**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**DECRETO PROVISIONAL N°1720001442 DE 2017**

**Noviembre 17**

|  |  |
| --- | --- |
| **Dependencia que desarrollara el proyecto de Norma** | Departamento Administrativo de Planeación |
| **Título del Proyecto de Decreto o Resolución:** | “Por el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación No. 24 del Plan Parcial Astorga – Patio Bonito, adoptado mediante Decreto Municipal No. 2078 de 2015 para el Polígono de Renovación Urbana Z5\_R\_26 y se dictan otras disposiciones”. |

|  |  |
| --- | --- |
| **1. Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.** | **ANTECEDENTES:**  El artículo 39 de Ley 388 de 1997 define la Unidad de Actuación Urbanística como “(…) el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.”  De la citada Ley 388 se desprende que las unidades de actuación deben delimitarse de forma que permitan el cumplimiento de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios, a través de la adopción del Plan Parcial, el cual es aprobado por la Administración Municipal, de oficio o a solicitud de los interesados.  Por su parte el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, reglamentario del sector vivienda y desarrollo territorial, ha precisado las condiciones de aplicación de las citadas disposiciones de la Ley 388 de 1997, estableciendo el procedimiento para la adopción de las unidades de actuación urbanística. Según el Decreto Nacional, la actuación administrativa de que trata el presente Decreto, procede cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incorporados, no logran el consenso necesario para asociarse, conformar la unidad de gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 y solicitar conjuntamente una única licencia de urbanización o reurbanización, según el caso, lo cual implica la utilización de alguno de los mecanismos de gestión asociada entre los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo determine el correspondiente plan parcial.  Los artículos 44 y siguientes de la Ley 388 de 1997, reglamentados en el Decreto 1077 de 2015, establecen las normas para la ejecución de las unidades de actuación urbanística, lo cual implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo determine el correspondiente plan parcial.  El artículo 2.2.4.1.6.2.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 regulan el procedimiento para la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, señalando que el proyecto de delimitación será presentado ante la oficina de planeación municipal o distrital correspondiente, de oficio o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial, y será aprobado por el Alcalde Municipal o Distrital respectivo.  El artículo 2.2.4.1.6.2.4 ibídem, enuncia dentro de los contenidos mínimos del acto de delimitación, el señalamiento de los aspectos que se deben contemplar en la definición de las bases para la actuación de que tratan los artículos 44 y siguientes de la Ley 388 de 1997.  Mediante el Decreto Municipal 2078 de 2015, se adopta el Plan Parcial Astorga – Patio Bonito, para los predios ubicados en el Polígono de Renovación Urbana Z5\_R\_26 en aplicación de las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014, correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial vigente y que establece que los procesos de transformación en áreas con tratamiento de renovación, deben ser gestionados y adelantados a través de instrumentos de planificación como los macroproyectos adoptados mediante planes parciales con el fin de lograr que, los nuevos proyectos formulados mediante este instrumento, se integren efectivamente a la ciudad en todos sus componentes espaciales.  Por su parte el artículo 133 del citado Decreto Municipal 2078, dispuso dentro de los mecanismos de ejecución para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios las “Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.)”, con las que además se busca garantizar una intervención más armónica en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias del Plan. En consecuencia, el área de intervención se divide en treinta y un (31) Unidades de Actuación Urbanística, identificadas en el Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, protocolizado con el citado Decreto.    **OPORTUNIDAD**:  De acuerdo a lo establecido en las normas analizadas, constituye un derecho de los propietarios de mas del 51% del área de los inmuebles, acceder a la adopción de la delimitación de la Unidad de Actuación, ante la renuencia de algunos propietarios minoritarios.  En este sentido, el señor ADRIAN FELIPE BECERRA GUERRA, representante del ente Gestor y el Promotor inmobiliario, actuando en nombre y representación de REIDY CIVIL ENGINEEERING LIMITADA, propietario del 100% de los predios con matrícula inmobiliaria número 001-767988 y 001-14037, FRANCISCO JAVIER LLANO RODRIGUEZ, nudo propietario del 50% del predio con matrícula inmobiliaria número 001-132201, MARÍA EUGENIA LLANO VÉLEZ, nudo propietario del 50% del predio con matrícula inmobiliaria número 001-132201 y JESÚS IGNACIO LLANO RAMIREZ, usufructuario del predio con matrícula inmobiliaria número 001-132201; mediante oficio No. 201710221911, el día 24 de agosto de 2017, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación la aprobación del proyecto de delimitación correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística No.24 del Plan Parcial Astorga – Patio Bonito, adoptado mediante Decreto Municipal No. 2078 de 2015. El trámite fue devuelto al interesado con el radicado 201730222115 del día 12 de Septiembre de 2017, solicitándole precisar y subsanar algunos aspectos de la información radicada.  Una vez verificada la información, se concluye que los solicitantes del trámite de delimitación de la unidad de actuación urbanística son propietarios de un área equivalente al 83% del área total, asociada a 3 de los 4 predios que la conforman, por lo cual, en el marco de lo dispuesto en los artículos 42 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, adscrita al Departamento Administrativo de Planeación, dio inicio al procedimiento y trámite de adopción de la Unidad de Actuación Urbanística No. 24 del plan parcial de Renovación “Astorga – Patio Bonito”, donde se surtieron las siguientes actuaciones:     1. *Citación a titulares de derechos reales y vecinos colindantes:* Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.4.1.6.