



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO PROVISIONAL 1720188734 DE 2026

“Por medio del cual se ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica Zona Río Sur, adoptado mediante Decreto Distrital 1098 de 2023 y modificado por el Decreto Distrital 472 de 2025, se modifica el Plan Parcial Barrio Colombia, Polígono de Renovación Urbana Z5_R_22 del Distrito Especial de Medellín, en lo relativo a la redelimitación de la Unidad de Actuación Urbanística UAU 26; y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

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

CONSIDERANDO QUE

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

El 23 de diciembre de 2023 el Distrito Especial de Medellín, en desarrollo de los instrumentos de segundo nivel, expidió el Decreto Distrital 1098 de 2023 "Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, se derogan el Decreto 2078 de 2015 modificado por el Decreto 2195 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones".

Este Decreto fue ajustado por el Decreto Distrital 472 de 2025, mediante el cual se incorporaron ajustes a los planes parciales de los polígonos Z5_R_22, Barrio Colombia; Z6_R_29 Campo Amor-Cristo Rey y Z6_R_30 Campo Amor y se incorporaron estrategias de gestión para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística y nuevas formas de cumplimiento de las obligaciones de equipamiento para algunos planes parciales identificados al interior del área de planificación del Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur.

En el Plan Parcial Barrio Colombia, Polígono Z5_R_22, formulado por Macroproyecto MEDRío, Zona Río Sur, la Unidad de Actuación Urbanística 26 está conformada por 17 lotes en los que se han desarrollado 21 construcciones;



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

la empresa PONTUM S.A.S. identificada con NIT 890.929.080-7 es propietaria del predio 58, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-927025, CBML 14010070058, y cuya área equivale al 63.51% del área útil total de la Unidad de Actuación Urbanística.

En desarrollo del procedimiento establecido para la modificación de planes parciales por los artículos 2.2.4.1.1.7 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 275 del Decreto Distrital 1098 de 2023 vigente, que determinó las condiciones y características que debían tenerse en cuenta por los interesados en la modificación de los planes parciales adoptados con el Macroproyecto Río Sur, mediante el radicado No. 202510243432, del 22 de julio de 2025, el señor JUAN DAVID MESA VILLEGAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.566.338, actuando como apoderado de la empresa PONTUM S.A.S, propietaria de los predios identificados con CBML 14010070058 y 14010070014, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación una solicitud de modificación al Plan Parcial de Renovación Barrio Colombia polígono Z5_R_22.

La solicitud presentada mediante radicado No. 202510243432 del 22 de julio de 2025, se acompañó de la documentación allí citada, la cual fue revisada y se determinó que se encontraba incompleta, de conformidad con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. En consecuencia, se solicitó su complementación mediante el oficio 202530350291 del 29 de julio de 2025, requerimiento que fue atendido y ajustado mediante el radicado 202510264588 del 6 de agosto de 2025. La documentación aportada incluyó una memoria justificativa, en la cual se analizaron en detalle los aspectos objeto de modificación, así como la actualización de la cartografía pertinente y los demás estudios técnicos necesarios, siendo viabilizada mediante la Resolución 202550102701 del 15 de diciembre de 2025 expedida por la directora del Departamento Administrativo de Planeación.

Con el fin de lograr la gestión asociada de la UAU 26, esta empresa ha intentado promover su desarrollo desde hace varios años, pero la mayoría de los propietarios carecen de interés en el proceso; sin embargo, dicha sociedad ha podido adquirir a la fecha de la solicitud de ajuste al plan parcial, los siguientes bienes inmuebles:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 1. Predios Adquiridos por PONTUM S.A.S. en la UAU 26 del Plan Parcial Barrio Colombia

PREDIOS ADQUIRIDOS POR PONTUM S.A.S.				
MATRÍCULA INMOBILIARIA	No. PREDIO	DIRECCIÓN	ÁREA (M²)	OBSERVACIÓN
001-927025	58	Calle 26 No. 45-40	3.280,58	Urbanización Industrial PIER 30
001-629267	14	Carrera 45 No. 25-31	128	Local Comercial
001-3703	32	Carrera 45 No. 25-11	120	Local Industrial
001-385455	13	Carrera 45 No. 25-35	80	Destinados a industria y comercio.
001-82133	16	Carrera 45 No. 25-05 (2° piso)	153,59	Destinados a industria y comercio.
001-82134	16	Calle 25 No. 45-16 (3° piso)	149,19	Propiedad Horizontal (vivienda)
N/A	31	Carrera 45 No. 25-11, segundo, tercer y cuarto piso.	122,72 122,72 112,69	Compraventa sobre los derechos de posesión

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación 2026.

No obstante, la gestión adelantada, se ha dificultado generar acuerdos con el predio ubicado en la nomenclatura Cra. 45 No. 25-01/05 y calle 25 No. 45-10, con la matrícula inmobiliaria 001-12397 CBML 14010070016, que tiene constituida una propiedad horizontal desde el año 1974, con base en la cual se generaron 4 unidades inmobiliarias (001-82131, 001-82132, 001-82133, 001-82134). Así como con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-71739, CBML 140100070011 que tiene constituida una propiedad horizontal, con base en la cual se generaron 3 unidades inmobiliarias (001-519355, 001-519356 y 001-519357). Siendo este un factor que impide la vinculación de estos inmuebles al desarrollo integral de la UAU 26, al exigirse la voluntad unánime de todos los propietarios que conforman la copropiedad para extinguir el régimen al cual está sometido el inmueble, en los términos previstos por el numeral 2 del artículo 9 de la Ley 675 de 2001 y someterse al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta situación se evidenció en el proceso de socialización de la presente propuesta de ajuste al Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, Plan Parcial Barrio Colombia UAU 26, al poderse constatar limitaciones al dominio que impiden vincular estos predios a una licencia de urbanización hasta tanto no se extinga la propiedad horizontal.

Adicionalmente, se tiene que en la zona destinada desde el año 1955 a la ampliación de la calle 26 se localizan actualmente dos (2) unidades prediales que carecen de matrícula inmobiliaria, por tratarse de mejoras con ocupaciones sobre espacio público. Estos predios se identifican con los números catastrales 14010070004 (4) y 14010070031 (31), este último conformado por dos (2) edificaciones que corresponden a un local y una vivienda.

Esta conformación de la estructura predial del sector data de 1955, siendo estas áreas destinadas a espacio público como ampliación de la calle 26, carga urbanística asignada a la UAU 26 del Plan Parcial Barrio Colombia. En consecuencia, no pueden ser incluidas en el trámite de la licencia de urbanización, toda vez que, conforme al artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, únicamente pueden ser titulares de licencias de urbanización los propietarios, los fideicomisos y los fideicomitentes debidamente certificados por la sociedad fiduciaria. El párrafo 1 de dicha disposición establece que los poseedores solo pueden ser titulares de licencias de construcción y de actos de reconocimiento de edificaciones.

Por tanto, los mejoratarios que ocupan estas áreas no pueden hacer parte del proceso de gestión asociada para concretar el modelo de ocupación previsto en el plan parcial, en tanto corresponden a edificaciones sobre áreas constitutivas del espacio público según el planteamiento urbanístico, que garantizarán la continuidad en la conformación de la vía proyectada, lo cual corresponde ejecutar a la UAU que la tenga a cargo según el reparto de cargas y beneficios.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Departamento Administrativo de Planeación constató que el Distrito de Medellín era la única instancia y autoridad a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación y ajuste del plan parcial, por cuanto, la modificación solicitada, no se enmarca en las situaciones definidas por el artículo 2.2.4.1.2.1 de Decreto único reglamentario 1077 de 2015 y por tanto, no se requirió concertación con la autoridad ambiental, toda vez que el alcance de ajuste al plan parcial no incorpora



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

o afecta elementos ambientales del territorio, en consecuencia se llevó a cabo la evaluación técnica y urbanística de la propuesta en desarrollo de lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto citado.

De acuerdo con las disposiciones nacionales vigentes, en el proceso de la modificación y ajuste del Plan Parcial de que trata el presente Decreto se surtieron las siguientes actuaciones por parte del Departamento Administrativo de Planeación:

Desde la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión se emitió el oficio 202530532054 del 28 de octubre de 2025, por medio del cual se hicieron observaciones al documento técnico de soporte para la modificación del Plan Parcial para el polígono Z5_R_22. Los interesados en la modificación del plan parcial dieron respuesta a las observaciones y ajustaron el documento técnico para poder continuar con el trámite de estudio de la solicitud mediante el radicado 202510415550 del 10 de diciembre de 2025.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de modificación y ajuste de los planes parciales, adelantó la fase de "Información pública, citación a propietarios y vecinos", con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos de la UAU 26 la propuesta de modificación de lo delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 del Plan Parcial Barrio Colombia Z5_R_22, para que estos puedan expresar sus recomendaciones y observaciones a la propuesta de modificación.

En cumplimiento de dicho procedimiento, la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación, realizó la citación a los propietarios de los predios con CBML 14010070016, 14010070032, 14010070015, 14010070014, 14010070013, 14010070012, 14010070011, 14010070010, 14010070009, 14010070008, 14010070007, 14010070006, 14010070005, 14010070004, 14010070031, 14010070060, 14010070054, 14010070046, 14010070058, 14010070050, 14010070045, 14010070055 mediante correo certificado de fecha 3 de septiembre de 2025, correspondiendo en total de 30 citaciones, considerando algunos de los CBML tienen varios propietarios y se envió citación a cada uno de ellos y que dos de estos CBML



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

anteriormente mencionados pertenecen a un solo propietario se envió una sola citación, adicionalmente uno de ellos es propiedad del distrito y mediante citación publicada en página web del Distrito el día 7 de octubre de 2025.

Como resultado del envío de las citaciones mediante correo certificado, diez (10) de estas fueron devueltas, razón por la cual se procedió a efectuar la notificación por aviso, mediante su publicación en la página web del Distrito, el día 7 de octubre de 2025 en la cual la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, hace saber a los propietarios de los predios ubicados en las carreras 45 y 48 entre calles 25 y 27, correspondientes a la Unidad de Actuación urbanística UAU 26 del Plan Parcial Barrio Colombia Z5_R_22, sobre la modificación que se pretende efectuar.

La propuesta de modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 del Plan Parcial del Polígono Z5_R_22 fue revisada integralmente por el Departamento Administrativo de Planeación y responde a lineamientos urbanísticos y recomendaciones expuestas por la dependencia y además cumple con la normativa urbanística del Acuerdo 48 de 2014; por ello se emitió la Resolución 202550102701 del 15 de diciembre de 2025, por medio de la cual se otorga concepto de viabilidad técnica a la propuesta de modificación del Decreto Distrital 1098 de 2023 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica Zona Río Sur, se derogan el Decreto 2078 de 2015 modificado por el Decreto 2195 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones” modificado por el Decreto Distrital 472 de 2025, respecto a la redelimitación de la unidad de actuación urbanística UAU 26 del Plan Parcial Barrio Colombia Polígono de renovación urbana Z5_R_22 del Distrito Especial de Medellín.”

La viabilidad otorgada para el ajuste del Plan Parcial de Renovación, Barrio Colombia, polígono Z5_R_22, referida a la modificación del proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26, generando las Unidades 26A con un área neta de 3.280,95 m² y 26B con un área neta de 1.885,92 m² conservando todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general, las cuales se asignarán de manera proporcional al área que se define para cada una de las unidades de actuación propuestas a partir de la modificación de la delimitación y manteniéndose la obligación de tramitar licencia de urbanización para su desarrollo, por cuanto además de responder a la asignación de cargas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanísticas mediante un sistema de reparto equitativo, su proceso de urbanización se enmarca en las condiciones definidas en el numeral 3 del artículo 332 del Acuerdo Municipal 048 de 2014.

El presente decreto modifica los artículos 95, 97, 98, 99, 100 y 101 de la Sección 1 del Capítulo 3 del Decreto Distrital 1098 de 2023, modificado por el Decreto 472 de 2025, relacionados con el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística del mencionado Plan Parcial Barrio Colombia, redistribuye los beneficios, las cargas, la exigencia de generación de vivienda de interés prioritario-VIP- y vivienda de interés social -VIS- por Unidad de Actuación Urbanística, los factores para determinar las cargas variables en el plan parcial y la convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística; se modifica en tal sentido, la cartografía asociada a las anteriores asuntos tal como se precisa en el artículo 2 de la parte dispositiva del presente decreto.

El proyecto de decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, del xx al xx de xx 2026, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Medellín, se registraron xxxx visitas en la publicación, pero no se presentaron observaciones por parte de la comunidad dentro del plazo señalado. Lo anterior se encuentra consignado y detallado en los certificados, tanto de publicación como de participación, anexos al presente decreto.

En mérito de lo expuesto, el alcalde del Distrito Especial de Medellín,

DECRETA

CAPÍTULO 1 Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto. Ajustar el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, respecto de modificar el Plan Parcial de renovación Urbana Barrio Colombia, Polígono Z5_R_22, y redelimitar la Unidad de Actuación Urbanística 26 conforme a lo descrito en la parte considerativa de este decreto. La modificación al Plan Parcial implica la actualización de los planos asociados a la Estructura de Espacio Público y Equipamientos, Proyectos y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

secciones viales, Modelo de Ocupación- Planteamiento Urbanístico, Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación urbanística y Asignación de cargas urbanísticas por UAU.

Parágrafo. Hacen parte integrante del presente Decreto, el documento técnico de soporte que sustenta la modificación al plan parcial, así como la cartografía asociada a dichas modificaciones.

Artículo 2. Alcance. El ajuste al Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, para el del plan parcial Z5_R_22 Barrio Colombia, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- 2.1. Modificar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 con el fin de permitir que a través del desarrollo del predio que se delimita como Unidad 26A, se pueda concretar el desarrollo del modelo de ocupación para el sector.
- 2.2. Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de éstas, para permitir un desarrollo armónico desde lo social y lo económico a través de una responsable mezcla de usos y la implementación de Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU-.
- 2.3. Definir estrategias de transición para que se puedan llevar a cabo las actuaciones jurídicas en la zona que se delimita como Unidad 26B para vincularse al desarrollo urbanístico en los términos y condiciones que han sido establecidas por el Decreto Distrital 1098 de 2023, modificado por el Decreto Distrital 472 de 2025.
- 2.4. Contribuir a la consolidación de un modelo de ciudad compacta, posibilitando la localización de usos múltiples y su responsable localización en el territorio, fundamentado en un sistema de espacio público articulado a los sistemas estructurantes existentes y permitiendo su vinculación.
- 2.5. Generar nuevas espacialidades públicas que se articulen con los elementos constitutivos del componente natural y artificial del espacio público del área de planificación, mejorar las condiciones ambientales del polígono y que contribuyan a consolidar la estructura ecológica principal.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 1. La presente modificación incorpora la reforma a las tablas del Plan Parcial Barrio Colombia Polígono Z5_R_22, las cuales llevarán la numeración dada en el Decreto Distrital 1098 de 2023 por medio del cual se revisó y ajustó el Macroproyecto MedRio Zona Sur, el cual comprende el respectivo plan parcial.

Artículo 3. Modificación. Modificar el parágrafo 2, numeral 2.6.2 "Listado de mapas para los planes parciales", Tabla 2. Mapas de los planes parciales del artículo 2 "Alcance del Macroproyecto", del capítulo 1 "Generalidades y marco estratégico" del título 1 "Disposiciones Generales Del Macroproyecto" del Decreto distrital 1098 de 2023, modificado por el Decreto 472 de 2025, respecto del plan parcial Polígono Z5_R_22 Plan Parcial de Renovación Barrio Colombia, el cual quedará así:

2.6.2 Listado de mapas para los planes parciales

Tabla 2. Mapas de los planes parciales

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_22_M RS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_22_MRS_D_01_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_22_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z5_R_22_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_22_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_22_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_22_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_22_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_22_MRS_F_06_Planteamiento urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_22_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_22_MRS_F_08_UAU	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_7 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_8	1:2.000
Z5_R_24_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_24_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_24_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z5_R_24_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_24_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_24_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_24_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_24_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_24_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_24_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_24_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_24_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_24_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_24_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_25_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_25_MRS_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_25_MRS_D_02_Retiros	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_25_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_25_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_25_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_25_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_25_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_25_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z5_R_25_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_25_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_25_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_26_M RS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_26_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_26_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z5_R_26_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_26_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_26_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_26_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_26_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_26_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_26_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_26_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
			Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	
Z5_R_27_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_27_MRS_D_01A_Topo_matriculas_P Z5_R_27_MRS_D_01B_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_27_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z5_R_27_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_27_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_27_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_27_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_27_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_27_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_27_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_27_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_27_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_27_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	1:2.000
Z6_R_28_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_28_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_28_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z6_R_28_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_28_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_28_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_28_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_28_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_28_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_28_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_28_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_28_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_28_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z6_R_29_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_29_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_29_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_29_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_29_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_29_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_29_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_29_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_29_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_29_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_29_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z6_R_30_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_30_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_30_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_30_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_30_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_30_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_30_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_30_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_30_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_30_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_30_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z6_R_31_M RS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_31_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_31_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_31_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_31_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_31_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_31_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_31_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_31_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_31_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_31_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_31_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_31_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_31_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_31_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z6_R_32_M RS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_32_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_32_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_32_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_32_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_32_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_32_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_32_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_32_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_32_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_32_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_32_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_32_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_32_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z6_R_33_M RS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_33_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_33_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_33_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_33_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_33_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_33_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_33_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_33_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_33_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_33_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_33_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_33_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z6_R_34_M RS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_34_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_34_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_34_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_34_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_34_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_34_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_34_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	04	<i>Servicios Públicos - Redes de Energía</i>	<i>Z6_R_34_MRS_F_04_SSPP_Energía</i>	1:2.000
	05	<i>Servicios Públicos - Redes de Gas</i>	<i>Z6_R_34_MRS_F_05_SSPP_Gas</i>	1:2.000
	06	<i>Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico</i>	<i>Z6_R_34_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico</i>	1:2.000
	07	<i>áreas de manejo especial</i>	<i>Z6_R_34_MRS_F_07_AME</i>	1:2.000
	08	<i>Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística</i>	<i>Z6_R_34_MRS_F_08_UAU</i>	1:2.000
	09	<i>Asignación de cargas urbanísticas por UAU</i>	<i>Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU</i> <i>Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2</i> <i>Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3</i>	1:2.000
<i>Z6_R_47_MRS_D</i>	01	<i>Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias</i>	<i>Z6_R_47_MRS_D_01_Topo_matrículas_P</i>	1:2.000
	02	<i>Retiros</i>	<i>Z6_R_47_MRS_D_02_Retiros_P</i>	1:2.000
<i>Z6_R_47_MRS_F</i>	01	<i>Estructura de espacio público y equipamientos</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos</i>	1:2.000
	02	<i>Proyectos y secciones viales</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_02_Proyectos_Viales</i> <i>Z6_R_47_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2</i>	1:2.000
	03	<i>Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado</i>	1:2.000
	04	<i>Servicios Públicos - Redes de Energía</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_04_SSPP_Energía</i>	1:2.000
	05	<i>Servicios Públicos - Redes de Gas</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_05_SSPP_Gas</i>	1:2.000
	06	<i>Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico</i>	1:2.000
	07	<i>áreas de manejo especial</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_07_AME</i>	1:2.000
	08	<i>Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_08_UAU</i>	1:2.000
	09	<i>Asignación de cargas urbanísticas por UAU</i>	<i>Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU</i> <i>Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2</i> <i>Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3</i>	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

CAPÍTULO 2

Modificación al Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia

Artículo 4. Modificación. Modificar el artículo 95 de la sección 1 "Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia" del capítulo 3 "Planes parciales del macroproyecto Río Sur" del Decreto Distrital 1098 de 2023 modificado por el Decreto 472 de 2025; su nuevo texto es el siguiente:

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

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte y se representan en el Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística del plan parcial.

El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 14 Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	A.B (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	4.734,35	0	0	0	1.395,94	3.338,41
2	4.448,77	0	0	0	1.567,66	2.881,11
3	3.177,20	664,62	0	0	1.399,00	1.113,58





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	A.B (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
4	4.286,60	0	0	0	1.653,20	2.633,40
5	7.710,46	0	0	0	3.258,33	4.452,13
6	6.138,83	0	0	0	1.870,97	4.267,86
7	4.781,76	0	0	0	1.578,08	3.203,68
8	8.528,59	2.410,88	0	0	4.514,71	1.603,00
9	8.766,03	349,28	0	0	2.654,30	5.762,45
10	6.963,30	0	0	0	2.391,90	4.571,40
11	6.805,00	0	0	0	2.318,92	4.486,08
12	8.158,61	0	0	0	1.432,03	6.726,58
13	30.768,76	0,00	0,00	0,00	4.513,88	26.254,88
14	3.583,75	0	0	0	1.283,28	2.300,47
15	8.955,54	0	0	0	1.378,15	7.577,39
16	8.244,05	0	0	0	2.470,86	5.773,19
17	3.418,94	0	0	0	1.176,86	2.242,08
18	4.663,63	0	0	0	1.284,85	3.378,78
19	4.359,00	0	0	0	1.378,19	2.980,81
20	3.608,67	0,00	0,00	0,00	419,54	3.189,13
21	2.174,81	0	0	0	693,83	1.480,98
23	5.076,42	0	0	0	1.043,13	4.033,29
24	3.456,20	0	0	0	1.038,56	2.417,64
25	6.431,02	0	0	0	1.299,94	5.131,08
26A	3509,48	0	0	0	228,52	3.280,95
26B	2766,36	0	0	0	880,44	1885,91
27	3.752,43	513,15	0	0	1.137,14	2.102,14
28	4.306,86	760,98	0	0	1.185,21	2.360,67
29	4.541,74	172,57	0	0	1.262,58	3.106,59
30	4.381,73	0	0	0	1.459,24	2.922,49
31	8.535,75	0	0	0	1.809,12	6.726,63
32	7.129,52	937,57	0	0	866,67	5.325,28
33	6.930,31	0	0	0	1.311,88	5.618,43
34	4.557,60	1.312,66	0	0	1.293,12	1.951,82
35	8.384,81	0	0	0	2.107,44	6.277,37
36	9.310,38	0	2.139,77	0	3.341,98	3.828,63
37	5.128,42	0	0	0	1.678,84	3.449,58
38	5.526,60	0	0	0	1.488,72	4.037,88
39	6.946,08	0	0	0	1.841,01	5.105,07
40	5.471,64	1.096,46	0	0	1.143,87	3.231,31
41	14.158,24	2.235,91	0	0	2.803,46	9.118,87
42	7.378,20	3.048,72	0	0	1.412,56	2.916,92
43	8.397,28	0	0	0	1.714,65	6.682,63



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	A.B (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
44	11.940,46	0	0	0	3.171,14	8.769,32
45	7.371,28	2.242,70	0	0	1.975,98	3.152,60
46	28.941,47	379,87	0	0	4.185,57	24.376,03
47	5.355,73	0	0	0	1.446,42	3.909,31
48	11.584,81	0	0	0	1.597,67	9.987,14
49	11.664,18	0	0	0	5.071,03	6.593,15
50	9.932,18	0	0	0	1.734,36	8.197,82
51	5.073,30	0	0	0	1.051,68	4.021,62
52	5.545,74	0	0	0	1.288,78	4.256,96
53	7.732,00	0	0	0	1.792,92	5.939,08
54	5.998,52	0	0	0	1.203,62	4.794,90
55	8.594,53	0	2,26	0	1.670,02	6.922,25
56	5.897,16	0	0	0	2.119,51	3.777,65
AME 1	23.373,60	16.316,32	1.883,68	0	5.173,60	0
AME 2	11.263,12	7.774,38	0	0	3.488,74	0
AME 3	5.000,71	4.643,65	0	0	357,06	0
AME 4	6.045,67	3.546,14	0	0	2.499,53	0
AME 5	18.424,81	6.009,35	6.902,62	0	5.512,84	0
AME 6	7.040,47	3.482,18	0	0	3.558,29	0
TOTAL	477.130,99	57.897,39	10.928,33	0,00	121.881,52	286.423,76

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

Parágrafo. De conformidad con lo establecido en los numerales 3 y 5 del artículo 332 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya, las unidades de actuación 26 A y 26B deberán en todo caso, tramitar licencia de urbanización para su desarrollo, por tratarse una unidad de actuación con obligaciones viales a su cargo y estar definidas sus obligaciones en el reparto equitativo de cargas y beneficios definido para el Plan Parcial Barrio Colombia, Polígono Z5_R_22 en el artículo 98 del Decreto Distrital 1098 de 2023.

Artículo 5. Modificación. Modificar el artículo 97 de la sección 1 "Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia" del capítulo 3 "Planes parciales del macroproyecto Río Sur" del Decreto Distrital 1098 de 2023, modificado por el Decreto 472 de 2025, su nuevo texto es el siguiente:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Tabla 16. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m ²)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m ²)
1	1,20%	3.338,41	2,98	9.958,96	53%	47%	5.321,41	4.637,56
2	1,10%	2.881,11	3,08	8.867,06	53%	47%	4.737,97	4.129,09
3	0,40%	1.113,58	3,05	3.393,20	53%	47%	1.813,10	1.580,10
4	1,00%	2.633,40	3,08	8.104,18	53%	47%	4.330,34	3.773,85
5	1,60%	4.452,13	3,08	13.702,14	53%	47%	7.321,51	6.380,63
6	1,50%	4.267,86	3,02	12.870,21	53%	47%	6.876,99	5.993,23
7	2,20%	3.203,68	3,06	9.820,34	48%	52%	4.713,76	5.106,57
8	0,60%	1.603,00	3,08	4.933,47	53%	47%	2.636,12	2.297,35
9	2,20%	5.762,45	2,99	17.244,83	58%	42%	10.038,20	7.206,64
10	1,80%	4.571,40	2,99	13.683,14	58%	42%	7.964,94	5.718,20
11	1,80%	4.486,08	3,13	14.022,51	59%	41%	8.265,82	5.756,69
12	2,60%	6.726,58	2,99	20.134,02	58%	42%	11.719,99	8.414,03
13	8,42%	26.254,88	3,00	78.819,31	55%	45%	43.350,62	35.468,69
14	0,90%	2.300,47	3,14	7.215,20	53%	47%	3.855,32	3.359,88
15	3,70%	7.577,39	2,94	22.267,41	76%	24%	16.830,63	5.436,79
16	2,90%	5.773,19	2,94	16.965,55	76%	24%	12.823,26	4.142,29
17	1,10%	2.242,08	2,95	6.614,14	76%	24%	4.999,24	1.614,90
18	1,80%	3.378,78	3,11	10.523,91	76%	24%	7.954,40	2.569,51
19	1,50%	2.980,81	2,94	8.759,64	76%	24%	6.620,90	2.138,75
20	1,12%	3.189,13	3,00	9.580,04	60%	40%	5.776,95	3.803,09
21	2,90%	1.480,98	2,99	4.433,14	58%	42%	2.571,22	1.861,92
23	1,30%	4.033,29	3,01	12.122,06	48%	52%	5.874,65	6.247,41
24	1,40%	2.417,64	3,36	8.118,63	76%	24%	6.136,39	1.982,24
25	1,60%	5.131,08	2,64	13.525,68	53%	47%	7.227,22	6.298,46
26A	1,65%	3.280,95	2,94	9.641,71	76%	24%	7.287,60	2.354,11



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m ²)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m ²)
26B	0,95%	1.885,92	2,94	5.542,08	76%	24%	4.188,93	1.353,15
27	1,00%	2.102,14	2,94	6.177,38	76%	24%	4.669,12	1.508,26
28	1,20%	2.360,67	3,03	7.142,71	76%	24%	5.398,75	1.743,96
29	1,50%	3.106,59	2,94	9.129,24	76%	24%	6.900,25	2.228,98
30	1,40%	2.922,49	2,94	8.588,24	76%	24%	6.491,35	2.096,90
31	3,30%	6.726,63	2,95	19.836,11	76%	24%	14.992,95	4.843,16
32	2,60%	5.325,28	2,94	15.661,56	76%	24%	11.837,65	3.823,91
33	2,30%	5.618,43	3,09	17.359,58	58%	42%	10.104,99	7.254,59
34	0,80%	1.951,82	3,09	6.030,70	58%	42%	3.510,46	2.520,24
35	3,10%	6.277,37	2,94	18.447,14	76%	24%	13.943,11	4.504,03
36	1,90%	3.828,63	2,94	11.251,07	76%	24%	8.504,02	2.747,05
37	1,70%	3.449,58	2,94	10.137,19	76%	24%	7.662,11	2.475,09
38	2,20%	4.037,88	3,23	13.052,65	76%	24%	9.865,73	3.186,92
39	2,60%	5.105,07	3	15.318,07	76%	24%	11.578,03	3.740,04
40	1,60%	3.231,31	2,87	9.283,83	76%	24%	7.017,10	2.266,73
41	3,50%	9.118,87	2,99	27.239,52	58%	42%	15.856,09	11.383,43
42	1,10%	2.916,92	2,99	8.730,95	58%	42%	5.082,27	3.648,67
43	2,20%	6.682,63	3,07	20.483,36	48%	52%	9.926,75	10.556,61
44	2,90%	8.769,32	3,07	26.879,43	48%	52%	13.026,44	13.852,99
45	1,20%	3.152,60	3,08	9.702,65	53%	47%	5.184,45	4.518,20
46	8,90%	24.376,03	3,08	75.021,14	53%	47%	40.080,58	34.940,56
47	0,00%	3.909,31	2,9	11.337,84	0%	100%	0	11.337,84
48	3,20%	9.987,14	2,97	29.655,30	48%	52%	14.371,70	15.283,60
49	2,80%	6.593,15	2,94	19.376,16	76%	24%	14.645,30	4.730,86
50	2,00%	8.197,82	2,94	24.134,07	38%	62%	9.143,99	14.990,07
51	1,60%	4.021,62	2,99	12.037,53	58%	42%	7.007,03	5.030,50
52	1,30%	4.256,96	2,29	9.736,28	58%	42%	5.667,48	4.068,80
53	2,90%	5.939,08	2,94	17.449,40	76%	24%	13.188,98	4.260,43
54	1,90%	4.794,90	2,99	14.352,16	58%	42%	8.354,37	5.997,78
55	2,80%	6.922,25	3,16	21.879,04	58%	42%	12.735,77	9.143,28
56	1,50%	3.777,65	3,09	11.672,00	58%	42%	6.794,26	4.877,74



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m ²)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m ²)
AME 1	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 2	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 3	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 4	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 5	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 6	0	0	0	0	0%	0%	0	0
TOTAL	100,00 %	286.426,41	3,00	857.964,86			514.778,56	343.186,35

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

Artículo 6. Modificación. Modificar el artículo 98 de la sección 1 "Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia" del capítulo 3 "Planes parciales del macroproyecto Río Sur" del Decreto Distrital 1098 de 2023 modificado por el Decreto 472 de 2025, su nuevo texto es siguiente:

Artículo 98. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 17 Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

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 compensar en dinero (m ²)
1	345,74	384,65	985,59	29,45	892,43
2	164,58	585,68	462,96	10,24	1.346,86
3	0	602,49	336,56	0	351,81
4	225,96	490,21	451,77	0	1.120,17
5	130,17	1.074,08	2.411,01	0	445,89





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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 compensar en dinero (m ²)
6	87,09	444,65	1.420,32	0	1.443,99
7	468,45	321,11	736,05	0	1.063,05
8	849,7	790,2	0	0	16,81
9	350,86	1.281,89	2.283,35	16,24	966,96
10	236,25	1.176,98	624,83	0	2.012,51
11	154,33	1.105,78	2.022,85	0	739,39
12	77,82	656,16	1.327,44	0	3.074,56
13	6.083,37	773,46	6.883,59	0,00	3.500,16
14	143,39	208,25	0	0	1.526,78
15	775,46	689,04	2.571,81	1,37	694,52
16	488,4	1.054,27	770,58	0	1.775,47
17	186	495,04	943,72	0	16,5
18	168,43	515,07	1.444,25	0	291,75
19	221,07	593,47	559,77	0	777,05
20	1.362,74	174,66	166,43	0	261,36
21	94,43	317,06	0	0	866,91
23	280,21	94,52	0	0	2.684,83
24	75,96	416,13	0	0	1.436,68
25	884,08	321,52	0	0	2.139,28
26A	122,46	298,46	0	0	1.527,32
26B	305,67	171,55	0	0	877,91
27	76,42	534,66	645,64	0	361,13
28	316,49	356,86	0	0	967
29	119,47	521,32	1.176,78	0	348,87
30	172,82	493,64	1.135,73	0	225,61
31	223,6	667,07	1.211,63	1,26	2.282,14
32	864,41	451	1.390,45	0	545,47
33	525,21	289,73	669,52	0	2.647,51
34	338,7	242,6	0	0	945,02
35	322,15	970,71	626,8	0	2.433,12
36	151,67	801,89	1.128,63	80,36	722,84
37	450,21	497,61	661,3	0	689,91
38	310,89	366,71	1.648,67	0	440,64
39	238,55	585,7	1.635,89	22,07	945,71



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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 compensar en dinero (m ²)
40	225,69	297,03	572,2	0	920,95
41	308,87	971,92	3.255,48	0	2.391,90
42	0	615,46	571,68	34,43	1.311,46
43	181,67	451,47	2.635,92	0	2.106,14
44	460,33	560,81	2.711,73	13,98	3.275,74
45	371,8	238,01	0	0	1.847,21
46	1.265,83	696,17	7.399,70	0	8.792,20
47	1.131,96	228,45	0	0	2.504,73
48	1.066,76	195,06	1.388,41	0	4.684,99
49	437,68	1.019,75	0	0	3.099,85
50	1.132,10	419,22	2.004,03	0	3.036,14
51	407,97	183,57	769,04	0	1.472,08
52	354,28	494,37	1.373,80	0	317,04
53	35,03	930,54	1.516,09	31,33	1.667,37
54	65,63	607,77	1.153,39	0	1.937,97
55	982,58	201,2	733,55	0	3.099,19
56	247,84	745,66	0	0	2.262,62
TOTAL	27.069,24	30.672,34	64.418,94	240,73	90.133,50

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

Artículo 7. Modificación. Modificar el artículo 99 del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente: de la sección 1 "Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia" del capítulo 3 "Planes parciales del macroproyecto Río Sur" del Decreto Distrital 1098 de 2023 modificado por el Decreto 472 de 2025, su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 99. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 18. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	12	532,14	7	444,02	4.345,25	67	86
2	11	473,8	7	395,33	3.868,84	59	76
3	4	181,31	3	151,28	1.480,50	23	29
4	10	433,03	6	361,32	3.535,98	54	70
5	16	732,15	10	610,9	5.978,46	92	118
6	15	687,7	10	573,81	5.615,48	86	111
7	10	471,6	7	393,6	3.849,16	59	76
8	6	263,61	4	219,96	2.152,55	33	43
9	22	1.003,82	14	837,58	8.196,80	126	162
10	18	796,49	11	664,59	6.503,85	100	128
11	18	826,58	11	689,7	6.749,55	103	133
12	26	1.172,00	16	977,91	9.570,08	147	189
13	96	4.335	60	3.617	35.398	543	699
14	9	385,53	5	321,69	3.148,10	48	62
15	37	1.683,06	23	1.404,34	13.743,23	211	271
16	28	1.282,33	18	1.069,97	10.470,97	160	207
17	11	499,92	7	417,13	4.082,18	63	81
18	18	795,44	11	663,71	6.495,25	100	128
19	15	662,09	9	552,44	5.406,37	83	107
20	13	578	8	482	4.717	72	93
21	6	256,95	4	214,8	2.099,42	32	41
23	13	587,46	8	490,18	4.797,01	74	95
24	14	613,64	9	512,02	5.010,74	77	99
25	16	722,72	10	603,04	5.901,47	90	117
26A	17	728,76	10	608,08	5.950,76	91	118
26B	9	418,89	6	349,52	3.420,51	53	68
27	10	466,91	6	389,59	3.812,62	58	75
28	12	539,87	8	450,47	4.408,41	68	87
29	15	690,02	10	575,75	5.634,47	86	111
30	14	649,13	9	541,63	5.300,58	81	105
31	33	1.499,29	21	1.251,00	12.242,65	188	242
32	26	1.183,76	16	987,73	9.666,16	148	191
33	22	1.010,50	14	843,15	8.251,34	126	163
34	8	351,05	5	292,91	2.866,51	44	57
35	31	1.394,31	19	1.163,40	11.385,39	175	225
36	19	850,4	12	709,57	6.944,05	106	137
37	17	766,21	11	639,32	6.256,58	96	124
38	22	986,57	14	823,19	8.055,97	123	159
39	26	1.157,80	16	966,06	9.454,16	145	187
40	16	701,71	10	585,5	5.729,89	88	113



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

Artículo 8. Modificación. Modificar el artículo 100 de la sección 1 "Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia" del capítulo 3 "Planes parciales del macroproyecto Río Sur" del Decreto Distrital 1098 de 2023 modificado por el Decreto 472 de 2025, su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 100. Factores para determinar las cargas variables en un plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores y obligación mínima para aplicación a la metodología de cargas variables, que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 19. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,6	10
2	5,11	10
3	5,07	10
4	4,78	10
5	5,25	10
6	5,7	10
7	4,73	10
8	0,1	0,1
9	4,36	10
10	4,49	10
11	4,58	10
12	5,26	10
13	2,73	10
14	5,35	10
15	2,8	10
16	2,88	10
17	2,77	10
18	3,22	10
19	2,94	10
20	0,14	10
21	4,59	10
23	6,07	10
24	3,5	10
25	3,62	10
26A	3,07	10
26B	3,07	10
27	3,17	10
28	2,54	10
29	3,27	10
30	3,07	10
31	3,48	10
32	2,27	10
33	4,44	10
34	3,42	10
35	3,24	10
36	3,21	10
37	2,49	10
38	3,11	10
39	3,3	10
40	3,13	10
41	4,92	10
42	5,17	10



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
43	6,43	10
44	6,12	10
45	4,66	10
46	5,49	10
47	0	22,09
48	5,48	10
49	3,11	10
50	6,71	10
51	4,3	10
52	3,92	10
53	3,62	10
54	5,16	10
55	3,97	10
56	4,52	10

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

Tabla 20. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	985,59	0	985,59
2	462,96	441,95	904,91
3	336,56	7,62	344,18
4	451,77	334,2	785,97
5	2411,01	0	2.411,01
6	1420,32	11,83	1.432,15
7	736,05	163,5	899,55
8	0	8,41	8,41
9	2283,35	0	2283,35
10	624,83	693,84	1.318,67
11	2022,85	0	2.022,85
12	1327,44	873,56	2201
13	6.883,59	3.500,16	10.383,76
14	0	763,39	763,39
15	2571,81	0	2.571,81



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
16	770,58	502,45	1.273,03
17	943,72	0	943,72
18	1444,25	0	1.444,25
19	559,77	108,64	668,41
20	166,43	261,36	427,79
21	0	433,45	433,45
23	0	1342,41	1.342,41
24	0	718,34	718,34
25	0	1069,64	1.069,64
26A	0	763,66	763,66
26B	0	438,96	438,96
27	645,64	0	645,64
28	0	483,5	483,5
29	1176,78	0	1.176,78
30	1135,73	0	1.135,73
31	1211,63	535,26	1.746,89
32	1390,45	0	1.390,45
33	669,52	989	1.658,52
34	0	472,51	472,51
35	626,8	903,16	1529,96
36	1128,63	0	1128,63
37	661,3	14,3	675,6
38	1648,67	0	1648,67
39	1635,89	0	1635,89
40	572,2	174,38	746,58
41	3255,48	0	3255,48
42	571,68	369,89	941,57
43	2635,92	0	2635,92
44	2711,73	282	2993,73
45	0	923,61	923,61
46	7399,7	696,25	8095,95



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
47	0	1252,37	1252,37
48	1388,41	1648,29	3036,7
49	0	3.099,85	3.099,8
50	2004,03	516,05	2520,08
51	769,04	351,52	1120,56
52	1373,8	0	1373,8
53	1516,09	75,64	1591,73
54	1153,39	392,29	1545,68
55	733,55	1182,82	1916,37
56	0	1131,31	1131,31ç
TOTAL	64.418,94	27.931,37	92.350,27

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

Artículo 9. Modificación. Se modifica el artículo 101 de la sección 1 "Plan Parcial de Renovación Z5_R_22 Barrio Colombia" del capítulo 3 "Planes parciales del macroproyecto Río Sur" del Decreto Distrital 1098 de 2023 modificado por el Decreto 472 de 2025, el cual quedará así:

Artículo 101. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:

Tabla 21. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.333,72	0,58	1.361,34
2	2.077,85	0,58	1.212,08
3	795,14	0,58	463,83
4	1.899,08	0,58	1.107,80
5	3.210,87	0,58	1.873,01
6	3.015,92	0,58	1.759,29
7	1.767,66	0,58	1.031,13
8	1.156,08	0,58	674,38
9	4.864,75	0,58	2.837,77
10	3.860,00	0,58	2.251,66
11	4.059,07	0,58	2.367,79
12	5.679,78	0,58	3.313,21
13	19.704,83	0,58	11.494,48
14	1.690,76	0,58	986,28
15	10.150,40	0,58	5.921,07
16	7.733,60	0,58	4.511,26
17	3.014,99	0,58	1.758,75
18	4.797,23	0,58	2.798,38
19	3.993,01	0,58	2.329,25
20	2.902,94	0,58	1.693,38
21	1.241,28	0,58	724,08
23	2.238,03	0,58	1.305,52
24	3.700,80	0,58	2.158,80
25	3.169,52	0,58	1.848,89
26A	4.395,08	0,58	2.549,14
26B	2.526,31	0,58	1.465,26
27	2.815,90	0,58	1.642,61
28	3.255,94	0,58	1.899,30
29	4.161,48	0,58	2.427,53
30	3.914,87	0,58	2.283,68
31	9.042,12	0,58	5.274,57
32	7.139,18	0,58	4.164,52
33	4.897,12	0,58	2.856,65
34	1.701,25	0,58	992,4
35	8.408,96	0,58	4.905,23
36	5.128,70	0,58	2.991,74
37	4.620,95	0,58	2.695,55
38	5.949,94	0,58	3.470,80
39	6.982,61	0,58	4.073,19
40	4.231,95	0,58	2.468,64



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
41	7.684,24	0,58	4.482,47
42	2.462,99	0,58	1.436,74
43	3.781,74	0,58	2.206,01
44	4.962,61	0,58	2.894,86
45	2.273,66	0,58	1.326,30
46	17.574,23	0,58	10.251,64
47	0	0,58	0
48	5.475,11	0,58	3.193,81
49	8.832,45	0,58	5.152,26
50	1.903,77	0,58	1.110,53
51	3.395,77	0,58	1.980,87
52	2.746,59	0,58	1.602,18
53	7.954,16	0,58	4.639,92
54	4.048,73	0,58	2.361,76
55	6.172,05	0,58	3.600,36
56	3.292,66	0,58	1.920,72

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

Tabla 22. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial.

