



Medellín, 30 de mayo de 2024

## CERTIFICACIÓN DE PARTICIPACIÓN

Nelson Darío Valderrama Cuartas, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.721.116, en mi calidad de Líder de Programa (E) de la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión, de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación, en cumplimiento del procedimiento establecido en la Circular 018 de 2017, emitida por la Secretaría General del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, y como encargado de recibir las observaciones al proyecto de Decreto Provisional N° 1720112251 de 2024 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana El Progreso, correspondiente al polígono Z2\_R\_42 que hace parte del Macroproyecto Río Centro, Subzona 1 Frente del Río y se dictan otras disposiciones”:

### CERTIFICO:

- 1) Que el día 25 de mayo de 2024, fue publicado en el portal institucional [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) el Decreto Provisional N° 1720112251 de 2024 antes referido.
- 2) Que para dicho proyecto de acto administrativo estuvo disponible para su consulta en la página web hasta el día 30 de mayo de 2024.
- 3) Que durante el lapso en el que el proyecto de acto administrativo estuvo publicado, se recibieron las siguientes observaciones:

EMITE OBSERVACIÓN	MEDIO	FECHA Y HORA
Esteban Montes - CrearCimientos <esteban.montes@crearcimientos.com>	Correo electrónico	30 de mayo de 2024. Hora: 18:42pm.

Las observaciones fueron las siguientes:

- **Artículo 10.3.** Proponemos complementar las licencias citadas con respecto al AME 3 : Resolución No C2-19-0364 del 19 de febrero de 2019, Resolución No C2-21-2090 del 22 de diciembre de 2021, Resolución No C2-22-0538 del 24 de marzo de 2022, Resolución No C2-22-1769 del 19 de agosto de 2022, Resolución No C2-22-2656 del 7 de diciembre de 2022, Resolución No C2-23-0466 del 3 de marzo de 2023, Resolución No C2-23-1232 del 15 de junio de 2023, Resolución No 202350099505 del 1 de diciembre de 2023, Resolución No C2-1836 del 12 de diciembre de 2023, Resolución No C2-1844 del 13 de diciembre de 2023 y Resolución No C2-0392 del 15 de mayo de 2024



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Adicionalmente quisiéramos proponer que quede la posibilidad de transferir edificabilidad desde el AME3 (proveniente de la licencia vigente) a la UAU 2 con el único fin de que los parqueaderos que no se ajusten a lo establecido en el presente decreto para no incurrir en área de índice de construcción, puedan desarrollarse sin que ello afecte la edificabilidad para el uso principal que para el caso que nos ocupa corresponde a vivienda

- **Artículo 46.** *"Equipamientos proyectados. Serán constituidos a partir del cumplimiento de las áreas de cesión pública y la construcción de equipamientos, producto de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes.*

*Su localización en sitio se propone dentro de los espacios públicos denominados "Plazuela del barrio El Progreso" y "Parque de La Vida", para lo cual, estas áreas no se contabilizan en el indicador de espacio público de esparcimiento y encuentro." En el segundo párrafo nos parece procedente que se deje una alternativa por parte del municipio para que estos recursos de Equipamientos se puedan pagar en dinero o en otro sitio que cuente como indicador de espacio público. En otros instrumentos en el pasado, el no dejar estas alternativas se vuelve una camisa de fuerza que retrasa por años los cumplimientos de las obligaciones urbanísticas por parte del privado.*

- **Sección 3 Norma Volumétrica.** Creemos que las reglamentaciones establecidas en la sección 3 de los **artículos del 67 al 76** van en contravía a los avances logrados con la adopción de los Macroproyectos en diciembre de 2023. Estas reglamentaciones tan específicas desde el decreto sin considerar las especificidades de cada lote o UAU pueden convertirse en camisa de fuerza que imposibiliten el desarrollo del plan parcial a futuro. Específicamente para la UAU 2, estos elementos combinados con el modelo de ocupación en donde de un lote de aproximadamente 40,000m<sup>2</sup> queda un área útil aproximada de 12,000m<sup>2</sup> harían imposible lograr los aprovechamientos otorgados por el plan parcial y adicionalmente harían económicamente inviable su desarrollo. De los mencionados artículos nos preocupa lo siguiente:
  - **Artículo 67. Criterios para la conformación del zócalo urbano.**
    - *"67.1. Sus fachadas deberán ser abiertas cumpliendo con vanos no inferiores al 70% de su superficie, para permitir la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios público y privado." Se propone que se permita vitalizar con otros usos o vivienda el 30 -50% del primer nivel. Para el caso específico de la UAU 2, el modelo de ocupación propuesto y la competencia del Centro Comercial Florida y Centro Empresarial Florida hacen muy difícil que económicamente todas estas áreas tengan un buen desarrollo comercial o de servicios.*





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

- "67.2. No se podrán proyectar parqueaderos hacia la fachada." Sugerimos No limitar la ubicación de parqueaderos en el 1er a 3er piso, siempre y cuando estos se vitalicen hacia el espacio publico con áreas comunes de la copropiedad, vivienda y/o otros usos.
- " 67.4. Se deberá garantizar la permeabilidad del espacio público en primer piso hacia las edificaciones generadas en las Unidades de Actuación Urbanísticas cuando su longitud sea mayor a 160 metros lineales. Para esto, se deberá realizar mínimo una apertura del área de la huella del primer piso y la longitud de esta sobre las fachadas a ejes viales no podrán ser menor a 12 metros." La longitud máxima para la plataforma de 160m lineales para la UAU 2 va en contravía del modelo de ocupación propuesto en el plan parcial. Esta apertura se configuraría como una nueva carga para la UAU 2, que como lo mencioné anteriormente de 40,000m2 aproximadamente de área bruta está quedando con área neta de ocupación aproximadamente solo con 12,000m2 (30%). Dentro de los criterios de normatividad volumétrica este punto es de los mas sensibles para la UAU 2.
- **Artículo 68.**
  - "68.4. No se autoriza la localización de parqueaderos a nivel de primer piso hacia la fachada o hacia los espacios públicos." Sugerimos No limitar la ubicación de parqueaderos en el 1er a 3er piso, siempre y cuando estos se vitalicen hacia el espacio publico con áreas comunes de la copropiedad, vivienda y/o otros usos.
- **Artículo 69.** "Criterios para la aplicación del retranqueo. Para el presente Plan Parcial, se considera como el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma. También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma." Se sugiere eliminar el artículo del retranqueo completamente. Va en contra de lo establecido en las adopciones de los Macroproyectos de diciembre 2023 y en contravía del modelo de ocupación propuesto en el presente Plan Parcial para la UAU 2. Se sugiere que la altura este definida solo por Aeronáutica y aprovechamiento.
- **Artículo 72.** "Retiro a eje de vía. El retiro entre edificaciones será tomado desde el eje de la sección pública de la vía, el cual se ubica en la mitad de la distancia entre paramentos incluyendo el espacio público. Se deberá cumplir con el mayor de los retiros establecidos, respetando los antejardines, parques lineales, retiros adicionales, de corrientes de agua o estructuras hidráulicas, entre otros. Página 109 de 149Para aquellas edificaciones ubicadas frente a





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*pasos a desnivel en altura aplicará un retiro frontal de once (11) metros tomados desde el eje de la calzada más próxima al inmueble. Las edificaciones que desarrollen una altura mayor a cinco (5) pisos o veinte (20) metros de altura, deberán respetar un retiro de 11 metros a eje de vía. Para aquellas edificaciones que se encuentren frente a un espacio público de esparcimiento y encuentro abierto (plazas, plazuelas, parques, retiros a quebradas) no deben cumplir este retiro siempre que respeten una distancia mínima de veintidós (22) metros entre fachadas. Para realizar el retranqueo adicional a los definidos en este capítulo, la altura máxima permitida es de dos (2) veces la sección de la vía más retiro adicional. Este retranqueo adicional se realizará a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación. La altura adicional será de tres (3) veces la dimensión del retroceso adicional; todo ello, sin superar la norma de alturas descrita en este documento y en el Acuerdo 48 de 2014". Se contradice con artículo 65, se sugiere dejar regulada la altura solo por el artículo 65. Específicamente para la UAU 2, el aprovechamiento sería inviable porque la altura máxima por tener la vía de servicio para la UAU de 20m de sección (incluyendo antejardines) sería de 40m.*

▪ **Artículo 76.**

- 76.1. "Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones que no cuenten con conformación de plataforma y torre, sin que ello contabilice para índice de construcción, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 y se respete el zócalo urbano en los sectores donde es de obligatorio cumplimiento su configuración." y 76.4. "Si el desarrollo inmobiliario cuenta con más de dos (2) niveles de parqueaderos, independientemente del piso en el cual se localicen, sea plataforma o torre, o si se localizan hacia fachada o no, estos niveles adicionales se contarán dentro del índice de construcción; a excepción de los localizados en sótanos y semisótanos y de los dos pisos que permite el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014." Sugerimos No limitar la ubicación de parqueaderos en el 1er a 3er piso, siempre y cuando estos se vitalicen hacia el espacio público con áreas comunes de la copropiedad, vivienda y/o otros usos.

- **Artículo 85.** *Gestión del espacio público central. La ejecución de este espacio público de esparcimiento y encuentro, está asociado al cumplimiento de las áreas objeto de cesión en el marco del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 10 del Plan Parcial Everfit (Decreto 0224 de 2009, vigencia 2009- 2019), actualmente AME 3, aprobada mediante Resolución C2- 19- 0364 del 19 de febrero de 2019; y modificada por las resoluciones C2- 22- 0523 del 24 de marzo de 2022; C2- 22- 1769 del 19 de*





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

agosto de 2022; y C2 5626 del 7 de diciembre de 2022, áreas y detalles descritos en el apartado 5.1.1.3. Criterios complementarios de manejo e intervención del DTS de Formulación y al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 2 del presente Plan Parcial. Estoy entendiendo que se impone una carga adicional a la Unidad 2 criterios complementarios de manejo e intervención?

- **Artículo 86. Procedimiento para la concreción del Espacio Público Central.** Respetuosamente creemos que este artículo sobra en el plan parcial, pues su contenido hace parte de las licencias vigentes del AME 3. Adicionalmente este procedimiento por los tiempos de aprobación que implica puede generar retrasos significativos para hacer la entrega real de las cesiones de espacio público en donde el Metro debe iniciar la construcción muy rápidamente.
- **Artículo 90 y 91.** Solicitamos respetuosamente considerar que la garantía del índice de mixtura de usos se cumpla a nivel del Plan Parcial y no a nivel de cada UAU.
- **Artículo 92.** Solicitamos incluir dentro de la tabla de convertibilidad el uso de Residencial VIS.
- **Artículo 104 Plusvalía.** No vemos consecuente tener que participar en plusvalía considerando todos los ajustes que desde el AME 3 y UAU 2 tuvimos que realizar para el municipio y el Metro pudieran darle viabilidad.

La presente certificación se emite en el Distrito de Medellín, a los treinta (30) días del mes de mayo de 2024.

NELSON D. VALDERRAMA CUARTAS  
Líder de Programa (E)  
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad  
Departamento Administrativo de Planeación