



DECRETO PROVISIONAL 1720176381 DE 2025

Por medio del cual se modifica el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Norte, revisado y ajustado por el Decreto Distrital 1113 de 2023, con respecto al Plan Parcial de renovación urbana Polígono Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín, se incorpora la estrategia de gestión para la Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística de los Planes Parciales del Macroproyecto y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades constitucionales, conferidas en los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política de 1991, las legales conferidas en el numeral 1 y 14 del literal D del artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, artículo 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 464 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y,

CONSIDERANDO QUE

El artículo 3 de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales, entre los cuales, se encuentran los señalados en los numerales 2° y 3° del mencionado artículo, asociados a: “*(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...).*”

De conformidad con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, un plan parcial es el instrumento mediante el cual, se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo sus características particulares que permitan su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

El parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, define los parámetros para adelantar los procesos de modificación y ajuste de planes parciales vigentes y establece que, en caso de requerirse, se efectuarán estos, teniendo en cuenta únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste y se sustentarán con base en la misma reglamentación con la que fue adoptado el plan parcial; así mismo, dispone que la solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

El Decreto Único Nacional 1077 de 2015, reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reitera las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial; en particular, en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1, reitera lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

El Decreto Distrital No. 1113 de 2023 revisó y ajustó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Rio Norte; en la sección 10, adoptó el Plan Parcial de renovación urbana, polígono Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín, en vigencia del Acuerdo Municipal 48 de 2014, por medio del cual se adoptó la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, hoy, Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín; disposición que constituye el marco normativo de dicho plan parcial, de conformidad con el parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

El Macroproyecto MEDRío Zona Río Norte, tiene como objetivo principal dentro de su proceso de planificación estructurar el Corredor del Río y los desarrollos incompletos y desarticulados en términos urbanísticos y ambientales, como recurso para equilibrar el territorio de las laderas nororiental y noroccidental, vinculadas al Río Medellín, según se establece en el Plano 9. Área de Intervención Estratégica, protocolizado con el Acuerdo Municipal 48 de 2014.

En el artículo 191 del Decreto Distrital 1113 de 2023 relacionado con el Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín, se establecieron como sus objetivos generales: La conformación de un sistema de espacio público con relación a la quebrada, generando condiciones normativas que permitan la integración de predios para optimizar la ocupación del suelo, y la identificación de



las condiciones de las viviendas actuales y la promoción de los procesos de reajuste de terrenos que permitan ofertar nuevo suelo para vivienda.

El área de planificación del plan parcial posee un área bruta de 132.240,08 m² y un área neta de 120.169,30 m²; la cual posee dos (2) propietarios: La Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, y la Policía Nacional, que a su vez constituirán la estructura básica de planificación y gestión del mismo plan parcial, de conformidad con los folios de matrículas inmobiliarias números: 01N – 75611, 01N - 5188161 y 01N – 5188162.

El artículo 182 del Decreto 1113 de 2023, contempló el proyecto de delimitación en siete (7) Unidades de Actuación Urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, cada una de ellas, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en esa sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

Es así como, en la Tabla No. 87 del Decreto Distrital 1113 de 2023 se reportan por cada una de las matrículas inmobiliarias, la distribución de las áreas brutas y netas correspondientes a cada Unidad de Actuación Urbanística, con su respectivo porcentaje de participación así:

Tabla 87. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

PROPIETARIO	CBML/M.I.	UAU	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA	% DE PARTICIPACIÓN
Empresa de Desarrollo Urbano - EDU	502004000 3/01N-75611	1	8.685,96	8.685,96	7%
		2	22.539,60	21.979,34	18%
		3	15.697,83	14.050,94	12%
		4	30.668,82	28.352,38	24%
Policía Nacional	5020040 005/01N-5188161	5	34.123,73	28.493,87	24%
	5020040 004/01N-5188162	6	7.818,97	7.602,97	6%
		7	12.705,17	11.003,83	9%

Fuente. Tabla 87. Decreto Distrital 1113 de 2023



La Empresa de Desarrollo Urbano - EDU – con el fin de lograr la ejecución de las cuatro (4) unidades de actuación urbanísticas asociadas al inmueble de su propiedad, adelantó un análisis de las normas aplicables al polígono Z2-R-48, correspondiente al Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín, adoptado mediante el Decreto Distrital 1113 de 2023, en el cual se evidenció que, algunos valores reportados en las tablas e incisos de los artículos 179 y 184 del citado Decreto Distrital, referentes a las áreas netas, a los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas definidos en general para el polígono y para cada Unidad de Actuación Urbanística presentaban imprecisiones numéricas.

Los anteriores errores se enmarcan en yerros de digitación, por cuanto al ser contrastada la información con el documento técnico de soporte se encuentra que las tablas y cifras allí citadas, son correctas y las sumas se muestran ajustadas; por tanto, las inconsistencias que se encontraron deben ser aclaradas y corregidas, teniendo como sustento para ello, lo expresado en texto y tablas en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital en mención.

El artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece la posibilidad de corregir en cualquier tiempo los errores formales que puedan existir en los actos administrativos con la limitación de que con dicha corrección no se puede dar lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivir los términos legales para demandar el acto y de igual manera que una vez corregido el acto, dicha corrección deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda.

En el estudio adelantado por la EDU, se evidenció que en el artículo 179 “Área de Planificación del Plan Parcial” del Decreto Distrital No. 1113 de 2023, el área de planificación, indica un área bruta de 132.240,08 m² y un área neta de 120.236,26 m²; comparando el área neta mencionada en este artículo, con la citada en el Documento Técnico de Soporte de la revisión del año 2023 del Macroproyecto, se tiene que en tal documento en su numeral 8.10.1 ÁREA DE PLANIFICACIÓN se cita “El área de planificación posee un área bruta de 132,240.07m² y un área neta de 120,169.14m².”.

La anterior inconsistencia se corrobora, además, con las áreas discriminadas en la Tabla No. 87 del artículo 182 “Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística” del Decreto en cita, donde se encontró que la sumatoria de las áreas netas de las unidades de actuación urbanística del plan parcial suman 120.169,30 m².



En este sentido se hace necesario aclarar en el artículo 179 “Área de Planificación del Plan Parcial” del Decreto Distrital No. 1113 de 2023 que el área neta correcta del plan parcial es 120.169,30 m².

Por su parte, el artículo 184 del Decreto Distrital 1113 de 2023, determina lo correspondiente a las cargas urbanísticas por unidad de actuación urbanística, indicando en la Tabla No. 90 las cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística para Espacio Público. En dicha tabla se evidencia un error en la unidad de actuación urbanística 1, correspondiente a la cifra de la columna del área de cesión publica para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero, en la cual se citó la suma de 10.427,23 m², cuando realmente el valor correcto es de 1.427,23 m², de conformidad con lo citado en las tablas 222 y 227 de los numerales 8.10.5.1.2 CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y 8.10.5.1.3 EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS, del documento técnico de soporte de la modificación del Macroproyecto MED Río Zona Norte del año 2023, con el fin de que la sumatoria corresponda a lo establecido en la tabla en referencia del artículo 184 para un total de 29.024,40 m²

También, se evidencia un error de digitación en la obligación de áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos en suelo y adecuación para la UAU 7, a la que se le cita una obligación de 2.099,07 m², para ambas obligaciones (suelo y adecuación), para poder hacer el cierre de la suma total del plan parcial correspondiente a 28.826,53 de obligación total por concepto de suelo a ceder y de 28.812,46m², por adecuación del suelo de cesión.

Por consiguiente, es necesario modificar el Decreto Distrital No. 1113 de 2023 en el sentido de corregir los errores aritméticos que se presentan en el área de planificación del Plan Parcial, en cuanto al área neta y en las cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística-Espacio Público, sin que estas correcciones alteren las delimitaciones contenidas en el mismo Decreto, ajustes que se enmarcan en las disposiciones del artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, puesto que con este ajuste no se afectan el sentido material de las disposiciones adoptadas con el Decreto Distrital original.

Por otra parte, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el plan parcial como instrumento mediante el cual se desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial en suelos sometidos a

tratamiento de desarrollo o renovación, precisando el modelo de ocupación, el reparto equitativo de cargas y beneficios y los derechos de construcción o aprovechamiento urbanístico, el legislador facultó expresamente a las entidades territoriales para revisar, ajustar y redistribuir aprovechamientos con el fin de garantizar el interés general, la viabilidad de los proyectos y el cumplimiento de las metas de Vivienda en el marco de dicho instrumento.

El Acuerdo Municipal No. 48 de 2014 reconoce en varios acápite la importancia del reparto equitativo de cargas y beneficios de cara a un modelo de ocupación coherente, eficiente y eficaz, habilitando con ello, el uso de mecanismos de redistribución que optimicen dicho modelo de ocupación, siempre que no se excedan los máximos definidos a escala de macroproyecto o plan parcial, tal como se establece en los artículos 219, 287, 587 y 589 del plan de ordenamiento territorial vigente.