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
18	0	1	0
19	0	1	0
20	0	1	0
21	88,66	1	88,66
23	1.398,58	1	1.398,58
24	0	1	0
25	888,18	1	888,18
26A	0	1	0
26B	0	1	0
27	0	1	0
28	0	1	0
29	0	1	0
30	0	1	0
31	0	1	0
32	0	1	0
33	310,76	1	310,76
34	107,96	1	107,96
35	0	1	0
36	0	1	0
37	0	1	0
38	0	1	0
39	0	1	0
40	0	1	0
41	487,62	1	487,62
42	156,29	1	156,29
43	2.363,27	1	2.363,27
44	3.101,22	1	3.101,22
45	637,14	1	637,14
46	4.932,11	1	4.932,11
47	6.802,71	1	6.802,71
48	3.421,48	1	3.421,48
49	0.00	1.00	0.00
50	5.336,45	1	5.336,45
51	215,49	1	215,49
52	174,29	1	174,29
53	0	1	0
54	256,92	1	256,92
55	391,66	1	391,66
56	208,94	1	208,94

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CAPÍTULO 3 **Disposiciones finales**

Artículo 10. Interpretación de la numeración de las Unidades de Actuación Urbanística. Para todos los efectos de interpretación y aplicación del presente decreto, la ausencia de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) 22 en las tablas y el documento técnico de soporte deberá entenderse como consecuencia de su supresión derivada de la modificación de la delimitación de las UAU 13 y 20 adoptada mediante el Decreto Distrital 472 de 2025, sin que ello constituya omisión, inconsistencia o error de numeración.

Artículo 11. Modificaciones y derogatorias. El presente decreto distrital modifica los artículos 2, 95, 97, 98, 99, 100 y 101 del Decreto Distrital 1098 de 2023, los cuales fueron modificados por los artículos 3, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 del Decreto Distrital 472 de 2025. Los demás artículos del Decreto Distrital 1098 de 2023 continúan vigentes.

Artículo 12. Vigencia. El presente decreto rige a partir de su publicación en la gaceta oficial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA
Alcalde de Medellín

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ
Directora
Departamento administrativo de Planeación

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó	John Edward Bustamante Saldarriaga Contratista Departamento Administrativo de Planeación		



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<p>Revisó:</p>	<p>Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión</p> <p>Diana Patricia Escobar Ochoa Contratista Departamento Administrativo de Planeación</p> <p>Jorge Fredy Melo González Profesional Universitario -Despacho Departamento Administrativo de Planeación</p>		
<p>Aprobó:</p>	<p>Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación</p>		

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Memoria Justificativa

Decreto Provisional 1720188734 DE 2026

<p>Dependencia que desarrolla el proyecto de norma</p>	<p>Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.</p>
<p>Título del proyecto de decreto o resolución</p>	<p>“Por medio del cual se ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica Zona Río Sur, adoptado mediante Decreto Distrital 1098 de 2023 y modificado por el Decreto Distrital 472 de 2025, se modifica el Plan Parcial Barrio Colombia, Polígono de Renovación Urbana Z5_R_22 del Distrito Especial de Medellín, en lo relativo a la redelimitación de la Unidad de Actuación Urbanística UAU 26; y se dictan otras disposiciones.”</p>
<p>Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.</p>	<p>Antecedentes:</p> <p>Los artículos 455 y 458 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, establecen que el macroproyecto es un instrumento de planificación complementaria de segundo nivel en el que se determinan sus alcances normativos respecto a los demás instrumentos de planificación, entre los cuales se encuentra, incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel a su interior.</p> <p>De igual manera corresponde a los macroproyectos, determinar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en los polígonos sujetos a Plan Parcial, en función de la mínima superficie necesaria para la integración de lotes y según la estructura predial del polígono; y establecer el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en</p>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>cuatro escalas: distrito, macroproyecto, instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel y unidades de actuación urbanística.</p> <p>En el 2023 el Distrito Especial de Medellín en desarrollo de los instrumentos de segundo nivel, expidió el Decreto Distrital 1098 de 2023 <i>“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, se derogan los Decretos 2078 de 2015 y Decreto 2195 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones”</i>.</p> <p>El Macroproyecto MEDRío Zona Río Sur, tiene como objetivo principal dentro de su proceso de planificación, concretar las apuestas de ocupación en la zona sur del corredor del Río Medellín/Aburrá y en este orden propender por un sistema público eficiente, equilibrado y distribuido de manera equitativa con relación a la concentración de la población y de las actividades en el corredor. De igual manera habilitar la norma para el suelo privado formulando desde la planeación de ciudad y los instrumentos de tercer nivel, para facilitar la gestión privada y asociativa del suelo identificando las Unidades de Actuación Urbanística a efectos de lograr la consolidación de una Ciudad compacta/ciudad policéntrica que crece hacia adentro.</p> <p>La Ley 388 de 1997 establece en su artículo 19 que los planes parciales son instrumentos mediante los cuales, se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo las características particulares que permitan su urbanización y definiendo los</p>
--	--



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.</p> <p>A su vez el artículo 27 de la citada Ley establece el procedimiento para la adopción o modificación de planes parciales y específicamente en su parágrafo 4 determina que, para 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.</p> <p>Dicho procedimiento fue desarrollado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.4.1.1. y siguientes, el cual establece una etapa de formulación y radicación en la oficina de planeación, una etapa de citación a propietarios y vecinos, de viabilidad técnica por parte de la oficina de planeación, de concertación ambiental si se requiere y de adopción por el alcalde municipal o distrital mediante Decreto.</p> <p>El Decreto Distrital No. 1098 de 2023 revisó y ajustó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Rio Sur; en la sección 1, del Capítulo 3, del Título II de dicho Decreto Distrital, se adoptó el Plan Parcial de renovación urbana, polígono Z5_R_22, Barrio Colombia, el cual fue modificado por el Decreto 472 de 2025, entre otros planes parciales sobre este mismo plan parcial, todo en vigencia del Acuerdo Municipal 48 de 2014, por medio del cual se adoptó la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, hoy, Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín; disposiciones que constituye el marco normativo del plan parcial Barrio Colombia, de</p>
--	--



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>conformidad con el parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.</p> <p>En el Plan Parcial Barrio Colombia, Polígono Z5_R_22, la Unidad de Actuación Urbanística 26 está conformada por 17 predios en los que se han desarrollado 21 inmuebles; la empresa PONTUM S.A.S. es propietaria del predio 58, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-927025, CBML 14010070058, y cuya área equivale al 63.51% del área útil total de la Unidad de Actuación Urbanística. Esta empresa ha intentado gestionar el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 26 desde el año 2024, pero la mayoría de los propietarios carecen de interés en el proceso, por lo que a pesar de contar con la mayoría del área útil de la unidad no se ha podido iniciar su desarrollo.</p> <p>En este sentido, la sociedad mayoritaria promueve una modificación al Plan Parcial Barrio Colombia tendiente a la modificación del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística del plan parcial y en tal sentido, permitir una subdivisión de la unidad generando así dos unidades de actuación, esto es la UAU 26A y la UAU 26B, conservando todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general, las cuales se asignarán de manera proporcional al área que se defina para cada una de las unidades de actuación propuestas a partir de la modificación de la delimitación.</p> <p>Es pertinente aclarar que la redelimitación de la UAU 26 del Plan Parcial Barrio Colombia, conlleva la modificación de la <i>Tabla 14 Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial</i> adoptada por el Decreto 1098 de 2023 en su artículo 95, la cual ya había sido modificada por medio del Decreto 472 de 2025,</p>
--	---



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>momento donde se suprimió la UAU 22 como consecuencia de la modificación al proyecto de delimitación de las UAU 13 y 20, que subsumieron el área que conformaba la UAU 22. Por lo anterior, deberá entenderse como consecuencia de su supresión derivada de la modificación de la delimitación de las UAU 13 y 20 adoptada mediante el Decreto Distrital 472 de 2025</p> <p>De igual manera se agrega un párrafo 2 respecto a dar claridad sobre la numeración de las tablas modificadas del plan parcial, puesto que las mismas tuvieron diferente numeración en el Decreto Distrital 1098 de 2023 y el Decreto Distrital modificadorio 472 de 2025, por lo que se mantiene la numeración original dada por el decreto de 2023, puesto que es la norma base.</p> <p>Oportunidad y Conveniencia.</p> <p>El Plan Parcial “Barrio Colombia”, con los predios de la sociedad PONTUM S.A.S., constituyen en la actualidad un área de gran importancia para la consolidación de la apuesta de renovación urbana que se tiene desde el Plan de Ordenamientos Territorial para las áreas asociadas al corredor del Río Medellín, propiciando el Modelo de Ciudad Compacta en el Corredor del Río.</p> <p>Adoptar la presente modificación a los planes parciales citados, constituye un aporte a la búsqueda de la consolidación del modelo de ciudad que se plantea para Medellín y a su vez una respuesta a la necesidad de responder a los déficits de vivienda en todas las tipologías que se presentan en el Distrito.</p>
--	--



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Las normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto	El parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015, el artículo 460 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, así como los artículos 274 y 275 del Decreto Distrital 1098 de 2023.
La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.	La vigencia del Macroproyecto RioSur, así como la de sus planes parciales está dada hasta tanto se encuentren vigentes los contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, adoptado mediante Acuerdo Municipal 48 de 2014.
Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto	El presente decreto distrital modifica los artículos 2, 95, 97, 98, 99, 100 y 101 del Decreto Distrital 1098 de 2023 y subroga los artículos 3, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 del Decreto Distrital 472 de 2025. Los demás artículos del Decreto Distrital 1098 de 2023 continúan vigentes.
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 Z5_R_22 del Acuerdo Municipal 048 de 2014.
Impacto económico si fuera el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto.	No aplica.
Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesario)	No es un ingreso, ni un gasto.
Cualquier otro aspecto que la dependencia remitente considere	Cada unidad de actuación urbanística constituye un instrumento de planificación intermedia en sí misma,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<p>relevante o de importancia para la adopción de la decisión.</p>	<p>toda vez que, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, dicha unidad debe cumplir con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios; esto es garantizar su autonomía para su ejecución.</p> <p>En este sentido si bien en decretos anteriores se han realizado modificación al Decreto Distrital 1098 de 2023, tal como ocurrió con el Decreto Distrital 472 de 2025, dicha modificación contempló una Unidad de Actuación Urbanística diferente a la aquí redelimitada del Plan Parcial Barrio Colombia.</p>	
<p>Seguridad jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia</p>	<p>SI: NO: X</p>	
<p>Proyectó: John Edward Bustamante S. Contratista Departamento Administrativo Planeación</p>	<p>Revisó: Jorge Fredy Melo González Profesional Universitario Departamento Administrativo de Planeación Diana Patricia Escobar Ochoa Contratista Departamento Administrativo de Planeación Nelson Darío Valderrama Cuartas</p>	<p>Aprobó: Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación</p>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Líder de Programa (E) Departamento Administrativo de Planeación	
--	--	--



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**DOCUMENTO TÉCNICO DE
SOPORTE PARA LA MODIFICACIÓN
DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN
UNIDAD DE ACTUACIÓN
URBANÍSTICA 26**

POLÍGONO Z5_R_22

PLAN PARCIAL BARRIO COLOMBIA



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN

2025



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PONTUM
Inmobiliario

Urbanística Group®
Consultoría & Gestión

coninsa
Construimos bienestar

CU
consultores
urbanos


EQUILIBRIO JURÍDICO®



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

EQUIPO FORMULADOR:

JUAN DAVID MESA VILLEGAS

Arquitecto Coordinador

GIOVANNI BAGHINO CASTAÑO

Arquitecto

ANA ISABEL ZEA RESTREPO

Abogada



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN59

2. DIAGNÓSTICO.63

2.1. Macroproyectos Urbanos: Apuesta por la renovación urbana en el corredor del río67

2.2. Modelo de ocupación del Plan Parcial.....71

2.3. Situación actual de la Unidad de Actuación Urbanística 26120

2.4. Conclusiones del Diagnóstico.....167

3. FORMULACIÓN170

3.1. Reconocimiento de la realidad de la Unidad de Actuación Urbanística 26174

3.2. Propuesta de modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26..175

3.3. Conformación de las unidades de actuación dentro del Plan Parcial Barrio Colombia.....177

3.4. Aprovechamientos y Obligaciones.....181

4. CONCLUSIÓN.....218



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Estructura predial de la Unidad de Actuación Urbanística.....	81
Tabla 2. Predios que conforman el área de la matrícula inmobiliaria 001-881253.....	88
Tabla 3. Matrículas y áreas generadas por el loteo del predio identificado con matrícula 001-881253.....	90
Tabla 4. Revisión de linderos de los predios que colindan con la futura calle 26.....	94
Tabla 5. Conformación actual de las unidades de actuación urbanística en el Plan Parcial Barrio Colombia.....	100
Tabla 6. Conformación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 – UAU26.....	103
Tabla 7. Aprovechamiento urbanístico por Unidad de Actuación Urbanística en el Plan Parcial Barrio Colombia.....	105
Tabla 8. Conformación de aprovechamientos de la Unidad de Actuación Urbanística 26 – UAU26.....	108
Tabla 9. Exigencia de VIS Y VIP en el Plan Parcial Barrio Colombia.....	110
Tabla 10. Exigencia de VIS Y VIP en el Plan Parcial Barrio Colombia UAU 26.....	113
Tabla 11. Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del Plan Parcial.....	114
Tabla 12. Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico en la UAU 26.....	120
Tabla 13. Información de los predios que conforman la UAU 26.....	121
Tabla 14. Descripción y estado actual de los predios que conforman la UAU 26 del Plan Parcial Barrio Colombia.....	122
Tabla 15. Propuesta de delimitación de la unidad 26 en UAU 26A Y UAU 26B.....	176
Tabla 16. Cálculo del área útil de la Unidad de Actuación Urbanística.....	178



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 17. Cálculo del área útil de la Unidad de Actuación Urbanística.....	183
Tabla 18. Determinación del área designada para la aplicación del aprovechamiento urbanístico	183
Tabla 19. Cálculo del área construida máxima para uso residencial	185
Tabla 20. Beneficios asignados por Unidad de Actuación Urbanística.	190
Tabla 21. Exigencia de generación de VIS/VIP por Unidad de Actuación Urbanística.....	194
Tabla 22. Conformación de las cargas de espacio público de las unidades resultantes	198
Tabla 23. Áreas de cesión y adecuación de la sección vial inicial.....	199
Tabla 24. Áreas de cesión y adecuación de la sección vial ajustado.....	199
Tabla 25. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística.	200
Tabla 26. Factores para determinar cargas variables	204
Tabla 27. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos	211
Tabla 28. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos al residencial.	214
Tabla 29. Cartografía a Modificar en el PLAN PARCIAL BARRIO COLOMBIA	218



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización de la Unidad de Actuación Urbanística 26 dentro del polígono Z5_R_22 Plan Parcial Barrio Colombia..... 65

Ilustración 2. Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26..... 66

Ilustración 3. Plano topográfico y disposición de matrículas Polígono de renovación urbana Z5_R_22 Plan Parcial Barrio Colombia..... 67

Ilustración 4. Qué es una ciudad compacta..... 74

Ilustración 5. Modelo de Ocupación del Polígono 76

Ilustración 6. MRS F_07 AME Decreto 1098 de 2023 78

Ilustración 7. Información catastral 80

Ilustración 8. Trazado de línea férrea al canalizar el río Medellín 1955 86

Ilustración 9. Localización de la planta de vapor que alimentaba la empresa de servicios públicos municipales 1955..... 86

Ilustración 10. Fotografías de las instalaciones de la fábrica de vapor..... 87

Ilustración 11. Panorámicas del barrio Colombia, 1979 89

Ilustración 12. Plano protocolizado con la escritura 1676 del 4 de junio de 1966, 96

Ilustración 13. Plancha de Instituto Geográfico Agustín Codazzi de 1961 en la que se aprecia el área reservada para la “fura calle 26” 99

Ilustración 14. Plancha de Instituto Geográfico Agustín Codazzi de 1972 en la que se aprecia el área reservada para la “fura calle 26” 100

Ilustración 15. Licencia de Construcción C1-909-2004..... 146

Ilustración 16. Planteamiento Urbanístico (Reforma 50%) - 22.530,88 M2..... 147

Ilustración 17. Plano General de Lotes a Integrar (10 Mat. Inmobiliarias.) – Área Total 28.751,49 M2 148



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 18. . Integración Lotes – Área Total 28.751,49 M2..... 149

Ilustración 19. Resolución N°C1-VP-3601-2005 151

Ilustración 20. Plano Resolución N°C1-VP-3601-2005..... 152

Ilustración 21. Área Total Construida: 3.489,45 M2 153

Ilustración 22. Ficha de Normativa urbana, polígono Z5_RED_7..... 157

Ilustración 23. Redelimitación de la UAU26 del Plan Parcial..... 177

Ilustración 24. Imaginario de aprovechamientos de las unidades UAU26A Y UAU26B del Plan Parcial..... 186

Ilustración 25. Planta esquema plataforma con cabida arquitectónica con imaginario de aprovechamientos de las unidades UAU26A Y UAU26B del Plan Parcial..... 187

Ilustración 26. Planta esquema de torres con cabida arquitectonica con imaginario de aprovechamientos de las unidades UAU26A Y UAU26B del Plan Parcial..... 188

Ilustración 27. Sección con proyección de esquema de ocupación con Imaginario de aprovechamientos de las unidades UAU26A Y UAU26B del Plan Parcial..... 189



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANEXOS

Anexo 1: Atlas Cartográfico

Anexo 2: Proyecto de Decreto

Anexo 3: Información predial

Anexo 4: Socialización

Anexo 5: Amarre topográfico y Diseño vial



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. INTRODUCCIÓN

Con la aprobación por parte de la Administración Distrital, de los Macroproyectos para el Área de Intervención Estratégica *MEDRio* Norte, Centro y Sur, el Distrito define las estrategias para lograr el crecimiento hacia adentro y promover una ciudad más compacta, privilegiando la renovación urbana.

En el año 2023, a través de la expedición del Decreto Distrital 1098, se ajusta el macroproyecto RioSur, derogando en su totalidad, las decisiones que se habían adoptado en el año 2015 y 2019, que se encontraban contenidas en los Decretos 2078 y 2195 respectivamente.

La empresa PONTUM S.A.S. (antes CAT S.A.S), propietaria de predios e inmuebles en el polígono Z5_R_22 (Barrio Colombia) está interesada en ejecutar la edificabilidad que este Decreto autoriza y para ello lleva un par de años, definiendo las estrategias de la intervención a través de la estructuración de un proyecto que haga posible el desarrollo de las Unidades 25 y 26 del Plan Parcial.

Si revisamos las consideraciones expuestas por el Distrito, la expedición del Decreto 1098 de 2023, tenía como objetivo principal efectuar ajustes que hicieran más expedita la gestión inmobiliaria, pues se había podido constatar un lento proceso de ejecución en vigencia de los Decretos expedidos en el año 2015 y 2019, lo que había retrasado el cumplimiento del modelo de ocupación adoptado en el Acuerdo 48 de 2014; por ello la revisión de esta normativa se concentró en ajustar y adicionar metodologías de gestión aplicables al proceso de licenciamiento de unidades de actuación urbanística.

Este Decreto consolidó siete (7) estrategias para reactivar los procesos de renovación urbana:

- 1.El planteamiento urbanístico del macroproyecto debe considerar la inclusión de las áreas receptoras de obligaciones, dentro del proceso de reparto de cargas y beneficios, de manera que potencialmente puedan vincularse al sistema de espacio público, a partir de los recursos recaudados por este concepto en todo el Macroproyecto, permitiendo que el modelo de ocupación sea dinámico y flexible en función de la dinámica inmobiliaria.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. Eliminación de barreras normativas en relación con normas volumétricas que impedían la ejecución de proyectos, pues definían mecanismos de convertibilidad o perfilados a favorecer productos inmobiliarios en contextos de mercado específicos.
3. Depuración de decisiones en relación con la definición e identificación de Áreas de Manejo Especial -AME-, teniendo en cuenta las cambiantes dinámicas de la ciudad.
4. Ajuste de las inconsistencias que se identificaron entre la formulación del Macroproyecto y la realidad del territorio.
5. Revisión y ajuste de la asignación de cargas locales y los aprovechamientos urbanísticos, sobre todo en relación con las áreas que se habían definido como receptoras de obligaciones, lo que obligó a la redefinición del reparto de cargas y beneficios a nivel del Plan Parcial.
6. Inclusión de la opción de convertibilidad de otros usos a vivienda, generando equivalencias y opciones de desarrollo con el fin aumentar los posibles escenarios en la estructuración de proyectos inmobiliarios en las condiciones de mercado actual.
7. Precisión y ajuste del procedimiento para dar cumplimiento a la carga de generación de viviendas VIS/VIP, acorde con lo dispuesto en el Decreto Distrital 1055 de 2022.

A pesar de este gran esfuerzo de la Administración Distrital al expedir este Decreto con el propósito de eliminar barreras para el cumplimiento del modelo de ocupación adoptado en el Acuerdo 48 de 2014, hay sectores de los polígonos en los que la gestión asociada continúa siendo un obstáculo para el desarrollo de predios de alto potencial para el cumplimiento de los objetivos de la Renovación Urbana en la ciudad, pues al delimitar algunas unidades de actuación urbanística se han incluido predios de alto potencial con gran número de propiedades, algunas incluso bajo el régimen de propiedad horizontal, que al exigirse la gestión asociada, han hecho inócua la norma vigente.

En este caso, la empresa PONTUM S.A.S., (antes CAT S.A.S.) es propietaria de dos (2) predios en la unidad de actuación urbanística 26, que está conformada por 16 predios en los que se localizan 21 inmuebles; el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-927025, que abarca un área de 3.280,95 M², representa una participación del 52.27% del área bruta de la Unidad, según cuadro 14 del Decreto Distrital 472 de 2025 y al 63,51% del área neta que identifica el mismo cuadro.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La empresa PONTUM también es propietaria del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-629267, para el que se identifica un área de 128 M², lo que implica entonces que la participación en el área total de la Unidad 26 es mayor a cualquiera de los demás propietarios.

CBM	MATRÍCULA	ÁREA (M ²)	% CON RESPECTO AL ÁREA BRUTA DE LA UNIDAD
14010070058	927025	3.280.95	52.27
14010070014	629267	128	2.03
			54.30

De acuerdo con la conformación de la Unidad de Actuación Urbanística que se encuentra definida en el Decreto 472 de 2025, para poder ejecutar la edificabilidad prevista, es necesario concertar con los propietarios de los 14 predios restantes, en los que se localizan 20 inmuebles, algunos de estos inmuebles, incluso tienen indefinición de títulos y otros, son inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal; entonces, nos encontramos hoy con la paradoja que el propietario del 54.30% del área bruta de la Unidad de Actuación, se encuentra a merced de los propietarios del 45.70% del área, con el agravante que, algunos de estos predios hoy tienen una posesión irregular, pues los predios identificados con el número catastral 14010070004 y 14010070031, hoy tienen la condición de posesión, y comprenden 3 inmuebles.

Aunque la empresa PONTUM S.A.S. (antes CAT S.A.S.) ha adelantado gestiones de acercamiento y ha elaborado propuestas para incentivar la participación de los demás propietarios, no se ha logrado consenso para el desarrollo de proyectos. Es más, se ha podido constatar la falta de interés de estos vecinos en relación con el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Es por ello que proponemos una modificación a la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26, ante la imposibilidad de lograr una gestión asociada, teniendo en cuenta que tampoco es alternativa la adquisición de los demás inmuebles que conforman la Unidad, porque como lo demostramos más adelante, no todos cuentan con título de propiedad. Esta propuesta implica la reconfiguración de las cargas locales que se derivarían de la intervención urbanística,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

proceso que ya fue aceptado para otras Unidades de Actuación Urbanística de este Plan Parcial, adoptado a través del Decreto Distrital 472 de 2025.

Para la aprobación de la propuesta de modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 presentamos a consideración de la Administración Distrital el presente documento, como resultado de un ejercicio riguroso sobre las implicaciones que se derivan de la aceptación de nuestra propuesta en relación con el proceso de modificación y ajuste del Plan Parcial y la forma como se lograría el desarrollo de los objetivos del macroproyecto RioSur; por lo anterior, esta propuesta fue estructurada en dos capítulos, los cuales se describen a continuación:

DIAGNÓSTICO:

En este capítulo, se expone en detalle, la situación actual del Plan Parcial y de la Unidad de Actuación Urbanística 26, así como una revisión de la situación urbanística de los inmuebles que la componen; evidenciando la situación problemática y la identificación de los factores estructurales que requieren ser modificados por ser impactados por la nueva conformación de la Unidad de Actuación Urbanística.

FORMULACIÓN:

De acuerdo con los resultados del proceso de diagnóstico, este capítulo propone la forma como se delimitaría la Unidad 26, y presenta un análisis de los elementos que son impactados por la modificación de la delimitación, dando relevancia al proceso de gestión, no únicamente para el predio que moviliza el presente proceso, sino para la totalidad de los predios incluidos en la delimitación hoy vigente, que haga posible incluso la adopción de normativa que mantenga el respeto por los usos establecidos, en desarrollo de lo previsto en el artículo 46 y dando aplicación al procedimiento que se adoptó en el artículo 226 del Decreto Distrital 1098 de 2023.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. DIAGNÓSTICO.

El Macroproyecto RioSur, tiene como objetivo principal aprovechar los suelos industriales, cercanos al río Medellín para la producción de una nueva ciudad competitiva en la que exista la convivencia entre la industria, la vivienda y otros usos complementarios.

De acuerdo con ello, el decreto de adopción 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 a la realidad del territorio, reconociendo las bondades y oportunidades de los predios que comprenden el área de planificación.

El plan parcial Barrio Colombia, polígono Z5_R_22, define como sus objetivos específicos: (Artículo 93, Decreto 1098 de 2023):

Social	Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de estas, para permitir un desarrollo armónico desde lo social y lo económico a través de una responsable mezcla de usos y la implementación de protocolos urbanos ambientales.
Económico	Habilitar los suelos de renovación con características industriales, con miras a dinamizar el desarrollo del sur, a través de la reutilización del suelo, propendiendo por una intensificación de usos, que permita mayores rentabilidades económicas para los propietarios del suelo y los moradores.
Urbano	Contribuir a la consolidación de un modelo de ciudad compacta, posibilitando la localización de usos múltiples y su responsable localización en el territorio, fundamentando en un sistema de espacio público, articulado a los sistemas estructurantes existentes.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<p>Ambiental</p>	<p>Generar nuevas especialidades públicas que se articulen con los elementos constitutivos del componente natural y artificial del espacio público del área de planificación, mejorar las condiciones ambientales del polígono y que contribuyan a consolidar la estructura ecológica principal.</p>
-------------------------	--



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 1. Localización de la Unidad de Actuación Urbanística 26 dentro del polígono Z5_R_22 Plan Parcial Barrio Colombia

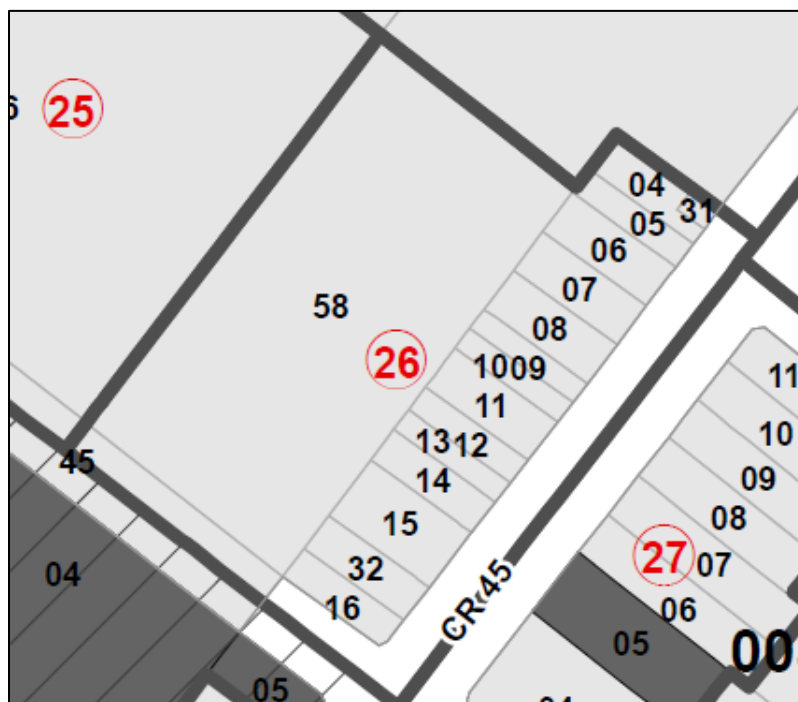


Fuente: Elaboración propia



El Decreto 1098 de 2023, vigente definió la conformación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 con 16 predios, 21 inmuebles, pues 2 de estos predios están sometidos al régimen de propiedad horizontal (predios 16 y 11) y otros 2, son una ocupación irregular o posesión material, que hoy cuenta con edificaciones consolidadas (predios 4 y 31).

Ilustración 2. Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26



Fuente:
del Decreto Distrital 1098 de 2023

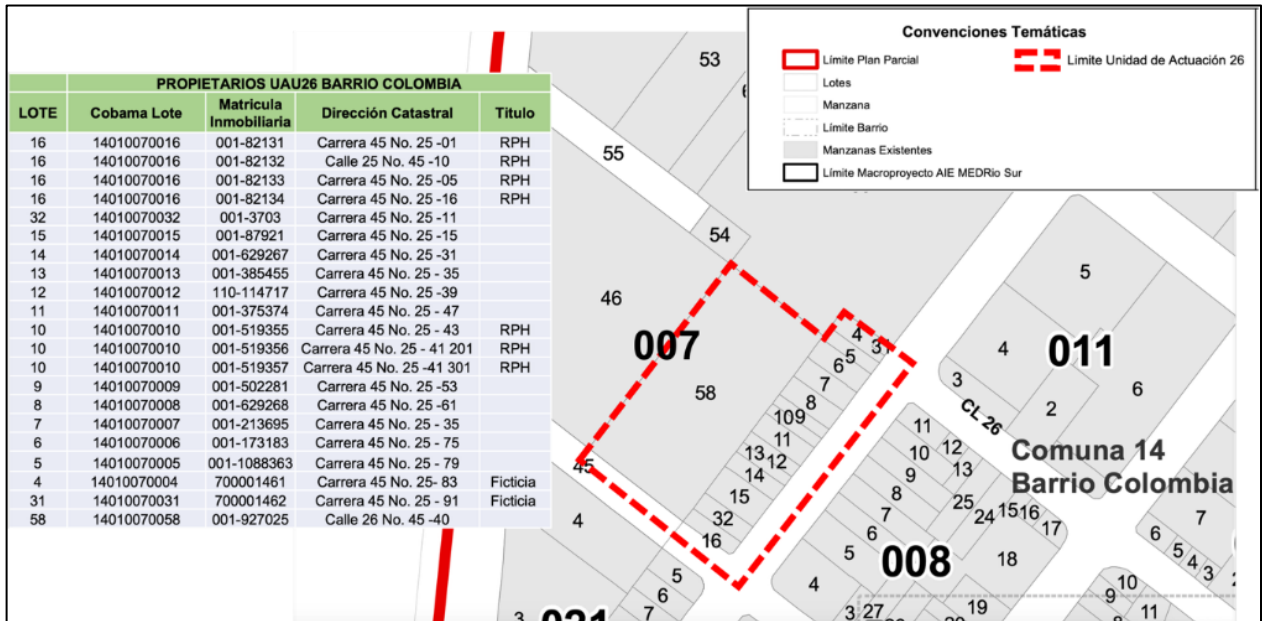
Cartografía

Z5_R_22_MRS_F_08_UA



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 3. Plano topográfico y disposición de matrículas Polígono de renovación urbana Z5_R_22 Plan Parcial Barrio Colombia



Fuente: Elaboración propia

Macroproyectos Urbanos: Apuesta por la renovación urbana en el corredor del río

En el año 2015 la Administración Distrital adopta los Macroproyectos para el Área de Intervención Estratégica *MEDRío* y divide el territorio en sectores Norte, Centro y Sur.

De acuerdo con esta normativa, las áreas de intervención estratégica son porciones del territorio municipal que presentan las mayores oportunidades para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias, que permitan concretar el modelo de ocupación.

Por lo tanto, requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas, acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas. La planificación de las AIE permite resolver la escala intermedia de la planeación alcanzando un mayor detalle, que articula la escala general del Plan de Ordenamiento y la escala de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

detalle de los proyectos públicos y privados en un proceso multiescalar de direccionamiento e intervención del territorio. (Artículo 61 del Acuerdo 048 de 2014).

Las áreas de intervención estratégica se asimilan a las actuaciones urbanas integrales que fueron definidas por la Ley 388 de 1997 como *“el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias”* (Artículo 113, Ley 388/97). Estas actuaciones se desarrollan a través de macroproyectos urbanos.

El artículo 455 del Acuerdo 48 de 2014, define el Macroproyecto como *“el instrumento de planificación complementaria de segundo nivel, a través del cual la Administración Municipal desarrolla las Áreas de Intervención Estratégica -AIE-, estableciendo el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura orientando así el crecimiento de la ciudad.*

La normativa para la intervención en la zona sur se adopta en el Decreto 2078 de 2015, que posteriormente se modifica con la expedición del Decreto y en el año 2023 se sustituye por la normativa contenida en el Decreto 1098.

