



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

**“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA
CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO
MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”**

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS-RISARALDA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas en los artículos 1, 2, 209, 315 numerales 1 y 3 de la Constitución Política; artículos 3, 4, 91 literal d numeral 1 de la Ley 136 de 1994, artículos 19, 38, 39, 42, 44 y 46 de la Ley 388 de 1997 artículos 8 y s.s. del Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007 y POT de Dosquebradas.

CONSIDERANDO QUE:

- I. Que la ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que *“El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural”*.
- II. Que dentro de los principios del ordenamiento territorial la ley 388 de 1997, en su artículo 2º, establece los siguientes: *“1. La función social y ecológica de la propiedad, 2. La prevalencia del interés general sobre el particular y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios”*.



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

III. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de*

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”

ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.

IV. Que el párrafo del Artículo 39° que se refiere a las unidades de actuación urbanística, establece: *“Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. Lo anterior ratificado por el artículo 27 decreto nacional 2181 de 2006.*

V. Que el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006, estableció en cuanto a las cargas generales lo siguiente. *“Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior”*



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

VI. Que el artículo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dosquebradas Acuerdo No. 14 de 2000, hace alusión a los principios generales al consagrar: *“El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios (...). 3. La distribución equitativa de cargas y beneficios. El plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollan establecerán*

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

**“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA
CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO
MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”**

mecanismos que garanticen el reparto de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados...”

VII. Que el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2009 señala que *“Los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo Sexto del presente Título”*.

VIII. Que mediante el Decreto 527 de 2006 se adoptó el Plan Parcial de la zona Centro del Municipio de Dosquebradas.

IX. Que dicho plan no ha iniciado su ejecución y requiere de unos ajustes para hacer viable su desarrollo y el cumplimiento de los principios consagrados en la Ley



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 14 de 2000 (POT), especialmente la distribución equitativa de cargas y beneficios.

X. Que mediante el CONPES No. 3617 del 20 de octubre de 2009 se aprobó por parte de la Nación, la financiación de la construcción del intercambiador del Sistema de Transporte Masivo Megabus del Municipio de Dosquebradas, previas algunas modificaciones al Plan Parcial Zona Centro de Dosquebradas adoptado mediante el Decreto No. 527 de 2006 en cuanto a las cargas al municipio y a Megabús que

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

**“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA
CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO
MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”**

constituyen un claro desequilibrio del sistema de cargas y beneficios del Plan Parcial y un desequilibrio económico en contra del Municipio

XI. Que así mismo, se hace necesaria la participación del sector privado en un proyecto inmobiliario que desarrolle la construcción de los espacios públicos adyacentes al intercambiador y asuma cargas asignadas al proyecto como la construcción de vías y plazoleta, y la cesión del terreno necesario para el intercambiador del Megabús.

XII. Que dado lo anterior, es necesario modificar algunas unidades de actuación urbanística que contienen errores de identificación de predios y de áreas, y la modificación de la estructura vial y del sistema de espacio público del plan parcial, para hacer viable el proyecto que cofinanciará el intercambiador de Dosquebradas.

Por lo anterior,



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA: Se modifica el artículo 8 del Decreto 527 de 2006 de conformidad con el Plano Indicativo PU-01, que hace parte integrante del presente Decreto .

Se modifican las siguientes unidades de actuación urbanística.

La Unidad de Actuación Urbanística No. 5: Se incorpora el área que había sido incluida en la unidad de actuación urbanística No. 8 del predio identificado con la

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

**“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA
CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO
MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”**

ficha catastral 010300850002000 de propiedad de Textiles Omnes, donde se construirá el Intercambiador de Megabús.

Se excluye el área del predio con ficha catastral 010300850001000 de propiedad de textiles Omnes, para crear una nueva unidad de actuación urbanística independiente teniendo en cuenta la estructura urbana del plan parcial.

De conformidad con el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la unidad de actuación urbanística se convierte en una unidad de gestión conformada por un predio que se identifica a continuación :

FICHA CATASTRAL	PROPIETARIO	AREA



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

10300850002000	Textiles Omnes S.A.	28.644.92 M2
----------------	---------------------	--------------

Unidad de Actuación Urbanística No. 8: Se elimina la unidad de actuación No.8, dado que el área incluida del predio con ficha catastral No. 010300850002000 se incluye en la unidad de actuación No. 5; y los demás predios ya se encontraban en la unidad de actuación No. 6 corrigiéndose así la imprecisión en que incurría el plan parcial al incluir los mismos predios en dos unidades de actuación urbanística diferentes.

Se genera una nueva unidad de actuación urbanística que denominaremos **Unidad de Actuación Urbanística No. 5 A**, conformada por un predio que se identifica a continuación que se convierte de conformidad con el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006 en una unidad de gestión.

