Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO PROVISIONAL No. 1720147759 de 2025

Por medio del cual se ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, revisado y ajustado por el Decreto Distrital 1098 de 2023, respecto a los planes parciales de renovación "Barrio Colombia" polígono Z5_R_22, "Campo Amor – Cristo Rey" polígono Z6_R_29, "Campo Amor" polígono Z6_R_30, se incorpora la estrategia de gestión de transferencia de aprovechamientos entre unidades de actuación urbanística de los planes parciales del Macroproyecto Río Sur y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en el numeral 1 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 19 y el 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en concordancia con lo reglamentado en los artículos 2.2.4.1.1. al 2.2.4.1.7.7 del Decreto 1077 de 2015 Único Nacional del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y los artículos 455 al 460 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y

CONSIDERANDO QUE

Los artículos 455 y 458 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 establecen que el macroproyecto es un instrumento de planificación complementaria de segundo nivel, en el que se determinan sus alcances normativos respecto a los demás instrumentos de planificación, entre los cuales se encuentra, incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel a su interior. De igual manera, corresponde a los macroproyectos determinar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en los polígonos sujetos a Plan Parcial, en función de la mínima superficie necesaria para la integración de lotes y según la estructura predial del polígono; y establecer el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en cuatro escalas: distrito, macroproyecto, instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel y unidades de actuación urbanística.

El 23 de diciembre de 2023 el Distrito Especial de Medellín, en desarrollo de los instrumentos de segundo nivel, expidió el Decreto Distrital 1098 de 2023 *"Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, se derogan el Decreto 2078 de 2015*

modificado por el Decreto 2195 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones".

La expedición del Decreto Distrital 1098 de 2023 obedeció a la necesidad de efectuar ajustes en sus contenidos, que posibilitaran una mayor gestión urbana en la zona sur del Área de Intervención Estratégica MEDRío, en consideración a las acciones de seguimiento y evaluación de la ejecución de los planes parciales adoptados en el año 2015 y ajustados en el año 2019 con el Macroproyecto para dicha zona, evidenciándose un lento proceso de implementación y gestión de los polígonos de renovación urbana, que permitiera dar cumplimiento al modelo de ciudad trazado por el Acuerdo Municipal 48 de 2014, por lo que su revisión, se centró en el objetivo de ajustar y adicionar las metodologías de gestión aplicables y los lineamientos que se establecieron mediante el decreto distrital citado.

El Decreto Distrital 1098 de 2023 pretendió superar los problemas identificados en la reglamentación anterior y generó nuevos contenidos y ajustes, con el fin de consolidar siete (7) estrategias, que permitirían activar los procesos de renovación urbana en la ciudad, entendidos como una apuesta para lograr impactar de manera positiva la articulación de los instrumentos desde la administración y los operadores del territorio, con la dinámica inmobiliaria del sector privado, con el fin de concretar el modelo de ocupación planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial.

La nueva normativa buscaba eliminar las barreras existentes para la gestión de las diferentes unidades de actuación urbanística que componen los diferentes planes parciales adoptados con el Macroproyecto RíoSur y que habrían dificultado el cumplimiento de los objetivos propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín para dicha zona, una vez expedido el Decreto Distrital 1098 de 2023 se ha identificado que para algunos polígonos existen imprecisiones que se interponen en el cumplimiento de los objetivos de la norma y que con otros, la gestión asociada continua siendo una problemática que limita el desarrollo de predios con alto potencial para detonar la renovación urbana en las unidades de actuación urbanística a la que se encuentran asociados.

Se plantearon nuevas herramientas para facilitar la gestión urbana y el desarrollo de las unidades de actuación de los diferentes planes parciales del Macroproyecto, partiendo de la iniciativa de la empresa privada, en tal sentido, se incorpora como nueva herramienta para la gestión, la posibilidad de generar transferencia en la intensidad de los usos de los aprovechamientos asignados a las diferentes unidades de actuación de los diferentes planes parciales del

Macroproyecto RíoSur, permitiendo con ello facilitar el desarrollo urbanístico de proyectos que contemplan más de una única unidad de actuación urbanística.

En concordancia a lo anterior, el presente decreto incorpora el ajuste de tres planes parciales; el Plan Parcial de Renovación Polígono Z5_R_22 “Barrio Colombia”, respecto a la modificación del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanísticas – UAU - 13, 20 y 22: los Planes Parciales de renovación polígono Z6_R_29 “Campo Amor – Cristo Rey” y Z6_R_30 “Campo Amor”, con el fin de precisar el área de planificación de ambos polígonos, esto es, su delimitación en función de la Base Catastral del año 2024 vigente al momento de la formulación del ajuste al plan parcial y terminar de configurar los elementos de la sección vial en el costado sur del polígono de tratamiento Z6_R_29, garantizando así la continuidad del trazado vial de las Carreras 50E, 50F, 50G, 51, 51A y 51B propendiendo la integración urbana y la articulación de la malla vial, corrigiéndose un desplazamiento cartográfico hacia el norte que se produjo al incorporarse la base catastral que se utilizó en la revisión del Macroproyecto RíoSur en el año 2023, situación que generó dificultades para su gestión y desarrollo constructivo, ya que el predio con matrícula inmobiliaria 001-392978 (Fábrica Coltabaco) quedó haciendo parte de dos planes parciales y a su vez, en varias unidades de actuación urbanística.

El ajuste al Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia**,** fue presentado a iniciativa de la compañía CRYSTAL S.A.S. en su calidad de propietaria del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-775675 y CBML 14010010053, incorporado en las UAU 13 y 22 del Plan Parcial Barrio Colombia polígono Z5_R_22, quien informó en su solicitud que ha adelantado por más de 5 años una gestión asociada con los dos (2) propietarios del predio con CBML 14010010030, inmueble con el cual comparten el área de planificación de la UAU 22, sin que a la fecha se hubiese logrado avanzar en las negociaciones tendientes a lograr dicha gestión asociada, por cuanto uno de los propietarios se encuentra renuente a la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística e inclusive a la venta del predio con pretensiones que superan el valor arrojado por los avalúos comerciales hechos al inmueble.

Ante la imposibilidad de lograr una gestión asociada o enajenación del predio con CBML 14010010030, la sociedad CRYSTAL S.A.S. promovió el ajuste al plan parcial mediante la modificación de la delimitación de las unidades de actuación urbanísticas en las que se encuentra su predio, esto es las UAU 13 y 22 y al mismo tiempo, la reconfiguración de las cargas locales que se derivarían de la intervención urbanística, modificación del proyecto de delimitación en la cual, el

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

predio renuente en el desarrollo antes citado, se vincula a la UAU 20 permitiéndosele la posibilidad de mantener las actividades existentes en el predio y, de igual manera, integrándose a una unidad de actuación con predios cuyas características son más homogéneas a las suyas.

En desarrollo del procedimiento establecido para la modificación de planes parciales por los artículos 2.2.4.1.1.7 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* y el artículo 274 del Decreto Distrital 1098 de 2023 vigente, que determinó las condiciones y características que debían tenerse en cuenta por los interesados en la modificación de los planes parciales adoptados con el Macroproyecto RíoSur, mediante el radicado No. 202510007443, de 10 de enero de 2025, el señor MAURICIO ALFONSO ESCANDÓN RESTREPO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.246.055, actuando como representante legal de la compañía CRYSTAL S.A.S, propietaria del predio identificado con CBML 14010010053, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación una solicitud de modificación al Plan Parcial de Renovación Barrio Colombia polígono Z5_R_22.

De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Departamento Administrativo de Planeación constató que era el Distrito de Medellín la única instancia y autoridad a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación y ajuste del plan parcial y por tanto, no se requiere concertación con la autoridad ambiental, en consecuencia se llevó a cabo la evaluación técnica y urbanística de la propuesta en desarrollo de lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de modificación y ajuste de los planes parciales, entre el 15 de enero y el 27 de febrero del presente año, la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación adelantó la fase de "*Información pública, citación a propietarios y* vecinos", enviando cartas de citación a los propietarios de los predios ubicados en las Unidades de Actuación Urbanística que inciden en la propuesta presentada, así como a los propietarios de los predios colindantes a éstas, a través de correo

certificado, para que pudieran conocer la propuesta de modificación radicada ante dicha dependencia.

Como resultado de la citación, entre el 27 de enero y el 27 de febrero del presente año, se recibieron 8 solicitudes de propietarios interesados en conocer la propuesta, a lo cual el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) proporcionó la información requerida, por medio de correos electrónicos, llamadas telefónicas y de manera presencial, realizando reuniones de manera particular. Sobre la propuesta no se recibió ninguna observación. De estas actuaciones dan cuenta los anexos al Documento Técnico de Soporte -DTS - de la presente modificación.

Agotada la fase anterior, la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Barrio Colombia polígono Z5_R_22 fue revisada integralmente por la administración distrital, encontrándose que ésta responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones expuestas por el Departamento Administrativo de Planeación, por lo que se emitió la Resolución 202550017969 del 14 de marzo de 2025: *"[p]or medio de la cual se emite concepto favorable de viabilidad a la propuesta de ajuste al Decreto Distrital No 1098 de 2023 "Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, se derogan el Decreto 2078 de 2015 modificado por el Decreto 2195 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones", en el plan parcial Barrio Colombia en el tratamiento de renovación urbana Z5-R-22".*

La viabilidad otorgada para la modificación del Plan Parcial de Renovación Barrio Colombia da concepto favorable a la modificación del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanísticas 13, 20 y 22 del Plan Parcial Barrio Colombia polígono Z5_R_22, con el fin de unificar en una sola unidad el predio de la sociedad CRYSTAL S.A.S., que actualmente se encuentra distribuido entre las UAU 13 y 22 para que dicho predio identificado con CBML 14010010053 (CRYSTAL) constituya en sí mismo la UAU 13. En igual sentido se integre el predio identificado con CBML 14010010030, que actualmente hace parte de la UAU 22, a la UAU 20 eliminando la identificación de UAU 22 del Plan Parcial Barrio Colombia, en razón a la integración de este predio a la UAU 20.

Esta viabilidad conlleva la modificación de los Artículos 95, 97, 98, 99, 100 y 101 de la Sección 1 del Capítulo 3 del Decreto Distrital 1098 de 2023, relacionados con el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística del mencionado Plan Parcial Barrio Colombia, los beneficios, las cargas, la exigencia

de generación de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística, los factores para determinar las cargas variables en el plan parcial y la convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística; así como la cartografía asociada a las anteriores modificaciones tal como se precisa en el artículo 2 de la parte dispositiva del presente decreto.

La modificación a los Planes Parciales de Renovación polígono Z6_R_29 “Campo Amor - Cristo Rey” y polígono Z6_R_30 “Campo Amor”, es de iniciativa privada y partió de una revisión a la norma aplicable por parte de los interesados en el desarrollo del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-392978 (Fábrica Coltabaco), quienes constataron que existía una imprecisión técnica que no permitía la gestión eficiente del predio en mención, por cuanto el mismo participaba en la conformación de 12 Unidades de Actuación Urbanística, 7 de las cuales hacían parte del polígono Z6_R_29 Plan Parcial de Renovación Campo Amor - Cristo Rey y las 5 restantes del polígono Z6_R_30 Plan parcial de Renovación Campo Amor, situación que se presentó por modificaciones en la base catastral utilizada para la revisión del Macroproyecto RíoSur en el año 2023, en la cual se evidenciaba un desplazamiento del área de planificación de los planes parciales hacia el costado norte de los polígonos, con lo cual la estructura predial no coincidía con el área de planificación de los planes parciales. También se identificó la necesidad de revisar y ajustar los elementos de la sección vial y la identificación precisa de las fajas que deben ser destinadas a la ejecución del proyecto Metro Ligero de la 80, en ambos polígonos.

La solicitud de los propietarios del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-392978 (Fábrica Coltabaco), es concentrar la participación de dicho lote, en el polígono Z6_R_29, Plan Parcial de Renovación Campo Amor - Cristo Rey, tal y como estaba dispuesto en los Decretos Municipales 2078 de 2015 y 2195 de 2019 Por medio de los cuales se adoptó y modificó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur; para tal efecto, se tomó como premisa, subsanar esta inconsistencia, a través de la propuesta de Área de Planificación que armonice los polígonos correspondientes de los planes parciales, con las actualizaciones catastrales y la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Mediante el radicado No. 202410359184, de 18 de octubre de 2024, la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., identificada con NIT. 800093117-3 y representada legalmente por el señor JUAN MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.661.172, quien participa como fideicomitente de uno de los inmuebles ubicados en el área de intervención del

plan parcial (Lote Coltabaco), presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación una solicitud de modificación a los Planes Parciales de Renovación Campo Amor – Cristo Rey polígono Z6-R-29 y Campo Amor polígono Z6-R-30, los cuales forman parte del macroproyecto Río Sur. Dicha solicitud fue acompañada del Documento Técnico de Soporte que analiza en detalle los aspectos que se solicita modificar, actualización de la cartografía pertinente y proyecto de decreto que incorpora la modificación planteada.

Para los antecitados planes parciales, el Departamento Administrativo de Planeación constató que era el Distrito la única instancia y autoridad a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación y ajuste de los planes parciales, y, por lo tanto, no se requirió concertación con la autoridad ambiental; en consecuencia, se desarrolló el procedimiento establecido en el Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015 para la modificación de dichos planes parciales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de modificación y ajuste de los planes parciales, adelantó la fase de *"Información pública, citación a propietarios y vecinos*", con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos la propuesta de modificación de los planes parciales **Z6_R_29** y **Z6_R_30,** con el fin de que estos pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones a la propuesta.

En desarrollo de dicho proceso entre el 20 de diciembre de 2024 y el 6 de febrero del corriente, la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación, envió cartas de citación a los propietarios y vecinos de los planes parciales a través de correo certificado, para que conocieran la propuesta de revisión y ajuste de dichos planes, radicada ante dicha dependencia.

De las 252 cartas enviadas, se logró la entrega efectiva de 182, mientras que las restantes no pudieron ser entregadas a sus destinatarios. Las razones de no entrega efectiva se detallan en documento en el (Anexo 1) de la resolución de viabilidad técnica que se emitió respecto de la modificación de los planes parciales. Asimismo, desde el 17 de enero al 28 de febrero del presente año, hasta la expedición de la resolución de viabilidad, se publicó mediante aviso, a través de la página web del Distrito de Medellín la citación a los propietarios de los planes parciales involucrados.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Como resultado de la citación, entre el 23 de diciembre de 2024 y el 27 de febrero del presente año, se recibieron 22 solicitudes de propietarios interesados en conocer la propuesta, a lo cual el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) proporcionó la información requerida, por medio de correos electrónicos, llamadas telefónicas y de manera presencial, realizando reuniones comunitarias y en algunos casos de manera particular.

Dentro de los plazos establecidos, se recibió, mediante el radicado 202510032622, de 4 de febrero de 2025, una observación del Señor Nicolás Monsalve Gómez, apoderado de Procter & Gamble Colombia Ltda. En su observación, señaló que, en las tablas del proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística del Documento Técnico de Soporte, los predios con los CBML 15070560039, 15070560046 y 15070560070 aparecían referenciados en dos Unidades de Actuación Urbanística, cuando según la cartografía deberían estar ubicados en una sola. Esta observación fue verificada, constatando la inconsistencia, por lo que fue acogida y corregida, tanto en el Documento Técnico de Soporte, como en el presente decreto, verificándose que no se afectaran el área neta, ni el reparto de cargas y beneficios. Adicional a ésta, no se recibieron más observaciones a la propuesta.

El Departamento Administrativo de Planeación otorgó la viabilidad técnica para la modificación de los Planes Parciales de Renovación Campo Amor - Cristo Rey y Campo Amor polígonos Z6_R_29 y Z6_R_30 respectivamente, por medio de la Resolución 202550013458, de 28 de febrero de 2025 *“por medio de la cual se emite concepto favorable de viabilidad a la propuesta de ajuste al Decreto Distrital No. 1098 de 2023 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, se derogan el Decreto 2078 de 2015 modificado por el Decreto 2195 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones” en los planes parciales de renovación Campo Amor – Cristo Rey y Campo Amor, polígonos con tratamiento Z6-R29 Y Z6-R-30 respectivamente”* , en ella se da concepto favorable a la precisión de las áreas de planificación de los planes parciales indicados y se ajusta el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística conforme a la base catastral del año 2024. De igual manera, a la precisión de los elementos de las secciones viales proyectadas en el modelo de ocupación, en el predio con CBML 15070560115 en el costado norte del Plan Parcial Campo Amor – Cristo Rey, con base en los estudios de movilidad realizados para el sector. para la formulación de esta modificación, contenidos en el Documento Técnico de Soporte DTS.