La propuesta de modificación y ajuste que se presenta a consideración se refiere de manera exclusiva a la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 del Plan Parcial Z5_R_22, Barrio Colombia, enmarcada en las disposiciones actualmente vigentes, contenidas en el Decreto 1098 de 2023, y en la modificación que se adopta en el Decreto 472 de 2025, por medio del cual se ajusta el Macroproyecto para el área de intervención estratégica MEDRío, zona Río Sur, respecto de los planes parciales “Barrio Colombia”, polígono Z5_R_22, “Campo Amor-Cristo Rey” Polígono Z6_R_29 “Campo Amor”, Polígono Z6_R_30, se incorpora la estrategia de gestión de transferencia de aprovechamientos entre Unidades de Actuación urbanística de los planes parciales del Macroproyecto Río Sur y se dictan otras disposiciones.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El macroproyecto RioSur tiene como objetivo principal “*aprovechar los suelos industriales aledaños al río Medellín para la producción de una nueva ciudad competitiva en la que exista la convivencia entre la industria, la vivienda y otros usos complementarios*”.

En este orden de ideas, el Decreto 1098 de 2023 plantea como uno de sus objetivos en relación con las estrategias urbanísticas el “*facilitar y promover una gestión del suelo eficiente y equitativo de los Macroproyectos*”; además, se pretende “*favorecer la vida de barrio, priorizando las intervenciones físico-espaciales en beneficio de los actuales habitantes de las áreas de los Macroproyectos*”.

De manera paralela, se reivindica la aplicación del principio de permanencia de actividades industriales, como un eje articulador de la intervención en el sector y de la ocupación del territorio, pues se manifiesta que una de las apuestas territoriales en el desarrollo del modelo de ocupación previsto es: “*Desarrollar el derecho de permanencia como estrategia asociada a la protección a moradores con el fin de proteger la actividad industrial y generar mecanismos para una reconversión orgánica de los usos que parta de la libre iniciativa de los empresarios y permita la coexistencia con los nuevos desarrollos inmobiliarios.*”

La propuesta de modificación del proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26, permite aplicar estos principios, sin sacrificar la consolidación del modelo de ocupación que el Plan Parcial pretende ejecutar y que se describe en el Decreto 1098 de 2023, respondiendo a las siguientes premisas:

UN NUEVO ORDENAMIENTO URBANO que pone en relación los sistemas públicos con el proyecto de *Parques del Río* como el estructurador y detonante de la recuperación de los suelos cercanos al río.

RENATURALIZACIÓN DEL TEJIDO VERDE articulando el espacio público del POT que se fundamenta en la estructura ecológica principal con el proyecto *Parques del Río* y los nuevos espacios públicos a generar en los planes parciales.

UNA NUEVA MOVILIDAD en la que al peatón y a los sistemas no motorizados, se les asignen los espacios necesarios para facilitar los desplazamientos requeridos por una ciudad que le apunta a la compacidad, al urbanismo de cercanía y a la mixtura de actividades



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

soportadas por la vivienda, disminuyendo el impacto del transporte particular a partir del aumento de la oferta de transporte público integrado por diferentes modos.

VINCULACIÓN DE LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS A *PARQUES DEL RÍO* reconociendo los puntos de contacto con este proyecto como áreas clave para dinamizar proyectos o consolidar oferta de equipamientos que permitan fortalecer unas transversalidades entre ambas márgenes del río y fortalecer la oferta de *Parques del Río*.

RENOVACIÓN Y REDENSIFICACIÓN CONSTRUYENDO TEJIDO URBANO en los frentes del Río, detonado a partir de la consolidación de las infraestructuras públicas.

Por consiguiente, las directrices del modelo de ocupación del territorio mantienen los principios originales de la formulación de los macroproyectos en el año 2015 en relación con:

1. El desarrollo del proyecto de *Parques de Río* como el eje principal del espacio público del Macroproyecto que sirve de nodo articulador de la red ecológica metropolitana, compuesto principalmente por un parque en superficie de iniciativa y ejecución pública con contribuciones privadas vía obligaciones urbanísticas, y por la reorganización de la movilidad con tramos soterrados en correspondencia de los principales equipamientos.
2. La consolidación de los nuevos frentes de agua aprovechando las densidades que se permiten en esta zona para desarrollar allí una alta mixtura de usos que incluya la vivienda como la base de la vida urbana.
3. El construir un tejido que complemente la estructura hídrica, para mejorar la conectividad entre ambos costados del Río.
4. La consolidación de un sistema intermodal de transporte que permita ordenar el territorio en función del espacio público de calidad y sea soporte de los nuevos desarrollos.
5. La permanencia de actividades industriales bajo la condición de la implementación de programas de mitigación de sus impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con la normativa nacional y metropolitana vigentes.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

6. La permanencia de aquellos usos y actividades y asentamientos humanos existentes integrados a los objetivos del Macroproyecto, excepción hecha de aquellos destinados a la construcción de obras y la generación de espacio público.

El presente ejercicio de revisión y modificación del Polígono Z5_R_22, Barrio Colombia, en relación con la propuesta de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 retoma lo previsto en el Decreto de adopción 1098 de 2023 y la modificación contenida en el Decreto 472 de 2025, relacionado con el capítulo 2: “**Disposiciones comunes a planes parciales que se adoptan con el macroproyecto**”, sección 2: “**Generalidades del reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general y a escala de los planes parciales**”, que define las escalas del reparto, de conformidad con el Artículo 449 del Acuerdo 48 de 2014, siendo estas las siguientes:

- 1 **Reparto a escala de Ciudad:** El reparto a escala de ciudad fue definido desde el Plan de Ordenamiento Territorial, artículo 280, al asignar la norma urbanística a los diferentes polígonos de tratamiento, que son el insumo de partida para la formulación de los planes parciales al interior del Macroproyecto.
- 2 **Reparto a escala General:** Se aplica una metodología para la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, teniendo como topes los aprovechamientos básicos establecidos en el artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014.
- 3 **Reparto a escala del Plan Parcial:** Este nivel de reparto se desarrolla entre unidades de actuación urbanística.
- 4 **Reparto al interior de la Unidad:** Este nivel de reparto se desarrolla previo a licenciamiento entre los propietarios de los predios de las distintas unidades de actuación urbanística, a través de los mecanismos de gestión asociada habilitados en la Ley 388 de 1997.

Modelo de ocupación del Plan Parcial

El polígono Z5_R_22, tiene un área bruta de 477.130,99 M² y un área neta de 286.423,76 M²; está conformado por 393 predios, que constituyen la zona en la que se materializará el reparto de cargas y beneficios que se adopta en el Plan Parcial.

El tratamiento de renovación urbana asignado a este polígono tiene como principal propósito “*recuperar y/o transformar las áreas urbanizadas que presentan procesos de deterioro*”



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

físico, social y ambiental o que tienen grandes potencialidades de edificación y se encuentran subutilizadas con respecto al Modelo de ocupación. Igualmente, corresponde a la regulación de las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas modificando la configuración de los predios privados y/o del espacio público mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos”, según lo prevé el artículo 236 del Acuerdo 48 de 2014.

Agrega este artículo que en el municipio de Medellín (hoy Distrito) se pretende generar un cambio en el patrón urbanístico presente en estas zonas; se trata entonces de promover importantes transformaciones en ellas, dado que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ocupación propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo, pero al mismo tiempo, permiten efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización y regeneración que hacen posible generar nuevos espacios públicos y/ o privados.

De esta manera, se busca que, aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus excelentes condiciones de infraestructura de servicios públicos y de movilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales.

Desde el Acuerdo 48 de 2014, POT vigente, se advierte que la aplicación de este tratamiento no puede vulnerar el derecho de permanencia de las actividades industriales existentes. Estos principios generales sobre el alcance del tratamiento de renovación urbana se ven reflejados en los artículos 93 y siguientes del Decreto Distrital 1098 de 2023, modificado por el decreto 472 de 2025.

El Plan Parcial de Renovación Urbana, **polígono Z5_R_22 Barrio Colombia** tiene como objetivo promover un plan de regeneración urbana, reconociendo los valores de la estructura urbana existente que se complementa con los nuevos espacios públicos, que sirvan de soporte a una alta intensidad de usos, donde se fortalezca el uso residencial en función de los



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

objetivos del plan de Ordenamiento Territorial con respecto al crecimiento hacia adentro y la consolidación de un corredor metropolitano de servicios.

Ilustración 4. Qué es una ciudad compacta



Fuente: [https:// granadablogs.com/gr-arquitectos/files/2016/04/modelo1.jpg](https://granadablogs.com/gr-arquitectos/files/2016/04/modelo1.jpg)

Se propone además apoyar la materialización del concepto de ciudad compacta, lo que permite consolidar un modelo de ciudad más sostenible, ambientalmente más equilibrada, y por lo tanto, apoyar la construcción de una ciudad más habitable; la necesidad de dar respuesta a la pandemia del Covid-19, desde el urbanismo, es una buena razón para reorganizar a los nuevos retos el sistema urbano para que sean escenarios de calidad de vida.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para la definición del modelo de ocupación del Plan Parcial, de acuerdo al artículo 94 del Decreto de adopción del Macroproyecto, El modelo de ocupación territorial, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento.

Conformación del sistema público y colectivo en la Unidad de Actuación

El modelo de ocupación de Plan Parcial se define a partir de la conformación de los sistemas públicos; en el polígono Z5_R_22, se pretende la configuración del espacio público a partir de la definición del sistema vial que propone la construcción de cinco (5) nuevas vías para dar mayor accesibilidad a los desarrollos privados propuestos; vías que darán continuidad a las vías existentes y que complementan la estructura urbana que se requiere para la operación de los nuevos usos.

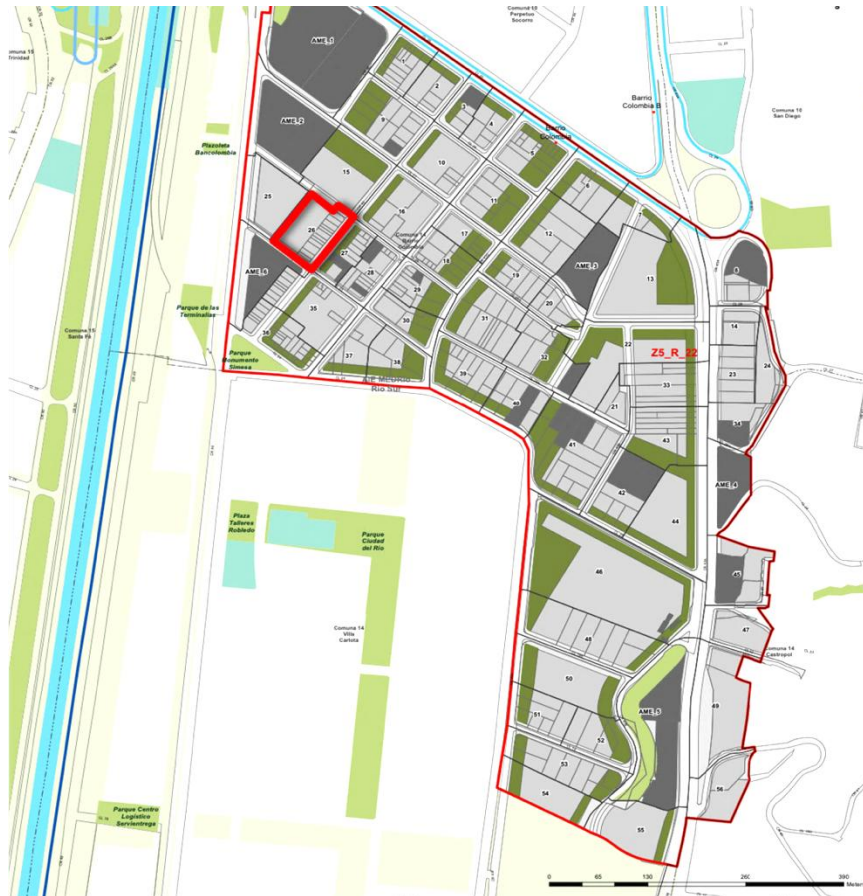
El espacio público asociado al **sistema general** del Macroproyecto, se dispondrá sobre los ejes principales: Carrera 43A - Avenida del Poblado, Calle 29, Calle 30, Calle 23 y 24 y se articula con el polígono de consolidación Z5_CN5_12 y el eje longitudinal de la Carrera 43A^a asociado a la quebrada la Asomadera y al espacio público dispuesto para el sector de Ciudad del Río sobre la Carrera 43G hasta la Calle 30.

El espacio público asociado al **sistema local** del Macroproyecto se dispondrá con el fin de articular los nuevos desarrollos con el suelo de consolidación colindante mediante los parques dispuestos sobre la Carrera 43F y la Carrera 43G; por ello se propone la configuración de un parque lineal interior sobre la Carrera 45, que conecte este polígono con los polígonos Z5_CN5_12 y Z3_R_21 localizado dentro del Macroproyecto Rio Centro. Además de distribuir los espacios públicos locales de diferente escala y en diferentes puntos del polígono asociados a los nuevos desarrollos inmobiliarios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 5. Modelo de Ocupación del Polígono



Fuente:

Departamento Administrativo de Planeación – Decreto 1098 de 2023

Conformación del sistema privado

La propuesta de desarrollo del polígono se sustenta en la identificación de 55 Unidades de Actuación Urbanística que hagan posible la consolidación del modelo de ocupación propuesto; adicionalmente se identifican 6 áreas de manejo especial. Se advierte que en el Decreto 472 de 2025, se aprobó la eliminación de la Unidad de Actuación Urbanística 22 en este plan parcial, tal como se puede identificar en la tabla 14 incluida en el artículo 95 del Decreto 1098 de 2023, modificado por el artículo 7 del Decreto 472 de 2025.



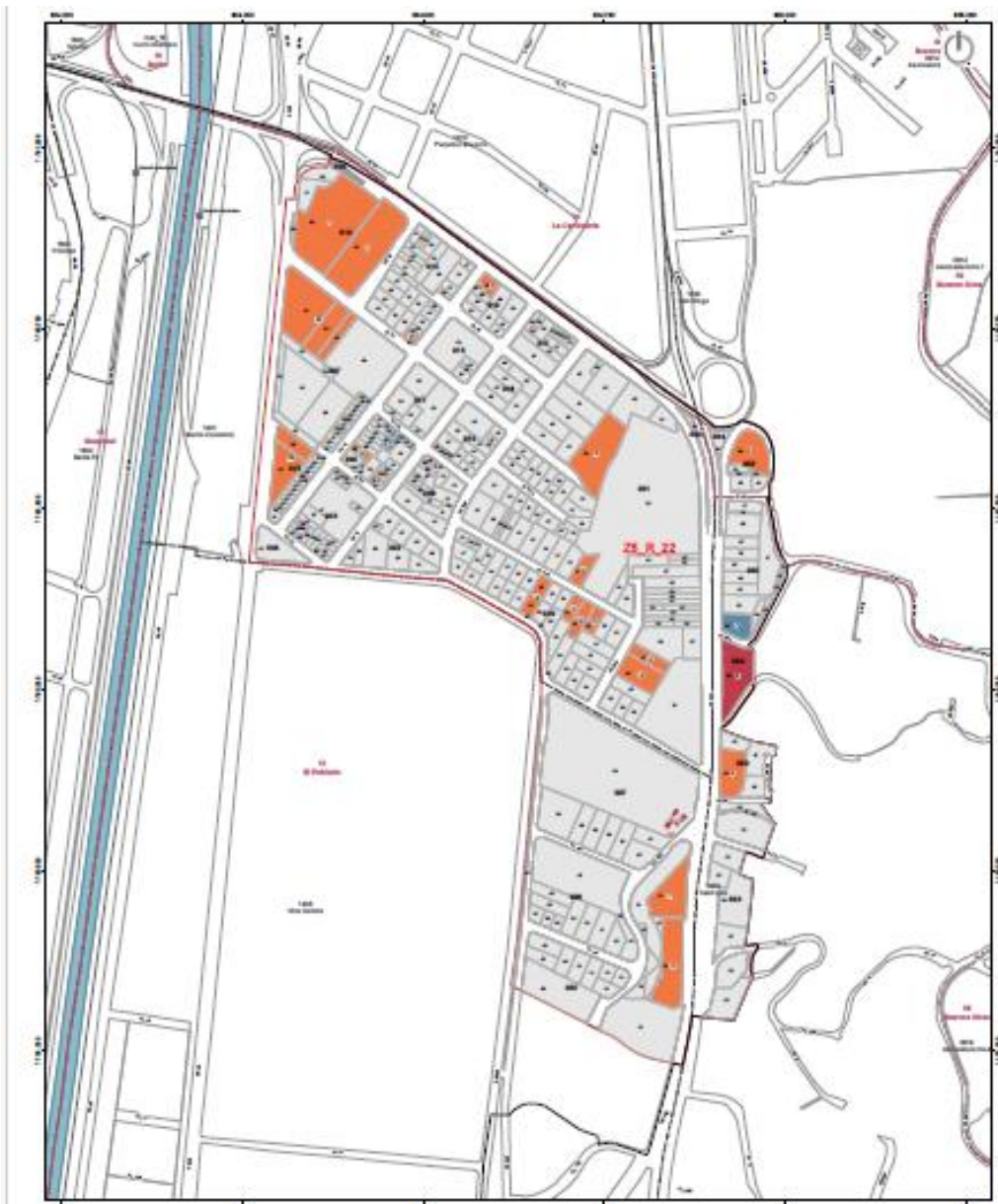


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 6. MRS F_07 AME Decreto 1098 de 2023



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación – Decreto 1098 de 2023



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Se definió como principal el uso de vivienda, promoviendo que el 76% de la edificabilidad se licencie para este uso y concentrando el uso comercial y de servicios en los ejes viales hasta un 24% del área;

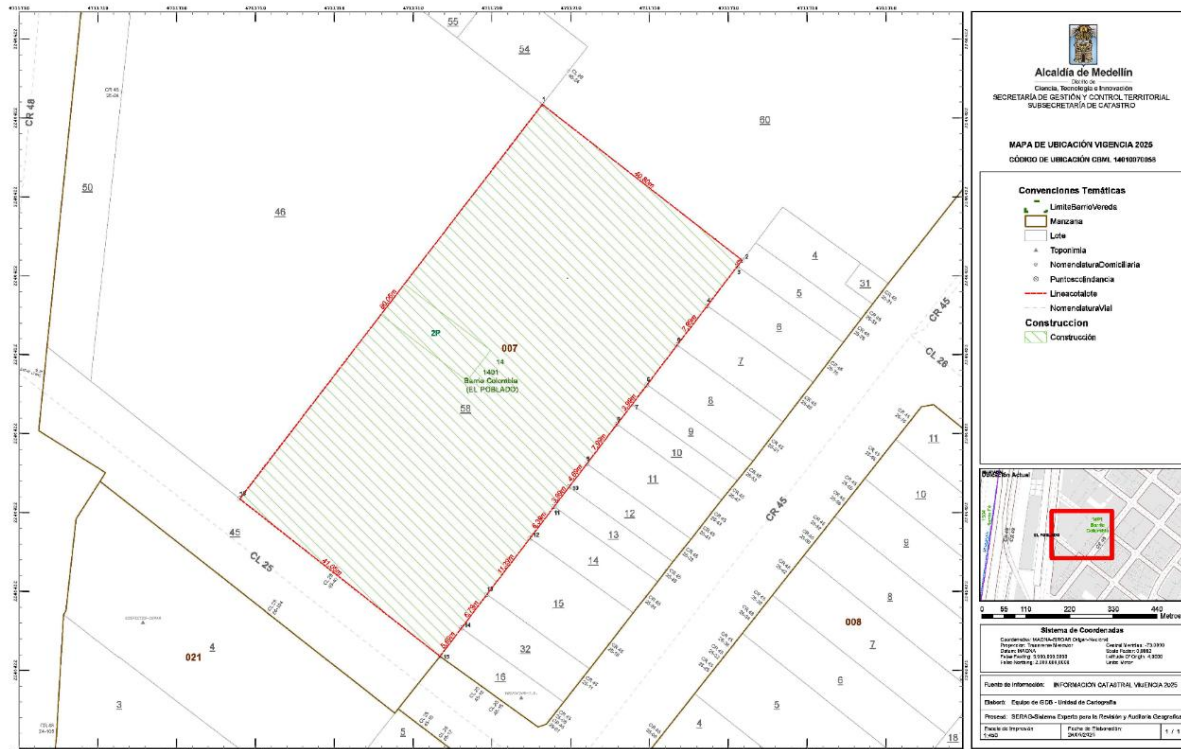
Conformación de la Unidad de Actuación Urbanística 26.

Con base en las decisiones contenidas en el Decreto 1098 de 2023, modificado por el Decreto 472 de 2025, la unidad de actuación urbanística se considera una unidad urbanizable de manera autónoma; en desarrollo de la normativa nacional, la Unidad de actuación Urbanística se entiende como *“el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.”* (Artículo 2.2.4.1.6.1.1 Decreto 1077 de 2015)



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 7. Información catastral



Fuente: subsecretaría de Catastro Distrital

Como lo anunciamos antes, PONTUM SAS es propietario de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 001-927025 y 001-629267 que representan un área superior al 51% del área total de la Unidad 26 actualmente definida, en desarrollo del procedimiento previsto en la normativa nacional, hemos adelantado gestiones con los demás propietarios para abordar de manera conjunta el desarrollo de la misma, buscando su vinculación al proyecto o su disposición para la venta de los predios, sin que después de más de un año de estos intentos, estos propietarios hubieran manifestado algún interés en el proceso. La estructura predial de la Unidad de Actuación es la siguiente:





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 1. Estructura predial de la Unidad de Actuación Urbanística

Lote	CBML	Matrícula	Área (m ²)	Comentarios
58	14010070058	927025	3.280.58	<p>Este predio surge de la constitución de la urbanización contenida en la escritura 1902 del 29 de marzo de 2006 otorgada por la Notaría 12 de Medellín (matrícula 001-922121).</p> <p>Lotes 5 A de las etapas 4 A y 5 de la Urbanización PIER 30; hoy es propiedad de PONTUM S.A.S. (antes CAT S.A.S.)</p>
16	14010070016	12397	149.44	<p>A través de la escritura 5468 del 16 de octubre de 1974, otorgada por la Notaría 6 de Medellín, se sometió al régimen de propiedad horizontal el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-12397.</p> <p>Edificio propiedad horizontal J S, está conformado por 4 unidades privadas: 2 locales comerciales y 2 bodegas destinadas a industria. El edificio tiene 3 pisos de altura.</p> <p>Estos inmuebles se identifican con las matrículas inmobiliarias 82131; 82132; 82133 y 82134</p>
32	14010070032	3703	122.27	<p>Fue adquirido en el año 1973 por la misma empresa que desarrolló el proyecto en el predio identificado con la matrícula 001-12397, colindante (Explanaciones J.C.), según consta en la escritura 3248 del 31 de julio de 1973, Notaría 6 de Medellín.</p> <p>En el año 2013, el Juzgado 06 de familia de Medellín, adjudicó este inmueble a la señora Martha Elena Jaller Raad, en el proceso de liquidación de sociedad conyugal.</p> <p>Este predio se encuentra actualmente embargado en proceso de jurisdicción coactiva por cancelación de impuestos municipales,</p>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Lote	CBML	Matrícula	Área (m ²)	Comentarios
				según consta en el oficio 4571/MYC del 20-09-2018 expedido por la Alcaldía de Medellín.
15	14010070015	87921	228,14	Lote de la manzana 4; fue adquirido en 1057 por la firma Moreno y Villa Ltda. (Escritura 702 de abril 5, otorgada por la Notaría 7 de Medellín). Por escritura 4767 del 22 de diciembre de 2018, otorgada por la Notaría 5 de Medellín, la señora Elsy Bustamante de Moreno, aporta el predio para constituir un fideicomiso civil a favor de sus hijos, Álvaro Ignacio, Beatriz Elena, Gloria Cecilia Moreno Bustamante y Tomás Bernal Moreno.
14	14010070014	629267	128	Lote 4 de la manzana 5, adquirido por Ángel Posada en el año 1939, según consta en la escritura 599 del 14 de marzo, otorgado por la Notaría 3. Actualmente es propiedad de PONTUM SAS (antes CAT SAS), según consta en la escritura 4828 del 27 de diciembre de 2022, otorgada por la Notaría 21 de Medellín.
13	14010070013	385455	82.36	Adquirido en 1941 por Pablo Emilio Celis, según escritura 1869 del 10 de octubre, otorgada por la Notaría 3 de Medellín. Actualmente es propiedad de María Eugenia Escobar Pareja, según consta en la escritura 0785 del 26 de febrero de 2008, otorgada por la Notaría 1 de Envigado.
12	14010070012	114717	96	Lote que hace parte del lote 5 de la manzana 5, adquirido en 1935 por Blanca Olga, Inés Fabiola, Manuel J. Flórez y María Hermelina Gaviria de Flórez. En el año 1978, Blanca Olga, Manuel J y María Hermelina le vendieron a Noé Cardona



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Lote	CBML	Matrícula	Área (m ²)	Comentarios
				Aristizábal, según escritura 1151 del 20 de junio de 1978, otorgada por la Notaría 2 de Medellín.
11	14010070011	71739	162.67	<p>Forma parte de la manzana 5 del Barrio Colombia, adquirido en 1934 por Carlos Enrique Ortiz.</p> <p>En el año 1988 fue sometido a propiedad horizontal según consta en la escritura 3242 del 15 de julio, otorgada por la notaría 6 de Medellín, generando 3 destinaciones: 001-519355, 001-519356, 001-519357</p>
10	14010070010	375374	165.93	<p>Fue adquirido en el año 1952 por Margarita Restrepo de Gonzales, Rosalba y Fabiola González Castaño.</p> <p>En el año 1995 fue adjudicado a Rosalba y Fabiola Gonzales Castaño en la sucesión de Margarita Restrepo.</p>
09	14010070009	502281	100	<p>Fue adquirido en el año 1961 por Marco Aurelio Gaviria Montaña, según consta en la escritura 5482 del 16 de noviembre otorgada por la Notaría 2 de Medellín.</p> <p>Vendido en el año 2019 a Camilo Andrés Escobar Zuluaga y Juan Camilo Posada Aristizábal, según consta en la escritura 8274 del 17 de junio otorgada por la Notaría 15 de Medellín.</p>
08	14010070008	629268	183.5	<p>Lote 8 de la manzana 5 del Barrio Colombia, adquirido en el año de 1942 por Gabriel Escobar.</p> <p>En el año 2007 el señor Gabriel Escobar Rodríguez, presenta demanda de pertenencia que es fallada a su favor por el Juzgado 13 Civil del Circuito.</p>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Lote	CBML	Matrícula	Área (m ²)	Comentarios
				<p>En el año 2022 fue adjudicado a Lucy Guevara Aldana en la sucesión de Luis Gilberto Duque Londoño, según consta en la escritura 1475 del 26 de mayo otorgada por la Notaría 17 de Bogotá.</p> <p>Tiene inscrita una medida cautelar por una acción que cursa en el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá.</p>
07	14010070007	213695	164.72	<p>Lote 9 de la manzana 5, adquirido en 1943 por Roberto Uribe.</p> <p>Adquirido en el año 2009 por Hilda Nora Vélez Sierra, según consta en la escritura 2087 del 13 de noviembre, otorgada por la Notaría 22 de Medellín.</p>
06	14010070006	173183	165,12	<p>Lote 10 de la manzana 5, adquirido en 1945 por Aldemar Osorio.</p> <p>Adquirido en el año 2022 por la sociedad CUALOS S.A.S., según consta en la escritura 776 del 11 de marzo otorgada por la Notaría 2 de Envigado.</p>
05	14010070005	1088363	105	<p>El predio surge de una declaración judicial de pertenencia, según sentencia 584 proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Medellín en el año 2011.</p> <p>Actualmente es propiedad de Luis Guillermo Mesa Rojas, según consta en la escritura 107 del 17 de febrero de 2012 otorgada por la Notaría 30 de Medellín.</p>
04	14010070004	700001461	128.05	<p>No se tiene mayor información de este predio ubicado en la manzana 5, al parecer hace parte de la vía existente – calle 26. (por registros encontrados)</p>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Lote	CBML	Matrícula	Área (m ²)	Comentarios
				Se trata de una posesión que a la fecha no cuenta con sentencia de declaración de pertenencia Por información recogida en sitio, la poseedora es la señora Nubia de Jesús Muñoz Castrillón.
31	14010070031	700001462	23.09	No se tiene mayor información de este predio ubicado en la manzana 5, al parecer hace parte de la vía existente – calle 26. (por registros encontrados) Se trata de una posesión que a la fecha no cuenta con sentencia de declaración de pertenencia. Este predio tiene 2 poseedores al parecer, el segundo inmueble se identifica con el número predial 800010261 Por la información recogida en sitio, la poseedora es la señora Marleny de las M Misa Ayala.

Fuente: equipo formulador

La zona estaba conformada principalmente por bodegas que aprovechaban la línea férrea para recibir materia prima y entregar producto terminado; pues era una zona estratégica, tanto por la localización de la empresa de servicios públicos en el predio donde hoy se localiza Bancolombia, como por la línea férrea. En el año 1955 se efectúa la canalización del río y la rectificación de la avenida Los Libertadores (hoy avenida Industriales)



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 8. Trazado de línea férrea al canalizar el río Medellín 1955

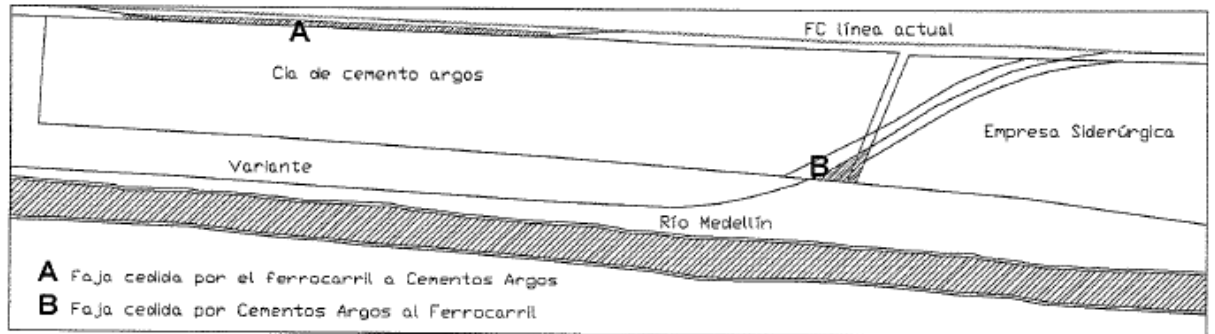
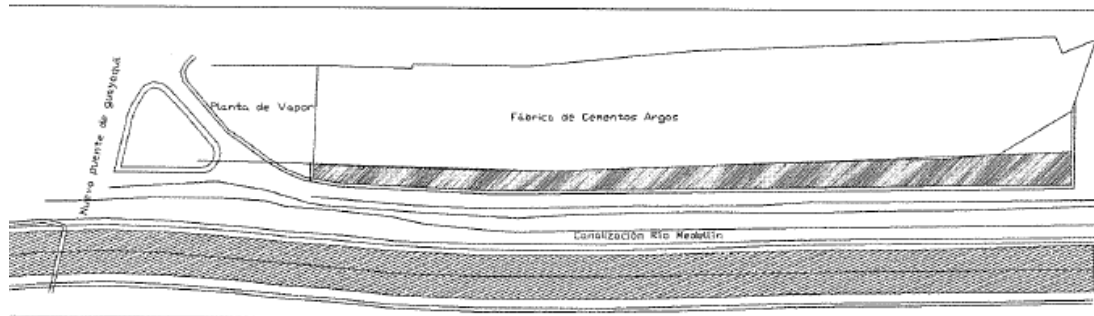


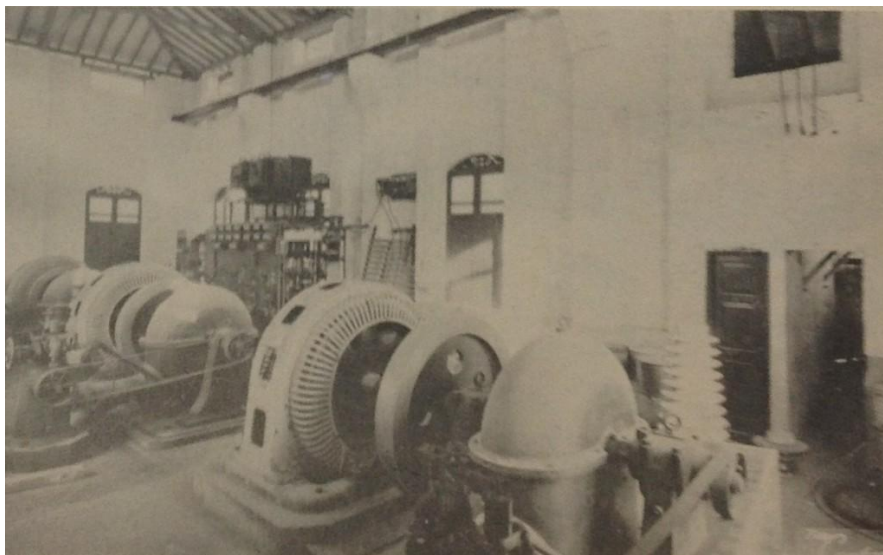
Ilustración 9. Localización de la planta de vapor que alimentaba la empresa de servicios públicos municipales 1955





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 10. Fotografías de las instalaciones de la fábrica de vapor



En este terreno funcionaba la planta de vapor que permitía el funcionamiento de la planta de energía eléctrica del Municipio

Estas circunstancias habían posicionado al Barrio Colombia como una zona estratégica para la localización de bodegas y almacenes de depósito; la actual estructura predial se deriva, en la mayoría de los casos, de englobe de predios, según consta en la escritura 3244 del 30 de noviembre de 2004, otorgada por la Notaría 11 de Bogotá



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En el año 2004, Almacenes Generales de Depósito Gran Colombia SA. (ALMAGRAN) efectúa el englobe de 10 predios que había adquirido en el sector desde el año 1955, para conformar un globo de terreno con un área de 28.751.49 M², que dio origen a varias de las unidades de actuación del Plan Parcial (25, 26 y 15)

Tabla 2. Predios que conforman el área de la matrícula inmobiliaria 001-881253

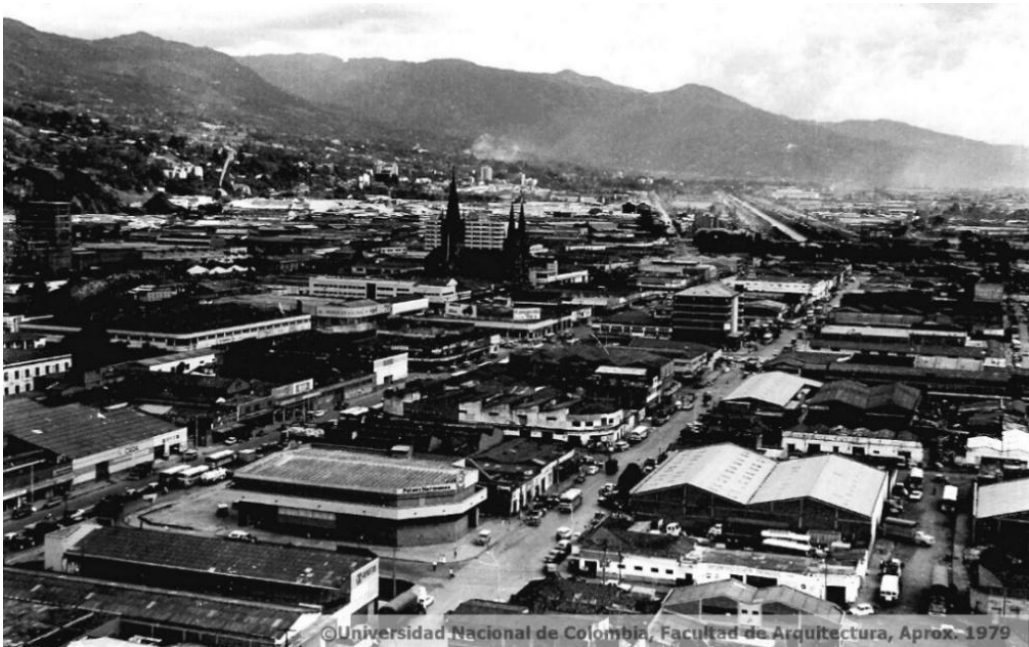
Matrícula Inmobiliaria	Título de adquisición	Vendedor
001-749196	Escritura 1676 de 4 de junio de 1998, otorgada por la Notaría 3 de Medellín.	Compra a ALMADELCO SA
001-881	Escritura 9600 del 5 de diciembre de 1952, otorgada por la Notaría 4 de Medellín	Compra a Elena Jaramillo, Carlos Gartner de la Cuesta, Joaquín Jaramillo y la Sociedad Mejía & Betancur Ltda.
001-491341	Escritura 3425 del 7 de octubre de 1955, Notaría 3 de Medellín	Permuta celebrada con Froilano Betancur
001-491342	3425 del 7 de octubre de 1955, Notaría 3 de Medellín	Permuta celebrada con Froilano Betancur
001-491343	3425 del 7 de octubre de 1955, Notaría 3 de Medellín	Permuta celebrada con Froilano Betancur
001-749507	Sentencia de febrero 5 de 1060 dictada por el juzgado 2 Civil del Circuito de Medellín. Escritura 7944 de diciembre 5 de 1959 de la Notaría 3 de Medellín.	Adjudicación en la sucesión de Julio Eduardo Londoño y compra del Derecho a Hernán Uribe Arbeláez
001-749516	Escritura 4392 de diciembre 23 de 1955 de la Notaría 3 de Medellín	Compra a Hernán Uribe Arbeláez
001-749520	Escritura 5160 de agosto 14 de 1959 de la Notaría 3 de Medellín	Compra Antonio Londoño Isaza
001-749524	Escritura 3646 de junio 11 de 1959 de la Notaría 3 de Medellín,	Compra a Hernán Uribe Arbeláez
001-749525	Escritura 9 de enero 4 de 1956 de la Notaría 3 de Cali	Compra a Hernán Merizalde U

Fuente: equipo formulador



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 11. Panorámicas del barrio Colombia, 1979



Fuente:

https://arquitectura.medellin.unal.edu.co/escuelas/habitat/galeria/displayimage.php?album=121&pid=6958#top_display_media

En la misma escritura ALMAGRAN le vende la totalidad del predio a INVERNAC & CÍA SCA y PRIMEVALUESERVICE LTDA.

En el año 2005, por escritura 1862 del 13 de marzo, otorgada por la notaría 12 de Medellín, los propietarios de este predio lo someten a un proceso de loteo, generando 8 predios que serían destinados a un proceso de constitución de urbanización, del que surgen predios que hoy hacen parte de la Unidad de Actuación 25, de la Unidad 26 y de la Unidad 15 del Plan Parcial Barrio Colombia



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 3. Matrículas y áreas generadas por el loteo del predio identificado con matrícula 001-881253

Lote	Matrícula	Área (m ²)	Destinación
1	892621	2.052.46	Lote 1 de la etapa 1 Urbanización Pier 30. Por escritura 4150 del 29 de junio de 2006, otorgada por la Notaría 12 de Medellín se generaron las matrículas inmobiliarias 001-927022 (lote 1A subetapa 1B) y 001-927023 (lote 1B de la subetapa 1B)
2	892622	1.156.48	Lote #2 de la etapa 1, Hoy propiedad de Fiduciaria Central SA, Patrimonio Autónomo Fideicomiso COHAN
3	892618	882.88	Lote #3 de la etapa 1 Predio con destino a espacio público cedido al Municipio de Medellín por escritura 1902 de 29 de marzo de 2006, otorgada por la Notaría 12 de Medellín.
4	892623	4.394.46	Lote # 4 de la etapa 1 Propiedad de F.L. Correa y Cía. SCA (28.10%), PETROPOLIS 7 SAS (29.40%) y CAT SAS (hoy Pontum Inmobiliario) (42.50%)
5	892624	13.573.15	Lote # 5 de la etapa 2 Destinado al desarrollo de las etapas 4 A y 5 del proyecto Pier 30. Se generan las matrículas inmobiliarias: 922121 (Área: 11.642.22 M ²) 922122 (Área: 1.930.93 M ²)
6	892619	1.103.50	Lote # 6 de la Etapa 1, Generó los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 001-922119 y 001-922120, por la constitución de la Urbanización contenida en la escritura 1902 de marzo 29 de 2006 otorgada por la notaría 12 de Medellín Estos predios son propiedad de Conexión Comercial SA.
7	892625	4.850.14	Lote # 7 de la etapa 1. Este predio fue objeto de transferencia de dominio a título de Leasing Habitacional de vivienda no familiar, en ejercicio de la opción de compra del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

			contrato de Leasing que tenía la Sociedad Seguros Generales de Suramericana SA, según consta en la escritura 3724 del 31 de agosto de 2022, otorgada por la Notaría 25 de Medellín.
8	892620	738.42	<p>Lote #8 de la etapa 1</p> <p>Mediante la escritura 1902 del 29 de marzo de 2006, otorgada por la Notaría 12 de Medellín se constituye la Urbanización, advirtiendo que este predio no sería destinado a espacio público.</p> <p>En el año 2006, a través de la escritura 5697 del 25 de agosto, otorgada por la Notaría 12 de Medellín, el predio fue vendido por parte de Conexión Comercial a Carlos Alberto, Josefina María Agudelo Trujillo, y a Rosalba Trujillo T</p> <p>Actualmente es propiedad de CAT-SAS, Hoy Pontum Inmobiliario.</p>

Fuente: equipo formulador

Revisando la constitución predial de la Unidad 26, se puede apreciar que no es posible la tramitación de una única licencia de urbanización que abarque la totalidad de los predios, por cuanto la situación jurídica de algunos de ellos lo impide:

- El predio 16, identificado con CBML número 14010070016 y al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 001-12397, tiene una limitación al dominio, por tener constituida una propiedad horizontal de la que se derivaron 4 inmuebles: 2 locales comerciales y 2 bodegas para industria (matrículas 001-82131; 001-82132; 001-82133 y 001-82134).

El reglamento de propiedad horizontal se establece en la escritura 5468 de octubre 16 de 1974, otorgada por la Notaría 6 de Medellín, en desarrollo de la normativa vigente, Ley 182 de 1948, reglamentada por el Decreto 1335 de 1959 y el 144 de 1968. Uno de los elementos relevantes de esta legislación es que los derechos sobre los bienes comunes se tasan a partir del valor de los bienes privados.

En la legislación sobre la propiedad horizontal es claro que el predio en el que se levanta la edificación es un bien común esencial y por lo tanto, desde la regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La Corte Constitucional en sentencia T-035 de 1997, examinó las características del régimen de propiedad horizontal. En esta oportunidad señaló que el propietario comparte con otros la titularidad del dominio sobre los bienes comunes; éstos son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto; esta forma de propiedad otorga derechos y obligaciones al propietario e impone limitaciones al régimen de propiedad que se tiene sobre el bien individual.

La Sentencia destaca que el reglamento de propiedad horizontal *“es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan”*

El tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo conlleva la demolición de los inmuebles para vincular los predios en los que éstos se localizan, a un desarrollo urbanístico más adecuado.

La posibilidad de incorporación este predio al desarrollo implica por tanto que se pueda extinguir la propiedad horizontal, cerrando los folios de matrícula inmobiliaria de las construcciones y que los propietarios de estos bienes privados se conviertan en propietarios en proindiviso del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-12397.

- En la misma condición se encuentra el predio 11 identificado con el CBML 14010070011, y al que le corresponde la matrícula inmobiliaria 001-71739, en el que se ubican 3 inmuebles, 001-519355, 001-519356 y 001-519357.

El reglamento de propiedad horizontal se encuentra definido en la escritura 3242 del 15 de julio de 1978, otorgada por la Notaría 6 de Medellín; y para ese momento la legislación vigente era la Ley 16 de 1985, que consagra la posibilidad de desafectar bienes comunes y define la propiedad horizontal como *“persona Jurídica”* diferente a los propietarios de los inmuebles; además de modificar la participación en la asamblea general de copropietarios, pues se define el voto de manera proporcional al derecho de dominio, no al valor del inmueble.

- Los predios 04 identificado con el CBML 14010070004 y el predio 31 identificado con el CBML 14010070031, son posesiones sobre un área que al parecer era propiedad del Municipio, pues se identifica como **Futura Calle 26**, en títulos de 1955 y 1961.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El predio 05, identificado con el CBML 14010007000, fue objeto de una declaración judicial de pertenencia, según sentencia 584 proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Medellín en el año 2011, pero del análisis de títulos anteriores, se colige que también se ubica en el predio identificado como “futura vía” en los títulos.

Explicamos:

Antes de 1972 no se consideraba necesario elaborar escritura pública de cesión de las vías y zonas verdes generadas en la constitución de la urbanización; porque el criterio general era que, como estas zonas se destinaban a uso público, entonces sólo se requería “excluir” el área del predio que iba a ser objeto de intervención urbanística.

Esto tiene una razón de ser, porque, hasta la expedición del Decreto 1250 de 1970 no existía una matrícula inmobiliaria por predio. El sistema de registro se encontraba reglamentado en el Código Civil, y se hacía en libros asociados a la función, no al inmueble, por lo que el proceso de inscripción era complejo.

Los artículos 2659 al 2670 establecían el ritual al que debía someterse todo acto o contrato objeto de registro. Si el predio estaba ubicado en diferentes jurisdicciones registrales, era obligación de inscribir el título en todas ellas.

Los artículos 2673 y 2674 por su parte, asocian al registro, la validez de los actos y contratos para los que la ley lo exige, incluyendo entonces como características del trámite el principio de publicidad y de fe pública registral, agregando el artículo 2675 que, *en caso de comprobarse la pérdida del título*, se admite como prueba la certificación que expida el registrador sobre algún elemento que permita servir de constancia del registro y a los contenidos del título original que se perdió. (Ortega Torres, 1979).

El Decreto 1250 de 1970 pretende simplificar el sistema, para ello adapta medidas en relación con la unificación registral, determinando la existencia de un solo folio real para cada inmueble y sobre la necesidad de la calificación legal antes de llevar a cabo la inscripción de un título.

En el año 1972 se expide reglamentación que establece el procedimiento “*sobre inscripción de parcelaciones y urbanizaciones en el folio de matrícula inmobiliaria de que trata el Decreto-ley número 1250 de 1970, en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de dicha norma y en el artículo 5 de la Ley 66 de 1968*”. Este Decreto establece la forma como se adelanta la inscripción de los predios que serán destinados al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas destinadas a espacio público y vías:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTICULO 3. *En la escritura de constitución de la urbanización o parcelación, el propietario de la urbanización efectuará, a favor del municipio o distrito respectivo las cesiones de las áreas correspondientes a calles, aceras, parques, escolar, iglesias y demás zonas comunales o públicas de que estará dotada, todo de acuerdo con el metraje, extensión, plano o diseño que hubiere conocido o aprobado la autoridad municipal o distrital respectiva al tiempo de conocer la licencias a que se refiere el numeral 5°. Del artículo 5°. De la Ley 66 de 1.968.*

ARTICULO 4. *Presentada la escritura de constitución de la urbanización al registro de Instrumentos se procederá a la apertura del **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ DE LA URBANIZACION**, en el cual se anotaran los modelos generales de la misma y las sucesivas enajenaciones de las lotes o fracciones separadas que efectúen el propietario a partir de las vigencia del presente Decreto, comenzando por las cesiones que debe efectuar el municipio según quedo establecido en el anterior artículo y a las cuales cesiones deberá también abrírse las matricula propia.*

Esta información es relevante porque al revisar las propiedades que lindan con los predios sobre los que hoy existen posesiones, lote 7 del loteo efectuado por la escritura 3244 ya citada en apartes anteriores, lote 9 del mismo proceso de englobe y lote 6 de la estructura actual de la Unidad de Actuación 26, encontramos lo siguiente:

Tabla 4. Revisión de linderos de los predios que colindan con la futura calle 26

Lote	Matricula inmobiliaria	Títulos estudiados y comentarios generales
7	001-749516	En el año 1955 este predio se definía como el lote 1 de la manzana 8, con una cabida de 259.87 Varas ² , cuyos linderos son: Por el frente en 10 varas con una calle en proyecto que gira de norte a sur; por el sur con otra calle que gira de oriente a occidente ; por el Occidente con terrenos que fueron de herederos de Pascual; por el occidente con terrenos que fueron de herederos de Pascual Gutiérrez y hoy de almacenes generales de depósito; por el norte con el lote número 2 que fue de Rafael Arango y hoy de almacenes generales de depósito.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

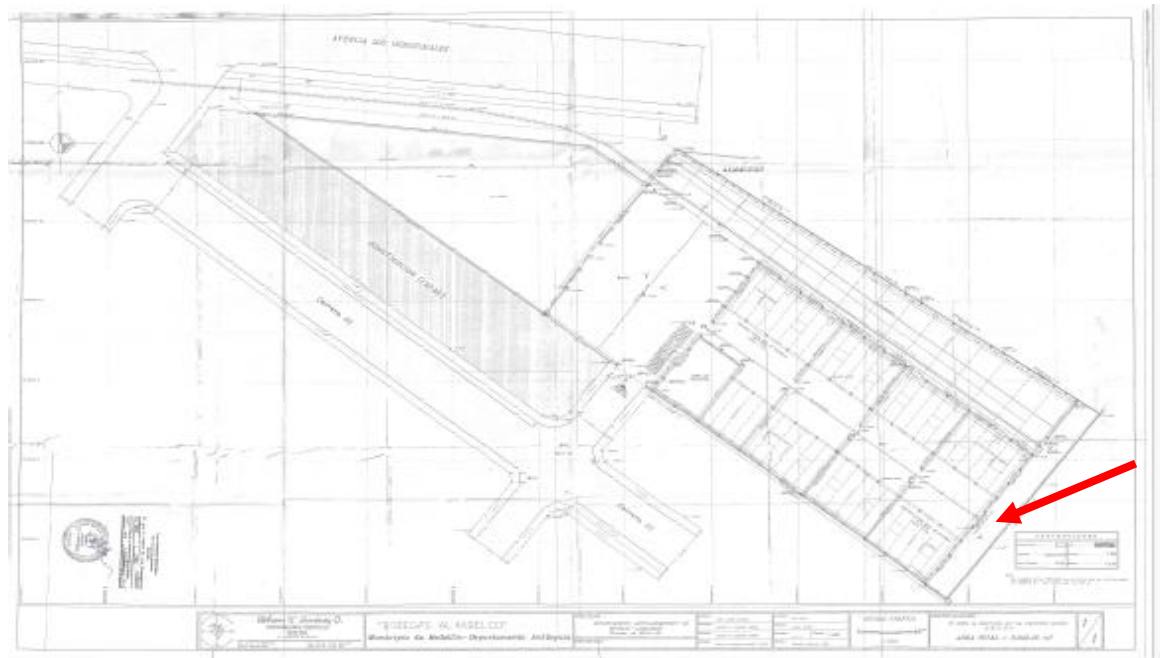
		El predio fue adquirido por escritura 4392 otorgada el 23 de diciembre de 1955 por la notaría 3 de Medellín
9	001-749196	<p>Este predio fue adquirido por los almacenes generales de depósito por compra a Compañía Colombiana de Tejidos (Coltejer), según consta en la escritura 3506 del 26 de julio de 1961, otorgada por la Notaría segunda de Medellín, en la que se describe el inmueble de la siguiente forma: ubicado en la carrera 46 entre calles 24 y 26, cuyos linderos generales son: por el Norte con la calle 26 en provento, actualmente con propiedad que es o ha sido del señor Clímaco Velásquez; por el Oriente con propiedad que fue del señor Marco Antonio Uribe; por el Sur, en línea quebrada en parte con la calle 24 y en parte con la Avenida Los Industriales y por el Occidente con propiedad de Almagran. El lote tiene una extensión de 9.294 M² y sobre él se levanta una edificación de una sola planta apta para bodegas. Este lote se compone del englobe de 3 globos de terreno contiguos adquiridos por Coltejer en el año 1947.</p> <p>El predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-34451, propiedad de ALMAGRAN enajenó en el año 1964 una faja de terreno al Municipio de Medellín (valorización) con destino a la ampliación de la Avenida de Los Industriales, según consta en la escritura 5494 de septiembre 21 de 19644, otorgada por la Notaría 4 de Medellín, faja de terreno para la que no se generó matrícula inmobiliaria.</p> <p>En el año 1998, según consta en la escritura 1676 del 4 de junio, otorgada por la notaría 3 de Medellín, Almacenes Generales de Depósito ALMADELCO, vende esta propiedad a Almacenes Generales de Depósito Gran Colombia SA, ALMAGRAN; esta escritura, cuyo plano se anexa, describe la propiedad como un lote de terreno destinado a bodega, ubicado en la carrera 45 y distinguido con el número 24-121, de la nomenclatura urbana, cuyos linderos son: por el norte con la calle 26; por el Oriente con casas y bodegas ubicadas sobre la carrera 45, inmuebles que son de diferentes propietarios; por el Occidente, partiendo del vértice sur hasta el acceso a la vía férrea, con la Avenida Las Vegas, adicionalmente por el occidente limita con las bodegas de Almagrán; como ya existía una venta parcial a favor del Municipio, se le asigna a esta bodega la matrícula inmobiliaria 001-749196; pero esto no implica que el folio 001-34451 quede como propiedad del Municipio.</p>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

6	001-173183	<p>Este predio que hoy se propiedad de Sociedad Cualos SAS, se conforma en el año 1945 por venta que hace el señor Antonio Uribe al señor Aldemar Osorio, según consta en la escritura pública 1605 del 1 de mayo de 1945 otorgada por la Notaría 4 de Medellín.</p> <p>El predio se identifica con los siguientes linderos: Lote 10 de la manzana 5, que linda: por el frente u Oriente con la carrera 45 Por el Sur con el lote número 9; por el Occidente con terrenos de Clímaco Velásquez y por el Norte con la Calle 26</p>

**Ilustración 12. Plano protocolizado con la escritura 1676 del 4 de junio de 1966,
 Otorgada por la notaría 3 de Medellín.**



Fuente: equipo formulador



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Todos los predios del sector lindan con la faja de terreno destinada a “futura vía pública”, por lo tanto, las posesiones de los predios 5, 4 31 de la Unidad de actuación 26

Si revisamos la estructura predial del sector en el año 1961, es claro que se había reservado la faja de terreno para la consolidación de la calle 26; y, como lo explicamos antes como el requisito de cesión se concretaba en esa época con la sola reserva del área para que el Municipio procediera después a ejecutar las obras, cuando se conformó la estructura predial del sector, sólo se hizo mención a la “futura vía”.

Esta condición nos lleva entonces a afirmar que esta faja de terreno ha tenido vocación de espacio público desde el año 1055 y en consecuencia, para la conformación de la vía es posible aplicar lo previsto en la Ley 2044 de 2020¹, que establece el procedimiento para la declaratoria de espacio público.

ARTÍCULO 6. DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO. Modificado por el artículo 41 de la Ley 2079 de 2021:

"ARTÍCULO 6. Declaratoria de espacio público. Los municipios y distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin.

El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.

PARÁGRAFO 1. *Las oficinas encargadas, de planeación o de catastro municipal o distrital procederán a la incorporación de la información de los espacios públicos declarados, en sus cartografías oficiales.*

PARÁGRAFO 2. *Para efectuar la expropiación de los predios o la parte de ellos que hayan sido objeto de la declaratoria de espacio público de que trata el presente artículo, se deberá dar cumplimiento al Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997.*

PARÁGRAFO 3. *Dentro de los (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración."*

¹ **REPUBLICA DE COLOMBIA. Ley 2044 de 2020**, por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO 7. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO. *El acto administrativo de declaratoria de espacio público debe constar por escrito y contendrá la declaración del dominio pleno a nombre del municipio o distrito y la determinación de área y linderos. Además, incluirá la siguiente información:*

1. *La referencia al estudio técnico jurídico elaborado.*
2. *La descripción de la cabida y linderos del predio a inscribir en el registro de propiedad de la entidad territorial o haciendo uso del plano predial catastral, según el Decreto 2157 de 1995 o cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifiquen con claridad los linderos, coordenadas x, y, de los vértices y la cabida superficial del predio en metros cuadrados.*

En todo caso todo deberá estar certificado por la oficina de catastro o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el gestor catastral o, en su defecto, firmado por un profesional como topógrafo, ingeniero civil, catastral o topográfico con matrícula profesional vigente autorizado por el Gestor Catastral.

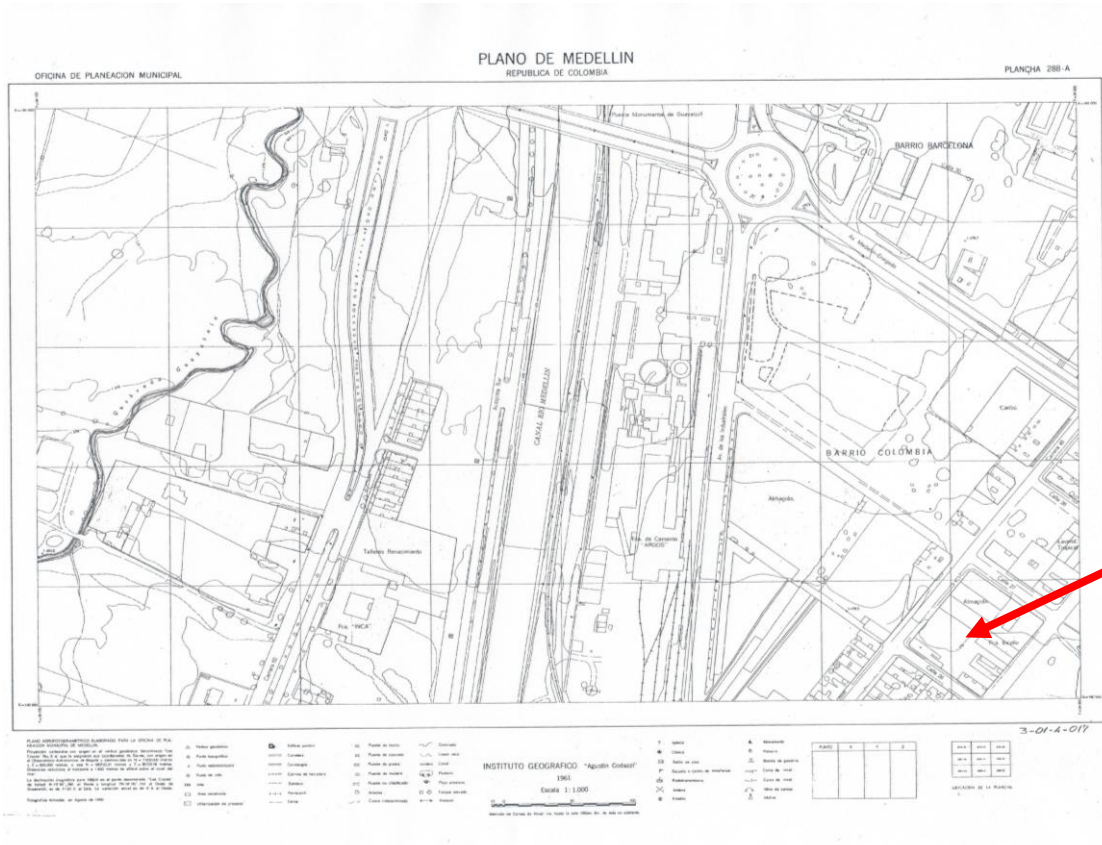
Para el caso de centros poblados urbanos, la descripción de cabida y linderos se podrá obtener de cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifiquen con claridad los linderos, coordenadas x, y, de los vértices y la cabida superficial en metros cuadrados del perímetro urbano aprobado por el concejo del ente territorial que reposa en el instrumento de ordenamiento territorial vigente.

3. *La solicitud de apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.*
4. *El municipio o distrito expedirá tres (3) copias de la resolución de declaración de espacio público así: un original que se insertará en el archivo de la respectiva alcaldía municipal o distrital, un original con destino a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y una en copia común con destino a la oficina de catastro competente.*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 13. Plancha de Instituto Geográfico Agustín Codazzi de 1961 en la que se aprecia el área reservada para la “fura calle 26”





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 14. Plancha de Instituto Geográfico Agustín Codazzi de 1972 en la que se aprecia el área reservada para la “fura calle 26”

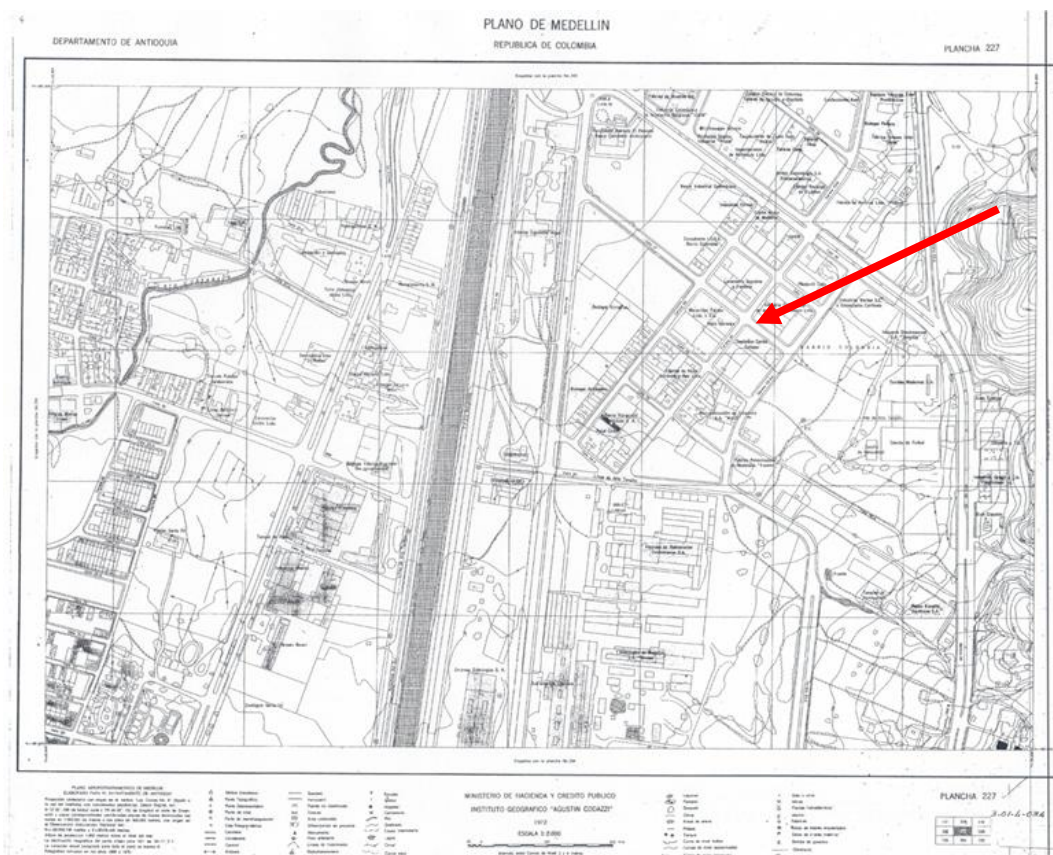


Tabla 5. Conformación actual de las unidades de actuación urbanística en el Plan Parcial Barrio Colombia

UAU	Área bruta (m ²)	Área AMES (m ²)	Espacio público existente (m ²)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m ²)	Vías Existentes (m ²)	Área neta (m ²)
1	4,734.35	0.00	0.00	0.00	1,395.94	3,338.41
2	4,448.77	0.00	0.00	0.00	1,567.66	2,881.11



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área bruta (m ²)	Área AMES (m ²)	Espacio público existente (m ²)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m ²)	Vías Existentes (m ²)	Área neta (m ²)
3	3,177.20	556.62	0.00	0.00	1,399.00	1,113.58
4	4,286.60	0.00	0.00	0.00	1,653.20	2,633.40
5	7,710.46	0.00	0.00	0.00	3,258.33	4,452.13
6	6,138.83	0.00	0.00	0.00	1,870.97	4,267.86
7	4,781.76	0.00	0.00	0.00	1,578.08	3,203.68
8	8,528.59	2,410.68	0.00	0.00	4,514.71	1,603.00
9	8,766.03	349.28	0.00	0.00	2,654.30	5,762.45
10	6,963.30	0.00	0.00	0.00	2,391.90	4,571.40
11	6,805.00	0.00	0.00	0.00	2,318.92	4,486.08
12	8,158.61	0.00	0.00	0.00	1,432.03	5,726.58
13	30,768.76	0.00	0.00	0.00	4,513.88	26,254.88
14	3,583.75	0.00	0.00	0.00	1,283.28	2,300.47
15	8,955.54	0.00	0.00	0.00	1,378.15	7,577.39
16	8,244.05	0.00	0.00	0.00	2,470.86	5,773.19
17	3,418.94	0.00	0.00	0.00	1,176.86	2,242.08
18	4,663.63	0.00	0.00	0.00	1,284.85	3,378.78
19	4,359.00	0.00	0.00	0.00	1,378.19	2,980.81
20	3,608.67	0.00	0.00	0.00	419.54	3,189.13
21	2,174.81	0.00	0.00	0.00	693.83	1,480.98
23	5,076.42	0.00	0.00	0.00	1,043.13	4,033.29
24	3,456.20	0.00	0.00	0.00	1,038.56	2,417.64
25	6,431.02	0.00	0.00	0.00	1,299.94	5,131.08
26	6,275.84	0.00	0.00	0.00	1,108.97	5,166.87
27	3,752.43	513.15	0.00	0.00	1,137.14	2,102.14
28	4,306.86	760.86	0.00	0.00	1,185.21	2,360.67



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>Área bruta (m²)</i>	<i>Área AMES (m²)</i>	<i>Espacio público existente (m²)</i>	<i>Áreas verdes sistema hidrográfico (m²)</i>	<i>Vías Existentes (m²)</i>	<i>Área neta (m²)</i>
29	4,541.74	172.57	0.00	0.00	1,262.58	3,106.59
30	4,381.73	0.00	0.00	0.00	1,459.24	2,922.49
31	8,535.75	0.00	0.00	0.00	1,809.12	6,726.63
32	7,129.52	937.57	0.00	0.00	866.67	5,325.28
33	6,930.31	0.00	0.00	0.00	1,311.88	5,618.43
34	4,557.60	1,312.66	0.00	0.00	1,293.12	1,951.82
35	8,384.81	0.00	0.00	0.00	2,107.44	6,277.37
36	9,310.38	0.00	2,139.77	0.00	3,341.98	3,828.63
37	5,128.42	0.00	0.00	0.00	1,578.84	3,449.58
38	5,526.60	0.00	0.00	0.00	1,488.72	4,037.88
39	6,946.08	0.00	0.00	0.00	1,841.01	5,105.07
40	5,471.64	1,096.46	0.00	0.00	1,143.87	3,231.31
41	14,158.24	2,235.91	0.00	0.00	2,803.46	9,118.87
42	7,378.20	3,048.72	0.00	0.00	1,412.56	2,916.92
43	8,397.28	0.00	0.00	0.00	1,714.65	6,682.63
44	11,940.46	0.00	0.00	0.00	3,171.14	8,769.32
45	7,371.28	2,242.70	0.00	0.00	1,975.70	3,152.60
46	28,941.47	379.87	0.00	0.00	4,185.57	24,376.03
47	5,355.73	0.00	0.00	0.00	1,446.42	3,909.31
48	11,584.81	0.00	0.00	0.00	1,597.67	9,987.14
49	11,664.18	0.00	0.00	0.00	5,593.03	6,593.03
50	9,932.18	0.00	0.00	0.00	1,734.36	8,197.82
51	5,073.30	0.00	0.00	0.00	1,051.68	4,021.62
52	5,545.74	0.00	0.00	0.00	1,288.78	4,256.96
53	7,732.00	0.00	0.00	0.00	1,792.92	5,939.08



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área bruta (m ²)	Área AMES (m ²)	Espacio público existente (m ²)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m ²)	Vías Existentes (m ²)	Área neta (m ²)
54	5,998.52	0.00	0.00	0.00	1,203.62	4,794.90
55	8,594.53	0.00	2.26	0.00	1,670.02	5,922.25
56	5,897.16	0.00	0.00	0.00	2,119.51	3,777.65
AME 1	23,373.60	16,316.32	1,883.68	0.00	5,173.60	0.00
AME 2	11,263.12	7,774.38	0.00	0.00	3,488.74	0.00
AME 3	5,000.71	4,643.65	0.00	0.00	357.06	0.00
AME 4	6,045.67	3,546.14	0.00	0.00	2,499.53	0.00
AME 5	18,424.81	6,009.35	6,902.62	0.00	5,512.84	0.00
AME 6	7,040.47	3,482.18	0.00	0.00	3,558.29	0.00
TOTAL	477,130.99	57,897.39	10,928.33	0.00	121,881.52	286,423.76

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2025

Tabla 6. Conformación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 – UAU26

UAU	Área bruta (m ²)	Área AMES (m ²)	Espacio público existente (m ²)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m ²)	Vías Existentes (m ²)	Área neta (m ²)
26	6.275,84	0,00	0,00	0,00	1.108,97	5.166,87

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Como puede observarse, en la Unidad de Actuación Urbanística no se identifican áreas de Manejo Especial como tampoco espacio público existente, ni áreas verdes del sistema hidrográfico.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cargas y Beneficios otorgados a los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 26.

Ahora bien, luego de revisar el modelo de ocupación establecido para el polígono del por el Plan Parcial, y la propuesta de delimitación adoptada en el Decreto 472 de 2025, las cargas y beneficios definidos para la misma son los siguientes:

En relación a los aprovechamientos o beneficios de la UAU26:

Beneficios urbanísticos por unidad de la UAU 26.

La siguiente tabla presenta la normativa de beneficios o aprovechamientos urbanísticos asignados a cada Unidad de Actuación Urbanística, conforme al artículo 8 del Decreto 0472 de 2025 que modifica el artículo 97 del Decreto 1098 de 2023, determinada en términos de edificabilidad total, edificabilidad residencial y en otros usos,



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 7. Aprovechamiento urbanístico por Unidad de Actuación Urbanística en el Plan Parcial Barrio Colombia

<i>Unidad de Actuación Urbanística - UAU</i>	<i>% REP.</i>	<i>Área neta (m²)</i>	<i>Índice de Construcción (I.C)</i>	<i>Edificabilidad total (m²)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)</i>	<i>Edificabilidad en usos residenciales (m²)</i>	<i>Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²)</i>
1	1,20%	3.338,41	2,98	9.958,96	53%	47%	5.321,41	4.637,56
2	1,10%	2.881,11	3,08	8.867,06	53%	47%	4.737,97	4.129,09
3	0,40%	1.113,58	3,05	3.393,20	53%	47%	1.813,10	1.580,10
4	1,00%	2.633,40	3,08	8.104,18	53%	47%	4.330,34	3.773,85
5	1,60%	4.452,13	3,08	13.702,14	53%	47%	7.321,51	6.380,63
6	1,50%	4.267,86	3,02	12.870,21	53%	47%	6.876,99	5.993,23
7	2,20%	3.203,68	3,06	9.820,34	48%	52%	4.713,76	5.106,57
8	0,60%	1.603,00	3,08	4.933,47	53%	47%	2.636,12	2.297,35
9	2,20%	5.762,45	2,99	17.244,83	58%	42%	10.038,20	7.206,64
10	1,80%	4.571,40	2,99	13.683,14	58%	42%	7.964,94	5.718,20
11	1,80%	4.486,08	3,13	14.022,51	59%	41%	8.265,82	5.756,69
12	2,60%	6.726,58	2,99	20.134,02	58%	42%	11.719,99	8.414,03
13	8,42%	26.254,88	3,00	78.819,31	55%	45%	43.350,62	35.468,69
14	0,90%	2.300,47	3,14	7.215,20	53%	47%	3.855,32	3.359,88
15	3,70%	7.577,39	2,94	22.267,41	76%	24%	16.830,63	5.436,79
16	2,90%	5.773,19	2,94	16.965,55	76%	24%	12.823,26	4.142,29
17	1,10%	2.242,08	2,95	6.614,14	76%	24%	4.999,24	1.614,90



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>Unidad de Actuación Urbanística - UAU</i>	<i>% REP.</i>	<i>Área neta (m²)</i>	<i>Índice de Construcción (I.C)</i>	<i>Edificabilidad total (m²)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)</i>	<i>Edificabilidad en usos residenciales (m²)</i>	<i>Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²)</i>
18	1,80%	3.378,78	3,11	10.523,91	76%	24%	7.954,40	2.569,51
19	1,50%	2.980,81	2,94	8.759,64	76%	24%	6.620,90	2.138,75
20	1,12%	3.189,13	3,00	9.580,04	60%	40%	5.776,95	3.803,09
21	2,90%	1.480,98	2,99	4.433,14	58%	42%	2.571,22	1.861,92
23	1,30%	4.033,29	3,01	12.122,06	48%	52%	5.874,65	6.247,41
24	1,40%	2.417,64	3,36	8.118,63	76%	24%	6.136,39	1.982,24
25	1,60%	5.131,08	2,64	13.525,68	53%	47%	7.227,22	6.298,46
26	2,60%	5.166,87	2,94	15.183,79	76%	24%	11.476,53	3.707,25
27	1,00%	2.102,14	2,94	6.177,38	76%	24%	4.669,12	1.508,26
28	1,20%	2.360,67	3,03	7.142,71	76%	24%	5.398,75	1.743,96
29	1,50%	3.106,59	2,94	9.129,24	76%	24%	6.900,25	2.228,98
30	1,40%	2.922,49	2,94	8.588,24	76%	24%	6.491,35	2.096,90
31	3,30%	6.726,63	2,95	19.836,11	76%	24%	14.992,95	4.843,16
32	2,60%	5.325,28	2,94	15.661,56	76%	24%	11.837,65	3.823,91
33	2,30%	5.618,43	3,09	17.359,58	58%	42%	10.104,99	7.254,59
34	0,80%	1.951,82	3,09	6.030,70	58%	42%	3.510,46	2.520,24
35	3,10%	6.277,37	2,94	18.447,14	76%	24%	13.943,11	4.504,03
36	1,90%	3.828,63	2,94	11.251,07	76%	24%	8.504,02	2.747,05
37	1,70%	3.449,58	2,94	10.137,19	76%	24%	7.662,11	2.475,09



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>Unidad de Actuación Urbanística - UAU</i>	<i>% REP.</i>	<i>Área neta (m²)</i>	<i>Índice de Construcción (I.C)</i>	<i>Edificabilidad total (m²)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)</i>	<i>Edificabilidad en usos residenciales (m²)</i>	<i>Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²)</i>
38	2,20%	4.037,88	3,23	13.052,65	76%	24%	9.865,73	3.186,92
39	2,60%	5.105,07	3	15.318,07	76%	24%	11.578,03	3.740,04
40	1,60%	3.231,31	2,87	9.283,83	76%	24%	7.017,10	2.266,73
41	3,50%	9.118,87	2,99	27.239,52	58%	42%	15.856,09	11.383,43
42	1,10%	2.916,92	2,99	8.730,95	58%	42%	5.082,27	3.648,67
43	2,20%	6.682,63	3,07	20.483,36	48%	52%	9.926,75	10.556,61
44	2,90%	8.769,32	3,07	26.879,43	48%	52%	13.026,44	13.852,99
45	1,20%	3.152,60	3,08	9.702,65	53%	47%	5.184,45	4.518,20
46	8,90%	24.376,03	3,08	75.021,14	53%	47%	40.080,58	34.940,56
47	0,00%	3.909,31	2,9	11.337,84	0%	100%	0	11.337,84
48	3,20%	9.987,14	2,97	29.655,30	48%	52%	14.371,70	15.283,60
49	2,80%	6.593,15	2,94	19.376,16	76%	24%	14.645,30	4.730,86
50	2,00%	8.197,82	2,94	24.134,07	38%	62%	9.143,99	14.990,07
51	1,60%	4.021,62	2,99	12.037,53	58%	42%	7.007,03	5.030,50
52	1,30%	4.256,96	2,29	9.736,28	58%	42%	5.667,48	4.068,80
53	2,90%	5.939,08	2,94	17.449,40	76%	24%	13.188,98	4.260,43
54	1,90%	4.794,90	2,99	14.352,16	58%	42%	8.354,37	5.997,78
55	2,80%	6.922,25	3,16	21.879,04	58%	42%	12.735,77	9.143,28
56	1,50%	3.777,65	3,09	11.672,00	58%	42%	6.794,26	4.877,74



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m ²)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m ²)
AME 1	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 2	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 3	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 4	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 5	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 6	0	0	0	0	0%	0%	0	0
TOTAL	100,00%	286.426,41	3,00	857.964,86			514.778,56	343.186,35

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2025

Derivado de la tabla anterior, para la Unidad de Actuación Urbanística 26 se establecen los siguientes aprovechamientos:

En relación con los aprovechamientos de la Unidad 26, el plan parcial permite un desarrollo de 15.183,79 M² en edificabilidad, de la cual un 76% se podrá desarrollar en usos residenciales, lo que equivale a 11.476,53 M² y un 24% de la edificabilidad podrá desarrollarse en usos diferentes a vivienda, o sea 3.707,26 M².