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

**“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA
CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO
MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”**

FICHA CATASTRAL	PROPIETARIO	AREA
10300850001000	Textiles Omnes S.A.	27.762.32 M2

ARTÍCULO SEGUNDO. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO: Se modifica el artículo 19 del decreto 527 de 2006 en cuanto al sistema de espacio público:

Se modifica el parque localizado en la unidad de actuación urbanística No.8 que estaba asignado como carga al MEGASBUS, por una plazoleta cívica de 2.695 metros cuadrados aproximados que se entregará como área de cesión para espacio público por parte de la unidad de actuación No. 5.



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

ARTÍCULO TERCERO. SISTEMA DE MOVILIDAD: Se modifica el sistema de movilidad establecido en los artículos 21 y s.s. en el sentido de eliminar el tramo de la carrera 17 que va desde la calle 42 hasta la calle 38.

Se elimina el tramo de la calle 42 que va desde la carrera 17 hasta la Avenida Simón Bolívar.

El tramo de la carrera 17 hasta el vértice de la calle 42 con la diagonal que se genera, se modifica a una vía peatonal.

Se modifica la sección de la vía de la calle 43 de acuerdo a las condiciones técnicas de movilidad para incluir los carriles solo bus en ambos sentidos.

ARTÍCULO CUARTO. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS GENERALES. En cuanto a la distribución de cargas generales, se incorporan las siguientes modificaciones al sistema de reparto de cargas:

Se modifica el artículo 48 del decreto 527 de 2006 que quedará así:

“Artículo 48: DISTRIBUCIÓN DE CARGAS GENERALES. Para la ejecución del plan parcial, las cargas generales serán asumidas de la siguiente forma:

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”

1. **CONSTRUCCION AVENIDA LOS MOLINOS:** La carga inherente a la cesión de terreno y construcción de la Avenida de los Molinos, será asumida por cada una de las unidades de actuación urbanística Nos. 1, 2, 3, 4, 6 y la nueva unidad de actuación urbanística denominada 5 A; en proporción directa al área de influencia en la que se ejecute el proyecto, es decir, que si el proyecto ocupa veinte (20) metros longitudinales de la Avenida



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

Molinos, construirán estos veinte (20) metros de la calzada de la avenida y el separador

2. **CONSTRUCCION DE LA CALLE 43 ENTRE LA AVENIDA SIMON BOLIVAR Y LA AVENIDA LOS MOLINOS.** La construcción de la calle 43, entre la Avenida Simón Bolívar y la Avenida Molinos estará a cargo de la entidad Megabus.
3. **CONSTRUCCION DE LA CALLE 42.** La construcción del tramo peatonal de la calle 42 lo asume la nueva unidad de actuación urbanística No. 5 A, el tramo de vía vehicular de la calle 42 con la diagonal lo asume la unidad de actuación urbanística No.6.

ARTICULO QUINTO. CARGAS LOCALES PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 5. Como cargas locales la unidad de actuación urbanística cederá a favor del municipio las siguientes áreas:

- Cesión para la construcción de una vía local que se denomina la calle 38 y construcción de la misma, en la unidad de actuación urbanística.
- Cesión y construcción del Paseo Pateonal Fundadores desde la calle 38 hasta la calle 43.
- Cesión del terreno para la ampliación de la calle 43.

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”

- Cesión del terreno y construcción de una plazoleta pública en la esquina de la calle 43 con Avenida Simón Bolívar

PARAGRAFO 1. De llegar a requerirse más área de cesión para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en la licencia de urbanismo del proyecto inmobiliario



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

de la Unidad de actuación urbanística No. 5, la cesión de dicha área se hará como cesión para equipamiento colectivo en el predio que se transferirá al municipio, destinado a la estación de transferencia del Sistema de Transporte Masivo.

PARAGRAFO 2. El terreno restante para la construcción de la estación de transferencia del Sistema de Transporte Masivo será definido, transferido y entregado al municipio de Dosquebradas, en la forma en que acuerden las partes, de conformidad con el plano indicativo de ajustes de Plan Parcial Zona Centro que hace parte integrante del presente decreto.

La destinación del terreno una vez transferido y entregado a la entidad Megabus, será única y exclusivamente para la estación de transferencia del Sistema de Transporte Masivo.

ARTICULO. SEXTO. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. La secretaria Municipal de Planeación, en coordinación con las autoridades y entidades correspondientes, será la encargada de adelantar las actuaciones administrativas necesarias para proceder a la ejecución del plan parcial a que se refiere el presente decreto.

ARTÍCULO SEPTIMO. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige desde su publicación en la Gaceta del Municipio y deroga el artículo 27 del decreto municipal 527 de 2006 y todas las normas que le sean contrarias.

DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

**“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA
CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO
MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006”**

Dado en Dosquebradas Risaralda, a los diez (10) días del mes de noviembre de dos mil nueve (2009),



Municipio de
Dosquebradas

DESPACHO DE LA ALCALDESA

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

LUZ ENSUEÑO BETANCUR BOTERO

ALCALDESA MUNICIPAL

JUAN CARLOS NIETO LONDOÑO

SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS

Revisó: Jorge Andrés Correa Valencia
Asesor Jurídico.

Revisó: Carlos Arturo Rave Valencia
Asesor Privado.