



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECRETO PROVISIONAL NÚMERO 1720174948 DE 2025

*“Por el cual se modifica el Decreto Municipal 0608 de 2003 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación y Consolidación Parque San Lorenzo en Suelo Urbano de la Ciudad de Medellín” aplicable a los polígonos de Renovación Z3-R6 y parte de Consolidación Z3-CN2-12”, y se dictan otras disposiciones.”*

### EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en particular de las conferidas por el artículo 315, numeral 3 de la Constitución Política de 1991, el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los artículos 2.2.4.1.1 y 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con los artículos 208 al 216 del Acuerdo Municipal 062 de 1999, y el artículo 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, y

### CONSIDERANDO QUE:

El artículo 58 de la Constitución Política de 1991, consagra la propiedad privada como una función social que a su vez comporta una función ecológica y dota de garantías de protección al titular legítimo de un bien inmueble; sin embargo, reconoce que dichos derechos particulares deberán ceder ante el interés general, en atención a los principios de solidaridad y equidad.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 19 define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

El artículo 92 de la misma Ley 388 de 1997 señala, que los Planes de Ordenamiento territorial y sus instrumentos de desarrollo deberán contemplar la destinación de un porcentaje del suelo incorporado a expansión urbana para

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



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

programas de vivienda de interés social. Esta misma obligación se extiende a los planes parciales formulados para renovación urbana, sin perjuicio de que dichos programas puedan localizarse en otras áreas de la ciudad, conforme a las disposiciones generales sobre uso del suelo. En este sentido, corresponderá a los planes parciales definir tanto la ubicación de los terrenos destinados a este fin como los mecanismos de compensación de cargas urbanísticas, cuando ello sea necesario. Además, las zonas destinadas a vivienda de interés social deberán ejecutarse conforme a ese uso específico, ya sea por sus propietarios o, cuando exista declaratoria de utilidad pública, por las entidades públicas competentes.

La Ley 388 de 1997 en su esencia, consagra que el ordenamiento del territorio debe responder a la evolución de las condiciones urbanas, garantizando el uso racional del suelo y promoviendo su aprovechamiento conforme a criterios de sostenibilidad, equidad y eficiencia. En este sentido, el Plan Parcial Parque San Lorenzo requiere una modificación que permita viabilizar su ejecución y consolidar uno de sus propósitos que es el de generar vivienda de interés social.

Por su parte el artículo 8 ibidem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: “(...) *La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)*”.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín fue adoptado por Acuerdo Municipal 062 de diciembre 30 de 1999, complementado por el Acuerdo 23 de 2000; y con la revisión de mediano plazo en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y de largo plazo en el Acuerdo 48 de 2014.

El artículo 158 del citado Acuerdo 062 de 1999, definió las áreas o polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, como aquellas que cumplen un papel fundamental para la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, en las cuales se promuevan transformaciones que permitan potenciar la utilización del suelo urbano en la ciudad de Medellín, resolviendo los conflictos funcionales que se presentan.

El Plan Parcial San Lorenzo, fue adoptado mediante el Decreto 0608 de 2003, prorrogado por el Decreto 0635 de 2010 y el parágrafo del artículo 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014. Este plan parcial constituye un instrumento del ordenamiento territorial orientado a la Renovación Urbana del sector de Niquitao,



en el centro del hoy Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Sin embargo, pese a su vigencia y a la importancia estratégica del mismo, a la fecha no ha sido posible el desarrollo de las Unidades de Gestión allí delimitadas, lo que ha generado la necesidad de revisar y ajustar sus disposiciones con la finalidad de facilitar su implementación efectiva.

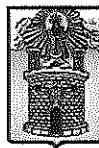
En la formulación del Plan Parcial San Lorenzo se definieron once (11) Unidades de Gestión Urbanística – UG-, concebidas como áreas de actuación autónoma conforme a lo dispuesto en el artículo 39 del Decreto 2181 de 2006, reglamentario del Decreto 879 de 1998 (posteriormente integrado al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015); y en concordancia, con los principios de gestión del suelo contenidos en la Ley 388 de 1997.

Estas unidades fueron delimitadas para permitir la ejecución progresiva y coordinada de las actuaciones urbanísticas requeridas para la renovación urbana del sector Niquitao, garantizando la distribución equitativa de cargas y beneficios, la generación de suelo para vivienda de interés social, y la consolidación del modelo de ocupación propuesto en el instrumento.

No obstante, pese a la adopción del Plan mediante el Decreto 0608 de 2003, y a las prórrogas otorgadas por los Decretos 0635 de 2010 y el Acuerdo Municipal 048 de 2014, a la fecha ninguna de las once (11) unidades ha sido desarrollada, lo que evidencia una ineeficacia en la aplicación de los mecanismos de gestión previstos, principalmente en las áreas centrales de la ciudad, donde factores como la alta fragmentación predial y las actividades económicas existentes, han dificultado la gestión asociada entre propietarios.

Esta situación encuentra sustento en varios factores de orden normativo y operativo: la ausencia de iniciativa privada articulada, la falta de gestión predial integrada y la obsolescencia de las disposiciones técnicas frente a las condiciones actuales del territorio.

En consecuencia, y conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Ley 388 de 1997, se configura la necesidad de modificar internamente las Unidades de Gestión UG 5 y UG11, actualizando los instrumentos de actuación y de gestión de ocupación del suelo con las estrategias y componentes del Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE - MEDRío, Zona Río Centro, Decreto Distrital 1166 de 2023, de conformidad con las directrices establecidas en los artículos 9, 10 y 14 del mismo, en especial aquellas relativas a la gestión asociativa, la vivienda como soporte de la actividad urbana y la protección a moradores. - dentro del



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

ámbito del Plan Parcial, siempre que dichas actuaciones no modifiquen las estrategias estructurantes del modelo de ocupación adoptado en el mismo Plan.

Cabe señalar que las únicas actuaciones materiales ejecutadas en el ámbito del plan, corresponden a proyectos previos a su adopción, desarrollados bajo iniciativa pública por entidades como la Corporación para la Vivienda y el Desarrollo Social CORVIDE (actualmente liquidada), entre ellos los proyectos “El Cajón”, “Multifamiliar San Vicente”, “Edificio San Diego” y el “Centro Social de Vivienda Compartida”, los cuales no se articulan al marco de gestión del Plan Parcial San Lorenzo, razón por la cual no pueden considerarse como cumplimiento efectivo de proyectos para las unidades de actuación previstas.

En síntesis, la delimitación original de las once (11) Unidades de Gestión –UG– establecidas en el Decreto 0608 de 2003 se mantiene vigente. No obstante, la ausencia de ejecución durante más de dos décadas justifica la necesidad de realizar ajustes estrictamente territoriales en su conformación, sin alterar el alcance general del Plan Parcial.

La modificación propuesta se limita a la subdivisión física (redelimitación) de dos Unidades de Gestión, sin que ello implique variaciones autónomas en los índices de aprovechamiento ni en las reglas de distribución de cargas y beneficios. Los ajustes son los siguientes: la Unidad de Gestión 5 (UG5) se subdivide en tres unidades independientes: UG5A, UG5B y UG5C, y la Unidad de Gestión 11 (UG11) se redelimita en dos unidades: UG11A y UG11B.

De esta manera, el número total de Unidades de Gestión pasa de once (11) a catorce (14). La redistribución de densidades y aprovechamientos no deriva del acto de redelimitación, sino de la aplicación de los criterios normativos, que orientan la concentración de mayores edificabilidades sobre las franjas de borde del polígono, Avenida Oriental y Calle San Juan, conforme al modelo de ocupación adoptado.

Desde el Departamento Administrativo de Planeación, se incentivarán los mecanismos para anticipar y controlar el cumplimiento de estos porcentajes; así como la priorización de proyectos de iniciativa pública y convenios con la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- o con el Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED – en función de sus respectivos objetos sociales, para asumir la gestión que posibilite la construcción y desarrollo de los mismos.



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

La Secretaría de Suministros y Servicios y el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, identificó que, dentro del polígono del Plan Parcial San Lorenzo, el Distrito cuenta con ocho (8) bienes fiscales con alto potencial para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario, para atender las necesidades Distritales y de la zona en la cual se ha reconocido que como mínimo 733 familias requieren la habilitación de una vivienda para satisfacer sus necesidades cuantitativas.

Esta cifra aumenta a 830 familias en un radio de 500 metros alrededor de los predios de interés. Los predios de interés del Distrito para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario mencionados anteriormente, se localizan en las unidades de gestión 5 y 11 del mismo. Significando esto, que alrededor del 34% de los predios de la unidad de gestión 5 y el 46% de los predios de la unidad de gestión 11 cuentan con dificultad alta para su gestión, conforme a lo establecido en el Documento Técnico de Soporte *"ESTADO DE CONSOLIDACIÓN Y USOS DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 5 Y 11 DEL PLAN PARCIAL PARQUE SAN LORENZO"*.

