048 de 2014 es de doce (12) años.

3.3 AJUSTE DE PLANES PARCIALES

En este punto tenemos setenta (70) planes parciales formulados bajo la norma urbanística de tres Acuerdos Municipales diferentes que han modificado el Plan de Ordenamiento Territorial, que le dan un enfoque y alcance diferente a los planes parciales.

El concepto de seguridad jurídica contenido en el párrafo del 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, define, en el artículo 2.2.4.1.3.1. define:

“PARÁGRAFO. 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. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación

con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.”

(Decreto 1077, 2015)

4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 EVOLUCIÓN NORMATIVA

La norma urbanística local, relacionada con los planes parciales, presenta una evolución cuyas fases se pueden identificar con cada uno de los Acuerdos que han adoptado o modificado el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

La primera fase inicia con la adopción del Acuerdo 062 de 1999, que se caracteriza por una expectativa excesiva en la aplicación de la normativa española de ordenamiento territorial, enfocada en la implementación físico-espacial y normativo-jurídica. Tal enfoque resultó en una implementación incompleta, pues los esfuerzos se orientaron a resolver los asuntos físico-espaciales, y se descuidaron los aspectos inherentes a la gestión del desarrollo urbano que España llevaba aprendiendo e implementando durante varias décadas. En efecto, no se implementaron los demás instrumentos de gestión del suelo de la Ley 388 de 1997 y no se llevaron a cabo los necesarios ajustes institucionales, para responder a los desafíos sociales y económicos que significaba el nuevo OT en el desarrollo urbanístico de Medellín.

La segunda fase, Acuerdo 046 de 2006, se caracteriza por una reconsideración de las expectativas y una adaptación de la norma urbanística a las realidades locales, con base en los aprendizajes de los actores públicos y privados en la gestión del suelo y en la implementación de los desarrollos urbanísticos que pretendían seguir los objetivos y

principios de la Ley 388 de 1997. La norma urbanística relacionada con los planes parciales pasó por un tamizaje que derivó en un alcance territorial más limitado y unas expectativas menores en cuanto a su capacidad de transformación del territorio. A pesar de ello, el ordenamiento territorial continuó enfocado en los aspectos físico-espaciales y se aplazó, de nuevo, la implementación de los demás instrumentos de gestión del suelo y los correspondientes ajustes institucionales necesarios para llevar a cabo un desarrollo urbano completo, eficaz y eficiente.

La tercera fase inicia con la adopción del Acuerdo 048 de 2014. La adopción del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, con el objetivo de incorporar, al ordenamiento territorial local los demás instrumentos de gestión del suelo de la Ley 388 de 1997 y el correspondiente ajuste institucional del Plan de Ordenamiento Territorial incorporado en el Acuerdo 883 de 2015, significa que a partir de Diciembre de 2014, el Municipio cuenta, por primera vez, con un sistema de ordenamiento territorial completo que le brinda mayores capacidades para la gestión del suelo urbano y rural.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES

El detalle en los estudios y la norma urbanística que permiten los planes parciales para porciones del territorio urbano y de expansión urbana, ha permitido un proceso de planificación urbana más racional y adecuado a las condiciones del territorio municipal.

En este sentido, destaca el detalle de los análisis ambientales y las propuestas para su conservación que, aunque aún con muchos aspectos por mejorar, han significado la aparición de corredores ambientales y ecológicos que, en la medida que los planes se desarrollen, se articularán con las propuestas del POT a mediano y largo plazo.

Por otro lado, la definición de densidades máximas urbanas, definida en términos de vivienda o habitantes por unidad de superficie, en todos los planes parciales, incluso en los formulados bajo Acuerdo 062 de 1999, que dejaba la densidad a criterio del promotor, ha significado una revolución sutil pero significativa que apunta a un desarrollo más racional del territorio.

Ejemplo de lo anterior es el sector de la Loma de los Bernal en los que la densidad fijada por el promotor, dio como resultado proyectos con densidades habitacionales entre 500 y 3.000 viviendas por hectárea. Con los planes parciales Loma de los Bernal y Ciudadela el Rincón las densidades máximas están en 160 y 200 viviendas por hectárea respectivamente.

4.3 DE PLANES PARCIALES POR POLÍGONO A PLANES PARCIALES POR MACROPROYECTO.

Con el Acuerdo 048 de 2014, se superan las limitaciones de la formulación de los planes parciales por polígono. En efecto, al estar integrados por ámbitos y dentro de los Macroproyectos, se articulan mejor, aspectos cruciales como el ambiental en el componente natural y el de movilidad y espacio público en el componente artificial.

En este sentido, se puede tener un enfoque integrado por sectores, como en las áreas de renovación urbana, y se evita la diferencia de enfoque técnico y jurídico que se detecta entre planes parciales formulados polígono a polígono.

4.4 ASPECTOS SOCIALES

¿Cómo lograra la renovación urbana reduciendo los impactos negativos en el tejido social y económico? O mejor ¿cómo aprovechar el desarrollo urbano para impulsar mejores tejidos sociales y económicos?

En este aspecto se evidencia una evolución, por lo menos en la formulación, de los planes parciales. En la siguiente tabla, que lista los objetivos planteados por los planes parciales, se observa que en los planes parciales formulados bajo Acuerdo 062 de 1999 y Acuerdo 046 de 2006, se destaca el componente técnico e inmobiliario.

Tabla 15. Caracterización de los objetivos de los planes parciales.

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ÉNFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ=Equilibrado
1	NARANJAL	Z4_R_7- Z4_CN1_12	1309	1/12/2000	Art. 3o Principios del Plan Parcial. - Promover a través de los proyectos y programas que lo componen una positiva transformación uncional, urbanística, ambiental, <u>social y conómica</u> para el sector de Naranjal. - Direccionar con criterio social todas las acciones y proyectos que se deriven de la aplicación del plan parcial, de manera que se logre una transformación que beneficie al <u>conjunto de las comunidades que habitan o laboran en el sector.</u>	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
2	PAJARITO	Z2_DE_4a- Z2_DE_4b	602	17/06/2002	Art. 5o Objetivos del Plan Parcial. Generar soluciones habitacionales de calidad en toda el área del Plan Parcial, <u>propiciando el acceso de la comunidad de bajos recursos a las soluciones de vivienda, disminuyendo de esta forma el déficit cuantitativo acumulado de vivienda.</u>	S
3	PLAZA DE FERIAS	Z2_RED_31	1352	10/12/2002	Artículo 6o. Objetivos del Plan Parcial. Objetivo General. Proporcionar a la ciudad y al norte Metropolitano un lugar de amplia convocatoria, con la transformación de la Plaza de Ferias y con la configuración de una nueva estructura urbana de Centralidad de Segundo Orden. El desarrollo se hará entorno a un Parque, como contenedor y enlace de múltiples usos de jerarquía Local y Metropolitana; dotado con excelente oferta de espacio público para el gozo y el disfrute de propios y visitantes. Así mismo este sector e dotará de las infraestructuras de movilidad requeridas para el desplazamiento interno y externo que permitan integrar el Río como eje principal del sistema estructurante natural, el Corredor Multimodal, las Zonas 1 y 2, con el propósito de <u>construir tejido físico espacial, en equidad social y equilibrio territorial.</u>	TI
4	SAN LORENZO	Z3_R_6	608	12/06/2003	Artículo 6o Objetivos del Plan Parcial Renovar y consolidar el Área de Planificación y su entorno, promoviendo importantes transformaciones en el área de renovación y cualificando y dotando el área consolidada con equipamientos y espacios públicos, con el fin de cubrir los requerimientos que se generarán en su desarrollo futuro; configurando dentro del Área de Planificación los sistemas de vías, transporte, ambientales y de espacio público estructurantes de ciudad con base en la participación de la comunidad del sector, elaborando una propuesta que mejore su calidad de vida; partiendo de iniciativas innovadoras para la creación de una nueva ciudad que permita el encuentro, la interacción, la cohesión social y el sentido de pertenencia de lo colectivo apoyado en campañas educativas y en la generación de equipamientos, espacios públicos, nuevas unidades habitacionales, usos comerciales y de servicios.	TI
5	LOMA DE LOS BERNAL	Z6_D_5	1649	3/12/2003	Artículo 6o. Objetivos del Plan Parcial. Promover una forma de urbanización que permita conformar áreas públicas englobadas o concentradas, de manera que, la accesibilidad a las mismas se encuentre distribuidas equitativamente y equilibradamente dentro del polígono y se constituyan en factor de integración y <u>cohesión social.</u>	TI

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
6	PASEO DE SEVILLA	Z3_RED_4	691	1/04/2004	<p>ARTÍCULO 6°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL</p> <p>Objetivo general: Dar lineamientos claros en todos los órdenes –jurídico, técnico, <u>social y económico</u>– que permitan a los actores del desarrollo urbano interesados en ese territorio específico, ya sean entidades privadas, públicas o mixtas, plantear, licenciar y construir los espacios públicos y privados de una forma clara, ordenada, coherente y consistente con los sistemas estructurantes urbanos en todas sus jerarquías</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <p><u>Desde lo social:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantizar las instancias de participación, corresponsabilidad y protección que posibiliten el redesarrollo del sector y el cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesto en el Plan. - Propender por que los residentes actuales del sector continúen habitándolo, una vez éste se transforme. - Propiciar y apoyar la creación de asociaciones entre los moradores del sector, que permitan su participación activa en la gestión y ejecución del plan parcial. 	TI
7	TORRES DE LA FUENTE	Z3_RED_4	1026	23/07/2004	<p>ARTÍCULO 5°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.</p> <p>Políticas:</p> <p>§ Dotar al centro de la ciudad de una nueva zona residencial totalmente provista de espacio público, vías, transporte y equipamiento que le imprima la seguridad necesaria que origina el control social y la presencia cotidiana de los habitantes de la ciudad.</p> <p>Concebir el modelo de ocupación del plan parcial, articulando los proyectos urbanísticos y planes parciales aprobados y en gestión; Ciudadela Sevilla, Paseo de Sevilla y Torres de La Fuente con los elementos estructurantes del espacio público y lo comunitario, hacia la conformación urbanística y socio espacial del barrio El Chagualo como ejercicio piloto del sector central de la ciudad y de la vida metropolitana.</p>	TI
8	GUAYAQUIL MANZANA	Z3_R_3	1222	9/06/2005	<p>ARTÍCULO 6o. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL</p> <p>Fortalecer la vocación económica del sector, mediante el desarrollo de proyectos que cumplan en perfecta armonía, los parámetros normativos, más eficientes a partir de una adecuada utilización de los índices de ocupación y construcción dispuestos por las normas urbanísticas.</p> <p>ARTÍCULO 7o. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.</p> <p>Fortalecer las organizaciones sociales y comunitarias, a través del proceso de formulación y ejecución del Plan Parcial y a través del desarrollo de los equipamientos y espacios públicos propuestos.</p>	TI
9	ARGOS	Z5_RED_7	2641	12/12/2005	Sin principios, objetivos o estrategias directamente sociales.	TI

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
10	PARQUE DE LOS COLORES	Z4_RED_14	2705	20/12/2005	ARTÍCULO 6°. Objetivos del plan parcial. Objetivo general: ...desarrollar complejos habitacionales como uso principal con alta calidad arquitectónica y urbana que supla el déficit cuantitativo y cualitativo y que se incorporen al tejido urbano y social existente, ARTÍCULO 7°. Políticas del plan parcial Hacer parte de las transformaciones que el sector está teniendo para lograr integrarse al tejido social que habita en la Comuna 11.	TI
11	SIMESA	Z5_RED_7	124	17/01/2006	ARTÍCULO 8°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Desde lo social Construir las instancias de participación social, concertación y corresponsabilidad que posibiliten el redesarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesta en el presente plan parcial. ARTÍCULO 9°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Sociales <ul style="list-style-type: none"> • Promover un diálogo amplio y abierto que propicie la participación activa de los diferentes agentes sociales involucrados en el proceso de implementación sobre el redesarrollo, de manera que respete la confluencia de los distintos intereses y garantice las condiciones necesarias para generar los acuerdos que permitan acometer la ejecución de los programas, proyectos y obras determinadas para lograr con gran calidad los objetivos propuestos dentro del plan parcial. • Vincular en el proceso de discusión del redesarrollo a las organizaciones Gremiales y Cívicas existentes en la zona de Barrio Colombia, de manera que este proceso no sólo convoque a los propietarios de los predios incluidos en el área de planificación, sino que contemple a la población de la periferia que se verá influenciada por el proceso de redesarrollo y así socializar las oportunidades que éste a futuro le puede generar al barrio. 	TI