Tabla 8. Conformación de aprovechamientos de la Unidad de Actuación Urbanística 26 – UAU26

% con respecto al polígono	2.6
Área Neta (M ²)	5.166.87
Índice de Construcción	2.94



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Edificabilidad máxima (M²)	15.183.79
% de edificabilidad en uso residencial	76%
% de edificabilidad en uso diferente a vivienda	24%
Edificabilidad en uso residencial (M²)	11.476.53
Edificabilidad en uso diferente a vivienda (M²)	3.707.26

Fuente: Elaboración propia

Como se propone modificar la delimitación de la Unidad, generando las Unidades 26A y 26B, al modificar el área neta, necesariamente se deberá modificar la edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, ajustando el mismo a las condiciones de cada una de las unidades de actuación urbanística resultantes.

Por otro lado, el número de viviendas también se debe ajustar considerando para cada una de las unidades su respectiva proporción en la densidad definida en el artículo 10 del Decreto 0472 de 2025, el cual modifica el artículo 99 del Decreto 1098 de 2023, de la siguiente manera:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 9. Exigencia de VIS Y VIP en el Plan Parcial Barrio Colombia.

<i>Unidad de Actuación Urbanística - UAU</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Prioritario</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Social - VIS (m²)</i>	<i>Edificabilidad de vivienda No VIS (m²)</i>	<i>Unidades de vivienda NO VIS</i>	<i>Unidades de vivienda totales</i>
1	12	532,14	7	444,02	4.345,25	67	86
2	11	473,8	7	395,33	3.868,84	59	76
3	4	181,31	3	151,28	1.480,50	23	29
4	10	433,03	6	361,32	3.535,98	54	70
5	16	732,15	10	610,9	5.978,46	92	118
6	15	687,7	10	573,81	5.615,48	86	111
7	10	471,6	7	393,6	3.849,16	59	76
8	6	263,61	4	219,96	2.152,55	33	43
9	22	1.003,82	14	837,58	8.196,80	126	162
10	18	796,49	11	664,59	6.503,85	100	128
11	18	826,58	11	689,7	6.749,55	103	133
12	26	1.172,00	16	977,91	9.570,08	147	189
13	96	4.335	60	3.617	35.398	543	699
14	9	385,53	5	321,69	3.148,10	48	62
15	37	1.683,06	23	1.404,34	13.743,23	211	271
16	28	1.282,33	18	1.069,97	10.470,97	160	207
17	11	499,92	7	417,13	4.082,18	63	81
18	18	795,44	11	663,71	6.495,25	100	128



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>Unidad de Actuación Urbanística - UAU</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Prioritario</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Social - VIS (m²)</i>	<i>Edificabilidad de vivienda No VIS (m²)</i>	<i>Unidades de vivienda NO VIS</i>	<i>Unidades de vivienda totales</i>
19	15	662,09	9	552,44	5.406,37	83	107
20	13	578	8	482	4.717	72	93
21	6	256,95	4	214,8	2.099,42	32	41
23	13	587,46	8	490,18	4.797,01	74	95
24	14	613,64	9	512,02	5.010,74	77	99
25	16	722,72	10	603,04	5.901,47	90	117
26	26	1.147,65	16	957,6	9.371,28	144	186
27	10	466,91	6	389,59	3.812,62	58	75
28	12	539,87	8	450,47	4.408,41	68	87
29	15	690,02	10	575,75	5.634,47	86	111
30	14	649,13	9	541,63	5.300,58	81	105
31	33	1.499,29	21	1.251,00	12.242,65	188	242
32	26	1.183,76	16	987,73	9.666,16	148	191
33	22	1.010,50	14	843,15	8.251,34	126	163
34	8	351,05	5	292,91	2.866,51	44	57
35	31	1.394,31	19	1.163,40	11.385,39	175	225
36	19	850,4	12	709,57	6.944,05	106	137
37	17	766,21	11	639,32	6.256,58	96	124
38	22	986,57	14	823,19	8.055,97	123	159



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en de Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en de Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	Edificabilidad de vivienda No VIS (m ²)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
AME 2	0	0	0	0	0	0	0
AME 3	0	0	0	0	0	0	0
AME 4	0	0	0	0	0	0	0
AME 5	0	0	0	0	0	0	0
AME 6	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1.144	51.478	717	42.954	420.348	6.444	8.302

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación – 2025

Tabla 10. Exigencia de VIS Y VIP en el Plan Parcial Barrio Colombia UAU 26

UAU	Vivienda de interés prioritario (Unidades)	Edificabilidad en de vivienda interés prioritario	Vivienda de interés social (Unidades)	Edificabilidad en vivienda de interés social	Vivienda no VIS (Unidades)	Edificabilidad NO VIS (m2)	Unidades de vivienda totales
26	26	1.147,65	16	957,60	144	9.371,28	185

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación – 2025 – Decreto 0472 de 2025

De la misma manera que se recalculan las unidades de vivienda y la edificabilidad residencial en función del área neta, se deberá recalcular el número de viviendas, tal como se presenta en el capítulo de formulación de la propuesta de modificación de la delimitación de la Unidad.

- Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística están definidas para el Plan Parcial en el artículo 9 del Decreto 0472 de 2025 que modifica el artículo 98 del Decreto 1098 de 2023, de donde 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 en dinero para espacio público:

Tabla 11. Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del Plan Parcial.

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 compensar en dinero (m ²)
1	345,74	384,65	985,59	29,45	892,43
2	164,58	585,68	462,96	10,24	1.346,86
3	0	602,49	336,56	0	351,81
4	225,96	490,21	451,77	0	1.120,17
5	130,17	1.074,08	2.411,01	0	445,89
6	87,09	444,65	1.420,32	0	1.443,99
7	468,45	321,11	736,05	0	1.063,05
8	849,7	790,2	0	0	16,81
9	350,86	1.281,89	2.283,35	16,24	966,96
10	236,25	1.176,98	624,83	0	2.012,51



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
11	154,33	1.105,78	2.022,85	0	739,39
12	77,82	656,16	1.327,44	0	3.074,56
13	6.083,37	773,46	6.883,59	0,00	3.500,16
14	143,39	208,25	0	0	1.526,78
15	775,46	689,04	2.571,81	1,37	694,52
16	488,4	1.054,27	770,58	0	1.775,47
17	186	495,04	943,72	0	16,5
18	168,43	515,07	1.444,25	0	291,75
19	221,07	593,47	559,77	0	777,05
20	1.362,74	174,66	166,43	0	261,36
21	94,43	317,06	0	0	866,91
23	280,21	94,52	0	0	2.684,83
24	75,96	416,13	0	0	1.436,68
25	884,08	321,52	0	0	2.139,28
26	428,14	470,0122	0	0	2.405,23
27	76,42	534,66	645,64	0	361,13



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
28	316,49	356,86	0	0	967
29	119,47	521,32	1.176,78	0	348,87
30	172,82	493,64	1.135,73	0	225,61
31	223,6	667,07	1.211,63	1,26	2.282,14
32	864,41	451	1.390,45	0	545,47
33	525,21	289,73	669,52	0	2.647,51
34	338,7	242,6	0	0	945,02
35	322,15	970,71	626,8	0	2.433,12
36	151,67	801,89	1.128,63	80,36	722,84
37	450,21	497,61	661,3	0	689,91
38	310,89	366,71	1.648,67	0	440,64
39	238,55	585,7	1.635,89	22,07	945,71
40	225,69	297,03	572,2	0	920,95
41	308,87	971,92	3.255,48	0	2.391,90
42	0	615,46	571,68	34,43	1.311,46
43	181,67	451,47	2.635,92	0	2.106,14



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
44	460,33	560,81	2.711,73	13,98	3.275,74
45	371,8	238,01	0	0	1.847,21
46	1.265,83	696,17	7.399,70	0	8.792,20
47	1.131,96	228,45	0	0	2.504,73
48	1.066,76	195,06	1.388,41	0	4.684,99
49	437,68	1.019,75	0	0	3.099,85
50	1.132,10	419,22	2.004,03	0	3.036,14
51	407,97	183,57	769,04	0	1.472,08
52	354,28	494,37	1.373,80	0	317,04
53	35,03	930,54	1.516,09	31,33	1.667,37
54	65,63	607,77	1.153,39	0	1.937,97
55	982,58	201,2	733,55	0	3.099,19
56	247,84	745,66	0	0	2.262,62
TOTAL	27.069,24	30.672,34	64.418,94	240,73	90.133,50

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación - 2025

Cargas urbanísticas de la UAU 26 asociadas al sistema vial:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por la calle 25 deberá conformar sobre el paramento existente los componentes de andén y zona verde y por la Calle 26 deberá conformar cesión y adecuación de vías del broche para darle continuación a la vía existente, para lo cual los paramentos se deben retrasar hasta conformar el paramento propuesto. Se deberá conformar 428,14 M² de cesión y adecuación de vías y 470,01 M² de adecuación de vías existentes correspondiente a los andenes que existen en el área de la Unidad de Actuación.

Cargas para la generación de espacio público:

Así mismo, el desarrollo de la Unidad de Actuación deberá compensar en dinero un área equivalente a 2.405,23 M² de espacio público a pagar en dinero pues esta obligación se concreta en las UAU-RO del Macroproyecto RioSur.

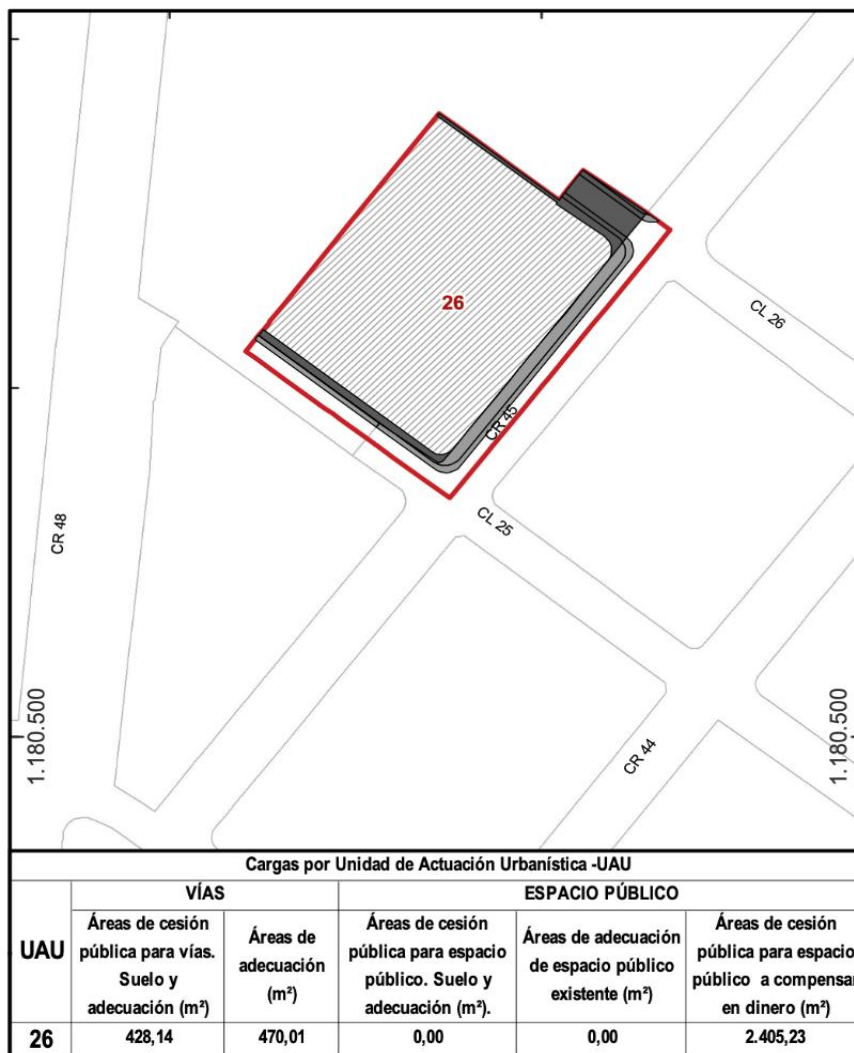
La propuesta que sometemos a estudio mantiene el modelo de ocupación adoptado y respeta los beneficios definidos para la Unidad 26. Al modificar la delimitación de la Unidad de Actuación 26, generando la 26A y la 26B, las cargas y beneficios se asignan de manera proporcional al área que comprende cada una de las nuevas Unidades, sin alterar los aspectos estructurales definidos en el plan parcial.

En cuanto a las cargas viales deberá realizar el cálculo solo de las áreas útiles que conformarían la sección pública del Plan Parcial, lo cual modifica también las áreas de cesión de suelo para vías y las áreas de adecuación para vías.

Ilustración 15: Cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística 26



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente:

Departamento Administrativo de Planeación 2023 – Decreto 0472 de 2025





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 12. Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico en la UAU 26

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Área de cesión pública para vías (Suelo y Adecuación)	Área de Adecuación (m ²)	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos (suelo y adecuación)	Área de adecuación de espacio público existente	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos (a cumplirse en dinero)
26	428,14	470,01	0,00	0,00	2.405,23

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación – 2024.

Usos del Suelo.

Con relación a los usos del suelo, se mantendrán los usos del suelo que el decreto 1098 de 2023 asignó para las diferentes unidades de actuación del Plan Parcial, respetando la intensidad de usos definida en el Artículo 255 del Acuerdo 048 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.

Situación actual de la Unidad de Actuación Urbanística 26

Conformación de la UAU 26

Según el proyecto de delimitación de las unidades de actuación del Plan Parcial, la conformación de la Unidad de Actuación Urbanística se define conforme al artículo 95 del decreto 1098 de 2023, y se conforma de los siguientes predios:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 13. Información de los predios que conforman la UAU 26.

UAU	INMUEBLES QUE CONFORMAN LA UAU26 BARRIO COLOMBIA				
	LOTE	CBML	Matrícula Inmobiliaria	Nomenclatura de los predios	Área de lote (m2)
26	16	14010070016	001-82131	Carrera 45 25 -01	114,96
	16	14010070016	001-82132	Calle 25 45 -10	
	16	14010070016	001-82133	Carrera 45 25 -05	
	16	14010070016	001-82134	Carrera 45 25 -16	
	32	14010070032	001-3703	Carrera 45 25 -11	138,32
	15	14010070015	001-87921	Carrera 45 25 -15	232,02
	14	14010070014	001-629267	Carrera 45 25 - 31	131,47
	13	14010070013	001-385455	Carrera 45 25 - 35	82,36
	12	14010070012	001-114717	Carrera 45 25 -39	97,01
	11	14010070011	001-519355	Carrera 45 25 - 43	165,93
	11	14010070011	001-519356	Carrera 45 25 - 41 (201)	
	11	14010070011	001-519357	Carrera 45 25 - 41 (301)	
	10	14010070010	001-375374	Carrera 45 25 - 47	83,36
	9	14010070009	001-502281	Carrera 45 25 -53	83,77
	8	14010070008	001-629268	Carrera 45 25 -61	167,92
	7	14010070007	001-213695	Carrera 45 25 - 35	167,93
	6	14010070006	001-173183	Carrera 45 25 - 75	167,93
	5	14010070005	001-1088363	Carrera 45 25 - 79	100,76
4	14010070004	700001461	Carrera 45 25- 83	128,05	
31	14010070031	700001462	Carrera 45 25 - 91	23,09	



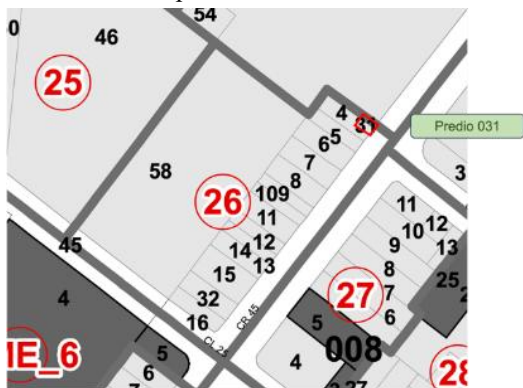

Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	INMUEBLES QUE CONFORMAN LA UAU26 BARRIO COLOMBIA				
	LOTE	CBML	Matrícula Inmobiliaria	Nomenclatura de los predios	Área de lote (m2)
	58	14010070058	001-927025	Calle 26 45 -40	3.280,95
TOTAL ÁREA NETA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 26					5.166,87

Fuente: Equipo formulador – 2025

Nota: Es importante anotar que el área de los predios con base en la cual se efectúa esta modificación del Plan Parcial, corresponde al área establecida en las fichas catastrales y las matrículas inmobiliarias, de los predios de la unidad de actuación urbanística UAU26, por lo que el interesado, previamente a la solicitud de la licencia urbanística, debe hacer la actualización o aclaración para la corrección de áreas y/o linderos correspondientes, de acuerdo con la Instrucción Administrativa conjunta 001 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 1 de la Superintendencia de Notariado y Registro, expedida el 20 de mayo de 2009, o las disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Tabla 14. Descripción y estado actual de los predios que conforman la UAU 26 del Plan Parcial Barrio Colombia.

Predio 031	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 0,45% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Carrera 45 25 - 91
Matricula Inmobiliaria No.	No se conoce



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Asignación de número catastral	700001462
CBML	14010070031
Área de lote según Catastro:	23,09 m2
Tipo de titularidad:	Poseedor
Nombre propietario:	Marleny de las M Misa Ayala







Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 004	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 2,48% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU	
Dirección del predio:	Carrera 45 25 - 83
Matricula Inmobiliaria No.	No se conoce
Asignación de número catastral	700001461
CBML	14010070004
Área de lote según Catastro:	128,05 m2
Tipo de titularidad:	Poseedor
Nombre propietario:	Nubia de Jesús Muñoz Castrillón



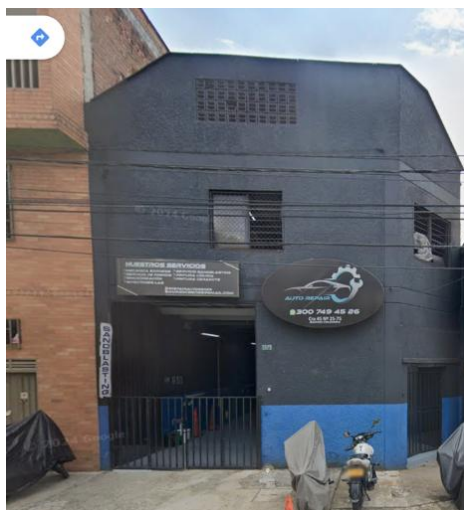
Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 005	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 1,95% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU	
	
Dirección del predio:	Carrera 45 25 - 79
Matricula Inmobiliaria No.	001-1088363
CBML	14010070005
Área de lote según Catastro:	100,76 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Luis Guillermo Mesa Rojas
Observaciones a la Socialización: En el predio hay actividad industrial consolidada y permanente.	



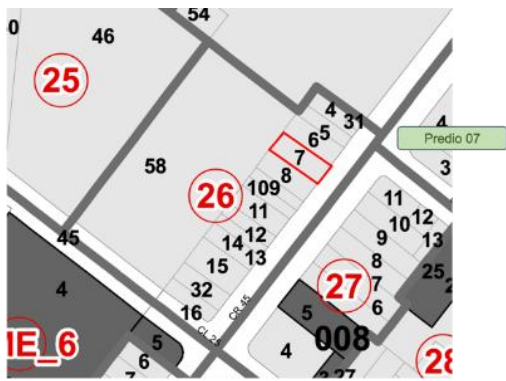

Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 006	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 3,25% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU	
Dirección del predio:	Carrera 45 25 - 75
Matricula Inmobiliaria No.	001-173183
CBML	14010070006
Área de lote según Catastro:	167,93 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Sociedad Cualos SAS
Observaciones a la Socialización: Alberga actividad industrial consolidada y permanente.	





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 007	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 3,25% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Carrera 45 25 - 65
Matricula Inmobiliaria No.	001-213695
CBML	14010070007
Área de lote según Catastro:	167,93 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Hilda Nora Vélez Sierra



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 008	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 3,25% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 61
Matricula Inmobiliaria No.	001-629268
CBML	14010070008
Área de lote según Catastro:	167,92 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Aldana Lucy Guevara





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 009	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 1,62% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 53
Matricula Inmobiliaria No.	001-502281
CBML	14010070009
Área de lote según Catastro:	83,77 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos, cada uno representa un 50%
Nombre propietario:	Juan Camilo Posada Aristizábal y Camilo Andrés Escobar Zuluaga



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 010	
<p>Porcentaje de participación dentro de la UAU: 1,61%</p> <p>Etapa de desarrollo propuesta: 26B</p> <p>Localización del predio dentro de la UAU</p> 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 47
Matricula Inmobiliaria No.	001-375374
CBML	14010070010
Área de lote según Catastro:	83,36 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Rosalba González Castaño



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 011	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 3,21% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 43
Matricula Inmobiliaria No.	001-519355
CBML	140100700119
Área de lote según Catastro:	165,93 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos – Sometido a PH
Nombre propietario:	Sociedad T Escobar SA





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 011	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 3,21% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 41 Int. 201 y 301
Matricula Inmobiliaria No.	001-519356 Y 001-519357
CBML	140100700119
Área de lote según Catastro:	165,93 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos – Sometido a PH
Nombre propietario:	Nelly del Socorro Zapata Osorno



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 012	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 1,88% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 39
Matricula Inmobiliaria No.	001-114717
CBML	14010070012
Área de lote según Catastro:	97,01 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Noe Cardona Aristizábal



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 013	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 1,59% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 35
Matricula Inmobiliaria No.	001-385455
CBML	14010070013
Área de lote según Catastro:	82,36 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	María Eugenia Escobar Pareja



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 014	
<p>Porcentaje de participación dentro de la UAU: 2,54%</p> <p>Etapas de desarrollo propuesta: 26B</p> <p>Localización del predio dentro de la UAU</p>	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 31
Matricula Inmobiliaria No.	001-629267
CBML	14010070014
Área de lote según Catastro:	131,47 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Cat Inmobiliario SAS



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 015	
<p>Porcentaje de participación dentro de la UAU: 4,49%</p> <p>Etapa de desarrollo propuesta: 26B</p> <p>Localización del predio dentro de la UAU</p> 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 15
Matricula Inmobiliaria No.	001-87921
CBML	14010070015
Área de lote según Catastro:	232,02 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Elsy Bustamante de Moreno 33,32% Álvaro Ignacio Moreno Bustamante 22,23% Beatriz Elena Moreno Bustamante 22,23% Gloria Cecilia Moreno Bustamante 22,23% Tomas Bernal Moreno 5,56%



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 032	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 2,68% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 11
Matricula Inmobiliaria No.	001-3703
CBML	14010070032
Área de lote según Catastro:	138,32 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	Marta Elena Jaller Raad



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 016	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 2,23% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 - 01
Matricula Inmobiliaria No.	001-82131
CBML	14010070016
Área de lote según Catastro:	114,96 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos – Sometido a PH
Nombre propietario:	María Sonia Montoya Burgos



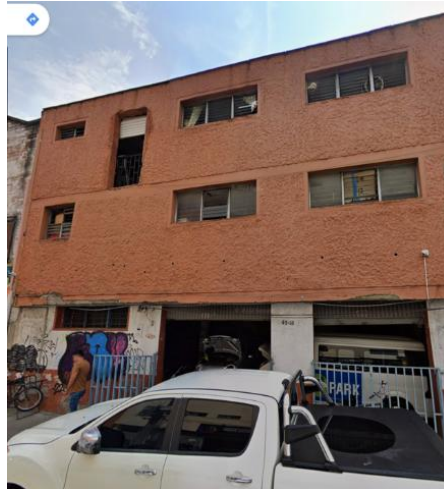
Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 016	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 2,23% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Cra. 45 25 – 05 y Calle 25 45 - 16
Matricula Inmobiliaria No.	001-82133 y 001-82134
CBML	14010070016
Área de lote según Catastro:	114,96 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos – Sometido a PH
Nombre propietario:	Eliana María Restrepo Castro



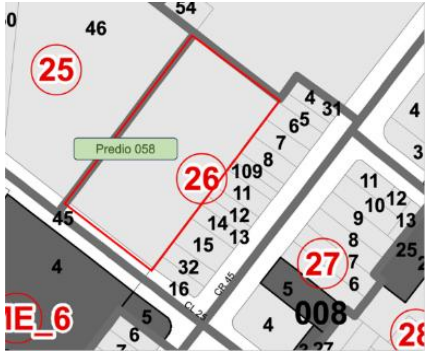

Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 016	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 2,23% Etapa de desarrollo propuesta: 26B Localización del predio dentro de la UAU	
Dirección del predio:	Calle 25 45 -10
Matricula Inmobiliaria No.	001-82132
CBML	14010070016
Área de lote según Catastro:	114,96 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos – Sometido a PH
Nombre propietario:	Laura Quiceno Montoya





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predio 058	
Porcentaje de participación dentro de la UAU: 63,59% Etapa de desarrollo propuesta: 26A Localización del predio dentro de la UAU 	
Dirección del predio:	Calle 26 45 -40
Matricula Inmobiliaria No.	001-927025
CBML	14010070058
Área de lote según Catastro:	3.280,95 m2
Tipo de titularidad:	100% derechos
Nombre propietario:	PONTUM SAS (Antes CAT SAS)

Fuente: Elaboración propia Equipo formulador con imágenes del visor de Googlemaps - 2024

Estudio técnico de evaluación, análisis y conceptualización urbanística - licencias urbanísticas otorgadas y conformación predial resultante

- Objeto del estudio
 El presente capítulo tiene el propósito de revisar la intervención urbanística en los predios localizados en el sector, sobre la carrera 48 entre las calles 25 y 26, como elemento de análisis de la conformación actual de los inmuebles, y la posible vinculación a los desarrollos que se proponen en el Decreto de adopción del plan parcial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta revisión documental, permite al mismo tiempo, tener información sobre el cumplimiento de cesiones obligatorias gratuitas a favor de la entidad territorial y la verificación si para estos predios opera la ultraactividad de la norma que consagra tanto el Decreto Ley 019 de 2012 como el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015:

PARÁGRAFO 4. *Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o; b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.*

- Inmuebles objeto de estudio

Los predios analizados corresponden a cinco bodegas industriales, que ejecutaron licencias urbanísticas con anterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014 y la adopción de los Macroproyectos para las áreas de intervención estratégica. Como las licencias urbanísticas se otorgaron antes de que el Municipio de Medellín (hoy Distrito) delimitara las Unidades de Actuación Urbanística, y estaban asociadas a la conformación predial del sector, algunas de estas construcciones están hoy localizadas en la Unidad de Actuación Urbanística 25, área que no es objeto de esta solicitud, pero que para este análisis es indivisible a las intervenciones en la Unidad 26. Los desarrollos urbanísticos corresponden a las siguientes direcciones:

- Carrera 43 N.º 24-30 y 24-46
- Calle 25 N.º 45-90, 45-70 y 45-40
- Calle 26 N.º 45-95 y 45-75

Estos inmuebles están identificados bajo las matrículas inmobiliarias N.º 001-892623, 001-892620 y 001-927095, todas de propiedad de PONTUM S.A.S (antes CAT S.A.S), que corresponden al predio que conforma la Unidad 25 y que no son objeto de este análisis.





Solo será objeto de la modificación el Predio 058 de la UAU 26, con su matrícula inmobiliaria 001-927025 ubicado en la calle 26 45 - 40.

- Alcance del Análisis
El análisis comprendió un proceso técnico y documental riguroso, que incluyó:
 - Revisión detallada de las licencias urbanísticas expedidas a cada uno de los inmuebles, incluyendo sus resoluciones, planos urbanísticos y demás documentos técnicos.
 - Identificación de las cesiones obligatorias realizadas (vías públicas, andenes y demás áreas de uso público).
 - Establecimiento de la trazabilidad jurídica y urbanística de los predios actuales, con reconstrucción de los actos administrativos, subdivisiones, fusiones y otros procedimientos que dieron lugar a su configuración actual.

Este análisis permitió determinar con precisión el origen predial y el proceso de transformación normativa y urbanística al que fueron sometidos los inmuebles, lo que constituye una base sólida para cualquier actuación futura sobre los mismos.

- Marco normativo aplicable
A partir de los estudios realizados, se evaluó si los predios cuentan con derechos urbanísticos adquiridos con base en licencias vigentes y ejecutoriadas, o si por el contrario deben acogerse a lo dispuesto en el marco normativo contenido en el Decreto Municipal 1098 de 2023 (diciembre 27), y las modificaciones al plan parcial contenidas en el Decreto 472 de 2025.
- Verificación de los usos y áreas aprobadas en las licencias urbanísticas
Como parte del análisis técnico realizado, se procedió a verificar si en las licencias de construcción otorgadas se definieron de manera explícita, dentro del “Cuadro de Áreas General”, los usos autorizados y los metros cuadrados (m²) aprobados para cada una de las destinaciones (privadas y comunes), de acuerdo con lo establecido por la normatividad urbanística vigente al momento del licenciamiento.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En los casos en que se identificaron modificaciones, reformas o ajustes posteriores a las licencias iniciales, se constató si dichos actos administrativos correspondieron únicamente a redistribuciones internas de las áreas construidas, sin afectar los parámetros urbanísticos fundamentales.

En particular, se evaluó que dichas modificaciones no alteraran:

- Las áreas privadas y comunes aprobadas,
- Las áreas públicas cedidas (vías, zonas verdes, andenes, aislamientos o retiros),
- Las áreas sujetas a afectación vial, y
- Las obligaciones urbanísticas relacionadas con zonas de esparcimiento, equipamientos colectivos u otros sistemas generales.

Esta verificación permite establecer la validez y coherencia entre los diferentes actos de licenciamiento y definir con mayor precisión el potencial de desarrollo de los predios objeto del estudio, así como la viabilidad jurídica y técnica para su incorporación a procesos urbanísticos futuros.

- Evaluación técnica de las licencias urbanísticas otorgadas

Como parte del estudio integral se realizó el análisis detallado de la Licencia de Construcción N.º C1-909-2004, expedida el 18 de junio de 2004 por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, radicada bajo el número C001-731-2004, la cual constituye uno de los principales antecedentes urbanísticos del conjunto predial analizado.

Alcance licencia de construcción del 2004

La mencionada licencia urbanística comprendió las siguientes actuaciones:

- Reconocimiento y reforma del primer piso.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Destinación de 15 locales comerciales.
- Área total del lote: 28.751,49 m²
- Área construida autorizada en primer piso: 22.530,88 m²
- Área para demoler: 4.036,12 m²
- Área reconocida construida existente: 17.130,54 m²

Licencias anteriores amparadas

Dentro de esta licencia se reconocieron y ampararon áreas construidas autorizadas por licencias urbanísticas previas, a saber:

- Licencia N° 1484/60 → 2.480,00 m²
- Licencia N° 1570/62 → 3.188,91 m²
- Licencia N° 1305/62 → 385,00 m²
- Licencia N° 2073/62 → 1.350,00 m²
- Licencia N° 409/65 → 2.031,55 m²

Total de área construida amparada por licencias previas: 9.436,46 m²

Observaciones técnicas

Este análisis permite identificar una secuencia clara de actuaciones urbanísticas, donde la Licencia C1-909-2004 se constituye en un acto de consolidación y regularización del desarrollo previo del predio, mediante el reconocimiento formal de edificaciones existentes y su redistribución para usos comerciales.

Este antecedente resulta fundamental para:

- Reconstruir la trazabilidad normativa del proceso constructivo,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

- Confirmar la validez de los usos y áreas autorizadas por acto administrativo,
- Evaluar las posibles restricciones, obligaciones o áreas de cesión exigidas al momento del licenciamiento.

Ilustración 15. Licencia de Construcción C1-909-2004

CURADURIA URBANA PRIMERA MUNICIPIO DE MEDELLIN						Hoja N° 1	
Alin C1-731-2004 AL: Urb: Almagan			Cod.	Mz.	Lt.	Bl.	Lic. N°: C1-909-2004
Dirección: Calle 27 No. 45-59			T-1109/93				Ver lic N°: Ver Hoja 2 y 3
ALINEAMIENTO						LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
Via	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin ant	Antejardin	Interesado: Almagan S.A.	
CL 25	9,00	1,60		12,00		Firma Arq: Luis Carlos Arango C. Mat N° 4937	
CL 27	8,00	2,00	2,00	16,00		Para: Reconocimiento y Reforma 1 Piso.	
CR 45	9,60	2,60		16,00		Destinaciones: 16 Locales.	
CR 48	7,00	1,60	2,00	Vble	8,50	Avalúo Const: \$6.076.752.560 Radicado: C001-731-2004	
Nuevo paramento: Por Calles 25, 27 y Carrera 45 el actual, respetar por Carrera 48, 8.50 metros del borde interior de andén. Válido únicamente para legalizar lo existente, reformas y adiciones internas que no involucren las vías obligadas exigidas por el Departamento Administrativo de Planeación.						Imp. Const: \$36.659.356 Boleta Nro.: Exento	
Retroseso:						Nomenclatura: IMP.CONST. \$24.108.170 Boleta Nro.: DA-3561	
Proyecto Nro:			Radio de Ochoave:			Otros: Boleta Nro.:	
Observaciones: Para nuevos desarrollos debe cumplir con trámite de urbanización teniendo en cuenta las vías obligadas exigidas por el Departamento Administrativo de Planeación, total público variable mayor a 16.00 metros, otros retiros según normas.						Frente: Variable A.L piso 1o.	
Vigente desde: 17/06/2004 Hasta: 17/06/2006						Fondo: Variable A.C. Sotanos:	
Demarcador: Rodolfo López			Curador:			Area lote: 28.751,49 m² A.C. pisos sup:	
La presente tarjeta de alineamiento es un documento informativo sobre los paramentos que se deberán respetar en el lote motivo de consulta. Para iniciar cualquier proceso constructivo, deberá contar con la respectiva licencia de construcción o urbanismo otorgada por la curaduría urbana, so pena de las sanciones previstas en la ley. En caso de vencimiento del presente alineamiento deberá solicitarse nuevamente, salvo que exista licencia, caso en el cual deberá acogerse a la vigencia de la misma. Se						A.C. piso 1o. 22.630,88 m² A.C. Total: Reforma 50% 22.630,88m2	
						Observaciones: *Con la presente aprobación se reconocen 17.130.54m2 que no se encontraban amparados en las licencias de construcción. Las Licencias No. 1570/62, 409/65, 1484/60, 1305/62 y 2074/62, se anulan con la presente actuación (Area Total Construida amparada 9.436.46m2).	
						Nota: Area a demoler 4.036.12m2	
						Firma: Curaduría Primera AMD Fecha exp: Junio 18-2004	
						Vo Bo Prop. Horizontal: Vo Bo Variación PH	
						Firma: Firma	
						Fecha: Fecha	

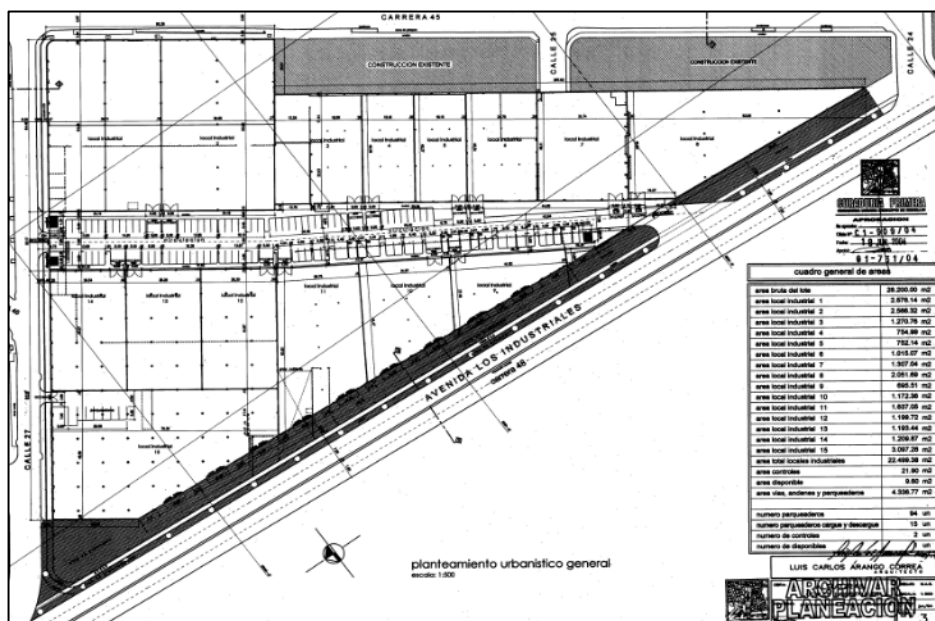
Fuente: archivo Departamento Administrativo de Planeación





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 16. Planteamiento Urbanístico (Reforma 50%) - 22.530,88 M2



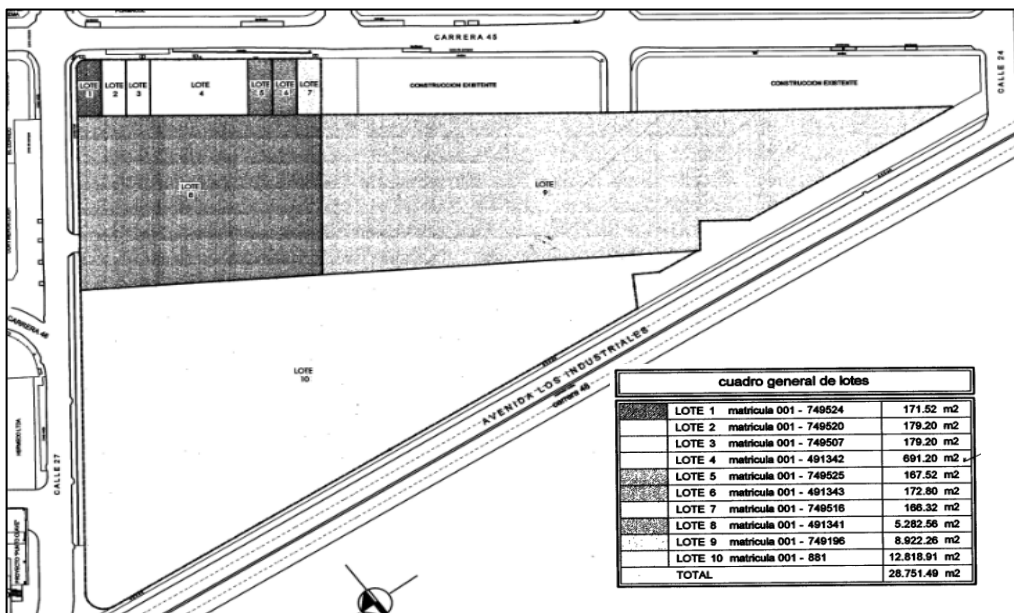
Fuente: archivo Departamento Administrativo de Planeación

- ✓ OFICIO N°C1-731-04 (junio 18-2004) – Curaduría Urbana Primera de Medellín
 - Se aprueba la Integración Lotes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

**Ilustración 17. Plano General de Lotes a Integrar (10 Mat. Inmobiliarias.) – Área Total
 28.751,49 M2**



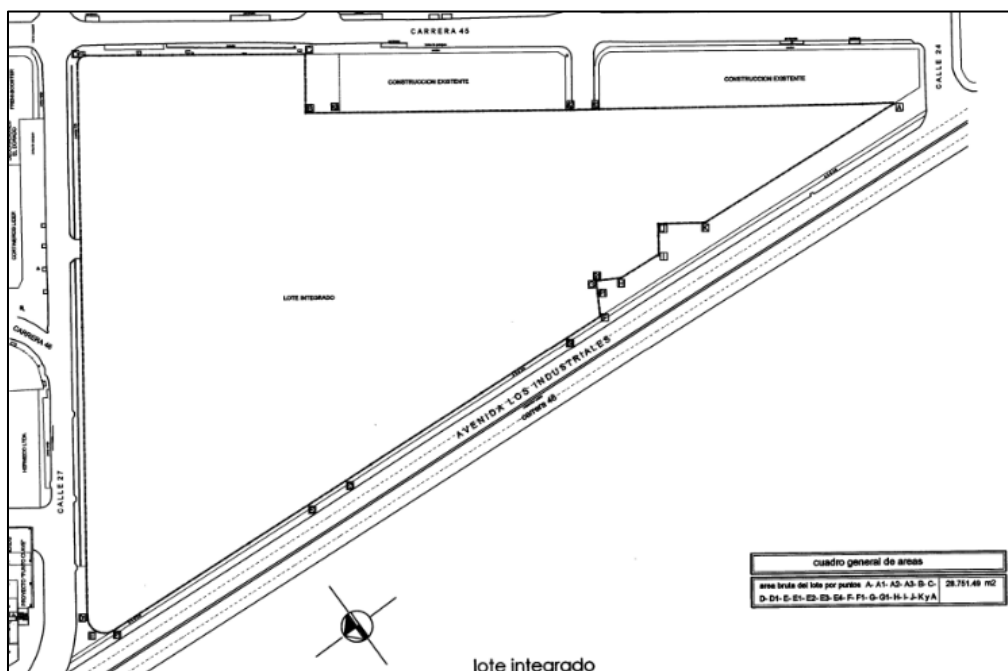
Fuente: archivo Departamento Administrativo de Planeación

En la escritura por medio de la cual se realiza el englobe de estos predios adquiridos por ALMAGRAN (3244 del 30 de noviembre de 2004, otorgada por la Notaría 11 de Bogotá) se puede apreciar que al describir los linderos de los predios 9 (MI 001-749196) y 7 (MI 001-749516) se manifiesta que lindan con la “futura calle 26), y en la matrícula inmobiliaria 001-881 que corresponde al lote 10 de este trámite, se encuentra incluida la faja de terreno que se vendió al Municipio de Medellín para la ampliación de la avenida de Los Industriales, según se desprende de la anotación 02 (escritura 280 de febrero 13 de 1957 otorgada por la Notaría 7 de Medellín), faja para la que no se generó un número del matrícula inmobiliaria, como hemos afirmado a lo largo de este escrito.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 18. . Integración Lotes – Área Total 28.751,49 M2



Fuente: archivo Departamento Administrativo de Planeación

✓ **RESOLUCIÓN N°C1-VP-388-2005 (Febrero 16 2005) – Curaduría Urbana Primera de Medellín – Radicado N°C001-388-2005**

- Se otorgó Variación a Planos – Reforma 50% 1 Piso
- Destinación 14 Locales - Se anuló una (1) Destinación
- Área Total Lote: 28.751,49 M2
- Reconocimiento: 17.130,54 M2
- Licencias Amparadas: 9.436,46 M2
- Área Para Demoler: 2.061,22 M2
- Reforma del 50%: 24.505,78 M2
- Área Total Construida 1 Piso: 24.505,78 M2

Nota: Mediante Escritura N°1862 del 13 de abril de 2005, se realizaron las declaraciones sobre constitución de la urbanización Pier 30 y por lo tanto, a través de este título se destinaron los predios a ser Incorporados al Espacio Público para Vías Públicas identificadas como la Lote N°3 Etapa 1 (Calle



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

25) y Lote N°6 Etapa 1 (Calle 26), adicionalmente Incorporación al Espacio Público y Lote N°8 Etapa 1 contiguo a la Carrera 48 – Avenida Industriales, además Inmuebles Privados: Lote N°1 Etapa 1; Lote N°2 Etapa 1; Lote N°4 Etapa 1; Lote N°5 Etapa 2 y Lote N°7 Etapa 1

✓ **RESOLUCIÓN N°C1-VP-3601-2005 (noviembre 30-2005) – Curaduría Urbana Primera de Medellín – Radicado N°05001-1-05-3601**

- Se otorgó Variación a Planos – Modificación de la Licencia
- Destinación 14 Locales - Se anuló una (1) destinación
- Área Total Lote: 28.751,49 M2
- Reconocimiento: 17.130,54 M2
- Licencias Amparadas: 9.436,46 M2
- Área para demoler: 2.061,22 M2
- Reforma del 50%: 24.505,78 M2
- Área Total Construida 1 Piso: 24.505,78 M2

Nota: Mediante Escritura N°1902 del 29 de marzo de 2006, se realizó Modificación a la Constitución de la Urbanización – Desafectación – Cesión de Fajas. Se determinaron cambios al Planteamiento Urbanístico sobre los siguientes predios Lote N°8 Etapa 1 será un inmueble privado y no destinado a ser Incorporados al Espacio Público contiguo a la Carrera 48 – Avenida Industriales. Lote N°6 Etapa 1 (Calle 26) se desprende en los siguientes inmuebles independientes, Lote N°5C de las Etapas 4A y 5 a la incorporación futura para Vía Pública identificada como Calle 26 y Lote N°6 de la Etapa 2 destinado para ser incorporado a la Vía Pública identificada como Calle 26. Adicionalmente del Lote N°5 Etapa 2 se desprenden Lote N°5A de las Etapas 4A y 5 y Lote N°5B de la Etapa 4B.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 19. Resolución N°C1-VP-3601-2005

Alin No.		CURADURIA URBANA PRIMERA MUNICIPIO DE MEDELLIN		Hoja No. 1
		ADICIONES Y REFORMAS		SP NOMENCLATURAS
Para	Variación a Planos (Reforma 50%)			Carrera 48 No. 24-100
Destinaciones	14 Locales	Radicado C001-388-2005		(101, 103, 105, 107, 110, 112, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129) y 110
Area construida	**	Resolución VP-388-2005		Calle 27 No. 45-147 Locales Industriales
Impuesto Const.	\$6.062.943	Boleta 61000052		Curaduría Primera AMD, Radicado C001-731-2004, Junio 18-2004
Avalúo Const.	\$303.147.159	Boleta		
Firma	Curaduría Primera AMD	Fecha	Febrero 16-05	Actualización Nomenclatura:
Para:	Licencia de Urbanismo con Construcción simultanea Lotes 18+19+20+21+22			Se anula la nomenclatura asignada según radicado C001-731-2004
Destinaciones:	Se anulan 4 destinaciones	Radicado C001-1072-2005		Nueva asignación ver oficio anexo a radicado C001-388-2005
Area construida	Ver oficio anexo Clínica Suramericana, Resolución C1-607-05			Curaduría Primera, AMD Radicado C001-388-2005, Febrero 16-2005
Impuesto Const.	Ver oficio anexo Clínica Suramericana	Boleta 61000236		Actualización Nomenclatura:
Avalúo Const.	Ver oficio anexo Clínica Suramericana	Boleta XXXX		Ver oficio anexo radicado C001-1072-2005
Firma	Curaduría Primera AMD	Fecha	Mayo 20-05	Curaduría Primera AMD, Radicado C001-1072-2005 Mayo 20-2005
Para:	Licencia de Urbanismo con Construcción simultanea Lote 3			Actualización Nomenclatura:
Destinaciones	No genera	Radicado C001-1072-2005		Ver oficio anexo Radicado 05001-1-05-3601
Area construida	Ver oficio anexo Cohan	Resolución C1-608-2005		Curaduría Primera AMD, Noviembre 30-2005
Impuesto Const.	Ver oficio anexo Cohan	Boleta 61000235		
Avalúo Const.	Ver oficio anexo Cohan	Boleta XXXXX		
Firma	Curaduría Primera AMD	Fecha	Mayo 20-05	
Para	Variación a Planos	Resolución C1-VP-3601-2005		OBSERVACIONES
Destinaciones	Se anulan 15 Destinaciones			***Reconocimiento Inicial 17130.54m2
Area construida	***	Radicado 05001-1-05-3601		Area amparada por licencias anteriores 9436.46m2
Impuesto Const.	No genera	Boleta XXXXX		Area de demoler 2061.22m2
Avalúo Const.	No genera	Boleta XXXXX		Area reforma 50% 24.505.78m2
Firma	Curaduría Primera AMD	Fecha	Nov. 30-05	Gran Total Construido reportada con Radicado C001-388-2005, 24.505.78m2
Para	Variación a Planos			Curaduría Primera AMD, Radicado C001-388-2005, Febrero 16-2005
Destinaciones	2 Locales	Radicado 05001-1-06-1159		
Area construida	No genera	Resolución C1-VP-1-06-1159		***Se actualiza total destinaciones: 10 Unidad, área total construida
Impuesto Const.	No genera	Boleta XXXXX		34.560.45m2 para reconocimientos, reformas y adiciones amparadas
Avalúo Const.	No genera	Boleta XXXXX		a la fecha del proyecto en general.
Firma	Curaduría Primera AMD	Fecha	Abril 20-06	Curaduría Primera AMD, Radicado 05001-1-05-3601, Noviembre 30-2005
Nota: Para los servicios públicos, el interesado tramitará con las E.E.P.P. lo referente a estos. La oficina no se hace responsable de la disponibilidad de ellos. Para locales esta aprobación es únicamente para construcción, su destinación o uso deberá consultarse posteriormente a la ejecución de la obra.				

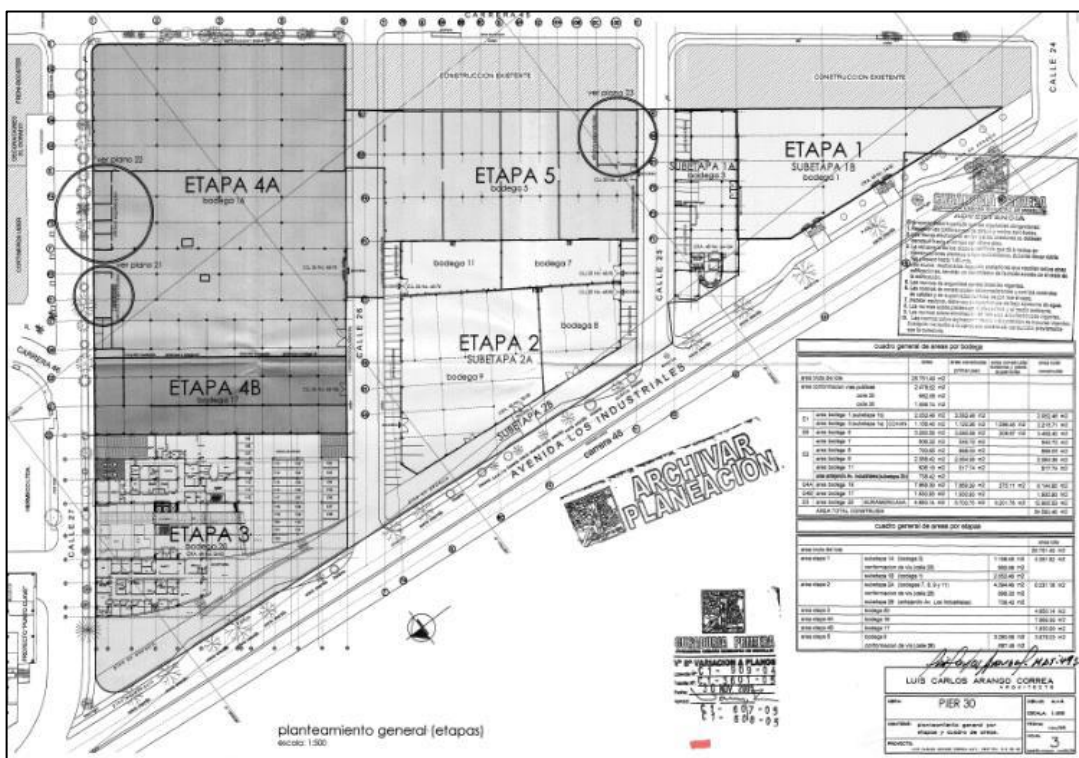
Fuente: archivo Departamento Administrativo de Planeación





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 20. Plano Resolución N°C1-VP-3601-2005



Fuente: archivo Departamento Administrativo de Planeación

✓ **OFICIO N°C1-2495-2006 (septiembre 05 -2006) – Curaduría Urbana Primera de Medellín**

- Se otorgó Variación a Planos – Etapa 5 (Bodega 5)
- Destinación 15 Locales
- Área Construida Primer Piso: 3.280,58 M2
- Área Construida Segundo Piso: 208,87 M2
- Área Total Construida: 3.489,45 M2

✓ **OFICIO N°C1-4196-06 (enero 05 -2007) – Curaduría Urbana Primera de Medellín**

- Se otorgó Variación a Planos – Plano Modificación Constitución Urbanismo Etapa 4A y 5 (Lote 5D - Bodega 5) – Planos 17



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

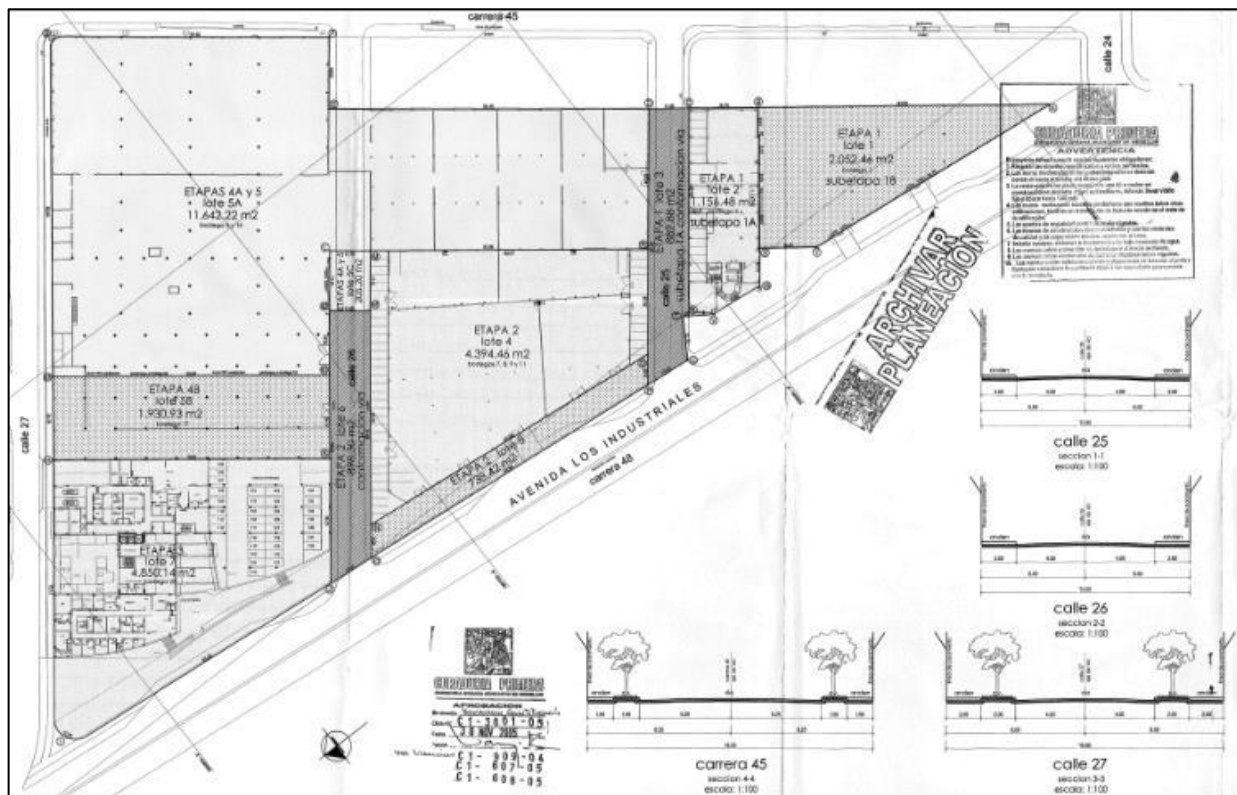
Plano 17

- D – D' / 80,23 ML
- D' – M / 41,17 ML
- M – R / 80,07 ML
- R – D / 40,00 ML
- Área Total Construida 3.280,58 M2

Plano 3

- Área Construida Primer Piso: 3.280,58 M2
- Área Construida Segundo Piso: 208,87 M2

Ilustración 21. Área Total Construida: 3.489,45 M2



Fuente: archivo Departamento Administrativo de Planeación





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

✓ **OFICIO N°C1-4196-06 (enero 05 -2007) – Curaduría Urbana Primera de Medellín**

- Se otorgó Variación a Planos Constitución Urbanismo (Bodegas 15 y 16) – Planos 17y 3
- Área Total Construido: 7.529,31 M2
- Área Conformación Vía (Calle 26): 697.45 M2
- Área Total Construida: 6.831,86 M2 (Bodegas 15 y 16)
- Área Construida Bodega 15: 3.202,52 M2
- Área Construida Bodega 16: 3.629,34 M2
- Área Piso Superior: 275,11 M2
- Área Total Construida: 6.831,86 M2 (Bodegas 15 y 16)

✓ **RESOLUCIÓN N°C4-0739-2016 (octubre 26 -2016) – Curaduría Urbana Cuarta de Medellín – Radicado N°05001-4-16-0656 del 21 de julio de 2016**

- Se otorgó Licencia de Construcción – Modalidad de Modificación para las Bodegas 5,7,8,10 y 11 del Proyecto Pier 30

Cuadro de Áreas Actualizado

- Área Construida 1 Piso: 7.101,45 M2
 - Área Libre 1 Piso: 1.312,01 M2
 - Área Construida Pisos Superiores: 208,87 M2
 - Área Total Construida: 7.310,32 M2
 - Altura: 2 pisos
 - Destinación 5 Bodegas
 - Uso de la Edificación: Comercial
 - Tipología del Proyecto: Comercial
 - Área Modificación de Fachada en Comercio: 267,39 M2
 - Área Total Aprobada: 267,39 M2
 - Obligación por Zonas Verdes: 1.31 M2
 - Obligación por Construcción de Equipamiento: 0.13 M2
- **Conclusión general**
 De la revisión de estos actos administrativos se puede concluir que el proceso de englobe que se efectuó a través de la escritura 3244 de 30 de noviembre de 2004, otorgada por la Notaría 11 de Bogotá, conformando un predio de 28.751,49 M², al que le correspondió la matrícula inmobiliaria 001-881253, y que fue adquirido en el año 2005 por Conexión Comercial SA, según consta en la escritura pública 8207 del 20 de diciembre de 2005 otorgada por la Notaría 12 de Medellín, tenía como propósito principal consolidar un desarrollo por etapas de un proyecto comercial y de servicios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para la época en que se otorga la primera licencia, se encontraban vigentes el Acuerdo 62 de 1999 por medio del cual se adopta el POT y el Acuerdo 23 de 2000 por medio del cual se adoptan las fichas de normativa urbana y rural para el Municipio.

Estos predios quedaron incluidos en el polígono Z5_RED_7, categoría de suelo industrial en transformación, para el que se autorizaba el desarrollo sin plan parcial con menores aprovechamientos. Los parámetros de desarrollo se resumían de la siguiente forma:

- En concordancia con el Modelo de Ciudad, las intervenciones en esta zona, como parte del Corredor de Servicios Metropolitano, se realizarán bajo condiciones de control ambiental, buena accesibilidad, espacio público generoso y regulaciones a la circulación, con miras a mejorar la calidad urbana del sector y su vinculación al tejido de ciudad.
- Conformar estas áreas como actividad múltiple con predominio de producción de gran empresa y de cobertura metropolitana. Las propuestas de redesarrollo considerarán la creación de parques industriales con procesos de producción limpios y alta tecnología, centros de investigación y desarrollo tecnológico, incubadoras de empresas, y actividades de comercio y servicios compatibles con otros usos urbanos.
- Integrar la zona con la franja del río en ambos costados y sus quebradas afluentes en especial con el centro de equilibrio del Sur, con tratamientos de generación recuperación y mejoramiento del espacio público, disposición y volumetría de las edificaciones, áreas libres y visuales y adecuando los ejes de la red peatonal general de ciudad.
- Condicionar en términos de control ambiental, todas las actuaciones en el sector con miras lograr una alta calidad urbana y su vinculación al tejido de la ciudad.
- **El polígono se podrá desarrollar mediante los siguientes planes parciales y se tomarán como áreas mínimas:**
 - **Entre calles 24 y 29, vía regional y carrera 48.**
 - **Entre calles 14 y 24, vía regional y carrera 48.**
 - **Calles 17 y 24 y carreras 48 y 43 F.**
- Las actividades existentes podrán continuar sujetas a reglamentaciones de manejo ambiental, control de accesibilidad, cargue y descargue hasta tanto se adopte e implemente el plan parcial.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Se podrán hacer adiciones o reformas en las industrias o equipamientos existentes siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas. Igualmente se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos o sedes de la administración pública sin plan parcial.
- Los sectores con industrias con procesos productivos de gran impacto ambiental y generadoras de alto tráfico pesado, seguirán contando con una reglamentación estricta de zonificación, en los cuales se excluye la posibilidad de mezcla con el uso residencial mezclando solo aquellos usos compatibles con dicha situación ambiental.

Tal como se puede verificar en la documentación estudiada, buena parte de estos predios se destinaron al desarrollo de un proyecto comercial (Pier 30) a partir de la edificabilidad que se autorizaba sin plan parcial; en ejecución del mismo, se dio cumplimiento a las cesiones para vías que hicieron posible la consolidación del sistema vial del sector.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

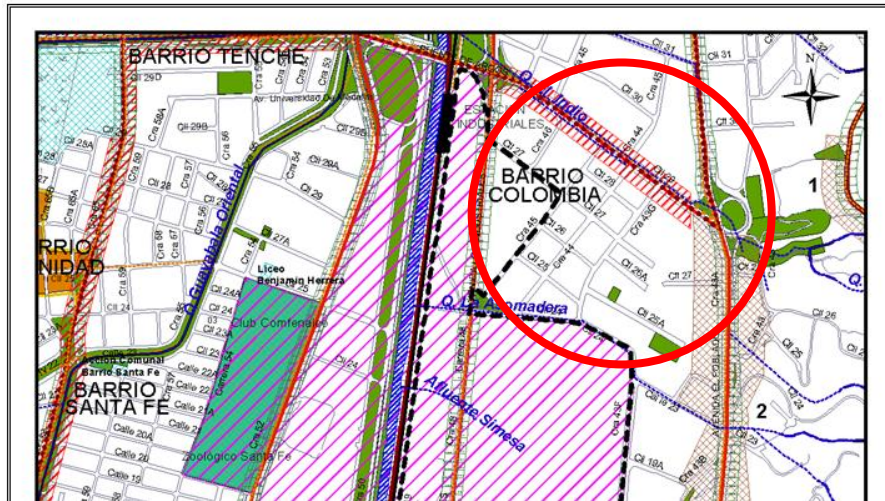
Ilustración 22. Ficha de Normativa urbana, polígono Z5_RED7



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Zona: Sur - Oriental	Código del Área de Planeamiento: Z5_RED7
Barrios: Villa Carlota, parte de Barrio Colombia y Manila.	Superficie: 58.36 Ha. Hoja No 1/3

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO



CONVENCIONES

Perimetro del Area de Planeamiento	Corredor estructurante, cobertura zonal
Espacio público	Via estructurante existente
Area de importancia recreativa y paisajística	Via estructurante proyectada
Equipamiento	Via Nacional y/o Regional Proyectada
Centralidad zonal	Sistema de transporte de mediana capacidad
Centralidad barrial	Red peatonal general de ciudad
Corredor Metropolitano de Servicios	Red caminera
Corredor construido de importancia ambiental	Tren Metropolitano (Metro)
Corredor especializado. 1-Corredor turístico (Carretera las Palmas), 2- Gestión empresarial y financiera (Av 43 El Poblado)	SISTEMA HIDROGRAFICO
Cono de aproximacion al Aeropuerto - Zona de riesgo tecnologico	Canal
	Cobertura
	Corriente natural



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Zona: Sur - Oriental	Código de Área del Planeamiento: Z5 RED7
Barrios: Villa Carlota, parte de Barrio Colombia y Manila. (sector Simesa)	Superficie: 58,36 Ha. Hoja No 3/3

NORMAS GENERALES

TRATAMIENTO : REDESARROLLO		
Orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad, de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.		
Ver artículo 157 del Acuerdo 62 de 1999.		
CATEGORÍAS DE USO	APROVECHAMIENTO ^{*(1)}	
	Desarrollo sin Plan Parcial (Área Neta)	Desarrollo con Plan Parcial (Área Neta)
ÁREA CON USOS ESPECIALIZADOS: ÁREA DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Cuadro de asignación de usos: Áreas de producción de gran empresa y en consolidación. Ver artículo 163, 165 y 173, del Acuerdo 62 de 1999,	Altura Máxima. 2 pisos ^{*(2)} I.O.: 80% ^{*(3)}	I.C. 2.0 - 6.0 I.O. 80% Ver artículos 5 y 6. Acuerdo 23 de 2000.
Equipamiento – Servicio Institucional: Sede Administrativa del Seguro Social. El plan parcial determinará las características y ubicación de los equipamientos de la zona.		

Fuente: Acuerdo 23 de 2000 Municipio de Medellín

El análisis parte de dos actos fundamentales:

1. Oficio C1-731-2004 (18 de junio de 2004) – Curaduría Urbana Primera de Medellín mediante el cual se aprueba la integración de 10 matrículas inmobiliarias, consolidando un lote de 28.751,49 M² de área total.
2. Licencia de Construcción C1-909-2004 (18 de junio de 2004) – Curaduría Urbana Primera de Medellín – Radicado N.º C001-731-2004, mediante la cual
 - Amparan 9.436,46 m² de área construida previamente licenciada,
 - Se reconocen 17.130,54 m² no licenciados pero existentes,
 - Se aprueba una reforma constructiva sobre 22.530,88 m²,
 - Se establecen 15 unidades locativas industriales (locales).

Con estas dos licencias se logra una actualización integral del estado físico y jurídico del predio, identificando tanto las áreas construidas formales como las informales, y estableciendo una base para





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el desarrollo posterior. En particular, se viabiliza una reforma del 50% del primer piso, acompañada de una redistribución funcional de las áreas existentes, consolidando así la primera etapa del proyecto.

Posteriormente, se identifican otras actuaciones urbanísticas menores asociadas a Variaciones a Planos (VP), las cuales no implicaron aumentos de áreas construidas, sino ajustes puntuales en la distribución interna, número de locales, y parámetros de urbanismo.

Entre los actos destacados:

- Resolución N.º C1-VP-388-2005 (16 de febrero de 2005), mediante la cual se aprueba una reforma del 50% del primer piso y se formaliza la Constitución de la Urbanización "Pier 30", definiéndose los predios que se incorporan al Espacio Público para Vías Públicas:
 - Lote N.º 3 Etapa 1 (Calle 25),
 - Lote N.º 6 Etapa 1 (Calle 26),
 - Lote N.º 8 Etapa 1 (contiguo a la Carrera 48 – Avenida Industriales).

Esta actuación quedó protocolizada en la Escritura Pública N.º 1862 del 13 de abril de 2005.

- Resolución N.º C1-VP-3601-2005 (30 de noviembre de 2005), mediante la cual se aprueba una modificación al planteamiento urbanístico de la urbanización, redefiniendo las áreas incorporadas al espacio público. Esta modificación fue formalizada mediante la Escritura Pública N.º 1902 del 29 de marzo de 2006, en la cual se consignan los conceptos de “Desafectación y Cesión de Fajas”.

Barrio Colombia: de enclave industrial a territorio en transformación

Ubicado estratégicamente en la comuna de El Poblado, el Barrio Colombia ha sido históricamente uno de los principales enclaves industriales de Medellín. Su origen se remonta a mediados del siglo XX, cuando la ciudad experimentaba un fuerte proceso de expansión industrial. Aprovechando su cercanía al centro urbano y a importantes corredores viales como la Avenida El Poblado, la Avenida Industriales,



la Avenida Regional y la Avenida Guayabal, este sector fue consolidándose como una zona dedicada al almacenamiento, la producción y la logística.

Durante varias décadas, el Barrio Colombia albergó fábricas, bodegas, talleres metalmecánicos, imprentas, empresas textiles y centros de distribución que abastecían a la ciudad y al resto del país. Su paisaje urbano estuvo marcado por edificaciones funcionales de gran formato, calles con tráfico pesado y una actividad eminentemente productiva.

Sin embargo, a partir de los años noventa y especialmente en el siglo XXI, el barrio comenzó a transformarse gradualmente. La presión inmobiliaria del sur de El Poblado, la desindustrialización progresiva del área metropolitana, y la emergencia de nuevas economías urbanas como la cultura, el entretenimiento y la creatividad, han impulsado un cambio en el uso del suelo. En consecuencia, muchas de las antiguas estructuras industriales han sido adaptadas para albergar galerías de arte, bares, discotecas, restaurantes, estudios de diseño, coworking, confecciones y centros culturales.

Hoy, el Barrio Colombia se encuentra en una fase de transición: conviven aún algunos usos industriales y logísticos con nuevas dinámicas propias de los distritos creativos y de servicios. Esta dualidad le da una identidad híbrida que lo convierte en un lugar estratégico para la renovación urbana y la innovación, siendo además un punto de atención para políticas de desarrollo sostenible e inclusión social.

Descripción del área en estudio – Manzana 007 del Barrio Colombia (UAU 26)

La zona objeto de estudio se encuentra ubicada en el tradicional Barrio Colombia, dentro de la comuna 14 - El Poblado, y está delimitada por las calles 25 y 26, y entre las carreras 45 y 48 (Avenida Industriales). Se trata de una manzana urbana compuesta por 16 predios con 21 inmuebles, caracterizada por una alta diversidad de usos y actividades económicas, propias de una zona en transformación.

En este sector se evidencia una marcada heterogeneidad funcional, con la coexistencia de usos industriales, comerciales, culturales, de servicios y residenciales. Entre los establecimientos identificados se encuentran: galerías de arte, cafetería - bares, restaurantes, estudios de diseño, talleres de confección y automotrices, industria manufacturera variada. Esta multiplicidad de actividades refleja el carácter mixto y dinámico del área, típico de un territorio en transición entre su vocación industrial tradicional y nuevas formas de ocupación asociadas a la economía creativa, el comercio y los servicios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sin embargo, también se observa una ocupación informal del espacio público, donde algunas actividades como la mecánica, el reciclaje, la venta de ropa y la carga y descarga de vehículos que se desarrollan sobre el andén y la vía dándose una ocupación del espacio público, lo que genera conflictos de uso, deterioro del entorno urbano y presión sobre la infraestructura existente.

Esta situación plantea retos y oportunidades para la consolidación de un modelo de renovación urbana equilibrada, donde puedan coexistir la productividad, la cultura y la habitabilidad, con criterios de sostenibilidad, inclusión y mejora del entorno urbano. La definición normativa de la UAU 26 dentro del Plan Parcial permite establecer mecanismos de gestión, redistribución de cargas y beneficios, y articulación con proyectos de espacio público, movilidad y equipamientos colectivos.

En síntesis, la Manzana 007 – UAU 26 es un territorio en transición que concentra potencialidades para convertirse en un núcleo articulador del Distrito Creativo del Barrio Colombia, alineado con los objetivos del Macroproyecto Río Sur y la visión de una Medellín más resiliente e innovadora.

Proceso de socialización con propietarios de la UAU 26.

El proceso de socialización con los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística 26, se ha desarrollado de manera progresiva y estratégica, con el acompañamiento de la Corporación 10/30, entidad cuya misión es unir voluntades para promover el trabajo colaborativo que haga posible encontrar soluciones concertadas y efectivas a las problemáticas y necesidades de la comunidad de Barrio Colombia, con el fin de lograr un entorno seguro y dinámico para quienes habitan y cohabitan el territorio.

Con el apoyo de esta entidad sin ánimo de lucro, se buscó generar un diálogo informado y constructivo con los actores del territorio.

El punto de partida fue una reunión informativa convocada por la Corporación 10/30, realizada el 21 de mayo de 2024 a la 1:30 p.m. en el edificio FIC46 ubicado en la ciudad de Medellín, dirigida a todos los propietarios del sector.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En este encuentro, la Empresa Urbanística Consultoría y Gestión SAS presentó el Macroproyecto Río Sur, donde entre varios temas, explicó el alcance del Plan Parcial adoptado para el Barrio Colombia, e introdujo el concepto de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), sus implicaciones normativas y los derechos y deberes de los propietarios involucrados.

A partir de esta primera socialización, varios propietarios manifestaron interés en conocer con mayor profundidad las implicaciones del Plan Parcial. Uno de los primeros en establecer contacto fue PONTUM SAS (antes CAT SAS), propietario de dos predios ubicados en la carrera 45 # 25 - 31 y calle 26 # 45 - 40, que hacen parte de la Unidad de Actuación Urbanística 26 (Predios 014 y 058). En atención a este interés, el 30 de mayo de 2024 se realizó una visita técnica al sector, organizada en conjunto con la Corporación 10/30, como primer acercamiento directo con propietarios e inquilinos en la zona de influencia de la UAU26.

Posteriormente, el 8 de julio de 2024 se efectuó una segunda visita al sector, también en compañía de la Corporación 10/30. El objetivo fue identificar predios habitados por propietarios o arrendatarios, y continuar el acercamiento directo.

Durante esta jornada se logró establecer contacto con el arrendatario del local "*El Coleccionista*" Galería, ubicado en el segundo nivel del Predio 015, carrera 45 # 25 - 15, quien proporcionó información clave sobre el propietario de este inmueble donde también opera un taller de autos clásicos en el primer nivel. Ambos pisos pertenecen al señor Álvaro Ignacio Moreno Bustamante y Familia a través de Fideicomiso, quien actúa como apoderado y vocero autorizado por la Familia.

Ese mismo día se visitó el inmueble ubicado en la carrera 45 # 25 - 31, de propiedad de PONTUM SAS (antes CAT SAS), donde opera el restaurante "*El Chorizo del Granjero*". Además, a través de la Dra. Marcela Franco de la Corporación 10/30, se estableció contacto con el señor Luis Guillermo Mesa Rojas, quien podría facilitar el acercamiento con los poseedores de los Predios 04 y 031 ubicados en la carrera 45 # 25 - 83 y carrera 45 # 25 - 91 respectivamente.

Con base en la información recolectada durante estas visitas, se dio inicio a una nueva etapa del proceso, consistente en el envío de correos electrónicos personalizados a los propietarios identificados.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En estos correos se incluía una presentación institucional de Urbanística Group – Consultoría & Gestión, una breve introducción sobre la UAU 26, y una invitación abierta a contactarse para recibir más información sobre el Plan Parcial Barrio Colombia y las posibilidades de desarrollo urbanístico en la unidad.

Como resultado de esta convocatoria directa, se logró establecer contacto con seis nuevos propietarios, quienes respondieron a través de llamadas telefónicas, mensajes por WhatsApp o coordinando reuniones presenciales o virtuales.

Los propietarios contactados fueron:

- Aldana Lucy Guevara, propietaria del Predio 008 ubicado en la carrera 45 # 25 – 61.
- Hilda Nora Vélez Sierra, propietaria Predio 007 ubicado en la carrera 45 # 25 – 65.
- Camilo Andrés Escobar Zuluaga, propietario en proindiviso del Predio 009 ubicado en la carrera 45 # 25 - 53.
- Álvaro Ignacio Moreno Bustamante y Familia a través de Fideicomiso, quien actúa como apoderado y vocero autorizado del Predio 015 ubicado en la carrera 45 # 25 – 15.
- María Eugenia Escobar Pareja, propietaria del Predio 013 ubicado en la carrera 45 # 25 – 35.
- Nelly del Socorro Zapata Osorno, propietaria de dos inmuebles sometidos a propiedad horizontal, ubicados en la carrera 45 # 25 - 41 (aptos 201 y 301), Predio 011.

En función de la disponibilidad y el canal preferido de cada propietario, se programaron las siguientes reuniones o contactos entre los días 6 y 22 de agosto de 2024:

- **Agosto 6** – Contacto telefónico de Juan David Mesa Villegas (Consultor) con Álvaro Ignacio Moreno Bustamante (Predio 015) a quien se le explicó el proceso.
- **Agosto 6** – Reunión presencial en el centro comercial Oviedo con Juan David Mesa Villegas y la propietaria María Eugenia Escobar Pareja (Predio 013).
- **Agosto 6** – Coordinación por WhatsApp con Camilo Andrés Escobar Zuluaga (Predio 009) para llamada informativa con Giovanni Baghino (Consultor) el 13 de agosto.
- **Agosto 8** – Respuesta por correo de Nelly del Socorro Zapata Osorno (Predio 011 – Aptos 201 y 301), se le explicó el proceso y se coordinó contacto con su hija Martha Isabel Isaza.
- **Agosto 13** – Reunión virtual con la apoderada de Aldana Lucy Guevara (Predio 008).
- **Agosto 22** – Reunión virtual programada con la propietaria Hilda Nora Vélez Sierra (Predio 007).





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Este proceso de socialización ha permitido consolidar una base inicial de propietarios informados y abiertos al diálogo, condición fundamental para avanzar en la estructuración participativa de la implementación del Plan Parcial y el desarrollo concertado de la UAU 26.

Ante la buena recepción y el interés expresado, se decidió avanzar en una segunda ronda de socialización, que consistió en el envío de una nueva presentación (27 de agosto por correo electrónico, 28 de agosto por WhatsApp), en la cual se introdujo formalmente la figura del instrumento denominado PUG (Proyecto Urbanístico General) que permite el desarrollo de uno varios predios por etapas, y que hace posible el cumplimiento paulatino de las cargas urbanísticas en tanto se ejecutan las etapas que se hubieren establecido (artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015).

Nuevos contactos y reacciones:

- **28 de agosto:** contacto con Eliana María Restrepo Castro (propietaria de pisos 2 y 3 en predios sometidos a RPH, esquina de la UAU 26, Predio16).
- **28 de agosto:** conversación telefónica entre Álvaro Ignacio Moreno Bustamante (Predio 015) y Juan David Mesa Villegas (Consultor); se acordó reunión para el 3 de septiembre para profundizar en la figura del desarrollo por etapas.
- **27 de agosto:** Camilo Andrés Escobar Zuluaga (Predio 009) contacta a Juan David Mesa Villegas (Consultor) tras recibir el segundo correo; la conversación con su socio Juan Camilo Posada Aristizábal se da el **17 de septiembre**, donde se explican mecanismos de participación y se menciona la figura del Acuerdo de Gestión.
- **27 de agosto:** nueva coordinación con María Eugenia Escobar Pareja (Predio 013) para reunión presencial en la primera semana de septiembre.
- **27 de agosto:** conversación telefónica con Rosalba González Castaño (Predio 010), a quien se contextualizó sobre el proceso y se explicó la propuesta del desarrollo por etapas.
- **28 de agosto:** coordinación de reunión para el **12 de septiembre** con Adriana Gómez, representante legal de propietarios del Predio 006 ubicado en la carrera 45 25 - 75 y arrendatarios del Predio 005 ubicado en la carrera 45 # 25-79.

Finalmente, se enviaron invitaciones electrónicas para dos nuevas jornadas de socialización, en busca de avanzar hacia un acuerdo de voluntades y conocer formalmente las posiciones frente a la propuesta





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de desarrollo mediante un desarrollo por etapas as través de la adopción de un Proyecto Urbanístico General:

- Convocatoria del 15 de octubre de 2024
- Convocatoria del 28 de octubre de 2024

Como resultado, respondieron mostrando interés en participar o al menos mantenerse informados los siguientes propietarios o representantes:

- Laura Quiceno Montoya (Predio 016 – Piso 1, local 2)
- Juan José Quiceno Montoya (apoderado de María Sonia Montoya Burgos) Predio 016 Piso 1, local 1.
- Camilo Andrés Escobar Zuluaga (Predio 009)
- María Eugenia Escobar Pareja (Predio 013)
- Martha Isabel Isaza (apoderada de Nelly del Socorro Zapata Osorno) Predio 011.
- Rosalba González Castaño (Predio 010).
- Eliana María Restrepo Castro (Predio 016, Pisos 2 y 3)
- Sociedad T Escobar S.A. (Predio 011, Piso 1)

Convocatorias a reuniones generales (fase final de socialización):

1. **22 de febrero de 2025** se envió por WhatsApp la invitación a la reunión de **cierre de socialización de la estrategia de desarrollo por etapas**, programada para el **26 de febrero** en la Cámara de Comercio, sede El Poblado. **Asistieron:**
 - Laura Quiceno Montoya (Predio 016 Piso 1, local 2)
 - Juan José Quiceno (apoderado de María Sonia Montoya Burgos)
 - Camilo Andrés Escobar Zuluaga (Predio 009)
 - María Eugenia Escobar Pareja (Predio 013)
 - Martha Isabel Isaza (apoderada de Nelly del Socorro Zapata Osorno) Predio 011, Pisos 2 y 3.
2. **8 de marzo de 2025** se convocó a una nueva reunión para el **11 de marzo**, con el propósito de generar un acercamiento con los desarrolladores (PONTUM SAS antes CAT SAS) y explorar opciones de negociación conjunta. Se reiteró la importancia de un desarrollo articulado y no fragmentado, como último esfuerzo de gestión antes de evaluar la alternativa de redelimitación. **Asistieron:**



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Juan José Quiceno Montoya (apoderado de María Sonia Montoya Burgos) Predio 016, local 1.
 - Camilo Andrés Escobar Zuluaga (Predio 009)
 - María Eugenia Escobar Pareja (Predio 013)
 - Martha Isabel Isaza, apoderada de Nelly del Socorro Zapata Osorno (Predio 011, Pisos 2 y 3)
 - Lina Marcela Hurtado Yepes, representante legal de PONTUM SAS, antes CAT SAS y Julián Múnera de la misma compañía (Predio 014).
3. El **15 de marzo** se convocó al **cierre formal de la socialización**, programado para el **18 de marzo** en la Cámara de Comercio, sede El Poblado. **Asistieron:**
- Laura Quiceno Montoya (Predio 016 Piso 1, local 2)
 - Juan José Quiceno Montoya, apoderado de María Sonia Montoya Burgos (Predio 016, Piso 1, local 1).
 - Camilo Andrés Escobar Zuluaga (Predio 009)
 - María Eugenia Escobar Pareja (Predio 013)
 - Martha Isabel Isaza, apoderada de Nelly del Socorro Zapata Osorno (Predio 011, Pisos 2 y 3)
 - Ligia Escobar, apoderada de la Sociedad T Escobar S.A. (Predio 011, Piso 1)
 - Lina Marcela Hurtado Yepes, representante legal de PONTUM SAS (antes CAT SAS) y Julián Múnera de la misma compañía (Predio 014).
4. Se programó una **última reunión de acercamiento** entre PONTUM SAS (antes **CAT SAS**) y los propietarios interesados en participar en el proyecto, realizada con el objetivo de formalizar su intención de adhesión bajo los mecanismos de participación socializados.

En esta reunión se acordó realizar **un avalúo comercial conjunto de los predios** como base para posibles negociaciones. **Asistieron:**

- Eliana María Restrepo Castro (Predio 016, Pisos 2 y 3)
- Laura Quiceno Montoya (Predio 016, Piso 1, local 2)
- Juan José Quiceno Montoya, apoderado de María Sonia Montoya Burgos (Predio 016, Piso 1, local 1).
- María Eugenia Escobar Pareja (Predio 013)
- Martha Isabel Isaza, apoderada de Nelly del Socorro Zapata Osorno (Predio 011, Pisos 2 y 3)



Otras gestiones individuales destacadas:

- Se logró el **acercamiento con la Familia Jaller** del Predio 032 ubicado en la carrera 45 25 - 11. A través de la Sra. **Vicky Jaller**, se estableció contacto con **José Rodrigo Cuartas Jaller**, hijo y apoderado de la propietaria del predio, **Martha Elena Nidia de la Candelaria Jaller Raad**, residente en Canadá.
 - **24 de abril de 2025:** primer contacto telefónico.
 - **25 de abril:** envío de presentación vía correo.
 - **2 de mayo:** reunión virtual de socialización detallada.
 - **12 de junio:** reunión presencial con CAT Inmobiliario SAS, en la cual el propietario manifestó su **interés en participar o vender el inmueble**.

- A través del Departamento de Planeación del Distrito se realizó un acercamiento con los poseedores del Predio 031 ubicado en la carrera 45 # 25 – 91, donde funciona una chatarrería:
 - **29 de mayo de 2025:** reunión en la Alcaldía (CAD – piso 2, sala 3), liderada por la profesional **Diana Patricia Escobar (DAP-UFIG)**.
 - Participaron:
 - **Marleny Misas Ayala** (1º piso)
 - **Daniela Berrio Misas** (hija)
 - **Víctor Hugo Foronda** (2º piso)
 - presentó el proceso de socialización adelantado durante el último año, la propuesta de la adopción del proyecto por etapas (PUG) y se informó sobre el estado actual del proceso (en preparación de solicitud de redelimitación).
 - Se acordó enviar la presentación del proceso y las actas de socialización a cada una de las partes para mayor claridad y trazabilidad.

Conclusiones del Diagnóstico.

De la revisión de la documentación y los análisis elaborados, se concluye que la situación jurídica de los predios e inmuebles que forman parte de la Unidad de Actuación Urbanística 26 no permite gestionarla como una única unidad de planeamiento.

En apartes anteriores detallamos las razones por las cuales se genera una iniquidad al obligar al propietario del predio de mayor extensión a postergar o desistir el desarrollo del proyecto urbanístico en el marco de los beneficios adoptados en el plan parcial; razones que se refieren



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

a la situación jurídica de los predios y a el necesario cumplimiento del principio de permanencia de actividades industriales, soporte de la definición del modelo de ocupación que se adopta en el artículo 8 del Decreto 1098 de 2023 y un mandato para el desarrollo de proyectos en los polígonos de renovación urbana, contenido en el artículo 236 del Acuerdo 48 de 2014.

Es por ello que se propone la modificación del Plan Parcial en relación con la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26, que haga posible el desarrollo de proyectos en los predios de mayor extensión y al mismo tiempo, permita el cumplimiento de las cargas urbanísticas, de manera proporcional al área a intervenir, aplicando el modelo de ocupación adoptado para este sector.

La propuesta de modificación del Decreto 1098 de 2023, ajustado a través del Decreto 472 de 2025, se sustenta en lo previsto por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, por medio de la cual se modifica el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 donde se consagra el procedimiento para la revisión y ajuste de los planes parciales vigentes, para lo cual se retoman los siguientes aspectos:

ARTÍCULO 29. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES. *Modifíquese el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, quedará así:*

(...)

PARÁGRAFO 4. *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.*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta disposición nacional guarda armonía con lo previsto en el artículo 275 del Decreto 1098 de 2023, en el cual se establece que 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 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, las cuales se asignarán de manera proporcional al área que se defina para cada una de las unidades de actuación propuestas a partir de la modificación de la delimitación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3. FORMULACIÓN

En función del diagnóstico anteriormente expuesto, y conforme al artículo 275 del Decreto 1098 de 2023 ya citado, presentamos a consideración de la administración Distrital la propuesta de modificación y ajuste del Plan Parcial Barrio Colombia, polígono Z5_R_22, que hace parte del área de intervención estratégica *MEDRío*, Río Sur, cuyo propósito es modificar la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26, de tal forma que se permita un desarrollo autónomo e independiente del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-957025, que la denominamos como Unidad **26A** y que el resto de predios, que los denominamos Unidad **26B** puedan aplicar ejercer su derecho a conservar el uso actual, en desarrollo del principio de permanencia de actividades industriales, en los términos que lo define el artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014:

Artículo 573. Protección a moradores y actividades productivas y económicas. En cumplimiento y desarrollo del modelo de ocupación establecido en el presente Plan, los macroproyectos, los programas de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral y demás proyectos de infraestructura, se establece la política de Protección a Moradores y actividades productivas y económicas con base en la política de responsabilidad social definida en la Ley 9 de 1.989, en el artículo 2 de la Ley 388 de 1.997 y demás normas que lo dispongan, a fin de atender las complejidades socio-económicas y socio-culturales presentes en el territorio.

Esta política de protección se fundamenta en los siguientes principios:

(...)

4. Derecho de permanencia: *Este principio es aplicable a moradores, habitantes, a las actividades productivas y económicas existentes:*

a) *En el caso de los moradores y habitantes: Siempre tendrán preferencia para su reasentamiento o reubicación en lo posible en el área de cada programa, adicionalmente deberán ser los principales beneficiados de las intervenciones y/o desarrollos.*





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

b) Para las actividades productivas existentes, localizadas en los suelos de renovación: Se consagra el derecho de permanencia como principio rector de este tratamiento, siempre que las actividades existentes cumplan con los estándares ambientales y urbanísticos, derivados de la normativa vigente:

c) Para el caso de las actividades económicas existentes en los procesos de renovación: Deberán ser contempladas dentro de las estrategias a implementar para la protección a moradores, bajo los principios de inclusión y equidad.

El Decreto 1098 de 2023 consagra dos alternativas para la modificación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, que tienen diferentes consecuencias: la que contempla el artículo 226 y la que se incorpora en el artículo 275 que proponemos aplicar.

A continuación, detallamos las consecuencias que acarrearán el uso de una y otra alternativa:

DECRETO 1098 DE 2023	IMPLICACIONES JURIDICAS
<p>Artículo 226. Redelimitación o modificación del proyecto de unidades de actuación urbanística - UAU-. En cualquier momento la Administración Distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación la solicitud para variar o reconfigurar la Unidad o Unidades de Actuación Urbanística con el fin de adecuar la ocupación del suelo al desarrollo inmobiliario y sus respectivas etapas, siempre y cuando, estas estén contenidas dentro del proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística adoptado por el respectivo Plan Parcial y permitan un desarrollo eficiente y autónomo del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) definido por el Plan Parcial.</p> <p>La solicitud de adopción del nuevo proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística,</p>	<p>Implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 388/97, que implica adelantar un procedimiento de CONSTITUCION DE LA UNIDAD, o sea que el mismo debe terminar con la expedición de un acto administrativo por parte de la administración distrital, dando aplicación al procedimiento que establece el artículo 2.2.4.1.6.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015:</p> <p>Según lo previsto en el artículo 2.2.4.1.6.2.4 el acto de delimitación contiene:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Información detallada de los predios que conforman la Unidad de Actuación urbanística y de sus propietarios. 2. Plano de delimitación con punteo y linderos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO 1098 DE 2023	IMPLICACIONES JURIDICAS
<p>será revisada y aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, quien verificará que esta acción conserve el Modelo de Ocupación definido por el Macroproyecto para el Plan Parcial y que la propuesta del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas Beneficios al interior de la UAU desarrolle y concrete las determinaciones en materia de aprovechamientos y obligaciones del respectivo Sistema de Reparto del respectivo Plan Parcial. Esta delimitación se ejecutará bajo los términos del artículo 42 de la Ley 388 de 1997.</p> <p>Esta misma disposición aplicará en los casos en se deban redelimitar las unidades de actuación por AMEs no identificadas o por discrepancias en sus límites exteriores que se traduzcan en un aumento o disminución de las áreas netas del Plan Parcial.</p> <p>En este último caso, la inconsistencia en el área neta conllevará al nuevo cómputo de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas al interior de la Unidad de Actuación. El decreto modificará la cartografía y cuadros de áreas respectivos con la vinculación de los interesados, propietarios y vecinos de la Unidad de Actuación, sin necesidad de agotar el procedimiento de citación a propietarios y vecinos del resto de los predios del Plan Parcial, pues no se modificará el reparto de cargas y beneficios a escala del polígono.</p>	<p>3. La orden de inscribir la decisión de delimitación en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que la conforman.</p> <p>4. En caso de haberse declarado el desarrollo prioritario de la unidad, se debe advertir que los propietarios disponen de un plazo de 6 meses para acordar las bases de la actuación.</p> <p>5. La advertencia que los predios que componen la Unidad de Actuación no pueden obtener licencia de urbanización o construcción por fuera de lo dispuesto en el Plan Parcial y de manera individual.</p> <p>6. Los aspectos que se deben contemplar en la definición de las bases para la actuación de que tratan los artículos 44 y siguientes de la Ley 388 de 1997.</p> <p>7. La orden de notificar el acto administrativo a los propietarios de todos los predios que conforman la correspondiente UAU y a los vecinos que se hayan hecho parte dentro del trámite.</p> <p>La aplicación de este procedimiento no permite cumplir con el objetivo que persigue la solicitud, por varias razones:</p> <p>a) Vulnera la aplicación del principio de derecho de permanencia de actividades industriales al exigir que los predios se desarrollen acorde con el modelo de ocupación que se adoptó en el Plan Parcial, contrario a lo que prevé el artículo 267 del decreto de adopción del macroproyecto (<i>Actuación de construcción en la modalidad de ampliación en polígonos con tratamiento de renovación</i>)</p> <p>b) Como hay algunos inmuebles que carecen de matrícula inmobiliaria por tratarse de una ocupación</p>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO 1098 DE 2023	IMPLICACIONES JURIDICAS
	irregular, no es posible vincularlos jurídicamente al proceso de delimitación de la unidad.
<p>Artículo 275. Modificación del presente Decreto. 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 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. 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 de Medellín y no implicará agotar las instancias de información a propietarios y vecinos establecidas para la revisión del Plan</p>	<p>Al hacer uso de este procedimiento en el que se modifica la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, generando la Unidad 26A y la Unidad 26B, se cumplen los objetivos del modelo de ocupación:</p> <p>a) Se permite un desarrollo autónomo de los 2 sectores propuestos, cumpliendo con las cargas urbanísticas que se han definido para el desarrollo de los predios</p> <p>b) No es contrario al modelo de ocupación y a la conformación del espacio público que se ha propuesto desde la adopción del Macroproyecto</p> <p>c) Garantiza el cumplimiento del principio de derecho de permeancia en los predios de menor área, donde como se demuestra en el diagnóstico, existen actividades industriales y comerciales, máxime cuando por auto de febrero 25 del presente año, expedido por el Consejo de Estado en el proceso con radicado 05001-23-33-000-2023-00541-01 y ponencia del Consejero Oswaldo Giraldo López, se decreta la suspensión provisional del artículo 577 del Acuerdo 048/14 (obligación especial de cargas sociales), desarrollada en los artículos 19 (numeral 2º) del Acuerdo 145 de 2019, 21 del Decreto 893 de 2017 y el artículo 49 del Decreto 818 de 2021), por desconocer normas de rango constitucional.</p> <p>Mientras el Consejo de Estado afirma que el Distrito carecía de competencia para establecer la obligación especial de cargas sociales, porque en la práctica se creó un gravamen (impuesto o contribución), suplantando al Congreso de la República</p>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sin detrimento de lo anterior, de acuerdo al Decreto de adopción, se deberá atender lo dispuesto en el artículo 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.

Reconocimiento de la realidad de la Unidad de Actuación Urbanística 26

Como se ha indicado a lo largo del documento, la Unidad de Actuación Urbanística 26, cuenta actualmente con diez y seis predios (16) en los que se han desarrollado 21 inmuebles.

Desde la expedición del Decreto 2078 de 2015 se ha mantenido la misma propuesta de delimitación de la Unidad 26, aunque el Plan Parcial se ha modificado en los Decretos 2195 de 2019, 1098 de 2023 y el decreto 472 de 2025.

Los predios que conformarían la Unidad 26B permitirían un desarrollo autónomo, teniendo en cuenta que los inmuebles identificados con los números 04 y 31 se construyeron en un predio que desde el año 1955 está destinado a una vía pública (futura calle 26), y por lo tanto, en estricto sentido, no habría lugar a procesos de pertenencia, sino al procedimiento de declararlos como lotes con destino a espacio público, y se gestionaría la extinción de las propiedades horizontales de los predios 16 y 11.

Dentro del proceso de socialización de la propuesta de delimitación pudo verificarse que existen contratos de arrendamiento comercial con un plazo superior a un año y que son la renta de familias que viven de dichos ingresos, por lo que en los diferentes procesos de socialización anexos a este documento, se ha manifestado por parte de la mayoría de propietarios que no se oponen a un desarrollo de la Unidad, pero éste no podría ser de manera inmediata porque no pueden renunciar a sus contratos, ni a sus rentas en el corto plazo, dadas las actividades que funcionan en sus edificaciones





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En 2 de los inmuebles existe hoy una actividad industrial en proceso, como uso establecido y protegido, que no tiene previsto una reubicación en el corto plazo, lo que no permitiría el trámite de una única licencia de urbanización para la totalidad de la Unidad.

Los predios 4 y 31 cuyos ocupantes tienen la condición de poseedores y que, de acuerdo con una revisión en retrospectiva de la ocupación de este territorio, se trataba de un único predio de la conformación inicial de la manzana que fue subdividido de hecho e incorporó el área de reserva para la continuidad de la calle 26.

El predio que conforma el restante 63,49%, Predio 058, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-927025 y CBML 14010070058, hoy de propiedad de PONTUM SAS (antes CAT SAS) permitiría un desarrollo autónomo, pues cuenta con un área de 3.280,95 M², lo que haría posible el cumplimiento de las cargas públicas a través de la aplicación de la edificabilidad que el plan autoriza.

Es por esto que se propone llevar a cabo el ajuste del Plan Parcial a través de un proceso de modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26, con la intención de generar dos unidades, dadas las diferencias morfológicas de los predios y sus dimensiones, las condiciones particulares del proceso, asociados a usos establecidos, a contratos de largo plazo y predios con procesos de precesión material, como conclusión de lo analizado en los procesos de socialización realizados durante más de un año con todos y cada uno de los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística.

Propuesta de modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26.

Teniendo en cuenta la división de la Unidad de Actuación Urbanística 26, en UAU 26A y 26B, se recalculan tanto los aprovechamientos como las cargas urbanísticas. A continuación, inicialmente se presenta la relación de los predios que conforman cada una de las nuevas unidades y un mapa con la subdivisión propuesta:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 15. Propuesta de delimitación de la unidad 26 en UAU 26A Y UAU 26B

UAU	PREDIOS QUE CONFORMAN LAS NUEVAS UNIDADES				
	LOTE	CBML	Matricula Inmobiliaria	Nomenclatura de los predios	Área de lote (m ²)
26B	16	14010070016	001-82131	Carrera 45 25 -01	114,96
	16	14010070016	001-82132	Calle 25 45 -10	
	16	14010070016	001-82133	Carrera 45 25 -05	
	16	14010070016	001-82134	Carrera 45 25 -16	
	32	14010070032	001-3703	Carrera 45 25 -11	138,32
	15	14010070015	001-87921	Carrera 45 25 -15	232,02
	14	14010070014	001-629267	Carrera 45 25 -31	131,47
	13	14010070013	001-385455	Carrera 45 25 - 35	82,36
	12	14010070012	110-114717	Carrera 45 25 -39	97,01
	11	14010070011	001-378374	Carrera 45 25 - 47	83,36
	10	14010070010	001-375374	Carrera 45 25 - 43	165,93
	10	14010070010	001-375374	Carrera 45 25 - 41 201	
	10	14010070010	001-375374	Carrera 45 25 -41 301	
	9	14010070009	001-502281	Carrera 45 25 -53	83,77
	8	14010070008	001-629268	Carrera 45 25 -61	167,92
	7	14010070007	001-213695	Carrera 45 25 - 35	167,93
	6	14010070006	001-173183	Carrera 45 25 - 75	167,93
	5	14010070005	001-1088363	Carrera 45 25 - 79	100,76
	4	14010070004	700001461	Carrera 45 25- 83	128,05
	31	14010070031	700001462	Carrera 45 25 - 91	23,09

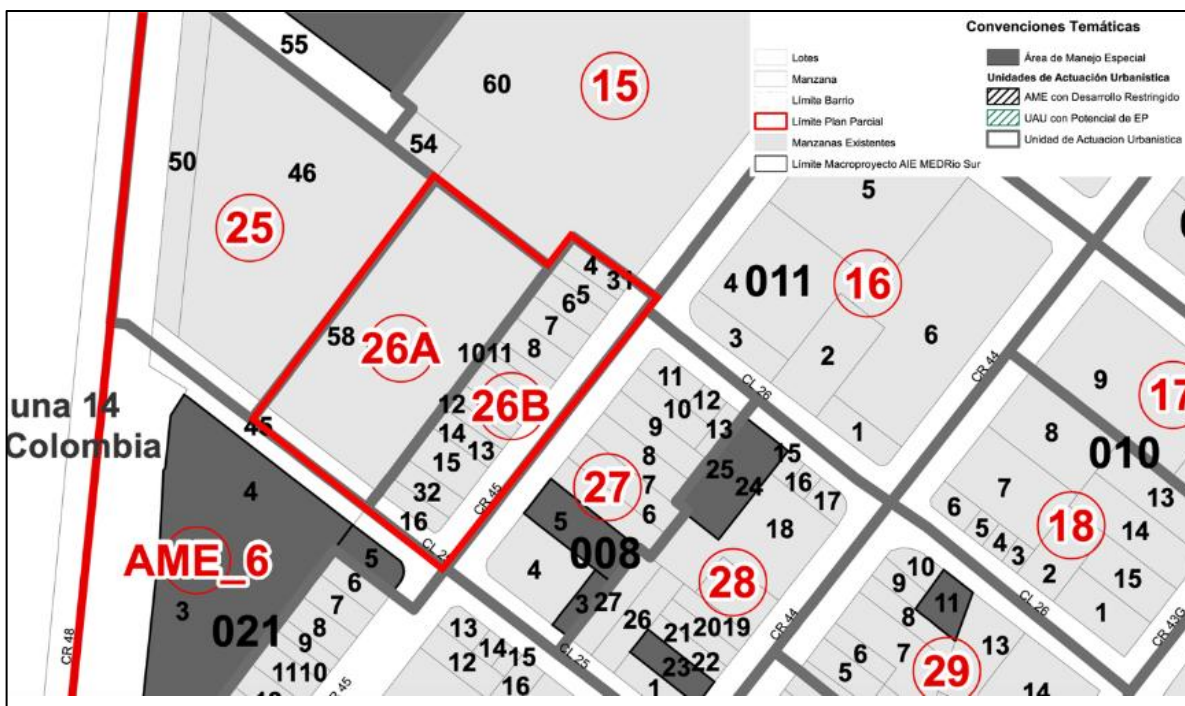


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TOTAL, ÁREA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 26B					1.885,92
26A	58	14010070058	001-927025	Calle 26 45 -40	3.280,95
TOTAL, ÁREA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 26A					3.280,95

Fuente: Equipo formulador - 2024

Ilustración 23. Redelimitación de la UAU26 del Plan Parcial



Fuente: Equipo formulador – 2024

Conformación de las unidades de actuación dentro del Plan Parcial Barrio Colombia

La propuesta de modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 26 no modifica las condiciones generales del plan parcial vigente, se concentra en el ajuste del reparto de cargas y beneficios acorde con la nueva estructura predial propuesta, por ello se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

modificarán los artículos del Decreto 472 de 2025 que adopten decisiones asociadas a la conformación de las unidades y se modifica la totalidad de la planimetría adoptada y vigente.

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

Tabla 16. Cálculo del área útil de la Unidad de Actuación Urbanística.

<i>UAU</i>	<i>A.B (m²)</i>	<i>Área AMES (m²)</i>	<i>Espacio público Existente (m²)</i>	<i>Áreas verdes sistema hidrográfico (m²)</i>	<i>Vías existentes (m²)</i>	<i>Área Neta (m²)</i>
1	4.734,35	0	0	0	1.395,94	3.338,41
2	4.448,77	0	0	0	1.567,66	2.881,11
3	3.177,20	664,62	0	0	1.399,00	1.113,58
4	4.286,60	0	0	0	1.653,20	2.633,40
5	7.710,46	0	0	0	3.258,33	4.452,13
6	6.138,83	0	0	0	1.870,97	4.267,86
7	4.781,76	0	0	0	1.578,08	3.203,68
8	8.528,59	2.410,88	0	0	4.514,71	1.603,00
9	8.766,03	349,28	0	0	2.654,30	5.762,45
10	6.963,30	0	0	0	2.391,90	4.571,40
11	6.805,00	0	0	0	2.318,92	4.486,08
12	8.158,61	0	0	0	1.432,03	6.726,58



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>A.B (m2)</i>	<i>Área AMES (m²)</i>	<i>Espacio público Existente (m²)</i>	<i>Áreas verdes sistema hidrográfico (m²)</i>	<i>Vías existentes (m²)</i>	<i>Área Neta (m²)</i>
13	30.768,76	0,00	0,00	0,00	4.513,88	26.254,88
14	3.583,75	0	0	0	1.283,28	2.300,47
15	8.955,54	0	0	0	1.378,15	7.577,39
16	8.244,05	0	0	0	2.470,86	5.773,19
17	3.418,94	0	0	0	1.176,86	2.242,08
18	4.663,63	0	0	0	1.284,85	3.378,78
19	4.359,00	0	0	0	1.378,19	2.980,81
20	3.608,67	0,00	0,00	0,00	419,54	3.189,13
21	2.174,81	0	0	0	693,83	1.480,98
23	5.076,42	0	0	0	1.043,13	4.033,29
24	3.456,20	0	0	0	1.038,56	2.417,64
25	6.431,02	0	0	0	1.299,94	5.131,08
26A	3509,48	0	0	0	228,52	3.280,95
26B	2766,36	0	0	0	880,44	1885,92
27	3.752,43	513,15	0	0	1.137,14	2.102,14
28	4.306,86	760,98	0	0	1.185,21	2.360,67
29	4.541,74	172,57	0	0	1.262,58	3.106,59
30	4.381,73	0	0	0	1.459,24	2.922,49
31	8.535,75	0	0	0	1.809,12	6.726,63



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>A.B (m2)</i>	<i>Área AMES (m²)</i>	<i>Espacio público Existente (m²)</i>	<i>Áreas verdes sistema hidrográfico (m²)</i>	<i>Vías existentes (m²)</i>	<i>Área Neta (m²)</i>
32	7.129,52	937,57	0	0	866,67	5.325,28
33	6.930,31	0	0	0	1.311,88	5.618,43
34	4.557,60	1.312,66	0	0	1.293,12	1.951,82
35	8.384,81	0	0	0	2.107,44	6.277,37
36	9.310,38	0	2.139,77	0	3.341,98	3.828,63
37	5.128,42	0	0	0	1.678,84	3.449,58
38	5.526,60	0	0	0	1.488,72	4.037,88
39	6.946,08	0	0	0	1.841,01	5.105,07
40	5.471,64	1.096,46	0	0	1.143,87	3.231,31
41	14.158,24	2.235,91	0	0	2.803,46	9.118,87
42	7.378,20	3.048,72	0	0	1.412,56	2.916,92
43	8.397,28	0	0	0	1.714,65	6.682,63
44	11.940,46	0	0	0	3.171,14	8.769,32
45	7.371,28	2.242,70	0	0	1.975,98	3.152,60
46	28.941,47	379,87	0	0	4.185,57	24.376,03
47	5.355,73	0	0	0	1.446,42	3.909,31
48	11.584,81	0	0	0	1.597,67	9.987,14
49	11.664,18	0	0	0	5.071,03	6.593,15
50	9.932,18	0	0	0	1.734,36	8.197,82



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	A.B (m ²)	Área AMES (m ²)	Espacio público Existente (m ²)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m ²)	Vías existentes (m ²)	Área Neta (m ²)
51	5.073,30	0	0	0	1.051,68	4.021,62
52	5.545,74	0	0	0	1.288,78	4.256,96
53	7.732,00	0	0	0	1.792,92	5.939,08
54	5.998,52	0	0	0	1.203,62	4.794,90
55	8.594,53	0	2,26	0	1.670,02	6.922,25
56	5.897,16	0	0	0	2.119,51	3.777,65
AME 1	23.373,60	16.316,32	1.883,68	0	5.173,60	0
AME 2	11.263,12	7.774,38	0	0	3.488,74	0
AME 3	5.000,71	4.643,65	0	0	357,06	0
AME 4	6.045,67	3.546,14	0	0	2.499,53	0
AME 5	18.424,81	6.009,35	6.902,62	0	5.512,84	0
AME 6	7.040,47	3.482,18	0	0	3.558,29	0
TOTAL	477.130,99	57.897,39	10.928,33	0,00	121.881,52	286.423,76

Fuente: Elaboración propia

Nota: Es importante anotar que el área de los predios con base en la cual se efectúa esta modificación del Plan Parcial, corresponde al área establecida en las fichas catastrales y las matriculas inmobiliarias, de los predios de la unidad de actuación urbanística UAU26, por lo que el interesado, previamente a la solicitud de la licencia urbanística, debe hacer la actualización o aclaración para la corrección de áreas y/o linderos correspondientes, de acuerdo con la Instrucción Administrativa conjunta 001 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 1 de la Superintendencia de Notariado y Registro, expedida el 20 de mayo de 2009, o las disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Aprovechamientos y Obligaciones

Para establecer los aprovechamientos y obligaciones de las Unidades resultantes, se conservarán las premisas establecidas para ambos temas tanto en el Documento Técnico de Soporte del Plan,





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 actual deriva la necesidad de modificar la Unidad 26, tal y como se describe en el numeral inmediatamente anterior.

Esta propuesta no afecta el modelo de ocupación de dicho polígono, toda vez que solo divide la Unidad de Actuación Urbanística 26 en dos porciones y mantiene tanto los aprovechamientos asignados en proporción a cada una de las unidades resultantes, como la definición por modelo de ocupación de las cargas a cada porción final de la unidad.

Es importante mencionar que cada una de las unidades define sus aprovechamientos en función del porcentaje de participación, por ello se dividen los aprovechamientos en relación a su participación dentro de la Unidad de Actuación inicial sin modificar el Plan Parcial en su totalidad y sin afectar el reparto de cargas y beneficios.

Aprovechamientos para las unidades 26A Y 26B

A continuación, se presenta el procedimiento realizado para establecer el recalcu del aprovechamiento urbanístico máximo para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística resultantes:





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. Se calcula el área neta para cada unidad resultante:

Tabla 17. Cálculo del área útil de la Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	% Representación al interior de la UAU base para el reparto interno	Área neta (m ²)
26A	63,50%	3.280,95
26B	36,50%	1.885,92
		5.166,87

Fuente: Equipo formulador - 2024

2. Se determina el cálculo del aprovechamiento urbanístico para cada unidad resultante del reparto interno, como el resultado de multiplicar el área neta por el porcentaje de participación en área neta dentro de la unidad inicial, calculando el área construida máxima para cada una de las unidades:

Tabla 18. Determinación del área designada para la aplicación del aprovechamiento urbanístico

UAU	% Rep al interior de la UAU	Área neta (m ²)	Índice de construcción (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a vivienda (m ²)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a vivienda (m ²)
26A	63,50%	3.280,95	2,94	9.641,71	76%	24%	7.287,60	2.354,11
26B	36,50%	1.885,92	2,94	5.542,08	76%	24%	4.188,93	1.353,15
		5.166,87	2,94	15.183,79	76%	24%	11.476,53	3.707,26

Fuente: Equipo formulador - 2024

Dentro de los índices de construcción de las unidades restantes, se mantienen en un 2,94 considerando que esta modificación de la delimitación no afecta el reparto de cargas y



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

beneficios de todo el polígono, por lo que el índice de construcción sigue siendo el mismo para las dos unidades resultantes.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

3.4.1. Uso de vivienda en todas las tipologías.

Tabla 19. Cálculo del área construida máxima para uso residencial

UAU	Vivienda de interés prioritario (Unidades)	Edificabilidad en vivienda de interés prioritario	Vivienda de interés social (Unidades)	Edificabilidad en vivienda de interés social	Vivienda no VIS (Unidades)	Edificabilidad vivienda NO VIS (m2)	Unidades de vivienda totales
26A	17	728,76	10	608,07	91	5.950,76	118
26B	9	418,89	6	349,52	53	3.420,51	68
	26	1.147,65	16	957,60	144	9.371,28	186

Fuente: Equipo formulador - 2024

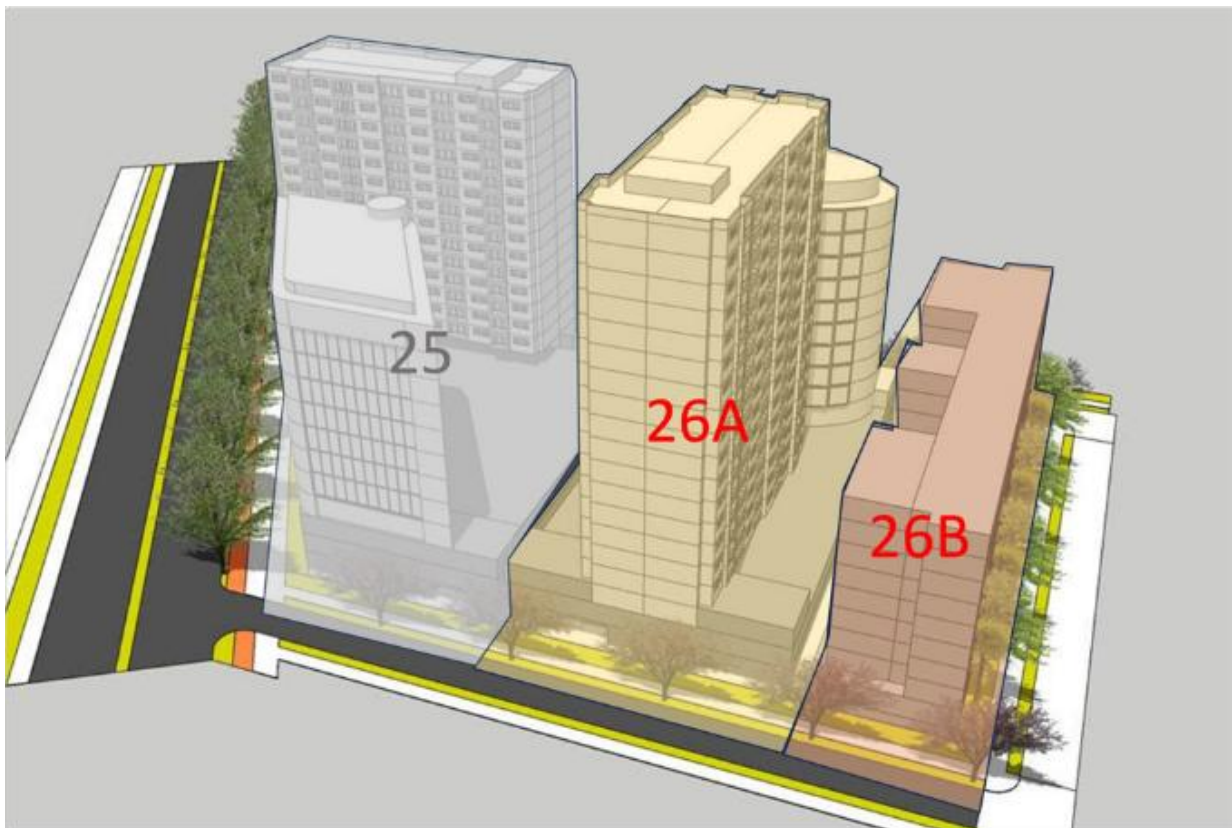
Cabe resaltar que el área construida máxima es la variable que permite garantizar que, aun habiendo realizado una redistribución y asignación de alturas, no se supera el potencial constructivo del área de planificación ni la densidad establecida inicialmente en la Unidad de Actuación Urbanística 26.

Haciendo un ejercicio inicial de cabida de los aprovechamientos, la Unidad de Actuación Urbanística 26A y 26B, en la siguiente gráfica, se demuestra que se garantizan los aprovechamientos para cada una de las unidades de actuación urbanística resultantes de este proceso, en relación a sus áreas porcentuales, de la siguiente manera:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 24. Imaginario de aprovechamientos de las unidades UAU26A Y UAU26B del Plan Parcial

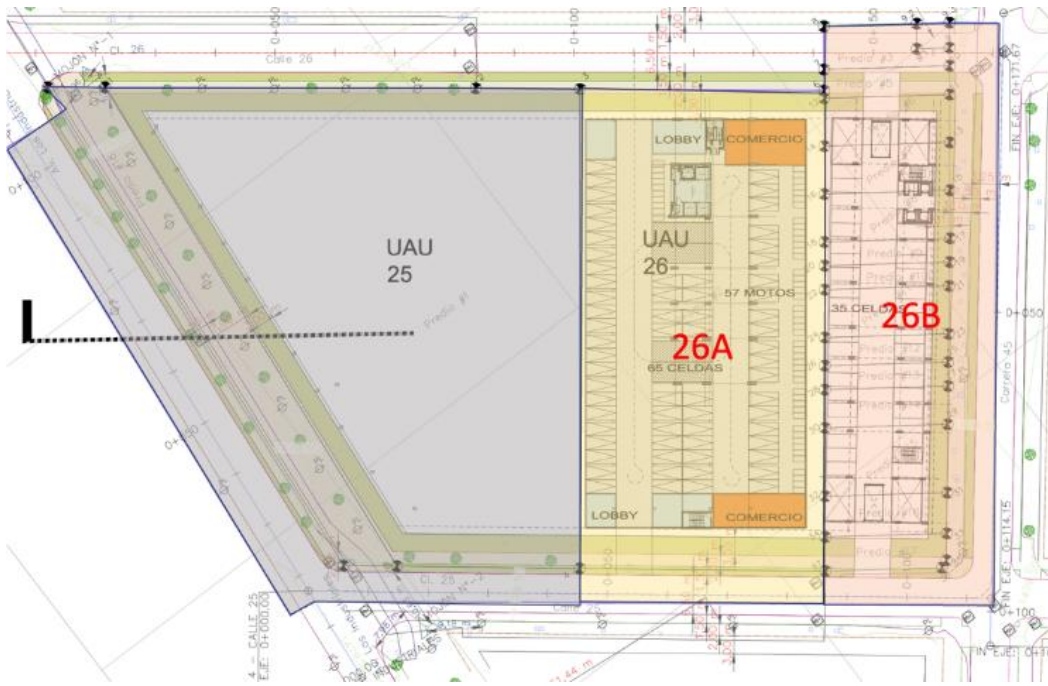


Fuente: PONTUM SAS - Equipo formulador – 2024



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 25. Planta esquema plataforma con cabida arquitectónica con imaginario de aprovechamientos de las unidades UAU26A Y UAU26B del Plan Parcial

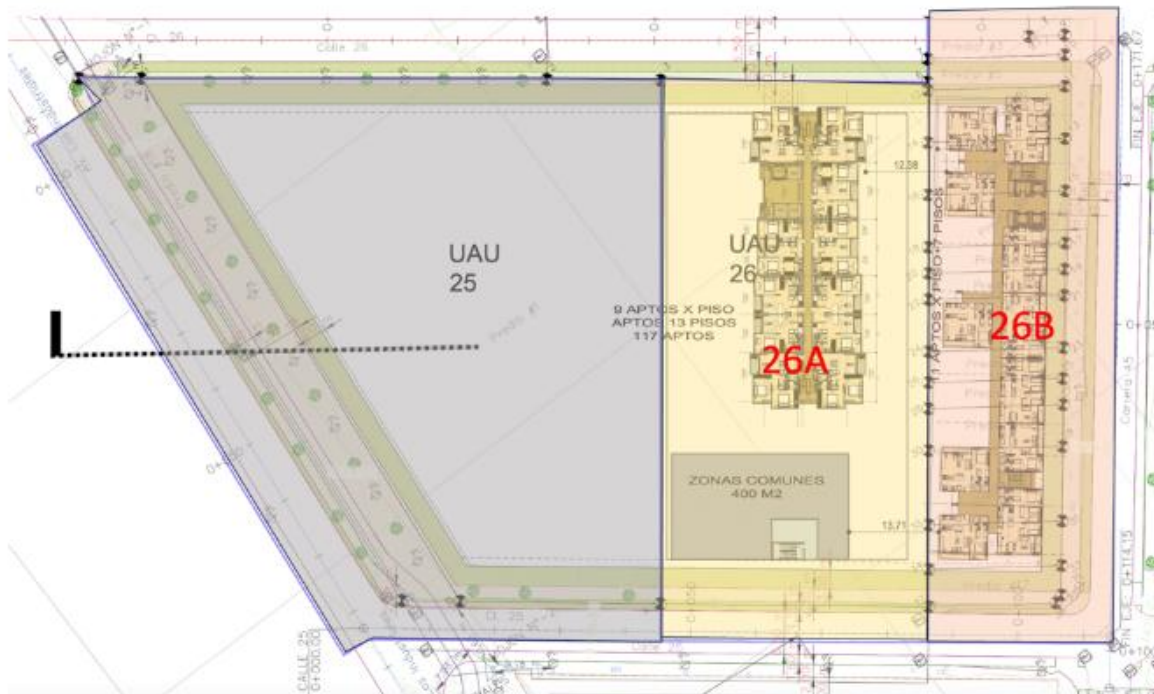


Fuente: PONTUM SAS - Equipo formulador – 2024



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 26. Planta esquema de torres con cabida arquitectonica con imaginario de aprovechamientos de las unidades UAU26A Y UAU26B del Plan Parcial

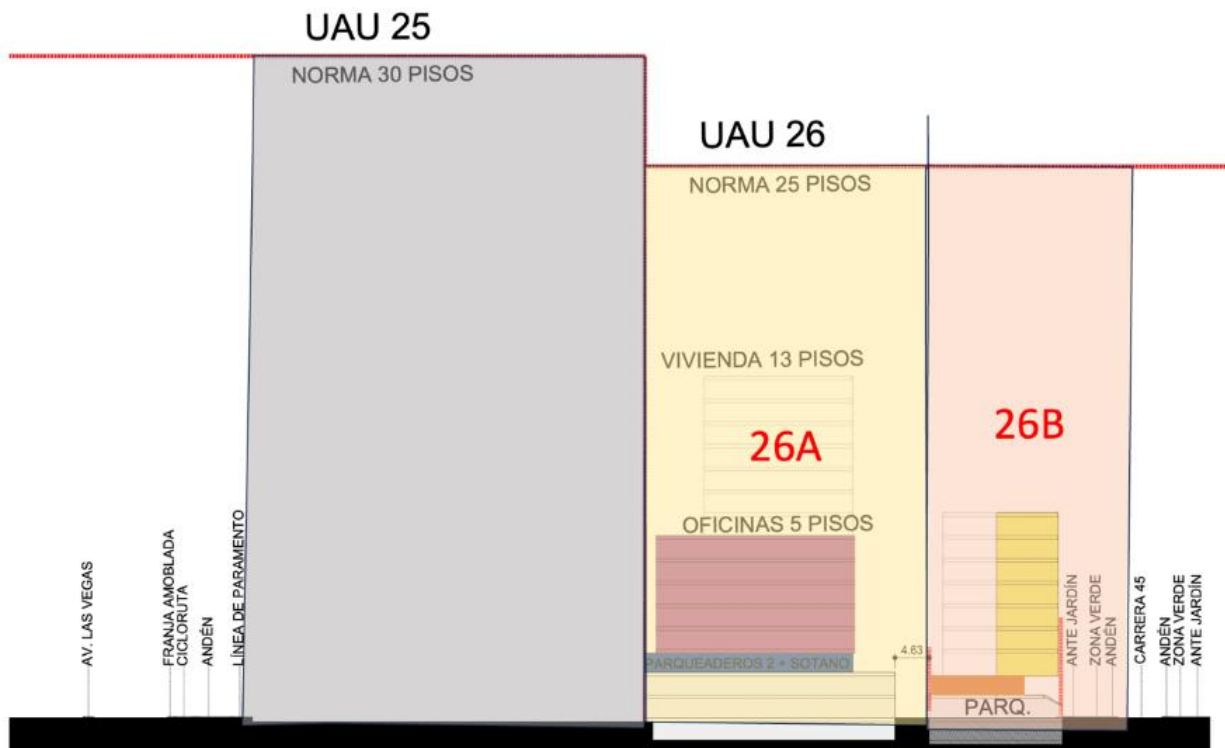


Fuente: PONTUM SAS - Equipo formulador – 2024



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Ilustración 27. Sección con proyección de esquema de ocupación con Imaginario de aprovechamientos de las unidades UAU26A Y UAU26B del Plan Parcial



Fuente: PONTUM SAS - Equipo formulador – 2024

Los aprovechamientos urbanísticos quedarán de la siguiente manera:

Por lo anterior, Se modifica el artículo 8 y la tabla 1 del Decreto 472 de 2025, en relación a los beneficios por Unidad de Actuación de la siguiente manera:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

convertibi. Beneficios asignados por Unidad de Actuación Urbanística.

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m ²)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m ²)
1	1,20%	3.338,41	2,98	9.958,96	53%	47%	5.321,41	4.637,56
2	1,10%	2.881,11	3,08	8.867,06	53%	47%	4.737,97	4.129,09
3	0,40%	1.113,58	3,05	3.393,20	53%	47%	1.813,10	1.580,10
4	1,00%	2.633,40	3,08	8.104,18	53%	47%	4.330,34	3.773,85
5	1,60%	4.452,13	3,08	13.702,14	53%	47%	7.321,51	6.380,63
6	1,50%	4.267,86	3,02	12.870,21	53%	47%	6.876,99	5.993,23
7	2,20%	3.203,68	3,06	9.820,34	48%	52%	4.713,76	5.106,57
8	0,60%	1.603,00	3,08	4.933,47	53%	47%	2.636,12	2.297,35
9	2,20%	5.762,45	2,99	17.244,83	58%	42%	10.038,20	7.206,64
10	1,80%	4.571,40	2,99	13.683,14	58%	42%	7.964,94	5.718,20
11	1,80%	4.486,08	3,13	14.022,51	59%	41%	8.265,82	5.756,69
12	2,60%	6.726,58	2,99	20.134,02	58%	42%	11.719,99	8.414,03
13	8,42%	26.254,88	3,00	78.819,31	55%	45%	43.350,62	35.468,69
14	0,90%	2.300,47	3,14	7.215,20	53%	47%	3.855,32	3.359,88
15	3,70%	7.577,39	2,94	22.267,41	76%	24%	16.830,63	5.436,79
16	2,90%	5.773,19	2,94	16.965,55	76%	24%	12.823,26	4.142,29
17	1,10%	2.242,08	2,95	6.614,14	76%	24%	4.999,24	1.614,90
18	1,80%	3.378,78	3,11	10.523,91	76%	24%	7.954,40	2.569,51



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Unidad de Actuación Urbanística UAU	% REP.	Área neta (m ²)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m ²)
19	1,50%	2.980,81	2,94	8.759,64	76%	24%	6.620,90	2.138,75
20	1,12%	3.189,13	3,00	9.580,04	60%	40%	5.776,95	3.803,09
21	2,90%	1.480,98	2,99	4.433,14	58%	42%	2.571,22	1.861,92
23	1,30%	4.033,29	3,01	12.122,06	48%	52%	5.874,65	6.247,41
24	1,40%	2.417,64	3,36	8.118,63	76%	24%	6.136,39	1.982,24
25	1,60%	5.131,08	2,64	13.525,68	53%	47%	7.227,22	6.298,46
26A	1,65%	3.280,95	2,94	9.641,71	76%	24%	7.287,60	2.354,11
26B	0,95%	1.885,92	2,94	5.542,08	76%	24%	4.188,93	1.353,15
27	1,00%	2.102,14	2,94	6.177,38	76%	24%	4.669,12	1.508,26
28	1,20%	2.360,67	3,03	7.142,71	76%	24%	5.398,75	1.743,96
29	1,50%	3.106,59	2,94	9.129,24	76%	24%	6.900,25	2.228,98
30	1,40%	2.922,49	2,94	8.588,24	76%	24%	6.491,35	2.096,90
31	3,30%	6.726,63	2,95	19.836,11	76%	24%	14.992,95	4.843,16
32	2,60%	5.325,28	2,94	15.661,56	76%	24%	11.837,65	3.823,91
33	2,30%	5.618,43	3,09	17.359,58	58%	42%	10.104,99	7.254,59
34	0,80%	1.951,82	3,09	6.030,70	58%	42%	3.510,46	2.520,24
35	3,10%	6.277,37	2,94	18.447,14	76%	24%	13.943,11	4.504,03
36	1,90%	3.828,63	2,94	11.251,07	76%	24%	8.504,02	2.747,05
37	1,70%	3.449,58	2,94	10.137,19	76%	24%	7.662,11	2.475,09



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>Unidad de Actuación Urbanística UAU</i>	<i>% REP.</i>	<i>Área neta (m²)</i>	<i>Índice de Construcción (I.C)</i>	<i>Edificabilidad total (m²)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)</i>	<i>Edificabilidad en usos residenciales (m²)</i>	<i>Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²)</i>
38	2,20%	4.037,88	3,23	13.052,65	76%	24%	9.865,73	3.186,92
39	2,60%	5.105,07	3	15.318,07	76%	24%	11.578,03	3.740,04
40	1,60%	3.231,31	2,87	9.283,83	76%	24%	7.017,10	2.266,73
41	3,50%	9.118,87	2,99	27.239,52	58%	42%	15.856,09	11.383,43
42	1,10%	2.916,92	2,99	8.730,95	58%	42%	5.082,27	3.648,67
43	2,20%	6.682,63	3,07	20.483,36	48%	52%	9.926,75	10.556,61
44	2,90%	8.769,32	3,07	26.879,43	48%	52%	13.026,44	13.852,99
45	1,20%	3.152,60	3,08	9.702,65	53%	47%	5.184,45	4.518,20
46	8,90%	24.376,03	3,08	75.021,14	53%	47%	40.080,58	34.940,56
47	0,00%	3.909,31	2,9	11.337,84	0%	100%	0	11.337,84
48	3,20%	9.987,14	2,97	29.655,30	48%	52%	14.371,70	15.283,60
49	2,80%	6.593,15	2,94	19.376,16	76%	24%	14.645,30	4.730,86
50	2,00%	8.197,82	2,94	24.134,07	38%	62%	9.143,99	14.990,07
51	1,60%	4.021,62	2,99	12.037,53	58%	42%	7.007,03	5.030,50
52	1,30%	4.256,96	2,29	9.736,28	58%	42%	5.667,48	4.068,80
53	2,90%	5.939,08	2,94	17.449,40	76%	24%	13.188,98	4.260,43
54	1,90%	4.794,90	2,99	14.352,16	58%	42%	8.354,37	5.997,78
55	2,80%	6.922,25	3,16	21.879,04	58%	42%	12.735,77	9.143,28
56	1,50%	3.777,65	3,09	11.672,00	58%	42%	6.794,26	4.877,74



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>Unidad de Actuación Urbanística UAU</i>	<i>% REP.</i>	<i>Área neta (m²)</i>	<i>Índice de Construcción (I.C)</i>	<i>Edificabilidad total (m²)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)</i>	<i>Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)</i>	<i>Edificabilidad en usos residenciales (m²)</i>	<i>Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²)</i>
AME 1	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 2	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 3	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 4	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 5	0	0	0	0	0%	0%	0	0
AME 6	0	0	0	0	0%	0%	0	0
TOTAL	100,00%	286.426,41	3,00	857.964,86			514.778,56	343.186,35

Fuente: Elaboración propia

Igualmente se modifica el artículo 10 del Decreto 472 de 2025 y la tabla 3 del artículo donde se definen el número de viviendas VIS, VIP Y NO VIS para el Plan Parcial de la siguiente manera:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 20. Exigencia de generación de VIS/VIP por Unidad de Actuación Urbanística.

<i>Unidad de Actuación Urbanística - UAU</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Prioritario</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Social - VIS (m²)</i>	<i>Edificabilidad de vivienda No VIS (m²)</i>	<i>Unidades de vivienda NO VIS</i>	<i>Unidades de vivienda totales</i>
1	12	532,14	7	444,02	4.345,25	67	86
2	11	473,8	7	395,33	3.868,84	59	76
3	4	181,31	3	151,28	1.480,50	23	29
4	10	433,03	6	361,32	3.535,98	54	70
5	16	732,15	10	610,9	5.978,46	92	118
6	15	687,7	10	573,81	5.615,48	86	111
7	10	471,6	7	393,6	3.849,16	59	76
8	6	263,61	4	219,96	2.152,55	33	43
9	22	1.003,82	14	837,58	8.196,80	126	162
10	18	796,49	11	664,59	6.503,85	100	128
11	18	826,58	11	689,7	6.749,55	103	133
12	26	1.172,00	16	977,91	9.570,08	147	189
13	96	4.335	60	3.617	35.398	543	699
14	9	385,53	5	321,69	3.148,10	48	62
15	37	1.683,06	23	1.404,34	13.743,23	211	271
16	28	1.282,33	18	1.069,97	10.470,97	160	207
17	11	499,92	7	417,13	4.082,18	63	81
18	18	795,44	11	663,71	6.495,25	100	128



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>Unidad de Actuación Urbanística - UAU</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Prioritario</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Social - VIS (m²)</i>	<i>Edificabilidad de vivienda No VIS (m²)</i>	<i>Unidades de vivienda NO VIS</i>	<i>Unidades de vivienda totales</i>
19	15	662,09	9	552,44	5.406,37	83	107
20	13	578	8	482	4.717	72	93
21	6	256,95	4	214,8	2.099,42	32	41
23	13	587,46	8	490,18	4.797,01	74	95
24	14	613,64	9	512,02	5.010,74	77	99
25	16	722,72	10	603,04	5.901,47	90	117
26A	17	728,76	10	608,07	5.950,76	91	118
26B	9	418,89	6	349,52	3.420,51	53	68
27	10	466,91	6	389,59	3.812,62	58	75
28	12	539,87	8	450,47	4.408,41	68	87
29	15	690,02	10	575,75	5.634,47	86	111
30	14	649,13	9	541,63	5.300,58	81	105
31	33	1.499,29	21	1.251,00	12.242,65	188	242
32	26	1.183,76	16	987,73	9.666,16	148	191
33	22	1.010,50	14	843,15	8.251,34	126	163
34	8	351,05	5	292,91	2.866,51	44	57
35	31	1.394,31	19	1.163,40	11.385,39	175	225
36	19	850,4	12	709,57	6.944,05	106	137
37	17	766,21	11	639,32	6.256,58	96	124



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>Unidad de Actuación Urbanística - UAU</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Prioritario</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)</i>	<i>Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS</i>	<i>Edificabilidad en de Vivienda de Interés Social - VIS (m²)</i>	<i>Edificabilidad de vivienda No VIS (m²)</i>	<i>Unidades de vivienda NO VIS</i>	<i>Unidades de vivienda totales</i>
<i>AME 1</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>AME 2</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>AME 3</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>AME 4</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>AME 5</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>AME 6</i>	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1.144	51.478	717	42.954	420.348	6.444	8.302

Fuente: Elaboración propia



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Obligaciones urbanísticas

En lo referido a las obligaciones urbanísticas, el Plan Parcial plantea que cada Unidad de Actuación Urbanística deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le correspondan según los aprovechamientos urbanísticos que efectivamente sean licenciados a la hora de desarrollar un proyecto inmobiliario. Esto a excepción de las Unidades de Actuación Urbanística que deben garantizar el cumplimiento de las áreas Mínimas de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico al interior independiente de los metros cuadrados licenciados. **En el caso de la Unidad de Actuación Urbanística 26, no se exige el cumplimiento in situ de dicha obligación por lo que el reparto se hará conforme a los porcentajes de participación de cada unidad resultante, de la siguiente forma:**

Tabla 21. Conformación de las cargas de espacio público de las unidades resultantes

UAU	ESPACIO PÚBLICO		
	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos (suelo y adecuación)	Área de adecuación de espacio público existente	Área de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos (a cumplirse en dinero)
26A	0,00	0,00	1.527,32
26B	0,00	0,00	877,91
	0,00	0,00	2.405,23

Fuente: Elaboración propia

Independientemente de los metros cuadrados que sean licenciados, las Unidades de Actuación Urbanística deberán ceder y adecuar la sección vial según las disposiciones establecidas en el Subsistema de Movilidad de acuerdo con la jerarquía vial que corresponda, teniendo en cuenta que este reparto interno se constituye específicamente en las áreas del modelo de ocupación dado que la obligación vial está asociada a cada porción de tierra, por lo que las áreas se sacan de la división realizada en la *Geodatabase*, (modelo de ocupación) tal como se indica en la siguiente tabla:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 22. Áreas de cesión y adecuación de la sección vial inicial.

UAU	VIAS	
	Área de cesión pública para vías (Suelo y Adecuación)	Área de Adecuación (m2)
26A	122,46	55,89
26B	305,67*	414,12
26	428,14	470,01

**De los 305,67 m2 que le corresponden a la UAU26B como área de cesión pública para vías, 151,14 m2 tienen vocación de espacio público destinado a la conformación de la calle 26; sin embargo, será necesario gestionar el saneamiento y entrega de las posesiones existentes.*

Fuente: Elaboración propia

En los cuadros anteriores, en función del reparto interno de cargas y beneficios, se puede apreciar que, en materia de carga vial a ceder y construir en sitio, la Unidad de Actuación Urbanística 26B, está muy cargada considerando que su proporción dentro de la Unidad de Actuación Urbanística 26 es de un 36,50% y está asumiendo un total de 71,39% de la carga, y la Unidad de Actuación Urbanística 26A es de un 63,50% y solo está asumiendo un porcentaje de 28,60%, por lo que se propone asumir por parte la UAU 26A un 34,89% adicional del área de adecuación de la obligación vial planteada en la **Tabla 25 - Áreas de cesión y adecuación de la sección vial/Área de adecuación**, es decir, que en total la Unidad de Actuación Urbanística 26A asumirá el 63,50% (298,46 m2) de la adecuación de las vías, la cual, se plantea como estrategia de gestión a cargo de la entidad gestora definida para esta unidad, garantizando el cumplimiento de dicha cesión en el proceso de ejecución de la urbanización, teniendo en cuenta que será responsabilidad de la unidad de actuación 26A, **tanto el acompañamiento en la gestión de entrega de las fajas de terreno ocupadas por los poseedores o la adquisición de las mismas, como el desarrollo de las adecuaciones sobre dicha faja para garantizar la sección vial establecida sobre la Calle 26.** A continuación se presenta la Tabla con esta modificación:

Tabla 23. Áreas de cesión y adecuación de la sección vial ajustado.

UAU	VIAS	
	Área de cesión pública para vías (Suelo y Adecuación)	Área de Adecuación (m2)
26A	122,46	298,46



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

26B	305,67*	171,55
26	428,14	470,01

*De los 305,67 m² que le corresponden a la UAU26B como área de cesión pública para vías, 151,14 m² tienen vocación de espacio público destinado a la conformación de la calle 26; sin embargo, será necesario gestionar el saneamiento y entrega de las posesiones existentes.

Fuente: Elaboración propia

En conclusión, el artículo 9, y la tabla 2, del decreto 472 de 2025, en relación a las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican y quedarán de la siguiente manera:

Tabla 24. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística.

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 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 equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	345,74	384,65	985,59	29,45	892,43
2	164,58	585,68	462,96	10,24	1.346,86
3	0	602,49	336,56	0	351,81
4	225,96	490,21	451,77	0	1.120,17
5	130,17	1.074,08	2.411,01	0	445,89
6	87,09	444,65	1.420,32	0	1.443,99
7	468,45	321,11	736,05	0	1.063,05



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 compensar en dinero (m ²)
8	849,7	790,2	0	0	16,81
9	350,86	1.281,89	2.283,35	16,24	966,96
10	236,25	1.176,98	624,83	0	2.012,51
11	154,33	1.105,78	2.022,85	0	739,39
12	77,82	656,16	1.327,44	0	3.074,56
13	6.083,37	773,46	6.883,59	0,00	3.500,16
14	143,39	208,25	0	0	1.526,78
15	775,46	689,04	2.571,81	1,37	694,52
16	488,4	1.054,27	770,58	0	1.775,47
17	186	495,04	943,72	0	16,5
18	168,43	515,07	1.444,25	0	291,75
19	221,07	593,47	559,77	0	777,05
20	1.362,74	174,66	166,43	0	261,36
21	94,43	317,06	0	0	866,91
23	280,21	94,52	0	0	2.684,83



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

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 compensar en dinero (m ²)
24	75,96	416,13	0	0	1.436,68
25	884,08	321,52	0	0	2.139,28
26A	122,46	298,46	0	0	1.527,32
26B	305,67	171,55	0	0	877,91
27	76,42	534,66	645,64	0	361,13
28	316,49	356,86	0	0	967
29	119,47	521,32	1.176,78	0	348,87
30	172,82	493,64	1.135,73	0	225,61
31	223,6	667,07	1.211,63	1,26	2.282,14
32	864,41	451	1.390,45	0	545,47
33	525,21	289,73	669,52	0	2.647,51
34	338,7	242,6	0	0	945,02
35	322,15	970,71	626,8	0	2.433,12
36	151,67	801,89	1.128,63	80,36	722,84
37	450,21	497,61	661,3	0	689,91



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

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 compensar en dinero (m ²)
38	310,89	366,71	1.648,67	0	440,64
39	238,55	585,7	1.635,89	22,07	945,71
40	225,69	297,03	572,2	0	920,95
41	308,87	971,92	3.255,48	0	2.391,90
42	0	615,46	571,68	34,43	1.311,46
43	181,67	451,47	2.635,92	0	2.106,14
44	460,33	560,81	2.711,73	13,98	3.275,74
45	371,8	238,01	0	0	1.847,21
46	1.265,83	696,17	7.399,70	0	8.792,20
47	1.131,96	228,45	0	0	2.504,73
48	1.066,76	195,06	1.388,41	0	4.684,99
49	437,68	1.019,75	0	0	3.099,85
50	1.132,10	419,22	2.004,03	0	3.036,14
51	407,97	183,57	769,04	0	1.472,08
52	354,28	494,37	1.373,80	0	317,04



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 compensar en dinero (m ²)
53	35,03	930,54	1.516,09	31,33	1.667,37
54	65,63	607,77	1.153,39	0	1.937,97
55	982,58	201,2	733,55	0	3.099,19
56	247,84	745,66	0	0	2.262,62
TOTAL	27.069,24	30.672,34	64.418,94	240,73	90.133,50

Fuente: Elaboración propia

Cargas variables en el Plan Parcial

Se modifica el artículo 11, y la tabla 4 del Decreto 472 de 2025, Factores para determinar las cargas variables en un Plan Parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables, se establecen los siguientes factores y obligación mínima para aplicación a la metodología de cargas variables, que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público

Tabla 25. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,6	10
2	5,11	10



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>Factor POT para vivienda</i>	<i>Factor POT para otros usos</i>
3	5,07	10
4	4,78	10
5	5,25	10
6	5,7	10
7	4,73	10
8	0,1	0,1
9	4,36	10
10	4,49	10
11	4,58	10
12	5,26	10
13	2,73	10
14	5,35	10
15	2,8	10
16	2,88	10
17	2,77	10
18	3,22	10
19	2,94	10
20	0,14	10
21	4,59	10
23	6,07	10



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>Factor POT para vivienda</i>	<i>Factor POT para otros usos</i>
24	3,5	10
25	3,62	10
26A	3,07	10
26B	3,07	10
27	3,17	10
28	2,54	10
29	3,27	10
30	3,07	10
31	3,48	10
32	2,27	10
33	4,44	10
34	3,42	10
35	3,24	10
36	3,21	10
37	2,49	10
38	3,11	10
39	3,3	10
40	3,13	10
41	4,92	10
42	5,17	10



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>Factor POT para vivienda</i>	<i>Factor POT para otros usos</i>
43	6,43	10
44	6,12	10
45	4,66	10
46	5,49	10
47	0	22,09
48	5,48	10
49	3,11	10
50	6,71	10
51	4,3	10
52	3,92	10
53	3,62	10
54	5,16	10
55	3,97	10
56	4,52	10

Fuente: Elaboración propia



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 27 Obligación mínima para determinar cargas variables

<i>UAU</i>	<i>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)</i>	<i>Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)</i>	<i>Total (m²)</i>
<i>1</i>	<i>985,59</i>	<i>0</i>	<i>985,59</i>
<i>2</i>	<i>462,96</i>	<i>441,95</i>	<i>904,91</i>
<i>3</i>	<i>336,56</i>	<i>7,62</i>	<i>344,18</i>
<i>4</i>	<i>451,77</i>	<i>334,2</i>	<i>785,97</i>
<i>5</i>	<i>2411,01</i>	<i>0</i>	<i>2.411,01</i>
<i>6</i>	<i>1420,32</i>	<i>11,83</i>	<i>1.432,15</i>
<i>7</i>	<i>736,05</i>	<i>163,5</i>	<i>899,55</i>
<i>8</i>	<i>0</i>	<i>8,41</i>	<i>8,41</i>
<i>9</i>	<i>2283,35</i>	<i>0</i>	<i>2283,35</i>
<i>10</i>	<i>624,83</i>	<i>693,84</i>	<i>1.318,67</i>
<i>11</i>	<i>2022,85</i>	<i>0</i>	<i>2.022,85</i>
<i>12</i>	<i>1327,44</i>	<i>873,56</i>	<i>2201</i>
<i>13</i>	<i>6.883,59</i>	<i>3.500,16</i>	<i>10.383,76</i>
<i>14</i>	<i>0</i>	<i>763,39</i>	<i>763,39</i>
<i>15</i>	<i>2571,81</i>	<i>0</i>	<i>2.571,81</i>
<i>16</i>	<i>770,58</i>	<i>502,45</i>	<i>1.273,03</i>



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>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)</i>	<i>Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)</i>	<i>Total (m²)</i>
17	943,72	0	943,72
18	1444,25	0	1.444,25
19	559,77	108,64	668,41
20	166,43	261,36	427,79
21	0	433,45	433,45
23	0	1342,41	1.342,41
24	0	718,34	718,34
25	0	1069,64	1.069,64
26A	0	763,66	763,66
26B	0	438,96	438,96
27	645,64	0	645,64
28	0	483,5	483,5
29	1176,78	0	1.176,78
30	1135,73	0	1.135,73
31	1211,63	535,26	1.746,89
32	1390,45	0	1.390,45
33	669,52	989	1.658,52



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>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)</i>	<i>Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)</i>	<i>Total (m²)</i>
34	0	472,51	472,51
35	626,8	903,16	1529,96
36	1128,63	0	1128,63
37	661,3	14,3	675,6
38	1648,67	0	1648,67
39	1635,89	0	1635,89
40	572,2	174,38	746,58
41	3255,48	0	3255,48
42	571,68	369,89	941,57
43	2635,92	0	2635,92
44	2711,73	282	2993,73
45	0	923,61	923,61
46	7399,7	696,25	8095,95
47	0	1252,37	1252,37
48	1388,41	1648,29	3036,7
49	0	3.099,85	3.099,8
50	2004,03	516,05	2520,08



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>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)</i>	<i>Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)</i>	<i>Total (m²)</i>
<i>51</i>	<i>769,04</i>	<i>351,52</i>	<i>1120,56</i>
<i>52</i>	<i>1373,8</i>	<i>0</i>	<i>1373,8</i>
<i>53</i>	<i>1516,09</i>	<i>75,64</i>	<i>1591,73</i>
<i>54</i>	<i>1153,39</i>	<i>392,29</i>	<i>1545,68</i>
<i>55</i>	<i>733,55</i>	<i>1182,82</i>	<i>1916,37</i>
<i>56</i>	<i>0</i>	<i>1131,31</i>	<i>1131,31ç</i>
<i>TOTAL</i>	<i>64.418,94</i>	<i>27.931,37</i>	<i>92.350,27</i>

Fuente: Elaboración propia

Tablas para la convertibilidad de usos del Plan Parcial

Se modifica el artículo 12 tabla 6 del Decreto 472 de 2025, en relación a la convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:

Tabla 26. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

<i>UAU</i>	<i>Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)</i>	<i>Factor de Convertibilidad</i>	<i>Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)</i>
<i>I</i>	<i>2.333,72</i>	<i>0,58</i>	<i>1.361,34</i>



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)</i>	<i>Factor de Convertibilidad</i>	<i>Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)</i>
23	2.238,03	0,58	1.305,52
24	3.700,80	0,58	2.158,80
25	3.169,52	0,58	1.848,89
26A	4.395,08	0,58	2.549,14
26B	2.526,31	0,58	1.465,26
27	2.815,90	0,58	1.642,61
28	3.255,94	0,58	1.899,30
29	4.161,48	0,58	2.427,53
30	3.914,87	0,58	2.283,68
31	9.042,12	0,58	5.274,57
32	7.139,18	0,58	4.164,52
33	4.897,12	0,58	2.856,65
34	1.701,25	0,58	992,4
35	8.408,96	0,58	4.905,23
36	5.128,70	0,58	2.991,74
37	4.620,95	0,58	2.695,55
38	5.949,94	0,58	3.470,80
39	6.982,61	0,58	4.073,19
40	4.231,95	0,58	2.468,64
41	7.684,24	0,58	4.482,47



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)</i>	<i>Factor de Convertibilidad</i>	<i>Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)</i>
42	2.462,99	0,58	1.436,74
43	3.781,74	0,58	2.206,01
44	4.962,61	0,58	2.894,86
45	2.273,66	0,58	1.326,30
46	17.574,23	0,58	10.251,64
47	0	0,58	0
48	5.475,11	0,58	3.193,81
49	8.832,45	0,58	5.152,26
50	1.903,77	0,58	1.110,53
51	3.395,77	0,58	1.980,87
52	2.746,59	0,58	1.602,18
53	7.954,16	0,58	4.639,92
54	4.048,73	0,58	2.361,76
55	6.172,05	0,58	3.600,36
56	3.292,66	0,58	1.920,72

Fuente: Elaboración propia

Tabla 27. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos al residencial.

<i>UAU</i>	<i>Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m²)</i>	<i>Factor de Convertibilidad</i>	<i>Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m²)</i>
1	653,97	1	653,97



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m²)</i>	<i>Factor de Convertibilidad</i>	<i>Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m²)</i>
24	0	1	0
25	888,18	1	888,18
26A	0	1	0
26B	0	1	0
27	0	1	0
28	0	1	0
29	0	1	0
30	0	1	0
31	0	1	0
32	0	1	0
33	310,76	1	310,76
34	107,96	1	107,96
35	0	1	0
36	0	1	0
37	0	1	0
38	0	1	0
39	0	1	0
40	0	1	0
41	487,62	1	487,62
42	156,29	1	156,29
43	2.363,27	1	2.363,27



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

<i>UAU</i>	<i>Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m²)</i>	<i>Factor de Convertibilidad</i>	<i>Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m²)</i>
44	3.101,22	1	3.101,22
45	637,14	1	637,14
46	4.932,11	1	4.932,11
47	6.802,71	1	6.802,71
48	3.421,48	1	3.421,48
49	0,00	1,00	0,00
50	5.336,45	1	5.336,45
51	215,49	1	215,49
52	174,29	1	174,29
53	0	1	0
54	256,92	1	256,92
55	391,66	1	391,66
56	208,94	1	208,94

Fuente: Elaboración propia



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. CONCLUSIÓN

Como se evidencia en el proceso de diagnóstico, la fase de formulación se centra entonces en la subdivisión de la UAU26, considerando que se generan dos nuevas unidades, la Unidad de Actuación Urbanística UAU26A y la Unidad de Actuación Urbanística UAU26B, estableciendo para el área neta resultante de cada Unidad de Actuación Urbanística, los aprovechamientos y obligaciones establecidos con base en la misma metodología de reparto y el modelo de ocupación respectivamente.

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

Tabla 28. Cartografía a Modificar en el PLAN PARCIAL BARRIO COLOMBIA

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z5_R_22_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamiento	Z5_R_22_MRS_F_01_Estructura_EP_Equipamientos_M	1:2.000
	02	Proyectos viales	Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectosviales_M	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z5_R_22_MRS_F_06_Planteamiento_Urbanistico_M	1:2.000
	07	Áreas de Manejo Especial AME	Z5_R_22_MRS_F_07_AME_M	1:2.000
	08	Proyecto delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_22_MRS_F_08_UAU_M	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU4	Z5_R_22_MRS_F_09_Asignacion_Cargas_UAU4_M.	1:2.000



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: Equipo formulador - 2024

A su vez se concluye que este documento técnico es la base técnica de justificación para la generación de un Decreto que modifique las disposiciones para este Plan Parcial en relación con el decreto 1098 de 2023, a través del cual se adopten los cambios aquí planteados, teniendo como soporte, además del presente documento técnico - DTS la correspondiente la cartografía ajustada y modificada.