Conforme a lo precedente, al interior de las unidades de gestión de interés, se reconocen trece (13) inmuebles con uso residencial de inquilinato, los cuales cuentan con 184 habitaciones y un potencial de recibo de alrededor de 265 personas, siendo esta una forma de la vivienda digna reconocida por los Acuerdos 048 de 2014 y 019 de 2016. Lo que indica un alto nivel de consolidación de uso residencial en las unidades de gestión.

Adicionalmente, la no ejecución del plan parcial ha ocasionado una consolidación orgánica en las unidades de gestión de interés, las cuales muestran un crecimiento porcentual en cantidad de pisos del 2003 a la fecha, de un 45% y 15% para las unidades de gestión 5 y 11 respectivamente, las cuales han pasado de contar de 5 a 16 edificios a conservar, al tener una altura igual o mayor a 4 pisos, según lo estipulado inicialmente por el Plan Parcial.

Los vecinos colindantes a los ocho (8) bienes fiscales del Distrito mencionados anteriormente, se caracterizan por ser edificaciones consolidadas, y en la mayoría de los casos con alta fragmentación de la tenencia o usos de alta complejidad en la gestión social como inquilinatos o actividades industriales; complejizando el proceso de gestión del suelo y la posible vinculación de estos a los proyectos de vivienda de interés social y prioritario de interés del Distrito.

En este sentido, para la ejecución autónoma y efectiva del Plan Parcial San Lorenzo se requiere la modificación al proyecto de delimitación de las UG 5 y UG



## Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

11, debido a la alta fragmentación de la propiedad en dichas Unidades. Así, la UG 11 cuenta con 127 titulares y la UG 5 con 327 titulares, lo que ha dificultado la articulación de los predios dentro del proceso de desarrollo urbano. Estas condiciones generan un escenario en el que la gestión predial se vuelve complejo y prolongado, afectando la viabilidad de los objetivos de renovación urbana; sumado a la existencia de múltiples afectaciones jurídicas y administrativas que dificultan la consolidación del suelo requerido para la ejecución de proyectos de vivienda.

En este contexto, la redelimitación propuesta de las UG 5 y UG 11 permitirá ajustar la planificación a la realidad territorial, optimizando los tiempos de ejecución y facilitando una intervención más eficiente que garantice la materialización del plan.

En consecuencia y en virtud de dicha redelimitación de las UG 5 y UG 11, resulta necesario redistribuir las cargas urbanísticas asignadas de manera inicial en el reparto, sin modificar su monto total; garantizando que su reparto continúe siendo equivalente a la edificabilidad real de cada unidad de gestión, conforme a lo establecido en los artículos 60 y 67 del Decreto 0608 de 2003, respondiendo a su vez, a las condiciones económicas y urbanísticas actuales, así como permitiendo que la edificabilidad se distribuya de manera ordenada a las unidades de gestión resultantes de la nueva delimitación, asegurando el equilibrio financiero y operativo que optimiza el uso del suelo y viabiliza la ejecución del Plan Parcial y los predios públicos en condiciones sostenibles.

El Departamento Administrativo de Planeación mediante el oficio 202430610082 del 11 de diciembre de 2024, revisó la propuesta modificación a la delimitación de las UG 5 y UG 11 del Plan Parcial San Lorenzo y considerándola viable dentro del marco normativo de la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Para este propósito, se ha optado por el ajuste al Plan Parcial, permitiendo la modificación a la delimitación de las unidades de gestión dividiéndolas en unidades independientes para su gestión, dado que, con ello, no se afecta el reparto adoptado, no siendo necesario contar con la aprobación del 51% de los propietarios, dado que se respeta el modelo de ocupación y desarrollo establecido en el decreto de adopción.

Es así como, las cifras de valor del suelo y de construcción establecidas en el presente Decreto mantienen los valores definidos en el acto original de adopción, sin actualización a precios vigentes. No obstante, para efectos de la subdivisión de las Unidades de Gestión 5 y 11, se adoptan las equivalencias proporcionales para todos los efectos; así, los valores asignados a cada nueva unidad,



corresponden a la proporción de área que representan respecto al área total de la unidad de gestión antecedente. Esta equivalencia no modifica ni altera el reparto de cargas y beneficios establecido, sino que constituye un mecanismo de distribución interna coherente con la configuración espacial resultante de la subdivisión.

Durante el proceso de revisión técnica del Decreto 0608 de 2003, en particular en lo dispuesto en su artículo 65, se identificaron inconsistencias aritméticas en los subtotales de las tablas correspondientes a las Unidades de Gestión, específicamente en la suma del “Costo del suelo (\$)” y el “Costo de adecuación del suelo (\$)", que conforman el valor denominado “Costo total carga para vía (\$)". Dichas inconsistencias generaban diferencias menores en el subtotal por unidad de gestión, sin afectar el valor del Reparto de Cargas Totales (\$) del plan parcial, ni los subcostos individuales asignados a cada unidad.

Considerando que el ajuste aritmético realizado implicó la corrección de los valores subtotales del reparto de cargas, se procedió a recalcular los valores expresados en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV) para todas las Unidades de Gestión. Para ello, se tomaron los valores corregidos en pesos del año 2003 y se dividieron entre \$332.000 COP, correspondiente al SMMLV vigente para dicho año, con el fin de mantener la equivalencia normativa y técnica entre los valores monetarios y su expresión en unidades de referencia actualizables en el tiempo, sumando este el total de SMMLV del Decreto inicial.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo el cual dispone que: *“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. (...)”*, se incorporan en el presente acto las actualizaciones derivadas de dichos correcciones o ajustes aritméticos y recalcados en SMMLV del año 2003, asegurando la consistencia interna de la información y la correspondencia entre los valores en pesos y metros cuadrados, conforme a la metodología original del reparto de cargas y beneficios.

Esta modificación y redelimitación de las unidades de gestión: UG5 y UG11 es necesaria para garantizar la viabilidad y ejecución efectiva del Plan Parcial San Lorenzo y atender la demanda de vivienda social en el Distrito de Medellín, asegurando su adecuación a las condiciones actuales del territorio y del mercado.



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

En concordancia con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 0608 de 2003, por el cual se adopta el Plan Parcial San Lorenzo, la presente modificación a la delimitación de estas unidades de gestión, pretende fortalecer la definición de Unidades de Gestión autónomas, entendidas como aquellas que “... contribuyan a conformar la estructura urbana, posibilitando la ejecución de proyectos inmobiliarios ...”, y que permitan avanzar en la ejecución del plan parcial, sin modificar el reparto equitativo de cargas y beneficios. Lo anterior siendo posible, en consideración a la extensión de su vigencia a través de los Decretos 0635 de 2010 y el Acuerdo 048 de 2014, justificada inicialmente, por la dificultad de ejecutar las unidades de gestión delimitadas para dicho plan.

Teniendo en cuenta que el déficit habitacional cuantitativo del Distrito se estima en 38.206 viviendas, la modificación propuesta orienta su alcance a contribuir a la reducción parcial de dicha brecha. Esta finalidad resulta coherente con las metas establecidas el Acuerdo 003 de 2024, mediante el cual se adoptó el *Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 “Medellín Te Quiere”*, instrumento que prevé la producción de 1.680 unidades de vivienda y la asignación de más de 4.000 subsidios para la adquisición de vivienda dirigidos a población vulnerable.

Dado que el Municipio de Medellín (hoy Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación) ejecutó de manera anticipada diversas obras y actuaciones en la Centralidad Cementerio San Lorenzo, las obligaciones urbanísticas asociadas a los proyectos públicos de Vivienda de Interés Social-VIS y Vivienda de Interés Prioritario-VIP, serán calculadas en el momento de la expedición de las correspondientes licencias urbanísticas; y verificadas y compensadas por la Secretaría de Gestión y Control territorial, quien en su momento expedirá el respectivo certificado. Esto a razón, de las cargas ya asumidas por el Distrito conforme al modelo de ocupación del Plan Parcial.

Esta forma de cumplimiento responde al principio de proporcionalidad y equivalencia en la distribución de cargas y beneficios, previsto en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, evitando la doble imposición de obligaciones que ya han sido atendidas en el marco del mismo instrumento.

En concordancia con lo anterior, se incorpora como gestor del plan parcial al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín- ISVIMED-.

El ajuste del Plan Parcial San Lorenzo desde el punto de vista urbanístico se limita exclusivamente a la modificación o redelimitación interna de las Unidades de Gestión UG5 y UG11, sin que ello implique variación del modelo de ocupación, ni



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

se generen alteraciones a las determinantes ambientales que fundamentaron su adopción inicial, no requiriendo en concertación ambiental, ni la revisión integral del instrumento en consideración a que los cambios propuestos no afectan los componentes estructurales, ni ambientales del plan.

Esta actuación se enmarca en lo previsto en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual permite ajustes circunscritos únicamente a los aspectos expresamente solicitados y dentro del marco normativo vigente con el que fue aprobado el plan parcial.

De otro lado y en atención a la importancia de garantizar la protección integral de los moradores, así como sus actividades económicas y productivas, resulta imprescindible incorporar en la presente propuesta de modificación del Plan Parcial Parque San Lorenzo, el compromiso de la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, PPPMAEP, adoptada mediante el Acuerdo 145 de 2019 y reglamentada mediante el Decreto 0818 de 2021, o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Dicha política se enmarca en tres escenarios de intervención a saber: obra pública, gestión del riesgo y actuaciones urbanísticas, los cuales buscan establecer mecanismos efectivos que permitan preservar el derecho a la vivienda, la estabilidad social y el desarrollo sostenible del territorio, asegurando que los desarrollos urbanísticos contemplen acciones concretas para mitigar los impactos y promover la participación ciudadana.

Por tanto, la adecuada implementación de esta política pública en el marco de la presente propuesta de ajuste del Plan Parcial Parque San Lorenzo, garantizará la armonización de la planificación urbana con los derechos de los habitantes del Distrito, contribuyendo a un desarrollo ordenado, equitativo y sostenible. Así, siendo uno de los escenarios de la Política la presente actuación, durante la ejecución y desarrollo del instrumento de planificación en las Unidades de Gestión UG5 y UG11, se activará lo correspondiente al protocolo de actuaciones urbanísticas para la identificación de impactos y la definición de estrategias de gestión en aras de la protección de los moradores.

En aplicación del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación procedió con la citación a los propietarios y vecinos colindantes de las Unidades de Gestión: UG 5 y UG11 del plan parcial, con el fin, de ser del caso, formularan sus recomendaciones y



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

observaciones a la propuesta de modificación. Producto de esta citación, entre el 31 de julio y el 12 de septiembre de 2025 se recibieron 87 solicitudes de propietarios interesados en conocer la propuesta, relacionados en el Anexo No 1, a lo cual el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) proporcionó la información requerida a través de correos electrónicos, llamadas telefónicas y de manera presencial, para su conocimiento, observaciones y recomendaciones a que hubiera lugar. En tal sentido, la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación agotó la etapa de información pública a los propietarios.

A su vez, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, como articulador y promotor del Plan Parcial Parque San Lorenzo, socializó con la Empresa de Desarrollo Urbano, EDU del Distrito, en su calidad de gestor del proyecto, la presente modificación al Decreto 0608 de 2003, durante sesión del día 11 del mes de septiembre del presente año, plasmada en acta de la misma fecha.

Finalmente, y en consideración a que los proyectos de iniciativa pública, vías, equipamientos y espacio público consagrados en los artículos 101 y 102 del Decreto 608 de 2003, fueron ejecutados por el Municipio de Medellín, dichos artículos pierden vigencia. Para los demás proyectos que se propongan en desarrollo del Plan, la fuente de financiación corresponderá a cada Unidad de Gestión, no necesariamente correspondiendo a los señalados en los mismos artículos.

En consecuencia, se encuentra viable y pertinente, acoger el ajuste propuesto al Decreto 608 de 2003 *Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación y Consolidación Parque San Lorenzo en Suelo Urbano de la Ciudad de Medellín* aplicable a los polígonos de Renovación Z3-R6 y parte de Consolidación Z3-CN2-12", de acuerdo con los análisis y documentos técnicos que le sirven de sustento.

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, el Alcalde del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación,

**DECRETA:**

**Artículo 1. Objeto.** Adoptar la modificación del Decreto Municipal 0608 de 2003, “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación y Consolidación Parque San Lorenzo en Suelo Urbano de la Ciudad de Medellín” aplicable a los polígonos de Renovación Z3-R6 y parte de Consolidación Z3-CN2-12, específicamente en lo referente a la modificación en la delimitación de las Unidades de Gestión UG5 y UG11, corregir errores aritméticos en las tablas de los artículos 16, 54, 57, 63, 65 y 66 asegurando la consistencia interna de la información y la correspondencia entre los valores en pesos y metros cuadrados, conforme a la metodología original del reparto de cargas y beneficios.

Este ajuste del Plan Parcial Parque San Lorenzo está orientado a optimizar la ejecución del Plan Parcial, garantizar la distribución equitativa de cargas urbanísticas, promover el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario y consolidar el uso racional del suelo conforme a los objetivos de renovación urbana del Distrito de Medellín.

**Artículo 2.** Modificar el artículo 14, “Del suelo privado con tratamiento de renovación”, de la Sección 3. Tratamiento de Renovación, del Capítulo II. Del área de planificación, tratamiento de consolidación y de renovación, del Título I. Componente General del Plan Parcial, del Decreto 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 14°. DEL SUELO PRIVADO CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN.** El suelo privado es el que resulta de descontar, dentro del suelo de renovación, las áreas públicas para vías, equipamientos y demás espacios públicos. Es el suelo que ocupan las edificaciones a consolidar y el que se utilizará para el desarrollo posterior de nuevos proyectos. La superficie total asciende a 85.805,16 m<sup>2</sup>, distribuidos en **catorce (14) unidades de gestión.**

**Artículo 3.** Modificar el artículo 16 “Unidades de Gestión”, de la Sección 3. Tratamiento de Renovación, del Capítulo II. Del área de planificación, tratamiento



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

de consolidación y de renovación, del *Título I. Componente General del Plan Parcial*, del Decreto 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 16°. UNIDADES DE GESTIÓN.** Con el fin de facilitar la ejecución y la gestión del Plan Parcial Parque San Lorenzo y cumplir con los objetivos señalados de generación de espacio público y reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otros, se identifican **catorce (14)** unidades de gestión en el tratamiento de renovación, las cuales deberán ser ejecutadas de manera autónoma. En el presente Decreto se establecen las disposiciones que regulan el desarrollo de cada una de estas unidades. La definición de estas **catorce (14)** unidades de gestión obedece a los siguientes criterios:

1. La estructura de espacio público propuesta, agrupando los suelos a ceder para equipamientos y espacios públicos dentro de la centralidad barrial.
2. La accesibilidad a partir del sistema vial estructurante existente.
3. La posibilidad de incorporar algunas vías de servicio como parte del espacio público interior de las Unidades de Gestión.
4. La conformación predial de cada una de las manzanas.
5. El análisis del número de propietarios por manzana.
6. El valor del suelo por zonas geo-económicas y de las construcciones.
7. Las construcciones que por sus características físicas se van a conservar en cada Unidad de Gestión.

El área neta correspondiente a cada Unidad de Gestión se detalla en el siguiente cuadro:

### AREA NETA POR UNIDAD DE GESTIÓN

UNIDADES DE GESTIÓN	CÓDIGO DE MAZANA CATASTRAL	ÁREA PRIVADA DEL LOTE EN M <sup>2</sup>	ÁREA LOTES EDIFICACIONES A CONSOLIDAR EN M <sup>2</sup>	ÁREA LOTE PARA NUEVAS VÍAS Y AMPLIACIONES EN M <sup>2</sup>	ÁREA NETA EN M <sup>2</sup>
1	1013029	3.887,90	0,00	0,00	3.887,90
2	1014027	10.960,00	303,00	2.491,20	8.468,80
3	1014025	4.634,27	162,00	2.064,00	5.167,27
	1014026	2.597,00			
4	1014009	2.697,00	731,00	255,00	9.187,00
	1014010	2.041,00			
	1014011	2.705,00			



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

UNIDADES DE GESTIÓN	CÓDIGO DE MAZANA CATASTRAL	ÁREA PRIVADA DEL LOTE EN M <sup>2</sup>	ÁREA LOTES EDIFICACIONES A CONSOLIDAR EN M <sup>2</sup>	ÁREA LOTE PARA NUEVAS VÍAS Y AMPLIACIONES EN M <sup>2</sup>	ÁREA NETA EN M <sup>2</sup>
	1014012	1.999,00			
5A	1020034	471,08	0,00	19,36	451,72
5B	1020034	753,36	0,00	22,86	730,5
5C	1020030	4.298,00	2.430,40	683,78	15.203,94
	1020034	6.008,72			
	1020035	5.581,00			
6	1020027	3.572,03	0,00	150,00	3.422,03
7	1020025	2.236,20	0,00	300,00	5.926,20
	1020026	3.990,00			
8	1013007	2.859,00	721,00	720,00	2.139,00
9	1013008	5.857,00	0,00	112,00	5.745,00
10	1013013	5.151,60	1.143,20	210,00	4.941,60
11A	1013019	932	0,00	14,36	917,64
11B	1013019	7.084	0,00	211,64	6.872,36
Total suelo privado		80.315,16	5.490,60	7.254,20	73.060,96

**Parágrafo:** El ajuste podrá presentar variaciones en las áreas netas de los predios, en virtud a que el catastro original fue construido con base en los títulos de los inmuebles, mientras que el catastro actualizado refleja la realidad física actual.

El área para vías comprende las ampliaciones, prolongaciones y secciones actuales que pueden ser manejadas como espacios públicos dentro de la unidad de gestión en la que se encuentren:

1. Ampliación de la Calle 44
2. Ampliación de la Calle 43
3. Sección actual de la Calle 41A
4. Sección actual de la Calle 40
5. Sección actual de la Calle 38
6. Ampliación de la Carrera 44
7. Sección actual y prolongación de la Carrera 44A (Peatonal)
8. Sección actual de la Carrera 44A (futura Carrera 44B)
9. Ampliación de la Carrera 45



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

**Artículo 4.** Modificar el artículo 17 “Conformación y delimitación de las Unidades de Gestión”. de la Sección 3. Tratamiento de Renovación, del Capítulo II. Del área de planificación, tratamiento de consolidación y de renovación, del Título I. Componente General del Plan Parcial, del Decreto 0608 de 2003, adicionando la conformación y ajuste de las UG5 y UG11, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 17°. CONFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.** Las Unidades de Gestión se delimitan y conforman así:

**Unidad de Gestión No. 1:** Esta manzana está delimitada por la carrera 44, Niquitao, la carrera 45 El Palo y por la calle 44, San Juan.

**Unidad de Gestión No. 2:** Delimitada por el norte con calle 44, San Juan; por el oriente con la carrera 44, Niquitao; por el sur con la calle 43, Altamira y por el occidente por la carrera 45, El Palo.

Constituida por el espacio privado, el área de cesión requerida para la ampliación de la calle 44, San Juan, carrera 44 Niquitao, carrera 43, El Palo y calle 43, Altamira y el predio de la edificación a consolidar ubicada en la Calle 43 N° 44-20, esquina sur oriental.

En esta unidad se tiene previsto el eje ambiental prolongación de la carrera 44A.

**Unidad de Gestión No. 3:** Delimitada por el norte con la calle 43, Altamira; por el oriente con la carrera 44, Niquitao; por el occidente con la carrera 45, El Palo y por el sur con la calle 42, red caminera. En esta unidad se tiene previsto un eje ambiental prolongación de la carrera 44A.

Constituida por el espacio privado, área de cesión destinada a la ampliación de las vías, calle 43 Altamira, carrera 44 Niquitao y carrera 45 El Palo y el edificio a consolidar localizado en la carrera 44 No 42-21. La carrera 44B entre calles 43 y 42 es espacio público existente que se puede conservar o transformar en otras áreas constitutivas de espacio público (plazoletas, parques, áreas recreativas) de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 29°.



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**Unidad de Gestión No. 4:** Esta unidad se encuentra delimitada por el norte con la calle 42, red caminera; al oriente con la carrera 44, Niquitao; por el occidente con la carrera 45, El Palo y por el sur con la calle 41, Los Huesos. La carrera 44A (entre calle 42, Red Caminera y calle 41, Los Huesos), hace parte del eje ambiental previsto en el Plan Parcial.

Constituida por el espacio privado, suelo para la ampliación de las carreras 44 y 45, dos (2) edificaciones a consolidar y la vía de servicio calle 41A (entre las carreras 44, Niquitao y carrera 45, El Palo), espacio público existente que se puede conservar o transformar en otras áreas constitutivas del espacio público (plazoletas, parques, áreas recreativas) de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 29°.

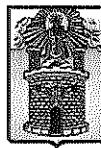
**Unidad de Gestión No. 5a:** Unidad intermedia entre la unidad 5b y 5c, con frente sobre la Carrera 44, Niquitao.

**Unidad de Gestión No. 5b:** Unidad esquinera delimitada por el norte con la Calle 41 Los Huesos; por el oriente con la carrera 44, Niquitao y en su costado sur y occidente rodeada por las unidades 5b y 5c las cuales son delimitadas por el occidente con la carrera 45, El Palo y por el sur con la calle 39 red peatonal general.

**Unidad de Gestión No. 5c:** Delimitada por el norte con la Calle 41 (Los Huesos), por el oriente con la Carrera 44 (Niquitao), por el occidente con la Carrera 45 (El Palo) y por el sur con la Calle 39 red peatonal general, La carrera 44A (entre las calles 41, Los Huesos y calle 39), hace parte del eje ambiental previsto en el Plan Parcial.

Constituida por espacio privado, ocho (8) edificaciones a consolidar, suelo para la ampliación de la carrera 44 y de la carrera 45, y la calle 40 (entre las carreras 45, El Palo y carrera 44A), espacio público que se puede conservar o transformar en otras áreas constitutivas del espacio público (plazoletas, parques, áreas recreativas) de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 29°.

**Unidad de Gestión No. 6.** Esta manzana se encuentra delimitada por el norte con la calle 39; por el oriente con la carrera 43C; por el occidente con la carrera 44, Niquitao y por el sur con la subestación eléctrica de Empresas Públicas de Medellín.



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

**Unidad de Gestión No. 7.** Delimitada por el norte con la calle 39; por el oriente con la carrera 44, Niquitao; por el occidente la carrera 45, El Palo y por el sur con la vía Las Palmas, carrera 38.

Constituida por espacio privado, el suelo para la ampliación de la carrera 45 El Palo y la calle 38 (entre carreras 44, Niquitao y carrera 45, El Palo), espacio público que se puede conservar o transformar en otras áreas constitutivas del espacio público (plazoletas, parques, áreas recreativas) de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 29°.

**Unidad de Gestión No. 8.** Delimitada por el norte con la calle 39; por el oriente con la carrera 45, El Palo; por el occidente la carrera 46, Avenida Oriental y por el sur con la zona verde pública.

Constituida por el espacio privado, el suelo para la ampliación de la carrera 45 El Palo y una (1) edificación a consolidar ubicada en la esquina Noroccidental (carrera 46, Avenida Oriental, con calle 39).

**Unidad de Gestión No. 9.** Delimitada por el norte con la calle 40; por el oriente con la carrera 45, El Palo; por el occidente la carrera 46, Avenida Oriental y por el sur con la calle 39.

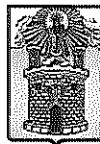
Constituida por el espacio privado y el suelo para la ampliación de la carrera 45 El Palo.

**Unidad de Gestión No. 10.** Delimitada por el norte con la calle 41, Los Huesos; por el oriente con la carrera 45, El Palo; por el occidente la carrera 46, Avenida Oriental y por el sur con la calle 40.

Constituida por el espacio privado, suelo para la ampliación de la carrera 45 El Palo y los predios de cuatro (4) edificaciones a consolidar.

**Unidad de Gestión No. 11a.** Unidad esquinera delimitada por el occidente con la Carrera 46 Avenida Oriental y por el sur por la Calle 42, red caminera.

**Unidad de Gestión No. 11b:** Delimitada por el norte con la Calle 43 (Altamira), por el oriente con la Carrera 45 (El Palo), por el occidente con la Carrera 46 (Avenida Oriental) y por el sur con la Calle 42 (red caminera). Esta unidad comprende tanto espacio privado como suelo destinado a la ampliación de la Carrera 45 (El Palo).



**Parágrafo.** Las unidades de gestión deberán cumplir con áreas para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y demás obligaciones que surjan del reparto de cargas y beneficios.

**Artículo 5.** Modificar el artículo 54 “Del área neta”, de la Sección 2. Aprovechamientos en polígono de renovación Z3-R6, del Capítulo I. Suelo Privado del Título III. Sistemas y formas de ocupación del espacio privado, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 54. DEL ÁREA NETA.** De conformidad con lo definido en el artículo 13º el área neta para el polígono de renovación resulta de descontar del suelo privado (85.805,16 m<sup>2</sup>), el correspondiente a las edificaciones a consolidar (5.490,60 m<sup>2</sup>) y el suelo de vías nuevas proyectadas y ampliaciones (7.254,20 m<sup>2</sup>). El siguiente cuadro presenta el resultado:

#### SUELO DE RENOVACIÓN

Área desarollable (Área bruta para índice)	157.106,68 m <sup>2</sup>	100%
ESPACIO PÚBLICO	71.301,52 m <sup>2</sup>	45,38%
SUELO PRIVADO	85.805,16 m <sup>2</sup>	54,62%
Predios con edificaciones a consolidar	5.490,60 m <sup>2</sup>	3,50%
Área vías proyectadas (nuevas o ampliaciones)	7.254,20 m <sup>2</sup>	4,62%
Área neta Unidades de Gestión (suelo nuevos proyectos)	73.060,96 m <sup>2</sup>	46,50%

La distribución del área neta dentro de las **catorce (14)** unidades de gestión se presenta en el cuadro del artículo 16º y se resume en el siguiente cuadro:

Unidades de Gestión	Área Neta en m <sup>2</sup>
1	3.887,90
2	8.468,80
3	5.167,27
4	9.187,00


**Alcaldía de Medellín**

 Distrito de  
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidades de Gestión	Área Neta en m <sup>2</sup>
5A	451,72
5B	730,5
5C	15.204
6	3.422,03
7	5.926,20
8	2.139,00
9	5.745,00
10	4.941,60
11A	917,64
11B	6.872,36
<b>Total Área neta</b>	<b>73.060,96</b>

**Artículo 6.** Modificar parcialmente el artículo 57° “Aprovechamientos por Unidad de Gestión”, de la Sección 2. Aprovechamientos en polígono de renovación Z3-R6, del Capítulo I. Suelo Privado, del Título III. Sistemas y formas de ocupación del espacio privado, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 57º. APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN.** El área construida que resulta de aplicar el aprovechamiento medio sobre todo el polígono se distribuye en las **catorce (14)** unidades de gestión de acuerdo con el aporte de cada una y teniendo en cuenta que deben ubicarse las mayores densidades sobre las áreas de fronteras del polígono (Avenida Oriental y Calle San Juan).

(...)

*El aporte de cada unidad de gestión lo constituye el valor comercial del suelo más el de las construcciones que se encuentran en el predio al momento de realizar el avalúo por parte de la Secretaría de Hacienda.*

*Considerando la delimitación y ajuste de las Unidades de Gestión 5 en 5A, 5B y 5C, y 11 en 11A y 11B, establecida en los artículos precedentes, la distribución de los aportes por unidad se ajusta de la siguiente manera:*

*En el siguiente cuadro se relacionan los avalúos por manzana catastral y por unidad de gestión tanto para el suelo como para la construcción, así*



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

*mismo se muestra el avalúo total y el porcentaje de aporte correspondiente de cada unidad de gestión.*

### APORTE POR UNIDAD DE GESTIÓN

Manzana	unidad de gestión	Áreas lotes (m <sup>2</sup> )	Área construida (m <sup>2</sup> )	Valor lote (Pesos)	Valor Construcción (Pesos)	Valor lote + construcción	Aporte (%)
1013029	1	3.888	4.044	996.193.600	728.037.900	1.724.231.500	4,63%
1014027	2	10.960	12.460	2.081.421.700	2.777.829.100	4.859.250.800	13,04%
1014025	3	4.634	3.973	656.647.800	880.771.660		
1014026	3	2.597	3.030	444.040.000	722.696.500		
<b>Total U.G. 3</b>		<b>7.231</b>	<b>7.003</b>	<b>1.100.687.800</b>	<b>1.603.468.160</b>	<b>2.704.155.960</b>	<b>7,25%</b>
1014009	4	2.697	5.103	377.440.000	1.103.830.000		
1014010	4	2.041	3.416	367.770.000	800.988.100		
1014011	4	2.705	4.322	506.510.000	1.065.737.000		
1014012	4	1.999	2.722	230.340.000	339.750.000		
<b>Total U.G. 4</b>		<b>9.442</b>	<b>15.563</b>	<b>1.482.060.000</b>	<b>3.310.305.100</b>	<b>4.792.365.100</b>	<b>12,86%</b>
1020034	5A	471	26	70.992.698	5.336.188	76.328.886	0,20%
1020034	5B	753	917	113.532.859	188.203.246	301.736.105	0,81%
1020030	5C	4.298	4.120	909.180.000	1.000.230.000		
1020034	5C	6.009	5.807	905.529.643	1.191.819.136		
1020035	5C	5.581	5.927	1.220.860.000	1.299.020.000		
<b>Total U.G. 5C</b>		<b>15.888</b>	<b>15.854</b>	<b>3.035.569.643</b>	<b>3.491.069.136</b>	<b>6.526.638.779</b>	<b>17,51%</b>
1020027	6	3.572	3.559	613.725.200	801.558.622	1.415.283.822	3,80%
1020025	7	2.236	2.718	433.240.000	709.989.520		
1020026	7	3.990	5.248	860.070.000	1.209.750.000		
<b>Total U.G. 7</b>		<b>6.226</b>	<b>7.966</b>	<b>1.293.310.000</b>	<b>1.919.739.520</b>	<b>3.213.049.520</b>	<b>8,62%</b>
1013007	8	2.859	2.721	672.250.000	692.415.000	1.364.665.000	3,66%
1013008	9	5.857	7.604	1.469.180.000	2.133.853.328	3.603.033.328	9,67%
1013013	10	5.152	7.328	1.291.149.450	1.914.089.840	3.205.239.290	8,60%
1013019	11A	932	0	177.224.172	0	177.224.172	0,48%
1013019	11B	7.084	11.674	1.347.055.828	1.966.780.000	3.313.835.828	8,89%
<b>TOTAL</b>		<b>80.315</b>	<b>96.719</b>	<b>15.744.352.950</b>	<b>21.532.685.140</b>	<b>37.277.038.090</b>	<b>100%</b>

*Teniendo en cuenta que las mayores densidades se deben localizar sobre las áreas de fronteras, Avenida Oriental y San Juan y que estas deben*



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

*disminuir hacia el interior del polígono, carrera 44 Niquitao, se asignaron los índices de construcción, sobre el área neta de cada unidad de gestión, relacionados en el siguiente cuadro:*

### APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN

Aprovechamiento	UG1	UG2	UG3	UG4	UG5A	UG5B	UG5C
Área desarollable (neta para índice)	3.888	8.469	5.167	9.187	451,72	730,5	15.204
Índice de construcción (área neta)	5,5	5,0	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Área total construida	21.383	42.344	25.836	36.748	1.807	2.922	60.816
Área construida en residencial 95%	20.314	40.227	24.545	34.911	1.717	2.776	57.775
Área construida en otros usos 5%	1.069	2.117	1.292	1.837	90	146	3.041

Aprovechamiento	UG6	UG7	UG8	UG9	UG10	UG11A	UG11B	Total
Área desarollable (neta para índice)	3.422	5.926	2.139	5.745	4.942	918	6.872	73.061
Índice de construcción (área neta)	4,0	4,0	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	5,0
Área total construida	13.688	23.705	13.904	37.343	32.120	5.955	44.669	363.251
Área construida en residencial 95%	13.004	22.520	13.208	35.475	30.514	5.667	42.436	345.088
Área construida en otros usos 5%	684	1.185	695	1.867	1.606	298	2.233	18.163

**Artículo 7.** Modificar el artículo 59 “Porcentaje de vivienda de interés social”, de la Sección 2. Aprovechamientos en polígono de renovación Z3-R6 del Capítulo I. Suelo Privado, del Título III. Sistemas y formas de ocupación del espacio privado, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 59.** De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 23 de 2000, el porcentaje mínimo de Vivienda de Interés Social (VIS) en el polígono Z3\_R6 será del treinta por ciento (30%) del total de viviendas desarrolladas en el Área de Planeamiento.

**Parágrafo:** El Departamento Administrativo de Planeación definirá los mecanismos para incentivar, anticipar y controlar el cumplimiento de este porcentaje, priorizando proyectos de iniciativa pública y considerando las metas establecidas en los Planes de Desarrollo Distrital, conforme a lo dispuesto en el Artículo 92° de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 8.** Modificar el artículo 60 “Reparto de cargas”. Sección 3. Reparto de cargas y beneficios, del Capítulo I. Suelo Privado, del Título III. Sistemas y formas



de ocupación del espacio privado, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 60. REPARTO DE CARGAS.** Es la distribución equitativa de las obligaciones urbanísticas entre los propietarios de los predios de cada una de las **catorce (14)** unidades de gestión de los suelos con tratamiento de renovación, en proporción a los aprovechamientos medios asignados a cada unidad, representados en índices de construcción equivalente a metros cuadrados construidos.

**Artículo 9.** Modificar el artículo 63 “Cargas en suelo por Unidad de Gestión”, Sección 3. Reparto de cargas y beneficios, del Capítulo I. Suelo Privado, del Título III. Sistemas y formas de ocupación del espacio privado, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTICULO 63: CARGAS EN SUELO POR UNIDAD DE GESTIÓN.** Las cargas de suelo a ceder por unidad de gestión para equipamientos y espacios públicos y para vías se realizarán de la siguiente manera:

**Zonas verdes, recreacionales y equipamiento:** El suelo a ceder para espacio público y equipamiento se calcula teniendo en cuenta el Artículo 23º del Acuerdo 23 del 2000, el cual establece para el tratamiento de renovación una cesión de cuatro metros cuadrados ( $4m^2$ ) por cada cien metros cuadrados ( $100m^2$ ) de construcción en vivienda y otros usos, con un mínimo del 15% del área bruta, que corresponde a  $23.566 m^2$ , que se destinarán a la construcción de los equipamientos educativos nuevos y a las áreas recreacionales y deportivas que servirán a los colegios y a la comunidad en general.

La localización de los suelos de cesión se ilustra en el plano: “Áreas a Ceder-Gestión del Espacio Público”.

**Cesión de suelo para vía pública:** Cada unidad de gestión cederá en suelo el área para la ampliación de las vías de su correspondiente unidad de gestión de conformidad con lo establecido en el artículo 17º de este Decreto.

El suelo a ceder por unidad de gestión se determina en el siguiente cuadro:


**Alcaldía de Medellín**

 Distrito de  
 Ciencia, Tecnología e Innovación

**CARGAS EN SUELO POR UNIDAD DE GESTIÓN**

Unidades de gestión	Suelo para equipamiento y espacio público en m <sup>2</sup>	Área de suelo para vía en m <sup>2</sup>
1	2.055	0
2	0	2.491
3	0	2.064
4	3.051	255
5A	143	19
5B	231	23
5C	4.800	684
6	1.086	150
7	1.705	300
8	48	720
9	3.339	112
10	2.614	210
11A	529	14
11B	3964	212
Total	23.566	7.254

**PARÁGRAFO 1º.** Todas las áreas cedidas, deben ser entregadas Completamente adecuadas y amobladas para ser utilizadas y disfrutadas como parte del sistema de espacios públicos.

Las áreas de cesión en suelo para equipamiento y su construcción deben estar dotadas de servicios públicos, acceso peatonal y vehicular y la adecuación de las áreas exteriores.

**PARÁGRAFO 2º.** El Departamento Administrativo de Planeación verificará y aprobará las áreas de cesión, su destinación, adecuación, etc., que le corresponde a cada unidad de gestión previo a la obtención de la licencia de urbanismo. La prioridad en la cesión de suelos para la conformación de los espacios públicos y los equipamientos se define a partir de la calle 44 San Juan hacia el sur.

**Artículo 10.** Modificar el artículo 65 "Actualización de las cargas por Unidad de Gestión" Sección 3. Reparto de cargas y beneficios, del Capítulo I. Suelo Privado, del Título III. Sistemas y formas de ocupación del espacio privado, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

 Centro Administrativo Distrital CAD  
 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

 Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
 Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia


**Alcaldía de Medellín**

 Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**“ARTICULO 65: REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** En aplicación del principio de reparto de cargas y beneficios en el cual se fundamenta el ordenamiento del territorio, según lo dispuesto en el Artículo 2º de la ley 388 de 1997, en los cuadros que aparecen a continuación se expresa el reparto de las cargas por unidad de gestión en pesos corrientes y en salarios mínimos y su distribución porcentual.

Unidad de Gestión	CARGAS PARA VÍAS			
	Área de suelo (m <sup>2</sup> )	Costo del suelo (\$)	Costo de adecuación del suelo (\$)	Costo total carga para vía (\$)
1	0	\$ -	\$ -	\$ -
2	2.491	\$ 1.104.504.160	\$ 199.296.000	\$ 1.303.800.160
3	2.064	\$ 771.839.235	\$ 165.120.000	\$ 936.959.235
4	255	\$ 129.427.357	\$ 20.400.000	\$ 149.827.357
5A	19	\$ 7.666.441	\$ 1.520.000	\$ 9.186.441
5B	23	\$ 9.280.429	\$ 1.840.000	\$ 11.120.429
5C	684	\$ 275.991.890	\$ 54.720.000	\$ 330.711.890
6	150	\$ 59.431.912	\$ 12.000.000	\$ 71.431.912
7	300	\$ 154.815.916	\$ 24.000.000	\$ 178.815.916
8	720	\$ 343.672.193	\$ 57.600.000	\$ 401.272.193
9	112	\$ 68.898.708	\$ 8.960.000	\$ 77.858.708
10	210	\$ 130.658.485	\$ 16.800.000	\$ 147.458.485
11A	14	\$ 6.097.161	\$ 1.120.000	\$ 7.217.161
11B	212	\$ 92.328.433	\$ 16.960.000	\$ 109.288.433
Total	7.254	\$ 3.154.612.320	\$ 580.336.000	\$ 3.734.948.320

Unidad de Gestión	CARGAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS				
	Área suelo (M <sup>2</sup> )	Costo del suelo (\$)	Costo de adecuación (\$)	Costo Total de cargas (\$)	Reparto de cargas Totales (\$)
1	2055	\$ 607.893.696	\$ 32.474.547	\$ 640.368.243	\$ 640.368.243
2	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.303.800.160
3	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 936.959.235
4	3051	\$ 902.451.434	\$ 48.210.242	\$ 950.661.676	\$ 1.100.489.033
5 <sup>a</sup>	143	\$ 42.176.458	\$ 2.253.127	\$ 44.429.585	\$ 53.616.026
5B	231	\$ 68.205.753	\$ 3.643.649	\$ 71.849.402	\$ 82.969.831
5C	4.800	\$ 1.419.718.285	\$ 75.843.374	\$ 1.495.561.659	\$ 1.826.273.549
6	1086	\$ 321.319.627	\$ 17.165.352	\$ 338.484.980	\$ 409.916.892
7	1705	\$ 504.137.825	\$ 26.931.761	\$ 531.069.586	\$ 709.885.502
8	48	\$ 14.329.179	\$ 765.485	\$ 15.094.664	\$ 416.366.857
9	3339	\$ 987.670.972	\$ 52.762.791	\$ 1.040.433.762	\$ 1.118.292.470



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Gestión	CARGAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS				
	Área suelo (M <sup>2</sup> )	Costo del suelo (\$)	Costo de adecuación (\$)	Costo Total de cargas (\$)	Reparto de cargas Totales (\$)
10	2614	\$ 773.145.685	\$ 41.302.544	\$ 814.448.229	\$ 961.906.714
11 <sup>a</sup>	0,48%	\$ 53.616.026	161	0,48%	\$ 53.616.026
11B	0,75%	\$ 82.969.831	250	0,75%	\$ 82.969.831
Total	23566	\$ 6.969.915.158	\$ 372.342.800	\$ 7.342.257.958	\$ 11.077.206.278

*El valor en dinero de las cargas asignadas a cada unidad se convierte a metros cuadrados de suelo y construcción en el artículo 63°, para lograr su distribución espacial en el territorio.*

**ARTÍCULO 11.** Modificar el artículo 66. *Actualización de las cargas por Unidad de Gestión* Sección 3. *“Actualización de las cargas” del Capítulo I. Suelo Privado, del Título III. Sistemas y formas de ocupación del espacio privado*, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**ARTICULO 66:** *La actualización de los valores monetarios futuros de las cargas, se hará teniendo en cuenta el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV).*

Unidad de gestión	Aporte para cargas en porcentaje (%)	Reparto de cargas en pesos (\$)	Reparto de cargas en salarios mínimos (SMMLV)
1	5,8%	\$ 640.368.243	1.929
2	11,8%	\$ 1.303.800.160	3.927
3	8,5%	\$ 936.959.235	2.822
4	9,9%	\$ 1.100.489.033	3.315
5A	0,48%	\$ 53.616.026	161
5B	0,75%	\$ 82.969.831	250
5C	16,49%	\$ 1.826.273.549	5501
6	3,7%	\$ 409.916.892	1.235
7	6,4%	\$ 709.885.502	2.138
8	3,8%	\$ 416.366.857	1.254
9	10,1%	\$ 1.118.292.470	3.368
10	8,7%	\$ 961.906.714	2.897
11A	1,55%	\$ 172.126.664	518
11B	12,14%	\$ 1.344.235.102	4049
Total	100,0%	11.077.206.278	33.365





**Artículo 12°.** Modificar el artículo 68 “Cesiones urbanísticas en el Plan Parcial” del Capítulo I. Mecanismos para el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas del Título IV. Mecanismos para el cumplimiento de obligaciones, normas básicas, licencias, gestión, cronograma de ejecución y proyectos, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 68. CESIONES URBANÍSTICAS EN EL PLAN PARCIAL.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 del Acuerdo 23 de 2000, en los tratamientos de Consolidación y Renovación con Plan Parcial, las obligaciones urbanísticas y constructivas **deben ser asumidas dentro del área del Plan Parcial.**

Al momento de solicitar la licencia de urbanización se cuantificará en forma precisa la obligación correspondiente al área construida para equipamientos.

**Artículo 13.** Adicionar el artículo 68.1- “Cesiones urbanísticas en el Plan Parcial para proyectos de iniciativa pública de Vivienda de Interés Social – VIS -y Vivienda de Interés Prioritario -VIP-” del Capítulo I. Mecanismos para el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas del Título IV. Mecanismos para el cumplimiento de obligaciones, normas básicas, licencias, gestión, cronograma de ejecución y proyectos, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 68.1. CESIONES URBANÍSTICAS EN EL PLAN PARCIAL PARA PROYECTOS DE INICIATIVA PÚBLICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - VIS - Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO - VIP.** Los proyectos de Vivienda de Interés Social –VIS– y Vivienda de Interés Prioritario –VIP– de iniciativa pública que se desarrolle en cualquiera de las Unidades de Gestión del Plan Parcial estarán sujetos a la determinación de las obligaciones urbanísticas conforme a lo previsto en el modelo de ocupación adoptado en el presente instrumento, el cual concentra las obligaciones por áreas de cesión para espacio público, equipamientos y construcción de equipamientos en la Centralidad Cementerio San Lorenzo; parte significativa de las cuales fue asumida previamente por el Distrito en el marco de la ejecución de dicha centralidad.

La determinación de dichas obligaciones será efectuada por el Curador Urbano en el marco del trámite de licencias urbanísticas, sin perjuicio de que el cumplimiento de las mismas pueda acreditarse mediante mecanismos como el pago anticipado u otras formas de ejecución material o compensación autorizadas por la normativa aplicable.



Dicho cumplimiento será verificado mediante certificado expedido por la Secretaría de Gestión y Control Territorial a través de documento que hará constar las obligaciones a cargo del proyecto y la forma en que se entienden atendidas conforme al modelo adoptado por el Plan Parcial.

**Artículo 14.** Modificar el artículo 82 “Gestor del Plan Parcial” Sección 1 “Mecanismos y Procedimientos de Gestión”, del Capítulo IV. “Gestión del Plan Parcial”, el Título IV. Mecanismos para el cumplimiento de obligaciones, normas básicas, licencias, gestión, cronograma de ejecución y proyectos, del Decreto 0608 de 2003. el cual quedará así:

**“ARTICULO 82°. GESTOR DEL PLAN PARCIAL.** El gestor o promotor de cada una de las Unidades de Gestión podrá ser una entidad pública o privada, dependiendo de los propietarios de los predios que conforman la unidad. Cuando la Unidad de Gestión se pretenda desarrollar con la participación del Municipio de Medellín, y de acuerdo con las características de los proyectos a ejecutar, podrán celebrarse convenios con la **Empresa de Desarrollo Urbano –EDU** o con el **Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED**, en función de sus respectivos objetos sociales, para asumir la gestión que posibilite la construcción y desarrollo de los mismos.

Las entidades gestoras, en desarrollo de su objeto social, podrán analizar la conveniencia de celebrar convenios con diferentes entidades públicas y privadas con el fin de liderar proyectos de vivienda de interés social y otros usos; así mismo, de realizar alianzas estratégicas, asociaciones a riesgo compartido y suscribir cualquier tipo de convenios o contratos de colaboración empresarial, que le permitan el cumplimiento de sus funciones y objetivos.

**Artículo 15.** Modificar el artículo 83, “Gestión del suelo”. Sección 2. Gestión del suelo, del Capítulo IV. Gestión del Plan Parcial, del Título IV. Mecanismos para el cumplimiento de obligaciones, normas básicas, licencias, gestión, cronograma de ejecución y proyectos, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 83. GESTIÓN DEL SUELO.** La gestión del suelo del Área de Planificación se hará a través de la Administración Distrital, la **Empresa de Desarrollo Urbano –EDU–**, el **Instituto Social de Vivienda y Hábitat de**



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

*Medellín –ISVIMED–, y entidades privadas o alianzas entre el sector público y privado.*

**Artículo 16.** Modificar el artículo 89 “Instrumento de Gestión del Suelo”, de la Sección 2 Gestión del Suelo, Capítulo IV. Gestión del Plan Parcial, del Título IV. Mecanismos para el cumplimiento de obligaciones, normas básicas, licencias, gestión, cronograma de ejecución y proyectos, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**“ARTICULO 89°. INSTRUMENTO DE GESTIÓN DEL SUELO.** Para la ejecución del plan parcial en los suelos con tratamiento de Renovación, en cada unidad de gestión, de conformidad con las etapas que se planteen, se requiere la utilización del instrumento de integración inmobiliaria con el fin de reconfigurar la estructura predial actual, ajustándola a los nuevos planteamientos, para lo cual se deberá seguir los trámites requeridos por Ley 388 de 1997 y demás reglamentaciones vigentes.

**PARÁGRAFO 1°.** La ejecución de los proyectos podrá articularse con las estrategias y componentes del Macroproyecto AIE MEDRío, Zona Río Centro, Decreto Distrital 1166 de 2023, de conformidad con las directrices establecidas en los artículos 9, 10 y 14 del mismo, en especial aquellas relativas a la gestión asociativa, la vivienda como soporte de la actividad urbana y la protección a moradores.

**PARÁGRAFO 2°.** Los instrumentos de gestión del suelo definidos para el Macroproyecto AIE MEDRío, Zona Río Centro, podrán ser objeto de análisis particular al momento de formular o activar Unidades de Gestión - UG- dentro del ámbito del Plan Parcial, siempre que dichas actuaciones no modifiquen las estrategias estructurantes del modelo de ocupación adoptado en el Plan Parcial.

**Artículo 17.** Modificar el artículo 92, Sección 4 Gestión social y económica, del Capítulo IV. Gestión del Plan Parcial, del Título IV. Mecanismos para el cumplimiento de obligaciones, normas básicas, licencias, gestión, cronograma de ejecución y proyectos, del Decreto Municipal 0608 de 2003, el cual quedará así:

**ARTICULO 92°. PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL PARA PROTECCIÓN DE MORADORES.** Para este plan parcial se propondrá un Plan de Acompañamiento Social para la protección a moradores; que



*incluya programas y proyectos que se adelanten en forma coordinada entre la Administración y otras entidades públicas y privadas.*

**PARÁGRAFO 1°.** *Toda actuación urbanística, gestión predial o proceso de intervención social derivado del presente Plan Parcial deberá incorporar, las estrategias, fases, protocolos y mecanismos establecidos en el Acuerdo Municipal 145 de 2019 y del Decreto Municipal 818 de 2021, mediante el cual se reglamenta la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, o la norma que los modifique, complemente o sustituya.*

**PARÁGRAFO 2°.** *El operador urbano, la entidad gestora y las dependencias distritales competentes deberán implementar los instrumentos de la PPPMAEP, incluidos el Plan de Gestión Social (PGS), la Valoración Socioeconómica Integral (VSEI), los mecanismos de seguimiento y evaluación y las Mesas Técnicas e Institucionales-Comunitarias, dispuestas en el referido Decreto.*

**Artículo 18.** Modificar el artículo 103 “Protocolización de planos”, del Capítulo V. Cronograma de proyectos y financiación, del Decreto 0608 de 2003, actualizando el plano protocolizado de “Unidades de Gestión”. El cual quedará así:

**ARTÍCULO 103º. PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS.** *Los siguientes planos, protocolizados con el Decreto 0608 de 2003, se mantienen vigentes, a excepción del Plano “Unidades de Gestión” Polígono de Renovación Z3-R6”, que se modifica y actualiza.*

“Área de Planificación”  
“Estructura de Espacio Público”  
“Sistema vial, Vías y Red Peatonal”  
“Zonificación de la Aptitud Geológica para el Uso y Ocupación del Suelo”  
“Unidades de Gestión” “Polígono de Renovación Z3-R6”  
“Polígono de Renovación Z3-CN2-12”  
“Usos del suelo Área de Planificación”  
“Áreas a Ceder, Gestión del Espacio Público”  
“Corrientes Naturales de Agua, y Estructuras Hidráulicas”

**Artículo 19** Modificar el Artículo 104. *Vigencia del plan parcial.*, del Capítulo V. Cronograma de proyectos y financiación, del Decreto 0608 de 2003. El cual quedará así:



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

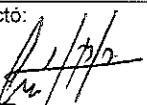
**“ARTICULO 104º. Este Plan Parcial “Parque San Lorenzo” mantendrá su vigencia conforme a lo dispuesto en el artículo 464 del Acuerdo Distrital 48 de 2014 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.**

**Artículo 20 Vigencia y derogatorias.** Este Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Especialmente deroga los artículos 99 y 101 del Decreto Municipal 0608 de 2003.

### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

**FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA**  
Alcalde

**LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ**  
Directora  
Departamento administrativo de Planeación

Proyecto:	Revisó:	Aprobó:
 Eliana Torres Contratista Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación	Adriana María Zapata Flórez Profesional Universitaria Despacho Directora Departamento Administrativo de Planeación	 Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación
 Claudia Cadavid Márquez Contratista Despacho Directora Departamento Administrativo de Planeación	Nelson Dario Valderrama Cuartas Líder de Programa Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación	

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

 Memoria Justificativa  
 DECRETO PROVISIONAL NÚMERO 1720174948 DE 2025

<b>Dependencia que desarrolla el proyecto de norma</b>	Departamento Administrativo de Planeación de Medellín
<b>Título del proyecto de decreto o resolución</b>	<p>“Por el cual se modifica el Decreto Municipal 0608 de 2003 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación y Consolidación Parque San Lorenzo en Suelo Urbano de la Ciudad de Medellín” aplicable a los polígonos de Renovación Z3-R6 y parte de Consolidación Z3-CN2-12”, y se dictan otras disposiciones.”</p>
<b>Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.</b>	<p><b>Antecedentes:</b></p> <p>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.</p> <p>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 el ajuste o modificación 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.</p> <p>El Plan Parcial San Lorenzo, fue adoptado mediante el Decreto 0608 de 2003, prorrogado por el Decreto 0635 de 2010 y el Parágrafo del artículo 464 del Acuerdo municipal 048 de 2014. Este plan parcial constituye un instrumento del ordenamiento territorial orientado a la Renovación Urbana del sector de Niquitao, en el centro del hoy Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Sin embargo, pese a su vigencia y a la importancia estratégica del mismo, a la fecha no ha sido posible el desarrollo de las Unidades</p>



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

de Gestión allí delimitadas, lo que ha generado la necesidad de revisar y ajustar sus disposiciones con la finalidad de facilitar su implementación efectiva.