De conformidad con lo establecido en el literal “e) Aprovechamientos y obligaciones” del numeral 1 del artículo 458 “Alcances normativos de los macroproyectos”, del Acuerdo Municipal 048 de 2014, los Macroproyectos Urbanos posibilitan 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 de la norma citada. 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.

La anterior estrategia de gestión, referida a la transferencia de aprovechamientos entre unidades de actuación urbanística de los planes parciales de renovación urbana a nivel de Macroproyecto, y cuando se trata de un mismo propietario del suelo, tiene como antecedente el Decreto Distrital 472 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,”* en el cual se viabilizó la gestión conjunta de dos (2) o más unidades de actuación urbanística en el marco del Macroproyecto y definió en sus artículos 204 A, 204 B, y 204 C, los criterios generales y el procedimiento para su implementación.

La transferencia de aprovechamientos urbanísticos dentro de un mismo Plan Parcial constituye una herramienta legítima de gestión y ordenamiento del territorio, en la medida en que se encuentra amparada por los principios de



equidad, eficiencia y función social y ecológica de la propiedad, consagrados en los artículos 58 y 82 de la Constitución Política, así como en los artículos 2 y 3 de la Ley 388 de 1997 y sus modificaciones en la Ley 2079 de 2021.

Ahora, la equidad no solo debe predicarse del instrumento de gestión en sí mismo, como medio para garantizar el reparto de cargas y beneficios, sino que debe entenderse igualmente, desde su adopción o vinculación a cada uno de los macroproyectos que se revisen o formulen en el Distrito de Medellín, como una herramienta que facilita y consolida el modelo de ocupación que se plantea desde el plan de ordenamiento territorial, puesto que con su incorporación se garantiza el principio de equidad territorial en el Distrito consagrado en el artículo 5 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, por cuanto se habilita su implementación, ya no solo para el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRÍo, Zona Río Sur, sino que se extiende ahora con el presente decreto para la Zona Rio Norte, donde el reto de gestión asociada del territorio es aún mayor.

Para el caso específico del Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín es necesario tener en cuenta que los desarrollos del componente de Vivienda de interés social (VIS) y Vivienda de interés prioritario (VIP) en las Unidades de actuación urbanística No. 1, 2, 3 y 4, además de atender al modelo de ocupación adoptado mediante el Decreto Distrital No. 1113 de 2023, obedecen también a la necesidad de responder al condicionamiento bajo el cual la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE, le asignó de manera definitiva el predio identificado con matrícula inmobiliaria 01N-75611 y CBML 05020040003, en el cual se ubican las unidades de actuación urbanística No. 1, 2, 3 y 4 a la Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín – EDU, conforme a las Resoluciones No. 981 de 2021 y 567 de 2022 expedidas por la SAE, para el desarrollo de vivienda social.

Conforme a lo expuesto, se hace necesario que los aprovechamientos planteados para el plan parcial, puedan ser objeto de transferencia entre unidades de actuación urbanística; específicamente en el manejo y consolidación de la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario; sin que ello implique alteraciones en la delimitación de cada unidad de actuación urbanística. De tal manera que, por medio de la redistribución de aprovechamientos residenciales y la correspondiente densidad, sea posible el desarrollo consolidado y oportuno del componente de vivienda social, en las primeras unidades de actuación urbanísticas.

Por ende, la transferencia de aprovechamientos entre las unidades de actuación urbanística No. 1, 2, 3 y 4, optimizará la localización, accesibilidad y disposición



de los desarrollos a proyectar para las VIS y VIP, con sus respectivos servicios públicos domiciliarios y dotación de espacio público, de manera tal que se garantice la viabilidad económica y técnica del plan parcial; evitando así, la dispersión de la oferta de vivienda social y prioritaria, favoreciendo economías de escala en su desarrollo; además asegura el equilibrio del reparto de cargas y beneficios. Siendo así, la transferencia de aprovechamientos urbanísticos dentro del mismo plan parcial resulta ajustada a derecho, fortalece la política pública de vivienda social y prioritaria, y contribuye a la concreción del modelo de ocupación planteado en el Acuerdo Municipal 48 de 2014, sin alterar los determinantes estructurantes del sistema público y colectivo ni las cargas previamente definidas.

Por otro lado, el número de viviendas también se debe ajustar considerando para cada una de las unidades su respectiva proporción en la densidad definida en el artículo 185 del Decreto 1113 de 2023, de la siguiente manera: Mediante la transferencia de aprovechamientos es posible trasladarlos en términos de densidad y de otros usos, respetando, en todo caso, los topes de aprovechamientos establecidos por el Plan Parcial para las UAU objeto del licenciamiento, así como las demás normas específicas y volumétricas adoptadas por el Macroproyecto Río Norte. Esta variación en el número de viviendas por unidad de actuación urbanística se produce como efecto de la transferencia de los aprovechamientos entre las distintas unidades, con la salvaguarda de que con dicha transferencia no se superarán las densidades dadas por el POT.

En el caso de las cargas urbanísticas a cumplirse mediante cesión de suelo correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanísticas involucradas, no podrán transferirse y deberán 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, a través de un esquema fiduciario y priorizada su ejecución, según los parámetros establecidos.

Respecto a los criterios definidos para la transferencia de aprovechamientos establecidos en el Macroproyecto Río Sur y los establecidos para dicho propósito para el Macroproyecto Río Norte, no se hace necesario, incorporar nuevos criterios; en tanto para la implementación del mismo mecanismo de gestión del suelo, se parte del reconocimiento del proceso de ordenación territorial multiescalar en el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de



Medellín, tomando al Plan de Ordenamiento Territorial-Acuerdo Municipal 048 de 2014 y su reparto de norma urbanística, establecido en el artículo 280 “*Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas*” 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.

En consecuencia, los criterios generales para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos en el Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín, se determinarán en este Decreto.

Conforme al artículo 251 del Decreto Distrital 1113 de 2023, es posible revisar durante su vigencia, tanto el Macroproyecto como sus planes parciales, lo cual puede concluir en que, de manera oficiosa o a solicitud de parte, se ajusten los contenidos correspondientes al modelo de ocupación, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados, con la garantía de mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a escala general en el ámbito del Macroproyecto.

Con base en 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 es el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín la única instancia y autoridad a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación y ajuste del plan parcial.

La presente modificación no requiere concertación con la autoridad ambiental, por cuanto su objeto no está asociado a intervención de los elementos ambientales del área de planificación, ni se encuentra enmarcada dentro de las condiciones establecidas por el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

En cumplimiento del artículo 4 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamento 1077 de 2015, se adelantó el proceso de información pública, citación a propietarios y vecinos, del polígono Z2_R_48 Plan Parcial De Renovación Urbana Escuela de Carabineros Carlos Holguín del Macroproyecto AIE MEDRIO Norte, se realizó a través de correo certificado desde el 30 de



septiembre al 2 de octubre del 2025, enviando un total de 40 cartas para el mismo número de propietarios y vecinos identificados en el proceso. Esto se realizó mediante la plataforma de gestión documental “Mercurio” del Distrito Especial de Medellín.

De igual manera y con 9 propietarios y vecinos que no pudieron ser citados de manera personal, debido a que en las direcciones donde fueron remitidas las citaciones no se conocía al propietario citado o la dirección era inexistente, se realizó su citación mediante aviso en la página web del Distrito Especial de Medellín, la cual fue publicada en la página web del Distrito de Medellín el pasado 21 de octubre del año en curso.

En respuesta a lo anterior, una vez recibida la correspondencia y a través de correo electrónico, se recibieron por parte de los propietarios y vecinos interesados 7 solicitudes de información en representación de 10 propietarios, los cuales fueron respondidos enviando la presentación del Plan Parcial en mención e invitando a participar en las reuniones programadas para ampliar este tema.

Presencialmente se atendieron 17 propietarios y vecinos del plan parcial, tanto de forma individual como también en dos reuniones los días 16 y 23 de octubre, programadas en el Centro Especializado de Acompañamiento a Proyectos Urbanísticos del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

Con la modificación que se adopta mediante el presente Decreto Distrital al Macroproyecto MEDRÍO Zona Río Norte, se busca aclarar las obligaciones urbanísticas que realmente fueron establecidas para el Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín, además del área neta que corresponde al polígono de renovación y, finalmente, brindar al Macroproyecto otro mecanismo que facilite la gestión de las unidades de actuación urbanística.

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 xxxx 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,

DECRETA

Capítulo 1 Generalidades

Artículo 1. Objeto. Modificar el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Norte, con el fin de corregir errores aritméticos en el área neta del plan parcial identificada en la tabla 87 del artículo 179 y la Tabla No. 90 del artículo 184 respecto de las cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística para espacio Público del Plan Parcial de renovación urbana Polígono Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín, conforme a lo descrito en la parte considerativa de este decreto e incorporar la estrategia de gestión de transferencia de aprovechamientos entre unidades de actuación urbanística del Plan Parcial.

Parágrafo: Hacen parte integrante del presente decreto, el Documento Técnico de Soporte que sustenta la modificación de ajustes al plan parcial citado.

Artículo 2. Alcance de la modificación. La modificación y ajuste del Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Norte en cuanto al Plan Parcial de renovación urbana Polígono Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín y demás planes parciales, permitirá:

- 2.1.** Subsanar errores aritméticos en algunas de las áreas correspondientes a las cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística para espacio Público, y en el área de planificación del Plan Parcial, en lo que tiene que ver con el área neta.
- 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.
- 2.3.** Optimizar la localización y disposición de los desarrollos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario del Plan parcial dentro de las unidades de actuación urbanísticas, para que sean económicamente

viables, sin alterar la delimitación de cada unidad de actuación urbanística ni las infraestructuras de espacio público en general dispuestas en el modelo de ocupación adoptado,

- 2.4.** Contar con una nueva estrategia de gestión que dinamice los procesos de ejecución de las diferentes unidades de actuación urbanística de los diferentes planes parciales del Macroproyecto con el fin de consolidar de una manera más eficiente el modelo de ocupación que se plantea en dicho instrumento.

Capítulo 2

Modificaciones al articulado de la sección 10 Plan Parcial de Renovación Urbana Polígono Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín” del Decreto Distrital No. 1113 de 2023

Artículo 3. Modificar el Artículo 179 “Área de planificación del Plan Parcial” de la Sección 10 del Capítulo 3 del Título II del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z2_R_48, ESCUELA DE CARABINEROS CARLOS HOLGUÍN” del Decreto Distrital No. 1113 de 2023; el cual quedaría así:

Artículo 179. Área de planificación del Plan Parcial. El área de planificación posee un área bruta de 132.240,08 m² y un área neta de 120.169,30 m², la cual está conformada por tres (3) predios pertenecientes a dos (2) propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Parágrafo. Además de los documentos legales establecidos por el Decreto Nacional 1077 de 2015, para el ajuste del Plan Parcial Carabineros, se tendrán como anexos asociados al mismo, los siguientes: i) Estudio de amenaza de detalle; ii) Documento de Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado radicado EPM 20220130007541 del 18 de enero de 2022 y; iii) estudio de movilidad.

Artículo 4. Modificar el artículo 184 “Cargas por unidad de actuación urbanística” de la Sección 10 del Capítulo 3 del Título II “PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN

URBANA POLÍGONO Z2_R_48, ESCUELA DE CARABINEROS CARLOS HOLGUÍN" del Decreto Distrital No. 1113 de 2023, respecto a la Tabla No. 90, el cuál quedará así:

"Artículo 184. 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 *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 89. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística-Vías

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU				
UAU	VÍAS			
	Áreas de cesión pública para vías nuevas. Suelo (m ²)	Áreas de cesión pública. Adecuación (m ²)	Área de adecuación de vías existentes (m ²)	Áreas de adecuación de andenes existentes (m ²)
1	2.638,77	2.638,77	-	-
2	4.855,15	4.855,15	558,67	1,60
3	4.701,02	4.701,02	1.464,24	182,66
4	9.135,91	9.135,91	2.218,23	98,22
5	4.083,63	4.083,63	2.109,36	1.108,18
6	2.885,84	2.861,78	142,58	73,41
7	1.283,57	2.861,78	809,42	891,91
TOTAL	29.583,88	29.559,82	7.302,51	2.355,97

Tabla 90. Cargas Asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística - Espacio Público

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU			
UAU	ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y	Área de cesión publica para espacio público de



	encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m²)	encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m²)	esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	2378,55	2378,55	1419,10
2	4342,38	4342,38	8715,13
3	3301,31	3301,31	9631,01
4	8896,36	8896,36	3665,71
5	6894,79	6894,79	00
6	14,07	00	2130,71
7	2999,07	2.999,07	3462,73
TOTAL	28.826,53	28812,46	29.024,40

Fuente. Documento Técnico de Soporte, Departamento Administrativo de Planeación, 2025

Parágrafo 1. Las UAU asumen las siguientes cargas urbanísticas externas, las cuales deberán ser consignadas en las correspondientes licencias de urbanización, como obligaciones urbanísticas.

Tabla 91. Cargas externas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística
CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU

UAU	CARGA EXTERNA AL PLAN PARCIAL		
	Áreas de adecuación de vías existentes (m ²)	Áreas de adecuación de andenes existentes (m ²)	Área de adecuación de vía nueva (m ²)
1	51,21	328,36	87,96
2	133,77	857,67	229,75
3	133,38	855,16	229,08
4	181,54	1163,99	311,80
5	0	0	0



6	0	0	0
7	363,37	562,35	0
TOTAL	863,27	3767,53	858,59

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 92. Otras cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	CARGA EN OTRAS UAU				
	Áreas de cesión y adecuación de vías nuevas UAU 5 (m ²)	Áreas de cesión y adecuación de espacio público nuevo UAU 5 (m ²)	Área de adecuación de vías existentes UAU 5 (m ²)	Áreas de adecuación de vías nuevas UAU 6 (m ²)	Áreas de adecuación de espacio público nuevo UAU 6 (m ²)
1	159,60	20,29	247,13	2,46	1,44
2	416,88	53	645,50	6,44	3,76
3	415,66	52,84	643,62	6,42	3,75
4	565,77	71,92	876,05	8,74	5,11
5	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-
TOTAL	1557,92	198,05	2412,30	24,06	14,07

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 2. En consideración a la existencia de la condición resolutoria de los predios de la Policía Nacional y mientras estos mantengan el uso actual y permitido por dicha condición, en caso de requerirse las áreas para cesiones viales y espacios públicos de esparcimiento y encuentro, el operador urbano podrá implementar las alternativas que se citan en el documento técnico de soporte a saber:

184.1. Afectación por obra pública en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989;

184.2. Construcción de la vía y cesión del suelo por parte de la Policía Nacional. y;

184.3. Transferencia de la faja de terreno a título gratuito a favor del Distrito de Medellín.

Capítulo 3

Incorporación de la Estrategia de Gestión para la Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística en los Planes Parciales del Macroproyecto Río Norte

Artículo 5. Adición. Adicionar la Subsección 1 “Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística en el Macroproyecto MEDRío, Zona Río Norte”, 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 1113 de 2023. Su texto es el siguiente:

Subsección 1

“Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística en el Macroproyecto MEDRío, Zona Río Norte”

Artículo 204.1 Definición de Transferencia de Aprovechamientos Entre Unidades de Actuación Urbanística del Macroproyecto Río Norte. Estrategia que permite gestionar conjuntamente dos (2) o más unidades de actuación urbanística pertenecientes al Macroproyecto MEDRío, Zona Río Norte, 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 Norte.

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

Artículo 204.2. Criterios generales para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos. Para la aplicación de la transferencia de aprovechamiento deberán cumplirse los siguientes criterios generales:

- 204.2. 1. *Las unidades de actuación urbanística deberán pertenecer a planes parciales del Macroproyecto MEDRío, Zona Norte.*
- 204.2. 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.*
- 204.2. 3. *Este tipo de gestión no es incompatible con la aplicación de la estrategia de “convertibilidad de usos” establecida por el Macroproyecto MEDRío, Zona Norte.*
- 204.2. 4. *La habilitación de esta opción se concreta mediante la expedición simultánea de una licencia de urbanización independiente para cada Unidad de Actuación.*
- 204.2.5. *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 204.3. Procedimiento para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos. Para la implementación de la estrategia deberá seguirse el siguiente procedimiento:



- 204.3. 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.*
- 204.3. 2. *Una vez emitido el visto bueno y en caso de adelantarse el proceso 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 intervenientes, la cual será estudiada por dicha dependencia y podrá ponerse en consideración de la Mesa de Coordinación Técnica de Operadores Urbanos, 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.*
- 204.3. 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 de cómo se concretarán las obligaciones urbanísticas a cumplir en sitio y/o su compensación en otro sitio o en dinero para cada Unidad de Actuación Urbanística interveniente.*
- 204.3. 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 que ésta sirva de base para la*



revisión de la solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes.

204.3. 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.*

Capítulo 4 Disposiciones Finales

Artículo 6. Modificaciones y adiciones. El presente Decreto Distrital modifica los artículos 179 y 184 del Decreto 1113 de 2023 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Rio Norte, se deroga el Decreto Municipal 2077 de 2015, modificado por el Decreto Municipal 2480 de 2019, que lo adoptaron y modificaron, y se dictan otras disposiciones” y adiciona la Subsección 1 a la Sección 10 del Capítulo 3 del Título III y los artículos 204.1, 204.2 y 204.3 al referido Decreto Distrital.