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
12	MORAVIA	Z1_MI_6	1958	22/08/2006	ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL. Además de los principios enunciados en el artículo anterior, este Plan Parcial adopta como propios, los siguientes principios, cuyo contenido se desarrolla en el documento técnico de soporte: Estructurar desde lo público, Mejorar integralmente hábitat/territorio/sociedad, gradualidad y persistencia, Construir en lo construido, Equidad social y solidaridad, Prevalencia de la dignidad humana. ARTÍCULO 5. POLÍTICA GENERAL APLICABLE AL PLAN PARCIAL. A partir de los principios enunciados y el cumplimiento de lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, la política aplicable al desarrollo del territorio involucrado en el presente plan parcial, es la siguiente: Posibilitar la integración socio espacial, la equidad y la inclusión de la población del barrio Moravia a los procesos del desarrollo sociocultural, socioeconómico y urbanístico ambiental en los sistemas de espacio público, movilidad y transporte, servicios públicos domiciliarios, habitacional, a los servicios sociales y culturales y a los encadenamientos productivos de la ciudad de Medellín.	S
13	SAN ANTONIO DE PRADO	SA_D_11	109	23/01/2007	ARTÍCULO 7°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Objetivos Generales: Generar un modelo urbano-social esencialmente de VIS para pobladores de escasos recursos, contribuyendo a disminuir el déficit habitacional a partir de la figura jurídica y normativa de plan parcial con tratamiento de desarrollo urbano en una zona con caracterización urbana...	S
14	ALTOS DE CALASANZ	Z4_DE_3	397	6/03/2007	ARTÍCULO 9°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Direccionar la aplicación de la política de la sana mezcla de usos, establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial, privilegiando los proyectos de vivienda de interés social principal uso, con los proyectos que promueven usos complementarios a éste, en temas como la productividad, el empleo y los servicios sociales.	TI
15	CIUADELA EL RINCÓN	Z6_DE_1	755	7/04/2007	Sin principios, objetivos o estrategias directamente sociales.	TI
16	VILLA CARLOTA	Z5_RED_7	605	17/04/2007	ARTÍCULO 7°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: • Desde el componente social Garantizar las instancias de participación social, concertación y corresponsabilidad que posibiliten el redesarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesta en el presente Plan Parcial.	TI
17	LA CUMBRE	Z5_D_3A	1079	28/06/2007	Sin principios, objetivos o estrategias directamente sociales.	TI

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
18	GUAYAQUIL POLÍGONO	Z3_R_3	1179	18/07/2007	<p>ARTÍCULO 5. MODELO DE OCUPACIÓN PLATAFORMA FLEXIBLE DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. Construir una plataforma normativa (plan parcial), flexible (múltiples escenarios posibles para la integración predial, el pago de cargas, y la transformación de usos), que genere cambios reales sin generar procesos sociales de choque.</p> <p>PLAN CON PEDAGOGÍA URBANÍSTICA. Construcción del plan con los diversos actores del sector, tanto propietarios como arrendatarios y organizaciones sociales presentes en la zona, orientados por la Administración Municipal, permitiendo la generación de procesos de consulta y concertación que se convierten en garantes de la viabilidad del plan.</p> <p>AUTOGESTIÓN- AUTOSOSTENIBILIDAD. Un plan que distribuya equitativamente las oportunidades en la transformación del territorio, de modo que su ejecución y gestión en el tiempo estará garantizada por la reinversión de las operaciones inmobiliarias que genera, garantizando la transformación física y social desde una rentabilidad con carácter social.</p> <p>ARTÍCULO 7. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.</p> <p>Fortalecer las organizaciones sociales y comunitarias, a través del proceso de formulación y ejecución del Plan Parcial, y del desarrollo de los equipamientos y espacios públicos de esparcimiento y encuentro.</p>	EQ
19	SANTA MARÍA DE LOS ÁNGELES	Z5_RED_9	1191	23/07/2007	<p>ARTÍCULO 29°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.</p> <p>PARÁGRAFO QUINTO. Los habitantes del sector podrán participar activa y positivamente en la ejecución del plan parcial por medio de una veeduría ciudadana, la cual podrá ejercer el control social para la vigilancia, seguimiento y evaluación de los desarrollos de cada Unidad de Actuación con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos, especialmente en lo relacionado al pago de obligación de espacio público y equipamientos.</p>	TI
20	LOMA DE LOS GONZÁLEZ	Z5_CN2_18	1204	24/07/2007	Sin principios, objetivos o estrategias directamente sociales.	TI
21	CORAZÓN DE JESÚS	Z3_R_4	1316	10/08/2007	<p>ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.</p> <p>Objetivo General:</p> <p>Privilegiar las actividades y proteger la población existente, a partir de un conocimiento profundo de la situación del barrio en todos sus aspectos físicos, económicos, sociales y ambientales; teniendo clara la transformación y cualificación física que genere mejores condiciones de habitabilidad, una mejor conexión a la ciudad, que respete el espacio público, brinde seguridad y que permita a partir de la renovación fortalecer su productividad y que permita nuevas oportunidades productivas.</p>	EQ
22	SANTA INÉS	SA_CN1_18	1365	17/08/2007	<p>ARTÍCULO 6°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.</p> <p>Objetivos Específicos.</p> <p>Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía.</p>	TI

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
23	INVATEX	Z4_RED_14	1356	17/08/2007	Sin principios, objetivos o estrategias directamente sociales.	TI
24	O.U.E. VIZCAYA	Z5_CN1_4	170	9/02/2009	ARTÍCULO 6°. POLÍTICAS Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Objetivos Específicos: d) Desde lo social: Facilitar instancias de participación social, concertación y corresponsabilidad que posibiliten el desarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesto en el presente plan parcial teniendo en cuenta los principios consagrados en la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial. ARTÍCULO 7°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Sociales: Promover un diálogo amplio y abierto que propicie la participación activa de los diferentes agentes sociales involucrados en el proceso de implementación de la operación urbana especial	TI
25	EVERFIT	Z2_RED_28	224	17/02/2009	ARTÍCULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN. El Plan Parcial propone la transformación del polígono con predominio de la actividad industrial, consolidando un importante complejo productivo en el cual, se concentran y desarrollan actividades intensivas en conocimiento, bajo un entorno unificado, en el que se desarrollen empresas que ocupen de manera intensiva la mano de obra, convivan con centros de investigación, formación y transferencia tecnológica, así como, con comercio, servicios y zonas verdes que favorezcan la vitalidad social y empresarial.	TI
26	ALTOS DEL POBLADO	Z5_D_2	1250	27/08/2009	Sin principios, objetivos o estrategias directamente sociales.	TI
27	SAN LUCAS	Z5_D_3A	1789	12/11/2009	Sin principios, objetivos o estrategias directamente sociales.	TI
28	SEVILLA	Z1_RED_3	674	21/04/2010	ARTÍCULO 6°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Desde lo social: Garantizar las instancias de participación, corresponsabilidad y protección que posibiliten el redesarrollo del sector y el cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesto en el Plan. Propender por que los residentes actuales del sector continúen habitándolo, una vez éste se transforme. Propiciar y apoyar la creación de asociaciones entre los moradores del sector, que permitan su participación activa en la gestión y ejecución del plan parcial. Desde lo urbanístico: Contribuir a la consolidación de un concepto de ciudad compacta y con proyección metropolitana, diversa desde lo funcional e incluyente desde lo social.	TI
29	EL VERGEL	SA_D_13	1028	10/06/2010	Estrategia social - institucional: Protección a moradores del área de planificación y del contexto corregimental mediante la priorización de la población asentada en el área de planificación y/o en el entorno inmediato, cuyo perfil pueda vincularse como beneficiario de subsidios de vivienda para las unidades de vivienda de interés prioritario –VIP- que el plan parcial deberá generar. Conformación de un operador urbano que coordine el proceso de ejecución del plan parcial. Elaboración y cumplimiento del plan de etapas de desarrollo	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
					urbanístico. Aporte de suelo mediante cesiones urbanísticas para la concreción de los proyectos estratégicos del plan de desarrollo municipal "Medellín es solidaria y competitiva 2008 – 2011", bajo un principio de participación público – privada. Promover que la población que acceda a la oferta de vivienda, de acuerdo a sus tipologías, sea la que realmente la necesita.	
30	ASOMADERA	Z3_D_1	2120	6/12/2010	Sin principios, objetivos o estrategias directamente sociales.	TI
31	INDURAL	Z2_RED_25	318	18/02/2011	ARTÍCULO 7: OBJETIVOS ESPECIFICOS Estructurar el nuevo desarrollo, en torno a un sistema de espacios públicos abiertos y continuos, que garantice la integración social de los actuales y futuros residentes.	TI
32	LA FLORIDA	Z2_DE_5	1960	12/12/2012	ARTÍCULO 5°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Generar escenarios públicos de intercambio cultural que propicien la inclusión social de la población existente en el corregimiento y la nueva población que ocupe los nuevos desarrollos habitacionales, cubriendo las necesidades básicas del área de planificación y contribuyendo a la disminución de los déficits del corregimiento.	TI
33	LOYOLA	Z3_R_17	249	1/12/2014	ARTÍCULO 5 OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL Objetivo General. Promover una transformación urbana del sector a través de la adopción de la Operación Urbana Especial Loyola, generando mecanismos de desarrollo y gestión del suelo urbano en esta porción del centro de la ciudad, respondiendo a las políticas de crecimiento territorial plasmadas en el POT, como el crecimiento hacia adentro y buscando generar un nuevo referente en una zona que se encuentra en proceso de consolidación y que corresponde a la centralidad zonal de Buenos Aires.	TI
34	LA COLINITA	Z6_D_4	473	1/12/2015	ARTÍCULO 6 OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Objetivo General Definir los procesos de planificación y gestión específicos para la urbanización de los predios ubicados en el polígono Z6_D_4, cumpliendo con los parámetros y lineamientos del Acuerdo 46 de 2006, y demás normas complementarias, conformando así un nuevo territorio urbano de excelente calidad y funcionalidad, con miras a implementar un desarrollo en equilibrio ambiental y la consolidación de su carácter de borde urbano, que contribuya al uso racional del territorio y a su adecuada incorporación al entorno urbano preexistente.	TI

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
35	MPC_San Pedro	Z1_R_10	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 264. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z1_R_10. INCLUSIÓN: Generar oportunidades y espacios que involucren y beneficien a los diferentes grupos sociales. En este sentido, el desarrollo del plan parcial debe abrir la visión en cuanto a los usos del suelo y a las densidades y tipologías de vivienda, de tal manera que se responda a los condicionantes actuales, respecto a la población que hoy ocupa la zona, pero a la vez, se logre incluir nuevas formas de habitar y apropiarse del lugar.	EQ
36	MPC_Caribe-Fiscalía	Z2_R_43	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Objetivo general. Establecer las condiciones desde lo jurídico, urbanístico, social y económico que permitan a los actores del desarrollo urbano interesados en ese territorio, Objetivos específicos Social. Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de dichas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ
37	MPC_Caribe	Z2_R_44	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social. Promover la localización de actividades que contribuyan a controlar los procesos de degradación y complementen la transformación que se está produciendo en la zona, apoyando los cambios de la base económica local y privilegiando la permanencia de las actividades económicas actuales.	EQ
38	MPC_El Chagualo	Z3_R_11	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 275. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_R_11. DIVERSIDAD: Desarrollar un ecosistema rico y variado donde se garantice la mezcla social, económica y física en todas sus escalas. Este plan, al igual que los demás planes parciales, debe presentar ofertas diversas de este tipo, que permitan una flexibilidad en el territorio.	EQ
39	MPC_Jesús Nazareno	Z3_R_12	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 286. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_R_12. DIVERSIDAD: Desarrollar un ecosistema rico y variado donde se garantice la mezcla social, económica y física en todas sus escalas. Este plan, al igual que los demás planes parciales, debe presentar ofertas diversas de este tipo, que permitan una flexibilidad en el territorio.	EQ
40	MPC_Estación Villa	Z3_R_13	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 395. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos. Sociales. Implementar la política de protección a moradores a través de programas y proyectos que busquen la mitigación de impactos de la población en alto grado de vulnerabilidad.	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
41	MPC_San Benito	Z3_R_14	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 405. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos. Sociales. Involucrar a la población moradora en los nuevos desarrollos a través de estrategias que garanticen los derechos de esta población, al tiempo que se garantice el derecho de permanencia de las actividades económicas.	EQ
42	MPC_Calle Nueva	Z3_R_18	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 128. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL Objetivos Específicos. Social. Facilitar los procesos de gestión asociada, que permitan las negociaciones entre los agentes privados, como uno de los mecanismos para implementar la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ
43	MPC_Barrío Colón-Calle Nueva	Z3_R_19	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL Objetivos Específicos Social. Reconocer las actividades económicas actuales, sus moradores y establecer mecanismos para un proceso de transformación escalonado de las actividades económicas actuales, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ
44	MPC_Perpetuo Socoro	Z3_R_21	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos Social: Identificar las actividades económicas de la zona, y promover los procesos de transformación en la zona que permitan el asentamiento de nuevos habitantes como mecanismo para la transformación social, económica y urbana de la zona	EQ
45	MPC_Naranjal - Makro	Z4_R_38	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Social. Establecer estrategias para la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas. 1. Generación de una estructura del espacio privado que privilegie la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales. 2. Delimitación de unidades de actuación que permitan reconfigurar la trama urbana y que partan de la estructura predial actual, con el fin de facilitar la transformación y recomposición por etapas de las áreas industriales, aplicando el derecho de permanencia establecido en el Acuerdo 48 de 2014.	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
46	MPC_Tenche	Z6_R_35	2053	17/12/2015	ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos. Sociales. Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ
47	MPN_Playón	Z1_R_1	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 106o OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos: 1. Propiciar la renovación en las áreas que no estén consolidadas para ofertar suelo para vivienda y establecer las condiciones normativas para los suelos consolidados. 2. Reconocer las viviendas actuales y sus reales posibilidades de transformación hacia procesos de renovación con fin de garantizar la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ
48	MPN_La Frontera	Z1_R_2	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 118o. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL 1. Propiciar la renovación en las áreas que no estén consolidadas para ofertar suelo para vivienda y establecer las condiciones normativas para los suelos consolidados, asociado a un sistema de espacio público local. 2. Reconocer las viviendas actuales y sus reales posibilidades de transformación hacia procesos de renovación con fin de garantizar la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ
49	MPN_La Francia	Z1_R_3	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 131o. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos: 1. Ser parte del proceso de renovación urbana de los suelos dispuestos sobre el nuevo Frente de Agua del Río ofertando suelos para la vivienda y estableciendo las condiciones normativas para los suelos consolidados, desde el sistema de espacio público articula el sistema de quebradas con el Río Medellín. 2. Reconocer las viviendas actuales y sus reales posibilidades de transformación hacia procesos de renovación con fin de garantizar la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
50	MPN_Andalucía	Z1_R_4	2078	21/12/2015	<p>ARTÍCULO 143o OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL</p> <p>Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Propiciar el proceso de renovación urbana de los suelos dispuestos sobre el nuevo Frente de Agua del Río, articulándolo desde el sistema de espacio público, y estructurar las condiciones normativa que viabilice la mezcla de los usos existentes con los nuevos usos, en especial relación al sistema Metrocable. 2. Reconocer las viviendas actuales y sus reales posibilidades de transformación hacia procesos de renovación con fin de garantizar la política de protección a moradores y actividades económicas. 	EQ
51	MPN_Villa Niza-Santa Cruz	Z1_R_5	2078	21/12/2015	<p>ARTÍCULO 156o. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL</p> <p>Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Propiciar la consolidación de un espacio público en relación a las quebradas de la zona, así como una normativa que viabilice el desarrollo de los suelos consolidados y que oferte nuevo suelo para nuevas viviendas, promoviendo una ciudad compacta y densa que crece hacia adentro. 2. Reconocer las viviendas actuales y sus reales posibilidades de transformación hacia procesos de renovación con fin de garantizar la política de protección a moradores y actividades económicas. 	EQ
52	MPN_Palermo - San Isidro	Z1_R_6	2078	21/12/2015	<p>ARTÍCULO 169o OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL.</p> <p>Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promover una ciudad compacta y densa que crece hacia adentro, estructurando una normativa que viabilice el desarrollo de los suelos consolidados y propicie la renovación en las áreas que no estén consolidadas para ofertar suelo para vivienda. 2. Reconocer las viviendas actuales y sus reales posibilidades de transformación hacia procesos de renovación con fin de garantizar la política de protección a moradores y actividades económicas. 	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
53	MPN_Miranda	Z1_R_8	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 182o OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL 1. Configurar un territorio con una excelente estructura urbana como un territorio estratégico, en respuesta a los grandes equipamientos de ciudad localizados en la zona, promoviendo la optimización del suelo y la cualificación de los sistemas públicos. 2. Identificar las actividades económicas de la zona, y promover los procesos de transformación que permitan la instalación de nuevos habitantes como mecanismo para la transformación social, económica y urbana.	EQ
54	MPN_Tricentenario	Z2_R_45	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 195o. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos: 1. Optimizar el suelo actualmente ocupado por actividades industriales, promoviendo una ciudad compacta y densa que crece hacia adentro, estructurando una normativa que viabilice la mezcla de las actividades actuales con nuevos usos residenciales y aquellos complementarios a la vivienda, soportados desde una malla de espacio público que articule esta zona con las áreas adyacentes. 2. Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de estas, para permitir un desarrollo armónico desde lo social y lo económico a través de una responsable mezcla de usos y la implementación de protocolos urbanos ambientales.	EQ
55	MPN_Plaza de Ferias	Z2_R_46	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 207o. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos: 1. Participar en los procesos de renovación y en la consolidación de las centralidades de ciudad, configurando la centralidad del norte, que contenga una importante oferta de equipamientos, y servicios de carácter de ciudad. 2. Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de estas, para permitir la optimización del suelo, para la consolidación de equipamientos de ciudad.	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
56	MPN_Carabineros	Z2_R_48	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 2. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL Optimizar el suelo vacante, promoviendo una ciudad compacta y densa que crece hacia adentro, estructurando una normativa que privilegie la localización de usos residenciales y aquellos complementarios a la vivienda, soportados desde una malla de espacio público que articule esta zona con las áreas adyacentes.	TI
57	MPN_Candelaria	Z2_R_49	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 229o OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos: 1. Generar un sistema de espacio público en relación a la quebrada, y generando condiciones normativas que permitan la integración de predios optimizar la ocupación del suelo. 2. Identificar las condiciones de las viviendas actuales, y promover los procesos de reajuste de terrenos que permitan ofertar nuevo suelo para vivienda.	EQ
58	MPS_Barrío Colombia	Z5_R_22	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 102. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de estas, para permitir un desarrollo armónico desde lo social y lo económico a través de una responsable mezcla de usos y la implementación de protocolos urbanos ambientales.	EQ
59	MPS_Villa Carlota	Z5_R_24	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 112. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Generar estrategias de participación para la cooperación entre partícipes a través de la implementación de instrumentos de gestión con miras a viabilizar la autogestión de los territorios y la permanencia de la población moradora.	EQ
60	MPS_Manila	Z5_R_25	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 122. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Generar un nuevo desarrollo para la zona Sur de la ciudad, habilitando suelo en este polígono para dar solución a las necesidades que actualmente presenta la comunidad y el sector, desde una oferta importante de vivienda y de usos complementarios a esta, logrando así la permanencia y mejora de la calidad de vida de la comunidad que defiende y valora las características de localización del barrio.	EQ
61	MPS_Astorga-Patio Bonito	Z5_R_26	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 132. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Proporcionar a los actuales moradores de Patio Bonito de herramientas que les permitan establecer enlaces de comunicación y gestión entre vecinos, posibles desarrolladores y propietarios del suelo para lograr una adecuada consecución de proyectos con parámetros de	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
					inversión favorables para todos los actores y agentes involucrados en el desarrollo del suelo.	
62	MPS_Santa María de Los Angeles	Z5_R_27	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 143. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Establecer las acciones necesarias desde lo normativo y desde la gestión, con miras a la consolidación de las redes sociales actualmente existentes en el área de planificación, a través de la implementación de instrumentos de gestión asociada, logrando de este modo la coexistencia de la actual población residente de Santa María de los Angeles con los nuevos moradores producto del proceso de renovación, siempre respetando las condiciones de barrio y la producción social éste.	EQ
63	MPS_Cristo Rey	Z6_R_28	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 154. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Generar un marco normativo que viabilice la permanencia de las actividades económicas y la protección a moradores, al tiempo que se consolide la posibilidad de llegada de nuevas actividades que mejoren las redes productivas del sector y la economía de escala propia de los desarrollos en el marco de la renovación.	EQ
64	MPS_Campoamor y Cristo Rey	Z6_R_29	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 164. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Reconocer las actividades económicas actuales, sus moradores y establecer transformaciones paulatinas de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ
65	MPS_Campoamor	Z6_R_30	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 175. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Construir las instancias de participación social y corresponsabilidad que posibiliten el redesarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesta en el presente plan parcial, con miras a viabilizar la protección a moradores en un marco de desarrollo sostenible.	EQ
66	MPS_Santa Fé	Z6_R_31	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 185. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos: Social: Reconocer las actividades económicas actuales, sus moradores y establecer transformaciones paulatinas de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ

Evolución y balance de los planes parciales en Medellín 1999-2016

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLÍN						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	Visión social y económica	ENFASIS S= SOCIAL TI= inmobiliario EQ= Equilibrado
67	MPS_Santa Fé	Z6_R_32	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 195. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos Social: Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y a actividades económicas consolidadas.	EQ
68	MPS_Trinidad	Z6_R_33	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 205. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos Social: Consolidar las cadenas productivas existentes, entendiendo el barrio como un sector fundamentalmente industrial y de servicios, al tiempo que se dé cabida al uso residencial como componente esencial de la vitalidad de las nuevas dinámicas urbanas.	EQ
69	MPS_Tenche	Z6_R_34	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 215. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos Social: Garantizar que los nuevos desarrollos se articulen a las actividades existentes en el polígono, generando un panorama de transformación que integre a los actuales moradores al desarrollo propuesto, garantizando así el derecho de permanencia y la protección a las actividades económicas existentes.	EQ
70	MPS_Guayabal	Z6_R_47	2078	21/12/2015	ARTÍCULO 225. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL. Objetivos específicos Social: Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.	EQ

En los planes parciales formulados por la Administración Municipal bajo Acuerdo 048 de 2014 se observa que existen objetivos sociales, que se conectan con la política de protección a moradores, soportada en una gestión social que deben cumplir los operadores urbanos de cada Macroproyecto.

4.4.1 PROCESOS DE PARTICIPACIÓN Y SOCIALIZACIÓN

El papel de la comunidad en los procesos de formulación y ejecución de los planes parciales es realmente limitado.

El diseño y alcance de su participación se puede rastrear desde el Decreto 2181 de 2006 y subsiguientes que reglamentaron el procedimiento de formulación y adopción de planes parciales en el país.

De manera expresa el Artículo 8º. del Decreto citado define: *“Artículo 8º. Información pública, citación a propietarios y vecinos. Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.*

La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial.” (Decreto 2181, 2006)

Después de la aprobación del plan parcial el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística se informa a los titulares de derechos reales de la siguiente manera: *“Artículo 21. Citación a titulares de derechos reales. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces pondrá el proyecto de delimitación en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación*

propuesta y de sus vecinos colindantes. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces los citará, dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación de la propuesta de delimitación, para que formulen sus objeciones u observaciones. Para ello, los titulares de derechos reales y los vecinos colindantes contarán con un término de treinta (30) días contados a partir del recibo de la citación.

La oficina de planeación dispondrá de un término máximo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior, para pronunciarse sobre las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar y someter el proyecto de delimitación en consideración del alcalde municipal o distrital para su aprobación.” (Decreto 2181, 2006)

En una primera aproximación, en este enfoque de participación de la comunidad en los planes parciales, predomina el concepto de un gestor urbano orientado al desarrollo inmobiliario de las unidades de actuación urbanística, con limitada participación de los propietarios de los lotes y actividades económicas existentes.

Este es un riesgo real si la concepción de la renovación urbana es la de “tábula rasa” para abrir paso al desarrollo inmobiliario sin construcción social y económica.

Si, por el contrario, la concepción es integrar el desarrollo físico-espacial con las dinámicas sociales y económicas se puede ver que la participación social deberá ser fortalecida tanto en el proceso de formulación como en la ejecución de los planes parciales.

4.4.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Con la política de protección a moradores, se incorpora una dimensión económica débil o inexistente en los planes parciales anteriores. La consideración de un esquema de acompañamiento y gestión social y la compensación por los impactos negativos del desarrollo urbano de gran impacto en las actividades económicas existentes, es, indudablemente un avance. Sin embargo, están aún por desarrollar los análisis económicos y financieros que permitan la participación real y efectiva de los propietarios de las actividades existentes y reducir al máximo, al tiempo que se reducen las compensaciones que debe realizar el estado. Esto significaría una mejor, incluyente y equitativa gestión del suelo, a la vez que una optimización de los recursos al reducir el costo que debe asumir la municipalidad en los procesos de renovación urbana y desarrollo de infraestructura.

4.4.3 POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES ACUERDO 048 DE 2014

Un avance en la inclusión de la población existente localizada en áreas de plan parcial, es la incorporación de la Política de Protección a moradores, en el numeral 8º del artículo 8º del Acuerdo 048 de 2014, que la define:

“La Protección a Moradores. Como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación y a los demás actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, promoviendo un ordenamiento territorial democrático e incluyente, que le

apuesta a la población como el centro de sus decisiones, y a su bienestar, como el objetivo principal. Con una sociedad que asume la corresponsabilidad como modelo de gestión desarrollando el principio de precaución de la ley 1523 de 2.012.” (Acuerdo 048, 2014)

El procedimiento definido en el Artículo 575º del Acuerdo 048 de 2014 y posteriores se soporta en un análisis de impacto de las actividades sociales y económicas de un sector localizado en áreas de proyectos de gran impacto. Sigue un acompañamiento y gestión social a los propietarios de los lotes y actividades sociales, económicas y culturales con el que se pretende *“desarrollar medidas preventivas que ayuden a proteger y potenciar estas actividades.”* (Acuerdo 048, 2014) Finalmente, para aquellos que no encuentren lugar en los nuevos proyectos, se propone un esquema de indemnización, reglamentado en los decretos 543 de 2013 *“Por el cual se regula el pago de compensaciones por enajenación voluntaria”* y 0478 de 2014 *“Por el cual se establece el reconocimiento de compensaciones por desplazamiento de actividades económicas informales”*.

Si bien la política de protección a moradores integrada en el Acuerdo 048 de 2014, es un avance en concepción de la gestión social de los proyectos de alto impacto, no sólo en planes parciales sino también en áreas de los demás instrumentos de planificación complementaria, aún carece de un enfoque realmente participativo de la comunidad en procesos de desarrollo urbano.

Predomina el enfoque de *“indemnización”* por los efectos negativos del desarrollo urbano a los propietarios de lotes y las actividades sociales, económicas y culturales existentes que

no encuentren solución en los proyectos de su zona. En general, aparecen como sujetos “pasivos” del desarrollo urbano.

Es necesario ajustar el enfoque de los procesos de transformación urbana en el que la gestión social no se identifique con un aspecto contrapuesto al desarrollo urbano, sino como uno esencial del mismo.

En este sentido, el gestor urbano, no sólo es el interesado en el desarrollo del proyecto inmobiliario sino de un proyecto social y económico que utiliza el territorio para, además de obtener ganancia económica, el desarrollo de la calidad de vida de la comunidad.

4.5 ASPECTOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

Consecuente con la relativa debilidad de los aspectos sociales en los planes parciales y en correlación, en los aspectos económicos de los planes parciales han predominado los aspectos financieros con muy poco análisis de los efectos o impactos que un proceso de renovación urbana, por ejemplo, puede tener en las actividades económicas existentes.

En este sentido, los aspectos tratados en los planes parciales son los inherentes al reparto equitativo de cargas y beneficios en el ámbito del plan parcial y a la viabilidad de las simulaciones urbanístico-financiera de los proyectos localizados en ellos.

Las metodologías de reparto de cargas y beneficios entre unidades de actuación urbanística son relativamente bien conocidas en nuestro medio. Para los que no las conocen, basta

decir que un reparto de cargas y beneficios consiste en la aplicación del mismo factor que relaciona las cargas y los beneficios del Plan Parcial de manera global a todas y cada una de las unidades de actuación urbanística del mismo. De esta manera todas y cada una de las UAU tendrán la misma proporción de aprovechamientos que sus aportes a cargas les permite.

Pero, además del nivel de reparto entre unidades de actuación del plan parcial, existe un reparto implícito en el logro de las metas de estándares urbanos, entre el plan parcial y la ciudad. Esta situación se presenta en las áreas para zonas verdes, recreativas y equipamientos, la construcción de equipamientos y la construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios.

Un ejemplo. El Acuerdo 048 de 2014, con base en estándares urbanísticos aceptados mundialmente, fijó una meta de 15.00 m² de espacio público efectivo por habitante para el año 2.027. En áreas de renovación urbana, por ejemplo, el promotor privado del proyecto aporta entre 3.00 y 5.00 m² por habitante en el uso residencial. Para llegar a la meta, el sector público debe aportar entre el 10.00 m² y 12.00 m² por habitante.

Para simplificación del cálculo, se tomaron sólo los datos de obligaciones del uso residencial, que están diferenciados por habitante. Se debe tener presente que los otros usos también aportan a espacio público efectivo, pero su aporte es poco significativo en áreas de baja mixtura y en alta mixtura depende de la proporción de usos utilizada por el promotor.

En la siguiente tabla se muestran los aportes a espacio público por el sector privado y el correspondiente aporte del sector público para cumplir la meta.

APORTES DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE						
ITEM	TRATAMIENTO	PRIVADO		PÚBLICO		META (M2)
		MÍNIMO (M2)	MÁXIMO (M2)	MÍNIMO (M2)	MÁXIMO (M2)	
1	CONSERVACIÓN NIVEL 1 (C1)	4,00	4,00	11,00	11,00	15,00
2	CONSERVACIÓN NIVEL 2 (C2)	3,00	5,00	12,00	10,00	15,00
3	CONSERVACIÓN NIVEL 3 (C3)	-	4,00	15,00	11,00	15,00
4	CONSOLIDACIÓN NIVEL 1 (CN1)	3,00	5,00	12,00	10,00	15,00
5	CONSOLIDACIÓN NIVEL 2 (CN2)	2,00	4,00	13,00	11,00	15,00
6	CONSOLIDACIÓN NIVEL 3 (CN3)	2,00	3,00	13,00	12,00	15,00
7	CONSOLIDACIÓN NIVEL 4 (CN4)	3,00	5,60	12,00	9,40	15,00
8	CONSOLIDACIÓN NIVEL 5 (CN5)	3,00	5,60	12,00	9,40	15,00
9	DESARROLLO (D)	5,00	5,00	10,00	10,00	15,00
10	DESARROLLO EN EXPANSIÓN (DE)	5,00	5,00	10,00	10,00	15,00
11	MEJORAMIENTO INTEGRAL (MI)	-	-	15,00	15,00	15,00
12	MEJORAMIENTO INTEGRAL EN EXPANSIÓN (MIE)	-	-	15,00	15,00	15,00
13	RENOVACIÓN URBANA (R)	4,00	4,00	11,00	11,00	15,00

En una ciudad como Medellín, que se caracteriza por una creciente escasez de suelo y su consecuente aumento de precio, los aportes que debe realizar el sector público a espacio público efectivo, pueden ser cada vez más difíciles de realizar, si el valor del suelo sube a niveles prohibitivos.

4.6 ESPACIO PÚBLICO

En el Acuerdo 048 de 2014, la meta de espacio público efectivo por habitante se ha fijado en 15.00 m2 por habitante.

Al revisar la tabla de obligaciones urbanísticas contenida en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2914, encontramos que el aporte del promotor del proyecto netamente residencial puede oscilar entre el 0.00 m²/hab., en áreas con tratamiento de mejoramiento integral, a 5.0 m² / hab. En áreas con tratamiento de desarrollo en expansión urbana y en algunos de consolidación.

El aporte a espacio público efectivo de proyectos no residenciales es del 1% del área construida para índice en otros usos. En términos generales, la carga económica de esta obligación es menor en otros usos que en proyectos de usos predominantemente residenciales.

De esta manera, se entiende porqué la Administración Municipal debe gestionar más de dos tercios del espacio público efectivo por habitante que se requiere para cumplir con los estándares urbanísticos adecuados.

4.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Desde hace algunos años, se viene presentando un conflicto entre los promotores de los proyectos y Empresas Públicas de Medellín, relacionado con la construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto y aguas residuales de los planes parciales.

La Ley 388 de 1997, define que al proyecto le corresponde asumir la construcción de las redes secundarias y a la empresa prestadora de servicios públicos la construcción de las redes primarias o principales.

El conflicto surge cuando se contraponen dos esquemas de estructuración de las redes de servicios públicos:

El primer esquema y que favorece al constructor es de tipo espina de pescado que consiste en una o varias redes principales que recorren la ciudad y de la cual se derivan las diversas redes secundarias, que son las que el constructor debe construir y que, además, suelen estar en las proximidades de su proyecto.

El segundo esquema y que favorece a la empresa prestadora de servicios públicos, es de tipo árbol, en el cual las redes principales van hasta el primer punto de derivación. De allí en adelante todas las redes se consideran secundarias.

Si tenemos en cuenta que para las redes de acueducto el primer punto de derivación se encuentra a no más de 50.00 ml del tanque más próximo, y si tenemos en cuenta que estos tanques se encuentran en cotas superiores a los 1.700 msnm. Se concluye que, indirectamente, se termina imponiendo una carga de construcción de redes que puede la viabilidad financiera de una unidad de actuación urbanística o de un Plan Parcial.

4.8 BALANCE DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT.

La contribución de los planes parciales a la vivienda y el hábitat de la ciudad se puede resumir en dos puntos esenciales, contribución de las densidades y vivienda de interés social.

4.8.1 CONTROL DE DENSIDADES Y CAPACIDAD DE SOPORTE

Como ya se expresó en el capítulo sobre norma urbanística, uno de los aportes de los planes parciales, es la racionalización de la utilización del suelo, mediante la incorporación del criterio de capacidad de soporte y del concepto correlacionado de densidad habitacional.

Aún en los planes parciales formulados bajo el Acuerdo 062 de 1999, se definieron edificabilidades en proporción a las densidades óptimas y máximas en función del criterio de capacidad de soporte y, en varios casos, también en función del mejor resultado financiero.

Por otro lado, si tenemos en cuenta lo dicho en el aparte sobre los niveles de reparto equitativo de cargas y beneficios para lograr estándares urbanísticos adecuados, por lo menos en cuanto a la cantidad del mismo, se concluye que aún falta por coordinar los recursos y esfuerzos públicos para cubrir el “faltante” de casi dos tercios en este ítem.

4.8.2 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La provisión y localización de vivienda para la población de bajos recursos, como un asunto de equidad territorial es, aún, un asunto no por resolver.

Diversas razones limitan las posibilidades de localización de vivienda de interés social en la ciudad.

1. Las limitaciones topográficas limitan la expansión urbana.

2. El alto valor del precio en general en la ciudad, especialmente en las áreas estratégicas como en los de renovación urbana.
3. La ausencia de una política que permita la mezcla de grupos sociales y reducir los índices de segregación socio-espacial en la ciudad.
4. Falta de coordinación interinstitucional para mejorar la eficacia de la Administración Municipal en la gestión de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social.

Ejemplos de algunos problemas, no han cumplido con este propósito.

Moravia: La falta de instrumentos y un apoyo institucional en la gestión del suelo, han postergado las soluciones de vivienda para la población que aún vive en condiciones ambientales deplorables, a pesar de las inversiones de la Administración Municipal en los últimos años.

PP Pajarito: Aunque se mejoraron las condiciones de vida de múltiples familias, el resultado urbanístico y especialmente, los resultados sociales y económicos para estas, aún está lejos de ser óptimo.

PP Altos de Calasanz: Se orientó a la provisión de vivienda de interés social, pero los promotores privados lo han venido utilizando para la construcción de proyectos de vivienda dirigidos a familias de mayores recursos, clase media y media alta.

Planes Parciales tan importantes como como Simesa o la Loma de los Bernal, no aportan a la provisión de suelo o viviendas de interés social en la ciudad.

En planes parciales, como Ciudadela EL Rincón, los promotores intentan modificar la localización de la obligación de construcción de vivienda de interés social, para otras zonas de la ciudad, con el fin de no perjudicar financieramente sus proyectos, a pesar de la necesidad de vivienda económica que demandan los habitantes de esta zona de la ciudad.

Con la revisión del Acuerdo 048 de 2014, el déficit cuantitativo se calculó en 46.000 viviendas nuevas de estratos 1,2 y 3.

El aporte potencial que los planes parciales harán en los próximos años se basa en las obligaciones de calificación de suelo o de construcción de viviendas generados en los tres Acuerdos que han reglamentado el Plan de Ordenamiento Territorial.

Por calificación de suelo los planes parciales tienen un potencial de aporte de 46.037 m² o 4.6 ha.

Por construcción de vivienda aportarían aportar unas 37.623 viviendas de interés prioritario –hasta 70 SMMLV– y 23.469 60.992 viviendas de interés social, entre 70 y 135 SMMLV para el resto de la ciudad y entre 70 y 175 SMMLV en áreas de renovación urbana.

Pero este aporte potencial, se puede ver drásticamente reducido si tenemos en cuenta que el cumplimiento de estas obligaciones, depende de la velocidad de construcción de los proyectos urbanísticos por parte del sector privado.

Por esta razón, la gestión institucional para resolver el déficit cuantitativo es vital para lograr un desarrollo urbano con alta calidad urbanística, óptimo resultado social y económico, y reducir la segregación socio-espacial de la ciudad.

4.9 GESTIÓN DEL SUELO

La gestión del suelo y del desarrollo urbano, han estado presentes en la toma de decisiones de las Administraciones Municipales en las últimas décadas. Desde la formulación del Plan Regulator de 1951 de Wiener y Sert de 1951, hasta la formulación del primer Plan de Ordenamiento de la Ciudad con el Acuerdo 062 de 1999, se ha establecido una “línea base” de acuerdo a las experiencias acumuladas para la discusión de los derroteros de la planificación urbana. (García Bocanegra, 2010)

Como elementos constantes de la gestión del territorio aparecen *“la preocupación por el control de la expansión urbana hacia los bordes del Valle de Aburrá, la búsqueda de estrategias para que la conurbación armonice de la mejor forma posible las zonas de frontera entre municipios, la definición de los sistemas estructurantes básicos, el tema de las centralidades y el manejo del río Medellín o Aburrá.”* (García Bocanegra, 2010)).

Pero las propuestas de solución a estas constantes, definidas en los ejercicios de planificación física del Plan Regulador de Weiner y Sert, aún están vigentes, pues, según el análisis de del Plan Regulador de Schnitter Castellanos (2007) su puesta en práctica e implementación se ha caracterizado por *“la pobre aplicación del Plan como instrumento normativo, como por la inexistencia de instrumentos de gestión para su implementación.”* (García Bocanegra, 2010)

La falta de gestión y puesta en práctica de instrumentos de gestión *“genera frustración en la mayoría de los agentes urbanos, que ven cómo en las sucesivas décadas no sólo no se dio solución a los problemas, sino que se agravaron las condiciones que el Plan había querido encauzar.”* (García Bocanegra, 2010)

Pues bien, esta era la situación de la planificación urbana al finalizar la década de los 90s cuando se inició la discusión del primer Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín y que resultaría en la adopción del Acuerdo 062 de 1999.

Del análisis de los tres Acuerdos Municipales que han reglamentado el POT, se puede concluir que la situación entre 1.951 a 1999, se reprodujo entre los años 1.999 a 2.014 después de la adopción de la ley de desarrollo urbano.

En efecto, el énfasis en la planificación física-espacial sin implementación de instrumentos de gestión del suelo y sin fortalecimiento institucional para llevar a cabo los nuevos principios y objetivos de la Ley 388 de 1997, han generado nuevas frustraciones en los

agentes urbanos que han visto cómo las altas expectativas generadas del Acuerdo 062 de 1.999, se han diluido por la falta de oportunidades para el desarrollo urbano, por la falta de instrumentos de los Acuerdos 062 de 1999 y 046 de 2006.

De esta manera, el Sistema de Gestión para la Equidad y el Ajuste Institucional, son importantes aportes del Acuerdo 048 de 2014 a la gestión del suelo y del desarrollo urbano Municipal.

Por ello, es vital que la Administración Municipal se enfoque en el desarrollo de proyectos visualizados por el POT y sus instrumentos de planificación complementaria, utilizando los instrumentos de intervención y de financiación del suelo.

4.9.1 LA PROPIEDAD Y EL VALOR DEL SUELO

Samuel Jaramillo en su libro *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano* recuerda que *“La propiedad del suelo urbano parece estar en el centro de fenómenos que acaparan el interés público y tensionan las fuerzas políticas actuales.”* (JARAMILLO, 2009). En efecto, el viejo concepto de propiedad privada del suelo, aún prevalece en muchos propietarios y muchos, desconocen los *nuevos* conceptos de propiedad del suelo incorporados en la Ley 388 de 1997. Por otro lado, la aplicación del principio del bien general sobre el particular, por ejemplo en la consecución de los suelos requeridos para las infraestructuras públicas, o la conformación de unidades de actuación urbanística en áreas de renovación urbana,

podría indicar una creciente tensión en las disputas sociales y económicas inherentes al desarrollo urbano.

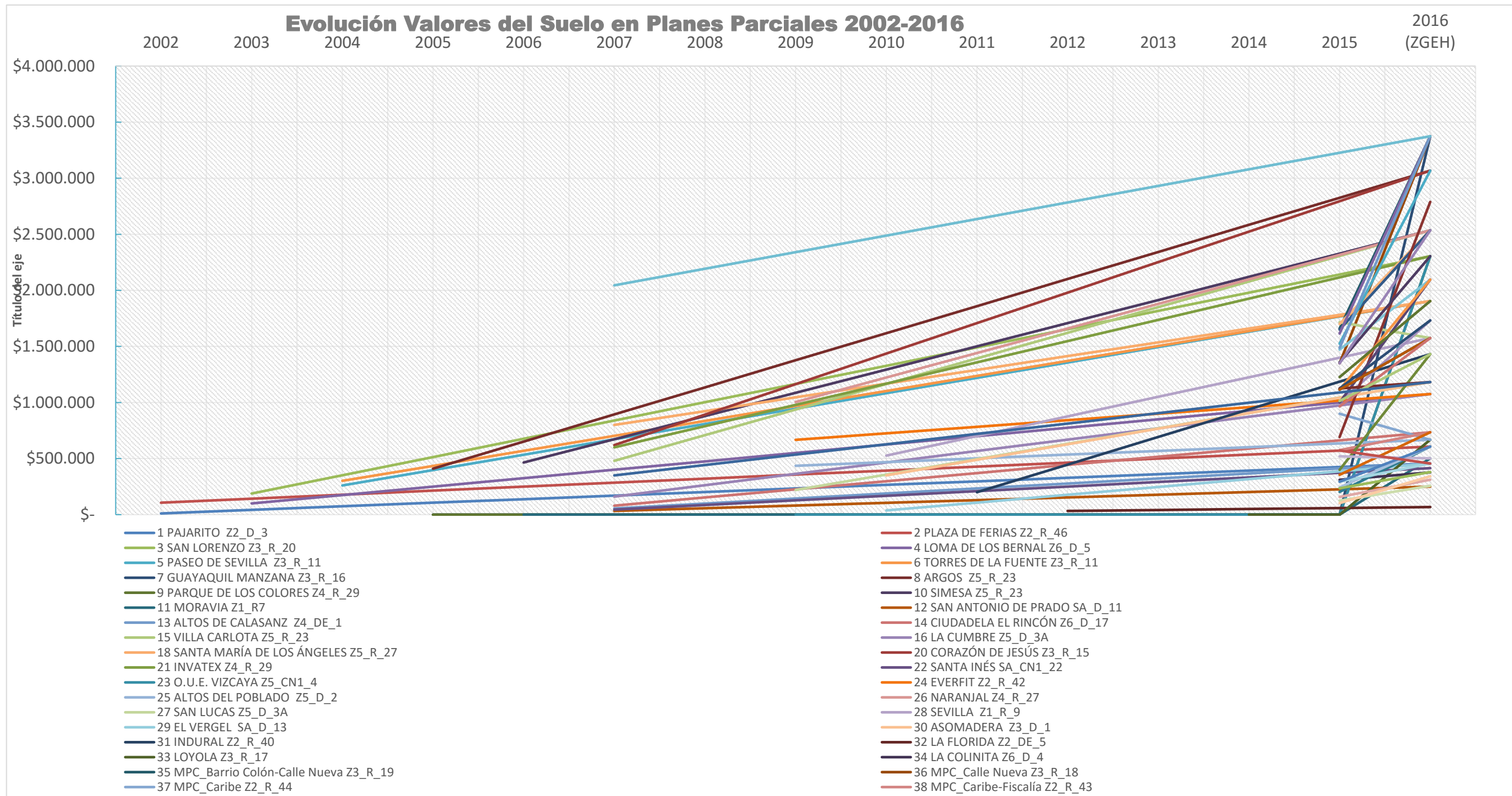
El Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, en un intento para organizar y hacer más transparente el proceso de adquisición de predios para las infraestructuras públicas y reducir la especulación inmobiliaria del sector privado, generó el plano de zonas geoeconómicas homogéneas, que establece los valores del suelo para las diferentes zonas de la ciudad.

A continuación se muestra el valor del suelo según el plano de zonas geoeconómicas homogéneas del DAP 2016, y los valores del suelo definidos en el momento de formulación de cada plan parcial.

Item	Nombre Plan Parcial	Polígono	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (ZGEH)	%	Diferencia	
1	PAJARITO	Z2_D_3	\$ 10.726	\$ 42.531	\$ 74.336	\$ 106.141	\$ 137.946	\$ 169.751	\$ 201.556	\$ 233.361	\$ 265.165	\$ 296.970	\$ 328.775	\$ 360.580	\$ 392.385	\$ 424.190	\$ 455.995	4251%	\$ 445.269	
2	PLAZA DE FERIAS	Z2_R_46	\$ 106.577	\$ 142.314	\$ 178.052	\$ 213.789	\$ 249.527	\$ 285.264	\$ 321.002	\$ 356.739	\$ 392.476	\$ 428.214	\$ 463.951	\$ 499.689	\$ 535.426	\$ 571.164	\$ 606.901	569%	\$ 500.324	
3	SAN LORENZO	Z3_R_20		\$ 188.177	\$ 350.976	\$ 513.775	\$ 676.573	\$ 839.372	\$ 1.002.171	\$ 1.164.970	\$ 1.327.768	\$ 1.490.567	\$ 1.653.366	\$ 1.816.165	\$ 1.978.963	\$ 2.141.762	\$ 2.304.561	1225%	\$ 2.116.384	
4	LOMA DE LOS BERNAL	Z6_D_5		\$ 100.000	\$ 175.019	\$ 250.038	\$ 325.056	\$ 400.075	\$ 475.094	\$ 550.113	\$ 625.131	\$ 700.150	\$ 775.169	\$ 850.188	\$ 925.206	\$ 1.000.225	\$ 1.075.244	1075%	\$ 975.244	
5	PASEO DE SEVILLA	Z3_R_11			\$ 260.274	\$ 397.303	\$ 534.332	\$ 671.361	\$ 808.390	\$ 945.419	\$ 1.082.449	\$ 1.219.478	\$ 1.356.507	\$ 1.493.536	\$ 1.630.565	\$ 1.767.594	\$ 1.904.623	732%	\$ 1.644.349	
6	TORRES DE LA FUENTE	Z3_R_11			\$ 301.602	\$ 435.187	\$ 568.772	\$ 702.357	\$ 835.942	\$ 969.527	\$ 1.103.113	\$ 1.236.698	\$ 1.370.283	\$ 1.503.868	\$ 1.637.453	\$ 1.771.038	\$ 1.904.623	632%	\$ 1.603.021	
7	GUAYAQUIL MANZANA	Z3_R_16				S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	\$ 3.374.431	S.D.	S.D.	
8	ARGOS	Z5_R_23				\$ 410.000	\$ 651.571	\$ 893.143	\$ 1.134.714	\$ 1.376.285	\$ 1.617.856	\$ 1.859.428	\$ 2.100.999	\$ 2.342.570	\$ 2.584.141	\$ 2.825.713	\$ 3.067.284	748%	\$ 2.657.284	
9	PARQUE DE LOS COLORES	Z4_R_29				S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	\$ 2.304.561	S.D.	S.D.	
10	SIMESA	Z5_R_23					\$ 464.906	\$ 671.928	\$ 878.950	\$ 1.085.972	\$ 1.292.994	\$ 1.500.017	\$ 1.707.039	\$ 1.914.061	\$ 2.121.083	\$ 2.328.105	\$ 2.535.127	545%	\$ 2.070.221	
11	MORAVIA	Z1_R7					S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	\$ 501.562	S.D.	S.D.	
12	SAN ANTONIO DE PRADO	SA_D_11						\$ 33.168	\$ 57.260	\$ 81.353	\$ 105.445	\$ 129.538	\$ 153.630	\$ 177.723	\$ 201.815	\$ 225.908	\$ 250.000	754%	\$ 216.832	
13	ALTOS DE CALASANZ	Z4_DE_1						\$ 55.000	\$ 99.555	\$ 144.110	\$ 188.665	\$ 233.220	\$ 277.775	\$ 322.330	\$ 366.885	\$ 411.440	\$ 455.995	829%	\$ 400.995	
14	CIUDADELA EL RINCÓN	Z6_D_17						\$ 80.000	\$ 152.714	\$ 225.427	\$ 298.141	\$ 370.854	\$ 443.568	\$ 516.281	\$ 588.995	\$ 661.708	\$ 734.422	918%	\$ 654.422	
15	VILLA CARLOTA	Z5_R_23						\$ 480.000	\$ 708.347	\$ 936.695	\$ 1.165.042	\$ 1.393.390	\$ 1.621.737	\$ 1.850.085	\$ 2.078.432	\$ 2.306.780	\$ 2.535.127	528%	\$ 2.055.127	
16	LA CUMBRE	Z5_D_3A						\$ 160.776	\$ 262.384	\$ 363.991	\$ 465.599	\$ 567.206	\$ 668.814	\$ 770.421	\$ 872.029	\$ 973.636	\$ 1.075.244	669%	\$ 914.468	
17	GUAYAQUIL POLÍGONO	Z3_R_16						\$ 2.044.737	\$ 2.192.481	\$ 2.340.225	\$ 2.487.968	\$ 2.635.712	\$ 2.783.456	\$ 2.931.200	\$ 3.078.943	\$ 3.226.687	\$ 3.374.431	165%	\$ 1.329.694	
18	SANTA MARÍA DE LOS ÁNGELES	Z5_R_27						\$ 800.000	\$ 922.736	\$ 1.045.472	\$ 1.168.208	\$ 1.290.944	\$ 1.413.679	\$ 1.536.415	\$ 1.659.151	\$ 1.781.887	\$ 1.904.623	238%	\$ 1.104.623	
19	LOMA DE LOS GONZÁLEZ	Z5_CN2_18						\$ 350.000	\$ 442.470	\$ 534.940	\$ 627.410	\$ 719.880	\$ 812.351	\$ 904.821	\$ 997.291	\$ 1.089.761	\$ 1.182.231	338%	\$ 832.231	
20	CORAZÓN DE JESÚS	Z3_R_15						\$ 620.000	\$ 891.920	\$ 1.163.841	\$ 1.435.761	\$ 1.707.682	\$ 1.979.602	\$ 2.251.523	\$ 2.523.443	\$ 2.795.364	\$ 3.067.284	495%	\$ 2.447.284	
21	INVATEX	Z4_R_29						\$ 600.000	\$ 789.396	\$ 978.791	\$ 1.168.187	\$ 1.357.583	\$ 1.546.978	\$ 1.736.374	\$ 1.925.770	\$ 2.115.165	\$ 2.304.561	384%	\$ 1.704.561	
22	SANTA INÉS	SA_CN1_22						\$ 45.000	\$ 86.064	\$ 127.129	\$ 168.193	\$ 209.258	\$ 250.322	\$ 291.387	\$ 332.451	\$ 373.516	\$ 414.580	921%	\$ 369.580	
23	O.U.E. VIZCAYA	Z5_CN1_4								S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	\$ 2.304.561	S.D.	S.D.	
24	EVERFIT	Z2_R_42								\$ 666.981	\$ 725.304	\$ 783.628	\$ 841.951	\$ 900.274	\$ 958.597	\$ 1.016.921	\$ 1.075.244	161%	\$ 408.263	
25	ALTOS DEL POBLADO	Z5_D_2								\$ 435.644	\$ 468.789	\$ 501.933	\$ 535.078	\$ 568.222	\$ 601.367	\$ 634.511	\$ 667.656	153%	\$ 232.012	
26	NARANJAL	Z4_R_27								\$ 1.004.239	\$ 1.222.937	\$ 1.441.636	\$ 1.660.334	\$ 1.879.032	\$ 2.097.730	\$ 2.316.429	\$ 2.535.127	252%	\$ 1.530.888	
27	SAN LUCAS	Z5_D_3A								\$ 220.000	\$ 357.462	\$ 494.923	\$ 632.385	\$ 769.846	\$ 907.308	\$ 1.044.769	\$ 1.182.231	537%	\$ 962.231	
28	SEVILLA	Z1_R_9									\$ 526.432	\$ 701.130	\$ 875.828	\$ 1.050.526	\$ 1.225.224	\$ 1.399.922	\$ 1.574.620	299%	\$ 1.048.188	
29	EL VERGEL	SA_D_13									\$ 37.669	\$ 107.390	\$ 177.111	\$ 246.832	\$ 316.553	\$ 386.274	\$ 455.995	1211%	\$ 418.326	
30	ASOMADERA	Z3_D_1									\$ 350.000	\$ 488.722	\$ 627.444	\$ 766.166	\$ 904.887	\$ 1.043.609	\$ 1.182.331	338%	\$ 832.331	
31	INDURAL	Z2_R_40										\$ 200.000	\$ 446.294	\$ 692.589	\$ 938.883	\$ 1.185.178	\$ 1.431.472	716%	\$ 1.231.472	
32	LA FLORIDA	Z2_DE_5											\$ 32.928	\$ 41.642	\$ 50.355	\$ 59.069	\$ 67.782	206%	\$ 34.854	
33	LOYOLA	Z3_R_17															\$ 667.656	S.D.	S.D.	
34	LA COLINITA	Z6_D_4															\$ 310.716	\$ 376.881	121%	\$ 66.165
35	MPC_Barrío Colón-Calle Nueva	Z3_R_19															\$ 1.658.333	\$ 3.374.341	203%	\$ 1.716.008
36	MPC_Calle Nueva	Z3_R_18															\$ 1.349.300	\$ 3.374.341	250%	\$ 2.025.041
37	MPC_Caribe	Z2_R_44															\$ 900.000	\$ 667.656	74%	-\$ 232.344
38	MPC_Caribe-Fiscalia	Z2_R_43															\$ 575.000	\$ 734.422	128%	\$ 159.422
39	MPC_El Chagualo	Z3_R_11															\$ 1.716.460	\$ 1.574.620	92%	-\$ 141.840
40	MPC_Estación Villa	Z3_R_13															\$ 1.000.000	\$ 1.731.973	173%	\$ 731.973
41	MPC_Jesús Nazareno	Z3_R_12															\$ 1.471.630	\$ 2.095.850	142%	\$ 624.220
42	MPC_Naranjal-Makro	Z4_R_38															\$ 1.700.000	\$ 2.535.127	149%	\$ 835.127
43	MPC_Perpetuo Socoro	Z3_R_21															\$ 1.649.615	\$ 2.535.127	154%	\$ 885.512
44	MPC_San Benito	Z3_R_14															\$ 692.263	\$ 2.788.640	403%	\$ 2.096.377
45	MPC_San Pedro	Z1_R_10															\$ 399.710	\$ 1.431.472	358%	\$ 1.031.762
46	MPC_Tenche	Z6_R_35															\$ 1.000.000	\$ 2.095.850	210%	\$ 1.095.850
47	MPN_Andalucía	Z1_R_4															\$ 202.500	\$ 606.901	300%	\$ 404.401