La viabilidad también se otorgó respecto a la precisión en el área ocupada por el edificio de la antigua Fábrica Colombiana de Tabaco – Coltabaco-, que se identifica como Área de Manejo Especial 2, el cual hace parte de la Lista de Indicativa de Bienes de Interés Cultural del Distrito de Medellín y se establecen medidas para su conservación; ajuste al sistema de reparto de cargas y beneficios a escala, tanto del Macroproyecto como de los planes parciales, y precisión del diseño geométrico vial de la Calle 14, ajustándose a las necesidades del Proyecto Metroplús.

Esta viabilidad conlleva la adición de un artículo a la sección 1 del capítulo 2 *"Disposiciones comunes a planes parciales que se adoptan con el macroproyecto"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, tendiente a definir medidas para garantizar la viabilidad y sostenibilidad del área receptora de obligaciones - ARO 1, de igual manera, la modificación de los artículos 79 y 80 de la Sección 2 del Capítulo 2 del decreto citado, relativos a los beneficios y las obligaciones urbanísticas de los planes parciales en general, adoptados con el Macroproyecto y la modificación de los artículos 152, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 166, 168, 169, 170, 171 y 172, referentes a las áreas de planificación de los planes parciales modificados, sus proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanística sus cargas y beneficios, los factores para la convertibilidad de usos, la identificación de las áreas de manejo especial y receptoras de obligaciones urbanísticas al interior de los dos planes parciales.

La transferencia en la intensidad de usos en los aprovechamientos entre unidades de actuación urbanística de los planes parciales del Macroproyecto Río Sur, parte del reconocimiento del proceso de ordenación territorial multiescalar en el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, tomándose al Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo Municipal 048 de 2014 y su reparto de norma urbanística, establecido en el artículo 280 como punto de partida en dicha ordenación multiescalar, definiendo además los polígonos de tratamiento, que sirven de base para la formulación de planes parciales dentro de los Macroproyectos Urbanos, ajustados según la capacidad de soporte y la existencia y proyección de infraestructura pública.

De conformidad con lo establecido en el literal *"e) Aprovechamientos y obligaciones"* del numeral 1 del artículo 456 *"Alcances normativos de los macroproyectos",* del Acuerdo 048 de 2014, los Macroproyectos Urbanos permiten la redistribución de aprovechamientos a su interior, mediante el reparto a escala general, aplicando una metodología basada en los topes establecidos en el artículo 280 del antecitado acuerdo. Esto asegura que la sumatoria de

aprovechamientos por polígono, no supere los límites definidos a nivel de ciudad, optimizando la gestión del suelo y el desarrollo urbano.

El anterior escenario, establece el segundo nivel de reparto con posibilidad de redistribución entre polígonos; es decir, el reparto general del macroproyecto; sin embargo, los macroproyectos definen también el tercer nivel; reparto a escala del plan parcial, que se desarrolla entre unidades de actuación urbanística, teniendo como base lo distribuido en el nivel anterior.

Finalmente, se tendría un cuarto nivel de reparto que se da al momento de gestión de la o las Unidades de Actuación Urbanística, este nivel de reparto se desarrolla previo al licenciamiento de dichas unidades, entre los propietarios de los predios de las distintas unidades de actuación urbanística, a través de los mecanismos de gestión asociada habilitados en la Ley 388 de 1997.

En este orden, la transferencia de aprovechamientos se debe entender como un mecanismo que permite gestionar conjuntamente, dos o más Unidades de Actuación Urbanística pertenecientes a diferentes planes parciales, pero del mismo Macroproyecto, y que se gestiona y consolida en el marco del respectivo proceso de licenciamiento.

El traslado de aprovechamientos entre las unidades de actuación urbanística del mismo Macroproyecto, deriva de la transacción de dichos aprovechamientos entre los interesados en el desarrollo de las unidades de actuación urbanística involucradas en el proceso. Este instrumento permite trasladar aprovechamientos en términos de densidad y de otros usos, respetando en todo caso los topes de aprovechamientos establecidos por el Plan Parcial para las unidades de actuación urbanísticas, así como las normas específicas y volumétricas adoptadas por el Macroproyecto Río Sur.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en suelo correspondientes a la UAU, generadora del aprovechamiento, no podrá transferirse y deberá cumplirse en ésta, de acuerdo con el planteamiento urbanístico establecido por el Plan Parcial específico. En todo caso, el proceso de transferencia de aprovechamientos entre planes parciales deberá contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación, en el marco de su función de aprobación y seguimiento a los instrumentos de gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo establecido en el numeral 18 de artículo 340 del Decreto 883 de 2015.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Se ha evidenciado que, en la aplicación de los planes parciales localizados en el AIE Med Río Sur, adoptados bajo la vigencia de normas anteriores al Acuerdo 48 de 2014, identificados en la Tabla del artículo 6 del Decreto 1098 de 2023, la concreción del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos, se ha visto afectada por la necesidad de concurrencia de múltiples desarrollos constructivos que, por su naturaleza, se ejecutan en tiempos distintos y bajo dinámicas independientes, lo cual dificulta la concreción efectiva y oportuna de dichas obligaciones.

Con el propósito de lograr la ejecución de los equipamientos requeridos para el adecuado desarrollo urbano y la prestación de servicios básicos sociales y/o comunitarios, se hace necesario diversificar la gestión para facilitar el cumplimiento de la obligación urbanística por concepto de construcción de equipamiento, habilitando la compensación en dinero; sin perjuicio del modelo de ocupación y la destinación específica para la construcción del equipamiento en el área de los planes parciales.

El proyecto de decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, del xx al xx de xxxxx de 2025, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Medellín, se registraron xxxx visitas en la publicación, pero no se presentaron observaciones por parte de la comunidad dentro del plazo señalado. Lo anterior se encuentra consignado y detallado en los certificados, tanto de publicación como de participación, anexos al presente decreto.

En mérito de lo expuesto, el alcalde de Medellín,

DECRETA

CAPÍTULO 1
Disposiciones generales para los planes parciales que se ajustan

Artículo 1. ***Objeto.*** Adoptar la modificación al Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, con el fin de incorporar ajustes respecto a la modificación del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística 13, 20 y 22 del Plan Parcial de Renovación Barrio Colombia polígono Z5_R_22, modificar los Planes Parciales de Renovación Campo Amor Cristo Rey polígono Z6_R_29 y Campo Amor polígono Z6_R_30, conforme a lo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

descrito en la parte considerativa de este decreto, incorporar la estrategia de gestión de transferencia de aprovechamientos entre unidades de actuación urbanística de los planes parciales del Macroproyecto Río Sur y habilitar la posibilidad de compensación en dinero para el cumplimiento de la obligación de equipamientos colectivos, para aquellos planes parciales pertenecientes al Macroproyecto Río Sur adoptados antes del Acuerdo Municipal 048 de 2015

Parágrafo: Hacen parte integrante del presente decreto, los Documentos Técnicos de Soporte que sustenta la modificación de ajustes a los planes parciales citados; así como, la cartografía asociada a dichas modificaciones.

Artículo 2. ***Alcance.*** Con la modificación y ajuste de los planes parciales Z5_R_22, Z6_R_29 y Z6_R_30 se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

2.1. Para el plan parcial Barrio Colombia Z5_R_22:

2.1.1. Modificar el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanísticas 13, 20 y 22, con el fin de permitir el desarrollo del predio con CBML 14010010053 propiedad de la sociedad CRYSTAL S.A.S. con el fin de que éste constituya en sí mismo la UAU 13.

2.1.2. Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de éstas, para permitir un desarrollo armónico desde lo social y lo económico a través de una responsable mezcla de usos y la implementación de Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU-.

2.1.3. Habilitar los suelos de renovación con características industriales, con miras a dinamizar el desarrollo del sur de la ciudad, a través de la reutilización del suelo, propendiendo por una intensificación de usos, que permita mayores rentabilidades económicas para los propietarios del suelo y los moradores.

2.1.4. Contribuir a la consolidación de un modelo de ciudad compacta, posibilitando la localización de usos múltiples y su responsable localización en el territorio, fundamentando en un sistema de espacio público, articulado a los sistemas estructurantes existentes.

2.1.5. Generar nuevas espacialidades públicas que se articulen con los elementos constitutivos del componente natural y artificial del

espacio público del área de planificación, mejorar las condiciones ambientales del polígono y que contribuyan a consolidar la estructura ecológica principal.

2.2. Para los planes parciales Campo Amor – Cristo Rey Z6_R_29 y Campo Amor Z6_R_30:

2.2.1. Precisar las áreas de planificación para los polígonos Z6_R_29 y Z6_R_30, con fundamento en la base catastral del año 2024, vigente al momento de la presente modificación.

2.2.2. Precisar la participación de cada uno de los predios que conforman los planes parciales objeto de modificación en el sistema de reparto de cargas y beneficios, y al mismo tiempo, permitir que sea más eficiente la gestión de la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.

2.2.3. Mejorar la eficiencia del sistema de movilidad definido para el Macroproyecto.

2.2.4. Incorporar a la estructura vial los requerimientos de la ampliación del sistema de transporte masivo de mediana capacidad que se ejecutará en la avenida Guayabal, polígono Z6_R_30.

2.2.5. Favorecer la conformación del sistema de ciclorrutas en el polígono Z6_R_29.

Artículo 3. ***Modificación*****.** Modificar el parágrafo 2, numeral 2.6.2 "*Listado de mapas para los planes parciales",* ***Tabla 2. Mapas de los planes parciales*** del artículo 2 "*Alcance del Macroproyecto"*, del capítulo 1 *"Generalidades y marco estratégico"* del título 1 *"Disposiciones Generales Del Macroproyecto"* del Decreto distrital 1098 de 2023, respecto de los planes parciales Polígono Z5_R_22 Plan Parcial de Renovación Barrio Colombia, Polígono Z6_R_29 Plan Parcial de Renovación Campo Amor – Cristo Rey y Polígono Z6_R_30 Plan Parcial de Renovación Campo Amor el cual quedará así:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.6.2 Listado de mapas para los planes parciales

Tabla 2. Mapas de los planes parciales

CÓDIGO SERIE	***No.***	***CONTENIDO DEL PLANO***	***NOMBRE DEL ARCHIVO***	***ESCALA***
Z5_R_22_MRS_D	*01*	*Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*	*Z5_R_22_MRS_D_01_Topo_matriculas_P*	*1:2.000*
	02	*Retiros*	*Z5_R_22_MRS _D_02_Retiros_P*	*1:2.000*
Z5_R_22_MRS_F	***01***	***Estructura de espacio público y equipamientos***	***Z5_R_22_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos***	***1:2.000***
	02	***Proyectos y secciones viales***	***Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_Viales*** ***Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_viales_2***	***1:2.000***
	03	*Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado*	*Z5_R_22_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado*	*1:2.000*
	04	*Servicios Públicos - Redes de Energía*	*Z5_R_22_MRS_F_04_SSPP_Energía*	*1:2.000*
	05	*Servicios Públicos - Redes de Gas*	*Z5_R_22_MRS_F_05_SSPP_Gas*	*1:2.000*
	06	***Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico***	***Z5_R_22_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico***	***1:2.000***
	07	*Áreas de manejo especial*	*Z5_R_22_MRS_F_07_AME*	*1:2.000*
	08	***Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística***	***Z5_R_22_MRS_F_08_UAU***	***1:2.000***
	09	***Asignación de cargas urbanísticas por UAU***	*Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU* ***Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2*** ***Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3*** *Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4* *Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5* *Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6* *Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_7* *Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_8*	*1:2.000*
Z5_R_24_MRS_D	*01*	*Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*	*Z5_R_24_MRS_D_01_Topo_matriculas_M*	*1:2.000*
	02	*Retiros*	*Z5_R_24_MRS _D_02_Retiros_M*	*1:2.000*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_24_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_24_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_24_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_24_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_24_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_24_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_24_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_24_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_24_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_24_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_24_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_25_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_25_MRS_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_25_MRS _D_02_Retiros	1:2.000
Z5_R_25_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_25_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_25_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_25_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_25_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_25_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z5_R_25_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_25_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_25_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_26_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_26_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_26_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_26_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_26_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_26_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_26_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_26_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_26_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_26_MRS _F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_26_MRS _F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z5_R_27_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_27_MRS_D_01A_Topo_matriculas_P Z5_R_27_MRS_D_01B_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_27_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z5_R_27_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_27_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_27_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_27_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_27_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_27_MRS _F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_27_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_27_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_27_MRS_F_07_AME	1:2.000

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_27_MRS _F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	1:2.000
Z6_R_28_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_28_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_28_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_28_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_28_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_28_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_28_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_28_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_28_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_28_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_28_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_28_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_28_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z6_R_29_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_29_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_29_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z6_R_29_MRS_F	***01***	***Estructura de espacio público y equipamientos***	***Z6_R_29_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos***	***1:2.000***
	02	***Proyectos y secciones viales***	***Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales*** ***Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2***	***1:2.000***
	03	*Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado*	*Z6_R_29_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado*	*1:2.000*
	04	*Servicios Públicos - Redes de Energía*	*Z6_R_29_MRS_F_04_SSPP_Energía*	*1:2.000*
	05	*Servicios Públicos - Redes de Gas*	*Z6_R_29_MRS_F_05_SSPP_Gas*	*1:2.000*
	06	***Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico***	***Z6_R_29_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico***	***1:2.000***
	07	***áreas de manejo especial***	***Z6_R_29_MRS_F_07_AME***	***1:2.000***
	08	***Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística***	***Z6_R_29_MRS_F_08_UAU***	***1:2.000***
	09	***Asignación de cargas urbanísticas por UAU***	***Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU*** ***Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2*** ***Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3***	***1:2.000***
Z6_R_30_MRS_D	*01*	*Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*	*Z6_R_30_MRS_D_01_Topo_matriculas_M*	*1:2.000*
	02	*Retiros*	*Z6_R_30_MRS_D_02_Retiros_M*	*1:2.000*
Z6_R_30_MRS_F	***01***	***Estructura de espacio público y equipamientos***	***Z6_R_30_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos***	***1:2.000***
	02	***Proyectos y secciones viales***	***Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_Viales*** ***Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2***	***1:2.000***
	03	*Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado*	*Z6_R_30_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado*	*1:2.000*
	04	*Servicios Públicos - Redes de Energía*	*Z6_R_30_MRS_F_04_SSPP_Energía*	*1:2.000*
	05	*Servicios Públicos - Redes de Gas*	*Z6_R_30_MRS_F_05_SSPP_Gas*	*1:2.000*
	06	***Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico***	***Z6_R_30_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico***	***1:2.000***
	07	***áreas de manejo especial***	***Z6_R_30_MRS_F_07_AME***	***1:2.000***
	08	***Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística***	***Z6_R_30_MRS_F_08_UAU***	***1:2.000***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	09	***Asignación de cargas urbanísticas por UAU***	***Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6***	***1:2.000***
Z6_R_31_MRS_D	*01*	*Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*	*Z6_R_31_MRS_D_01_Topo_matriculas_M*	*1:2.000*
	02	*Retiros*	*Z6_R_31_MRS_D_02_Retiros_M*	*1:2.000*
Z6_R_31_MRS_F	*01*	*Estructura de espacio público y equipamientos*	*Z6_R_31_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos*	*1:2.000*
	02	*Proyectos y secciones viales*	*Z6_R_31_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_31_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2*	*1:2.000*
	03	*Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado*	*Z6_R_31_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado*	*1:2.000*
	04	*Servicios Públicos - Redes de Energía*	*Z6_R_31_MRS_F_04_SSPP_Energía*	*1:2.000*
	05	*Servicios Públicos - Redes de Gas*	*Z6_R_31_MRS_F_05_SSPP_Gas*	*1:2.000*
	06	*Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico*	*Z6_R_31_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico*	*1:2.000*
	07	*áreas de manejo especial*	*Z6_R_31_MRS_F_07_AME*	*1:2.000*
	08	*Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística*	*Z6_R_31_MRS_F_08_UAU*	*1:2.000*
	09	*Asignación de cargas urbanísticas por UAU*	*Z6_R_31_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_31_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2*	*1:2.000*
Z6_R_32_MRS_D	*01*	*Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*	*Z6_R_32_MRS_D_01_Topo_matriculas_M*	*1:2.000*
	02	*Retiros*	*Z6_R_32_MRS_D_02_Retiros_M*	*1:2.000*
	01	*Estructura de espacio público y equipamientos*	*Z6_R_32_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos*	*1:2.000*
	02	*Proyectos y secciones viales*	*Z6_R_32_MRS_F_02_Proyectos_Viales*	*1:2.000*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z6_R_32_MRS_F			Z6_R_32_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_32_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_32_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_32_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_32_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_32_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_32_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_32_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z6_R_33_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_33_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_33_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_33_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_33_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_33_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_33_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_33_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_33_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_33_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_33_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_33_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_33_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z6_R_34_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_34_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_34_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_34_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z6_R_34_MRS_F	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_34_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_34_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_34_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_34_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_34_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_34_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_34_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_34_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z6_R_47_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_47_MRS_D_01_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_47_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z6_R_47_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_47_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_47_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_47_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_47_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_47_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_47_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_47_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_47_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_47_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
			Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 *Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4* *Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5*	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025

Parágrafo: Los siguientes mapas corresponden a la cartografía modificada con el presente Decreto:

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_22_MRS_F	***01***	***Estructura de espacio público y equipamientos***	***Z5_R_22_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos***	***1:2.000***
	02	***Proyectos y secciones viales***	***Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_Viales*** ***Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_viales_2***	***1:2.000***
	06	***Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico***	***Z5_R_22_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico***	***1:2.000***
	08	***Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística***	***Z5_R_22_MRS_F_08_UAU***	***1:2.000***
	09	***Asignación de cargas urbanísticas por UAU***	***Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2*** ***Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3***	*1:2.000*
	01	***Estructura de espacio público y equipamientos***	***Z6_R_29_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos***	***1:2.000***
	02	***Proyectos y secciones viales***	***Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales*** ***Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2***	***1:2.000***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z6_R_29_MRS_F				
	06	*Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico*	*Z6_R_29_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico*	*1:2.000*
	07	*áreas de manejo especial*	*Z6_R_29_MRS_F_07_AME*	*1:2.000*
	08	*Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística*	*Z6_R_29_MRS_F_08_UAU*	*1:2.000*
	09	*Asignación de cargas urbanísticas por UAU*	*Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU* *Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2* *Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3*	*1:2.000*
Z6_R_30_MRS_F	*01*	*Estructura de espacio público y equipamientos*	*Z6_R_30_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos*	*1:2.000*
	02	*Proyectos y secciones viales*	*Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_Viales* *Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2*	*1:2.000*
	06	*Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico*	*Z6_R_30_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico*	*1:2.000*
	07	*áreas de manejo especial*	*Z6_R_30_MRS_F_07_AME*	*1:2.000*
	08	*Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística*	*Z6_R_30_MRS_F_08_UAU*	*1:2.000*
	09	*Asignación de cargas urbanísticas por UAU*	*Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU* *Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2* *Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3* *Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4* *Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5* *Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6*	*1:2.000*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CAPÍTULO 2

Modificación a las disposiciones comunes a planes parciales que se adoptan con el macroproyecto

Artículo 4. ***Adición.*** Adicionar el artículo 75A, a la sección *1 "Distribución del área de planificación de los planes parciales"* del capítulo 2 *"Disposiciones comunes a planes parciales que se adoptan con el macroproyecto"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su texto es el siguiente:

> *"**Artículo 75A. Medidas orientadas a garantizar la viabilidad y sostenibilidad del área receptora de obligaciones - ARO 1.** Con el propósito de definir mecanismos que hagan posible la preservación de las edificaciones incluidas en esta ARO, se deberán implementar las consideraciones para su conservación contenidas en el artículo 154 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.*

Artículo 5. ***Modificación.*** Modificar el artículo 79 de la sección 2 *"Generalidades del reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general y a escala de los planes parciales"* del capítulo 2 *"Disposiciones comunes a planes parciales que se adoptan con el macroproyecto"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***"Artículo 79. Beneficios para los planes parciales**. Se identifican como beneficios aquellos asignados para cada uno de los planes parciales según la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, previamente enunciada en el presente Decreto y cuyos valores se referencian a continuación:*

Tabla 11. Asignación de Beneficios a los planes parciales de renovación formulados por el macroproyecto

POLÍGONO	***Área neta(m^2)***	***Edificabilidad en otros usos (m^2)***	***Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)****	***Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)***	***Vivienda NO VIS (Unidades)***	***Total, de viviendas (Unidades)***
Z5_R_22	*286.426*	*343.186*	*1.144*	*716*	*59.459*	*8.303*
Z5_R_24	*107.270*	*105.583*	*352*	*220*	*1.982*	*2.554*
Z5_R_25	*48.330*	*48.438*	*161*	*101*	*909*	*1.172*
Z5_R_26	*107.367*	*107.208*	*357*	*224*	*7.757*	*2.594*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Z5_R_27	*81.153*	*92.368*	*308*	*193*	*1.734*	*2.235*
Z6_R_28	*263.632*	*264.730*	*882*	*552*	*4.970*	*6.405*
Z6_R_29	*254.005*	*257.970*	*860*	*538*	*4.843*	*6.241*
Z6_R_30	*390.629*	*386.558*	*1.289*	*806*	*7.257*	*9.352*
Z6_R_31	*147.053*	*147.340*	*491*	*307*	*41.110*	*3.565*
Z6_R_32	*24.470*	*25.497*	*85*	*53*	*479*	*617*
Z6_R_33	*63.703*	*64.278*	*214*	*134*	*1.207*	*1.555*
Z6_R_34	*85.238*	*85.430*	*285*	*178*	*1.604*	*2.067*
Z6_R_47	*186.311*	*186.263*	*621*	*389*	*3.497*	*4.506*
TOTAL	***2.045.587***	***2.114.849***	***7.049***	***4.411***	***136.808***	***51.166***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP. 2025

Parágrafo. El área (m^2) por tipo de vivienda resultante responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. El área (m2) de las viviendas por cada tipología no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo Municipal 48 de 2014. Será decisión del titular de las licencias para la Unidad de Actuación Urbanística, establecer el tamaño de cada tipo de vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 6. ***Modificación.*** Modificar el artículo 80 de la sección 2 *"Generalidades del reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general y a escala de los planes parciales",* del capítulo 2 *"Disposiciones comunes a planes parciales que se adoptan con el macroproyecto"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

"Artículo 80. Obligaciones urbanísticas para los planes parciales*. Las siguientes obligaciones urbanísticas son producto de la metodología de asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, en función del modelo de ocupación previamente definido.*

Tabla 12. Asignación de cargas urbanísticas a los planes parciales de renovación formulados por el macroproyecto

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

POLÍGONO	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
Z5_R_22	*27.069*	*30.672*	*64.419*	*241*	*88.797*
Z5_R_24	*6.466*	*11.241*	*21.763*	*760*	*25.374*
Z5_R_25	*6.872*	*3.425*	*10.591*	*155*	*11.034*
Z5_R_26	*4.624*	*21.752*	*21.919*	*2.564*	*25.945*
Z5_R_27	*7.803*	*13.537*	*7.347*	*4.400*	*33.891*
Z6_R_28	*28.623*	*30.142*	*50.893*	*11.813*	*59.354*
Z6_R_29	*52.438*	*12.649*	*53.615*	*2.022*	*53.817*
Z6_R_30	*60.252*	*26.680*	*80.783*	*1.772*	*80.200*
Z6_R_31	*18.074*	*8.763*	*35.154*	*1.140*	*26.206*
Z6_R_32	*4.461*	*3.035*	*4.955*	*764*	*5.664*
Z6_R_33	*6.333*	*8.441*	*13.402*	*1.677*	*13.366*
Z6_R_34	*5.440*	*16.062*	*17.552*	*3.867*	*18.026*
Z6_R_47	*14.778*	*28.219*	*33.692*	*12.945*	*43.878*
TOTAL	***243.232***	***214.619***	***416.084***	***44.119***	***485.552***

Fuente: Documento Técnico de Soporte. Departamento Administrativo de Planeación – DAP. 2024

CAPÍTULO 3
Modificación al Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia

Artículo 7. ***Modificación.*** Modificar el artículo 95 de la sección 1 *"Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 95. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.*** *Cada una de las unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente subsección.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte y se representan en el Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 14. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	4.734,35	0	0	0	1.395,94	3.338,41
2	4.448,77	0	0	0	1.567,66	2.881,11
3	3.177,20	664,62	0	0	1.399,00	1.113,58
4	4.286,60	0	0	0	1.653,20	2.633,40
5	7.710,46	0	0	0	3.258,33	4.452,13
6	6.138,83	0	0	0	1.870,97	4.267,86
7	4.781,76	0	0	0	1.578,08	3.203,68
8	8.528,59	2.410,88	0	0	4.514,71	1.603,00
9	8.766,03	349,28	0	0	2.654,30	5.762,45
10	6.963,30	0	0	0	2.391,90	4.571,40
11	6.805,00	0	0	0	2.318,92	4.486,08
12	8.158,61	0	0	0	1.432,03	6.726,58
13	30.768,76	0,00	0,00	0,00	4.513,88	26.254,88
14	3.583,75	0	0	0	1.283,28	2.300,47
15	8.955,54	0	0	0	1.378,15	7.577,39
16	8.244,05	0	0	0	2.470,86	5.773,19
17	3.418,94	0	0	0	1.176,86	2.242,08
18	4.663,63	0	0	0	1.284,85	3.378,78
19	4.359,00	0	0	0	1.378,19	2.980,81
20	3.608,67	0,00	0,00	0,00	419,54	3.189,13
21	2.174,81	0	0	0	693,83	1.480,98
23	5.076,42	0	0	0	1.043,13	4.033,29
24	3.456,20	0	0	0	1.038,56	2.417,64
25	6.431,02	0	0	0	1.299,94	5.131,08
26	6.275,84	0	0	0	1.108,97	5.166,87
27	3.752,43	513,15	0	0	1.137,14	2.102,14
28	4.306,86	760,98	0	0	1.185,21	2.360,67

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
29	4.541,74	172,57	0	0	1.262,58	3.106,59
30	4.381,73	0	0	0	1.459,24	2.922,49
31	8.535,75	0	0	0	1.809,12	6.726,63
32	7.129,52	937,57	0	0	866,67	5.325,28
33	6.930,31	0	0	0	1.311,88	5.618,43
34	4.557,60	1.312,66	0	0	1.293,12	1.951,82
35	8.384,81	0	0	0	2.107,44	6.277,37
36	9.310,38	0	2.139,77	0	3.341,98	3.828,63
37	5.128,42	0	0	0	1.678,84	3.449,58
38	5.526,60	0	0	0	1.488,72	4.037,88
39	6.946,08	0	0	0	1.841,01	5.105,07
40	5.471,64	1.096,46	0	0	1.143,87	3.231,31
41	14.158,24	2.235,91	0	0	2.803,46	9.118,87
42	7.378,20	3.048,72	0	0	1.412,56	2.916,92
43	8.397,28	0	0	0	1.714,65	6.682,63
44	11.940,46	0	0	0	3.171,14	8.769,32
45	7.371,28	2.242,70	0	0	1.975,98	3.152,60
46	28.941,47	379,87	0	0	4.185,57	24.376,03
47	5.355,73	0	0	0	1.446,42	3.909,31
48	11.584,81	0	0	0	1.597,67	9.987,14
49	11.664,18	0	0	0	5.071,03	6.593,15
50	9.932,18	0	0	0	1.734,36	8.197,82
51	5.073,30	0	0	0	1.051,68	4.021,62
52	5.545,74	0	0	0	1.288,78	4.256,96
53	7.732,00	0	0	0	1.792,92	5.939,08
54	5.998,52	0	0	0	1.203,62	4.794,90
55	8.594,53	0	2,26	0	1.670,02	6.922,25
56	5.897,16	0	0	0	2.119,51	3.777,65
AME 1	23.373,60	16.316,32	1.883,68	0	5.173,60	0
AME 2	11.263,12	7.774,38	0	0	3.488,74	0
AME 3	5.000,71	4.643,65	0	0	357,06	0
AME 4	6.045,67	3.546,14	0	0	2.499,53	0
AME 5	18.424,81	6.009,35	6.902,62	0	5.512,84	0

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
AME 6	7.040,47	3.482,18	0	0	3.558,29	0
TOTAL	**477.130,99**	**57.897,39**	**10.928,33**	**0,00**	**121.881,52**	**286.423,76**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024

Parágrafo: *En la tabla anterior no se identifica la UAU 22, toda vez que la misma se suprime como consecuencia de la modificación al proyecto de delimitación de las UAU 13 y 20.*

Artículo 8. ***Modificación.*** Modificar el artículo 97 de la sección 1 *"Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 97. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. *En desarrollo del sistema de reparto a escala del Macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:*

Tabla 1. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	1,20%	3.338,41	2,98	9.958,96	53%	47%	5.321,41	4.637,56
2	1,10%	2.881,11	3,08	8.867,06	53%	47%	4.737,97	4.129,09
3	0,40%	1.113,58	3,05	3.393,20	53%	47%	1.813,10	1.580,10
4	1,00%	2.633,40	3,08	8.104,18	53%	47%	4.330,34	3.773,85
5	1,60%	4.452,13	3,08	13.702,14	53%	47%	7.321,51	6.380,63
6	1,50%	4.267,86	3,02	12.870,21	53%	47%	6.876,99	5.993,23
7	2,20%	3.203,68	3.06	9.820,34	48%	52%	4.713,76	5.106,57
8	0,60%	1.603,00	3,08	4.933,47	53%	47%	2.636,12	2.297,35
9	2,20%	5.762,45	2,99	17.244,83	58%	42%	10.038,20	7.206,64
10	1,80%	4.571,40	2,99	13.683,14	58%	42%	7.964,94	5.718,20

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
11	1,80%	4.486,08	3,13	14.022,51	59%	41%	8.265,82	5.756,69
12	2,60%	6.726,58	2,99	20.134,02	58%	42%	11.719,99	8.414,03
13	8,42%	26.254,88	3,00	78.819,31	55%	45%	43.350,62	35.468,69
14	0,90%	2.300,47	3,14	7.215,20	53%	47%	3.855,32	3.359,88
15	3,70%	7.577,39	2,94	22.267,41	76%	24%	16.830,63	5.436,79
16	2,90%	5.773,19	2,94	16.965,55	76%	24%	12.823,26	4.142,29
17	1,10%	2.242,08	2,95	6.614,14	76%	24%	4.999,24	1.614,90
18	1,80%	3.378,78	3,11	10.523,91	76%	24%	7.954,40	2.569,51
19	1,50%	2.980,81	2,94	8.759,64	76%	24%	6.620,90	2.138,75
20	1,12%	3.189,13	3,00	9.580,04	60%	40%	5.776,95	3.803,09
21	2,90%	1.480,98	2.99	4.433,14	58%	42%	2.571,22	1.861,92
23	1,30%	4.033,29	3,01	12.122,06	48%	52%	5.874,65	6.247,41
24	1,40%	2.417,64	3,36	8.118,63	76%	24%	6.136,39	1.982,24
25	1,60%	5.131,08	2,64	13.525,68	53%	47%	7.227,22	6.298,46
26	2,60%	5.166,87	2,94	15.183,79	76%	24%	11.476,53	3.707,26
27	1,00%	2.102,14	2,94	6.177,38	76%	24%	4.669,12	1.508,26
28	1,20%	2.360,67	3,03	7.142,71	76%	24%	5.398,75	1.743,96
29	1,50%	3.106,59	2,94	9.129,24	76%	24%	6.900,25	2.228,98
30	1,40%	2.922,49	2,94	8.588,24	76%	24%	6.491,35	2.096,90
31	3,30%	6.726,63	2,95	19.836,11	76%	24%	14.992,95	4.843,16
32	2,60%	5.325,28	2,94	15.661,56	76%	24%	11.837,65	3.823,91
33	2,30%	5.618,43	3,09	17.359,58	58%	42%	10.104,99	7.254,59
34	0,80%	1.951,82	3,09	6.030,70	58%	42%	3.510,46	2.520,24
35	3,10%	6.277,37	2,94	18.447,14	76%	24%	13.943,11	4.504,03
36	1,90%	3.828,63	2,94	11.251,07	76%	24%	8.504,02	2.747,05
37	1,70%	3.449,58	2,94	10.137,19	76%	24%	7.662,11	2.475,09
38	2,20%	4.037,88	3,23	13.052,65	76%	24%	9.865,73	3.186,92
39	2,60%	5.105,07	3	15.318,07	76%	24%	11.578,03	3.740,04
40	1,60%	3.231,31	2,87	9.283,83	76%	24%	7.017,10	2.266,73
41	3,50%	9.118,87	2,99	27.239,52	58%	42%	15.856,09	11.383,43