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para garantizar el derecho a la participación del proyecto, el Departamento Administrativo de Planeación citó a los titulares de derechos reales incluidos en la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 24 del Plan Parcial de Renovación Astorga – Patio Bonito mediante comunicación escrita del día 22 de septiembre de 2017, dentro del plazo establecido por la norma, informando el trámite que se adelanta y que disponían de un término de 30 días, contados desde el recibo de la citación, para formular objeciones u observaciones.      1. *Trámite de objeciones y observaciones al proyecto de delimitación*. Frente al proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 24 del plan parcial de renovación *“Astorga – Patio Bonito”*, el señor IVÁN DAVID RAMÍREZ ALZATE, en calidad de titular de los derechos de uso y goce a título de Leasing suscrito con Bancolombia y mediante radicado No. 20171028473 presenta objeciones y recomendaciones a la solicitud de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, las cuales fueron resueltas dentro del término legal establecido, sin que de ello se derivaran acciones que impidan la expedición del presente acto administrativo. 2. *Revisión.* Una vez agotado el tiempo para la recepción de objeciones y observaciones al proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística y surtido el procedimiento respectivo, el Departamento Administrativo de Planeación consideró ajustado el proyecto y presentó para la aprobación definitiva al Alcalde, la adopción de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 24 Plan Parcial de Renovación “Astorga – Patio Bonito”, en los términos del artículo 2.2.4.1.6.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.   **CONVENIENCIA:**  Desde el Acuerdo 062 de 1999, el modelo de desarrollo territorial de la ciudad, ha buscado implementar el crecimiento hacia adentro, como parte de las estrategias para desincentivar la expansión a los bordes y con la finalidad de aprovechar la capacidad instalada, que, en términos de infraestructuras públicas, existe en la parte plana de la Ciudad.  Desde el citado Acuerdo, el Plan Parcial Astorga Patio Bonito hace parte de los suelos de renovación, del corredor suroriental del Rio Medellín, que se constituyen en estratégico para la concreción del modelo de ciudad.  En este sentido, el artículo 132 del citado Decreto Municipal 2078, establece que el objetivo del Plan Parcial, es *“establecer un proceso de renovación que contribuya a mejorar las condiciones actuales de la zona, a partir del reconocimiento de las preexistencias y configurando un sistema de espacio públicos que contribuyan a la articulación de los sistemas públicos existentes y propuestos y por consiguiente a la consolidación del barrio”.* |
| **2. Las normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto.** | El artículo 42 de la Ley 388 de 1997 establece que “*Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.*  *El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma.*”  Por su parte el artículo 2.2.4.1.6.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que “*El alcalde municipal o distrital contará con un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la presentación del proyecto de delimitación de la unidad de actuación por parte de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces, para impartir su aprobación definitiva, cuando a ello haya lugar, la cual se hará mediante acto administrativo*.” |
| **3. La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.** | Ley 388 de 1997: Artículos 39 a 42: Vigentes.  Decreto 1077 de 2015: Vigente |
| **4. Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto.** | No aplica. |
| **5. Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre de que pudieran tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto (en caso de que sea procedente)** | Corte Constitucional Sentencia C-192 de 2016: *“La prevalencia del interés general sobre el particular no es un principio absoluto y, en esa dirección, la Corte Constitucional ha sostenido la importancia de examinar las particularidades de cada situación y, de ser posible, conseguir su armonización. Desconoce entonces la demandante que el operador jurídico, en cada caso, deberá examinar la manera en que debe resolverse la tensión. La regulación relativa a los casos en los que se declara un predio como Unidad de Actuación Urbanística supone en realidad la aplicación ultractiva de la ley.”* |
| **6. El ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido** | El Decreto regirá para las actuaciones urbanísticas e instrumentos de gestión del suelo que pretendan desarrollarse en la Unidad de Actuación Urbanística No. 24 del Plan Parcial de Renovación “Astorga – Patio Bonito”, de acuerdo a la delimitación inicial contenida en el Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística del plan parcial, protocolizado con el Decreto Municipal 2078 de 2015. |
| **7. Impacto económico si fuere el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto.** | No aplica |
| **8. Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesaria)** | No aplica |
| **9. Cualquier otro aspecto que la Dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.** | A la fecha solo un predio, el correspondiente a la matricula inmobiliaria No. 001-39608, no ha manifestado interés de desarrollarse. Este predio tiene un área de 4.382m2, que corresponden al 17% del área total de la Unidad. |
| **10. Seguridad Jurídica:** Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia:  **SI:**  **NO:X** | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Proyectó: Dany Granda Jaramillo  Abogado, Departamento Administrativo de Planeación. | Revisó: Mónica Quiroz Viana  Abogada del Despacho, Departamento Administrativo de Planeación | Aprobó: Claudia García Loboguerrero  Subdirectora Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad |