



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO PROVISIONAL NÚMERO 1720181471 DE 2025

“Por medio del cual, se modifica el Decreto 1166 de 2023 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica -AIE- MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.”, respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana San Benito, polígono Z3_R_14”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en el artículo 91 numeral 1 del literal d) de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; el párrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, los artículos 455 al 460 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y demás normas complementarias y,

CONSIDERANDO QUE

El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan los planes de ordenamiento territorial, 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 conformidad con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la misma ley.

El Decreto Único Nacional 1077 de 2015: *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, reglamenta 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.

El Acuerdo 48 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”* define en el artículo 463 que el plan parcial



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

es el instrumento de planificación intermedia, a través del cual los polígonos ubicados en suelos de expansión urbana independiente del tratamiento y; suelos urbanos con tratamientos de desarrollo o renovación urbana, desarrollan las disposiciones del presente plan y los macroproyectos, posibilitando la transición entre éstos y los proyectos urbanísticos.

Los parámetros para adelantar los procesos de modificación y ajuste de los planes parciales vigentes están definidos en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, posteriormente modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y reiterado en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, concordantes con el artículo 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y el numeral 347.2 del artículo 347 del Decreto 1166 de 2023. Estas disposiciones establecen que la modificación o ajuste de un plan parcial, cuando sea requerida, debe realizarse únicamente ante las instancias o autoridades responsables de los asuntos objeto del ajuste, en función del desarrollo del respectivo plan. Asimismo, señalan que la solicitud de determinantes solo puede referirse a los aspectos sobre los cuales se pida de manera expresa y escrita la modificación, y que dicha solicitud debe sustentarse en la misma reglamentación con la que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Mediante el Decreto Distrital 1166 de 2023, *“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica – AIE – MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos Municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones”*, se adoptó el plan parcial de renovación urbana de San Benito, correspondiente al polígono Z3_R_14. Dicho plan se encuentra en vigencia en el marco del Acuerdo Municipal 48 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”*. Esta disposición constituye el soporte normativo del plan parcial, conforme a lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

En las fases de diagnóstico y formulación del plan parcial, y en concordancia con lo establecido en el artículo 78 del Decreto 1166 de 2023, se identificaron dos tipologías de Áreas de Manejo Especial. Dentro de estas se reconocieron cinco (5) de las seis (6) categorías de Áreas de Manejo Especial —AME—, a saber: equipamiento, patrimonial, estación de servicio (combustible), edificaciones consolidadas y edificaciones con desarrollo restringido.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

A su vez, para la implementación del plan parcial, se definieron como mecanismo de gestión, cincuenta y uno (51) proyectos de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística -UAU-, correspondientes al polígono Z3_R_14, en concordancia con el artículo 245 del Decreto 1166 de 2023 y el plano Z3_R_14_MRC_F_06_Plantamiento_urbanistico_M_2. Estas unidades se componen por uno o varios inmuebles delimitados y se consideran como unidades urbanizadas de manera autónoma, con el propósito de garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la provisión de infraestructura, servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamientos colectivos, mediante la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Con el propósito de dar continuidad al proceso de ejecución del plan parcial de renovación urbana San Benito, polígono Z3_R_14 y, en especial, a la Unidad de Actuación Urbanística N°40, sus promotores identificaron que, debido a las dinámicas propias del territorio, actualmente existe un inmueble con condiciones de Área de Manejo Especial –AME- y que no fue posible la identificación de dicho inmueble al momento del diagnóstico y formulación del instrumento de planificación, ya que para ese momento se encontraba vigente la licencia de urbanística de construcción en la modalidad de demolición y obra nueva, además de aprobación de planos para propiedad horizontal, la cual, fue otorgada mediante la Resolución C2-0162 del 8 de abril de 2015, y modificada mediante la Resolución C4-0606 del 23 de noviembre de 2017.

Para el año 2024, el señor José Rodrigo Flórez Ruíz, en calidad de rector y representante legal de la Universidad Autónoma Latinoamericana –UNAULA-, promotora del desarrollo de la unidad de actuación urbanística en la zona, mediante el radicado 2024101174050 de 2024, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial De Medellín, directrices que le permitieran dinamizar el desarrollo de dicha unidad.

La Administración Distrital a través del Departamento Administrativo de Planeación se pronunció mediante el oficio 202430269538 de 2024, aclarando que para lograrse el desarrollo de los predios restantes de la Unidad de Actuación Urbanística N°40, sería necesario emprender el proceso de modificación y ajuste del plan parcial, anotando lo siguiente:

“Por lo antes expuesto, para incorporar la existencia de otra área de manejo especial al interior de la Unidad de Actuación Urbanística aquí relacionada, se requerirá la modificación del Decreto Municipal 1166 de 2023; la cual, podrá ser acometida por esta Dependencia, dado que el proceso de adopción de los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Macroproyectos del Río, desde el año 2015, y en correspondencia con lo dispuesto por el Acuerdo Municipal 48 de 2014, han sido de iniciativa del distrito o bien podrá tener iniciativa privada mediante una solicitud de modificación de Plan Parcial de conformidad con el procedimiento establecido por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.4.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, proceso para el cual esta dependencia estará a su disposición para brindar el apoyo y orientación técnica y jurídica que requiera.”

De conformidad con el numeral 347.2. del artículo 347 del Decreto 1166 de 2023, establece que podrá modificarse el plan parcial sin que implique la revisión de este *“cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad. 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. (...)”*

Mediante el radicado número 202410233683 del 11 de julio de 2024, el señor José Rodrigo Flórez Ruiz en calidad de representante legal de la Universidad Autónoma Latinoamericana - UNAULA, propietaria de los predios registrados bajo los folios de matrícula inmobiliaria 01N-214975 con CBML 10060040021 y 01N-214977 con CBML 10060040018, ubicados en la UAU N°40 del área de intervención del plan parcial, solicitó a la Administración Distrital, la modificación y ajuste del plan parcial, para el reconocimiento de un Área de Manejo Especial ubicada en el predio con matrícula inmobiliaria 01N-904823 y CBML 10060040021.

En la solicitud se plantea que el predio con matrícula inmobiliaria 01N-904823 y CBML 10060040021 sea reconocido como Área de Manejo Especial -AME-, dado que no fue clasificado como tal durante el proceso de diagnóstico y formulación del plan parcial. La propuesta se sustenta en la imposibilidad de integrar urbanísticamente todos los predios que conforman actualmente la UAU N°40, debido a la existencia y localización de un Área de Manejo Especial dentro de esta.

El análisis desarrollado por la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión, de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación determinó que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-904823 y CBML 10060040021 cumple con las condiciones para ser reconocido como un *“Área de Manejo Especial*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Consolidada", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 77, 78 numeral 78.2.2, y 79 del Decreto 1166 de 2023.

En ese orden de ideas, y conforme a la Resolución C2-0162 del 8 de abril de 2015, modificada mediante la Resolución C4-0606 del 23 de noviembre de 2017 donde se aprobó una licencia urbanística de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, además de aprobación de planos para propiedad horizontal, para una edificación a construir con una altura mayor a cinco pisos en el predio con matrícula inmobiliaria 01N-904823 y CBML 10060040021.

Con la expedición de la licencia se agotaron los aprovechamientos definidos en el Acuerdo 46 de 2006, norma vigente al 15 de octubre de 2014, fecha en la cual fue radicada la solicitud de licencia urbanística para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-904823 y el CBML 10060040021. La normativa derogada resulta aplicable en virtud de lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2, según el cual el solicitante tiene derecho a que la licencia o su modificación se conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que ésta se haya presentado en debida forma.

APROVECHAMIENTO		CESIÓN	
Densidad [Viv/Ha]	Índice de construcción	Suelo para áreas verdes, recreacionales y equipamiento	Construcción de equipamientos
390	6 sobre el área neta del lote	672,67 m ²	67,27 m ²

Se llevó a cabo una relación del área construida licenciada por índice de construcción, en aplicación del Acuerdo 46 de 2006 e identificando que el predio con la edificación existente agotó su aprovechamiento.

Producto de la obtención de la licencia citada anteriormente, se determinaron las obligaciones urbanísticas que debían pagarse como resultado del aprovechamiento del predio. En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial acreditó el pago y la compensación de dichas obligaciones que fueron liquidadas mediante el radicado 201710282630 del 17 de enero de 2017

La modificación planteada constituye un ajuste al proyecto de delimitación de la



Unidad de Actuación Urbanística N°40, definido en el artículo 245 del Decreto 1166 de 2023 que adopta el plan parcial, en el sentido de reconocer como Área de Manejo Especial el predio identificado con matrícula inmobiliaria 01N-904823 y CBML 10060040021.

Esta nueva delimitación, implica el cambio del modelo de ocupación previsto para la Unidad de Actuación Urbanística, no obstante, conserva los elementos constitutivos del sistema público y colectivo manteniendo su configuración espacial y sin impactar el modelo de ocupación general del plan parcial. De igual manera, se ajustan en lo pertinente las escalas del sistema de reparto de cargas y beneficios, y el sistema de espacio público de orden general del plan parcial San Benito, estableciendo lo que corresponda a la UAU N°40 conforme a segregación del AME identificado.

Las modificaciones que se aplicarán en la parte resolutive del presente decreto consisten en:

- Artículo 241, referido al área de planificación del plan parcial: En la UAU N°40 el área neta reporta una extensión de 110.955,17 m², la cual se disminuye a 109.834,05 m², por la exclusión del área correspondiente al AME identificado en el predio 21, que presenta un área de 1.121,12 m².
- Artículo 245, sobre el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-: se modifica la tabla 118, dado que se presenta un incremento en las áreas de manejo especial en la UAU N°40 y la reducción del área neta, por lo que el total de la sumatoria de las dos columnas cambia.
- Artículo 246, que identifica las áreas de manejo especial-AME-: En la tabla 119 se incorpora el nuevo AME en la UAU N°40 como edificación consolidada, identificada con el número 37 y con CBML 10060040021.
- Artículo 247, que consagra los beneficios por unidad de actuación urbanística: Se modifica la tabla 120, al excluir el nuevo AME del área del polígono, se reduce el área neta (m²), la edificabilidad (m²), edificabilidad en uso residencial (m²) y la edificabilidad en otros usos (m²) en la UAU N°40, por lo que el total de la sumatoria en las respectivas columnas cambia.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Artículo 248, sobre las cargas asumidas por el plan parcial: En la tabla 121 se excluye el nuevo AME del área del polígono, se reduce el área para la edificabilidad, edificabilidad residencial y la edificabilidad en otros usos en la UAU N°40 y para las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²) en todas las UAU, debido a que el resultado es un ponderado, e implementa la suma de los totales en las UAU en la fórmula de cada unidad para obtener el resultado, la sumatoria en cada columna donde se presenta el ajuste cambia, pero se conserva el valor total de 92.286,88m² asignado como espacio público a compensar o pagar por fuera, según el modelo del reparto general (m²) del macroproyecto.
- Artículo 249, se refiere a la exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística: En la tabla 122 se reduce el área a construir y la cantidad de unidades de vivienda de todas las tipologías en la UAU N°40, y debido a que el resultado de cada cálculo realizado es un ponderado y para ello se utilizan métodos de aproximación, se presentan variaciones en las cantidades de áreas a construir en uso residencial y unidades de vivienda en algunas UAU; pero la sumatoria de estos no modifica el reparto general del macroproyecto, a excepción de las sumatorias en las columnas de edificabilidad vivienda NO VIS (m²), unidades de vivienda NO VIS y la edificabilidad en otros usos (m²), pues se reducen los valores allí definidos en el reparto.
- Artículo 250, que trae los factores para determinar las cargas variables en el plan parcial: Se modifica la tabla 123, al reducirse el número de viviendas establecido, se reduce la obligación de cesión de suelo a compensar en dinero, pues el indicador es de m²/Hab; esto, debido a la exclusión del nuevo AME, que modifica el área neta, y que, por tanto, también influye en la modificación del factor para determinar las cargas variables en el plan parcial; lo que representa una variación en los reportes de factores y áreas en cada UAU del plan parcial.
- Artículo 251, referido a las obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-: Se modifica la tabla 124, debido a que estas obligaciones se calculan considerando las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro, y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²), totales reportados en la tabla de cargas asumidas por el plan parcial. Su resultado es un



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ponderado, e implementa la suma de los totales en las UAU en la fórmula de cada unidad para obtener el resultado. La columna de la tabla 121 que lleva por nombre *Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)* y el *total en m²*, cambian.

- Artículo 252, sobre la convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística: En la tabla 125 se reduce *la Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2) y Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)* por la reducción en la edificabilidad máxima.

Por último, en la tabla 127, se reduce *la Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2) y Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)* por la reducción en la edificabilidad máxima.

Ahora bien, el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Medellín verificó que, se diera cumplimiento a las exigencias normativas contenidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.4.1.1. y siguientes del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015 y la normativa local aplicable al trámite. En ese sentido, se procede a la modificación del Decreto 1166 de 2023 *“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica -AIE- MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.”*, con sustento en el Documento Técnico De Soporte para la modificación del macroproyecto MEDRio-Centro Subzona 3, plan parcial San Benito del año 2025, que forma parte integral del presente acto administrativo.

La modificación y ajuste al Plan Parcial San Benito fue socializada el día 28 de octubre de 2025, a las 10:00 a. m., mediante una reunión realizada por medios electrónicos. El objetivo de dicha reunión fue socializar con los propietarios del Edificio Bodegas La Candelaria la propuesta de reconocimiento del Área de Manejo Especial (AME) en la UAU 40 del Plan Parcial San Benito, en el marco del proceso de modificación del instrumento. La asamblea extraordinaria fue citada por la Administración del Edificio Bodegas La Candelaria y, durante su realización, no se formularon observaciones por parte de los asistentes.

En mérito de lo expuesto, el Alcalde del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETA

CAPÍTULO 1

Disposiciones Preliminares

Artículo 1. Objeto. Modificar el Decreto 1166 de 2023, “por medio del cual, se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica -AIE-MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones”, en el que se adoptó el Plan Parcial de Renovación, para el polígono de tratamiento Z3_R_14 San Benito, con el fin de reconocer la existencia de un *Área de Manejo Especial* en la tipología de *Edificación Consolidada* en la UAU N°40 y, en consecuencia, volver a delimitar la Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo: Hacen parte integrante del presente decreto, los Documentos Técnicos De Soporte que sustentan la modificación y ajuste al macroproyecto y plan parcial citados; así como, la cartografía asociada a dichas modificaciones.

Artículo 2. Alcance. Con la modificación y ajuste del plan parcial de renovación del polígono de tratamiento Z3_R_14 San Benito, se pretende una modificación al proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística N° 40, definido en el Decreto 1166 de 2023 que adopta el plan parcial, en el sentido de reconocer como *Área de Manejo Especial – AME-*, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 01N-904823 y CBML 10060040021. Esta nueva delimitación implica la modificación del modelo de ocupación original planteado para la unidad de actuación, y se ajusta, por consiguiente, el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 3. Modificación. Esta modificación a la UAU N°40 implicará precisar los planos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 que contienen la Estructura_EP_Equipamientos, Proyectos Viales, Acueducto_Alcantarillado, Energía, Gas, Planteamiento_urbanistico, AME, UAU_y Asignación_cargas, respectivamente, y los artículos que determinan las áreas constitutivas de las UAU, artículos 241, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251 y 252 del Decreto 1166 de 2023.



CAPÍTULO 2

Modificaciones a las Áreas de Manejo Especial, Unidades de Actuación Urbanísticas, Aprovechamientos y Cesiones

Artículo 4. Modificación. El artículo 241 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, del Decreto 1166 de 2023, se modifica para actualizar el área neta del plan parcial San Benito. La disposición quedará así:

“Artículo 241. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 254.856,29 m² y un área neta de 109.834,05 m², la cual está conformada por 483 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.”

Artículo 5. Modificación. El artículo 245 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, del Decreto 1166 de 2023, se modifica para aumentar el número de las Áreas de Manejo Especial -AME-. La disposición quedará así:

“Artículo 245. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-. Cada una de las 51 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- y tres (3) delimitaciones de manzanas como Áreas de Manejo Especial que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma, a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará, aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan los proyectos de UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 118. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m ²)	Área AMES (m ²)	Espacio público Existente (m ²)	Vías existentes (m ²)	Área Neta (m ²)



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1	2.501,84	0,00	0,00	1.084,31	1.417,53
2	2.070,41	0,00	0,00	808,93	1.261,48
3	2.062,36	0,00	0,00	673,98	1.388,38
4	7.250,59	2.038,23	0,00	2.402,51	2.809,85
5	3.020,63	0,00	0,00	1.103,10	1.917,53
6	3.301,02	0,00	0,00	767,77	2.533,25
7	1.987,16	0,00	0,00	663,14	1.324,02
8	4.975,12	2.208,46	0,00	2.045,25	721,41
9	3.531,31	0,00	0,00	1.893,07	1.638,24
10	2.896,47	0,00	0,00	1.168,52	1.727,95
11	2.955,39	0,00	0,00	1.081,11	1.874,28
12	4.666,76	230,70	0,00	2.152,84	2.283,22
13	3.962,92	0,00	0,00	1.253,91	2.709,01
14	16.966,69	9.556,74	0,00	2.718,75	4.691,20
15	6.421,52	4.526,71	0,00	1.461,62	433,19
16	3.984,75	523,04	0,00	1.049,22	2.412,49
17	2.352,59	0,00	0,00	666,04	1.686,55
18	16.463,28	2.101,02	0,00	3.046,02	11.316,24
19	3.714,49	153,17	0,00	2.368,77	1.192,55
20	4.171,47	656,76	0,00	1.269,19	2.245,52
21	5.992,58	334,23	0,00	2.700,91	2.957,44
22	3.450,06	204,21	0,00	2.437,62	808,23
23	3.129,54	1.415,15	0,00	609,46	1.104,93
24	2.493,82	0,00	0,00	422,53	2.071,29
25	3.442,88	1.448,44	0,00	237,70	1.756,74
26	3.227,82	0,00	0,00	403,65	2.824,17
27	6.521,85	1.232,89	0,00	2.446,88	2.842,08
28	4.698,53	0,00	0,00	1.206,92	3.491,61
29	2.441,23	0,00	0,00	670,73	1.770,50
30	2.386,24	0,00	0,00	923,72	1.462,52
31	1.926,03	0,00	0,00	462,74	1.463,29
32	2.516,73	0,00	0,00	641,90	1.874,83
33	3.027,69	1.002,30	0,00	423,34	1.602,05
34	1.349,83	0,00	0,00	337,09	1.012,74
35	2.147,44	0,00	0,00	742,00	1.405,44
36	3.059,87	0,00	0,00	1.214,16	1.845,71
37	5.913,15	332,98	0,00	1.402,72	4.177,45
38	3.396,62	1.042,59	0,00	1.209,17	1.144,86
39	6.426,65	2.495,72	0,00	1.852,27	2.078,66
40	5.128,07	2.081,06	0,00	1.394,53	1.652,48
41	3.441,71	0,00	0,00	940,57	2.501,14
42	4.043,58	1.231,47	0,00	976,87	1.835,24
43	1.646,16	0,00	0,00	492,23	1.153,93
44	3.630,05	0,00	0,00	740,43	2.889,62
45	3.333,76	0,00	0,00	752,29	2.581,47
46	2.372,68	0,00	0,00	559,72	1.812,96



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

47	3.701,24	582,91	0,00	841,38	2.276,95
48	2.856,56	551,90	0,00	967,82	1.336,84
49	2.929,22	1.188,18	0,00	1.157,27	583,77
50	5.851,81	2.038,42	0,00	2.309,92	1.503,47
51	6.059,01	0,00	0,00	1.631,26	4.427,75
AME 1	20.703,32	0,00	5.025,04	15.678,28	0,00
AME DR_2	12.311,25	6.314,93	0,00	5.996,32	0,00
AME_3	10.042,54	6.706,53	0,00	3.336,01	0,00
TOTAL	254.856,29	52.198,74	5.025,04	87.798,46	109.834,05

Artículo 6. Modificación. El artículo 246 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, Decreto 1166 de 2023, se modifica para efectos de identificar e incorporar en la Tabla 119 la nueva área de manejo especial en la UAU N°40. La disposición quedará así:

“Artículo 246. Identificación de las áreas de manejo especial–AME-. Corresponden a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente decreto.

Tabla 119. Identificación de las áreas de manejo especial –AME-.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	10060430001	UAU 4	Estación de servicio de gasolina
2	10060420001	UAU 8	Equipamiento
3	10060370003	AME DR 2	Edificación consolidada
4	10060260005	UAU 12	Edificación consolidada
5	10060250026	UAU 14	Equipamiento
6	10060250009	UAU 14	Patrimonio
7	1006025002	UAU 14	Equipamiento
8	10060240027	UAU 15	Edificación consolidada
9	10060240030	UAU 15	Equipamiento
10	10060240016	UAU 16	Edificación consolidada
11	10060220032	UAU 18	Edificación consolidada
12	10060220029	UAU 18	Equipamiento
13	10060390017	UAU 19	Edificación consolidada
14	10060390023	UAU 20	Edificación consolidada
15	10060390011	UAU 20	Edificación consolidada



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

16	10060140006	UAU 21	Edificación consolidada
17	10060140001	UAU 22	Edificación consolidada
18	10060150013	UAU 23	Edificación consolidada
19	10060150017	UAU 23	Equipamiento
20	10060150008	UAU 25	Equipamiento
21	10060150007	UAU 27	Edificación consolidada
22	10060170006	UAU 33	Edificación consolidada
23	10060170004	UAU 33	Edificación consolidada
24	10060050013	UAU 37	Equipamiento
25	10060050009	UAU 38	Edificación consolidada
26	10060040013	UAU 39	Equipamiento
	10060040012		
27	10060040008	UAU 39	Edificación consolidada
28	10060040007	UAU 39	Edificación consolidada
29	10060040023	UAU 39	Equipamiento
30	10060040022	UAU 40	Edificación consolidada
31	10060030002	AME 3	Edificación consolidada
32	10060030001	AME 3	Equipamiento
33	10060210004	UAU 42	Edificación consolidada
34	10060190006	UAU 47	Edificación consolidada
35	10060190002	UAU 48	Edificación consolidada
36	10060190013	UAU 49	Edificación consolidada
37	10060040021	UAU 40	Edificación consolidada

Artículo 7. Modificación. El artículo 247 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, del Decreto 1166 de 2023, se modifica para establecer los beneficios por UAU en la Tabla 120. La disposición quedará así:

“Artículo 247. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 120. Beneficios por unidad de actuación urbanística.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	1.417,53	4,16	5.890,98	29%	71%	1.721,03	4.169,96
2	1.261,48	4,26	5.374,85	29%	71%	1.570,24	3.804,61
3	1.388,38	3,49	4.849,07	49%	51%	2.378,85	2.470,21
4	2.809,85	4,28	12.017,07	29%	71%	3.510,74	8.506,33
5	1.917,53	4,28	8.200,85	29%	71%	2.395,85	5.805,00
6	2.533,25	3,48	8.808,14	59%	41%	5.204,93	3.603,21
7	1.324,02	3,48	4.603,60	59%	41%	2.720,37	1.883,23
8	721,41	3,52	2.542,03	59%	41%	1.502,14	1.039,89
9	1.638,24	4,28	7.006,38	29%	71%	2.046,89	4.959,49
10	1.727,95	4,28	7.390,05	29%	71%	2.158,98	5.231,08
11	1.874,28	4,28	8.015,92	29%	71%	2.341,82	5.674,10
12	2.283,22	4,28	9.764,98	29%	71%	2.852,80	6.912,18
13	2.709,01	3,49	9.454,85	49%	51%	4.638,36	4.816,49
14	4.691,20	3,48	16.311,22	59%	41%	9.638,66	6.672,56
15	433,19	3,55	1.537,73	59%	41%	908,68	629,05
16	2.412,49	4,23	10.201,94	59%	41%	6.028,55	4.173,39
17	1.686,55	4,23	7.132,06	59%	41%	4.214,49	2.917,57
18	11.316,24	4,22	47.801,77	59%	41%	28.361,23	19.440,54
19	1.192,55	3,49	4.163,73	49%	51%	2.042,64	2.121,09
20	2.245,52	3,48	7.804,12	49%	51%	3.828,54	3.975,58
21	2.957,44	4,27	12.624,21	29%	71%	3.688,11	8.936,10
22	808,23	4,28	3.457,20	29%	71%	1.010,01	2.447,19
23	1.104,93	3,48	3.841,83	59%	41%	2.270,22	1.571,61
24	2.071,29	3,48	7.201,91	59%	41%	4.255,77	2.946,14
25	1.756,74	3,49	6.131,30	49%	51%	3.007,89	3.123,41
26	2.824,17	3,49	9.856,81	49%	51%	4.835,55	5.021,26
27	2.842,08	4,24	12.064,16	49%	51%	5.918,43	6.145,73
28	3.491,61	3,48	12.140,15	59%	41%	7.173,89	4.966,27
29	1.770,50	4,24	7.515,32	49%	51%	3.686,86	3.828,46
30	1.462,52	4,75	6.947,53	49%	51%	3.408,32	3.539,21
31	1.463,29	3,48	5.089,86	59%	41%	3.007,71	2.082,15
32	1.874,83	4,24	7.958,25	49%	51%	3.904,15	4.054,09
33	1.602,05	4,24	6.800,30	49%	51%	3.336,09	3.464,21
34	1.012,74	3,62	3.662,58	59%	41%	2.164,30	1.498,28
35	1.405,44	4,08	5.738,23	49%	51%	2.815,06	2.923,17
36	1.845,71	4,28	7.893,59	29%	71%	2.306,08	5.587,51
37	4.177,45	4,28	17.892,44	29%	71%	5.227,21	12.665,23
38	1.144,86	4,28	4.896,12	29%	71%	1.430,38	3.465,74
39	2.078,66	3,52	7.309,46	29%	71%	2.135,43	5.174,03
40	1.652,48	3,52	5.810,93	29%	71%	1.697,64	4.113,29
41	2.501,14	3,49	8.729,27	49%	51%	4.282,40	4.446,87
42	1.835,24	3,49	6.405,22	49%	51%	3.142,27	3.262,95
43	1.153,93	3,49	4.027,41	49%	51%	1.975,76	2.051,64



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

44	2.889,62	3,49	10.085,21	49%	51%	4.947,60	5.137,61
45	2.581,47	3,49	9.009,74	49%	51%	4.419,99	4.589,74
46	1.812,96	3,49	6.327,56	49%	51%	3.104,17	3.223,39
47	2.276,95	3,49	7.946,89	49%	51%	3.898,58	4.048,31
48	1.336,84	4,24	5.674,22	49%	51%	2.783,66	2.890,57
49	583,77	3,49	2.037,63	49%	51%	999,62	1.038,01
50	1.503,47	5,32	7.993,04	46%	54%	3.648,47	4.344,57
51	4.427,75	4,19	18.554,09	46%	54%	8.469,13	10.084,96
AME 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME DR_2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_3	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	109.834,05	198,62	430.493,81			199.016,56	231.477,26

Artículo 8. Modificación. El artículo 248 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, del Decreto 1166 de 2023, se modifica para establecer las cargas asumidas por el plan parcial San Benito en la Tabla 121. La disposición quedará así:

“Artículo 248. Cargas asumidas por el plan parcial. 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 121. Cargas asumidas por el plan parcial.

Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU					
UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	128,88	580,09	0,00	0,00	1.389,72
2	124,49	365,08	0,00	0,00	1.327,89
3	107,63	389,14	0,00	0,00	1.058,37
4	142,60	1.439,52	0,00	0,00	2.897,63



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

5	145,03	545,83	0,00	0,00	2.096,60
6	41,61	428,75	0,00	0,00	2.150,62
7	31,53	458,10	0,00	0,00	1.008,26
8	19,74	933,90	0,00	0,00	257,90
9	55,98	689,29	0,00	0,00	1.794,29
10	20,45	419,99	0,00	0,00	2.082,24
11	3,41	416,34	0,00	0,00	2.303,13
12	0,02	1.006,95	0,00	2,00	2.595,02
13	125,22	586,06	0,00	0,00	2.262,76
14	212,13	1.816,78	0,00	0,00	3.341,12
15	0,00	610,85	0,00	0,00	153,53
16	76,44	584,57	0,00	0,00	2.393,53
17	265,48	397,06	0,00	0,00	1.367,14
18	533,19	2.201,11	3.799,84	28,36	6.970,24
19	37,44	660,05	30,29	731,96	761,87
20	70,80	562,48	0,00	0,00	1.881,68
21	187,40	884,39	0,00	217,82	3.245,40
22	70,30	475,05	0,00	146,73	753,66
23	21,79	476,35	0,00	0,00	807,30
24	265,42	316,23	0,00	0,00	1.433,73
25	66,07	70,98	0,00	0,00	1.623,50
26	287,40	262,10	0,00	0,00	2.279,95
27	346,54	426,63	0,00	300,38	2.709,63
28	265,71	813,63	0,00	0,00	2.561,89
29	143,28	275,86	0,00	59,43	1.799,34
30	0,00	438,82	0,00	54,72	1.772,19
31	65,91	331,81	0,00	0,00	1.144,87
32	131,06	149,86	0,00	17,95	2.000,61
33	4,82	187,90	0,00	0,16	1.841,95
34	0,00	274,44	0,00	0,00	876,60
35	7,52	326,11	0,00	0,00	1.478,44
36	369,76	333,01	0,00	19,14	1.762,26
37	18,64	859,02	0,00	82,62	5.148,95
38	0,00	647,33	0,00	83,75	1.233,44
39	146,08	717,76	0,00	0,00	1.756,44
40	76,11	377,85	0,00	0,00	1.538,61
41	228,01	329,81	0,00	0,00	2.015,72
42	136,40	278,82	0,00	0,00	1.508,46
43	81,06	219,53	0,00	0,00	936,22
44	134,69	550,04	0,00	0,00	2.444,51
45	48,48	415,17	0,00	0,00	2.322,30
46	131,31	434,47	0,00	0,00	1.426,30
47	0,06	708,65	0,00	0,00	1.962,61
48	17,34	304,42	0,00	0,00	1.453,43
49	27,36	574,68	0,00	0,00	292,79



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

50	0,09	1.408,75	1.503,38	0,16	18,73
51	801,18	273,59	3.626,57	52,96	43,49
TOTAL	6.221,86	29.235,00	8.960,08	1.798,14	92.286,88

Artículo 9. Modificación. El artículo 249 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, del Decreto 1166 de 2023, se modifica para establecer la exigencia de generación de VIS y VIP para el plan parcial en general y, específicamente, la cantidad establecida para la UAU N°40. La disposición quedará así:

“Artículo 249. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La exigencia de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 122. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística.

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda NO VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Total de viviendas (Unidades)
1	6	255,63	2	120,58	1.344,82	22	30
2	5	233,24	2	110,01	1.226,99	20	27
3	8	353,34	3	166,66	1.858,84	30	41
4	12	521,47	5	245,97	2.743,31	44	60
5	8	355,87	3	167,85	1.872,12	30	41
6	17	773,12	7	364,66	4.067,15	65	90
7	9	404,07	4	190,59	2.125,71	34	47
8	5	223,12	2	105,24	1.173,78	19	26
9	7	304,04	3	143,41	1.599,44	26	35
10	7	320,69	3	151,26	1.687,03	27	37
11	8	347,84	3	164,07	1.829,91	29	40
12	9	423,74	4	199,87	2.229,19	36	49
13	15	688,96	6	324,97	3.624,43	58	80
14	32	1.431,69	14	675,29	7.531,68	121	166
15	3	134,97	1	63,66	710,05	11	16
16	20	895,46	8	422,36	4.710,73	75	104
17	14	626,00	6	295,27	3.293,22	53	73
18	94	4.212,66	40	1.987,01	22.161,56	355	488
19	7	303,41	3	143,11	1.596,13	26	35
20	13	568,68	5	268,23	2.991,64	48	66
21	12	547,82	5	258,39	2.881,90	46	64



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

22	3	150,02	1	70,76	789,22	13	17
23	7	337,21	3	159,05	1.773,96	28	39
24	14	632,13	6	298,16	3.325,47	53	73
25	10	446,78	4	210,73	2.350,38	38	52
26	16	718,25	7	338,78	3.778,52	61	83
27	20	879,10	8	414,65	4.624,68	74	102
28	24	1.065,58	10	502,61	5.605,70	90	124
29	12	547,63	5	258,30	2.880,93	46	63
30	11	506,26	5	238,79	2.663,27	43	59
31	10	446,75	4	210,72	2.350,24	38	52
32	13	579,91	5	273,53	3.050,72	49	67
33	11	495,53	5	233,73	2.606,83	42	57
34	7	321,48	3	151,63	1.691,19	27	37
35	9	418,14	4	197,22	2.199,70	35	48
36	8	342,54	3	161,57	1.801,98	29	40
37	17	776,43	7	366,22	4.084,56	65	90
38	5	212,46	2	100,21	1.117,71	18	25
39	7	317,19	3	149,61	1.668,63	27	37
40	6	252,16	2	118,94	1.326,54	21	29
41	14	636,09	6	300,03	3.346,28	54	74
42	10	466,74	4	220,15	2.455,38	39	54
43	7	293,47	3	138,42	1.543,87	25	34
44	16	734,90	7	346,63	3.866,07	62	85
45	15	656,53	6	309,67	3.453,80	55	76
46	10	461,08	4	217,48	2.425,61	39	53
47	13	579,08	5	273,14	3.046,37	49	67
48	9	413,47	4	195,03	2.175,16	35	48
49	3	148,48	1	70,03	781,11	13	17
50	12	541,93	5	255,61	2.850,93	46	63
51	28	1.257,97	12	593,35	6.617,81	106	146
TOTAL	657	29.561,10	279	13.943,24	155.512,21	2.491	3.427

Artículo 10. Modificación. El artículo 250 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, del Decreto 1166 de 2023, se modifica para establecer los factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. La disposición quedará así:

“Artículo 250. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 123. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	10,35	7,00
2	10,97	7,00
3	6,04	7,00
4	10,64	7,00
5	11,44	7,00
6	5,92	7,00
7	5,23	7,00
8	2,00	7,00
9	11,47	7,00
10	12,89	7,00
11	13,20	7,00
12	12,00	7,00
13	6,73	7,00
14	4,84	7,00
15	1,95	7,00
16	5,65	7,00
17	4,48	7,00
18	5,38	7,00
19	5,11	7,00
20	6,79	7,00
21	11,52	7,00
22	9,35	7,00
23	4,98	7,00
24	4,68	7,00
25	7,58	7,00
26	6,47	7,00
27	6,25	7,00
28	5,01	7,00
29	6,74	7,00
30	7,26	7,00
31	5,39	7,00
32	7,13	7,00
33	7,78	7,00
34	5,78	7,00
35	7,34	7,00
36	9,64	7,00
37	13,23	7,00
38	11,24	7,00
39	10,59	7,00
40	11,95	7,00



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

41	6,46	7,00
42	6,61	7,00
43	6,51	7,00
44	6,84	7,00
45	7,34	7,00
46	6,27	7,00
47	6,99	7,00
48	7,29	7,00
49	3,57	7,00
50	5,42	7,00
51	5,68	7,00

Artículo 11. Modificación. El artículo 251 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, del Decreto 1166 de 2023, se modifica para establecer las obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. La disposición quedará así:

“Artículo 251. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como, para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 124. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	0,00	694,86	694,86
2	0,00	663,95	663,95
3	0,00	529,18	529,18
4	0,00	1.448,82	1.448,82
5	0,00	1.048,30	1.048,30
6	0,00	1.075,31	1.075,31
7	0,00	504,13	504,13



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8	0,00	128,95	128,95
9	0,00	897,14	897,14
10	0,00	1.041,12	1.041,12
11	0,00	1.151,57	1.151,57
12	0,00	1.297,51	1.297,51
13	0,00	1.131,38	1.131,38
14	0,00	1.670,56	1.670,56
15	0,00	76,76	76,76
16	0,00	1.196,77	1.196,77
17	0,00	683,57	683,57
18	3.799,84	1.585,20	5.385,04
19	30,29	365,79	396,08
20	0,00	940,84	940,84
21	0,00	1.622,70	1.622,70
22	0,00	376,83	376,83
23	0,00	403,65	403,65
24	0,00	716,87	716,87
25	0,00	811,75	811,75
26	0,00	1.139,98	1.139,98
27	0,00	1.354,82	1.354,82
28	0,00	1.280,95	1.280,95
29	0,00	899,67	899,67
30	0,00	886,10	886,10
31	0,00	572,43	572,43
32	0,00	1.000,31	1.000,31
33	0,00	920,98	920,98
34	0,00	438,30	438,30
35	0,00	739,22	739,22
36	0,00	881,13	881,13
37	0,00	2.574,48	2.574,48
38	0,00	616,72	616,72
39	0,00	878,22	878,22
40	0,00	769,31	769,31
41	0,00	1.007,86	1.007,86
42	0,00	754,23	754,23
43	0,00	468,11	468,11
44	0,00	1.222,26	1.222,26
45	0,00	1.161,15	1.161,15
46	0,00	713,15	713,15
47	0,00	981,30	981,30
48	0,00	726,72	726,72
49	0,00	146,40	146,40
50	1.503,38	0,00	1.503,38
51	3.626,57	0,00	3.626,57
TOTAL	8.960,08	44.197,27	53.157,35



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 12. Modificación. El artículo 252 del Título 2, Subsistema de Planificación Complementaria de Tercer Nivel, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 2, relativo al Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, del Decreto 1166 de 2023, se modifica para establecer la convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. La disposición quedará así:

“Artículo 252. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²) así:

Tabla 125. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m ²)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m ²)	m ² a convertir de vivienda a otros usos (m ²)
1	30%	70%	1.767,30	4.123,69	0,00
2	30%	70%	1.612,45	3.762,39	0,00
3	30%	70%	1.454,72	3.394,35	924,13
4	30%	70%	3.605,12	8.411,95	0,00
5	30%	70%	2.460,26	5.740,60	0,00
6	30%	70%	2.642,44	6.165,70	2.562,48
7	30%	70%	1.381,08	3.222,52	1.339,29
8	30%	70%	762,61	1.779,42	739,53
9	30%	70%	2.101,91	4.904,47	0,00
10	30%	70%	2.217,02	5.173,04	0,00
11	30%	70%	2.404,78	5.611,15	0,00
12	30%	70%	2.929,50	6.835,49	0,00
13	30%	70%	2.836,46	6.618,40	1.801,90
14	30%	70%	4.893,37	11.417,85	4.745,30
15	30%	70%	461,32	1.076,41	447,36
16	30%	70%	3.060,58	7.141,36	2.967,97
17	30%	70%	2.139,62	4.992,44	2.074,88
18	30%	70%	14.340,53	33.461,24	14.020,70
19	30%	70%	1.249,12	2.914,61	793,52
20	30%	70%	2.341,24	5.462,88	1.487,31
21	30%	70%	3.787,26	8.836,95	0,00
22	30%	70%	1.037,16	2.420,04	0,00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

23	30%	70%	1.152,55	2.689,28	1.117,67
24	30%	70%	2.160,57	5.041,34	2.095,20
25	30%	70%	1.839,39	4.291,91	1.168,50
26	30%	70%	2.957,04	6.899,77	1.878,51
27	30%	70%	3.619,25	8.444,91	2.299,18
28	30%	70%	3.642,05	8.498,11	3.531,84
29	30%	70%	2.254,60	5.260,72	1.432,27
30	30%	70%	2.084,26	4.863,27	1.324,06
31	30%	70%	1.526,96	3.562,90	1.480,75
32	30%	70%	2.387,47	5.570,77	1.516,68
33	30%	70%	2.040,09	4.760,21	1.296,00
34	30%	70%	1.098,78	2.563,81	1.065,53
35	30%	70%	1.721,47	4.016,76	1.093,59
36	30%	70%	2.368,08	5.525,52	0,00
37	30%	70%	5.367,73	12.524,71	0,00
38	30%	70%	1.468,84	3.427,29	0,00
39	30%	70%	2.192,84	5.116,62	0,00
40	30%	70%	1.743,28	4.067,65	0,00
41	30%	70%	2.618,78	6.110,49	1.663,62
42	30%	70%	1.921,57	4.483,65	1.220,70
43	30%	70%	1.208,22	2.819,19	767,54
44	30%	70%	3.025,56	7.059,65	1.922,04
45	30%	70%	2.702,92	6.306,82	1.717,07
46	30%	70%	1.898,27	4.429,29	1.205,90
47	30%	70%	2.384,07	5.562,83	1.514,52
48	30%	70%	1.702,27	3.971,96	1.081,39
49	30%	70%	611,29	1.426,34	388,33
50	30%	70%	2.397,91	5.595,13	1.250,56
51	30%	70%	5.566,23	12.987,86	2.902,90

Tabla 127. Convertibilidad de otros usos a residencial

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	1.813,56	1,00	1.813,56
2	1.654,67	1,00	1.654,67
3	530,59	1,00	530,59
4	3.699,50	1,00	3.699,50
5	2.524,66	1,00	2.524,66
6	79,96	1,00	79,96
7	41,79	1,00	41,79
8	23,08	1,00	23,08
9	2.156,94	1,00	2.156,94
10	2.275,06	1,00	2.275,06
11	2.467,73	1,00	2.467,73
12	3.006,19	1,00	3.006,19



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

13	1.034,55	1,00	1.034,55
14	148,07	1,00	148,07
15	13,96	1,00	13,96
16	92,61	1,00	92,61
17	64,74	1,00	64,74
18	319,83	1,00	319,83
19	455,60	1,00	455,60
20	853,93	1,00	853,93
21	3.886,41	1,00	3.886,41
22	1.064,31	1,00	1.064,31
23	34,88	1,00	34,88
24	65,38	1,00	65,38
25	670,89	1,00	670,89
26	1.078,54	1,00	1.078,54
27	1.320,06	1,00	1.320,06
28	110,21	1,00	110,21
29	822,33	1,00	822,33
30	760,20	1,00	760,20
31	46,20	1,00	46,20
32	870,79	1,00	870,79
33	744,09	1,00	744,09
34	33,25	1,00	33,25
35	627,88	1,00	627,88
36	2.430,07	1,00	2.430,07
37	5.508,26	1,00	5.508,26
38	1.507,29	1,00	1.507,29
39	2.250,24	1,00	2.250,24
40	1.788,92	1,00	1.788,92
41	955,16	1,00	955,16
42	700,86	1,00	700,86
43	440,68	1,00	440,68
44	1.103,53	1,00	1.103,53
45	985,85	1,00	985,85
46	692,36	1,00	692,36
47	869,55	1,00	869,55
48	620,88	1,00	620,88
49	222,96	1,00	222,96
50	1.147,35	1,00	1.147,35
51	2.663,32	1,00	2.663,32

CAPÍTULO 3 DISPOSICIONES FINALES

Artículo 13. Modificaciones y derogatorias. El presente Decreto modifica los artículos 241, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252 del Decreto 1166 de 2023, las demás disposiciones de dicho decreto se mantienen conforme a su texto original.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 14. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Especial de Medellín y no constituye modificación a la vigencia determinada al Plan Parcial con el Decreto Municipal 1166 de 2023.

“Artículo 349. Vigencias y derogatorias. El presente Macroproyecto y los instrumentos de tercer nivel aquí adoptados, mantendrán su vigencia hasta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, momento en el cual se evaluará la pertinencia de extender o mantener la vigencia de la norma con la que fueron adoptados.

Los propietarios de los predios sujetos a planes parciales dentro de la AIE Med Zona RioCentro podrán acogerse por escrito a la nueva reglamentación que generen las modificaciones posteriores del Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con lo establecido en los párrafos 3° y 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito de Medellín y deroga los Decretos 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019 y demás disposiciones que le sean contrarias.”

Dada en Medellín, a los xxx (xx) días del mes de xxx del año dos mil veintiséis (2026).

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA
Alcalde

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ
DIRECTORA



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó:	Arq. Martha Eugenia González Domínguez, Contratista, Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación	
	Arq. María Camila Roldan Calderón, Contratista, Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación	
	Abg. Hugo Muñoz Muñoz, contratista Despacho Departamento Administrativo de Planeación	
Revisó:	Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa (e) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación	
Revisó:	Abg. Adriana Zapata Flórez Profesional Universitaria- Despacho Departamento Administrativo de Planeación	
Aprobó:	Arq. Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
PARA MODIFICACIÓN DEL MACROPROYECTO
MEDRIO-CENTRO SUBZONA 3,
PLAN PARCIAL SAN BENITO**
**Identificación de un AME en la UAU-40 y Recomposición de cuadros de
Áreas, Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas**

DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE
MEDELLÍN
2025

Equipo

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ
Directora

MARTHA ISABEL TAMAYO VELEZ
Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

NELSON DARÍO VALDERRAMA CUARTAS
Líder de Programa (E)

Equipo técnico

Arquitecta MARTHA EUGENIA GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
Arquitecta LORENA VIVIANA HEERERA GOMEZ
Arquitecta MARIA CAMILA ROLDÁN CALDERÓN

Abogado HUGO MUÑOZ MUÑOZ



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	4
2. DIAGNÓSTICO	6
2.1. Antecedentes	6
2.2. Modelo de ocupación del plan parcial	8
2.2.1. Conformación del sistema público y colectivo en la unidad de actuación urbanística	9
2.2.2. Conformación del sistema de ocupación privado	10
2.2.3. Identificación de las AME en el plan parcial	11
2.2.4. Configuración de las Cargas Urbanísticas de la UAU 40 del plan parcial	15
2.3. Situación actual de la Unidad de Actuación Urbanística 40	16
2.3.1. Licencia Urbanística otorgada a la edificación existente en la Unidad de Actuación Urbanística UAU 40. AME NO IDENTIFICADA.	21
2.3.2. Imágenes consecutivas de la edificación licenciada	28
2.4. Aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística	31
2.5. Obligaciones Urbanísticas.	35
2.6. Usos permitidos e intensidad de usos.	37
2.7. Conclusiones	37
3. FORMULACIÓN	39
3.1. Reconocimiento de nueva Área de Manejo Especial	40
3.2. Propuesta de modificación de la Unidad de Actuación Urbanística 40	43
3.3. Aprovechamientos y Obligaciones urbanísticas	42
3.3.1. Aprovechamientos	44
3.3.2. Obligaciones urbanísticas	45
4. CONCLUSIÓN	45



- Tabla 1.** Predio que, actualmente, hace parte de las AME en la UAU 40.
- Tabla 2.** Conformación de las áreas brutas y netas en la UAU 40.
- Tabla 3.** Información de los predios que conforman la UAU40 del plan parcial San Benito.
- Tabla 4.** Descripción y estado actual de los predios que conforman la UAU40 del plan parcial San Benito.
- Tabla 5.** Aprovechamiento urbanístico por Unidad de Actuación Urbanística en el Plan Parcial San Benito
- Tabla 6.** Aprovechamiento urbanístico por Unidad de Actuación Urbanística en el Plan Parcial San Benito
- Tabla 7.** Exigencia de VIS Y VIP en el plan parcial San Benito.
- Tabla 8.** Exigencia de VIS Y VIP en la UAU 40 del plan parcial San Benito.
- Tabla 9.** Cargas urbanísticas del plan parcial.
- Tabla 10.** Cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística 40
- Tabla 11.** Áreas Plan Parcial
- Tabla 12.** Conformación de las áreas brutas y netas en la UAU 40.
- Tabla 13.** Aprovechamiento urbanístico inicial de la Unidad de Actuación Urbanística 40.
- Tabla 14.** Aprovechamiento urbanístico después de descontar el área del AME a identificar de la Unidad de Actuación Urbanística 40.
- Tabla 15.** Exigencia de VIS Y VIP inicial en el plan parcial San Benito.
- Tabla 16.** Exigencia de VIS Y VIP luego de excluir él AME a identificar en el plan parcial San Benito.
- Tabla 17.** Áreas de cesión y adecuación de la sección vial inicial para la UAU40.
- Tabla 18.** Áreas de cesión y adecuación de la sección vial luego de restar él AME a identificar para la UAU40.
- Tabla 19.** Cartografía por Modificar en el PPP.
- Imagen 1.** Plano topográfico y disposición de matrículas Polígono de renovación urbana Z3_R_14 Plan parcial San Benito
- Imagen 2.** Modelo de Ocupación Polígono de Renovación Urbana Z3_R_14 Plan Parcial San Benito
- Imagen 3.** Áreas de manejo especial en el polígono Z3_R_14 Plan Parcial San Benito.
- Imagen 4.** Composición de la Unidad de Actuación Urbanística UAU40
- Imagen 5.** Composición predial UAU 40 con CBML
- Imagen 6.** Identificación nueva Área de Manejo Especial en el plan parcial
- Imagen 7.** Identificación nueva Área de Manejo Especial en la unidad



1. INTRODUCCIÓN

Atendiendo lo establecido en la normativa nacional, en lo que se refiere a la posibilidad de formular instrumentos de planificación de segundo y tercer nivel, que complementen, precisen y desarrollen las disposiciones del Acuerdo Municipal 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín; en 2015, el municipio adelantó la formulación de los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, que correspondían a las áreas útiles desarrollables de una porción del Área de Intervención Estratégica del Río Medellín o Aburrá, en la zona central, en sus costados occidental y oriental, a través de la adopción de un Macroproyecto con sus respectivos planes parciales en polígonos de renovación urbana.

El Macroproyecto MedRío Centro desarrolló un modelo de ocupación, un reparto de cargas y beneficios equitativo, y las normas urbanísticas generales y específicas para su implementación, con las gestiones correspondientes a aspectos jurídicos, técnicos, financieros y sociales. Inicialmente, este Macroproyecto se adoptó bajo el Decreto Municipal 2053 de 2015, “Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Centro y se dictan otras disposiciones”. Este Decreto tuvo posteriormente algunas modificaciones y ajustes, las cuales se adoptaron mediante los Decretos 1006 de 2018 y 2482 de 2019.

Por iniciativa pública, el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación- Alcaldía de Medellín, a través del Departamento Administrativo de Planeación-Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad-Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión, adelantó una revisión y ajuste de la normativa expedida para el Macroproyecto MedRío Centro, adoptando mediante el Decreto Distrital 1166 de 2023, “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRío, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.”, con el fin de entregar más herramientas que facilitarán a los interesados, tanto públicos como privados, el desarrollo de los planes parciales de renovación urbana dispuestos en el Macroproyecto que nos ocupa, en concordancia con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios; así como, con las reglamentaciones que se expidieron con posterioridad a la emisión del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

No obstante, no se consideró para la revisión al Macroproyecto en cuestión, año 2023, verificar la pertinencia de la delimitación de las unidades de actuación urbanística ni identificar otras áreas de manejo especial que no se tuvieron en cuenta de manera previa a la formulación y adopción de los macroproyectos en el



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2015, por cuanto esto requeriría de un estudio exhaustivo y ajuste del reparto de cargas y beneficios de todo el Macroproyecto y los respectivos planes parciales con sus unidades de actuación urbanística; enfocando la revisión, en ese momento, al ajuste en la normativa relacionada con la gestión del instrumento de planificación.

El ajuste planteado tiene su sustento en que, la identificación de las edificaciones levantadas dentro de los polígonos de renovación urbana, entre otros, a través de la realización de recorridos territoriales, más el recibo de información o bases de datos catastrales y de licencias urbanísticas otorgadas por los curadores urbanos, tienen un momento de corte para los análisis requeridos, resultados y decisiones a tomar, al elaborar los documentos técnicos de soporte de estos instrumentos de planificación complementaria, por lo que, muchas de las actuaciones urbanísticas que se realizaron a partir de la fecha de corte de la información compilada hasta el día de adopción y divulgación oficial de estos instrumentos de planificación complementaria, quedaron sin vinculación jurídica a dichas disposiciones normativas.

La Universidad UNAULA Latinoamericana, la cual, presta sus servicios en uno de los predios que hacen parte del **Plan Parcial de Renovación Urbana-Polígono Z3_R_14 San Benito**, a través de su rector, quien representa la institución universitaria, solicita ante nuestra dependencia, mediante los oficios con radicados 2024101174050 y 202410233683, que se realicen las gestiones, procesos y procedimientos que correspondan, con el fin de identificar un Área de Manejo Especial en la Unidad de Actuación Urbanística 40 del referido plan parcial, y adoptar las modificaciones necesarias para que esta unidad, pueda ser desarrollada de manera ágil y oportuna, a sabiendas de que, los predios no desarrollados son propiedad de la Universidad y hacen parte de la Unidad de Actuación Urbanística en cuestión. Esta petición se hace directamente al Distrito, por cuanto la formulación, adopción, revisión y ajuste del Macroproyecto se realizaron por iniciativa de éste.

A esta solicitud del Rector de UNAULA, la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, respondió, por medio de los oficios con radicados 202430269538 y 2024130426418, que se procedería a realizar las gestiones correspondientes para llevar a cabo las modificaciones solicitadas, para ser adoptadas luego mediante Decreto, y, consecuentemente; esto, conllevará a la modificación y ajuste de los cuadros de áreas y de reparto que se requieran para el efecto, en correspondencia con el reparto de las cargas y beneficios realizado a nivel general en el Macroproyecto y su distribución equitativa; y este, a su vez, en los respectivos planes parciales y sus unidades de actuación urbanística, haciendo los ajustes correspondientes, teniendo en consideración las áreas brutas y netas



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

resultantes de estas unidades de planificación a nivel general en el macroproyecto, plan parcial y unidad de actuación urbanística, atendiendo lo establecido en el Artículo 271, literal b) del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

El proceso de modificación y ajuste solicitado por el rector de UNAULA, tendrá como sustento, el resultado de las investigaciones y evaluaciones realizadas por parte de la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión.

Por lo anterior, y haciendo uso del artículo 347 del Decreto 1166 de 2023, se pretende, únicamente, adelantar la modificación del Decreto con el objetivo de ajustar **el reparto de cargas y beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística 40 del Plan Parcial San Benito e identificar el Área de Manejo Especial AME que no fue considerada como tal en el 2015**, verificando y garantizando que todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general se mantengan.

Para finalizar, se trae acá, lo establecido en la Ley 388 de 1997, artículo 27, sobre el procedimientos y requisitos para emprender una modificación de un instrumento de planificación, como lo es el Plan Parcial, en su **PARÁGRAFO 4**, que expresa: “El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. 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.

2. DIAGNÓSTICO.

2.1. Antecedentes.

El Macroproyecto Rio Centro, tiene como objetivo principal, ordenar el área central de la ciudad para la superación de los desequilibrios funcionales a escala local, metropolitana y regional, mediante la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido, con el fin de revertir los procesos de deterioro y configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI, vinculada al río Medellín.



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

De acuerdo con ello, establece las condiciones espaciales para la puesta en práctica de las políticas, estrategias y objetivos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, permitiendo a través de un instrumento de planificación de tercer nivel y mediante un modelo de gestión asociada, implementar un desarrollo más acorde con la realidad del territorio, reconociendo las bondades y oportunidades del urbanismo y los predios que comprenden el área de planificación.

El Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito, Subzona 3. Centro Tradicional, se orienta a la configuración de un espacio de integración ciudadana, basado en la recuperación de las condiciones de calidad urbana para el centro tradicional y las áreas constitutivas del patrimonio cultural inmueble de la ciudad, con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala, que integren lo existente con lo propuesto, combinado con la oferta de vivienda en los suelos de renovación, para distintos estratos sociales como complemento de los servicios.

Posee un área bruta de 254.856,29 m² y un área neta de 110.955,17 m², la cual, está conformada por 483 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, como se aprecia en la imagen 1 del presente documento.

En esa imagen, a la izquierda, también se reporta el cuadro con la información de los inmuebles que hacen parte de la Unidad de Actuación Urbanística 40, la cual, será objeto de análisis del presente diagnóstico.



www.medellin.gov.co

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



CO1717740

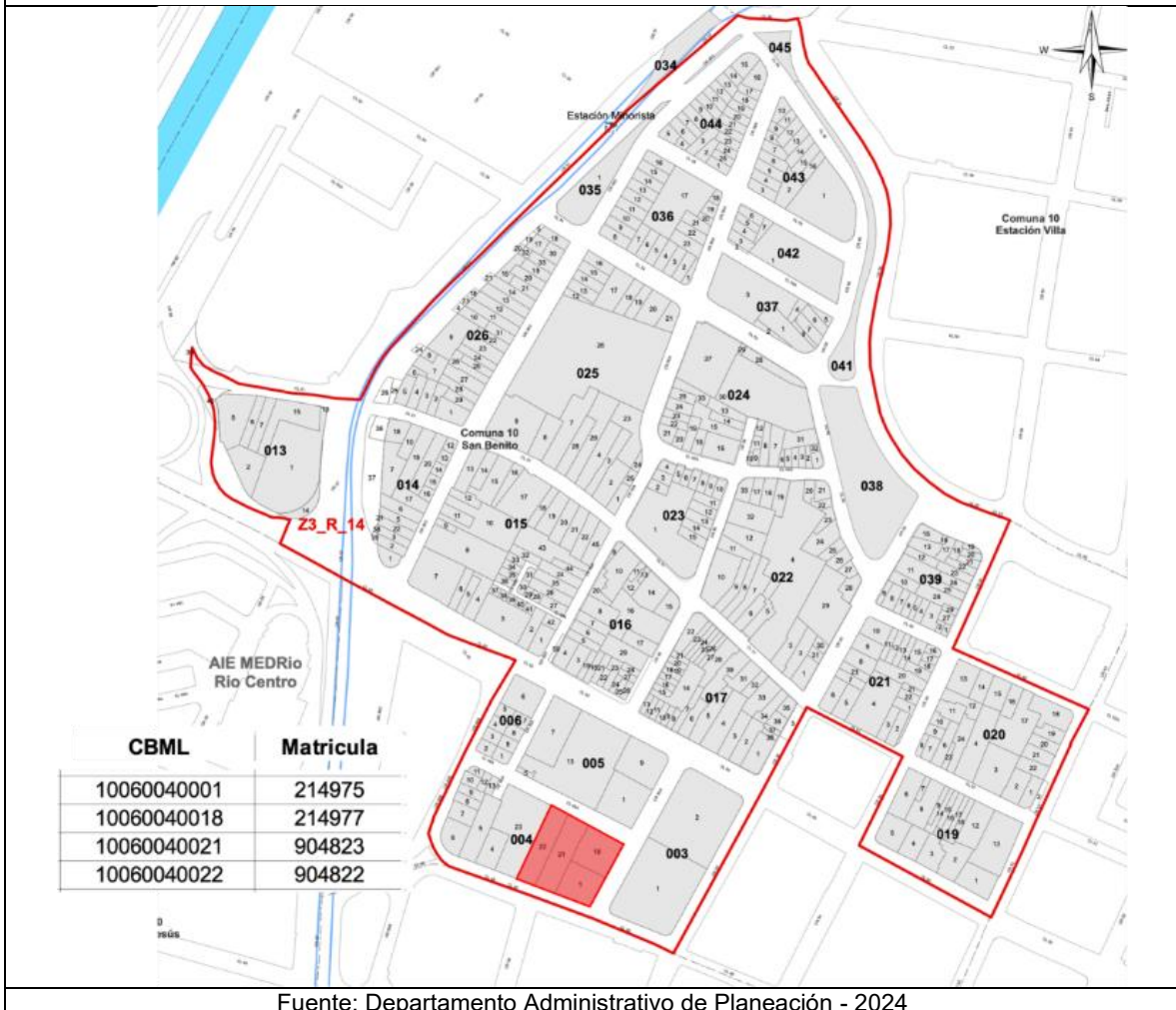


Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Imagen 1. Plano topográfico y disposición de matrículas Polígono de renovación urbana Z3_R_14 Plan parcial San Benito



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024

2.2. Modelo de ocupación del plan parcial

El modelo de ocupación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en los artículos 241 y 242 del Decreto de adopción del Macroproyecto, se espacializa en la siguiente imagen, de conformidad con lo establecido en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial dispuesto en el Decreto 1166 de 2023. (Ver imagen 2, Modelo de Ocupación Polígono de renovación urbana Z3_R_14 Plan parcial San Benito)

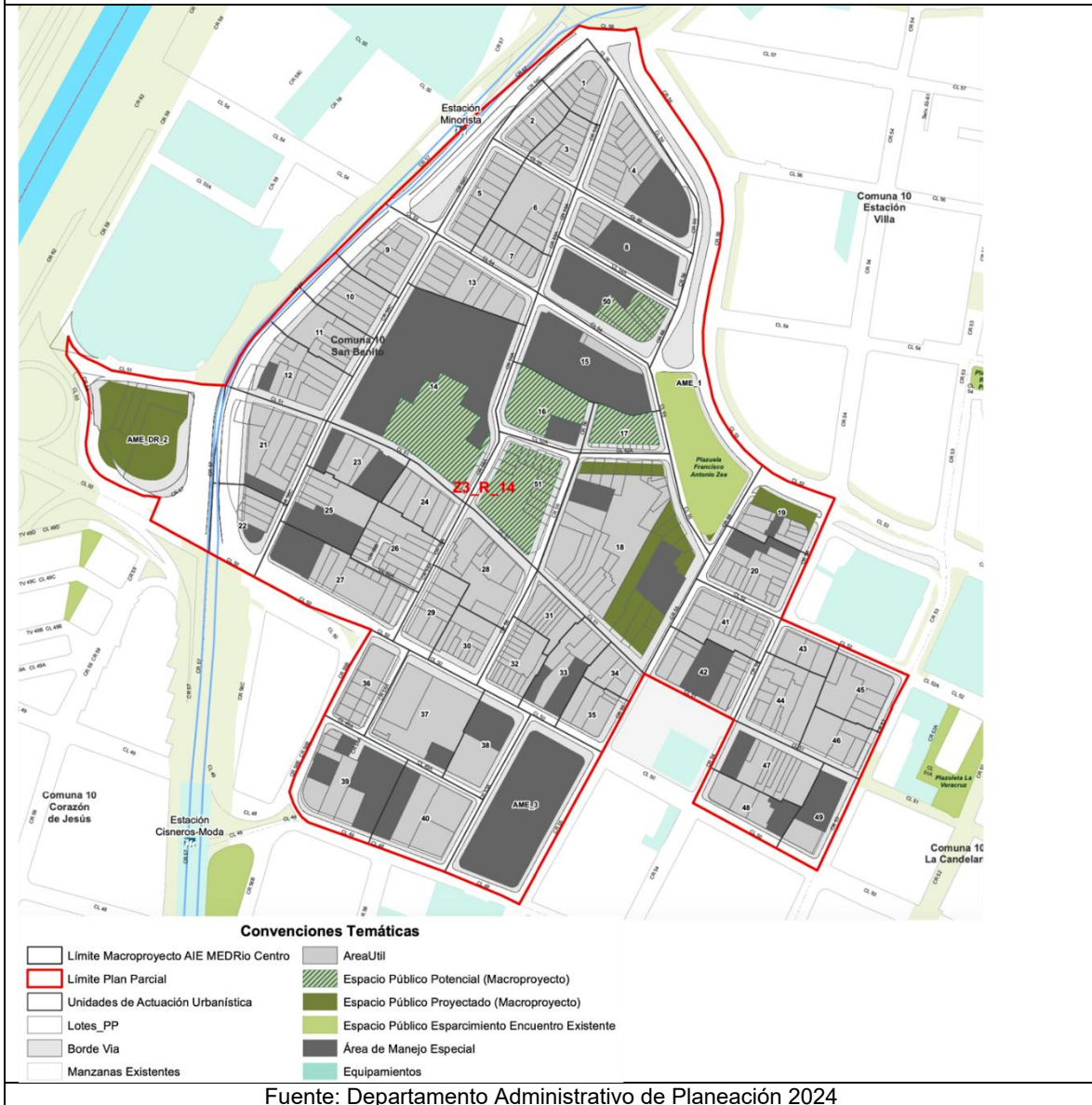


Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Imagen 2. Modelo de Ocupación Polígono de Renovación Urbana Z3_R_14 Plan Parcial San Benito



2.2.1. Conformación del sistema público y colectivo en la Unidad de Actuación Urbanística 40.

El modelo de ocupación dispuesto en el plan parcial se establece en función de la consolidación de la estructura urbana y las preexistencias definidas como Áreas de



Manejo Especial-AME; por lo tanto, con el fin de poner en valor los sistemas existentes, el espacio público se dispone en parques que consolidan los sistemas públicos del plan parcial, localizados en el entorno de los ejes viales principales definidos por el macroproyecto, como la Avenida De Greiff, además de la adecuación de la Plazuela Francisco Antonio Zea; un conjunto de equipamientos en el territorio identificados como Áreas de Manejo Especial-AME, como son el Colegio Tulio Ospina, Convento Siervas del Santísimo de la Caridad, la Sede EPM y un conjunto residencial consolidado y un espacio público entre el Museo de Antioquia y la Plazuela de Zea; y un área potencial de espacio público como área receptora dispuesta desde los sistemas públicos proyectados por el POT que funciona como articuladora entre el complejo central del SENA, el Proyecto Parques del Río y el modelo de ocupación propuesto por el plan parcial para el polígono Z3_R_4 CORAZÓN DE JESÚS.

El espacio público local se dispone dentro del polígono, ofertando grandes parques que equilibran el modelo de ocupación y la estructura urbana consolidada. Estos son: el espacio público asociado al “Mercado Pescado y Cosecha”, mejorando las condiciones de este uso y el parque principal del polígono dispuesto sobre la Calle 51 Boyacá, que es el eje que articula el Proyecto Parques del río con el centro tradicional. Se continúa con la peatonalización de la Calle 51-Boyacá, entre la Carrera 56 A-Salamina y la Carrera 53-Cundinamarca.

El modelo de ocupación para la UAU 40, establece la articulación entre los espacios públicos existentes y las edificaciones de la Universidad UNAULA, que permitan la conectividad de áreas de equipamiento que garanticen la convocatoria y permanencia de los diversos grupos poblacionales que habitan el territorio, para hacer más eficientes los sistemas públicos y colectivos asociados a los equipamientos, armonizados y articulados desde el sistema de espacios públicos planteados por el Plan Parcial.

2.2.2. Conformación del sistema de ocupación privado

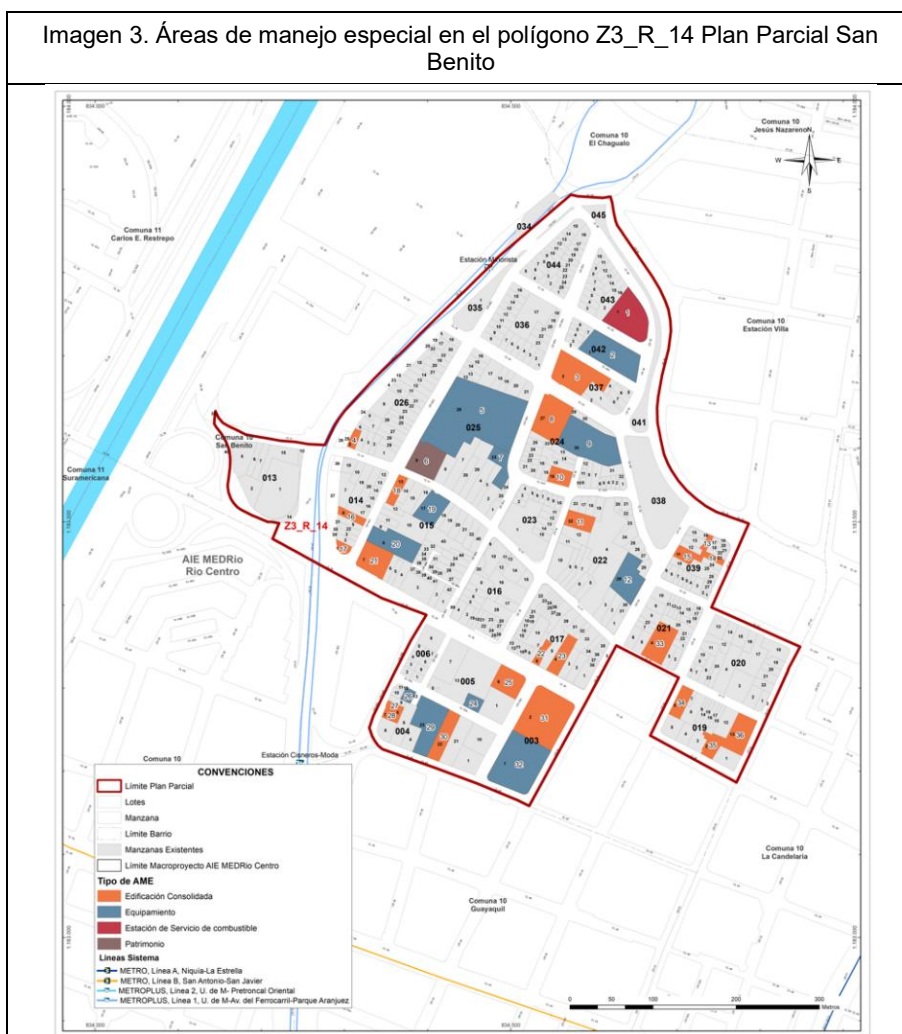
A excepción de las UAU dispuestas sobre la Carrera 57-Avenida El Ferrocarril-, y las que corresponden a la Universidad Autónoma Latinoamericana UNAULA, se privilegia el desarrollo de edificaciones destinadas al uso residencial, definiendo una intensidad de ese uso, con un promedio del 55% de la edificabilidad de la Unidad, después del reparto, teniendo como futuro resultado, una transformación del sector que responderá tanto a las dinámicas del uso residencial y sus requerimientos básicos, como a las necesidades urbanas generales, en el contexto del centro tradicional, manteniendo una plataforma de comercio y servicios, por lo menos, en los tres primeros pisos.



2.2.3. Identificación de Áreas de Manejo Especial-AME.

Se estructura con el reconocimiento de las edificaciones existentes que se deben mantener dentro del polígono de renovación, según la clasificación dada en el Macroproyecto para estas; allí, se identificaron 36 Áreas de Manejo Especial, previamente a la adopción del Macroproyecto en el 2015, así: 11 pertenecen a la categoría de Equipamientos (de educación - UNAUULA Y UNIVERSIDAD SANBUENAVENTURA e institucionales), 1 a la categoría de Patrimonio - Templo San Benito, 1 en la categoría de Estación de Servicio, 23 a la categoría de Edificaciones Consolidadas (de 4 pisos o más) y Desarrollo restringido. Ver imagen 3.

Imagen 3. Áreas de manejo especial en el polígono Z3_R_14 Plan Parcial San Benito





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación – 2024

Desde lo establecido por el Decreto 1166 de 2023, en el plan parcial San Benito, polígono con tratamiento de Renovación Urbana, Z3-R-14, se tiene, entre otras, la Unidad de Actuación Urbanística 40, la cual, está conformada por cuatro (4) predios, que, según este Decreto, presenta tres de estos, con posibilidad de desarrollo y uno como Área de Manejo Especial-AME 30, bajo la categoría de Edificación Consolidada, por cuanto existe allí, una edificación de 15 pisos, al momento de ser adoptado el Macroproyecto MedRío Centro, bajo el Decreto 2053 de 2015 y posee licencia urbanística de construcción bajo las Resoluciones C2-0305 de 2011 y C2-0137 de 2013, correspondiente al predio con código catastral CBML 10060040022, que no hace parte ya, del área neta del polígono, como se muestra a continuación en la tabla 1:

Tabla 1. Predio que, actualmente, hace parte de las AME en la UAU 40.

Unidad de Actuación Urbanística	Código CBML	Matrícula Inmobiliaria	Área de lote
40	10060040022	001-904822	959.94 m ²

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación–2024

Parágrafo 1: Si bien, las áreas de cada uno de los predios son proporcionadas por la Subsecretaría de Catastro del Distrito, al momento de la realización del plan parcial, pueden presentar variaciones y/o aclaraciones al ser solicitadas las licencias urbanísticas de cualquier proyecto, puesto que previamente se realizan levantamientos topográficos que, como resultado, presenten diferencias.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

S
Curaduría
Urbana
Segunda
MEDELLÍN

RESOLUCIÓN C2-0137 de 2013 (Abril 25) Trámite 05001-2-13-0416

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIONES C2-0306 DE 2011 Y C2-0017 DE 2013, ADEMÁS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 0855 de Junio 25 de 2012 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1469 de 2010 y demás decretos reglamentarios o aquellos que les modifiquen, adicionen o sustituyan y, Ley 675 de 2001 para sellos de propiedad horizontal.

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-13-0416 de Abril 9 de 2013, la firma BODEGAS LA 49 S.A.S. identificada con NIT. 900.447.407-8, presentó solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIONES C2-0306 DE 2011 Y C2-0017 DE 2013, ADEMÁS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el inmueble de su propiedad localizado en la CALLE 49 N° 55-06 (0101, 0103, 0105, 0107, 0109, 0111, 0113, 0115, 0117, 0119, 0121, 0123, 0125, 0127, 0129, 0131) LOCALS, CALLE 49 A N° 55 A-45 (0201 A 1401, 0205 A 1405, 0311 A 1411, 0319 A 1419) BODEGAS, CALLE 49 A N° 55 A-51 (99001 A 99004, 99006, 99011, 99017 A 99030, 99035, 99040, 99041) MULTIS, CALLE 49 A N° 55 A-51 (99005, 99007 A 99010, 99012, 99031 A 99034, 99036 A 99039) CARROS.
2. Que el proyecto debe cumplir con las disposiciones sismorresistentes establecidas en la Ley 400 de 1997 - NSR 98 y sus Decretos Reglamentarios.
3. Que demuestra propiedad según copia de Certificado de Libertad y Tradición con Matricula Inmobiliaria N° 001-904822.
4. Que la licencia de construcción con Resolución C2-0306 de 2011, se encuentra vigente hasta el 21 de junio de 2013.
5. Que presenta Planos Arquitectónicos firmados por el Arquitecto SANTIAGO VÉLEZ M. con matrícula profesional N° 11352.
6. Que presentó certificado estructural firmado por el Ingeniero Civil JAIME A. ARISTIZABAL R. con matrícula profesional N° 06469.
7. Que se acoge al parágrafo del artículo 1° del Decreto 1469 de 2010 y presentó todos los documentos exigidos por el mismo Decreto.
8. Que la modificación consiste en la redistribución de espacios en el local 0131 y la ubicación del ducto de residuos sólidos.
9. Que se actualiza la información de las obligaciones por zonas verdes totales, con base en lo expuesto en la Circular 044 de 2013 del Departamento Administrativo de Planeación, en la cual se establece que las cargas u obligaciones urbanísticas se contabilizarán sobre áreas construidas que hacen parte del índice de construcción señalado en el Acuerdo 46 de 2006.
10. Que se revisó el cuadro de áreas de los planos arquitectónicos sellados con resolución C2-0017/13 y se verificó que el área utilizada para el índice de construcción es de 5.701.71 M2. por tanto se actualiza la información de las obligaciones por zonas verdes totales y de la obligación por construcción de equipamientos.
11. Que el lote se localiza en polígono Z3-CN1-2, categoría de uso Centro Tradicional y Representativo, según el Acuerdo 46 de 2006.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIONES C2-0306 DE 2011 Y C2-0017 DE 2013, ADEMÁS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a la firma BODEGAS LA 49 S.A.S. identificada con NIT. 900.447.407-8, en el inmueble localizado en la CALLE 49 N° 55-06 (0101, 0103, 0105, 0107, 0109, 0111, 0113, 0115, 0117, 0119, 0121, 0123, 0125, 0127, 0129, 0131) LOCALS, CALLE 49 A N° 55 A-45 (0201 A 1401, 0205 A 1405, 0311 A 1411, 0319 A 1419) BODEGAS, CALLE 49 A N° 55 A-51 (99001 A 99004, 99006, 99011, 99017 A 99030, 99035, 99040, 99041) MULTIS, CALLE 49 A N° 55 A-51 (99005, 99007 A 99010, 99012, 99031 A 99034, 99036 A 99039) CARROS.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:

Área de Modificación: 19,85 M2.

NUEVO CUADRO DE ÁREAS:

Frete del lote: VBLE.

ME RESOLUCIÓN C2-0137 del 25 de Abril de 2013

1/2

Calle 41 N° 55 - 80 Local 109 - Plaza Mayor - Tel: 448 66 00 - Nit. 70.559.226-2
www.c2medellin.com

Recorte de Resolución C2 – 0137 de 2013.



www.medellin.gov.co

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



CO117740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fondo del lote: **VBLE**.
 Área del Lote: **963,70 M2**.
 Área de construcción en Sótano: **963,70 M2**.
 Área de construcción en 1° piso: **701,11 M2**.
 Área de construcción en 2° a 15° piso y cuarto de maquinas: **7.382,20 M2**.
 Área total construida: **9.047,01 M2**.
 Uso de la edificación: **COMERCIAL**.
 Tipología del proyecto: **LOCALES Y BODEGAS COMERCIALES**.
 Número de pisos: **SÓTANO, 15 PISOS Y CUARTO DE MAQUINAS**.
 Número de destinaciones totales: **16 LOCALES, 50 BODEGAS COMERCIALES, 14 CELDAS DE CARROS PRIVADOS, 23 CELDAS DE MOTOS PRIVADAS**.
 Área para Propiedad Horizontal: **9.047,01 M2**.
 Índice de Ocupación: **72,75%**.
 Área para índice de construcción: **5.701,71 M2**.
 Índice de Construcción: **5,92**.
 Obligación por zonas verdes totales: **570,17 M2**.
 Obligación por construcción de equipamientos: **67,08 M2**.
 Nomenclatura: **CALLE 49 N° 56-06 (0101, 0103, 0105, 0107, 0109, 0111, 0113, 0115, 0117, 0119, 0121, 0123, 0125, 0127, 0129, 0131) LOCALES; CALLE 49 A N° 55 A-45 (0201 A 1401, 0205 A 1406, 0311 A 1411, 0319 A 1419) BODEGAS; CALLE 49 A N° 55 A-51 (99001 A 99004, 99006, 99011, 99017 A 99030, 99035, 99040, 99041) MOTOS; CALLE 49 A N° 55 A-51 (99005, 99007 A 99010, 99012, 99031 A 99034, 99036 A 99039) CARROS**, según oficio NC-0040 /13 de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

ARTICULO TERCERO: Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de esta resolución.

ARTICULO CUARTO: También hacen parte integral de esta resolución todos los documentos que demuestren la debida cancelación de impuestos, contribuciones y expensas a que haya lugar.

ARTICULO QUINTO: Siguen vigentes los demás artículos de las resoluciones C2-0305 de mayo 25 de 2011 y C2-0017 de enero 16 de 2013.

ARTICULO SEXTO: Contra la presente providencia caben los Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación consagrados en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, los cuales podrán ser presentados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Medellín, a los Veinticinco (25) días del mes de Abril del año Dos mil trece (2013).

CARLOS ALBERTO RUIZ ARANGO
Curador Urbano Segundo de Medellín

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy (25 ABR 2013) se notifica el contenido de la presente Resolución a ALIVER GOMEZ G con Cédula de Ciudadanía número 70.693.117

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio el de Apelación, tal como lo dispone el Artículo 76 del Código Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y el Artículo 42 del Decreto 1469 de 2010.

EL NOTIFICADO <u>Aliver Gomez G</u>	EL NOTIFICADOR <u>Don Aliver B.</u>
c.c. <u>70.693.117</u>	c.c. <u>43.692.222 Bala</u>
Nombre: <u>Aliver Gomez Giraldo</u>	Nombre: <u>Don Aliver Becerra S.</u>
Dirección: <u>CL 49 N° 56-06</u>	
Teléfono: <u>5117550</u>	

La presente Resolución queda en firme hoy, 14 MAY 2013 Licencia vigente hasta el 21 de junio de 2013.
NB RESOLUCIÓN C2-0137 del 25 de Abril de 2013

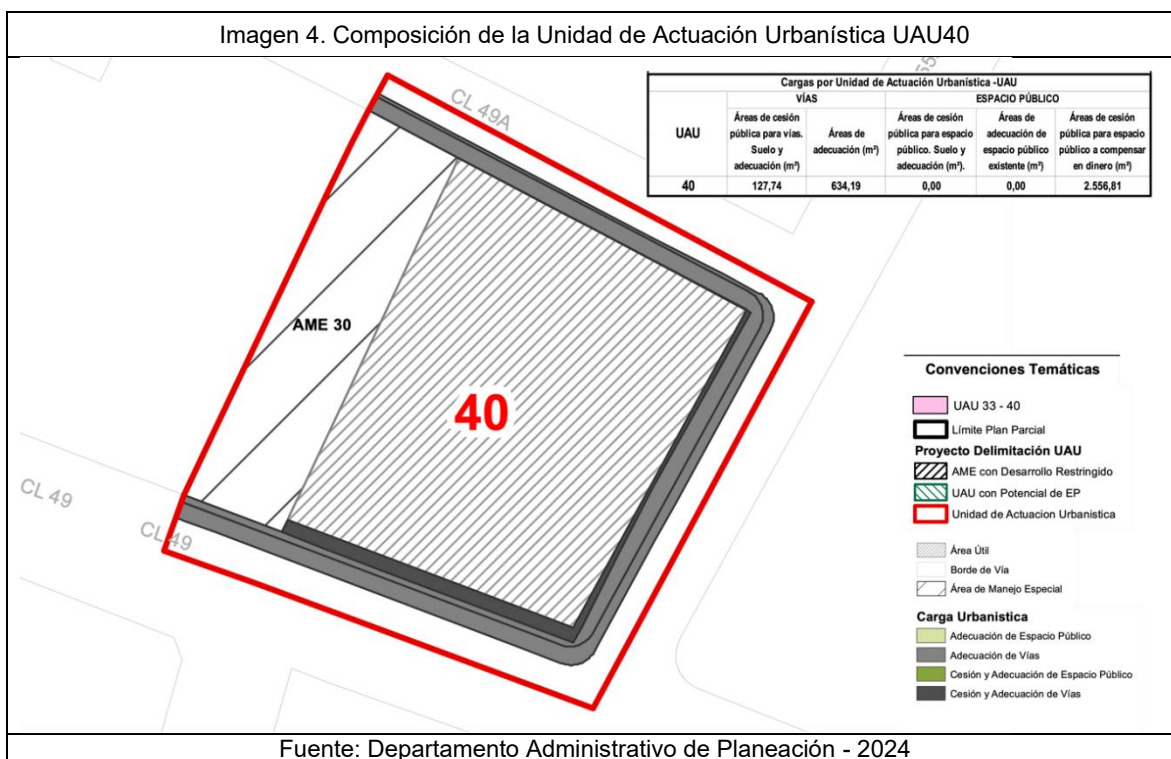
Recorte de Resolución C2 – 0137 de 2013.



2.2.4. Configuración de las Cargas Urbanísticas de la UAU 40 del plan parcial

En el modelo de ocupación adoptado para el Plan Parcial San Benito, en donde se especifican las Unidades que deberán generar espacio público en sitio, específicamente, en la Unidad de Actuación Urbanística 40, se tienen asignadas las siguientes cargas:

En sitio, para consolidar los sistemas públicos y colectivos:



Frente al sistema vial: Por la calle 49A y carrera 55A, se requiere conformar a partir del paramento existente, los componentes del andén (frangas de amoblamiento-zona verde y de circulación peatonal); y, por la Calle 49, conformar y adecuar la vía y ceder la faja correspondiente al Distrito; para lo cual, se tendrá como punto de partida el eje de la vía proyectada que corresponderá al eje de la vía actual, para determinar las respectivas distancias a respetar a ambos costados, retrasando los paramentos de las edificaciones que allí existen y conformar el paramento edificatorio según perfil vial propuesto. Las fajas viales a ceder, construir y amoblar corresponden a 127,74m² y las fajas viales existentes a adecuar, que corresponden a los andenes, será de 634,19m².



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Frente al sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamiento: se dispuso que la obligación urbanística correspondiente al suelo a ceder para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento, se debe compensar en dinero ante el Distrito y corresponde a un área equivalente a 2.556,81 m²; cabe señalar que, la inversión de este recurso se llevará a la conformación de los espacios públicos en las UAU-RO del Macroproyecto Río Centro.

Por tanto, el modelo de ocupación del Plan Parcial y se ajustan los numerales subsiguientes.

2.3. Situación actual de la Unidad de Actuación Urbanística 40

A continuación, se presenta la tabla 2, que contiene todas las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial, donde se pueden apreciar las áreas de cada unidad y cómo se conforman.

Frente a la delimitación proyectada por el Plan Parcial San Benito Z3_R_14 para la Unidad de Actuación Urbanística 40, se muestra en un polígono de color rojo, las áreas que corresponden a las áreas bruta y neta, de las AME, de espacio público existente de esparcimiento y de vías. Ver tabla 2.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2. Conformación de las áreas brutas y netas en la UAU 40.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	2.501,84	0,00	0,00	1.084,31	1.417,53
2	2.070,41	0,00	0,00	808,93	1.261,48
3	2.062,36	0,00	0,00	673,98	1.388,38
4	7.250,59	2.038,23	0,00	2.402,51	2.809,85
5	3.020,63	0,00	0,00	1.103,10	1.917,53
6	3.301,02	0,00	0,00	767,77	2.533,25
7	1.987,16	0,00	0,00	663,14	1.324,02
8	4.975,12	2.208,46	0,00	2.045,25	721,41
9	3.531,31	0,00	0,00	1.893,07	1.638,24
10	2.896,47	0,00	0,00	1.168,52	1.727,95
11	2.955,39	0,00	0,00	1.081,11	1.874,28
12	4.666,76	230,70	0,00	2.152,84	2.283,22
13	3.962,92	0,00	0,00	1.253,91	2.709,01
14	16.966,69	9.556,74	0,00	2.718,75	4.691,20
15	6.421,52	4.526,71	0,00	1.461,62	433,19
16	3.984,75	523,04	0,00	1.049,22	2.412,49
17	2.352,59	0,00	0,00	666,04	1.686,55
18	16.463,28	2.101,02	0,00	3.046,02	11.316,24
19	3.714,49	153,17	0,00	2.368,77	1.192,55
20	4.171,47	656,76	0,00	1.269,19	2.245,52
21	5.992,58	334,23	0,00	2.700,91	2.957,44
22	3.450,06	204,21	0,00	2.437,62	808,23
23	3.129,54	1.415,15	0,00	609,46	1.104,93
24	2.493,82	0,00	0,00	422,53	2.071,29
25	3.442,88	1.448,44	0,00	237,70	1.756,74
26	3.227,82	0,00	0,00	403,65	2.824,17
27	6.521,85	1.232,89	0,00	2.446,88	2.842,08
28	4.698,53	0,00	0,00	1.206,92	3.491,61
29	2.441,23	0,00	0,00	670,73	1.770,50
30	2.386,24	0,00	0,00	923,72	1.462,52
31	1.926,03	0,00	0,00	462,74	1.463,29
32	2.516,73	0,00	0,00	641,90	1.874,83
33	3.027,69	1.002,30	0,00	423,34	1.602,05
34	1.349,83	0,00	0,00	337,09	1.012,74
35	2.147,44	0,00	0,00	742,00	1.405,44
36	3.059,87	0,00	0,00	1.214,16	1.845,71
37	5.913,15	332,98	0,00	1.402,72	4.177,45
38	3.396,62	1.042,59	0,00	1.209,17	1.144,86
39	6.426,65	2.495,72	0,00	1.852,27	2.078,66
40	5.128,07	959,94	0,00	1.394,53	2.773,60
41	3.441,71	0,00	0,00	940,57	2.501,14
42	4.043,58	1.231,47	0,00	976,87	1.835,24
43	1.646,16	0,00	0,00	492,23	1.153,93
44	3.630,05	0,00	0,00	740,43	2.889,62
45	3.333,76	0,00	0,00	752,29	2.581,47
46	2.372,68	0,00	0,00	559,72	1.812,96
47	3.701,24	582,91	0,00	841,38	2.276,95
48	2.856,56	551,90	0,00	967,82	1.336,84
49	2.929,22	1.188,18	0,00	1.157,27	583,77
50	5.851,81	2.038,42	0,00	2.309,92	1.503,47
51	6.059,01	0,00	0,00	1.631,26	4.427,75
AME 1	20.703,32	0,00	5.025,04	15.678,28	0,00
AME DR 2	12.311,25	6.314,93	0,00	5.996,32	0,00
AME 3	10.042,54	6.706,53	0,00	3.336,01	0,00
TOTAL	254.856,29	51.077,62	5.025,04	87.798,46	110.955,17

Fuente: Decreto Distrital 1166 de 2023 Astrea-2024

Si bien, se definen 51 Unidades de Actuación Urbanística dentro del Plan Parcial San Benito y, tres (3) Áreas de Manejo Especial-AME, nos centraremos en la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística 40, la cual, está delimitada por las calles 49 y 49 A, Carrera 55A y predio colindante con él AME 30, al costado occidental; tiene un área bruta total de 5.128,07m² y consta de cuatro (4) predios, localizados al costado suroriental de la manzana 004, que se describen en la tabla 2, como sigue:

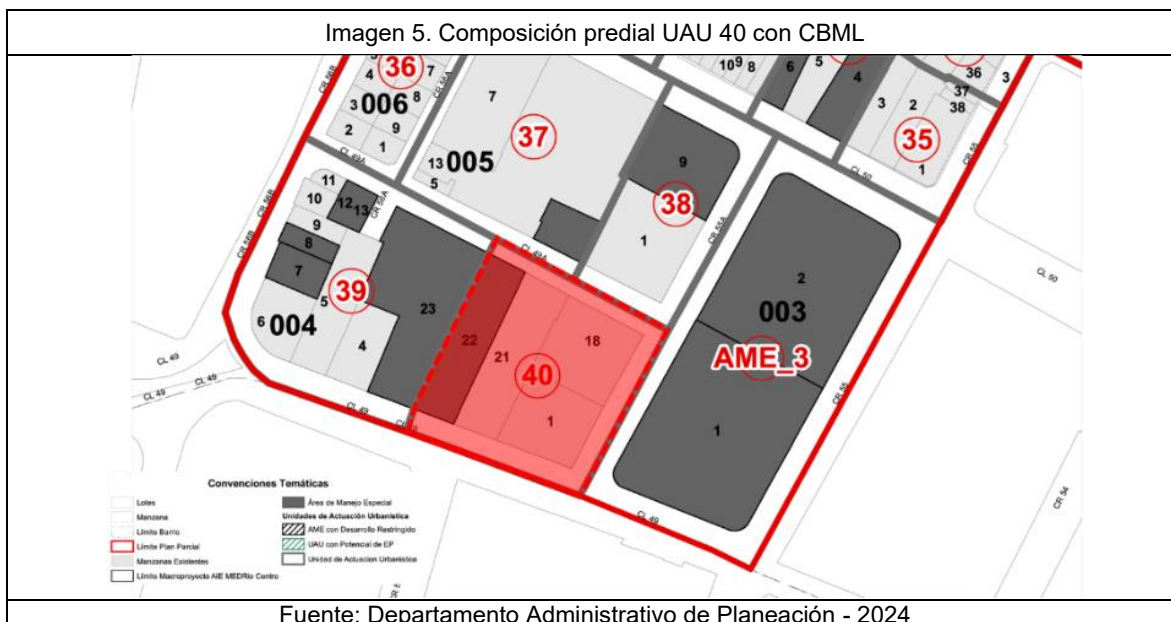
Tabla 3. Información de los predios que conforman la UAU40 del plan parcial San Benito.

Unidad de Actuación Urbanística	Código CBML	Matrícula Inmobiliaria	Área de lote (m ²)	Área útil de la unidad (m ²)	Área de vías existentes (m ²)
40	10060040001	001-214975	765,26	765,26	
	10060040018	001-214977	887,22	887,22	
	10060040021	001-904823	1.121,12	1.121,12	
	10060040022	001-904822	959,94		
Total parcial			3.733,54	2.773,60	1.394,53
Área total de la UAU (Sumatoria Áreas lotes + vías existentes) m²			5.128,07		

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024

Cabe señalar que, el proyecto de delimitación de las Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial San Benito se define de conformidad con lo establecido en el artículo 245 del Decreto Distrital 1166 de 2023, de la siguiente manera:

Imagen 5. Composición predial UAU 40 con CBML



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 4. Descripción y estado actual de los predios que conforman la UAU40 del plan parcial San Benito.

Descripción de los predios que conforman la UAU40

Predio #01:
Área bruta: 765,26 m²
CBML 10060040001
Matrícula Inmobiliaria 001-214975
Altura Edificación: Un (1) piso
Destinación: parqueadero público.



Predio # 18:
Área bruta: 887,22 m²
CBML 10060040018
Matrícula Inmobiliaria 001-214977
Altura Edificación: Un (1) piso
Destinación: parqueadero público.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio # 21, Calle 49 54A 42:

Área bruta: 1.121,12 m²
CBML 10060040021

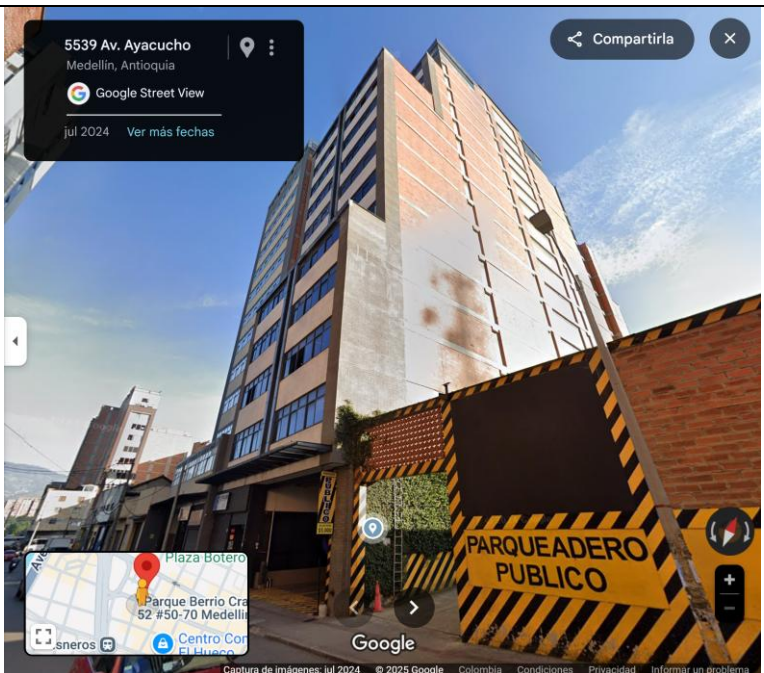
Matrícula Inmobiliaria 001-904823

Altura Edificación:
Diecisiete (17) pisos

Destinación: Comercial y bodegas

Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva: Resolución C2 - 0162 del 08 de abril de 2015 con radicado 05001-2-14-0899, modificado mediante Resolución C4 – 0606 del 23 de noviembre de 2017 con radicado 05001-4-17-0601.

AME NO IDENTIFICADA



Tomado de Google Maps.

Predio # 22, Calle 49A 55A 45 y calle 49 56 06:

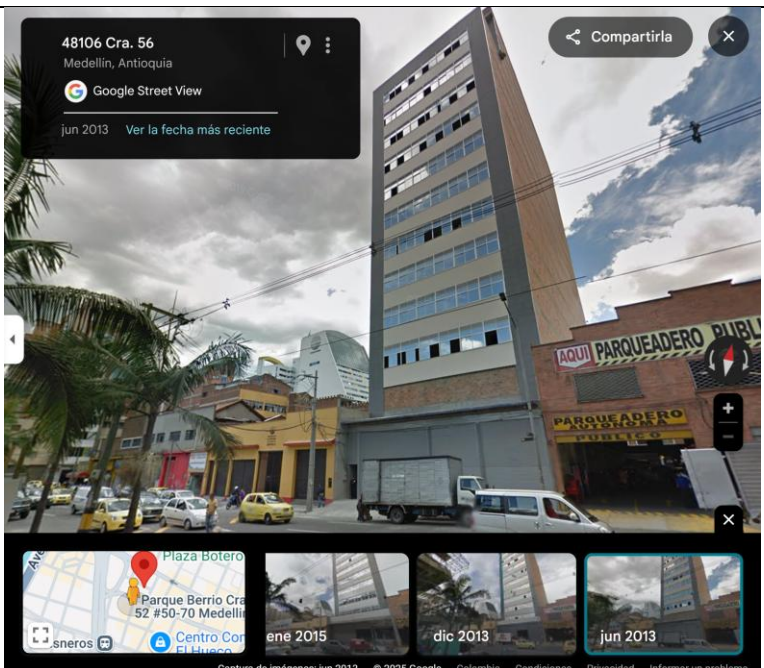
Área bruta: 959,94 m²
CBML 10060040022

Matrícula Inmobiliaria 001-904822.

Altura Edificación: Quince (15) pisos.

Destinación: Comercial.
Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva: Resolución C2 – 0137 de 2013.

AREA DE MANEJO ESPECIAL AME-identificada bajo la Categoría de “Edificación consolidada” dentro de la UAU 40.



Tomado de Google Maps.




Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.3.1. Licencia Urbanística otorgada a la edificación existente en la Unidad de Actuación Urbanística UAU 40. AME NO IDENTIFICADA

32
08
1

 ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
CURADORA URBANA SEGUNDA (P)

CURADURIA URBANA SEGUNDA - MEDELLIN

RESOLUCIÓN N° C2-0162 DEL 08 DE ABRIL DE 2015
Trámite 05001-2-14-0699

POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, ADEMÁS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-14-0899 del 15 de Octubre de 2014, la sociedad INVERSIONES SOVASSICA S.A.S. con Nit. 811044717-3, a través del señor Lázaro de Jesús Tobón Piedrahíta con C.C. 8.290.437 como representante legal, y JAVIER ANÍBAL LOPERA ARANGO con C.C. 16.802.821, solicitaron LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, ADEMÁS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-904823, ubicado en la Calle 49 N° 55 A-42, barrio San Benito.
2. Que con posterioridad al radicado, la sociedad IDEAS Y CONCRETOS S.A.S. con Nit. 900.771.098-3 presenta certificado de libertad N° 001-904823, al cual los identifica como nuevos titulares del predio.
3. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme a los artículos 21 y 25 del Decreto 1469 de 2010, la cual cumple con la reglamentación vigente.
4. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos, según la información suministrada por el solicitante, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
5. Que presenta fotografía de la valla de solicitud según Decreto 1469 de 2010 y Circular 46 de 2013.
6. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto SANTIAGO VÉLEZ MUÑOZ con matrícula profesional N° 11352.
7. Que presenta diseños estructurales y diseño de elementos no estructurales, con sus respectivos planos y memorias de cálculos firmados por el ingeniero civil JAIME ALBERTO ARISTIZÁBAL RESTREPO con matrícula profesional N° 0520206489, y estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil JOHN JAIRO BOTERO MUÑOZ con matrícula profesional N° 0520218527. Revisión de diseño estructural firmado por el ingeniero civil MAURICIO CARDONA con matrícula profesional N° 76296.
8. Que el constructor responsable es el Arquitecto SANTIAGO VÉLEZ MUÑOZ, con matrícula profesional N° 11352.
9. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento N° Z3-CN1-2, categoría de uso Centro Tradicional y Representativo, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 46 de 2006, Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia, cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias de construcción.
10. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

RESOLUCIÓN N° C2-0162 DEL 08 DE ABRIL DE 2015

Dirección: Calle 41 No. 55 - 80 Locales 109 - 110 Plaza Mayor, Cod. Post. 050015 - Medellín
www.c2medellin.com PBX: 448 86 00 serviciocliente@c2medellin.com

Recorte de Resolución C2 - 0162 del 08 de abril de 2015.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 49	12,00	2,50	----	17,30	----
Calle 49 A	7,00	2,50	----	12,00	----

Nuevo paramento y/o retroceso: Por borde interior de andén en ambas vías.

Observaciones: Otros retiros según normas.

11. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
12. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro N° 90280052, por un valor de \$172.458.506 y la tasa de nomenclatura del predio según cuenta de cobro N° 90280053, por un valor de \$17.245.651.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, ADEMÁS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a la sociedad IDEAS Y CONCRETOS S.A.S. con NIT. 900.771.096-3, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-904823, ubicado en la Calle 49 N° 55 A-42, barrio San Benito.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Estrato: 3.
 Frente del lote: 15,80 m.
 Fondo del lote: Variable.
 Área del Lote: 1.121,12 m².
 Área de construcción en comercio, sótanos, 1° a 16° piso y cuarto de máquinas: 11.254,18 m².
 Área total aprobada: 11.254,18 m².
 Número de pisos generados: 2 sótanos, 16 pisos y cuarto de máquinas.
 Número de destinaciones generadas: 5 locales, 27 bodegas comerciales.
 Número de estacionamientos generados: 48 celdas de parqueo carros privadas, 20 celdas de parqueo motos privadas.
 Uso de la edificación: Comercial.
 Tipología del proyecto: Locales y bodegas comerciales.

Obligación por zonas verdes: 672,67 m². A razón de 10,00 m² por cada 100,00 m² construidos para índice de construcción. $6.726,72 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ m}^2 / 100,00 \text{ m}^2 = 672,67 \text{ m}^2$.

Obligación por construcción de equipamientos: 67,27 m². A razón del 1% del área para índice de construcción. $6.726,72 \text{ m}^2 \times 1\% = 67,27 \text{ m}^2$.

CUADRO DE ÁREAS:

Área construida sótano: 2.222,44 m².

RESOLUCIÓN N° C2-0162 DEL 08 DE ABRIL DE 2015

2

Recorte de Resolución C2 - 0162 del 08 de abril de 2015.



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
CURADORA URBANA SEGUNDA [U]

33
60
2

CURADURIA URBANA SEGUNDA - MEDELLIN

Área construida 1° piso:	803,28 m2.
Área construida pisos superiores:	8.228,43 m2.
Área total construida:	11.254,15 m2.
Área libre 1° piso, más vacío de rampa:	317,84 m2.
Índice de Ocupación:	79,35%.
Índice de Construcción:	6,00
Área por índice de construcción:	6.726,72 m2.
No. total de pisos:	2 sótanos, 16 pisos y cuarto de máquinas.
Destinaciones totales:	5 locales, 27 bodegas comerciales, 48 celdas de parqueo carros privadas, 20 celdas de parqueo motos privadas.
Nomenclatura específica:	Calle 49 N° 55 A-42 (0105, 0107, 0109, 0111, 0113) LOCALES, CALLE 49 N° 55 A-40 (99001 A 99004, 99005 A 99009, 99012 A 99015, 99017 A 99020, 99025 A 99028, 99030 A 99033, 98001 A 98004, 98005 A 98009, 98012 A 98015, 98017 A 98020, 98025 A 98028, 98030 A 98033) PARQUEADEROS CARRROS, CALLE 49 N° 55 A-40 (99005, 99010, 99011, 99016, 99021 A 99024, 99029, 99034, 98035, 98005, 98010, 98011, 98016, 98021 A 98024, 98029) PARQUEADEROS MOTOS, según oficio NC-0544/15, de la Subdirección de Catastro del Municipio de Medellín.

Parágrafo 1: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes.

Parágrafo 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría Urbana.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 39 del Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
5. La construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistente vigentes.
6. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
7. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

RESOLUCIÓN N° C2-0162 DEL 08 DE ABRIL DE 2015

3

Dirección: Calle 41 No. 55 - 80 Locales 109 - 110 Plaza Mayor, Cod. Post. 050015 - Medellín

www.c2medellin.com

PBX: 446 66 00

servicioatfente@c2medellin.com

Recorte de Resolución C2 - 0162 del 08 de abril de 2015.



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

ARTÍCULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estatuto del sector y el uso.
4. Por tratarse de una edificación en altura que dispone de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en los artículos 317 al 325 del decreto 409 de 2007, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
5. Por tratarse de una edificación para uso comercial, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 305 al 316 del Decreto 409 de 2007, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
6. Por tratarse de una edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Cumplir con el artículo 315º del Acuerdo 46 de 2006, así: "Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote".
8. Se deben adoptar todas las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contempladas en la tabla 1 de la Resolución 0827 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha Resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la Resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en

RESOLUCIÓN N° C2-0162 DEL 08 DE ABRIL DE 2015

4

Recorte de Resolución C2 - 0162 del 08 de abril de 2015.



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
CURADORA URBANA SEGUNDA (P)

34
70
3

CURADURIA URBANA SEGUNDA - MEDELLIN

edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo con lo establecido en el decreto 1489 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 61 del Decreto 1489 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Medellín, a los ocho (08) días del mes de Abril de Dos mil quince (2015).

ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
Curadora Urbana Segunda de Medellín (P)

0201-NICOLAS F. BENJUMEA BUDÓYA - Arquitecto Anallata

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy _____ a las 08:30am se notifica el contenido de la presente Resolución a José Evarain Escobar con Cédula de Ciudadanía número 71.530.229

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 43 del Decreto 1489 de 2010.

EL NOTIFICADO Escobar EL NOTIFICADOR [Signature]
 C.C. 71530229 C.C. [Signature]
 Nombre: José Evarain Escobar Nombre: Jon Diego Tabares
 Dirección: CALLE 47 A/10 50-21 OFIC. 10-07
 Teléfono: 2319833

RESOLUCIÓN N° C2-0162 DEL 08 DE ABRIL DE 2015

Dirección: Calle 41 No. 55 - 80 Locales 109 - 110 Plaza Mayor, Cod. Post. 050015 - Medellín

www.c2medellin.com

PBX: 448 68 00

serviciocliente@c2medellin.com

Recorte de Resolución C2 - 0162 del 08 de abril de 2015.



www.medellin.gov.co

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



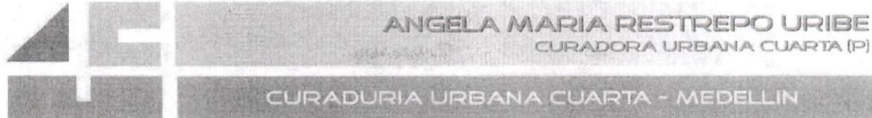
CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

37
17



RESOLUCIÓN C4-0606 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017
Trámite 05001-4-17-0601

POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OTORGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN C2-0162 DEL 08 DE ABRIL DE 2015 Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Curadora Urbana Cuarta de Medellín (P), según Decreto de Nombramiento No. 1437 del 10 septiembre 2014, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 675 de 2001, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y.

CONSIDERANDO

1. Que mediante Resolución C2-0162 del 08 de abril de 2015, se otorgo a la sociedad IDEAS Y CONCRETOS S.A.S. con Nit. 900.771.098, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, ADEMÁS DE APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-904823, ubicado en la Calle 49 N° 55A-42, barrio San Benito.
2. Que mediante radicado 05001-4-17-0601 del 15 de mayo de 2017, la sociedad IDEAS Y CONCRETOS S.A.S, con Nit. 900.771.098, a través del señor José Gersain Escobar Escobar con C.C. 71350.229 como representante legal solicitó modificación de licencia vigente y aprobación de planos para propiedad horizontal, para el predio identificado con folio de matrícula N° 001-904823, ubicado en la Calle 49 N° 55A-42, barrio San Benito. Proyecto denominado Bodegas La Candelaria.
3. Que el trámite quedo radicado en legal y debida forma 27 de junio de 2017.
4. Que presentó resolución C2-0162/15 la cual ampara un área construida de 11,254 15 m2, con destinación de 5 locales, 27 bodegas comerciales, 48 celdas de parqueo privadas para carros, 20 celdas de parqueo privadas para motos.
5. Que presentó Resolución C4-0244 del 12 de mayo de 2017, por medio de la cual se prórroga la vigencia de la Resolución C2-0162 del 08 de abril de 2015.
6. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos, según la información suministrada por el solicitante.
7. Que la solicitud de modificación de licencia cumple con lo establecido en los Artículos 2.26.1.2.11 y 2.26.1.2.12 del Decreto 1077 de 2015.
8. Que presenta fotografía de la valla de solicitud, según 1077 de 2015 y Circular 46 de 2013.
9. Que la modificación de licencia consiste en la redistribución de espacios en sótanos y 1° a 16° piso y cuarto técnico, y mayor áreas a construir en pisos 16° y 17°, generan 1 local, 5 bodegas comerciales, 1 cuarto útil, 2 celdas de parqueo privadas para carros, 1 celda de parqueo privada para motos.
10. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto Santiago Velez Muñoz con matrícula profesional N° 11352.
11. Que presenta certificado estructural para reformas menores firmado por el ingeniero civil Jaime Ariszábal Restrepo con matrícula profesional N° 06469.
12. Que el constructor responsable es el arquitecto Santiago Velez Muñoz, con matrícula profesional N° 11352.
13. Que el predio se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z3_CNI_2, categoría de uso Centro Tradicional y Representativo, según Acuerdo 46 de 2006.
14. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
15. Que se cancelaron los respectivos impuestos de Delineación Urbana según cuenta de cobro N° 90556443, por un valor de \$1.272.061 y la Tasa de Nomenclatura según cuenta de cobro N° 90556444, por un valor de \$127.206.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OTORGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN C2-0162 DEL 08 DE ABRIL DE 2015 Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a la

RESOLUCIÓN C4-0606 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017

Calle 48 No. 65 - 42 Segundo Piso Cod. Post. 050034 - Medellín - Diagonal a Estación Suramericana del Metro

PBX: 434 00 93

servicioalcliente@curaduria4medellin.com.co

Recorte de Resolución C4 – 0606 del 23 de noviembre de 2017.



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

la sociedad IDEAS Y CONCRETOS S.A.S. con Nit. 900.771.098, para el predio identificado con folio de matrícula N° 001-904823, ubicado en la Calle 49 N° 55A-42, barrio San Benito. Proyecto denominado Bodegas La Candelaria. ARTICULO SEGUNDO. El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Estrato:	3
Frente de lote:	15,80 m2
Fondo de lote:	Variable.
Area de lote:	1.121,12 m2

POR CONSTRUCCION

Area de modificación en comercio, semisótano, 1° a 16° piso y cuarto de maquinas:	1.143,00 m2.
Area de ampliación en comercio, 16° y 17° piso:	71,24 m2.
Area total aprobada	1.214,24 m2.
Numero de pisos generados:	1.
Numero de destinaciones generadas	1 local, 5 bodegas comerciales, 1 cuarto útil.
Numero de estacionamientos generados:	2 celdas de parqueo privadas para carros, 1 celda de parqueo privada para motos.
Uso de la edificación:	Comercial.
Tipología de la edificación:	Locales y bodegas comerciales.

OBLIGACIONES URBANISTICAS EN ESTA ACTUACION:

Obligación por zonas verdes:	No genera.
Obligación por construcción de equipamientos:	No genera.

CUADRO DE AREAS ACTUALIZADO:

Area construida sótano:	2.222,44 m2.
Area construida 1° piso:	803,28 m2.
Area libre 1° piso:	317,84 m2.
Area construida Pisos Superiores:	8.299,67 m2.
Area total construida:	11.325,39 m2.
Indice de Ocupación:	71,65%
Area para indice de construcción:	6.716,61 m2.
Indice de Construcción:	5,99
Numero total de pisos:	17 pisos y cuarto de maquinas.
Numero de destinaciones Totales	6 locales, 32 bodegas comerciales, 1 cuarto útil, 50 celdas de parqueo privadas para carros, 21 celdas de parqueo privadas para motos.
Uso de la edificación:	Comercial.
Tipología del proyecto:	Locales y bodegas comerciales.

OBLIGACIONES URBANISTICAS TOTALES:

Obligaciones por zonas verdes:	671,66 m2. A razón de 10,00 m2 por cada 100 m2 de área paraa indice de construcción.
Obligación por construcción de equipamientos:	6716,61 m2 x 10 m2/ 100 m2= 671,66 m2. 67,17 m2. A razón del 1% del área para indice de construcción. 6.716,61 m2x1%= 67,17 m2.

Nota: Las obligaciones urbanisticas fueron recalculadas.

Nomenclatura especifica: Calle 49 N° 55A-42 (0103, 0105, 0107, 0109, 0111, 0113) LOC, Calle 49 N° 55A-42 (01011) C UTIL

RESOLUCION C4-0606 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017

2

500 + 1000 / *20 metros*
46 Com.

Recorte de Resolución C4 – 0606 del 23 de noviembre de 2017.



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

32
18



Calle 49 N° 55 A-42 (0201 a 1501, 0305 a 1505) BOOGAS

ARTÍCULO TERCERO: Las demás disposiciones de la Resolución C4-0162 del 08 de abril de 2015, no tienen ningún tipo de modificación.

ARTÍCULO CUARTO: Se conserva la vigencia otorgada mediante Resolución C4-0162 del 08 de abril de 2015, prorrogada mediante Resolución C4-0244 del 12 de mayo de 2017.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Medellín, a los veintitres (23) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE
Curadora Urbana Cuarta de Medellín (P)

0201-NFB

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO	
El día de hoy <u>24 NOV 2017</u> a las <u>9:50 AM</u> se notifica el contenido de la presente Resolución a <u>JOSE GERSAIN ESCOBAR ESCOBAR</u> con Cedula de Ciudadanía número <u>71.530.229</u>	
Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación en Via Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 78 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.	
EL NOTIFICADO	EL NOTIFICADOR
CC: <u>700887041</u>	CC: <u>43993095</u>
Nombre: <u>SWANAZO VELAZ</u>	Nombre: <u>MIRIAM MARIA BRAVO</u>
Dirección: <u>CL 43 N. 86-06</u>	
Teléfono: <u>3221506</u>	

RESOLUCIÓN C4-0606 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017

Calle 48 No. 65 - 42 Segundo Piso Cod. Post. 050034 - Medellín - Diagonal a Estación Suramericana del Metro
PBX: 434 00 93 servicioalcliente@curaduria4medellin.com.co

Recorte de Resolución C4 – 0606 del 23 de noviembre de 2017.

2.3.2. Imágenes de la edificación licenciada 2015 - 2024.



www.medellin.gov.co

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



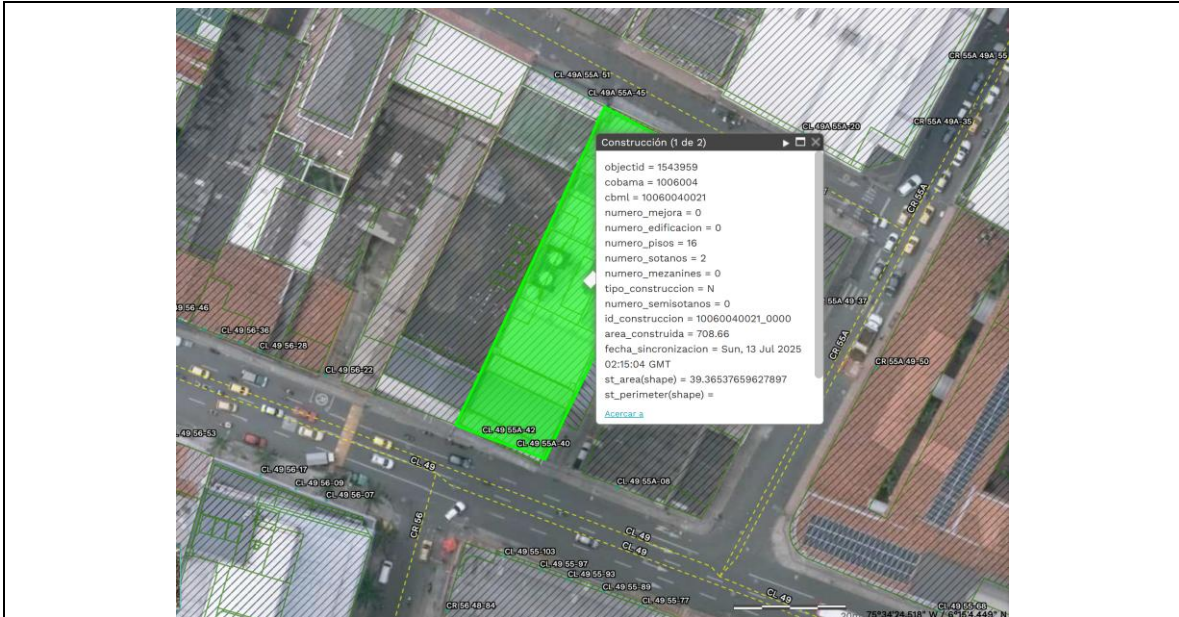
CO1717740



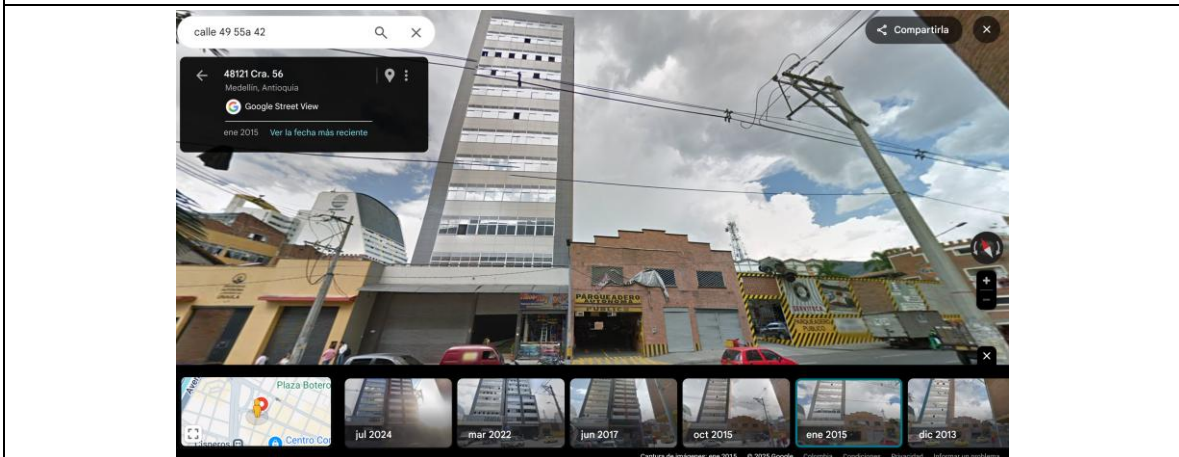
Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación



Localización, Imagen tomada de MapGis
https://www.medellin.gov.co/mapgis9/mapa.jsp?aplicacion=1&css=css/app_mapas_medellin.css

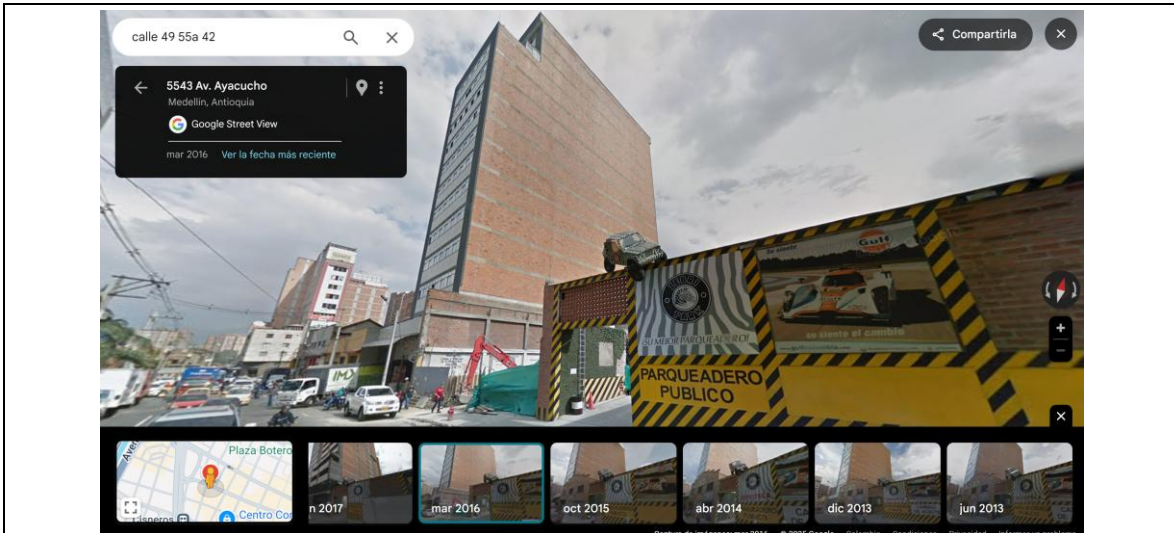


Enero de 2015, Imagen Google maps Street view https://www.google.com/maps/@6.2507128,-75.5736879,3a,90y,30.53h,112.29t/data=!3m8!1e1!3m6!1svP4nQGewr2mpi4VggvPskg!2e0!5s20150101T000000!6shhttps://www.googleapis.com/%2Fv1/%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-22.28776436275882%26panoid%3DvP4nQGewr2mpi4VggvPskg%26yaw%3D30.530902465682914!7i13312!8i6656?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDcwOS4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D

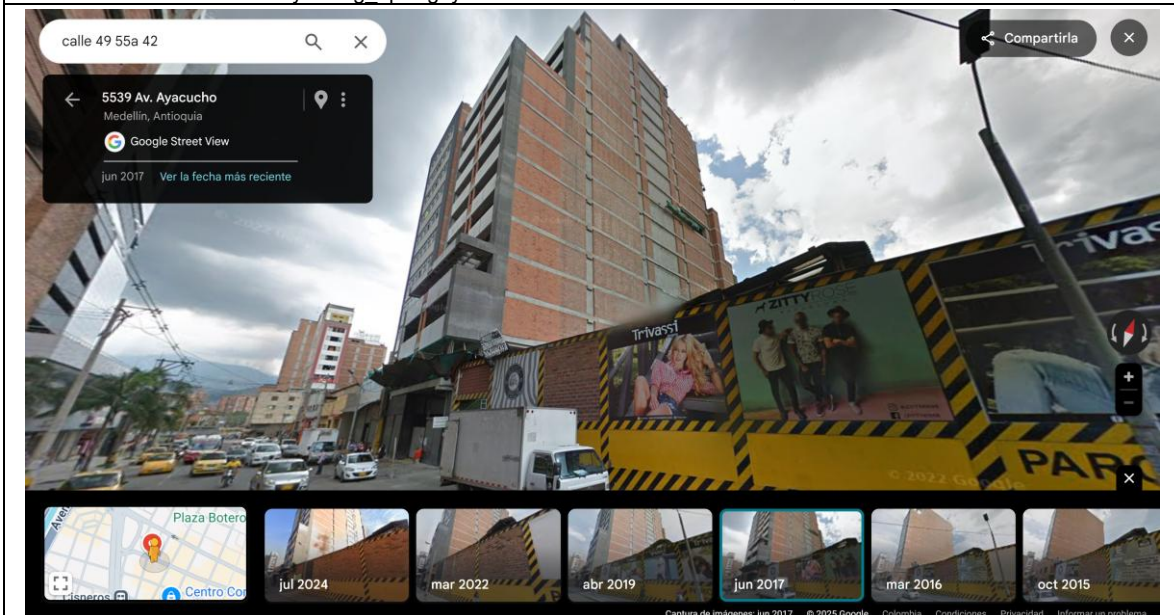


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Marzo de 2016, Imagen Google maps Street view https://www.google.com/maps/@6.2507015,-75.5734144,3a,90y,344.15h,107.35t/data=!3m8!1e1!3m6!1sX5OKrw3CGTu0n95laNTVSA!2e0!5s20160301T000000!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-17.35298699066186%26panoid%3DX5OKrw3CGTu0n95laNTVSA%26yaw%3D344.14947460165973!7i13312!8i6656?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDcwOS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



Junio de 2017, Imagen Google maps Street view https://www.google.com/maps/@6.250664,-75.573312,3a,90y,338.91h,108.3t/data=!3m8!1e1!3m6!1smtzuYOZ5qtptXeCAXWXiiA!2e0!5s20170601T000000!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-18.30460036097979%26panoid%3DmtzuYOZ5qtptXeCAXWXiiA%26yaw%3D338.9125095592487!7i13312!8i6656?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDcwOS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Julio de 2024, Imagen Google maps Street view https://www.google.com/maps/@6.2505948,-75.573697,3a,90y,20.42h,108.92t/data=!3m8!1e1!3m6!1sEPBwf_9RUU-N_6vjW1l_zQ!2e0!5s20240701T000000!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-18.920215782753516%26panoid%3DEPBwf_9RUU-N_6vjW1l_zQ%26yaw%3D20.422473716564348!7i16384!8i8192?entry=tu&g_ep=EgoyMDI1MDcwOS4wIKXMDSoASAFAQw%3D%3D

2.4. Aprovechamientos urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística

La siguiente tabla presenta la normativa de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada Unidad de Actuación Urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 247 del Decreto 1166 de 2023, determinada en términos de edificabilidad total, edificabilidad residencial y en otros usos.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 5. Aprovechamiento urbanístico por Unidad de Actuación Urbanística en el Plan Parcial San Benito

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	1.417,53	4,16	5.890,98	29%	71%	1.721,03	4.169,96
2	1.261,48	4,26	5.374,85	29%	71%	1.570,24	3.804,61
3	1.388,38	3,49	4.849,07	49%	51%	2.378,85	2.470,21
4	2.809,85	4,28	12.017,07	29%	71%	3.510,74	8.506,33
5	1.917,53	4,28	8.200,85	29%	71%	2.395,85	5.805,00
6	2.533,25	3,48	8.808,14	59%	41%	5.204,93	3.603,21
7	1.324,02	3,48	4.603,60	59%	41%	2.720,37	1.883,23
8	721,41	3,52	2.542,03	59%	41%	1.502,14	1.039,89
9	1.638,24	4,28	7.006,38	29%	71%	2.046,89	4.959,49
10	1.727,95	4,28	7.390,05	29%	71%	2.158,98	5.231,08
11	1.874,28	4,28	8.015,92	29%	71%	2.341,82	5.674,10
12	2.283,22	4,28	9.764,98	29%	71%	2.852,80	6.912,18
13	2.709,01	3,49	9.454,85	49%	51%	4.638,36	4.816,49
14	4.691,20	3,48	16.311,22	59%	41%	9.638,66	6.672,56
15	433,19	3,55	1.537,73	59%	41%	908,68	629,05
16	2.412,49	4,23	10.201,94	59%	41%	6.028,55	4.173,39
17	1.686,55	4,23	7.132,06	59%	41%	4.214,49	2.917,57
18	11.316,24	4,22	47.801,77	59%	41%	28.361,23	19.440,54
19	1.192,55	3,49	4.163,73	49%	51%	2.042,64	2.121,09
20	2.245,52	3,48	7.804,12	49%	51%	3.828,54	3.975,58
21	2.957,44	4,27	12.624,21	29%	71%	3.688,11	8.936,10
22	808,23	4,28	3.457,20	29%	71%	1.010,01	2.447,19
23	1.104,93	3,48	3.841,83	59%	41%	2.270,22	1.571,61
24	2.071,29	3,48	7.201,91	59%	41%	4.255,77	2.946,14
25	1.756,74	3,49	6.131,30	49%	51%	3.007,89	3.123,41
26	2.824,17	3,49	9.856,81	49%	51%	4.835,55	5.021,26
27	2.842,08	4,24	12.064,16	49%	51%	5.918,43	6.145,73
28	3.491,61	3,48	12.140,15	59%	41%	7.173,89	4.966,27
29	1.770,50	4,24	7.515,32	49%	51%	3.686,86	3.828,46
30	1.462,52	4,75	6.947,53	49%	51%	3.408,32	3.539,21
31	1.463,29	3,48	5.089,86	59%	41%	3.007,71	2.082,15
32	1.874,83	4,24	7.958,25	49%	51%	3.904,15	4.054,09
33	1.602,05	4,24	6.800,30	49%	51%	3.336,09	3.464,21
34	1.012,74	3,62	3.662,58	59%	41%	2.164,30	1.498,28
35	1.405,44	4,08	5.738,23	49%	51%	2.815,06	2.923,17
36	1.845,71	4,28	7.893,59	29%	71%	2.306,08	5.587,51
37	4.177,45	4,28	17.892,44	29%	71%	5.227,21	12.665,23
38	1.144,86	4,28	4.896,12	29%	71%	1.430,38	3.465,74
39	2.078,66	3,52	7.300,46	29%	71%	2.135,43	5.174,03
40	2.773,60	3,52	9.753,33	29%	71%	2.849,40	6.903,93
41	2.501,14	3,49	8.729,27	49%	51%	4.282,40	4.446,87
42	1.835,24	3,49	6.405,22	49%	51%	3.142,27	3.262,95
43	1.153,93	3,49	4.027,41	49%	51%	1.975,76	2.051,64
44	2.889,62	3,49	10.085,21	49%	51%	4.947,60	5.137,61
45	2.581,47	3,49	9.009,74	49%	51%	4.419,99	4.589,74
46	1.812,96	3,49	6.327,56	49%	51%	3.104,17	3.223,39
47	2.276,95	3,49	7.946,89	49%	51%	3.898,58	4.048,31
48	1.336,84	4,24	5.674,22	49%	51%	2.783,66	2.890,57
49	583,77	3,49	2.037,63	49%	51%	999,62	1.038,01
50	1.503,47	5,32	7.993,04	46%	54%	3.648,47	4.344,57
51	4.427,75	4,19	18.554,09	46%	54%	8.469,13	10.084,96
AME 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME DR 2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME 3	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	110.955,17	198,62	434.436,22	46%	54%	200.168,31	234.267,90

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024

Derivado de la tabla anterior, para la Unidad de Actuación Urbanística N°40 se establecen los siguientes aprovechamientos:



Tabla 6. Aprovechamiento urbanístico por Unidad de Actuación Urbanística en el Plan Parcial San Benito

UAU	Área Neta (m ²)	I.C.	Edificabilidad	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad otros usos (m ²)
40	2.773,60	3,52	9.753,33	29%	71%	2.849,40	6.903,93

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024

De acuerdo con lo anterior, se hace necesario recalcular el área neta de la unidad; lo que implica recalcular para ésta, el aprovechamiento representado en la edificabilidad total y, en esa misma condición, la edificabilidad máxima en uso residencial y para otros usos, dado que uno de los predios que es considerado como área útil aprovechable en el Decreto, actualmente, está ocupado en su totalidad con una edificación consolidada; construcción realizada en correspondencia con la licencia urbanística otorgada por la Curaduría Urbana Segunda, anteriormente descrita.

Consecuentemente, el número de viviendas que se podrían proyectar, también se debe ajustar, considerando que el área neta de la Unidad de Actuación Urbanística se disminuye al eliminar esta nueva área de manejo especial del área útil aprovechable bajo los términos del Plan Parcial.

Esto incidirá también, en el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que corresponden a la Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario.

A continuación, se presenta la Tabla de Exigencias de VIS y VIP, tanto en unidades como en metros cuadrados y la cantidad de viviendas y metros cuadrados disponibles para la NO VIS, NI VIP, que se establecieron en el Decreto 1123 de 2023 y se señalan las que, expresamente, corresponden a las de la UAU N°40 del Plan Parcial San Benito.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 7. Exigencia de VIS Y VIP en el plan parcial San Benito.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	6	254,16	2	119,88	22	1.346,98	30
2	5	231,90	2	109,38	20	1.228,97	27
3	8	351,31	3	165,71	30	1.861,84	41
4	12	518,47	5	244,55	44	2.747,72	60
5	8	353,82	3	166,89	30	1.875,14	41
6	17	768,67	7	362,56	65	4.073,69	90
7	9	401,75	4	189,49	34	2.129,13	47
8	5	221,84	2	104,64	19	1.175,67	26
9	7	302,29	3	142,58	26	1.602,02	35
10	7	318,84	3	150,39	27	1.689,75	37
11	8	345,84	3	163,13	29	1.832,85	40
12	9	421,31	4	198,72	36	2.232,78	49
13	15	685,00	6	323,10	58	3.630,26	80
14	32	1.423,45	13	671,41	121	7.543,81	166
15	3	134,19	1	63,30	11	711,19	16
16	20	890,30	8	419,93	76	4.718,31	104
17	14	622,40	6	293,57	53	3.298,52	73
18	93	4.188,42	40	1.975,57	356	22.197,23	488
19	7	301,66	3	142,29	26	1.598,70	35
20	13	565,40	5	266,69	48	2.996,45	66
21	12	544,67	5	256,91	46	2.886,54	63
22	3	149,16	1	70,35	13	790,49	17
23	7	335,27	3	158,14	28	1.776,81	39
24	14	628,50	6	296,45	53	3.330,82	73
25	10	444,21	4	209,52	38	2.354,16	52
26	16	714,12	7	336,83	61	3.784,60	83
27	19	874,04	8	412,26	74	4.632,13	102
28	24	1.059,45	10	499,72	90	5.614,72	123
29	12	544,48	5	256,82	46	2.885,56	63
30	11	503,34	5	237,42	43	2.667,56	59
31	10	444,18	4	209,51	38	2.354,02	52
32	13	576,57	5	271,95	49	3.055,63	67
33	11	492,68	5	232,38	42	2.611,03	57
34	7	319,63	3	150,76	27	1.693,92	37
35	9	415,73	4	196,09	35	2.203,24	48
36	8	340,57	3	160,64	29	1.804,88	40
37	17	771,96	7	364,11	66	4.091,13	90
38	5	211,24	2	99,64	18	1.119,51	25
39	7	315,36	3	148,75	27	1.671,32	37
40	9	420,80	4	198,48	36	2.230,11	49
41	14	632,43	6	296,30	54	3.351,67	74
42	10	464,05	4	218,88	39	2.459,33	54
43	6	291,78	3	137,63	25	1.546,35	34
44	16	730,67	7	344,64	62	3.872,29	85
45	15	652,75	6	307,89	55	3.459,36	76
46	10	458,43	4	216,23	39	2.429,51	53
47	13	575,75	5	271,57	49	3.051,27	67
48	9	411,09	4	193,90	35	2.178,66	48
49	3	147,63	1	69,63	13	782,36	17
50	12	538,81	5	254,14	46	2.855,52	63
51	28	1.250,73	12	589,94	106	6.628,46	146
TOTAL	657	29.561,10	279	13.943,24	2.510	156.663,97	3.446

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024



Tabla 8. Exigencia de VIS Y VIP en la UAU 40 del plan parcial San Benito.

UAU	Vivienda de interés prioritario (Unidad)	Edificabilidad en vivienda de interés prioritario	Vivienda de interés social (Unidades)	Edificabilidad en vivienda de interés social	Vivienda no VIS (Unidades)	Edificabilidad residencial (m2)	Unidades totales de vivienda
40	9	420,80	4	198,48	36	2.230,11	49

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024

De la misma manera como se recalculan las unidades de vivienda y la edificabilidad residencial en función del área neta, se deberá recalcular el número de viviendas y la edificabilidad en la unidad de actuación urbanística 40, en el siguiente capítulo de formulación de dicha modificación.

2.5. Obligaciones Urbanísticas

Las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística están definidas para el plan parcial en el artículo 248 del Decreto 1166 de 2023, donde se establece que cumplirán en sitio con una obligación de cesión y adecuación de suelo para vías y para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico, además de una obligación a cumplir a través de su compensación en dinero para Suelo destinado al espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento y su respectiva dotación, como se establece en la siguiente tabla:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 9. Cargas urbanísticas del plan parcial.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	128,88	580,09	0,00	0,00	1.374,29
2	124,49	365,08	0,00	0,00	1.313,83
3	107,63	389,14	0,00	0,00	1.046,84
4	142,60	1.439,52	0,00	0,00	2.866,16
5	145,03	545,83	0,00	0,00	2.075,13
6	41,61	428,75	0,00	0,00	2.130,76
7	31,53	458,10	0,00	0,00	997,88
8	19,74	933,90	0,00	0,00	252,17
9	55,98	689,29	0,00	0,00	1.775,93
10	20,45	419,99	0,00	0,00	2.062,87
11	3,41	416,34	0,00	0,00	2.282,11
12	0,02	1.006,95	0,00	2,00	2.569,41
13	125,22	586,06	0,00	0,00	2.240,25
14	212,13	1.816,78	0,00	0,00	3.304,39
15	0,00	610,85	0,00	0,00	150,06
16	76,44	584,57	0,00	0,00	2.370,69
17	265,48	397,06	0,00	0,00	1.351,24
18	533,19	2.201,11	3.799,84	28,36	6.864,53
19	37,44	660,05	30,29	731,96	751,96
20	70,80	562,48	0,00	0,00	1.863,09
21	187,40	884,39	0,00	217,82	3.212,35
22	70,30	475,05	0,00	146,73	744,61
23	21,79	476,35	0,00	0,00	798,64
24	265,42	316,23	0,00	0,00	1.417,56
25	66,07	70,98	0,00	0,00	1.608,91
26	287,40	262,10	0,00	0,00	2.256,54
27	346,54	426,63	0,00	300,38	2.681,15
28	265,71	813,63	0,00	0,00	2.534,59
29	143,28	275,86	0,00	59,43	1.781,58
30	0,00	438,82	0,00	54,72	1.755,78
31	65,91	331,81	0,00	0,00	1.133,41
32	131,06	149,86	0,00	17,95	1.981,80
33	4,82	187,90	0,00	0,16	1.825,85
34	0,00	274,44	0,00	0,00	868,35
35	7,52	326,11	0,00	0,00	1.464,83
36	369,76	333,01	0,00	19,14	1.741,66
37	18,64	859,02	0,00	82,62	5.102,04
38	0,00	647,33	0,00	83,75	1.220,60
39	116,08	717,76	0,00	0,00	1.737,20
40	127,74	634,19	0,00	0,00	2.556,81
41	226,01	329,81	0,00	0,00	1.394,96
42	136,40	278,82	0,00	0,00	1.493,23
43	81,06	219,53	0,00	0,00	926,64
44	134,69	550,04	0,00	0,00	2.420,51
45	48,48	415,17	0,00	0,00	2.300,83
46	131,31	434,47	0,00	0,00	1.411,25
47	0,06	708,65	0,00	0,00	1.943,66
48	17,34	304,42	0,00	0,00	1.439,99
49	27,36	574,68	0,00	0,00	287,94
50	0,09	1.408,75	1.503,38	0,16	0,00
51	801,18	273,59	3.626,57	52,96	0,00
TOTAL	6.273,49	29.491,34	8.960,08	1.798,14	92.286,88

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024

En cuanto a las cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística 40 se establecen las siguientes:



Tabla 10. Cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística 40

UAU	SUELO Y DOTACIÓN DE VÍAS		SUELO Y DOTACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO		
	Área de cesión pública para vías (Suelo y Adecuación) M2	Área de Adecuación M2	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos (suelo y adecuación) M2	Área de adecuación de espacio público existente M2	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos (a cumplirse en dinero) M2
40	127,74	634,19	0,00	0,00	2.556,81

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024

Por su parte, y para efectos del cálculo de obligaciones urbanísticas para la UAU 40 del Plan Parcial San Benito, teniendo en cuenta que no se le dispone el cumplimiento de la obligación urbanística por concepto de Suelo de Cesión y adecuación para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento en sitio, se deberá ajustar en el capítulo de formulación lo referente a dicha obligación o carga urbanística, para su compensación en dinero al Distrito.

En cuanto a las cargas viales, se deberá realizar el cálculo solo de las áreas útiles desarrollables y que requieren entregar suelo para la conformación y adecuación de las secciones públicas de las vías que hacen parte de las obligaciones urbanísticas de la UAU40 del plan parcial, lo cual modifica también, las áreas de cesión de suelo y adecuación para vías.

2.6. Usos permitidos e Intensidad de Usos

Con relación a los usos permitidos e intensidad de usos, se mantendrán los usos definidos y permitidos para la Unidad de Actuación Urbanística conforme al Decreto 1166 de 2023, en el cual, se indica que las Unidades de Actuación Urbanística se desarrollarán de conformidad con lo establecido en el Artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014, en el cual, se establece el régimen de la interrelación entre las categorías de uso con respecto a las Centralidades con predominancia económica y a la intensidad de usos definida en el artículo 297 del Plan de Ordenamiento Territorial aplicable al Tratamiento de Renovación Urbana.

2.7. Conclusiones.

A continuación, se presentan las conclusiones del diagnóstico realizado:



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

- La edificación levantada en el predio con matrícula inmobiliaria 001-904823, con código catastral CBML 10060040021, Área Bruta 1.121,12 m², posee licencia urbanística bajo la modalidad de construcción de obra nueva, mediante Resolución C2-0162 del 08 de abril de 2015 con radicado 05001-2-14-0899 y una modificación con Resolución C4 – 0606 del 23 de noviembre de 2017 con radicado 05001-4-17-0601, en las cuales se reporta que el interesado comenzó la solicitud de Trámite de licencia en el 2014.
- La edificación encontrada en el sitio posee diecisiete (17) pisos y está destinada a comercio y bodegas. Fue ejecutada en el tiempo de vigencia de la licencia otorgada, entre los años 2016 a 2017, tal como consta en la secuencia de imágenes de Google Maps Street View, que se reporta en el presente documento.
- Una vez verificado el cumplimiento de requisitos para que la edificación levantada en el predio con matrícula inmobiliaria 001-904823, con código catastral CBML 10060040021, se debe proceder a la identificación de este, dentro de la Unidad de Actuación Urbanística 40 como Área de Manejo Especial AME bajo la Categoría de “Edificación Consolidada”.
- Se pudo establecer que, con la identificación de esta AME dentro de la UAU-40, el modelo de ocupación del Plan Parcial San Benito se debe ajustar.
- Se pudo establecer también, que, con la identificación de esta AME dentro de la UAU-40 del Plan Parcial San Benito, el modelo de ocupación del Macroproyecto MedRío Centro no cambia.
- No obstante, lo anterior, se deben modificar y ajustar los cuadros de áreas, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas y los repartos respectivos, con el fin de garantizar la equidad en ese territorio a nivel general del Macroproyecto, del Plan Parcial y de la UAU 40.
- Así mismo, se deberán realizar las modificaciones a todos los planos que contengan la información de las AME, en el contexto de los planos protocolizados con el Macroproyecto MedRío Centro, identificando el predio con matrícula inmobiliaria 001-904823, con código catastral CBML 10060040021, Área Bruta 1.121,12 m², como Área de Manejo Especial-AME, bajo la Categoría de Edificación Consolidada; y, en el caso de que en estos



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



se halle información relacionada con este, que afecte los cuadros que allí se reporten, deberán ser ajustados; así mismo, eliminar las cargas urbanísticas que correspondan a dicho predio.

- Se deberá hacer la modificación y ajuste al articulado que contenga la obligación de cumplir en el sitio, por parte de la UAU-40 resultante, que corresponden al Suelo a Ceder para Espacio Público de Esparcimiento, Encuentro y Equipamiento, por cuanto se ha dispuesto que esta obligación debe ser compensada en dinero en el contexto del Macroproyecto.
- Se puede inferir, adicionalmente, que, con la licencia urbanística otorgada a ese predio, el interesado debió cumplir con sus obligaciones urbanísticas en sitio correspondientes por concepto de vías; y, en dinero, lo referido al Suelo de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento y por Construcción de Equipamiento Público.

3. FORMULACIÓN

En función del diagnóstico anteriormente expuesto, de conformidad con lo establecido en el artículo 347 del Decreto 1166 de 2023, habrá lugar a la modificación del Decreto sin que implique la revisión del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística **y Áreas de Manejo Especial**, así como, precisiones al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asociadas al sistema de movilidad.

El área de planificación del plan parcial de renovación urbana de San Benito posee un área bruta de 254.856,29 m² y un área neta de 110.955,17 m², la cual, está conformada por 483 predios; con la identificación de esta nueva área de manejo especial en la unidad de actuación urbanística 40, se cambia la sumatoria de áreas de las AMES y el área neta del polígono y quedaría así en la tabla:

Tabla 11. Áreas Plan Parcial

Área Bruta (m ²)	Número de predios	Área AMES (m ²)	Espacio público Existente (m ²)	Vías existentes (m ²)	Área Neta (m ²)
254.856,29	483	52.198,74	5.025,04	87.798,46	109.834,05

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024



Se consideran como premisas de este proceso, ajustar las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y el Sistema de espacio público de orden general del Plan Parcial San Benito.

Esta actuación se surtirá mediante Decreto previamente publicado en la página web del Distrito 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 de la 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 plan parcial, 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 Plan Parcial.

3.1. Reconocimiento de Nueva Área de Manejo Especial.

Como se ha indicado a lo largo del documento, la Unidad de Actuación Urbanística 40 cuenta, actualmente, con una edificación consolidada de diecisiete (17) pisos destinada al uso comercial y de servicios; está ubicada en el predio número 21 de la Unidad de Actuación Urbanística 40, identificado catastralmente con el Código CBML 10060040021 y matrícula inmobiliaria 001-904823.

La edificación allí levantada no fue contemplada como AME al momento de la formulación de plan parcial que adopta el Macroproyecto Río Centro, por cuanto no se observó en el sitio construcción alguna; y, por que, a pesar de que en el año 2014, estaba en trámite la solicitud de licencia urbanística bajo la modalidad de licencia de construcción como obra nueva, en la Curaduría Urbana Segunda, la información entregada por tal oficina requerida para el nuevo POT fue anterior a la fecha de radicación del proyecto y que, en el presente, trae como consecuencia, el agotamiento del potencial edificatorio otorgado por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para esa época.

Es por esto que, el predio sobre el cual, se emplaza esta edificación, se propone como una nueva Área de Manejo Especial, que, según el artículo 78. TIPOLOGIA



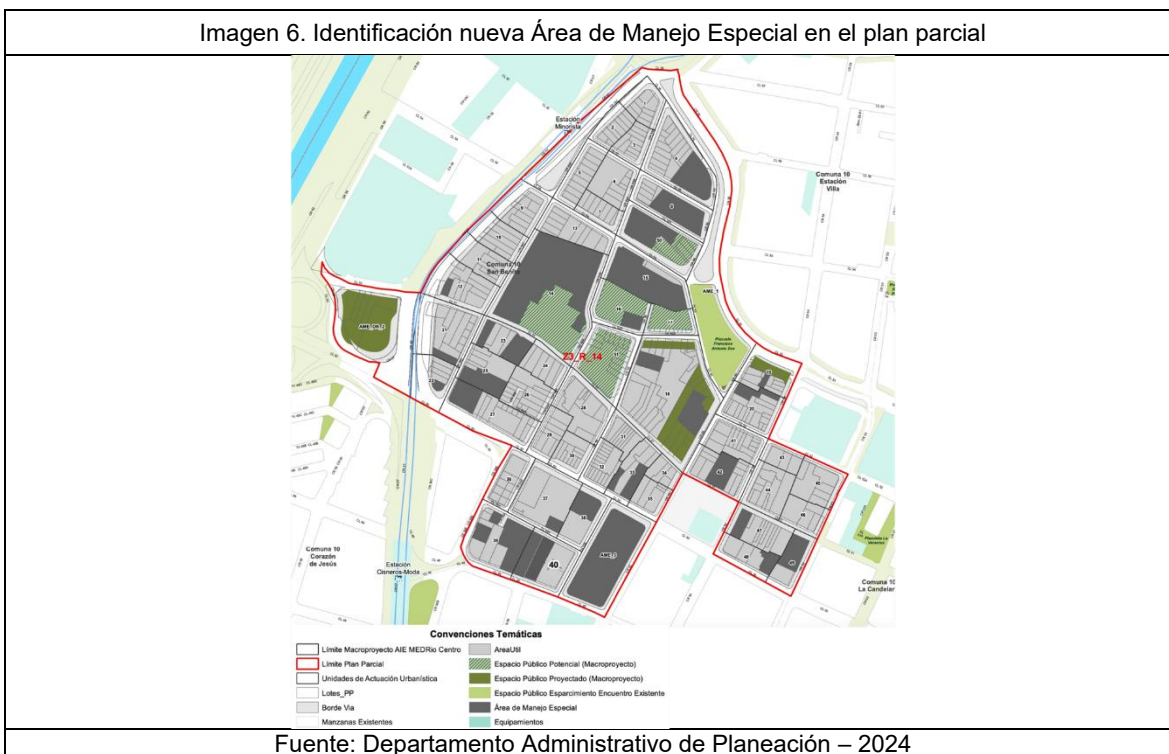


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL del Decreto Distrital 1166 de 2023 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRío Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.”, se clasificaría según el numeral 78.2.2, como una Edificación Consolidada–AME Edificaciones Consolidadas, que comprende las edificaciones sin valor patrimonial ni uso dotacional, que presentan un nivel alto de consolidación, definido en una altura superior a cinco (5) pisos; para lo cual, según el artículo 79 del mismo decreto define que, esta edificación deberá cumplir con las disposiciones normativas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya para cualquier intervención posterior.

A continuación, se presenta en imágenes, la propuesta de modificación a la planimetría que deberá protocolizarse con la incorporación del nuevo AME en la UAU 40 del Plan Parcial San Benito que hace parte del Macroproyecto MedRío Centro:

Imagen 6. Identificación nueva Área de Manejo Especial en el plan parcial



El área neta de la unidad de actuación urbanística del plan parcial de renovación urbana de San Benito contemplaría una variación en Área de Manejo Especial-AME,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

por la inclusión del predio con código catastral CBML 10060040021 con un área de 1.121,12 m²; en consecuencia, el área neta dentro del proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística quedaría así:

Tabla 12. Conformación de las áreas brutas y netas en la UAU 40.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vias existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	2.501,84	0,00	0,00	1.084,31	1.417,53
2	2.070,41	0,00	0,00	808,93	1.261,48
3	2.062,36	0,00	0,00	673,98	1.388,38
4	7.250,59	2.038,23	0,00	2.402,51	2.809,85
5	3.020,63	0,00	0,00	1.103,10	1.917,53
6	3.301,02	0,00	0,00	767,77	2.533,25
7	1.987,16	0,00	0,00	663,14	1.324,02
8	4.975,12	2.208,46	0,00	2.045,25	721,41
9	3.531,31	0,00	0,00	1.893,07	1.638,24
10	2.896,47	0,00	0,00	1.168,52	1.727,95
11	2.955,39	0,00	0,00	1.081,11	1.874,28
12	4.666,76	230,70	0,00	2.152,84	2.283,22
13	3.962,92	0,00	0,00	1.253,91	2.709,01
14	16.966,69	9.556,74	0,00	2.718,75	4.691,20
15	6.421,52	4.526,71	0,00	1.461,62	433,19
16	3.984,75	523,04	0,00	1.049,22	2.412,49
17	2.352,59	0,00	0,00	666,04	1.686,55
18	16.463,28	2.101,02	0,00	3.046,02	11.316,24
19	3.714,49	153,17	0,00	2.368,77	1.192,55
20	4.171,47	656,76	0,00	1.269,19	2.245,52
21	5.992,58	334,23	0,00	2.700,91	2.957,44
22	3.450,06	204,21	0,00	2.437,62	808,23
23	3.129,54	1.415,15	0,00	609,46	1.104,93
24	2.493,82	0,00	0,00	422,53	2.071,29
25	3.442,88	1.448,44	0,00	237,70	1.756,74
26	3.227,82	0,00	0,00	403,65	2.824,17
27	6.521,85	1.232,89	0,00	2.446,88	2.842,08
28	4.698,53	0,00	0,00	1.206,92	3.491,61
29	2.441,23	0,00	0,00	670,73	1.770,50
30	2.386,24	0,00	0,00	923,72	1.462,52
31	1.926,03	0,00	0,00	462,74	1.463,29
32	2.516,73	0,00	0,00	641,90	1.874,83
33	3.027,69	1.002,30	0,00	423,34	1.602,05
34	1.349,83	0,00	0,00	337,09	1.012,74
35	2.147,44	0,00	0,00	742,00	1.405,44
36	3.059,87	0,00	0,00	1.214,16	1.845,71
37	5.913,15	332,98	0,00	1.402,72	4.177,45
38	3.396,62	1.042,59	0,00	1.209,17	1.144,86
39	6.406,65	2.405,70	0,00	1.650,97	2.379,66
40	5.128,07	2.081,06	0,00	1.394,53	1.652,48
41	2.444,74	0,00	0,00	640,57	2.561,44
42	4.043,58	1.231,47	0,00	976,87	1.835,24
43	1.646,16	0,00	0,00	492,23	1.153,93
44	3.630,05	0,00	0,00	740,43	2.889,62
45	3.333,76	0,00	0,00	752,29	2.581,47
46	2.372,68	0,00	0,00	559,72	1.812,96
47	3.701,24	582,91	0,00	841,38	2.276,95
48	2.856,56	551,90	0,00	967,82	1.336,84
49	2.929,22	1.188,18	0,00	1.157,27	583,77
50	5.851,81	2.038,42	0,00	2.309,92	1.503,47
51	6.059,01	0,00	0,00	1.631,26	4.427,75
AME 1	20.703,32	0,00	5.025,04	15.678,28	0,00
AME DR 2	12.311,25	6.314,93	0,00	5.996,32	0,00
AME 3	10.042,54	6.706,53	0,00	3.336,01	0,00
TOTAL	254.856,29	52.198,74	5.025,04	87.798,46	109.834,05

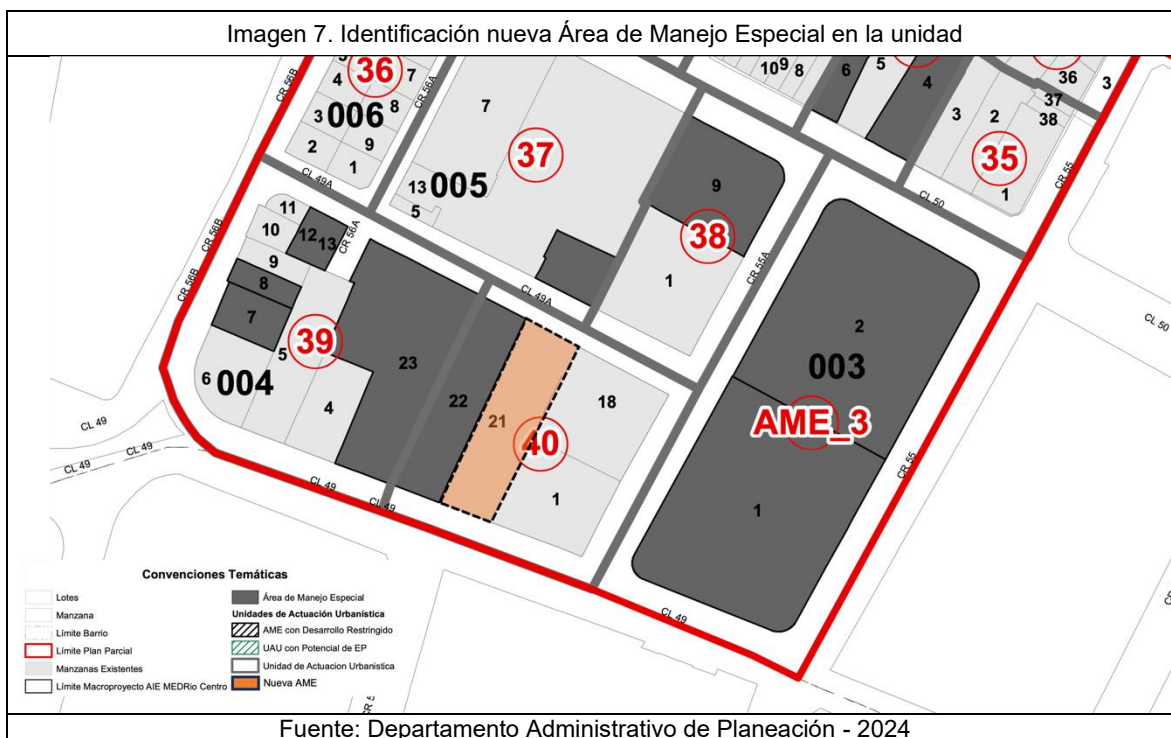




Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2024

3.2. Propuesta de modificación de la Unidad de Actuación Urbanística 40.

Teniendo en cuenta la nueva área de manejo especial correspondiente al edificio consolidado que será objeto de identificación e incorporación dentro de la Unidad de Actuación Urbanística 40, se recalculan tanto los aprovechamientos como las cargas urbanísticas. A continuación, se presenta en la imagen, en color carne, el AME que se requiere identificar bajo las premisas del presente documento:



3.3. Aprovechamientos y Obligaciones urbanísticas

Para establecer los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística, se conservarán las premisas establecidas para ambos, tanto en el Documento Técnico de Soporte de la modificación del Macroproyecto vs Plan Parcial San Benito y de la UAU 40, como en el Decreto de adopción del mismo; ajustando, en todo caso, los criterios establecidos por Unidad de Actuación Urbanística, teniendo en cuenta que, de la condición identificada en el presente



documento, se deriva la necesidad de modificar el área útil desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 40, tal y como se describe a continuación.

3.3.1 Aprovechamientos

A continuación, se presenta el cuadro asociado a los aprovechamientos de la unidad de actuación Urbanística 40, de acuerdo con el área neta, dispuesta en el Decreto 1166 de 2023 y el cuadro resultante, luego de restar el área neta del AME a identificar.

Tabla 13. Aprovechamiento urbanístico inicial de la Unidad de Actuación Urbanística 40.

UAU	Área Neta (m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad otros usos (m2)
40	2.773,60	3,52	9.753,33	29%	71%	2.849,40	6.903,93

Fuente: DAP, UFIG-2025

Tabla 14. Aprovechamiento urbanístico después de descontar el área del AME a identificar de la Unidad de Actuación Urbanística 40.

UAU	Área Neta (m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad otros usos (m2)
40	1.652,48	3,52	5.810,93	29%	71%	1.697,64	4.113,29

Fuente: DAP, UFIG-2025

De acuerdo con lo anterior, y partiendo de los aprovechamientos definidos por el Decreto 1166 de 2023, se hace la nueva disposición de los aprovechamientos que finalmente quedan dispuestos; por lo que, se recalcula el aprovechamiento, con relación al porcentaje de la unidad que representa la nueva área neta que corresponde al 59,42% de la unidad inicial, excluyendo el predio del AME que representa un área de 1.112,12 m2 que corresponde a 40,58% de la unidad inicial.

Frente al número de viviendas, se plantea el siguiente cuadro resumen de aprovechamientos para vivienda:

Tabla 15. Exigencia de VIS Y VIP inicial en el plan parcial San Benito.

UAU	Vivienda de interés prioritario (Unidades)	Edificabilidad en vivienda de interés prioritario-m2	Vivienda de interés social (Unidades)	Edificabilidad en vivienda de interés social-m2	Vivienda no VIS (Unidades)	Edificabilidad residencial (m2)	Unidades totales de vivienda
40	9	420,80	4	198,48	36	2.230,11	49

Fuente: Astrea, Decreto 1166 de 2023.



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 16. Exigencia de VIS Y VIP luego de excluir el AME a identificar en el plan parcial San Benito.

UA U	Vivienda de interés prioritario (Unidades)	Edificabilidad en vivienda de interés prioritario (m2)	Vivienda de interés social (Unidades)	Edificabilidad en vivienda de interés social (m2)	Vivienda no VIS (Unidades)	Edificabilidad residencial (m2)	Unidades totales de vivienda
40	6	252,16	2	118,94	21	1.326,54	29

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2025

Partiendo de los aprovechamientos definidos por el Decreto 1166 de 2023, que corresponden a la densidad y edificabilidad máximas habitacionales, se hace la nueva disposición de estos aprovechamientos, para recalcularlos con relación al porcentaje de la unidad que representa la nueva área neta que corresponde al 59,42% del área de la unidad de actuación urbanística inicial, por cuanto se excluye por norma, el predio del AME identificado en el presente documento, que representa un área de 1.112,12m² y corresponde a un 40,58% del área de la unidad urbanística inicialmente concebida; se asume también, para los cálculos de la cantidad de unidades de viviendas de interés prioritario, lo establecido como área mínima útil habitacional de 45m², 60m² para la vivienda de interés social y 62m² para la vivienda NO VIS.

3.3.2 Obligaciones urbanísticas

Las obligaciones urbanísticas dispuestas para la Unidad de Actuación Urbanística 40 son: deberá ceder y adecuar la sección vial según las disposiciones establecidas en el Subsistema de Movilidad de acuerdo con la jerarquía vial que corresponda, además de las cesiones de espacio público para ceder en suelo y adecuación, en espacio público existente y a cumplir en dinero, tal como se indica en la siguiente tabla:

Tabla 17. Áreas de cesión y adecuación de la sección vial inicial para la UAU40.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Área de cesión pública para vías (Suelo y Adecuación en m2)	Área de Adecuación (m2)	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos (suelo y adecuación en m2)	Área de adecuación de espacio público existente en m2	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero-m2
40	127,74	634,19	0,00	0,00	2.556,81

Fuente: Astrea, Decreto 1166 de 2023



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



Tabla 18. Áreas de cesión y adecuación de la sección vial luego de restar el AME a identificar para la UAU40.

UAU	VÍAS		ESPACIO PUBLICO		
	Área de cesión pública para vías (Suelo y Adecuación en m2)	Área de Adecuación (m2)	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos (suelo y adecuación en m2)	Área de adecuación de espacio público existente en m2	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero-m2
40	71,88	562,53	0,00	0,00	1.538,61

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2025

En el cuadro anterior, se hace la relación de las cargas que, finalmente, quedan dispuestas para la Unidad de Actuación Urbanística 40, con respecto al Planteamiento urbanístico del modelo de ocupación, que corresponden al polígono que delimita la UAU y que responde al área neta resultante, luego de ser anuladas las que correspondían al predio que se considera el AME a identificar; así mismo, se recalcula la carga urbanística que debe ser compensada en dinero y que corresponde al Área de cesión obligada para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, que corresponde al 59,42% del área neta de la unidad de actuación urbanística inicialmente concebida, una vez excluido el predio identificado en el presente documento como AME-bajo la categoría de Edificación Consolidada, el cual, representa un área de 1.112,12 m2 que corresponde a 40,58% del área neta de la unidad de actuación urbanística inicialmente concebida.

4 CONCLUSIÓN

La Formulación de la presente modificación y ajuste al Decreto Distrital 1166 de 2023 se centra, entonces, en el reconocimiento o identificación de la nueva Área de Manejo Especial-AME-, bajo la Categoría de Edificación Consolidada, donde, una vez eliminada del área neta de la UAU 40, se establece para el área neta resultante, que excluye el predio del AME debidamente identificado, los nuevos aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, con base en la misma metodología de reparto y el modelo de ocupación, respectivamente.



Esta modificación conlleva, entonces, al ajuste de la cartografía protocolizada con el Decreto de adopción y que corresponde con la identificada en el siguiente cuadro:

Tabla 19. Cartografía por Modificar en el Plan Parcial San Benito

CARTOGRAFIA A MODIFICAR PARA EL PLAN PARCIAL SAN BENITO POLIGONO Z3-R-14		
Número de Plancha	NOMBRE	MODIFICACION
1/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 01 Estructura EP Equipamientos M	Incorporar la nueva AME en la UAU 40
2/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 02 Proyectos Viales M	Incorporar la nueva AME en la UAU 40
3/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 03 SSPP Acueducto Alcantarillado M	Incorporar la nueva AME en la UAU 40
4/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 04 SSPP Energía M	Incorporar la nueva AME en la UAU 40
5/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 05 SSPP Gas M	Incorporar la nueva AME en la UAU 40
6/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 06 Planteamiento urbanístico M	Incluir propuesta del AME en la UAU 40, modificar área útil en otros usos
7/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 07 AME M	Incorporar la nueva AME en la UAU 40
8/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 08 UAU M	Incorporar la nueva AME en la UAU 40
9/9	PIAME -Z3 R 14 MRN F 09 Asignación Cargas 5 UAU M	Modificación de Borde de Antejardín, Borde Andén, y franja de amoblamiento por incorporación de la nueva AME en la UAU 40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2025

A su vez, se concluye que este documento técnico es el soporte o justificación para proceder con la proyección del Decreto que modifique las disposiciones para este plan parcial en el contexto del Decreto ya adoptado del Macroproyecto MedRío Centro 1166 de 2023; así como, para proceder con la protocolización de la correspondiente cartografía ajustada y modificada.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Memoria Justificativa
Modificación Decreto 1166 del 26 de diciembre de 2023

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 Decreto 1166 de 2023 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica -AIE- MEDRío, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.”, respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana San Benito, polígono Z3_R_14”
Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.	<p>De acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, 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>El Decreto Único Nacional 1077 de 2015: <i>"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"</i>, reglamenta 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.</p> <p>Los parámetros para adelantar los procesos de modificación y ajuste de planes parciales vigentes, están determinados en 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 29 de la Ley 2079 de 2021, el cual reitera el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional Único Reglamentario 1077 de 2015, consonantes con el artículo 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y el numeral 2 del artículo</p>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

347 del Decreto 1166 de 2023, los cuales disponen que 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. Igualmente, dispone que la solicitud de determinantes 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 la que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Mediante el Decreto Municipal 1166 de 2023, *“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales [2053](#) de 2015, [1006](#) de 2018 y [2482](#) de 2019, y se dictan otras disposiciones.”* se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana de San Benito, polígono Z3_R_14, en vigencia del Acuerdo Municipal 48 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”*, disposición que constituye el marco normativo de dicho plan parcial, de conformidad con el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

En las fases de diagnóstico y formulación del plan parcial, en concordancia con lo establecido en el artículo 79 del Decreto 1166 de 2023, se identificaron cinco (5) categorías de Áreas de Manejo Especial -AME, así: equipamiento, patrimonial, estación de servicio (combustible), edificaciones consolidadas y desarrollo restringido.

A su vez, para la implementación del plan parcial, se definieron como mecanismo de gestión, cuarenta y nueve (49) proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanística-UAU, polígono Z3_R_14, artículo 246 y el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>plano Z3_R_14_MRC_F_06_Planteamiento_urbanistico_M_2, compuestas por uno o varios inmuebles claramente delimitados y consideradas como unidades urbanizadas de manera autónoma, con el objetivo de asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la provisión de infraestructura, servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamientos colectivos, mediante la distribución equitativa de las cargas y beneficios.</p> <p>En desarrollo del interés de dar continuidad al proceso de ejecución del plan parcial de Renovación Urbana San Benito, polígono Z3_R_14 y, en especial, de la Unidad de Actuación Urbanística N°40, sus promotores encontraron que, debido a las dinámicas propias del territorio, en la actualidad, se evidenció la existencia de un inmueble con condiciones de área de manejo especial; la cual, no fue identificada al momento del diagnóstico y formulación del instrumento de planificación, para cuya época, el inmueble contaba con Licencia Urbanística de Construcción otorgada mediante la Resolución C2-0162 del 8 de abril de 2015, modificada mediante la Resolución C4-0606 del 23 de noviembre de 2017. Es así como, en el año 2024, la Universidad Autónoma Latinoamericana – UNAULA-, promotora del desarrollo de la unidad de actuación urbanística mencionada, mediante el Radicado 202430269538 del 23 de junio de 2024, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación, directrices que le permitieran dinamizar el desarrollo de dicha unidad.</p> <p>La Administración Distrital, mediante el oficio 202430269538 de 2024, aclaró que, con el fin de lograrse el desarrollo de los predios restantes de la unidad de actuación urbanística N°40, se tendría que emprender el proceso de modificación y ajuste del Plan Parcial, anotando lo siguiente: <i>“Por lo antes expuesto, para incorporar la existencia de otra área de manejo especial</i></p>
--	--



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

al interior de la Unidad de Actuación Urbanística aquí relacionada, se requerirá la modificación del Decreto Municipal 1166 de 2023; la cual, podrá ser acometida por esta Dependencia, dado que el proceso de adopción de los Macroproyectos del Río, desde el año 2015, y en correspondencia con lo dispuesto por el Acuerdo Municipal 48 de 2014, han sido de iniciativa del distrito o bien podrá tener iniciativa privada mediante una solicitud de modificación de Plan Parcial de conformidad con el procedimiento establecido por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.4.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, proceso para el cual esta dependencia estará a su disposición para brindar el apoyo y orientación técnica y jurídica que requiera.”

De conformidad con el numeral 347.2. del artículo 347 del Decreto Municipal 1166 de 2023, el plan parcial podrá modificarse sin que implique la revisión del Plan Parcial *“cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad. 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. (...)”*

Mediante el radicado número 202410233683 del 11 de julio de 2024, el representante legal de la Universidad Autónoma Latinoamericana-UNAULA, persona jurídica propietaria de los predios registrados bajo los folios de matrícula inmobiliaria 001-214975 y 001-214977, solicitó a la Administración Distrital, la modificación y ajuste del plan parcial, ubicados en la UAU N°40 del área de intervención del plan parcial.

En la solicitud se propone que el predio con CBML 10060040021 sea reconocido como Área de Manejo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Especial -AME-, dado que no fue identificado como tal durante el proceso de diagnóstico y formulación. Esta propuesta se fundamenta en la imposibilidad de integrar inmobiliariamente todos los predios que conforman la unidad actualmente identificada como UAU N°40, por la existencia y localización dentro de esta, del Área de Manejo Especial mencionada.

El análisis desarrollado por la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación determinó que, el inmueble identificado con CBML 10060040021 cumple con las condiciones para ser reconocido como un “Área de Manejo Especial Consolidada”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77, numeral 78.2.2. del artículo 78 y artículo 79 del Decreto 1166 de 2023, toda vez que, en la licencia urbanística Resolución C2-0162 del 8 de abril de 2015, modificada mediante la Resolución C4-0606 del 23 de noviembre de 2017, expedida para el predio en cuestión, no identificada al momento del diagnóstico y formulación y adopción del Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRio, Zona Río Centro, que incluye el polígono de Renovación Urbana Z3_R_14, Plan Parcial San Benito, para el predio con CBML 10060040021.

Con la expedición de la licencia urbanística, se agotaron los aprovechamientos definidos en el Acuerdo 46 de 2006, Densidad [Viv/Ha] 390, Índice de construcción 6 sobre el área neta del lote,, se generó la obligación de Cesión de suelo para áreas verdes, recreacionales y equipamiento por 672,67 m² y para la Construcción de equipamientos por 67,27 m²; por lo que se considera que la edificación existente agotó su aprovechamiento y cumplió efectivamente con las obligaciones urbanísticas establecidas, al realizar el pago compensado por las mismas. Lo anterior, según información otorgada por la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Subsecretaría de Control Urbanístico, una vez verificados los pagos en el Sistema SAP de la Secretaría de Hacienda, en el año 2019.

La modificación planteada configura un ajuste al proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística 40, definido en el Decreto 1166 de 2023 que adopta el plan parcial, en el sentido de reconocer como área de manejo especial el predio identificado catastralmente con CBML 10060040021; esta nueva delimitación, implica el cambio del Modelo de Ocupación planteado para la unidad de actuación, pero los elementos constitutivos del Sistema Público y Colectivo se mantienen en su espacialidad y no impacta el modelo de ocupación general del Plan Parcial.

De igual manera, se ajustan en lo pertinente las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el Sistema de espacio público de orden general del Plan Parcial San Benito, estableciendo lo que corresponda a la UAU N°40 conforme asu nueva delimitación por la segregación del AME identificado.

Una vez evaluada la solicitud de modificación del plan parcial desde sus aspectos técnicos y jurídicos, el Departamento Administrativo de Planeación emitió la Resolución N°202450049286 del 11 de junio 2024 *“Por medio de la cual, se emite concepto de viabilidad técnica a la propuesta de modificación del Decreto distrital 1166 de 2023 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.”*

Las principales modificaciones a los artículos que regulan el Plan Parcial, son:

Artículo 241, en la UAU 40 el área neta reportada con una extensión de 110.955,17 m², se disminuye a **109.834,05**



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

m², por la exclusión del área correspondiente al AME identificado en el predio 21, que presenta un área de 1.121,12 m².

Artículo 245, *Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-*. Tabla 118, se presenta un incremento en las áreas de manejo especial en la UAU 40 y reducción del área neta, por lo que el total de la sumatoria de las dos columnas cambia.

Artículo 246, **Identificación de las áreas de manejo especial-AME-**. Tabla 119, se incorpora al número consecutivo de AME el nuevo AME en la UAU 40 como edificación consolidada, identificado como 37, con CBML 10060040021.

Artículo 247, **Beneficios por unidad de actuación urbanística**. Tabla 120, al excluir el nuevo AME del área del polígono, se reduce el área neta (m²), la edificabilidad (m²), edificabilidad en uso residencial (m²) y la edificabilidad en otros usos (m²) en la UAU 40, por lo que el total de la sumatoria en las respectivas columnas cambia.

Artículo 248, **Cargas asumidas por el plan parcial**. Tabla 121, al excluir el nuevo AME del área del polígono, se reduce el área para la edificabilidad, edificabilidad residencial y la edificabilidad en otros usos en la UAU 40 y para la Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²) en todas las UAU, debido a que el resultado es un ponderado, e implementa la suma de los totales en las UAU en la fórmula de cada unidad para obtener el resultado, la sumatoria en cada columna donde se presenta el ajuste cambia, pero se conserva el valor total de 92.286,88m² asignado como Espacio público a compensar o pagar por fuera, según el modelo del reparto general (m²) del Macroproyecto.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 249, **Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística.** Tabla 122, se reduce el área a construir y la cantidad de unidades de vivienda de todas las tipologías en la UAU 40 y debido a que el resultado de cada cálculo realizado es un ponderado y para ello se utilizan métodos de aproximación, se presentan variaciones en las cantidades de áreas a construir en uso residencial y unidades de vivienda en algunas UAU; pero la sumatoria de estos no modifica el reparto general del Macroproyecto, a excepción de las sumatorias en las columnas de Edificabilidad vivienda NO VIS (m²), Unidades de vivienda NO VIS y la Edificabilidad en otros usos (m²), pues se reducen los valores allí definidos en el reparto.

Artículo 250, **Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial.** Tabla 123; Al reducirse el número de viviendas establecido, se reduce la obligación de cesión de suelo a compensar en dinero, pues el indicador es de m²/Hab; esto, debido a la exclusión del nuevo AME, que modifica el área neta, y que, por tanto, también influye en la modificación del Factor para determinar las cargas variables en el plan parcial; lo que representa una variación en los reportes de factores y áreas en cada UAU del plan parcial.

Artículo 251, **Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-**. Tabla 124; debido a que estas obligaciones se calculan considerando las Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²) totales reportadas en la tabla de Cargas **asumidas por el plan parcial.** Tabla 121, y su resultado es un ponderado, e implementa la suma de los totales en las UAU en la fórmula de cada unidad para obtener el resultado, la columna de la tabla 121 que lleva por nombre *Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)* y el Total en m², cambian.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>Artículo 252, Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. <i>Tabla 125, se reduce la Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2) y Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2) por la reducción en la edificabilidad máxima.</i></p> <p>Tabla 127, se reduce la <i>Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2) y Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)</i> por la reducción en la edificabilidad máxima.</p> <p>El Departamento Administrativo de Planeación verificó que, en la propuesta presentada, se diera cumplimiento a las exigencias normativas contenidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.4.1.1. del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015 y la normativa local aplicable al trámite. En ese sentido, se procede a la modificación del Decreto 1166 de 2023 “<i>Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica -AIE- MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.</i>”, con base en las normas que, a continuación, se describen y se sustentan en el Documento Técnico de Soporte, que forma parte integral del presente acto administrativo.</p> <p>La modificación y ajuste al Plan Parcial San Benito se socializó con los propietarios de la nueva Área de Manejo Especial –AME-, en reunión citada de manera virtual, el día 28 de octubre a las 10 am, mediante asamblea general extraordinaria citada por la Administración del Edificio <i>Bodegas La Candelaria</i>, sin que se formularan observaciones al respecto.</p>
<p>Las normas expresas que otorgan la competencia para la</p>	<p>Numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en el artículo 91 numeral 1 del literal d) de la Ley 136 de 1994, modificado por el</p>


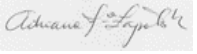


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

expedición del correspondiente acto	artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; el parágrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015, el artículo 464 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y demás normas complementarias
La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.	El presente Macroproyecto y los instrumentos de tercer nivel aquí adoptados, mantendrán su vigencia hasta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, momento en el cual se evaluará la pertinencia de extender o mantener la vigencia de la norma con la que fueron adoptados.
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: 241, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251 y 252. Sus demás artículos se mantienen vigentes en igual contenido al de su adopción.
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 Z3_R_14 del Acuerdo Municipal 048 de 2014.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<p>Impacto económico si fuera el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto.</p>	<p>No aplica.</p>	
<p>Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesario)</p>	<p>No es un ingreso, ni un gasto.</p>	
<p>Cualquier otro aspecto que la dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.</p>	<p>No aplica.</p>	
<p>Seguridad jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia</p>	<p>SI: NO: X</p>	
<p>Proyectó: Hugo Muñoz Muñoz. Abogado - Contratista Departamento Administrativo Planeación</p> 	<p>Revisó: Adriana María Zapata Flórez Abogada – Profesional Universitaria Departamento Administrativo de Planeación</p> 	<p>Aprobó: Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación</p>