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
42	1,10%	2.916,92	2,99	8.730,95	58%	42%	5.082,27	3.648,67
43	2,20%	6.682,63	3,07	20.483,36	48%	52%	9.926,75	10.556,61
44	2,90%	8.769,32	3,07	26.879,43	48%	52%	13.026,44	13.852,99
45	1,20%	3.152,60	3,08	9.702,65	53%	47%	5.184,45	4.518,20
46	8,90%	24.376,03	3,08	75.021,14	53%	47%	40.080,58	34.940,56
47	0,00%	3.909,31	2,9	11.337,84	0%	100%	0	11.337,84
48	3,20%	9.987,14	2,97	29.655,30	48%	52%	14.371,70	15.283,60
49	2,80%	6.593,15	2,94	19.376,16	76%	24%	14.645,30	4.730,86
50	2,00%	8.197,82	2,94	24.134,07	38%	62%	9.143,99	14.990,07
51	1,60%	4.021,62	2,99	12.037,53	58%	42%	7.007,03	5.030,50
52	1,30%	4.256,96	2,29	9.736,28	58%	42%	5.667,48	4.068,80
53	2,90%	5.939,08	2,94	17.449,40	76%	24%	13.188,98	4.260,43
54	1,90%	4.794,90	2,99	14.352,16	58%	42%	8.354,37	5.997,78
55	2,80%	6.922,25	3,16	21.879,04	58%	42%	12.735,77	9.143,28
56	1,50%	3.777,65	3,09	11.672,00	58%	42%	6.794,26	4.877,74
AME 1	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 2	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 3	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 4	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 5	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 6	0	0	0	0	0%	0%	0	0
TOTAL	**100,00%**	**286.426,41**	**3,00**	**857.964,86**			**514.778,56**	**343.186,35**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024

Parágrafo: *En la tabla anterior no se identifica la UAU 22, toda vez que la misma se suprime como consecuencia de la modificación al proyecto de delimitación de las UAU 13 y 20.*

Artículo 9. ***Modificación*****.** Modificar el artículo 98 de la sección 1 *"Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, su nuevo texto es el siguiente:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo* 1*. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. *En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:*

Tabla 2. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS			ESPACIO PÚBLICO	
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	345,74	384,65	985,59	29,45	892,43
2	164,58	585,68	462,96	10,24	1.346,86
3	0	602,49	336,56	0	351,81
4	225,96	490,21	451,77	0	1.120,17
5	130,17	1.074,08	2.411,01	0	445,89
6	87,09	444,65	1.420,32	0	1.443,99
7	468,45	321,11	736,05	0	1.063,05
8	849,7	790,2	0	0	16,81
9	350,86	1.281,89	2.283,35	16,24	966,96
10	236,25	1.176,98	624,83	0	2.012,51
11	154,33	1.105,78	2.022,85	0	739,39
12	77,82	656,16	1.327,44	0	3.074,56
13	6.083,37	773,46	6.883,59	0,00	3.500,16
14	143,39	208,25	0	0	1.526,78
15	775,46	689,04	2.571,81	1,37	694,52
16	488,4	1.054,27	770,58	0	1.775,47
17	186	495,04	943,72	0	16,5
18	168,43	515,07	1.444,25	0	291,75
19	221,07	593,47	559,77	0	777,05

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	VÍAS			ESPACIO PÚBLICO	
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
20	1.362,74	174,66	166,43	0	261,36
21	94,43	317,06	0	0	866,91
23	280,21	94,52	0	0	2.684,83
24	75,96	416,13	0	0	1.436,68
25	884,08	321,52	0	0	2.139,28
26	428,14	470,01	0	0	2.405,23
27	76,42	534,66	645,64	0	361,13
28	316,49	356,86	0	0	967
29	119,47	521,32	1.176,78	0	348,87
30	172,82	493,64	1.135,73	0	225,61
31	223,6	667,07	1.211,63	1,26	2.282,14
32	864,41	451	1.390,45	0	545,47
33	525,21	289,73	669,52	0	2.647,51
34	338,7	242,6	0	0	945,02
35	322,15	970,71	626,8	0	2.433,12
36	151,67	801,89	1.128,63	80,36	722,84
37	450,21	497,61	661,3	0	689,91
38	310,89	366,71	1.648,67	0	440,64
39	238,55	585,7	1.635,89	22,07	945,71
40	225,69	297,03	572,2	0	920,95
41	308,87	971,92	3.255,48	0	2.391,90
42	0	615,46	571,68	34,43	1.311,46
43	181,67	451,47	2.635,92	0	2.106,14
44	460,33	560,81	2.711,73	13,98	3.275,74
45	371,8	238,01	0	0	1.847,21
46	1.265,83	696,17	7.399,70	0	8.792,20

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	VÍAS			ESPACIO PÚBLICO	
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
47	1.131,96	228,45	0	0	2.504,73
48	1.066,76	195,06	1.388,41	0	4.684,99
49	437,68	1.019,75	0	0	3.099,85
50	1.132,10	419,22	2.004,03	0	3.036,14
51	407,97	183,57	769,04	0	1.472,08
52	354,28	494,37	1.373,80	0	317,04
53	35,03	930,54	1.516,09	31,33	1.667,37
54	65,63	607,77	1.153,39	0	1.937,97
55	982,58	201,2	733,55	0	3.099,19
56	247,84	745,66	0	0	2.262,62
TOTAL	**27.069,24**	**30.672,34**	**64.418,94**	**240,73**	**90.133,50**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024

Parágrafo: En la tabla anterior no se identifica la UAU 22, toda vez que la misma se suprime como consecuencia de la modificación al proyecto de delimitación de las UAU 13 y 20.

Artículo 10. ***Modificación.*** Modificar el artículo 99 del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente: de la sección 1 *"Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 2. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.*** *La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.*

Tabla 3. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	12	532,14	7	444,02	4.345,25	67	86
2	11	473,8	7	395,33	3.868,84	59	76
3	4	181,31	3	151,28	1.480,50	23	29
4	10	433,03	6	361,32	3.535,98	54	70
5	16	732,15	10	610,9	5.978,46	92	118
6	15	687,7	10	573,81	5.615,48	86	111
7	10	471,6	7	393,6	3.849,16	59	76
8	6	263,61	4	219,96	2.152,55	33	43
9	22	1.003,82	14	837,58	8.196,80	126	162
10	18	796,49	11	664,59	6.503,85	100	128
11	18	826,58	11	689,7	6.749,55	103	133
12	26	1.172,00	16	977,91	9.570,08	147	189
13	96	4.335	60	3.617	35.398	543	699
14	9	385,53	5	321,69	3.148,10	48	62
15	37	1.683,06	23	1.404,34	13.743,23	211	271
16	28	1.282,33	18	1.069,97	10.470,97	160	207
17	11	499,92	7	417,13	4.082,18	63	81
18	18	795,44	11	663,71	6.495,25	100	128
19	15	662,09	9	552,44	5.406,37	83	107
20	13	578	8	482	4.717	72	93
21	6	256,95	4	214,8	2.099,42	32	41
23	13	587,46	8	490,18	4.797,01	74	95
24	14	613,64	9	512,02	5.010,74	77	99
25	16	722,72	10	603,04	5.901,47	90	117
26	26	1.147,65	16	957,6	9.371,28	144	185
27	10	466,91	6	389,59	3.812,62	58	75
28	12	539,87	8	450,47	4.408,41	68	87
29	15	690,02	10	575,75	5.634,47	86	111
30	14	649,13	9	541,63	5.300,58	81	105
31	33	1.499,29	21	1.251,00	12.242,65	188	242
32	26	1.183,76	16	987,73	9.666,16	148	191
33	22	1.010,50	14	843,15	8.251,34	126	163

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
34	8	351,05	5	292,91	2.866,51	44	57
35	31	1.394,31	19	1.163,40	11.385,39	175	225
36	19	850,4	12	709,57	6.944,05	106	137
37	17	766,21	11	639,32	6.256,58	96	124
38	22	986,57	14	823,19	8.055,97	123	159
39	26	1.157,80	16	966,06	9.454,16	145	187
40	16	701,71	10	585,5	5.729,89	88	113
41	35	1.585,61	22	1.323,02	12.947,46	198	256
42	11	508,23	7	424,06	4.149,98	64	82
43	22	992,67	14	828,28	8.105,79	124	160
44	29	1.302,64	18	1.086,92	10.636,88	163	210
45	12	518,44	7	432,59	4.233,42	65	84
46	89	4.008,06	56	3.344,30	32.728,22	502	646
47	0	0	0	0	0	0	0
48	32	1.437,17	20	1.199,17	11.735,36	180	232
49	33	1.464,53	20	1.222,02	11.958,75	183	236
50	20	914,4	13	762,97	7.466,62	114	147
51	16	700,7	10	584,66	5.721,66	88	113
52	13	566,75	8	472,89	4.627,84	71	91
53	29	1.318,90	18	1.100,48	10.769,60	165	213
54	19	835,44	12	697,08	6.821,85	105	135
55	28	1.273,58	18	1.062,66	10.399,53	159	205
56	15	679,43	9	566,91	5.547,93	85	110
AME 1	0	0	0	0	0	0	0
AME 2	0	0	0	0	0	0	0
AME 3	0	0	0	0	0	0	0
AME 4	0	0	0	0	0	0	0
AME 5	0	0	0	0	0	0	0
AME 6	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**1.144**	**51.478**	**717**	**42.954**	**420.348**	**6.444**	**8.302**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo: *En la tabla anterior no se identifica la UAU 22, toda vez que la misma se suprime como consecuencia de la modificación al proyecto de delimitación de las UAU 13 y 20.*

Artículo 11. ***Modificación.*** Modificar el artículo 100 de la sección 1 "Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia" del capítulo 3 "Planes parciales del macroproyecto Río Sur" del Decreto Distrital 1098 de 2023, su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 3. Factores para determinar las cargas variables en un plan parcial. *Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores y obligación mínima para aplicación a la metodología de cargas variables, que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:*

Tabla 4. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,6	10
2	5,11	10
3	5,07	10
4	4,78	10
5	5,25	10
6	5,7	10
7	4,73	10
8	0,1	0,1
9	4,36	10
10	4,49	10
11	4,58	10
12	5,26	10
13	2,73	10
14	5,35	10
15	2,8	10
16	2,88	10
17	2,77	10
18	3,22	10
19	2,94	10

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	*Factor POT para vivienda*	*Factor POT para otros usos*
20	*0,14*	*10*
21	*4,59*	*10*
23	*6,07*	*10*
24	*3,5*	*10*
25	*3,62*	*10*
26	*3,07*	*10*
27	*3,17*	*10*
28	*2,54*	*10*
29	*3,27*	*10*
30	*3,07*	*10*
31	*3,48*	*10*
32	*2,27*	*10*
33	*4,44*	*10*
34	*3,42*	*10*
35	*3,24*	*10*
36	*3,21*	*10*
37	*2,49*	*10*
38	*3,11*	*10*
39	*3,3*	*10*
40	*3,13*	*10*
41	*4,92*	*10*
42	*5,17*	*10*
43	*6,43*	*10*
44	*6,12*	*10*
45	*4,66*	*10*
46	*5,49*	*10*
47	*0*	*22,09*
48	*5,48*	*10*
49	*3,11*	*10*
50	*6,71*	*10*
51	*4,3*	*10*
52	*3,92*	*10*
53	*3,62*	*10*
54	*5,16*	*10*
55	*3,97*	*10*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
56	4,52	10

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024

Tabla 5. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	985,59	0	985,59
2	462,96	441,95	904,91
3	336,56	7,62	344,18
4	451,77	334,2	785,97
5	2411,01	0	2.411,01
6	1420,32	11,83	1.432,15
7	736,05	163,5	899,55
8	0	8,41	8,41
9	2283,35	0	2283,35
10	624,83	693,84	1.318,67
11	2022,85	0	2.022,85
12	1327,44	873,56	2201
13	6.883,59	3.500,16	10.383,76
14	0	763,39	763,39
15	2571,81	0	2.571,81
16	770,58	502,45	1.273,03
17	943,72	0	943,72
18	1444,25	0	1.444,25
19	559,77	108,64	668,41
20	166,43	261,36	427,79
21	0	433,45	433,45
23	0	1342,41	1.342,41
24	0	718,34	718,34
25	0	1069,64	1.069,64
26	0	1202,62	1.202,62
27	645,64	0	645,64
28	0	483,5	483,5

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
29	*1176,78*	*0*	*1.176,78*
30	*1135,73*	*0*	*1.135,73*
31	*1211,63*	*535,26*	*1.746,89*
32	*1390,45*	*0*	*1.390,45*
33	*669,52*	*989*	*1.658,52*
34	*0*	*472,51*	*472,51*
35	*626,8*	*903,16*	*1529,96*
36	*1128,63*	*0*	*1128,63*
37	*661,3*	*14,3*	*675,6*
38	*1648,67*	*0*	*1648,67*
39	*1635,89*	*0*	*1635,89*
40	*572,2*	*174,38*	*746,58*
41	*3255,48*	*0*	*3255,48*
42	*571,68*	*369,89*	*941,57*
43	*2635,92*	*0*	*2635,92*
44	*2711,73*	*282*	*2993,73*
45	*0*	*923,61*	*923,61*
46	*7399,7*	*696,25*	*8095,95*
47	*0*	*1252,37*	*1252,37*
48	*1388,41*	*1648,29*	*3036,7*
49	*0*	*3.099,85*	*3.099,8*
50	*2004,03*	*516,05*	*2520,08*
51	*769,04*	*351,52*	*1120,56*
52	*1373,8*	*0*	*1373,8*
53	*1516,09*	*75,64*	*1591,73*
54	*1153,39*	*392,29*	*1545,68*
55	*733,55*	*1182,82*	*1916,37*
56	*0*	*1131,31*	*1131,31ç*
TOTAL	***64.418,94***	***27.931,37***	***92.350,27***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024

Parágrafo: *En las tablas anteriores no se identifica la UAU 22, toda vez que la misma se suprime como consecuencia de la modificación al proyecto de delimitación de las UAU 13 y 20.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 12. ***Modificación.*** Se modifica el artículo 101 de la sección 1 *"Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, el cual quedará así:

> ***Artículo 4. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.*** *En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:*

Tabla 6. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.333,72	0,58	1.361,34
2	2.077,85	0,58	1.212,08
3	795,14	0,58	463,83
4	1.899,08	0,58	1.107,80
5	3.210,87	0,58	1.873,01
6	3.015,92	0,58	1.759,29
7	1.767,66	0,58	1.031,13
8	1.156,08	0,58	674,38
9	4.864,75	0,58	2.837,77
10	3.860,00	0,58	2.251,66
11	4.059,07	0,58	2.367,79
12	5.679,78	0,58	3.313,21
13	19.704,83	0,58	11.494,48
14	1.690,76	0,58	986,28
15	10.150,40	0,58	5.921,07
16	7.733,60	0,58	4.511,26
17	3.014,99	0,58	1.758,75
18	4.797,23	0,58	2.798,38
19	3.993,01	0,58	2.329,25
20	2.902,94	0,58	1.693,38
21	1.241,28	0,58	724,08