Esta situación encuentra sustento en varios factores de orden normativo y operativo: la ausencia de iniciativa privada articulada, la falta de gestión predial integrada y la obsolescencia de las disposiciones técnicas frente a las condiciones actuales del territorio.

En la formulación del Plan Parcial San Lorenzo se definieron once (11) Unidades de Gestión Urbanística – UG-, concebidas como áreas de actuación autónoma conforme a lo dispuesto en el artículo 39 del Decreto 2181 de 2006, reglamentario del Decreto 879 de 1998 (posteriormente integrado al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015); y en concordancia, con los principios de gestión del suelo contenidos en la Ley 388 de 1997.

No obstante, pese a la adopción del Plan mediante el Decreto 0608 de 2003, y a las prórrogas otorgadas por los Decretos 0635 de 2010 y el Acuerdo Municipal 048 de 2014, a la fecha ninguna de las once (11) unidades ha sido desarrollada, lo que evidencia una ineficacia en la aplicación de los mecanismos de gestión previstos.

El Departamento Administrativo de Planeación en acompañamiento del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED – y con base en un ejercicio técnico de identificación de bienes inmuebles del Instituto y del Distrito de Medellín al interior del Polígono del Plan Parcial San Lorenzo, identificó que el Distrito cuenta con 8 bienes fiscales con alto potencial para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario para atender las necesidades Distritales y de la zona en la cual se ha reconocido que como mínimo 733 familias requieren la habilitación de una vivienda para satisfacer sus necesidades cuantitativas.

Pese a que el Plan Parcial fue formulado en el año 2003 y su vigencia fue prorrogada por el Acuerdo Municipal 048 de 2014 POT de Medellín, a la fecha no se ha logrado el desarrollo de ninguna de las 11 unidades de



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>gestión urbanísticas planteadas al interior del plan parcial.</p> <p>Si bien el Distrito Especial de Medellín es propietario de 8 inmuebles con potencial de desarrollo de vivienda en el plan parcial, los vecinos colindantes a los 8 bienes fiscales mencionados anteriormente, se caracterizan por ser edificaciones consolidadas, y en la mayoría de los casos con alta fragmentación de la tenencia o usos de alta complejidad en la gestión social, como inquilinatos o actividades industriales, complejizando el proceso de gestión del suelo y la posible vinculación de estos a la adquisición de una única licencia de urbanismo para la unidad de gestión y en tal sentido para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y prioritario de interés del Distrito.</p> <p>En este sentido, para la ejecución autónoma y efectiva del Plan Parcial San Lorenzo y poder hacer uso de dichos predios para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social de iniciativa pública, se requiere la modificación al proyecto de ajuste de las UG 5 y UG 11, debido a la alta fragmentación de la propiedad, toda vez que en la UG 11 se cuenta con 100 titulares y en la UG 5 con 327 titulares.</p> <p>Con base en lo anterior el ajuste del Plan Parcial establece la modificación de las dos UG citadas, en el sentido de subdividirlas en UG independientes, teniéndose entonces las UG 5A, UG 5B y UG 5C, y la UG 11A y 11B.</p> <p>El Departamento Administrativo de Planeación mediante el oficio 202430610082 del 11 de diciembre de 2024, revisó la propuesta modificación a la delimitación de las UG 5 y UG 11 del Plan Parcial San Lorenzo y considerándola viable dentro del marco normativo de la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.</p> <p>Para este propósito, se ha optado por el ajuste al Plan Parcial, permitiendo la modificación a la delimitación de las unidades de gestión dividiéndolas en unidades</p>
--	--



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>independientes para su gestión, dado que, con ello, no se afecta el reparto adoptado, no siendo necesario contar con la aprobación del 51% de los propietarios, dado que se respeta el modelo de ocupación y desarrollo establecido en el decreto de adopción.</p> <p>En concordancia con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 0608 de 2003, por el cual se adopta el Plan Parcial San Lorenzo, la presente modificación a la delimitación de estas unidades de gestión, pretende fortalecer la definición de Unidades de Gestión autónomas, entendidas como aquellas que "... contribuyan a conformar la estructura urbana, posibilitando la ejecución de proyectos inmobiliarios ...", y que permitan avanzar en la ejecución del plan parcial, sin modificar el reparto equitativo de cargas y beneficios. Lo anterior siendo posible, en consideración a la extensión de su vigencia a través de los Decretos 0635 de 2010 y el Acuerdo 048 de 2014, justificada inicialmente, por la dificultad de ejecutar las unidades de gestión delimitadas para dicho plan.</p> <p><b>Oportunidad y Conveniencia.</b></p> <p>Adoptar la presente modificación al Plan Parcial San Lorenzo constituye una oportunidad de respuesta a la constante necesidad de soluciones definitivas de vivienda social para la población existente en el polígono del plan parcial, donde se pudo identificar que como mínimo 733 familias requieren la habilitación de una vivienda para satisfacer sus necesidades cuantitativas. Esta cifra aumenta a 830 familias en un radio de 500 metros alrededor de los predios de interés de las unidades de gestión relacionadas.</p> <p>De igual manera dicha modificación constituye una acción detonante de los procesos de renovación urbana y de intervención en el territorio desde el Distrito de Medellín, lo cual pudo identificarse durante el proceso de citación a propietarios y vecinos quien comunicaron la importancia de dichos procesos y que sobre el sector se inicien intervenciones que logren la recuperación social y urbana del sector.</p>
--	--



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>De otro lado y dado que el Municipio de Medellín (hoy Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación) ejecutó de manera anticipada diversas obras y actuaciones en la Centralidad Cementerio San Lorenzo, las obligaciones urbanísticas asociadas a los proyectos públicos de Vivienda de Interés Social-VIS y Vivienda de Interés Prioritario-VIP, serán calculadas en el momento de la expedición de las correspondientes licencias urbanísticas; y verificadas y compensadas por la Secretaría de Gestión y Control territorial, quien en su momento expedirá el respectivo certificado. Esto a razón, de las cargas ya asumidas por el Distrito conforme al modelo de ocupación del Plan Parcial.</p> <p>Esta forma de cumplimiento responde al principio de proporcionalidad y equivalencia en la distribución de cargas y beneficios, previsto en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, evitando la doble imposición de obligaciones que ya han sido atendidas en el marco del mismo instrumento. En este sentido el clausulado del Decreto será adicionado con un artículo que así lo establezca.</p>
<p><b>Las normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto</b></p>	<p>Artículo 315, numeral 3 de la Constitución Política de 1991; artículo 19 de la Ley 388 de 1997; artículos 2.2.4.1.1 y 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con los artículos 208 y siguientes del Capítulo III, Título II, de la Tercera Parte del Acuerdo Municipal 062 de 1999, y el artículo 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014.</p>
<p><b>La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.</b></p>	<p>La vigencia del Plan Parcial San Lorenzo, 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 conforme con lo establecido en el parágrafo del artículo 464 de dicho Acuerdo Municipal.</p>
<p><b>Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto</b></p>	<p>El presente decreto distrital modifica los artículos 14°, 16°, 17°, 54°, 57°, 59°, 60°, 63°, 66°, 68°, 82°, 83°, 89°, 92° y 103° del Decreto Municipal 0608 de 2003, objeto de modificación y de la presente memoria justificativa. Adiciona el artículo 68.1 y deroga los artículos 99° y 101°, del mismo Decreto Municipal 0608 de 2003. Las</p>



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

	demás disposiciones contenidas en el citado Decreto continúan vigentes.
<b>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)</b>	No aplica.
<b>El ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido.</b>	Esta reglamentación rige para la jurisdicción del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y se implementa dentro de los polígonos, de renovación Z3_R6, y parte de consolidación Z3-CN2-12, según el Acuerdo Municipal 048 de 2014.
<b>Impacto económico si fuera el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto.</b>	No aplica.
<b>Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesario)</b>	No es un ingreso, ni un gasto.
<b>Cualquier otro aspecto que la dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.</b>	No aplica.
<b>Seguridad jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia</b>	SI: NO: X

Proyectó:	Revisó:	Aprobó:
<p>Eliana Torres Contratista - Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación</p> <p>Claudia Cadavid Márquez Contratista - Despacho Departamento Administrativo de Planeación</p>	<p>Adriana María Zapata F. Profesional Universitaria Departamento Administrativo de Planeación</p> <p>Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación</p>	<p>Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación</p>



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



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

21401350

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



CO17/7740