Artículo 7. 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

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Comutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Directora
Departamento administrativo de Planeación

	Nombre	Firma
Proyectó	John Edward Bustamante S. Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	
Revisó	Martha Eugenia González Arq. Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Arq. Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de programa (E) 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	

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
PARA LA MODIFICACIÓN DEL MACROPROYECTO AIE
MEDRIO NORTE Y PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA Z2_R_48, ESCUELA DE CARABINEROS
CARLOS HOLGUÍN, DECRETO DISTRITAL 1113 DE 2023**

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU
DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN
2025

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. DIAGNÓSTICO.....	5
2.1. Evidencia de Inconsistencias Aritméticas	
2.2. Transferencia de Aprovechamientos	
3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO	15
3.1. Frente a inconsistencias aritméticas	
3.2. Frente a la transferencia de aprovechamientos	
4. FORMULACIÓN	15
5.OTRAS DISPOSICIONES.....	20
BIBLIOGRAFÍA.....	21

1. INTRODUCCIÓN

Atendiendo lo establecido en la normativa nacional, en cuanto a la posibilidad de formular instrumentos de segundo y tercer nivel que complementen, precisen y desarrollen las disposiciones desarrolladas bajo el Acuerdo Municipal 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín, se ejecuta en el 2015, la formulación del Macroproyecto Rio Norte, adoptado inicialmente, bajo el Decreto Municipal 2077 de 2015, “Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MED Río, Zona Río Norte y se dictan otras disposiciones”; este, fue modificado por iniciativa pública a través del Decreto Municipal 2480 de 2019, “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRío, Zona Río Norte, esencialmente, ajustando el plan parcial Andercol-Tricentenario; posteriormente, fue revisado y ajustado nuevamente, por iniciativa pública, por el Decreto Distrital 1113 de 2023, “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRío, Zona Río Norte, se derogan los Decretos municipales 2077 de 2015, y 2480 de 2019, y se dictan otras disposiciones.” El macroproyecto en cuestión, se delimita en correspondencia a los polígonos con tratamiento de renovación urbana, consolidación niveles 2 y 3, APIs y Conservación nivel 3, tal y como se establece en el Acuerdo 048 de 2014, los cuales son: Z2_API_56, RIO_API_62, Z2_R_49, Z1_R_2, Z1_R_3, Z1_R_1, Z1_R_5, Z1_R_4, Z1_CN3_3, Z2_CN2_67, Z2_CN2_63, Z2_C2_3, Z1_R_7, Z2_R_45, Z2_R_46, Z1_API_1, Z1_R_6, Z1_R_8, Z2_CN2_58, Z2_CN2_62, Z1_C3_1, Z2_CN3_36, Z1_CN2_6, Z2_R_48, Z2_R_49 y se identifican en los Planos protocolizados de Áreas de Intervención Estratégica 9/33 y de Tratamientos Urbanos 22/33; de estos, fueron adoptados 11 planes parciales de renovación urbana, incluyendo, también, el Plan Parcial Moravia, adoptado según Decreto 0321 del 29 de mayo de 2018.

Tabla 27 Cortes temporales

Número	Polígono	Normativo	Nombre	Macroproyecto	Horizonte
1	Z1_R_1	Acuerdo 48 de 2014	Los Comuneros	Norte	2025
2	Z1_R_2	Acuerdo 48 de 2014	La Frontera	Norte	2025
3	Z1_R_3	Acuerdo 48 de 2014	La Francia	Norte	2025
4	Z1_R_4	Acuerdo 48 de 2014	Andalucía	Norte	2025

5	Z1_R_5	Acuerdo 48 de 2014	Villaniza	Norte	2025
6	Z1_R_6	Acuerdo 48 de 2014	Palermo - San Isidro	Norte	2025
7	Z1_R_8	Acuerdo 48 de 2014	Miranda	Norte	2040
8	Z2_R_45	Acuerdo 48 de 2014	Andercol	Norte	2040
9	Z2_R_46	Acuerdo 48 de 2014	Plaza De Ferias	Norte	2025
10	Z2_R_48	Acuerdo 48 de 2014	Carabineros	Norte	2040
11	Z2_R_49	Acuerdo 48 de 2014	La Candelaria	Norte	2040

Fuente: EDU, 2015.

De los polígonos mencionados, el Z2-R-48, que corresponde al Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín, se encuentra constituido por tres predios; siendo uno de estos, propiedad de la Empresa de Desarrollo Urbano-EDU-, y dos de la Policía Nacional. La destinación de este plan parcial está dirigida, esencialmente, al desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria con fluctuación de venta del producto inmobiliario dependiendo si aplica o no el máximo valor establecido por la nación para los proyectos ubicados en polígonos de renovación urbana; siendo de interés, actualmente, el desarrollo de las primeras cuatro (4) unidades de actuación urbanística, de las siete (7) resultantes del modelo de ocupación aprobado, las cuales, son propiedad de la EDU. Esta empresa industrial y comercial del Estado, ha realizado una alianza estratégica con la Empresa desarrolladora y constructora de proyectos inmobiliarios Arquitectura y Concreto S.A.S., la cual, es una sociedad colombiana, con domicilio en el Municipio de Medellín (Antioquia), legalmente constituida mediante la escritura pública N° 631 del 2 de abril de 1990, otorgada en la Notaría Diecisiete (17) de Medellín, identificada con el NIT 800.093.117-3; dicha empresa, viene liderando un trabajo conjunto, entre ambas entidades, en el proceso de estructuración de los proyectos inmobiliarios que se desarrollarán en esas primeras cuatro (4) unidades de actuación urbanística, en el predio identificado con matrícula inmobiliaria 01N-75611 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos Zona Norte, a través de diferentes modelaciones asociadas a las cabidas urbanísticas y constructivas para tales proyectos, así como, los diseños arquitectónicos y de ocupación de ese territorio.

Como resultado de tales modelaciones, se ha identificado que pueden ser optimizados tanto la disposición de las edificaciones como su destinación específica en cada unidad de actuación urbanística, de una manera diferencial, es decir,

redistribuyendo los aprovechamientos urbanísticos y la intensidad de usos entre estas, siempre en concordancia con el Modelo de Ocupación adoptado para este polígono, referido a las infraestructuras públicas y, de esta manera, facilitar la gestión y desarrollo de la vivienda social que actualmente requiere el Distrito.

Al realizar un estudio minucioso de las normas aplicables al polígono Z2-R-48, correspondiente al Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín, adoptado mediante el Decreto Distrital 1113 de 2023, donde se pretende realizar el desarrollo de la vivienda social arriba mencionada, se pudo evidenciar que, las áreas reportadas, en algunos ítems están erradas, tanto en el articulado como en las tablas que hacen referencia a las áreas netas, a los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas definidos, en general, para el polígono y para cada Unidad de Actuación Urbanística, que, deben ser aclaradas y corregidas, teniendo como sustento para ello, lo expresado en texto y tablas en el Documento Técnico de Soporte del Decreto ya citado y en el artículo 45 del Código Contencioso Administrativo, que expresa: *“Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda”.*

Por otro lado, se tiene que, recientemente, al Macroproyecto AIE MEDRío Zona Sur, adoptado mediante el Decreto Distrital 1098 de 2023, se incorporaron algunas estrategias a través del Decreto Distrital 0472 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.”, para activar la herramienta de transferencia de aprovechamientos, sumándola a la gestión del Macroproyecto, con el fin de atender las necesidades de optimizar el modelo urbanístico de los proyectos en las unidades de actuación urbanística, con la idea de agrupar las tipologías de vivienda o de usos en las diferentes unidades para lograr eficiencias urbanas y de operación en los proyectos inmobiliarios; por ello, se considera que, frente al derecho a la equidad territorial y la eficacia administrativa, de los que trata el artículo 5 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, entre otros, se deberán incorporar estas mismas estrategias

de transferencia de aprovechamientos para dinamizar la gestión del desarrollo del macroproyecto AIE MEDRío Zona Norte.

Por lo antes expuesto, se considera necesario proceder con la modificación del Macroproyecto AIE MEDRío Zona Norte, Decreto Distrital 1113 de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 251, que expresa lo siguiente: *“Revisión del Macroproyecto y sus planes parciales. El macroproyecto y sus planes parciales, podrá revisarse durante su vigencia, entendiendo por revisión de los instrumentos de planificación complementaria aquí reformulados, el proceso técnico, administrativo y jurídico a partir del cual, la Administración Distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a escala plan parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados.*

En todo caso, este proceso de modificación deberá mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a escala general del Macroproyecto y deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial”.

2. DIAGNÓSTICO

2.1. Evidencia de Inconsistencias Aritméticas.

Una vez revisado el articulado y tablas del Macroproyecto AIE Med Río Zona Norte, adoptado mediante el Decreto Distrital 1113 de 2024, referidos al Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín, polígono de Renovación Urbana Z2-R-48, se evidenciaron tanto imprecisiones numéricas asociadas a las áreas netas del polígono en general y las Unidades de Actuación Urbanística-UAU-, como a las correspondientes a las Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos en Suelo (m^2) y de adecuación (m^2) de estas en la UAU 7 y a compensar en dinero por cada UAU, y las sumatorias totales, por cuanto difieren de las reportadas en los textos de los numerales y tablas asociados

a este plan parcial, dentro del *Documento Técnico de Soporte* del Macroproyecto, como a continuación se describe:

Con respecto al Área Neta del Polígono o de Planificación:

En el artículo 179, que trata del Área de planificación del Plan Parcial, se describe el área neta del polígono lote, así: “*El área de planificación posee un área bruta de 132.240,08 m² y un área neta de 120.236,26 m², la cual está conformada por 2 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.*”

Nota. Subrayado, cursiva y comillas fuera de texto.

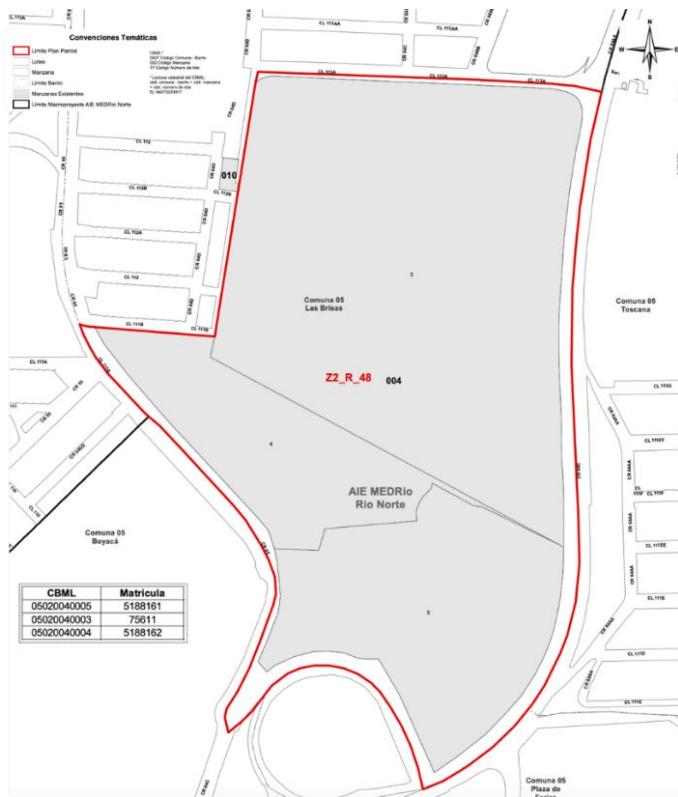
Según la Tabla 87, donde se reportan las áreas netas por unidad de actuación urbanística, si se realiza la sumatoria de tales áreas, se tiene como resultado que el área neta total es de: 120.169, 30 m²

Tabla 87. Conformación de las unidades de actuación urbanística en el plan parcial Carabineros

PROPIETARIO	CBML/M.I.	UAU	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA	% DE PARTICIPACIÓN
Empresa de Desarrollo Urbano - EDU	5020040003/01N-75611	1	8.685,96	8.685,96	7%
		2	22.539,60	21.979,34	18%
		3	15.697,83	14.050,94	12%
		4	30.668,82	28.352,38	24%
Policía Nacional	5020040005/01N-5188161	5	34.123,73	28.493,87	24%
		6	7.818,97	7.602,97	6%
	5020040004/01N-5188162	7	12.705,17	11.003,83	9%

Fuente: Decreto 1113 de 2023 - Departamento Administrativo de Planeación

Figura 1. Polígono del Plan Parcial Carabineros. Constitución predial del Polígono



Fuente: Decreto 1113 de 2023 - Departamento Administrativo de Planeación

Una vez revisado el contenido del Documento Técnico de Soporte del Macroproyecto AIE MEDRío Zona Norte, se pudo evidenciar lo siguiente en el numeral **8.10.1 ÁREA DE PLANIFICACIÓN:**

“El área de planificación posee un área bruta de 132,240.07m² y un área neta de 120,169.14m², de la cual hacen parte 3 propietarios aproximadamente, quienes constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el Plano 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias del respectivo plan parcial.”

Nota. *Subrayado, cursiva y comillas fuera de texto.*

Según el numeral 8.10.5.1.1 **BENEFICIOS ASUMIDOS POR EL PLAN PARCIAL** Se *identifican como beneficios aquellos asignados según el reparto*

a escala general, previamente enunciado, cuyos valores para el polígono Z2_R_48 se referencian a continuación:

Tabla 218. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z2_R_48. Carabineros

ITEM	CANTIDAD
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP**	33527,23M ²
Cantidad de Viviendas de Interés Prioritario - VIP*	745UN
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS **	38646,45 M ²
Cantidad de Viviendas de Interés Social - VIS	644 UN
Edificabilidad vivienda comercial (VIS RUB)	154585,79 M ²
Cantidad de vivienda comercial (VIS RUB)	2576 UN
Edificabilidad en otros usos	18025,4 M ²
Obligación de generación de Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento, Encuentro y Equipamiento Básico Social/comunitario en el polígono	29024,49 M ²
Obligación Suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento, Encuentro y Equipamiento Básico Social/comunitario en el polígono que se compensa en dinero para generarse por fuera del polígono	29024,4 M ²
Obligación de construcción de equipamiento	4146 M ²
Total cantidad de viviendas	3965 UN

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2023

. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del subsistema de espacio público de espaciamiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general. Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 370. La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:

Tabla 219. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z2_R_48. Carabineros

UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en otros usos (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	8.685,96	18.976,27	98%	2%	18.550,00	426,26
2	21.979,33	49.237,98	97%	3%	47.697,12	1.540,86
3	14.050,93	49.703,47	99%	1%	48.960,33	743,15
4	28.352,38	67.455,24	98%	2%	66.186,45	1.268,79
5	28.493,89	24.803,92	49%	51%	12.133,22	12.670,70
6	7.602,97	14.142,84	96%	4%	13.579,16	563,68
7	11.003,83	20.465,15	96%	4%	19.653,20	811,95
TOTAL	120.169,30	244.784,87			226.759,47	18.025,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2023

Como se puede evidenciar en el numeral 8.10.1 ÁREA DE PLANIFICACIÓN, y en las tablas 87 y 219 del numeral 8.10.5.1.1 BENEFICIOS ASUMIDOS POR EL PLAN PARCIAL, las áreas netas de cada unidad de actuación urbanística no se modifican y la sumatoria de las mismas corresponde al ÁREA NETA del polígono que es de 120.169,30 m².

Con respecto a las Cargas por Unidad de Actuación Urbanística:

También, se encontraron inconsistencias aritméticas en los datos reportados en la tabla 90 del Artículo 184. **Cargas por unidad de actuación urbanística** del Decreto Distrital 1113 de 2024 con respecto a los datos reportados en las tablas 222 y 227 de los numerales 8.10.5.1.2 CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y 8.10.5.1.3 EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS, como a continuación se describe:

Artículo 184. 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 mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 90. Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del plan parcial.

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU			
UAU	ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m ²)	Área de cesión publica para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	2378,55	2378,55	10427,23
2	4342,38	4342,38	8735,82
3	3301,31	3301,31	9652,62
4	8896,36	8896,36	3694,81
5	6894,79	6894,79	00
6	14,07	00	2208,75
7	2099,07	2.099,07	3305,17
TOTAL	28.826,53	28812,46	29.024,40

Fuente: Decreto 1113 de 2023 - Departamento Administrativo de Planeación

En el Documento Técnico de Soporte del Decreto 1113 de 2023, Numeral **8.10.5.1.2 CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**, se

expresa: "Se identifican como cargas las estipuladas en el plan de ordenamiento territorial y aquellas específicas del plan parcial que son necesarias para consolidar el planteamiento urbanístico propuesto; las cuales, están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales, son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral xxx. A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 222. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z2_R_48. Carabineros

UAU	Vías				Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías nuevas. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para vías nuevas. Adecuación (m ²)	Áreas de adecuación de vías existentes (m ²)	Áreas de adecuación de andenes existentes (m ²)	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	2.638,77	2.638,77	-	-	2.378,55	2.378,55	1.419,10
2	4.855,15	4.855,15	558,67	1,60	4.342,38	4.342,38	8.715,13
3	4.701,02	4.701,02	1.464,24	182,66	3.301,31	3.301,31	9.631,01
4	9.135,91	9.135,91	2.218,23	98,22	8.896,36	8.896,36	3.665,71
5	4.083,63	4.083,63	2.109,36	1.108,18	6.894,79	6.894,79	0,00
6	2.885,84	2.861,78	142,58	-73,41	14,07	-0,00	2.130,71
7	1.283,57	1.283,57	809,42	891,91	2.999,07	2.999,07	3.462,73
TOTAL	29.583,88	29.559,82	7.302,51	2.355,97	28.826,53	28.812,46	29.024,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2023.

En el Documento Técnico de Soporte del Decreto 1113 de 2023, en el Numeral **8.10.5.1.3 EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**. La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación: ...

. CARGAS RESULTANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo, las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 227. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z2_R_48. Carabineros

UAU	Vías				Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías nuevas. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para vías nuevas. Adecuación (m ²)	Áreas de adecuación de vías existentes (m ²)	Áreas de adecuación de andenes existentes (m ²)	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	2.638,77	2.638,77	-	-	2.378,55	2.378,55	1.419,10
2	4.855,15	4.855,15	558,67	1,60	4.342,38	4.342,38	8.715,13
3	4.701,02	4.701,02	1.464,24	182,66	3.301,31	3.301,31	9.631,01
4	9.135,91	9.135,91	2.218,23	98,22	8.896,36	8.896,36	3.665,71
5	4.083,63	4.083,63	2.109,36	1.108,18	6.894,79	6.894,79	- 0,00
6	2.885,84	2.861,78	142,58	73,41	14,07	- 0,00	2.130,71
7	1.283,57	1.283,57	809,42	891,91	2.999,07	2.999,07	3.462,73
TOTAL	29.583,88	29.559,82	7.302,51	2.355,97	28.826,53	28.812,46	29.024,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2023.

Como se puede apreciar, en la fila de la UAU 7 de las tablas 222 y 227 del DTS del Decreto 1113 de 2023, se presentan inconsistencias en las áreas reportadas en las Columnas de Espacio Público con respecto a las reportadas en la Tabla 90 del Decreto 1113 de 2023; es necesario precisar que, las áreas a reportar de forma correcta, en la Tabla 90, son las que se expresan en las tablas 222 y 227, como se resalta en los cuadros respectivos; valores que, al realizar la sumatoria de las áreas reportadas para las unidades de actuación urbanística 6 y 7 del predio Carabineros, de la Tabla 228 del mismo DTS, dan los resultados coherentes con los valores reportados en las tablas mencionadas; siendo así, los valores correctos para la UAU 7 en las Columnas referidas a las Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m²), será de 2.999, 07 m² y no de 2.099,07m² y a las Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m²), será de 2.999,07 m² y no de 2.099,07m².

Así mismo, se evidenciaron las inconsistencias en las áreas reportadas en la Tabla 90 del artículo 184 del Decreto 1113 de 2023 ya precitada, en la última columna, que corresponde a las Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²), donde se aprecia que hubo varios errores de digitación, al no coincidir estos con los valores reportados en las tablas 222 y 227 del DTS del Decreto en cuestión. A continuación, se presenta tabla que contiene un comparativo entre las áreas reportadas en la Tabla 90 del Decreto 1113 de 2023 y las Tablas 222 y 227 del Documento Técnico de Soporte de este Decreto.

Tabla 1. Comparativo de áreas reportadas entre el DTS y Decreto 1113 de 2023

UAU	TABLA 90 ARTÍCULO 184 DECRETO 1113 DE 2023	TABLA 222 DTS NUMERAL 8.10.5.1.2	TABLA 227 DTS NUMERAL 8.10.5.1.3
1	10427,23	1.419,10	1.419,10
2	8735,82	8.715,13	8.715,13
3	9652,62	9.631,01	9.631,01
4	3694,81	3.665,71	3.665,71
5	00	0,00	- 0,00
6	2208,75	2.130,71	2.130,71
7	3305,17	3.462,73	3.462,73
TOTAL	29.024,40	29.024,40	29.024,40

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano-EDU

Tabla 228. Cargas por predio- Polígono Z2 R 48. Carabineros

PREDIO	Vías				Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías nuevas. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para vías nuevas. Adecuación (m ²)	Áreas de adecuación de vías existentes (m ²)	Áreas de adecuación de andenes existentes (m ²)	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
SAE	21.331	21.331	4.241	282	18.919	18.919	23.431
POLICÍA	4.084	4.084	2.109	1.108	6.895	6.895	0
CARABINEROS	4.169	4.145	952	965	3.013	2.999	5.593
TOTAL	29.584	29.560	7.303	2.356	28.827	28.812	29.024

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2023.

También, se encontraron inconsistencias aritméticas en los datos reportados en la tabla 90 del Artículo **184. Cargas por unidad de actuación urbanística** del Decreto 1113 de 2024 con respecto a los datos reportados en las tablas 222, 227 y 228 del documento técnico de soporte, correspondientes a las Cargas por Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín y el total de cargas por predio; como a continuación se describe y se señala:

Artículo 184. 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 mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 90. Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del plan parcial.

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU			
UAU	ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m ²)	Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	2378,55	2378,55	10427,23
2	4342,38	4342,38	8735,82
3	3301,31	3301,31	9652,62
4	8896,36	8896,36	3694,81
5	6894,79	6894,79	00
6	14,07	00	2208,75
7	2099,07	2.099,07	3305,17
TOT AL	28.826,53	28812,46	29.024,40

Fuente: Decreto 1113 de 2023 - Departamento Administrativo de Planeación

Se puede evidenciar que existen varios errores en la tabla 90; los cuales, pudieron ser causados por el traslado de la información desde el DTS al Proyecto de Decreto; por cuanto la sumatoria total en la cuarta columna del **Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)** sería equivocada (34.719,23m²) si se consideraran los valores reportados por cada unidad de actuación urbanística; así mismo, difieren de los reportados en las tablas 222 y 227 del DTS para cada UAU, los cuales, al sumarlos, si responden aritméticamente, al reporte del área total a ceder, que es de 29.024,40m², como se evidencia también, en la Tabla 228.

2.2. Transferencia de aprovechamientos.

Con el fin de mantener el principio de equidad territorial, dispuesto en el **Artículo 5 Principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial. Numeral 3. La equidad social y territorial** “Entendida como la igualdad de oportunidades de acceso a los bienes y servicios derivados del desarrollo territorial, que gestiona y promueve el Estado para su población, en especial a aquella en mayores condiciones de vulnerabilidad social, económica y ambiental.” Y, en el **Numeral 14. Eficiencia Administrativa** “Entendida como la capacidad de la institucionalidad pública para adaptarse, establecer procesos y procedimientos claros, flexibles y documentados que permitan dar respuesta completa, precisa y oportuna a las exigencias del territorio.”, en vista de que, bajo el Decreto Distrital 0472 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.”, se otorgó la posibilidad de realizar la transferencia de aprovechamientos entre unidades de actuación urbanística de los planes parciales de renovación urbana adoptados por el Decreto 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.”, y en vista de que, se observa que este es un mecanismo que puede facilitar la gestión del desarrollo urbanístico y constructivo de las unidades de actuación urbanística resultantes de los planes parciales adoptados en el Macroproyecto de la zona norte del AIE del Río, cuando son de un mismo propietario; por tanto, se evidenció la necesidad de incorporar este mecanismo de gestión y su respectivo procedimiento en la normativa del Decreto 1113 de 2023, que se pretende modificar.

3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

3.1. Frente a las inconsistencias aritméticas.

ÁREA NETA REAL DEL POLÍGONO:

Una vez halladas las inconsistencias aritméticas en los artículos 179 y 184 y las tablas 87 y 90 respectivamente, correspondientes al Decreto Distrital 1113 de 2023, con respecto a los datos reportados en el numeral 8.10.5.1.1., y las tablas 87 y 219, las áreas netas de cada unidad de actuación urbanística no se modifican y la sumatoria de las mismas corresponde al ÁREA NETA del polígono que, realmente, es de 120.169,30 m².

CON RESPECTO A LAS CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:

Así mismo, se deben corregir las inconsistencias aritméticas encontradas en la tabla 90 del Artículo 184. **Cargas por unidad de actuación urbanística** del Decreto Distrital 1113 de 2024, según los datos reportados en las tablas 222 y 227 de los numerales 8.10.5.1.2 CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y 8.10.5.1.3 EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS, tablas 222, 227 y 228; así:

Tabla 90. *Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del plan parcial.*

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU			
UAU	ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m ²)	Área de cesión publica para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)

1	2378,55	2378,55	1.419,10
2	4342,38	4342,38	8.715,13
3	3301,31	3301,31	9.631,01
4	8896,36	8896,36	3.665,71
5	6894,79	6894,79	0,00
6	14,07	00	2.130,71
7	2999,07	2.999,07	3.462,73
TOTAL	28.826,53	28812,46	29.024,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

En este sentido, para proceder con las correcciones requeridas y aquí evidenciadas, se deberá hacer uso de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, que establece la posibilidad de realizar las correcciones de errores formales en los actos administrativos, para lo cual, se podrá expedir un acto administrativo que ajuste las inconsistencias encontradas, sin necesidad del agotamiento del procedimiento propio que tiene la modificación de planes parciales, por cuanto se trata simplemente de un ajuste formal que no altera de manera material, los contenidos del Decreto y del DTS y la cartografía que lo complementan.

3.2. Frente a la transferencia de aprovechamientos.

Con respecto a la necesidad de incorporar la normativa asociada a la posibilidad de transferencia de aprovechamientos entre unidades de actuación urbanística resultantes de los planes parciales de renovación urbana, cuando estas son de un mismo propietario, dispuesta en el Decreto 472 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.”, se concluye que, es coherente y necesaria, frente a los principios de equidad social y territorial y eficiencia administrativa establecidos en los numerales 3 y 14 del artículo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial.

4. FORMULACIÓN

A partir de las conclusiones resultantes del diagnóstico realizado frente a los asuntos a resolver para la modificación pretendida por los interesados del Decreto

Distrital 1113 de 2023, conforme al artículo 251, donde expresa que: “*El macroproyecto y sus planes parciales, podrá revisarse durante su vigencia. Se entiende por revisión de los instrumentos de planificación complementaria aquí reformulados, el proceso técnico, administrativo y jurídico a partir del cual, la Administración Distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a escala plan parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados.*

En todo caso, este proceso deberá mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a escala general (Macroproyecto). Este proceso deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.”

A continuación, se formulan las modificaciones de interés a realizar al Decreto Distrital 1113 de 2023, con el fin de corregir las inconsistencias aritméticas halladas en este para el Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín y de incorporar en la normativa general, la posibilidad de transferencia de aprovechamiento con su respectivo procedimiento, en función de dar cumplimiento a los principios rectores establecidos en el artículo 5, numerales 3 y 14 del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, como ya se ha expresado en las conclusiones del Diagnóstico realizado.

En primera instancia, se deberá Modificar el artículo 179 Área de planificación del Plan Parcial del Decreto 1113 de 2023, modificando el dato reportado de área neta total del polígono e incorporando el dato reportado de área neta total del polígono en el numeral 8.10.5.1.1., del DTS del Decreto 1113 de 2023, como a continuación se describe:

“El área de planificación posee un área bruta de 132.240,08 m² y un área neta de 120.169,30 m², la cual está conformada por 2 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.”

En segunda instancia, Modificar el artículo 184. Cargas por unidad de actuación urbanística del Decreto 1113 de 2023, cambiando los datos reportados en la tabla

90, de acuerdo con los datos reportados en las tablas 222 y 227 del documento técnico de soporte, correspondientes a las Cargas por Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial del decreto citado, como a continuación se describe:

UA U	Vías				Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías nuevas. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para vías nuevas. Adecuación (m ²)	Áreas de adecuación de vías existentes (m ²)	Áreas de adecuación de andenes existentes (m ²)	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m ²)	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	2.638,77	2.638,77	-	-	2.378,55	2.378,55	1.419,10
2	4.855,15	4.855,15	558,67	1,60	4.342,38	4.342,38	8.715,13
3	4.701,02	4.701,02	1.464,24	182,66	3.301,31	3.301,31	9.631,01
4	9.135,91	9.135,91	2.218,23	98,22	8.896,36	8.896,36	3.665,71
5	4.083,63	4.083,63	2.109,36	1.108,18	6.894,79	6.894,79	0,00
6	2.885,84	2.861,78	142,58	73,41	14,07	0,00	2.130,71
7	1.283,57	1.283,57	809,42	891,91	2.999,07	2.999,07	3.462,73
TO TA L	29.583,88	29.559,82	7.302,51	2.355,97	28.826,53	28.812,46	29.024,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2023.

Y, finalmente, Incorporar un capítulo en los instrumentos de gestión del Decreto 1113 de 2023, que trata de la posibilidad de transferencia de aprovechamientos tal como se establece en el Decreto 0472 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.”, así:

1.1. Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística del Macroproyecto Río Norte

La aplicación de la herramienta de Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística del Macroproyecto Río Norte, se entiende como la estrategia que

permite gestionar conjuntamente dos (2) o más unidades de actuación urbanística pertenecientes al Macroproyecto Río Norte, 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 estos entre los interesados en la ejecución de la unidad de actuación urbanística.

1.1.1. Transferencia en materia de aprovechamientos.

Este instrumento permite para el caso de los aprovechamientos, 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 objeto del licenciamiento, así como, las demás normas específicas y volumétricas adoptadas por el Macroproyecto Río Norte.

1.1.2. Transferencia en materia de cargas urbanísticas.

En el caso de las cargas urbanísticas, las obligaciones urbanísticas a cumplirse mediante cesión de suelo correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanísticas involucradas, no podrán transferirse y deberán 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 direccionaladas 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, a través de un esquema fiduciario y priorizada su ejecución según los parámetros establecidos.

1.1.3. Criterios generales para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos.

Para la aplicación de la transferencia de aprovechamiento deberán cumplirse los siguientes criterios generales:

- Las unidades de actuación urbanística deberán pertenecer a planes parciales del Macroproyecto Río Norte.
- 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.
- Este tipo de gestión no es incompatible con la aplicación de la estrategia de “convertibilidad de usos” establecida por el Macroproyecto Río Norte.
- La habilitación de esta opción se concreta mediante la expedición simultánea de una licencia de urbanización independiente para cada Unidad de Actuación.

- 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.

1.1.4. Procedimiento para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos.

Para la implementación de la estrategia deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- 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.
- Una vez emitido el visto bueno y en caso de adelantarse mediante Operador Urbano, este 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 intervenientes, 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, complemento o sustituya.
- 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 interveniente.
- 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.

- 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.

5. OTRAS DISPOSICIONES

Se consideran como premisas de este proceso, conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general.

Esta modificación propuesta para el Decreto Distrital 1113 de 2023, se surtirá mediante Decreto previamente publicado en la página web del Municipio en los términos del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación-Alcaldía de Medellín y no implicará agotar las instancias de información a propietarios y vecinos establecidas para la revisión del Plan.

Sin detrimento de lo anterior, de acuerdo con el Decreto de adopción, se deberá atender lo dispuesto en el ARTÍCULO 2.2.4.1.1.8, en donde se indica que, una vez radicado el proyecto de modificación del Macroproyecto Rio Norte, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones. La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de modificación al Macroproyecto Rio Norte en donde está contenida la norma del Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín.

BIBLIOGRAFÍA

- Acuerdo 048 de 2014, “Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias” - Plan de Ordenamiento Territorial Medellín. (2014). Departamento Administrativo de Planeación – Concejo de Medellín.
- Decreto 1113 de 2023. “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRío, Zona Río Norte, se derogan los Decretos municipales 2077 de 2015, y 2480 de 2019, y se dictan otras disposiciones.”. Departamento Administrativo de Planeación – Distrito Especial de Ciencia Innovación y Tecnología de Medellín.
- Decreto 2480 de 2019. “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRío, Zona Río Norte, en el sentido de ajustar el plan parcial Andercol Tricentenario (2019). Departamento Administrativo de Planeación – Distrito Especial de Ciencia Innovación y Tecnología de Medellín.
- Decreto 2077 del 2015. “Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MED Rio, Zona Rio Norte y se dictan otras disposiciones.” (2015). Departamento Administrativo de Planeación – Distrito Especial de Ciencia Innovación y Tecnología de Medellín.
- Documento técnico de Soporte del Decreto 1113 de 2023 (2023). Departamento Administrativo de Planeación. Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI) de Medellín.
- Documento técnico de Soporte del Decreto 2077 de 2015 (2015). Departamento Administrativo de Planeación. Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI) de Medellín.
- Decreto 0472 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.”



Memoria Justificativa
Decreto Provisional 1720176381 de 2025

Dependencia que desarrolla el proyecto de norma	Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.
Título del proyecto de decreto o resolución	Por medio del cual se modifica el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Norte, revisado y ajustado por el Decreto Distrital 1113 de 2023, con respecto al Plan Parcial de renovación urbana Polígono Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín, se incorpora la estrategia de gestión para la Transferencia de Aprovechamientos entre Unidades de Actuación Urbanística de los Planes Parciales del Macroproyecto y se dictan otras disposiciones.
Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.	<p>Antecedentes:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En el 2023 el Distrito Especial de Medellín en desarrollo de los instrumentos de segundo nivel, expidió el Decreto Distrital 1113 de 2023 <i>“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de</i></p>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Norte, se derogan el Decreto 2077 de 2015 modificado por el Decreto 2480 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones”.

El Macroproyecto MEDRío Zona Río Norte, tiene como objetivo principal dentro de su proceso de planificación estructurar el Corredor del Río y los desarrollos incompletos y desarticulados en términos urbanísticos y ambientales, como recurso para equilibrar el territorio de las laderas nororiental y noroccidental, vinculadas al Río Medellín, según se establece en el Plano 9. Área de Intervención Estratégica, protocolizado con el Acuerdo Municipal 48 de 2014.

La Ley 388 de 1997 establece en su artículo 19 que los planes parciales son instrumentos mediante los cuales, se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo las características particulares que permitan su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

A su vez el artículo 27 de la citada Ley establece el procedimiento para la adopción o modificación de planes parciales y específicamente en su parágrafo 4 determina que, para la modificación o ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo, se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

Dicho procedimiento fue desarrollado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.4.1.1. y siguientes, el cual establece una etapa de formulación y radicación en la oficina de planeación, una etapa de citación a propietarios y vecinos, de viabilidad técnica por parte de la oficina de planeación, de concertación ambiental si se requiere y de adopción por el alcalde municipal o distrital mediante Decreto.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El Decreto Distrital No. 1113 de 2023 revisó y ajustó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Rio Norte; en la sección 10, adoptó el Plan Parcial de renovación urbana, polígono Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín, en vigencia del Acuerdo Municipal 48 de 2014, por medio del cual se adoptó la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, hoy, Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín; disposición que constituye el marco normativo de dicho plan parcial, de conformidad con el parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

El área de planificación del plan parcial posee un área bruta de 132.240,08 m² y un área neta de 120.169,30 m²; la cual posee dos (2) propietarios: La Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, y la Policía Nacional, que a su vez constituirán la estructura básica de planificación y gestión del mismo plan parcial, de conformidad con los folios de matrículas inmobiliarias números: 01N – 75611, 01N - 5188161 y 01N – 5188162.

El artículo 182 del Decreto 1113 de 2023, contempló el proyecto de delimitación en siete (7) Unidades de Actuación Urbanística, que componen el área de intervención de este plan parcial, cada una de ellas, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en esa sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

La Empresa de Desarrollo Urbano - EDU – con el fin de lograr la ejecución de las cuatro (4) unidades de actuación urbanísticas asociadas al inmueble de su propiedad, adelantó un estudio minucioso de las normas aplicables al polígono Z2-R-48, correspondiente al Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín, adoptado mediante el Decreto Distrital 1113 de 2023 en el cual se evidenció,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que las áreas reportadas en algunos ítems están erradas, tanto en los incisos del articulado del decreto como en algunas de sus tablas, en aquellos referentes a las áreas netas, a los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas definidos en general para el polígono y para cada Unidad de Actuación Urbanística.

Los anteriores errores se enmarcan en yerros de digitación, por cuanto al ser contrastada la información con el documento técnico de soporte se encuentra que las tablas y cifras allí citadas, son correctas y las sumas se muestran ajustadas.

El artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece la posibilidad de corregir en cualquier tiempo los errores formales que puedan existir en los actos administrativos con la limitación de que con dicha corrección no se puede dar lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivir los términos legales para demandar el acto y de igual manera que una vez corregido el acto, dicha corrección deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda.

Los errores identificados están en los artículos 179 en cuanto a citarse de manera correcta el área neta del plan parcial y en el artículo 184 en cuanto a citar correctamente las obligaciones de la Tabla 90, en la cual se citó una obligación área de cesión publica para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero, la cual corresponde a 10.427,23 m² cuando realmente corresponde al valor de 1.427,23 m² con el fin de que la sumatoria corresponda a lo establecido en la tabla en referencia del artículo 184 para un total de 29.024,40 m²

También, se evidencia un error de digitación en la obligación de áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos en suelo y adecuación para la



UAU 7, a la que se le cita una obligación de 2.099,07 m², para ambas obligaciones (suelo y adecuación), para poder hacer el cierre de la suma total del plan parcial correspondiente a 28.826,53 de obligación total por concepto de suelo a ceder y de 28.812,46m², por adecuación del suelo de cesión, de conformidad con lo citado en las tablas 222 y 227 de los numerales 8.10.5.1.2 CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y 8.10.5.1.3 EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS, del documento técnico de soporte de la modificación del Macroproyecto MED Río Zona Norte del año 2023.

Por otra parte, se pretende incorporar para el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Rio Norte, la estrategia de gestión de transferencia de aprovechamientos entre unidades de actuación urbanística de los planes parciales de renovación urbana a nivel de Macroproyecto, y cuando se trata de un mismo propietario del suelo, teniendo como antecedente el Decreto Distrital 472 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,” en el cual se viabilizó la gestión conjunta de dos (2) o más unidades de actuación urbanística en el marco del Macroproyecto y definió en sus artículos 204 A, 204 B, y 204 C, los criterios generales y el procedimiento para su implementación.

Con lo anterior además de facilitarse la gestión del desarrollo del plan parcial, se garantiza la equidad territorial entre los Macroproyectos del Río, en cuanto a que se habilita para el Macroproyecto Río Norte, la posibilidad de acceder a la transferencia de aprovechamientos.



	<p>La transferencia de aprovechamientos urbanísticos dentro de un mismo Plan Parcial constituye una herramienta legítima de gestión y ordenamiento del territorio, en la medida en que se encuentra amparada por los principios de equidad, eficiencia y función social y ecológica de la propiedad, consagrados en los artículos 58 y 82 de la Constitución Política, así como en los artículos 2 y 3 de la Ley 388 de 1997 y sus modificaciones (Ley 2079 de 2021).</p> <p>Oportunidad y Conveniencia.</p> <p>El Plan Parcial de Renovación Urbana, polígono Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín, contiene en su área de planificación el predio con matrícula inmobiliaria 01N-75611, que la SAE adjudicación definitiva al Distrito Especial de Medellín por medio de la Empresa de Desarrollo Urbano EDU. Predio sobre el cual se establecieron 4 unidades de actuación urbanística y en las cuales, mediante un ejercicio de cooperación entre los sectores público y privado, se pretende consolidar un desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario en desarrollo de la condición resolutoria con que fuera cedido el predio, esto es, que fuera destinado exclusivamente al desarrollo de viviendas de interés social.</p> <p>De otro lado la revisión que hiciera la EDU de la norma específica para el predio en mención permitió identificar errores de forma el Decreto Distrital 1113 de 2023, los cuales, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 pueden ser ajustados en cualquier tiempo.</p> <p>Adoptar la presente modificación al plan parcial citado, constituye un aporte a la búsqueda de la consolidación del modelo de ciudad que se plantea para Medellín, al facilitar la gestión de los predios que conforman sus</p>
--	---



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

unidades de actuación urbanística, además que posibilita el desarrollo de vivienda de interés social en el Distrito, con lo cual se hace un aporte a la disminución de los déficit de vivienda digna en Medellín, se concreta la condición resolutoria con que se asignó el predio y se aporta a la mejora normativa en cuanto a corregir los yerros de transcripción que se identificaron el Decreto Distrital 1113 de 2023, por medio del cual revisó y ajustó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRÍO, Zona Rio Norte.

En cumplimiento del artículo 4 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamento 1077 de 2015, se adelantó el proceso de información pública, citación a propietarios y vecinos, del polígono Z2_R_48 Plan Parcial De Renovación Urbana Escuela de Carabineros Carlos Holguín del Macroproyecto AIE MEDRÍO Norte, se realizó a través de correo certificado desde el 30 de septiembre al 2 de octubre del 2025, enviando un total de 40 cartas para el mismo número de propietarios y vecinos identificados en el proceso. Esto se realizó mediante la plataforma de gestión documental “Mercurio” del Distrito Especial de Medellín. De los propietarios citados 9 no pudieron ser citados de manera personal, debido a que en las direcciones donde fueron remitidas las citaciones no se conocía al propietario o la dirección era inexistente, por lo que se realizó su citación mediante aviso en la página web del Distrito Especial de Medellín, la cual fue publicada en la página web del Distrito de Medellín el pasado 21 de octubre del año en curso.

En respuesta a lo anterior, una vez recibida la correspondencia y a través de correo electrónico, se recibieron por parte de los propietarios y vecinos interesados 7 solicitudes de información en representación de 10 propietarios, los cuales fueron respondidos enviando la presentación del Plan Parcial en mención e invitando a participar en las reuniones programadas para ampliar la información. Presencialmente se atendieron 17 propietarios y



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	vecinos del plan parcial, tanto de forma individual como también en dos reuniones los días 16 y 23 de octubre, programadas en el Centro Especializado de Acompañamiento a Proyectos Urbanísticos del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.
Las normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto	El parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015.
La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.	La vigencia del Macroproyecto RioNorte, así como la de sus planes parciales está dada hasta tanto se encuentren vigentes los contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, adoptado mediante Acuerdo Municipal 48 de 2014.
Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto	El presente decreto distrital modifica los artículos 179 y 184 del Decreto 1113 de 2023 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Rio Norte, se deroga el Decreto Municipal 2077 de 2015, modificado por el Decreto Municipal 2480 de 2019, que lo adoptaron y modificaron, y se dictan otras disposiciones” y adiciona la Subsección 1 a la Sección 10 del Capítulo 3 del Título III y los artículos 204.1, 204.2 y 204.2, al referido Decreto Distrital.
Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre de que pudiera tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto (en caso de que sea procedente)	No aplica.
El ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido.	Esta reglamentación rige para la jurisdicción del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y se implementa dentro del polígono Z2_R_48 del Acuerdo Municipal 048 de 2014.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Impacto económico si fuera el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto.	No aplica.	
Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesario)	No es un ingreso, ni un gasto.	
Cualquier otro aspecto que la dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.	No aplica.	
Seguridad jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia	SI: NO: X	
Proyectó: John Edward Bustamante S. Abogado - Contratista Departamento Administrativo Planeación	Revisó: Martha Eugenia González Arq. Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Arq. Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de programa (E) 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