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
23	2.238,03	0,58	1.305,52
24	3.700,80	0,58	2.158,80
25	3.169,52	0,58	1.848,89
26	6.921,40	0,58	4.037,48
27	2.815,90	0,58	1.642,61
28	3.255,94	0,58	1.899,30
29	4.161,48	0,58	2.427,53
30	3.914,87	0,58	2.283,68
31	9.042,12	0,58	5.274,57
32	7.139,18	0,58	4.164,52
33	4.897,12	0,58	2.856,65
34	1.701,25	0,58	992,4
35	8.408,96	0,58	4.905,23
36	5.128,70	0,58	2.991,74
37	4.620,95	0,58	2.695,55
38	5.949,94	0,58	3.470,80
39	6.982,61	0,58	4.073,19
40	4.231,95	0,58	2.468,64
41	7.684,24	0,58	4.482,47
42	2.462,99	0,58	1.436,74
43	3.781,74	0,58	2.206,01
44	4.962,61	0,58	2.894,86
45	2.273,66	0,58	1.326,30
46	17.574,23	0,58	10.251,64
47	0	0,58	0
48	5.475,11	0,58	3.193,81
49	8.832,45	0,58	5.152,26
50	1.903,77	0,58	1.110,53
51	3.395,77	0,58	1.980,87
52	2.746,59	0,58	1.602,18
53	7.954,16	0,58	4.639,92
54	4.048,73	0,58	2.361,76

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
55	6.172,05	0,58	3.600,36
56	3.292,66	0,58	1.920,72

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025

Tabla 7. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	653,97	1	653,97
2	582,27	1	582,27
3	222,82	1	222,82
4	532,17	1	532,17
5	899,77	1	899,77
6	845,14	1	845,14
7	1.178,43	1	1.178,43
8	323,96	1	323,96
9	308,7	1	308,7
10	244,94	1	244,94
11	147,68	1	147,68
12	360,42	1	360,42
13	3.940,97	1	3.940,97
14	473,8	1	473,8
15	0	1	0
16	0	1	0
17	0	1	0
18	0	1	0
19	0	1	0
20	0	1	0
21	88,66	1	88,66
23	1.398,58	1	1.398,58
24	0	1	0
25	888,18	1	888,18
26	0	1	0
27	0	1	0

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
28	*0*	*1*	*0*
29	*0*	*1*	*0*
30	*0*	*1*	*0*
31	*0*	*1*	*0*
32	*0*	*1*	*0*
33	*310,76*	*1*	*310,76*
34	*107,96*	*1*	*107,96*
35	*0*	*1*	*0*
36	*0*	*1*	*0*
37	*0*	*1*	*0*
38	*0*	*1*	*0*
39	*0*	*1*	*0*
40	*0*	*1*	*0*
41	*487,62*	*1*	*487,62*
42	*156,29*	*1*	*156,29*
43	*2.363,27*	*1*	*2.363,27*
44	*3.101,22*	*1*	*3.101,22*
45	*637,14*	*1*	*637,14*
46	*4.932,11*	*1*	*4.932,11*
47	*6.802,71*	*1*	*6.802,71*
48	*3.421,48*	*1*	*3.421,48*
49	*0.00*	*1.00*	*0.00*
50	*5.336,45*	*1*	*5.336,45*
51	*215,49*	*1*	*215,49*
52	*174,29*	*1*	*174,29*
53	*0*	*1*	*0*
54	*256,92*	*1*	*256,92*
55	*391,66*	*1*	*391,66*
56	*208,94*	*1*	*208,94*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025

Parágrafo: *En las tablas anteriores no se identifica la UAU 22, toda vez que la misma se suprime como consecuencia de la modificación al proyecto de delimitación de las UAU 13 y 20.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CAPÍTULO 4
Modificación al Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo rey

Artículo 13. ***Modificación.*** Modificar el artículo 152 de la sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 152. Área de planificación.*** *El área de planificación está conformada por treinta y cinco (35) predios que abarcan un área bruta de 325.686.26 metros cuadrados y un área neta de 254.005 metros cuadrados, con base en los análisis contenidos en el Documento Técnico del Soporte que hace parte integral del presente Decreto.*

Artículo 14. ***Modificación.*** Modificar el artículo 155 de la sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 155. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística****. Cada una de las dieciséis (16) unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.*
>
> *El listado de predios identificados por su CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte y se representan en el plano Z6_R_29_MRS_F_08 UAU que se adopta con la presente modificación.*
>
> *El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.*

Tabla 68. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA						
UAU	**Área Bruta (m2)**	**Área AMES (m2)**	**Espacio público Existente (m2)**	**Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)**	**Vías existentes (m2)**	**Área Neta (m2)**
1	82.107,27	0,00	0,00	0,00	10.264,39	71.842,88
8	20.287,65	0,00	0,00	0,00	6.122,34	14.165,31
9	6.944,03	0,00	0,00	0,00	919,25	6.024,77
10	13.871,53	0,00	0,00	0,00	2.002,40	11.869,12
11	10.171,89	0,00	0,00	0,00	555,23	9.616,66
12	13.101,30	0,00	0,00	0,00	627,84	12.473,46
13	12.149,62	0,00	0,00	0,00	2.456,09	9.693,53
14	7.724,79	0,00	0,00	0,00	547,19	7.177,59
15	9.597,59	0,00	0,00	0,00	333,35	9.264,24
16	12.182,37	0,00	0,00	0,00	571,80	11.610,57
17	5.781,75	0,00	0,00	0,00	250,34	5.531,41
18	26.762,03	0,00	0,00	0,00	3.205,40	23.556,63
19	9.854,86	0,00	0,00	0,00	1.033,42	8.821,44
20	10.335,08	0,00	0,00	0,00	314,84	10.020,24
21	8.675,35	0,00	0,00	0,00	1.230,38	7.444,97
22	8.610,02	0,00	0,00	0,00	1.525,87	7.084,15
AR_1	27.666,29	5.809,37	0,00	0,00	3.983,99	17.872,94
AR_2	35.280,43	22.854,86	0,00	0,00	2.490,11	9.935,46
AME 1	30.081,35	30.081,35	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**351.185,20**	**58.745,58**	**0,00**	**0,00**	**38.434,25**	**254.005,37**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024

Tabla 68 A. Composición predial de las UAU

COMPOSICIÓN PREDIAL POR UAU POLÍGONO Z6_R_29	
UAU	**CBML**
1	15070560115
	15079990077
	15079990063
	15070560116
8	15079990058
	15070550002
	15079990004

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

COMPOSICIÓN PREDIAL POR UAU POLÍGONO Z6_R_29	
UAU	***CBML***
9	*15070550002*
10	*15070550002*
11	*15070550002*
11	*15079990004*
12	*15070550002*
	15079990004
13	*15090720110*
	15099990027
	15090720108
	15079990004
14	*15090720110*
	15090720114
	15090720108
	15079990004
15	*15090720116*
	15090720119
	15079990004
	15090720117
16	*15079990004*
	15090720118
17	*15090720122*
	15090720121
	15090720120
	15079990004
18	*15090720136*
	15090720135
	15079990004
19	*15090720137*
	15090720134
20	*15090720132*
	15090720129
	15090720128

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

COMPOSICIÓN PREDIAL POR UAU POLÍGONO Z6_R_29	
UAU	***CBML***
	15090720130
	15090720131
	15090720127
	15090720133
	15090720137
21	*15090720138*
	15090720137
22	*15090720139*
	15090720142
	15090720140
	15090720141
AME_1	*15070550001*
ARO_1	*15070560115*
	15079990077
ARO_2	*15070550002*
	15079990004

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – DAP-, 2025.

Parágrafo: *En la tabla anterior no se identifican las UAU 2 a 7, toda vez que la mismas se suprimen como consecuencia de la redefinición del área de planificación del plan parcial y la consecuente modificación del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.*

Artículo 15. ***Modificación.*** Modificar el artículo 156 de la sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 156. Identificación de Áreas de Manejo Especial –AME y de Áreas Receptoras de Obligaciones -ARO-. *De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las Áreas de Manejo Especial –AME- y de las Áreas Receptoras de Obligaciones –ARO-, a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no*

hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el plano Z6_R_29_MRS_F_07_ AME que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 70 Áreas de Manejo Especial del Plan Parcial

AREAS DE MANEJO ESPECIAL AL INTERIOR DEL POLIGONO Z6_R_29			
NUMERO AME	***UAU***	***CBML***	***TIPO***
1	*AME 1*	*15070550001*	*Equipamiento*
2	*ARO 1*	*15070560115*	*Patrimonio*
3	*ARO 2*	*15070550002*	*Patrimonio*

Parágrafo. *Una vez adoptada la modificación del plan parcial, los propietarios de los predios calificados como ARO_1 y ARO_2, incluidos en la Resolución 202350102514 de diciembre 19 de 2023, "Por medio del cual se adopta la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural -LICBIC- del Distrito de Medellín y se actualiza el registro de Inmuebles Declarados como Bienes de Interés Cultural -BIC- del ámbito Distrital, y se dictan otras disposiciones"; con el propósito de definir mecanismos que hagan posible la preservación de las edificaciones incluidas en esta ARO, deberán implementar las medidas para su conservación contenidas en el artículo 154 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya. Si es del caso, adelantarán los estudios de valoración para verificar el estado de conservación de los mismos y definir las condiciones de intervención y para ser declarados como Bienes de Interés Cultural –BIC- conforme a los lineamientos definidos en la Ley General de Cultura y sus correspondientes decretos reglamentarios.*

Artículo 16. ***Modificación.*** Modificar el Parágrafo 3 del Artículo 157 de la sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 157. Áreas receptoras de obligaciones urbanísticas –ARO-.

(…)

Parágrafo 3*. En el trámite de las licencias de urbanización que incorporen el cumplimiento de obligaciones en las áreas receptoras de obligaciones, de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 19 y siguientes del*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

presente Decreto, se deberá presentar para el estudio del Departamento Administrativo de Planeación, la propuesta de accesibilidad a las edificaciones que conserven actividad industrial, cuando las mismas ocupen parte del área receptora de obligaciones.

Artículo 17. ***Modificación***. Modificar el artículo 158 de la sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 158. Beneficios por unidad de actuación urbanística –UAU-*. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:*

Tabla 72. Beneficios asignados a la Unidad de Actuación Urbanística

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA							
UAU	***A.N (m2)***	***I.C***	***Edif total (m2)***	***% Edif en usos res (%)***	***% Edif en usos diferentes a vivienda***	***Edif en usos residenciales (m2)***	***Edif en usos diferentes a la vivienda (m2)***
1	*71.843*	*3,3*	*235.242*	*63%*	*37%*	*147.782*	*87.460,04*
8	*14.165*	*3,0*	*42.258*	*43%*	*57%*	*18.200*	*24.058,10*
9	*6.025*	*3,0*	*17.973*	*72%*	*28%*	*12.869*	*5.104,39*
10	*11.869*	*2,8*	*33.687*	*72%*	*28%*	*24.120*	*9.567,11*
11	*9.617*	*3,0*	*28.689*	*72%*	*28%*	*20.649*	*8.039,94*
12	*12.473*	*2,8*	*35.117*	*72%*	*28%*	*25.275*	*9.841,42*
13	*9.694*	*2,5*	*24.332*	*43%*	*57%*	*10.365*	*13.966,60*
14	*7.178*	*2,5*	*18.098*	*53%*	*47%*	*9.519*	*8.578,25*
15	*9.264*	*2,5*	*23.294*	*53%*	*47%*	*12.276*	*11.018,04*
16	*11.611*	*2,5*	*29.193*	*53%*	*47%*	*15.418*	*13.775,01*
17	*5.531*	*2,5*	*13.908*	*53%*	*47%*	*7.347*	*6.560,61*
18	*23.557*	*2,5*	*59.229*	*72%*	*28%*	*42.460*	*16.769,26*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA							
UAU	***A.N (m2)***	***I.C***	***Edif total (m2)***	***% Edif en usos res (%)***	***% Edif en usos diferentes a vivienda***	***Edif en usos residenciales (m2)***	***Edif en usos diferentes a la vivienda (m2)***
19	*8.821*	*2,5*	*22.180*	*53%*	*47%*	*11.714*	*10.465,94*
20	*10.020*	*2,5*	*25.194*	*53%*	*47%*	*13.306*	*11.888,22*
21	*7.445*	*2,5*	*18.723*	*43%*	*57%*	*8.023*	*10.700,01*
22	*7.084*	*2,5*	*17.809*	*43%*	*57%*	*7.631*	*10.177,42*
AR_1	*17.873*	*0,0*	*-*	*59%*	*41%*	*0*	*0,00*
AR_2	*9.935*	*0,0*	*-*	*59%*	*41%*	*0*	*0,00*
AME 1	*0*	*0,0*	*-*	*0%*	*0%*	*0*	*0,00*
TOTAL	***254.005***	***2,54***	***644.926***			***386.956***	***257.970***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Parágrafo: *En la tabla anterior no se identifican las UAU 2 a 7, toda vez que la mismas se suprimen como consecuencia de la redefinición del área de planificación del plan parcial y la consecuente modificación al proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.*

Artículo 18. ***Modificación.*** Modificar el Artículo 159 de la Sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del Capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 159. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística*. Atendiendo a los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 72. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU en Áreas Receptoras de Obligaciones - ARO					
UAU	***Vías***		***Espacio público***		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	***Áreas de adecuación (m²)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).***	***Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)***
1	*12.900,85*	*4.217,43*	*35.178,71*	*92,27*	*9.683,90*
8	*3.182,79*	*1.824,59*	*3.606,19*	*561,71*	*4.770,32*
9	*1.620,22*	*695,13*	*1.632,03*	*321,83*	*668,47*
10	*2.681,30*	*1.760,25*	*2.027,66*	*463,17*	*2.739,20*
11	*2.574,99*	*187,10*	*2.098,40*	*252,50*	*1.868,21*
12	*3.422,56*	*207,54*	*2.230,56*	*310,08*	*2.332,04*
13	*3.252,69*	*416,69*	*613,57*	*0,00*	*2.673,45*
14	*1.983,01*	*256,59*	*0,00*	*0,00*	*2.741,03*
15	*3.083,55*	*132,13*	*818,81*	*0,00*	*1.998,80*
16	*3.672,66*	*221,05*	*201,22*	*0,00*	*3.627,07*
17	*1.034,27*	*116,50*	*10,46*	*0,00*	*2.750,28*
18	*7.909,04*	*1.555,65*	*2.218,87*	*0,00*	*2.510,28*
19	*1.832,58*	*779,93*	*1.214,55*	*0,00*	*2.693,04*
20	*1.027,10*	*121,97*	*0,00*	*0,00*	*6.131,20*
21	*1.332,79*	*0,00*	*1.060,58*	*0,00*	*3.023,25*
22	*928,00*	*156,35*	*703,32*	*20,82*	*3.606,73*
TOTAL	***52.438***	***12.649***	***53.615***	***2.022***	***53.817***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Parágrafo: *En la tabla anterior no se identifican las UAU 2 a 7, toda vez que la mismas se suprimen como consecuencia de la redefinición del área de planificación del plan parcial y la consecuente modificación al proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.*

Artículo 19. ***Modificación.*** Modificar el Artículo 160 de la Sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del Capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 160. Exigencia de generación de vivienda de interés social y prioritario por Unidad de Actuación Urbanística*. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:*