Item	Nombre Plan Parcial	Polígono	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (ZGEH)	%	Diferencia
48	MPN_Candelaria	Z2_R_49														\$ 355.247	\$ 734.422	207%	\$ 379.175
49	MPN_Carabineros	Z2_R_48														\$ 242.668	\$ 606.901	250%	\$ 364.233
50	MPN_La Francia	Z1_R_3														\$ 158.333	\$ 311.428	197%	\$ 153.095
51	MPN_La Frontera	Z1_R_2														\$ 124.527	\$ 257.446	207%	\$ 132.919
52	MPN_Miranda	Z1_R_8														\$ 520.047	\$ 501.562	96%	-\$ 18.485
53	MPN_Palermo	Z1_R_6														\$ 293.550	\$ 455.995	155%	\$ 162.445
54	MPN_Playón	Z1_R_1														\$ 102.897	\$ 342.570	333%	\$ 239.673
55	MPN_Plaza de Ferias	Z2_R_46														\$ 293.550	\$ 606.901	207%	\$ 313.351
56	MPN_Tricentenario	Z2_R_45														\$ 572.062	\$ 455.995	80%	-\$ 116.067
57	MPN_Villa Niza	Z1_R_5														\$ 235.000	\$ 379.881	162%	\$ 144.881
58	MPS_Astorga-Patio Bonito	Z5_R_26														\$ 1.614.904	\$ 3.374.341	209%	\$ 1.759.437
59	MPS_Barrío Colombia	Z5_R_22														\$ 1.524.000	\$ 3.067.284	201%	\$ 1.543.284
60	MPS_Campoamor	Z6_R_30														\$ 1.114.460	\$ 2.095.850	188%	\$ 981.390
61	MPS_Campoamor y Cristo Rey	Z6_R_29														\$ 1.125.000	\$ 1.731.973	154%	\$ 606.973
62	MPS_Cristo Rey	Z6_R_28														\$ 1.125.000	\$ 1.182.331	105%	\$ 57.331
63	MPS_Guayabal	Z6_R_47														\$ 1.226.730	\$ 1.904.623	155%	\$ 677.893
64	MPS_Manila	Z5_R_25														\$ 1.357.000	\$ 2.304.561	170%	\$ 947.561
65	MPS_Santa Fé	Z6_R_31														\$ 1.114.460	\$ 1.574.620	141%	\$ 460.160
66	MPS_Santa Fé	Z6_R_32														\$ 1.114.460	\$ 1.574.620	141%	\$ 460.160
67	MPS_Santa María de Los Angeles	Z5_R_27														\$ 1.486.000	\$ 3.374.341	227%	\$ 1.888.341
68	MPS_Tenche	Z6_R_34														\$ 965.000	\$ 1.574.620	163%	\$ 609.620
69	MPS_Trinidad	Z6_R_33														\$ 1.013.520	\$ 1.431.472	141%	\$ 417.952
70	MPS_Villa Carlota	Z5_R_24														\$ 1.349.000	\$ 2.535.127	188%	\$ 1.186.127

Ilustración 8. Evolución de los valores del suelo.



En términos generales, se observa que las pendientes de aumento del valor del suelo en los planes parciales formulados en el 2015 por la Administración Municipal, es mayor que las pendientes de valor del suelo de los planes parciales que se formularon con anterioridad.

Alrededor de cuatro (4) planes parciales, muestran un descenso en el valor del suelo (Caribe, Chagualo, Miranda y Tricentenario). No están claras las razones para ello, pues estos cuatro planes parciales presentan características muy diferentes en cuanto a intención y vocación para la renovación. Esta situación deberá ser esclarecida cuanto antes por la administración municipal.

4.9.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

La incorporación de los instrumentos de planificación, intervención y financiación del suelo en el Acuerdo 048 de 2014, representa, un gran avance respecto a la situación de la planificación urbana desde el Plan Regulador de Weiner y Sert de 1.951, pero también significa , gran reto. El reto de articular estos instrumentos en proyectos de calidad y en consonancia con los objetivos de desarrollo territorial vigentes.

La aparición de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, el viraje que se espera de la Empresa de Desarrollo Urbano y el ISVIMED hacia una verdadera gestión urbana y, en general, la apuesta hacia un Conglomerado Público, deben servir para darle un nuevo impulso a la gestión urbana en la ciudad.

4.9.3 GESTIÓN INSTITUCIONAL

En el aspecto institucional, la iniciativa de formulación por parte de la Administración Municipal es consecuente con el carácter estratégico de las áreas de renovación y desarrollo urbano y de expansión urbana. El objetivo es lograr mayor calidad e imprimir mayor velocidad al desarrollo urbano, especialmente en las áreas de renovación. Ahora los promotores se pueden concentrar en la gestión del suelo y ya no tienen la carga de formulación del Plan Parcial, como era la situación anteriormente.

Sin embargo, dos asuntos importantes requieren atención en el manejo de la gestión urbana de la ciudad. Debemos tener en cuenta que el proceso de implementación completa de la Ley 388 de 1997 en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad ha llevado más de quince años. También debemos tener en cuenta que algunas dependencias o entidades del orden Municipal aún no se actualizan para aportar a los principios, objetivos y estrategias que la Ley 388 de 1997.

Entre otros aspectos, surgen los siguientes:

- Articulación y coordinación de los objetivos del POT y la Hacienda Pública.
- Actualización de la Empresa de Servicios Públicos.
- Actualización del ISVIMED.

4.9.3.1 POT y Hacienda Pública

La aplicación de los instrumentos de intervención y financiación del suelo que permiten la gestión de los instrumentos de planificación, deben dotarse de tal celeridad y eficacia que permitan la aplicación de las respectivas compensaciones y se dirijan oportunamente a los proyectos, según los lineamientos estratégicos del POT.

Buena parte de los recursos requeridos o recibidos por los instrumentos de intervención y financiación del suelo, deben ser manejados por los diferentes actores que tiene que ver con la Hacienda Pública que tiene una normativa propia que determina que la velocidad del aparato burocrático determina la velocidad de ejecución de los proyectos.

Por el contrario, el enfoque dado al Plan de Ordenamiento Territorial, se orienta hacia los proyectos, con el fin de reducir las brechas entre las necesidades de la población y la capacidad de respuesta del estado.

El enfoque del desarrollo por proyectos, es impulsado por el Banco Interamericano de Desarrollo, en la determinación de proyectos y en la administración de recursos con el fin de mejorar la eficiencia de administraciones municipales, para obtener más y mejores resultados en el desarrollo urbano.

Al nivel de los planes parciales, la gestión de los proyectos de carácter público y/o mixto, se puede ver comprometida si los recursos para su ejecución no se generan a la misma velocidad de lo que requiere el proyecto.

Para ilustrar esto un ejemplo. Los operadores urbanos, con los cuales se quiere dar a los diferentes ámbitos una gerencia que impulse su desarrollo, puede verse muy perjudicada si los recursos destinados para la adquisición y adecuación de espacio público efectivo se queda en los fondos municipales.

4.9.3.2 Empresas públicas de Medellín

Las Empresas Públicas de Medellín, como empresa comercial e industrial del Municipio, tiene un papel preponderante en el desarrollo urbano de la ciudad.

Los problemas enunciados anteriormente, evidencian una falta de coordinación normativa –La norma actual que regula el sector de servicios públicos domiciliarios del país es la Ley 142 de 1994, anterior a la Ley 388 de 1997– y falta de articulación entre EPM y el resto de dependencias y entidades relacionadas con el desarrollo urbano.

El futuro está en la participación activa y constructiva de EPM en los procesos de renovación urbana, transformándola de una entidad de monopolio que impone sus condiciones a los promotores privados, a una en que, como gestor u operador urbano, contribuya, de manera constructiva al desarrollo urbano sostenible de la ciudad, especialmente en las áreas de renovación, incorporando las innovaciones que en materia de sostenibilidad puede incorporar, precisamente por su tamaño y por el mismo monopolio que hoy ostenta.

4.9.3.3 Instituto Social de Vivienda y Hábitat

Los resultados del ISVIMED en términos de vivienda y hábitat se han apoyado más e la reducción del déficit cuantitativo, en general, con bajos resultados en términos cualitativos.

Los proyectos de vivienda de interés social promovidos por el ISVIMED, han dado solución a múltiples familias de bajos recursos. Ha primado el carácter urgente de las soluciones por lo que suelen ser proyectos con bajos estándares de habitabilidad y dedicados exclusivamente a la población de menores recursos. Ejemplo de esto es el Plan Parcial Pajarito, en el cual, el bajo nivel de respuesta a las necesidades económicas y sociales de la comunidad, han generado diversos problemas de habitabilidad y conflicto social, a pesar de la multimillonaria inversión en infraestructura por parte del Municipio.

Con la incorporación de Sistema de Gestión del Suelo para la Equidad Territorial en el Acuerdo 048 de 2014, la Vivienda de Interés Social debe estar como un objetivo permanente en las intervenciones del Municipio. Para ello, se debe superar el modelo de racional mezcla de usos a mezcla de grupos sociales, buscando con ello, que la infraestructura pública generada en el Municipio, esté al servicio de todos los grupos sociales por igual.

Para explicar esto, un ejemplo. Sería poco lógico y equitativo si el ISVIMED, junto con METROMED y la EDU, no juega un papel principal en la determinación y gestión del suelo

en áreas próximas al Tranvía de la 80, que el Alcalde de Medellín ha anunciado recientemente para próxima construcción.

4.10 CONCLUSIONES GENERALES

El Acuerdo 048 de 2014, ha corregido muchos de los problemas de los dos Acuerdos anteriores.

Es un Acuerdo que completa el Sistema de Ordenamiento Territorial de Medellín al incorporar los demás instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley 388 de 1997.

El ajuste institucional realizado para la gestión del POT, permite suponer en los próximos años, un aumento de las capacidades de la Administración Municipal y mejores resultados en la gestión del desarrollo urbano de la ciudad.

Es necesario el rediseño la gestión social en la ciudad, que permita el desarrollo urbano que atienda el doble reto de satisfacer las necesidades de la población y de los propietarios de las actividades económicas existentes, con las necesidades de crecimiento de la ciudad, especialmente en áreas de renovación urbana que se desarrollan mediante planes parciales.

4.11 EQUIDAD TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Con el Acuerdo 048 de 2014, la ciudad de Medellín cuenta con un Plan de Ordenamiento Territorial que le apuesta al desarrollo urbano con equidad. El logro de esta meta superior,

depende de la capacidad de realizar innovaciones en diversos y numerosos aspectos, pero en especial, en la gestión social, en la concepción, diseño e implementación de los aspectos económicos y financieros de los proyectos y con base en lo anterior, generar innovaciones en la gestión del suelo urbano y rural como tal.

La gestión social del territorio debe contribuir a una mejor integración social de la población con diferentes características culturales, económicas, con el fin de que las poblaciones con menos recursos tengan mejores oportunidades de participación y beneficio en el desarrollo urbano.

En este sentido, la Política de Protección a Moradores, incorporada en el Acuerdo 048 de 2014, debe servir para orientar la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

Los instrumentos de planificación (Macroproyectos, Planes Parciales, Planes de Regularización, etc.) deben prever las áreas y el tipo de proyectos de construcción que permitan la aplicación de esta política.

La aplicación de los instrumentos de intervención del suelo (Expropiación a favor de Terceros, Desarrollo Prioritario, etc.) deben tener presente los grupos sociales y las actividades económicas existentes en las áreas de renovación urbana, modulando o orientando la aplicación del principio del interés general sobre el particular de la Ley 388 de 1997.

Los recursos resultantes de los instrumentos de financiación del suelo, deben orientarse a “compensar” las restricciones que surgen del ejercicio de planificación, así como de mejorar las condiciones de vida de los grupos poblacionales de más bajos recursos. La inversión en infraestructura de movilidad, espacio público y equipamientos, debe tener en cuenta tanto la promoción del desarrollo urbano, la política de protección a moradores y la reducción de las desigualdades territoriales. En este sentido, así como se utilizan instrumentos para financiar la infraestructura que requiere el desarrollo urbano y rural, se requieren recursos para financiar las operaciones y/o compensaciones necesarias para los moradores y actividades económicas existentes cuando así se requiera.

Los propósitos del Acuerdo 048 de 2014, y las definiciones logradas, pueden mejorar la gestión del suelo en la ciudad de Medellín, pero más aún lograr una mejor integración social y una potenciación de las actividades económicas y existentes en los territorios con mayor dinámica de renovación urbana.

5 BIBLIOGRAFIA Y REFERENCIAS

Acuerdo 046. (2006). *Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín*. Medellín: Alcaldía de Medellín.

Acuerdo 048. (2014). *Plan de Ordenamiento de Medellín*. Medellín: Alcaldía de Medellín.

Acuerdo 062. (1999). *Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín*. Medellín: Alcaldía de Medellín.

Acuerdo 883. (2015). *Conglomerado Urbano*. Medellín: Alcaldía de Medellín.

Código Civil, Artículo 669. (1873). *Alcaldía de Bogotá*. Obtenido de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535>

Constitución Política de Colombia. (1886). *Alcaldía de Bogotá*. Obtenido de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=7153>

Constitución Política de Colombia. (1991). *Corte Constitucional*. Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/inicio/Constitucion%20politica%20de%20Colombia%20-%202015.pdf>

Decreto 1077. (2015). *Decreto 1077 Compilatorio*. Bogotá D.C.: Congreso de la República.

Decreto 2181. (2006). *Reglamentación de Planes Parciales*. Bogotá D.C.: Presidencia de la República.

Documento Técnico de Soporte POT. (2006). *Documento Técnico de Soporte*. Medellín:
Alcaldía de Medellín.

Elke Pahl-Weber, D. H. (2008). *Academy for Spatial Research and Planning*. Obtenido de
http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/ssd_7.pdf

García Bocanegra, J. C. (2010). Experiencias de gestión urbana reciente en Medellín:. En B.
I. Desarrollo, *Las Ciudades del Mañana*. Washington: Oficina de Relaciones Externas
del BID.

Iracheta, L. A. (1984). *El Suelo, Recurso Estratégico para el Desarrollo Urbano*. Toluca-
México: Universidad Autónoma del Estado de México.

Jaramillo González, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá D.C.:
Proceditos Ltda.

Ley 388. (18 de Julio de 1997). *Ley de Desarrollo Urbano*. Bogotá D.C.: Congreso de la
República. Obtenido de
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>

Maldonado, M. M. (2006). *Planes PArciales, gestión asociada y mecanismos de distribución
equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano*. Bogotá,
Colombia: Panamericana Formas e Impresos S.A.

Massiris Cabezas, Á. (2004). *Biblioteca Virtual del Banco de la República*. Obtenido de

[http://admonpublica.org/wp-](http://admonpublica.org/wp-content/uploads/2016/02/Territ_ordenamiento_territorial.pdf)

[content/uploads/2016/02/Territ_ordenamiento_territorial.pdf](http://admonpublica.org/wp-content/uploads/2016/02/Territ_ordenamiento_territorial.pdf)

Massiris Cabezas, Á. (2004). *Massiris.com*. Obtenido de

<http://www.mediafire.com/view/?qy6aejisuojumjg>

Matesanz, A. (Septiembre de 2009). *Ciudades para un futuro más sostenible*. Obtenido de

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n51/aamat.html>

Morales Schechinger, C. (2003). *Instituto de Estudios Urbanos*. Obtenido de

[http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializa](http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Debate_Reformas_Suelo-Morales_Carlos-2003.pdf)

[cion_Mercados/Documentos_Cursos/Debate_Reformas_Suelo-Morales_Carlos-](http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Debate_Reformas_Suelo-Morales_Carlos-2003.pdf)

[2003.pdf](http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Debate_Reformas_Suelo-Morales_Carlos-2003.pdf)

Rolnik, R. (2002). *El estatuto de la ciudad: Nuevas herramientas para garantizar el derecho*

a la. Instituto Pólis, UN-Hábitat y Caixa Económica Federal, s/l.

Sentencia C-595. (1999). *Sentencia C-595/1999*. Obtenido de

<http://corteconstitucional.gov.co/relatoria/1999/C-595-99.htm>

Ilustración 9. Esquema general de gestión del suelo en la ciudad de Medellín. Fuente: Acuerdo 048 de 2014.

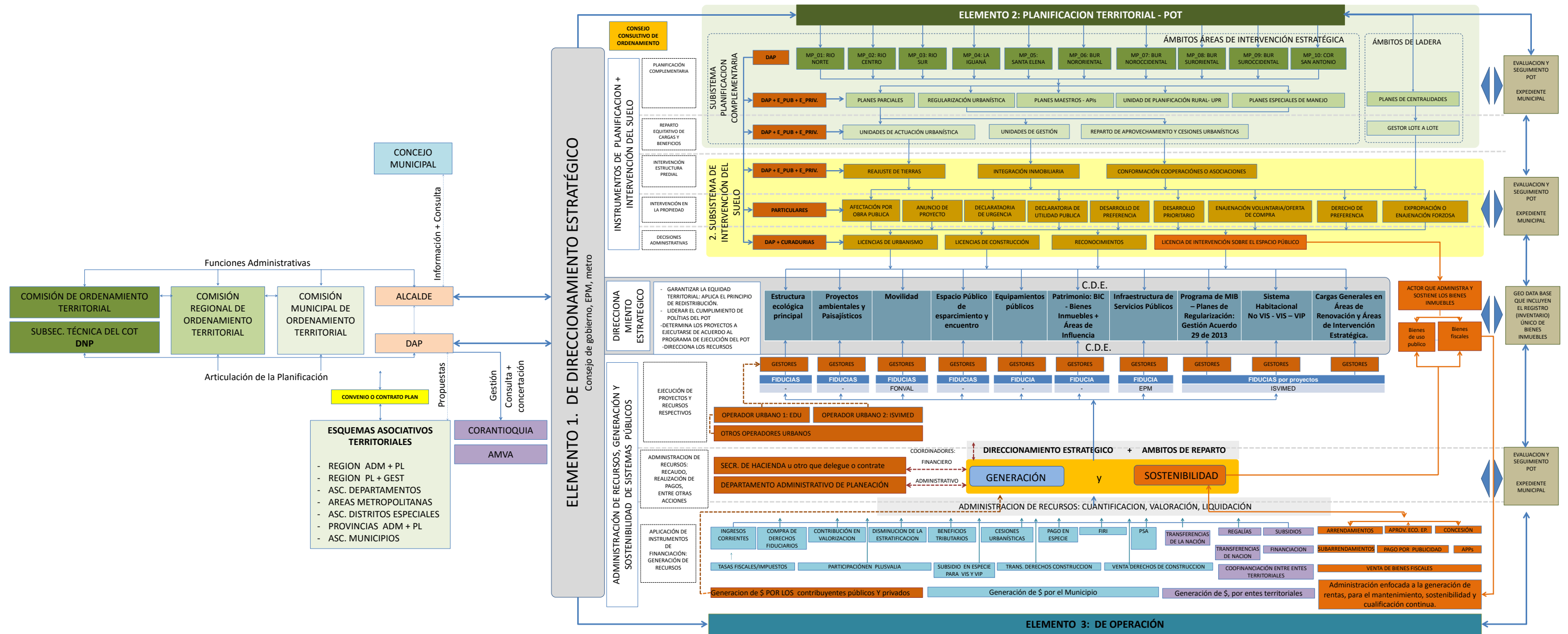


Tabla 16. Indicadores Principales de los Planes Parciales adoptados en la ciudad de Medellín.

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLIN																						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	ACUERDO	Área Planificación	area Ha	VIGENCIA (AÑOS)	Fecha Final Vigencia	No. UAU ó UG	Zonas verdes*	Vías**	Equipamiento	CALIFICACIÓN SUELO	No. VIP	No. VIS	No. NO VIS	SUMA VIV	Densidad VIV/HA	VIVIENDA CNT (M2)	OTROS USOS CNT (M2)	TOTAL M2 CNT RES+OU
1	NARANJAL (Naranjal+Arrabal)	Z4_R_7-Z4_CN1_12	1309	1/12/2000	62	210.345	21,03	N.A.	N.A.	8	16.000	10.550	1.641	-	96	100	916	1.112	53	122.364	111.626	233.990,00
2	PAJARITO	Z2_DE_4a-Z2_DE_4b	602	17/06/2002	62	2.371.120	237,11	10	17/06/2012	8	277.819	221.814	121.652	-	13.300	4.700	-	18.000	79	1.258.685	67.642	1.326.327,00
3	PLAZA DE FERIAS	Z2_RED_31	1352	10/12/2002	62	287.267	28,73	N.D.	N.D.	4	20.096	39.535		-				-	0		-	0,00

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLIN																						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	ACUERDO	Área Planificación	area Ha	VIGENCIA (AÑOS)	Fecha Final Vigencia	No. UAU ó UG	Zonas verdes*	Vías**	Equipamiento	CALIFICACION SUELO	No. VIP	No. VIS	No. NO VIS	SUMA VIV	Densidad VIV/HA	VIVIENDA CNT (M2)	OTROS USOS CNT (M2)	TOTAL M2 CNT RES+OU
4	SAN LORENZO	Z3_R_6	608	12/06/2003	62	286.523	28,65	6	12/06/2009	11	23.566	7.254	9.426	-	1.242	828	4.831	6.901	241	345.088	18.163	363.251,00
5	LOMA DE LOS BERNAL	Z6_D_5	1649	3/12/2003	62	125.605	12,56	12	3/12/2015	5	27.202	8.858	3.062	-	-	-	2.214	2.214	177	180.800	3.600	184.399,50
6	PASEO DE SEVILLA	Z3_RED_4	691	1/04/2004	62	17.049	1,70	5	1/04/2009	2	1.984	1.453	755	-	-	728	-	728	428	33.950	5.734	39.684,41
7	TORRES DE LA FUENTE	Z3_RED_4	1026	23/07/2004	62	9.635	0,96	N.A.	N.A.	2	1.650	588	686	-	-	675	-	675	701	31.923	1.076	32.998,97
8	GUAYAQUIL MANZANA	Z3_R_3	1222	9/06/2005	62	13.422	1,34	10	9/06/2015	1	1.572	-	393	-	-	-	2.561	2.561	1.909	-	39.257	39.257,00
9	ARGOS	Z5_RED_7	2641	12/12/2005	62	42.841	4,28	10	12/12/2015	2	3.117	26.000	583	-	-	-	-	-	0	-	58.279	58.279,00
10	PARQUE DE LOS COLORES	Z4_RED_14	2705	20/12/2005	62	32.555	3,26	5	20/12/2010	3	5.379	5.666	1.075	-	-	1.536	-	1.536	472	107.582	10.758	118.339,76
11	SIMESA	Z5_RED_7	124	17/01/2006	62	306.216	30,62	20	17/01/2026	37	59.398	53.546	14.815	-	-	-	4.950	4.950	162	1.010.680	-	1.010.680,00
12	MORAVIA	Z1_MI_6	1958	22/08/2006	62	468.936	46,89	5	22/05/2011	2	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	0,00
13	SAN ANTONIO DE PRADO	SA_D_11	109	23/01/2007	62	60.403	6,04	10	23/01/2017	3	26.811	8.936	485	-	535	-	-	535	89	26.051	1.672	27.723,00
14	ALTOS DE CALASANZ	Z4_DE_3	397	6/03/2007	62	1.234.101	123,41	15	6/03/2022	7	225.844	74.777	11.927	-	-	-	11.853	11.853	97	592.639	222.239	814.878,00
15	CIUDADELA EL RINCÓN	Z6_DE_1	755	7/04/2007	62	351.903	35,19	20	7/04/2027	5	36.974	30.513	12.122	-	135	-	3.134	3.269	93	211.089	18.470	229.558,96
16	VILLA CARLOTA	Z5_RED_7	605	17/04/2007	62	146.400	14,64	15	17/04/2022	6	16.505	32.525	2.896	-	-	-	-	-	0	-	286.907	286.907,00
17	LA CUMBRE	Z5_D_3A	1079	28/06/2007	62	1.004.978	100,50	10	28/06/2017	4	29.736	13.478	1.026	-	-	-	-	-	0	153.956	-	153.955,56
18	GUAYAQUIL POLÍGONO	Z3_R_3	1179	18/07/2007	62	112.700	11,27	11	18/07/2018	19	17.475	-	3.494	-	74	-	322	395	36	33.232	299.089	332.321,10
19	SANTA MARIA DE LOS ÁNGELES	Z5_RED_9	1191	23/07/2007	62	53.693	5,37	10	23/07/2017	7	10.037	3.506	1.245	-	-	-	914	914	171	146.315	24.321	170.635,80
20	LOMA DE LOS GONZALEZ	Z5_CN2_18	1204	24/07/2007	62	288.993	28,90	12	24/07/2019	6	11.300	13.650	837	-	-	-	837	837	29	150.672	-	150.672,00
21	CORAZÓN DE JESÚS	Z3_R_4	1316	10/08/2007	62	264.000	26,40	15	10/08/2022	23	26.242	42.230	6.771	-	238	-	1.307	1.544	59	130.677	525.377	656.054,00
22	SANTA INÉS	SA_CN1_18	1365	17/08/2007	62	69.988	7,00	7	17/08/2014	1	22.279	12.735	1.693	-	2.141	-	-	2.141	306	84.615	2.880	87.495,00
23	INVATEX	Z4_RED_14	1356	17/08/2007	62	29.122	2,91	10	17/08/2017	2	2.907	4.110	705	-	-	-	623	623	214	43.255	4.806	48.061,00
24	O.U.E. VIZCAYA	Z5_CN1_4	170	9/02/2009	46	12.759	1,28	4	9/02/2013	2	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	7.588	7.588,00
25	EVERFIT	Z2_RED_28	224	17/02/2009	46	281.700	28,17	10	17/02/2021	12	76.547	31.120	3.827	-	-	-	-	-	0	-	382.739	382.739,00
26	ALTOS DEL POBLADO	Z5_D_2	1250	27/08/2009	46	221.700	22,17	16	27/08/2026	5	59.396	75.420	56.572	-	201	-	510	711	33	177.558	-	177.557,93
27	SAN LUCAS	Z5_D_3A	1789	12/11/2009	46	98.009	9,80	20	12/11/2029	4	29.403	10.950	915	5.707	57	-	602	659	68	91.454	-	91.453,90
28	SEVILLA	Z1_RED_3	674	21/04/2010	46	155.934	15,59	15	21/04/2025	20	32.310	34.981	3.406	4.752	-	-	1.937	1.937	125	164.656	146.921	311.577,00
29	EL VERGEL	SA_D_13	1028	10/06/2010	46	229.297	22,93	15	10/06/2025	9	83.989	21.303	2.267	-	2.266	-	-	2.266	99	107.957	1.978	109.935,43
30	ASOMADERA	Z3_D_1	2120	6/12/2010	46	491.445	49,14	10	6/12/2020	10	110.411	26.510	5.703	29.184	-	-	4.618	4.618	94	296.499	108.901	405.399,73

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLIN																						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	ACUERDO	Área Planificación	area Ha	VIGENCIA (AÑOS)	Fecha Final Vigencia	No. UAU ó UG	Zonas verdes*	Vías**	Equipamiento	CALIFICACION SUELO	No. VIP	No. VIS	No. NO VIS	SUMA VIV	Densidad VIV/HA	VIVIENDA CNT (M2)	OTROS USOS CNT (M2)	TOTAL M2 CNT RES+OU
31	INDURAL	Z2_RED_25	318	18/02/2011	46	119.513	11,95	15	18/02/2026	7	39.436	16.138	2.200	6.394	-	-	3.000	3.000	252	220.500	120.000	340.500,00
32	LA FLORIDA	Z2_DE_5	1960	12/12/2012	46	389.045	38,90	15	12/12/2027	24	132.335	44.098	3.973	-	1.538	-	-	1.538	40	389.045	-	389.045,03
33	LOYOLA	Z3_R_17	249	1/12/2014	46	151.893	15,19	10	1/12/2024	6	-	-	457	-	-	457	-	457	31	59.555	-	59.554,52
34	LA COLINITA	Z6_D_4	473	1/12/2015	46	123.408	12,34	20	1/02/2035	7	25.769	22.416	3.406	-	-	3.316	-	3.316	269	180.881	9.044	189.925,00
35	MPC_San Pedro	Z1_R_10	2053	17/12/2015	48	85.732	8,57	12	17/12/2030	24	11.598	25.712	1.910	-	247	198	1.121	1.566	183	106.054	34.381	140.435,00
36	MPC_Caribe-Fiscalía	Z2_R_43	2053	17/12/2015	48	274.155	27,42	12	17/12/2030	17	90.380	31.543	7.553	-	703	477	4.290	5.470	200	323.285	208.323	531.608,39
37	MPC_Caribe	Z2_R_44	2053	17/12/2015	48	103.418	10,34	12	17/12/2030	30	27.958	5.899	2.337	-	218	148	1.327	1.693	164	100.003	64.441	164.443,83
38	MPC_El Chagualo	Z3_R_11	2053	17/12/2015	48	203.161	20,32	12	17/12/2030	22	53.667	68.230	5.918	-	351	281	1.592	2.224	110	150.604	369.415	520.019,00
39	MPC_Jesús Nazareno	Z3_R_12	2053	17/12/2015	48	229.198	22,92	12	17/12/2030	45	35.610	52.550	5.326	-	418	335	1.900	2.653	116	179.719	267.255	446.974,00
40	MPC_Estación Villa	Z3_R_13	2053	17/12/2015	48	212.256	21,23	12	17/12/2030	48	105.784	10.944	6.048	-	686	292	2.622	3.600	170	209.137	244.765	453.902,49
41	MPC_San Benito	Z3_R_14	2053	17/12/2015	48	254.856	25,49	12	17/12/2030	49	101.247	6.278	5.788	-	657	279	2.510	3.446	136	200.168	234.268	434.436,22
42	MPC_Calle Nueva	Z3_R_18	2053	17/12/2015	48	92.814	9,28	12	17/12/2030	14	36.154	2.750	2.814	-	242	141	1.272	1.656	179	97.378	115.841	213.218,64
43	MPC_Barrío Colón-Calle Nueva	Z3_R_19	2053	17/12/2015	48	262.418	26,24	12	17/12/2030	39	86.651	13.630	9.003	-	656	518	4.664	5.839	223	346.595	316.422	663.016,94
44	MPC_Perpetuo Socoro	Z3_R_21	2053	17/12/2015	48	624.124	62,41	12	17/12/2030	73	150.299	40.332	17.698	-	1.302	1.161	10.448	12.911	207	768.797	478.771	1.247.567,78
45	MPC_Naranjal - Makro	Z4_R_38	2053	17/12/2015	48	190.357	19,04	12	17/12/2030	19	76.263	27.296	4.991	-	576	321	2.893	3.790	200	222.540	120.167	342.706,82
46	MPC_Tenche	Z6_R_35	2053	17/12/2015	48	119.675	11,97	12	17/12/2030	8	27.461	5.871	2.201	-	231	148	1.268	1.647	138	83.162	55.441	138.603,04
47	MPN_Playón	Z1_R_1	2078	21/12/2015	48	25.692	2,57	12	21/12/2030	1	727	-	53	-	7	8	33	49	20	2.830	360	3.190,09
48	MPN_La Frontera	Z1_R_2	2078	21/12/2015	48	40.219	4,02	12	21/12/2030	5	5.528	186	427	-	42	61	243	346	87	20.130	8.117	28.247,00
49	MPN_La Francia	Z1_R_3	2078	21/12/2015	48	52.872	5,29	12	21/12/2030	5	11.530	313	859	-	102	132	520	754	143	43.710	10.527	54.237,00
50	MPN_Andalucía	Z1_R_4	2078	21/12/2015	48	36.139	3,61	12	21/12/2030	4	5.280	554	397	-	48	59	236	343	95	19.860	5.353	25.213,00
51	MPN_Villa Niza-Santa Cruz	Z1_R_5	2078	21/12/2015	48	135.955	13,60	12	21/12/2030	7	23.374	2.141	1.754	-	211	261	1.045	1.517	112	87.855	23.694	111.549,00
52	MPN_Palermo - San Isidro	Z1_R_6	2078	21/12/2015	48	152.692	15,27	12	21/12/2030	8	17.630	324	1.366	-	134	194	775	1.103	73	64.170	26.274	90.444,00
53	MPN_Miranda	Z1_R_8	2078	21/12/2015	48	108.160	10,82	12	21/12/2030	12	26.028	456	2.021	-	209	284	1.131	1.624	151	94.305	39.667	133.972,00
54	MPN_Tricentenario	Z2_R_45	2078	21/12/2015	48	76.155	7,62	12	21/12/2030	11	27.036	6.388	2.284	-	209	250	1.049	1.508	199	87.345	77.631	164.976,00
55	MPN_Plaza de Ferias	Z2_R_46	2078	21/12/2015	48	475.685	47,57	12	21/12/2030	5	72.986	30.151	10.427	-	-	-	-	-	0	-	1.042.661	1.042.661,00
56	MPN_Carabineros	Z2_R_48	2078	21/12/2015	48	132.240	13,22	12	21/12/2030	15	58.048	12.910	4.145	-	745	644	2.576	3.965	300	226.275	18.025	244.299,60
57	MPN_Candelaria	Z2_R_49	2078	21/12/2015	48	56.125	5,61	12	21/12/2030	6	17.174	65	1.217	-	658	524	-	1.182	211	60.570	3.523	64.093,25

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN MEDELLIN																						
No.	PLAN PARCIAL	Polígono	DECRETO	FECHA DE APROBACIÓN	ACUERDO	Área Planificación	area Ha	VIGENCIA (AÑOS)	Fecha Final Vigencia	No. UAU ó UG	Zonas verdes*	Vías**	Equipamiento	CALIFICACION SUELO	No. VIP	No. VIS	No. NO VIS	SUMA VIV	Densidad VIV/HA	VIVIENDA CNT (M2)	OTROS USOS CNT (M2)	TOTAL M2 CNT RES+OU
58	MPS_Barrío Colombia	Z5_R_22	2078	21/12/2015	48	477.133	47,71	12	21/12/2030	56	153.216	26.837	11.735	-	1.144	716	6.443	8.303	175	514.779	343.186	857.964,85
59	MPS_Villa Carlota	Z5_R_24	2078	21/12/2015	48	140.787	14,08	12	21/12/2030	10	47.138	8.102	3.610	-	352	220	1.982	2.554	182	158.374	105.583	263.956,87
60	MPS_Manila	Z5_R_25	2078	21/12/2015	48	65.617	6,56	12	21/12/2030	5	21.625	7.260	1.656	-	161	101	909	1.172	179	72.657	48.438	121.095,68
61	MPS_Astorga-Patio Bonito	Z5_R_26	2078	21/12/2015	48	221.512	22,15	12	21/12/2030	31	47.863	5.627	3.666	-	357	224	2.013	2.594	118	160.813	107.208	268.020,90
62	MPS_Santa María de Los Angeles	Z5_R_27	2078	21/12/2015	48	460.076	46,01	12	21/12/2030	37	41.238	8.903	3.158	-	308	193	1.734	2.235	49	138.552	92.368	230.919,69
63	MPS_Cristo Rey	Z6_R_28	2078	21/12/2015	48	410.335	41,03	12	21/12/2030	26	110.247	29.297	9.052	-	882	552	4.970	6.405	157	397.094	264.730	661.824,15
64	MPS_Campoamor y Cristo Rey	Z6_R_29	2078	21/12/2015	48	346.663	34,67	12	21/12/2030	22	106.170	47.517	8.717	-	850	532	4.786	6.168	178	382.410	254.940	637.350,16
65	MPS_Campoamor	Z6_R_30	2078	21/12/2015	48	539.808	53,98	12	21/12/2030	50	162.168	67.504	13.315	-	1.298	812	7.311	9.421	175	584.106	389.404	973.510,30
66	MPS_Santa Fé	Z6_R_31	2078	21/12/2015	48	221.247	22,12	12	21/12/2030	13	61.360	20.772	5.038	-	491	307	2.766	3.565	162	221.011	147.340	368.350,96
67	MPS_Santa Fé	Z6_R_32	2078	21/12/2015	48	47.181	4,72	12	21/12/2030	3	10.618	5.157	872	-	85	53	479	617	131	38.245	25.497	63.742,06
68	MPS_Trinidad	Z6_R_33	2078	21/12/2015	48	130.727	13,07	12	21/12/2030	9	26.769	6.415	2.198	-	214	134	1.207	1.555	119	96.417	64.278	160.694,98
69	MPS_Tenche	Z6_R_34	2078	21/12/2015	48	158.692	15,87	12	21/12/2030	24	35.578	8.256	2.921	-	285	178	1.604	2.067	131	128.146	85.430	213.575,93
70	MPS_Guayabal	Z6_R_47	2078	21/12/2015	48	351.738	35,17	12	21/12/2030	33	77.570	16.624	6.369	-	621	389	3.497	4.506	129	279.395	186.263	465.658,29
TOTALES						17.578.108	1.758			1.060	3.423.461	1.497.453	448.860	46.037	37.523	23.469	128.345	189.336	109	13.018.168	8.359.055	21.377.223