Tabla 73. Exigencia de generación de VIS/VIP por Unidad de Actuación

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA							
UAU	***Unidades VIP***	***Edificabilidad en VIP (m2)***	***Unidades VIS***	***Edificabilidad en VIS (m2)***	***Edificabilidad vivienda No VIS (m2)***	***Unidades de vivienda NO VIS***	***Unidades de vivienda totales***
1	*328*	*14.778,24*	*206*	*12.331,09*	*120.673,05*	*1.850*	*2.384*
8	*40*	*1.820,02*	*25*	*1.518,64*	*14.861,51*	*228*	*294*
9	*29*	*1.286,88*	*18*	*1.073,78*	*10.508,14*	*161*	*208*
10	*54*	*2.411,99*	*34*	*2.012,58*	*19.695,32*	*302*	*389*
11	*46*	*2.064,86*	*29*	*1.722,94*	*16.860,84*	*258*	*333*
12	*56*	*2.527,53*	*35*	*2.108,99*	*20.638,79*	*316*	*408*
13	*23*	*1.036,55*	*14*	*864,90*	*8.464,01*	*130*	*167*
14	*21*	*951,93*	*13*	*794,30*	*7.773,09*	*119*	*154*
15	*27*	*1.227,59*	*17*	*1.024,31*	*10.024,01*	*154*	*198*
16	*34*	*1.541,77*	*21*	*1.286,47*	*12.589,50*	*193*	*249*
17	*16*	*734,72*	*10*	*613,06*	*5.999,46*	*92*	*119*
18	*94*	*4.245,99*	*59*	*3.542,89*	*34.671,05*	*531*	*685*
19	*26*	*1.171,41*	*16*	*977,43*	*9.565,22*	*147*	*189*
20	*30*	*1.330,59*	*19*	*1.110,26*	*10.865,09*	*167*	*215*
21	*18*	*802,33*	*11*	*669,47*	*6.551,48*	*100*	*129*
22	*17*	*763,14*	*11*	*636,77*	*6.231,51*	*96*	*123*
AR_1	*0*	*0,00*	*0*	*0,00*	*0,00*	*0*	*0*
AR_2	*0*	*0,00*	*0*	*0,00*	*0,00*	*0*	*0*
AME 1	*0*	*0,00*	*0*	*0,00*	*0,00*	*0*	*0*
TOTAL	***860***	***38.696***	***538***	***32.288***	***315.972***	***4.843***	***6.241***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Parágrafo: *En la tabla anterior no se identifican las UAU 2 a 7, toda vez que la mismas se suprimen como consecuencia de la redefinición del área de planificación del plan parcial y la consecuente modificación al proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 20. *Modificación.* Modificar el Artículo 161 de la Sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del Capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 161. Factores para determinar las cargas variables del plan parcial****. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de la obligación de espacio público a cumplirse en suelo, en ejecución del modelo de ocupación, y el cincuenta por ciento (50%) de la obligación total de espacio público.*

Tabla 74. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,54	7,00
8	6,37	7,00
9	2,62	7,00
10	2,94	7,00
11	2,85	7,00
12	2,65	7,00
13	3,86	7,00
14	3,89	7,00
15	2,89	7,00
16	3,22	7,00
17	5,42	7,00
18	1,45	7,00
19	4,69	7,00
20	6,90	7,00
21	7,20	7,00
22	8,16	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 75. Obligación mínima para determinar las cargas variables

Obligación mínima			
UAU	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse en ARO (m2)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)***
1	*18.616,35*	*16.562,35*	*0,00*
8	*2.003,48*	*1.602,71*	*582,06*
9	*1.065,32*	*566,71*	*0,00*
10	*956,32*	*1.071,34*	*355,77*
11	*1.193,78*	*904,62*	*0,00*
12	*1.119,66*	*1.110,90*	*50,74*
13	*613,57*	*0,00*	*1029,94*
14	*0,00*	*0,00*	*1370,51*
15	*818,81*	*0,00*	*589,99*
16	*201,22*	*0,00*	*1712,92*
17	*10,46*	*0,00*	*1369,91*
18	*2.218,87*	*0,00*	*145,70*
19	*1.214,55*	*0,00*	*739,25*
20	*0,00*	*0,00*	*3065,60*
21	*1.060,58*	*0,00*	*981,33*
22	*703,32*	*0,00*	*1451,71*
TOTAL	***31.796,30***	***21.818,63***	***13.445,43***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024.

Artículo 21. *Modificación.* Modificar el Artículo 162 de la Sección 7 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey"* del Capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 162. Convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística.*** *En concordancia con lo previsto en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, en relación con la metodología para la convertibilidad de usos, la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos por Unidad de Actuación urbanística, se consagra en la siguiente tabla:*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 76. Edificabilidad máxima a convertir del uso residencial en otros usos

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	77.209,65	0,58	45.038,96
8	5.522,69	0,58	3.221,57
9	7.476,85	0,58	4.361,50
10	14.013,79	0,58	8.174,71
11	12.042,07	0,58	7.024,54
12	14.740,30	0,58	8.598,51
13	3.065,84	0,58	1.788,41
14	4.090,05	0,58	2.385,86
15	5.287,73	0,58	3.084,51
16	6.659,92	0,58	3.884,95
17	3.174,89	0,58	1.852,02
18	24.691,18	0,58	14.403,19
19	5.060,05	0,58	2.951,70
20	5.747,69	0,58	3.352,82
21	2.406,29	0,58	1.403,67
22	2.288,77	0,58	1.335,11

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024.

Tabla 77. Edificabilidad máxima a convertir de otros usos al uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
8	7.154,79	1,00	7.154,79
9	0,00	1,00	0,00
10	0,00	1,00	0,00
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	4.233,78	1,00	4.233,78
14	1.339,22	1,00	1.339,22
15	1.700,46	1,00	1.700,46
16	2.097,91	1,00	2.097,91
17	997,46	1,00	997,46
18	0,00	1,00	0,00
19	1.593,94	1,00	1.593,94

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
20	*1.810,55*	*1,00*	*1.810,55*
21	*3.210,70*	*1,00*	*3.210,70*
22	*3.053,89*	*1,00*	*3.053,89*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Parágrafo: *En la tabla anterior no se identifican las UAU 2 a 7, toda vez que la mismas se suprimen como consecuencia de la redefinición del área de planificación del plan parcial y la consecuente modificación del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.*

CAPÍTULO 5
Modificación al Plan Parcial de Renovación Z6_R_30 Campo Amor

Artículo 22. Modificación. Modificar el Artículo 163 de la Sección 8 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_30 Campo Amor"* del Capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, el cual quedará así:

Artículo 163. Área de planificación del plan parcial. *El área de planificación está conformada por cuatrocientos veinticinco (425) predios que abarcan un área bruta de 535.949.01 metros cuadrados y un área neta de 390.629.00 metros cuadrados, con base en los análisis contenidos en el Documento Técnico del Soporte que se adopta con el presente decreto y en el cual se identifican cada uno de los precios que comprenden el área de planificación.*

Artículo 23. ***Modificación.*** Modificar el Artículo 166 de la Sección 8 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_30 Campo Amor"* del Capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 166. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. *Cada una de las 50 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una*

unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte que hace parte del proyecto de modificación del plan parcial y se representan en el plano Z6_ R_30_MRS_F_08 que se adopta. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 78. Unidades de Actuación Urbanística del plan parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio Público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	14.048,65	707,13	433,77	526,54	7.081,29	5.299,93
2	6.624,57	1.143,43	0,00	0,00	728,84	4.752,30
3	9.637,65	1.510,69	0,00	0,00	1.240,56	6.886,40
4	26.061,68	0,00	0,00	0,00	3.127,66	22.934,02
5	23.826,05	0,00	0,00	0,00	4.307,53	19.518,52
6	15.149,08	0,00	0,00	0,00	7.157,85	7.991,23
7	9.280,48	0,00	0,00	0,00	3.394,20	5.886,27
8	8.886,55	0,00	0,00	0,00	3.809,11	5.077,44
9	6.655,05	0,00	0,00	0,00	1.370,99	5.284,06
10	7.428,66	0,00	0,00	0,00	1.129,20	6.299,47
11	8.077,55	0,00	0,00	0,00	728,20	7.349,35
12	8.124,96	669,94	0,00	0,00	1.475,56	5.979,46
13	11.851,99	0,00	0,00	0,00	6.174,90	5.677,09
14	15.803,55	0,00	0,00	0,00	4.135,31	11.668,24
15	14.573,36	0,00	0,00	0,00	1.981,74	12.591,62
16	15.310,59	0,00	182,28	0,00	3.191,04	11.937,27
17	6.861,81	0,00	0,00	0,00	1.829,63	5.032,18
18	5.803,04	0,00	0,00	0,00	1.303,43	4.499,62
19	6.192,77	0,00	0,00	0,00	943,24	5.249,53
20	6.084,09	2.749,77	0,00	0,00	1.334,52	1.999,80
21	6.619,99	0,00	0,00	0,00	2.484,24	4.135,75
22	19.601,72	0,00	0,00	0,00	5.896,76	13.704,97
23	16.609,68	0,00	0,00	0,00	1.690,67	14.919,01
24	20.217,70	9.008,49	122,89	0,00	2.546,45	8.539,87

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio Público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
25	8.392,70	0,00	0,00	0,00	2.091,70	6.301,00
26	11.426,32	0,00	0,00	0,00	1.620,39	9.805,93
27	6.762,74	1.639,97	0,00	0,00	1.236,56	3.886,21
28	9.068,93	0,00	0,00	0,00	1.467,76	7.601,18
29	8.671,73	0,00	0,00	0,00	4.192,80	4.478,94
30	8.878,04	0,00	0,00	97,19	4.177,55	4.603,31
31	8.573,43	0,00	0,00	637,84	2.479,18	5.456,41
32	10.293,17	0,00	0,00	0,00	1.689,94	8.603,23
33	9.591,15	0,00	0,00	0,00	2.670,55	6.920,60
34	9.758,18	189,79	0,00	0,00	2.373,70	7.194,69
35	9.113,19	641,85	0,00	0,00	1.891,01	6.580,33
36	7.276,69	411,53	0,00	0,00	3.736,43	3.128,73
37	3.634,84	0,00	0,00	0,00	1.620,40	2.014,44
38	12.373,13	0,00	0,00	0,00	5.411,13	6.962,00
39	8.116,48	0,00	0,00	0,00	1.400,82	6.715,67
40	5.825,65	0,00	0,00	0,00	874,63	4.951,03
41	12.242,60	0,00	0,00	0,00	2.361,82	9.880,78
42	15.867,68	0,00	0,00	0,00	1.701,82	14.165,86
43	15.207,61	0,00	0,00	0,00	1.732,33	13.475,27
44	7.207,81	0,00	0,00	0,00	1.144,00	6.063,81
45	11.726,43	0,00	0,20	0,00	2.515,95	9.210,28
46	6.816,89	0,00	0,00	0,00	1.231,48	5.585,42
47	8.833,45	0,00	10,45	0,00	2.175,55	6.647,45
48	2.683,23	0,00	0,00	0,00	0,00	2.683,23
49	3.654,18	0,00	0,00	0,00	258,96	3.395,21
50	24.621,11	0,00	0,00	0,00	3.516,61	21.104,50
TOTAL	**535.948,59**	**18.673**	**749,58**	**1.262**	**124.636**	**390.628,88**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024.

Tabla 78A. Composición predial de las UAU

UAU	CBML
1	15040020016
	15040020017
	15040020015

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15040020019
	15040510001
	15040020018
2	15040020027
	15040020020
	15040020022
	15040020021
	15040020023
3	15040020012
	15040020011
	15040020013
	15040020020
	15040020014
	15040020010
	15040020008
	15040020009
4	15040020002
	15040020003
	15040020004
	15040020030
	15040020005
	15040020029
5	15040020001
6	15040010001
7	15070490002
8	15070490003
	15070490002
9	15070490002
10	15070510013
	15070510016
	15070510014
	15070510039
	15070510012
	15070510015
11	15070510033
	15070510018

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070510023
	15070510017
	15070510019
	15070510021
12	15070510037
	15070510034
	15070510028
	15070510025
	15070510030
	15070510027
	15070510029
	15070510036
	15070510035
	15070510038
	15070510031
	15070510026
13	15070520010
	15070520021
	15070520011
	15070520009
	15070520007
	15070520008
	15070520022
14	15079990080
	15079990060
	15079990061
	15070640028
	15070640024
	15079990062
	15070640025
	15070640027
	15070640026
	15070640010
	15070640021
15	15070640012
	15079990080

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070640022
	15070640023
	15070640025
	15070640010
	15070640021
16	15070640017
	15079990078
	15070640016
17	15070490002
18	15070510009
	15070510011
	15070510010
19	15070510032
	15070510007
	15070510008
	15070510006
	15070510005
20	15070510003
	15070510002
	15070510001
	15070510004
21	15070520013
	15070520015
	15070520014
	15070520006
	15070520027
	15070520005
22	15070640007
	15070640008
	15079990060
	15079990052
	15070640005
	15070640004
	15079990071
	15070640020
	15079990051

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
23	15070640003
	15079990032
	15070640019
	15070640035
	15070640013
	15070640034
24	15070640002
	15070640001
	15079990078
	15070640030
	15079990079
	15070640029
	15070640031
	15070640033
	15070640032
25	15070500012
	15070500011
	15079990330
	15070500008
	15070500010
	15070500007
	15070500009
	15070500013
	15079990331
26	15070500005
	15079990329
	15079990333
	15070500015
	15070500004
	15070500006
	15070500014
	15070500003
	15079990326
	15070500026
	15070500027
27	15070500021

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070500020
	15070500019
	15070500023
	15070500018
	15070500022
	15070500024
	15070500025
	15070500017
28	15079990326
	15070500001
	15070500002
	15079990325
	15079990322
29	15070520023
	15070520017
	15070520024
	15070520019
	15070520004
	15070520025
	15070520020
	15079990367
	15070520001
	15070520018
	15070520016
	15070520026
30	15079990332
	15070530004
31	15070530007
	15070530006
	15079990332
	15070530005
	15070530004
32	15070530001
	15070530003
	15070530011
	15070530012

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070530002
	15070530015
	15070530014
	15070530009
	15070530013
	15070530008
	15070530010
33	15070480018
	15070480013
	15070480037
	15070480025
	15070480015
	15070480003
	15070480004
	15070480024
	15070480033
	15070480011
	15070480002
	15070480001
	15070480019
	15079990328
	15070480017
	15070480023
	15070480014
	15070480034
	15070480005
	15070480031
	15079990327
	15070480026
	15070480032
	15070480012
	15070480022
	15070480020
	15070480016
	15070480021
	15070480035

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070480036
34	15079990323
	15079990324
	15070470024
	15079990338
	15070470025
	15070470027
	15070470028
	15070470069
	15070470033
	15070470034
	15070470023
	15070470074
	15070470029
	15070470026
	15070470041
	15070470045
	15070470056
	15070470036
	15070470044
	15070470037
	15070470038
	15070470042
	15070470043
	15070470035
	15070470039
	15070470040
35	15070470022
	15070470018
	15070470019
	15070470066
	15070470021
	15070470017
	15070470067
	15070470059
	15070470016

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070470006
	15070470060
	15070470058
	15070470020
	15070470064
	15070470065
	15070470063
	15070540008
	15070540009
	15070470072
	15070470062
	15070470061
	15070540001
	15070470005
	15079990002
	15070470073
36	15070470055
	15070470054
	15079990072
	15070470049
	15070470051
	15070470073
	15070470048
	15070470046
	15070470053
	15070470050
	15070470071
	15070470070
	15070470047
	15079990053
	15079990339
37	15070540008
	15070540005
	15070540009
	15070540007
	15070540006

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070540004
	15070540001
	15070540003
	15070540010
	15079990066
	15079990075
38	15070560025
	15070560030
	15070560024
	15070560027
	15070560114
	15079990056
	15070560033
	15070560035
	15070560032
	15070560037
	15070560023
	15070560026
	15079990073
	15070560034
	15070560031
	15070560019
	15070560029
	15070560028
	15070560036
	15079990074
39	15070560015
	15070560016
	15070560019
	15070560038
	15070560018
	15070560017
	15070560014
40	15070560011
	15070560007
	15070560039

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070560009
	15070560010
	15070560110
41	15070560103
	15070560108
	15070560105
	15070560042
	15070560104
	15070560102
	15070560041
	15070560040
	15079990346
	15070560008
42	15070560091
	15070560007
	15070560089
	15070560090
	15079990054
	15070560092
	15070560071
43	15070560051
	15070560052
	15070560004
	15070560005
	15070560006
	15070560099
	15070560003
	15070560069
	15070560075
	15070560094
	15070560093
	15070560070
44	15070560096
	15070560097
	15070560050
	15070560049

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070560047
	15070560100
	15070560101
	15070560048
	15070560095
	15070560098
45	15070590039
	15070560045
	15070560044
	15070560046
	15070560043
	15079990346
	15079990349
46	15070590029
	15070590019
	15070590025
	15070590013
	15070590024
	15070590028
	15070590020
	15070590015
	15070590017
	15070590023
	15070590027
	15070590016
	15070590014
	15070590022
	15070590026
	15070590018
	15070590021
47	15070590007
	15070590011
	15070590001
	15070590032
	15070590004
	15070590031

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070590034
	15070590009
	15070590042
	15070590037
	15070590039
	15070590038
	15070590012
	15070590030
	15070590008
	15070590003
	15070590041
	15070590002
	15070590040
	15070590010
	15070590036
	15070590035
	15070590006
	15070590005
	15070590033
	15079990349
48	15070560058
	15070560056
	15070560106
	15070560055
	15070560054
	15070560059
	15070560107
	15070560053
	15070560057
49	15070560061
	15070560063
	15070560064
	15070560062
	15070560068
	15070560060
	15079990349

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	CBML
	15070560065
	15070560067
	15070560066
50	15070560109
	15070560073
	15070560113
	15070560072
	15070560079
	15070560112
	15070560077
	15070560074
	15070560111
	15070560078
	15070560076

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024.

Artículo 24. ***Modificación.*** Modificar el Artículo 168 de la Sección 8 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_30 Campo Amor"* del Capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 168. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística.*** *En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:*

Tabla 80. Beneficios por unidad de actuación urbanística

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA							
UAU	***A.N (m2)***	***I.C***	***Edif total (m2)***	***% de edif en usos residenciales***	***% de edif en usos diferentes a la Vvda***	***Edif en usos residenciales (m2)***	***Edif en usos diferentes a la Vvda (m2)***
1	*5.299,93*	*2,4500*	*12.984,83*	*54%*	*46%*	*7.029,55*	*5.955,28*
2	*4.752,30*	*2,2560*	*10.721,38*	*68%*	*32%*	*7.252,01*	*3.469,37*
3	*6.886,40*	*2,5524*	*17.576,87*	*54%*	*46%*	*9.503,49*	*8.073,38*
4	*22.934,02*	*2,5524*	*58.536,83*	*53%*	*47%*	*31.047,87*	*27.488,96*
5	*19.518,52*	*2,5524*	*49.819,07*	*54%*	*46%*	*26.936,24*	*22.882,82*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA							
UAU	***A.N (m2)***	***I.C***	***Edif total (m2)***	***% de edif en usos residenciales***	***% de edif en usos diferentes a la Vvda***	***Edif en usos residenciales (m2)***	***Edif en usos diferentes a la Vvda (m2)***
6	*7.991,23*	*2,5524*	*20.396,78*	*54%*	*46%*	*11.028,16*	*9.368,62*
7	*5.886,27*	*2,5524*	*15.024,16*	*54%*	*46%*	*8.123,28*	*6.900,88*
8	*5.077,44*	*2,5531*	*12.963,33*	*54%*	*46%*	*7.009,03*	*5.954,30*
9	*5.284,06*	*2,5512*	*13.480,83*	*54%*	*46%*	*7.288,84*	*6.192,00*
10	*6.299,47*	*2,5524*	*16.078,74*	*54%*	*46%*	*8.693,48*	*7.385,27*
11	*7.349,35*	*2,5524*	*18.758,48*	*54%*	*46%*	*10.142,36*	*8.616,12*
12	*5.979,46*	*3,0432*	*18.196,96*	*54%*	*46%*	*9.838,76*	*8.358,20*
13	*5.677,09*	*2,5000*	*14.192,72*	*54%*	*46%*	*7.673,74*	*6.518,98*
14	*11.668,24*	*2,5421*	*29.662,02*	*54%*	*46%*	*16.037,70*	*13.624,32*
15	*12.591,62*	*2,2549*	*28.392,55*	*76%*	*24%*	*21.638,15*	*6.754,40*
16	*11.937,27*	*2,2800*	*27.216,97*	*76%*	*24%*	*20.742,23*	*6.474,74*
17	*5.032,18*	*2,4500*	*12.328,85*	*54%*	*46%*	*6.665,98*	*5.662,87*
18	*4.499,62*	*2,2549*	*10.146,04*	*76%*	*24%*	*7.732,37*	*2.413,68*
19	*5.249,53*	*2,4626*	*12.927,70*	*76%*	*24%*	*9.852,29*	*3.075,42*
20	*1.999,80*	*2,4000*	*4.799,52*	*76%*	*24%*	*3.657,75*	*1.141,77*
21	*4.135,75*	*2,2549*	*9.325,60*	*76%*	*24%*	*7.107,10*	*2.218,50*
22	*13.704,97*	*2,4540*	*33.632,13*	*54%*	*46%*	*18.116,87*	*15.515,27*
23	*14.919,01*	*2,2549*	*33.640,43*	*76%*	*24%*	*25.637,59*	*8.002,84*
24	*8.539,87*	*2,2873*	*19.532,94*	*76%*	*24%*	*14.830,44*	*4.702,50*
25	*6.301,00*	*2,4345*	*15.339,86*	*54%*	*46%*	*8.293,97*	*7.045,88*
26	*9.805,93*	*2,4673*	*24.194,37*	*54%*	*46%*	*13.081,44*	*11.112,92*
27	*3.886,21*	*2,9163*	*11.333,52*	*76%*	*24%*	*8.637,35*	*2.696,17*
28	*7.601,18*	*2,4540*	*18.653,04*	*54%*	*46%*	*10.085,35*	*8.567,69*
29	*4.478,94*	*2,4132*	*10.808,65*	*54%*	*46%*	*5.844,03*	*4.964,61*
30	*4.603,31*	*2,4500*	*11.278,11*	*54%*	*46%*	*6.097,86*	*5.180,24*
31	*5.456,41*	*2,2549*	*12.303,50*	*76%*	*24%*	*9.376,58*	*2.926,92*
32	*8.603,23*	*2,4542*	*21.114,35*	*54%*	*46%*	*11.416,13*	*9.698,21*
33	*6.920,60*	*2,4388*	*16.878,14*	*54%*	*46%*	*9.125,70*	*7.752,44*
34	*7.194,69*	*2,4542*	*17.657,41*	*54%*	*46%*	*9.547,03*	*8.110,38*
35	*6.580,33*	*2,2400*	*14.739,94*	*76%*	*24%*	*11.233,41*	*3.506,53*
36	*3.128,73*	*2,4500*	*7.665,39*	*54%*	*46%*	*4.144,53*	*3.520,86*
37	*2.014,44*	*2,3848*	*4.804,07*	*54%*	*46%*	*2.597,47*	*2.206,60*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA							
UAU	***A.N (m2)***	***I.C***	***Edif total (m2)***	***% de edif en usos residenciales***	***% de edif en usos diferentes a la Vvda***	***Edif en usos residenciales (m2)***	***Edif en usos diferentes a la Vvda (m2)***
38	*6.962,00*	*2,4081*	*16.765,14*	*54%*	*46%*	*9.064,60*	*7.700,54*
39	*6.715,67*	*2,4545*	*16.483,73*	*54%*	*46%*	*8.912,44*	*7.571,28*
40	*4.951,03*	*2,4542*	*12.150,92*	*54%*	*46%*	*6.569,78*	*5.581,14*
41	*9.880,78*	*3,0948*	*30.578,85*	*75%*	*25%*	*22.934,13*	*7.644,71*
42	*14.165,86*	*2,8345*	*40.153,44*	*54%*	*46%*	*21.710,22*	*18.443,22*
43	*13.475,27*	*2,4705*	*33.291,13*	*54%*	*46%*	*17.974,17*	*15.316,96*
44	*6.063,81*	*2,4977*	*15.145,86*	*76%*	*24%*	*11.517,07*	*3.628,79*
45	*9.210,28*	*2,2549*	*20.768,40*	*76%*	*24%*	*15.827,74*	*4.940,67*
46	*5.585,42*	*2,2547*	*12.593,39*	*76%*	*24%*	*9.597,51*	*2.995,89*
47	*6.647,45*	*2,2548*	*14.988,80*	*76%*	*24%*	*11.423,06*	*3.565,74*
48	*2.683,23*	*2,2000*	*5.903,11*	*76%*	*24%*	*4.498,80*	*1.404,31*
49	*3.395,21*	*1,8500*	*6.281,14*	*76%*	*24%*	*4.786,90*	*1.494,24*
50	*21.104,50*	*2,5675*	*54.185,88*	*41%*	*59%*	*21.954,96*	*32.230,91*
TOTAL	***390.629***		***966.396***			***579.838***	***386.558***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Artículo 25. ***Modificación.*** Modificar el artículo 169 de la sección 8 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_30 Campo Amor"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023, su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 169. Cargas por unidad de actuación urbanística.*** *En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el plano Z6_ R_30_MRS_F_09 y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:*

Tabla 81. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU					
UAU	***VÍAS***		***ESPACIO PÚBLICO***		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	***Áreas de adecuación (m²)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).***	***Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)***
1	*715,85*	*1.813,71*	*1.188,56*	*240,62*	*817,11*
2	*1.526,00*	*293,30*	*0,00*	*0,00*	*597,95*
3	*2.568,14*	*0,00*	*817,06*	*0,00*	*585,34*
4	*4.451,48*	*476,77*	*5.972,18*	*0,00*	*3.729,04*
5	*4.041,13*	*1.186,89*	*4.358,63*	*0,00*	*3.310,31*
6	*844,06*	*1.467,17*	*2.092,57*	*0,00*	*1.796,07*
7	*732,85*	*260,12*	*1.466,63*	*25,71*	*1.479,91*
8	*696,65*	*187,74*	*1.123,61*	*9,56*	*1.353,66*
9	*998,80*	*546,53*	*813,45*	*0,39*	*1.336,01*
10	*1.618,55*	*242,41*	*1.346,53*	*0,00*	*771,12*
11	*2.758,23*	*0,00*	*1.295,41*	*0,00*	*161,71*
12	*2.062,65*	*330,01*	*1.749,73*	*0,00*	*334,56*
13	*249,33*	*961,07*	*1.649,88*	*239,66*	*1.480,66*
14	*1.344,75*	*380,78*	*2.358,57*	*38,03*	*3.647,20*
15	*976,35*	*756,91*	*2.184,13*	*158,46*	*2.770,96*
16	*1.512,90*	*1.330,63*	*2.867,61*	*320,15*	*950,23*
17	*745,90*	*620,80*	*541,10*	*0,00*	*1.611,83*
18	*0,21*	*800,56*	*0,00*	*0,00*	*2.104,05*
19	*892,74*	*519,01*	*1.620,80*	*0,00*	*0,00*
20	*456,70*	*766,13*	*293,23*	*0,00*	*8,28*
21	*518,24*	*532,84*	*730,03*	*2,15*	*572,67*
22	*783,87*	*556,13*	*2.360,28*	*29,30*	*5.375,80*
23	*1.029,18*	*337,17*	*2.029,10*	*176,82*	*4.177,58*
24	*1.516,24*	*1.198,72*	*1.217,34*	*207,22*	*957,51*
25	*1.442,04*	*706,70*	*719,79*	*0,00*	*1.324,09*
26	*1.617,01*	*504,63*	*2.289,71*	*1,49*	*1.882,92*
27	*699,71*	*650,13*	*1.473,54*	*5,57*	*0,00*
28	*1.637,62*	*112,13*	*1.341,51*	*0,00*	*1.472,59*
29	*435,44*	*380,39*	*1.136,17*	*0,00*	*1.044,37*
30	*554,38*	*211,84*	*1.131,82*	*3,04*	*1.068,99*
31	*163,12*	*543,29*	*865,55*	*105,99*	*1.554,38*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU					
UAU	***VÍAS***		***ESPACIO PÚBLICO***		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	***Áreas de adecuación (m²)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).***	***Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)***
32	*2.441,07*	*319,71*	*673,55*	*0,00*	*1.751,50*
33	*1.078,21*	*755,85*	*2.464,60*	*6,23*	*364,31*
34	*1.539,19*	*172,89*	*1.749,84*	*0,00*	*890,24*
35	*1.121,92*	*944,87*	*0,00*	*0,00*	*1.695,78*
36	*312,68*	*414,11*	*753,90*	*0,00*	*751,07*
37	*282,52*	*188,46*	*395,11*	*0,00*	*460,68*
38	*487,56*	*591,39*	*1.353,96*	*8,48*	*2.282,02*
39	*733,79*	*232,46*	*610,15*	*0,00*	*2.767,35*
40	*583,70*	*117,85*	*519,59*	*0,04*	*1.927,48*
41	*3.746,70*	*431,17*	*2.122,30*	*0,81*	*0,00*
42	*1.842,72*	*124,96*	*3.957,40*	*0,00*	*4.224,84*
43	*1.537,82*	*748,94*	*5.427,98*	*139,83*	*1.072,79*
44	*668,19*	*323,31*	*1.015,95*	*34,82*	*1.477,60*
45	*1.003,23*	*788,99*	*0,00*	*0,00*	*3.266,47*
46	*0,33*	*572,13*	*881,96*	*7,39*	*1.806,26*
47	*53,13*	*878,02*	*10,45*	*10,45*	*3.112,12*
48	*348,77*	*0,00*	*354,57*	*0,00*	*538,86*
49	*481,82*	*74,32*	*0,00*	*0,00*	*804,14*
50	*2.398,76*	*326,29*	*9.457,10*	*0,00*	*2.729,51*
TOTAL	***60.252***	***26.680***	***80.783***	***1.772***	***80.200***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2024.

Artículo 26. ***Modificación.*** Modificar el artículo 170 de la sección 8 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_30 Campo Amor"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 170. Exigencias de generación de vivienda de interés social y prioritario.*** *La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 82. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación

UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	16	702,95	10	586,55	5.740,04	88	113
2	16	725,20	10	605,11	5.921,70	91	117
3	21	950,35	13	792,98	7.760,16	119	153
4	69	3.104,79	43	2.590,66	25.352,42	389	501
5	60	2.693,62	37	2.247,58	21.995,03	337	434
6	25	1.102,82	15	920,20	9.005,14	138	178
7	18	812,33	11	677,81	6.633,14	102	131
8	16	700,90	10	584,84	5.723,29	88	113
9	16	728,88	10	608,19	5.951,77	91	118
10	19	869,35	12	725,39	7.098,74	109	140
11	23	1.014,24	14	846,29	8.281,84	127	164
12	22	983,88	14	820,95	8.033,93	123	159
13	17	767,37	11	640,30	6.266,06	96	124
14	36	1.603,77	22	1.338,20	13.095,73	201	259
15	48	2.163,81	30	1.805,51	17.668,83	271	349
16	46	2.074,22	29	1.730,75	16.937,26	260	335
17	15	666,60	9	556,21	5.443,17	83	108
18	17	773,24	11	645,20	6.313,94	97	125
19	22	985,23	14	822,08	8.044,98	123	159
20	8	365,77	5	305,21	2.986,77	46	59
21	16	710,71	10	593,02	5.803,37	89	115
22	40	1.811,69	25	1.511,69	14.793,49	227	292
23	57	2.563,76	36	2.139,22	20.934,61	321	414
24	33	1.483,04	21	1.237,46	12.109,93	186	239
25	18	829,40	12	692,06	6.772,52	104	134
26	29	1.308,14	18	1.091,53	10.681,77	164	211
27	19	863,74	12	720,71	7.052,91	108	139
28	22	1.008,54	14	841,53	8.235,29	126	163
29	13	584,40	8	487,63	4.772,00	73	94
30	14	609,79	8	508,81	4.979,27	76	98
31	21	937,66	13	782,39	7.656,53	117	151

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
32	25	1.141,61	16	952,57	9.321,95	143	184
33	20	912,57	13	761,46	7.451,67	114	147
34	21	954,70	13	796,61	7.795,72	119	154
35	25	1.123,34	16	937,33	9.172,74	141	181
36	9	414,45	6	345,82	3.384,26	52	67
37	6	259,75	4	216,74	2.120,99	33	42
38	20	906,46	13	756,36	7.401,78	113	146
39	20	891,24	12	743,66	7.277,54	112	144
40	15	656,98	9	548,19	5.364,61	82	106
41	51	2.293,41	32	1.913,64	18.727,08	287	370
42	48	2.171,02	30	1.811,52	17.727,68	272	350
43	40	1.797,42	25	1.499,78	14.676,97	225	290
44	26	1.151,71	16	960,99	9.404,37	144	186
45	35	1.582,77	22	1.320,68	12.924,28	198	255
46	21	959,75	13	800,82	7.836,93	120	155
47	25	1.142,31	16	953,15	9.327,60	143	184
48	10	449,88	6	375,38	3.673,54	56	73
49	11	478,69	7	399,42	3.908,79	60	77
50	49	2.195,50	31	1.831,94	17.927,53	275	354
TOTAL	**1.289**	**57.984**	**806**	**48.382**	**473.472**	**7.257**	**9.352**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Artículo 27. *Modificación.* Modificar el artículo 171 de la sección 8 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_30 Campo Amor"* del capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 171. Factores para determinar cargas variables del plan parcial****. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de la obligación de espacio público a cumplirse en suelo, en ejecución del modelo de ocupación, y el cincuenta por ciento (50%) de la obligación total de espacio público*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 83. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	3,91	7,00
2	0,85	7,00
3	1,53	7,00
4	4,34	7,00
5	3,90	7,00
6	5,08	7,00
7	5,25	7,00
8	5,09	7,00
9	4,08	7,00
10	3,19	7,00
11	1,46	7,00
12	2,64	7,00
13	6,04	7,00
14	5,46	7,00
15	3,59	7,00
16	2,81	7,00
17	4,56	7,00
18	4,33	7,00
19	2,47	7,00
20	1,05	7,00
21	2,80	7,00
22	6,36	7,00
23	3,81	7,00
24	2,16	7,00
25	3,24	7,00
26	4,49	7,00
27	2,58	7,00
28	3,80	7,00
29	5,43	7,00
30	5,22	7,00
31	4,09	7,00
32	2,65	7,00
33	4,34	7,00
34	3,76	7,00
35	2,24	7,00
36	5,26	7,00

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
37	4,68	7,00
38	5,92	7,00
39	5,53	7,00
40	5,42	7,00
41	1,20	7,00
42	5,50	7,00
43	5,23	7,00
44	3,37	7,00
45	3,20	7,00
46	4,47	7,00
47	4,36	7,00
48	3,06	7,00
49	2,86	1,00
50	7,83	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Tabla 84. Obligación mínima para determinar cargas variables

Obligación mínima			
UAU	**Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)**	**Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)**	**Total (m2)**
1	1188,56	0,00	1188,56
2	0,00	298,97	298,97
3	817,06	0,00	817,06
4	5972,18	0,00	5972,18
5	4358,63	0,00	4358,63
6	2092,57	0,00	2092,57
7	1466,63	6,64	1473,27
8	1123,61	115,03	1238,64
9	813,45	261,28	1074,73
10	1346,53	0,00	1346,53
11	1295,41	0,00	1295,41
12	1749,73	0,00	1749,73

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Obligación mínima			
UAU	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)***	***Total (m2)***
13	*1649,88*	*0,00*	*1649,88*
14	*2358,57*	*644,32*	*3002,88*
15	*2184,13*	*293,41*	*2477,55*
16	*2867,61*	*0,00*	*2867,61*
17	*541,10*	*535,37*	*1076,46*
18	*0,00*	*1052,02*	*1052,02*
19	*1620,80*	*0,00*	*1620,80*
20	*293,23*	*0,00*	*293,23*
21	*730,03*	*0,00*	*730,03*
22	*2360,28*	*1507,76*	*3868,04*
23	*2029,10*	*1074,24*	*3103,34*
24	*1217,34*	*0,00*	*1217,34*
25	*719,79*	*302,15*	*1021,94*
26	*2289,71*	*0,00*	*2289,71*
27	*1473,54*	*0,00*	*1473,54*
28	*1341,51*	*65,54*	*1407,05*
29	*1136,17*	*0,00*	*1136,17*
30	*1131,82*	*0,00*	*1131,82*
31	*865,55*	*344,41*	*1209,97*
32	*673,55*	*538,97*	*1212,52*
33	*2464,60*	*0,00*	*2464,60*
34	*1749,84*	*0,00*	*1749,84*
35	*0,00*	*847,89*	*847,89*
36	*753,90*	*0,00*	*753,90*
37	*395,11*	*32,78*	*427,89*
38	*1353,96*	*464,03*	*1817,99*
39	*610,15*	*1078,60*	*1688,75*
40	*519,59*	*703,94*	*1223,54*
41	*2122,30*	*0,00*	*2122,30*
42	*3957,40*	*133,72*	*4091,12*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Obligación mínima			
UAU	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)***	***Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)***	***Total (m2)***
43	*5427,98*	*0,00*	*5427,98*
44	*1015,95*	*230,83*	*1246,77*
45	*0,00*	*1633,24*	*1633,24*
46	*881,96*	*462,15*	*1344,11*
47	*10,45*	*1550,84*	*1561,28*
48	*354,57*	*92,14*	*446,71*
49	*0,00*	*402,07*	*402,07*
50	*9457,10*	*0,00*	*9457,10*
TOTAL	***80.782,93***	***14.672,34***	***95.455,27***

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Artículo 28. ***Modificación.*** Modificar el Artículo 172 de la Sección 8 *"Plan Parcial de Renovación Z6_R_30 Campo Amor"* del Capítulo 3 *"Planes parciales del macroproyecto Río Sur"* del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

> ***Artículo 172. Convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística****. En concordancia con lo previsto en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, en relación con la metodología para la convertibilidad de usos, la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos por Unidad de Actuación urbanística, se consagra en la siguiente tabla.*

Tabla 85. Edificabilidad máxima a convertir a otros usos

UAU	***Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)***	***Factor de Convertibilidad***	***Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)***
1	*3.134,10*	*0,58*	*1.828,23*
2	*4.035,60*	*0,58*	*2.354,10*
3	*4.230,42*	*0,58*	*2.467,75*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
4	13.486,82	0,58	7.867,31
5	11.990,52	0,58	6.994,47
6	4.909,13	0,58	2.863,66
7	3.616,04	0,58	2.109,35
8	3.120,03	0,58	1.820,02
9	3.244,59	0,58	1.892,67
10	3.869,85	0,58	2.257,41
11	4.514,82	0,58	2.633,64
12	4.379,67	0,58	2.554,81
13	3.415,92	0,58	1.992,62
14	7.139,09	0,58	4.164,47
15	13.120,38	0,58	7.653,56
16	12.577,14	0,58	7.336,67
17	2.967,32	0,58	1.730,94
18	4.688,55	0,58	2.734,99
19	5.973,98	0,58	3.484,82
20	2.217,89	0,58	1.293,77
21	4.309,42	0,58	2.513,83
22	8.027,23	0,58	4.682,55
23	15.545,47	0,58	9.068,19
24	8.970,56	0,58	5.232,83
25	3.692,02	0,58	2.153,68
26	5.823,13	0,58	3.396,83
27	5.237,30	0,58	3.055,09
28	4.489,44	0,58	2.618,84
29	2.601,44	0,58	1.517,51
30	2.714,43	0,58	1.583,42
31	5.685,53	0,58	3.316,56
32	5.081,83	0,58	2.964,40
33	4.062,25	0,58	2.369,65
34	4.249,81	0,58	2.479,06
35	6.811,42	0,58	3.973,33
36	1.844,92	0,58	1.076,20
37	1.156,25	0,58	674,48
38	4.035,06	0,58	2.353,78
39	3.967,33	0,58	2.314,27

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
40	2.924,50	0,58	1.705,96
41	13.760,48	0,58	8.026,95
42	9.664,18	0,58	5.637,44
43	7.986,83	0,58	4.658,98
44	6.973,31	0,58	4.067,76
45	9.597,22	0,58	5.598,38
46	5.819,49	0,58	3.394,70
47	6.926,42	0,58	4.040,41
48	2.727,87	0,58	1.591,26
49	2.902,56	0,58	1.693,16
50	5.699,20	0,58	3.324,53

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Tabla 86. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos al uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	761,35	1,00	761,35
2	0,00	1,00	0,00
3	1.042,64	1,00	1.042,64
4	4.074,23	1,00	4.074,23
5	2.955,20	1,00	2.955,20
6	1.209,91	1,00	1.209,91
7	891,21	1,00	891,21
8	768,97	1,00	768,97
9	799,66	1,00	799,66
10	953,77	1,00	953,77
11	1.112,73	1,00	1.112,73
12	1.079,42	1,00	1.079,42
13	841,89	1,00	841,89
14	1.759,51	1,00	1.759,51
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	731,33	1,00	731,33
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
20	0,00	1,00	0,00
21	0,00	1,00	0,00
22	2.062,41	1,00	2.062,41
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00
25	909,94	1,00	909,94
26	1.435,18	1,00	1.435,18
27	0,00	1,00	0,00
28	1.106,47	1,00	1.106,47
29	641,15	1,00	641,15
30	669,00	1,00	669,00
31	0,00	1,00	0,00
32	1.252,47	1,00	1.252,47
33	1.001,19	1,00	1.001,19
34	1.047,41	1,00	1.047,41
35	0,00	1,00	0,00
36	454,70	1,00	454,70
37	284,97	1,00	284,97
38	994,48	1,00	994,48
39	977,79	1,00	977,79
40	720,78	1,00	720,78
41	0,00	1,00	0,00
42	2.381,85	1,00	2.381,85
43	2.000,51	1,00	2.000,51
44	0,00	1,00	0,00
45	0,00	1,00	0,00
46	0,00	1,00	0,00
47	0,00	1,00	0,00
48	0,00	1,00	0,00
49	0,00	1,00	0,00
50	10.556,56	1,00	10.556,56

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

CAPÍTULO 6

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Incorporación de la Estrategias de Gestión para la Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística y el cumplimiento de obligaciones urbanísticas de construcción de equipamiento en los Planes Parciales del Macroproyecto Río Sur

Artículo 29. *Adición.* Adicionar la Subsección 1 *"Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística del Macroproyecto Río Sur"* a la Sección 1 *"Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística y de las Áreas de Manejo Especial"* del Capítulo 1 *"Gestión del Subsistema de Planificación Complementaria"* del Título 3 *"Gestión del Macroproyecto"* del Decreto Distrital 1098 de 2023. Su texto es el siguiente:

Subsección 1
"Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística del Macroproyecto Río Sur"

Artículo 204A. Definición de Transferencia de Aprovechamientos Entre Unidades de Actuación Urbanística del Macroproyecto Río Sur. *Estrategia que permite gestionar conjuntamente dos (2) o más unidades de actuación urbanística pertenecientes al Macroproyecto Río Sur, en el marco del respectivo proceso de licenciamiento, mediante el traslado de aprovechamientos entre las unidades de actuación urbanística a desarrollar, derivados de la transacción de éstos entre los interesados en la ejecución de la unidad de actuación urbanística.*

Este instrumento permite trasladar aprovechamientos en términos de densidad y de otros usos, respetando en todo caso los topes de aprovechamientos establecidos por el Plan Parcial para las UAU, así como las normas específicas y volumétricas adoptadas por el Macroproyecto Río Sur.

Las obligaciones urbanísticas a cumplirse mediante cesión de suelo correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanísticas involucradas, no podrá transferirse y deberá cumplirse en aquella Unidad de Actuación Urbanística donde fueron establecidas, de acuerdo con el planteamiento urbanístico establecido por el Plan Parcial específico. Aquellas que deban ser compensadas en dinero podrán transferirse en proporción al aprovechamiento y serán direccionadas a la inversión de las obras requeridas por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico, las cuales le serán entregadas al Operador Urbano o a la entidad competente,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

a través de un esquema fiduciario y priorizada su ejecución según los parámetros establecidos.

Artículo 204B. Criterios generales para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos. *Para la aplicación de la transferencia de aprovechamiento deberán cumplirse los siguientes criterios generales:*

204B. 1. Las unidades de actuación urbanística deberán pertenecer a planes parciales del Macroproyecto Río Sur.

204B. 2. La aplicación de los aprovechamientos transferidos entre unidades, deberá cumplir, en todo caso, con la normativa volumétrica establecida para el plan parcial en el que se ubique la unidad de actuación.

204B. 3. Este tipo de gestión no es incompatible con la aplicación de la estrategia de "convertibilidad de usos" establecida por el Macroproyecto Río Sur.

204B. 4. La habilitación de esta opción se concreta mediante la expedición simultánea de una licencia de urbanización independiente para cada Unidad de Actuación.

204B. 5. Las licencias de urbanización deben ser expedidas concomitantemente, indicando con claridad, la relación entre ambas, en cuanto a los aprovechamientos transferidos, las obligaciones generadas y su forma de cumplimiento, que, en todo caso, deberán establecerse de manera autosuficiente para cada unidad de actuación urbanística.

Artículo 204C. Procedimiento para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos. *Para la implementación de la estrategia deberá seguirse el siguiente procedimiento:*

204C. 1. Los interesados deberán demostrar su voluntad de desarrollo, mediante la presentación de la propuesta de un único proyecto urbano e inmobiliario, ante el Operador Urbano o en el caso que este no haya sido designado, ante el Departamento Administrativo de Planeación, para su visto

bueno, con la aprobación de los propietarios de las unidades de actuación participantes.

204C. 2. Una vez emitido el visto bueno y en caso de adelantarse mediante Operador Urbano, éste deberá presentar la propuesta de los interesados ante el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito de Medellín, firmada por los propietarios de las unidades de actuación urbanística intervinientes, la cual será estudiada por dicha dependencia y podrá ponerse en consideración de la Mesa de Coordinación Técnica para el otorgamiento de su viabilidad, en virtud del artículo 6 del Decreto Distrital 893 de 2017 o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

204C. 3. Luego de evaluar y aprobar la propuesta por parte de la Mesa de Coordinación Técnica, en virtud de los numerales 1, 4, 10, 18, 20, entre otros, del artículo 340 del Decreto Distrital 883 de 2015, modificado por el artículo 46 del Decreto 863 de 2020, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, en virtud de los numerales 1, 2, 4, 7, 10, 12, 16, entre otros, del artículo 343 del mencionado Decreto Distrital 883 de 2015.Tras ser validada por parte de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, en virtud de los numerales 1, 5, 6, 7, 10, entre otros, del artículo 345 del mencionado Decreto, o a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, en virtud de los numerales 1, 3, 7, 8, 9, entre otros, del artículo 346 del mismo Decreto; el Departamento Administrativo de Planeación deberá emitir una Resolución mediante la cual se establezca, como mínimo, la redistribución de los aprovechamientos transferidos y la forma como se concretarán las obligaciones urbanísticas a cumplir en sitio y su compensación en dinero para cada Unidad de Actuación Urbanística interviniente.

204C. 4. Esta Resolución deberá ser notificada a los interesados y al operador urbano y ser remitida a las diferentes curadurías urbanas del Distrito de Medellín, con el fin de servir de base para la revisión de la solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

204C. 5. Al momento de solicitar, de manera concomitante, las licencias de urbanización respectivas, los interesados deberán incluir dentro de la documentación de solicitud, la Resolución emitida por el Departamento Administrativo de Planeación que indique las características de la transferencia de los aprovechamientos y del cumplimiento de las obligaciones. Ambas licencias de urbanización deberán estar relacionadas, la una con la otra, incluyendo la Resolución que viabilizó la transferencia de aprovechamientos.

Artículo 30. ***Adición.*** Adicionar a la sección II DEL CAPITULO 1 del título III GESTIÓN DEL MACROPROYECTO el artículo 231A. Su texto es el siguiente:

Artículo 231A. Compensación en dinero para obligación de equipamientos. *La obligación urbanística por construcción de equipamiento para los planes parciales localizados en el AIE Med Río Sur adoptados bajo la vigencia de normas anteriores al Acuerdo 48 de 2014, identificados en la tabla del artículo 6 del Decreto Distrital 1098 de 2023, podrá compensarse en dinero, sin perjuicio del modelo de ocupación y la destinación específica para la construcción del equipamiento en el área del respectivo plan parcial.*

CAPÍTULO 6
Disposiciones finales

Artículo 31. ***Adiciones, modificaciones y derogatorias.*** El presente decreto distrital adiciona los artículos 75A, 204A, 204B y 204C al Decreto Distrital 1098 de 2023 y modifica sus artículos 2, 79, 80, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 152, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 166, 168, 169, 170, 171 y 172. Los demás artículos del Decreto 1098 de 2023 continúan vigentes.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 32. ***Vigencia.*** El presente decreto rige a partir de su publicación en la gaceta oficial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA
Alcalde de Medellín

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ
Directora
Departamento administrativo de Planeación

	Nombre	Firma
Proyectó	John Edward Bustamante S. Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	
Revisó	Arq. Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Juan Rafael Acevedo Mejía Arquitecto Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Abo Adriana María Zapata Flórez Profesional Universitaria -Despacho Departamento Administrativo de Planeación	
Aprobó	Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad (E) Departamento Administrativo de Planeación	

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN