



DECRETO PROVISIONAL 1720210839 DE 2026

“Por medio del cual se ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, revisado y ajustado por el Decreto Distrital 1098 de 2023 y modificado por los Decretos Distritales 472 de 2025 y 1498 de 2026, se modifica el Plan Parcial de Renovación Urbana Santa María de los Ángeles polígono Z5_R_27, en lo relativo a la redelimitación de la Unidad de Actuación Urbanística UAU 21; 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.

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 constituyen instrumentos de planificación complementaria de segundo nivel, encargados de definir sus alcances normativos en relación con otros instrumentos de planificación. Entre sus alcances se incluye incorporar y armonizar los instrumentos de tercer nivel, como los planes parciales, al interior del macroproyecto. Asimismo, corresponde a los macroproyectos delimitar las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o de Gestión dentro de los polígonos sujetos a planes parciales, determinando la mínima superficie necesaria para integrar lotes según la estructura predial y estableciendo un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en cuatro escalas: distrito, macroproyecto, instrumentos de tercer nivel y unidades de actuación urbanística.

El 23 de diciembre de 2023, el Distrito Especial de Medellín, en el marco del 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”* modificado por los Decretos Distritales 472 de 2025 y 1498 de 2026.

Esta norma buscó responder a la necesidad de actualizar los contenidos del macroproyecto para optimizar la gestión el Área de Intervención Estratégica AIE MEDRíoSur, a partir de los resultados de seguimiento y evaluación de los planes parciales adoptados en 2015 y ajustados en 2019, los cuales revelaron un lento avance en la implementación y gestión de los polígonos de renovación urbana, afectando el cumplimiento del modelo de ciudad establecido por el Acuerdo Municipal 48 de 2014.

El Decreto Distrital 1098 de 2023 tuvo como propósito superar algunas situaciones normativas de la reglamentación anterior, introduciendo nuevos contenidos y ajustes que consolidaron siete (7) estrategias destinadas a activar los procesos de renovación urbana. Estas estrategias buscan fomentar una articulación efectiva entre la administración, los operadores del territorio y la dinámica inmobiliaria del sector privado, con el fin de materializar el modelo de ocupación previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, promoviendo un impacto positivo en el desarrollo urbano.

La nueva normativa identificó barreras persistentes en la gestión de las unidades de actuación urbanística asociadas a los planes parciales del Macroproyecto Río Sur, que no permitían el logro de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín en dicha zona. Tras la expedición del Decreto 1098 de 2023, se detectaron imprecisiones en algunos polígonos y dificultades continuas en la gestión asociada, limitando el desarrollo



de predios con alto potencial para detonar la Renovación Urbana dentro de las Unidades de Actuación Urbanística.

En respuesta a estas dificultades, el Decreto 0472 de 2025, *“Por medio del cual se ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, revisado y ajustado por el Decreto Distrital 1098 de 2023, respecto a los planes parciales de renovación ‘Barrio Colombia’ (polígono Z5_R_22), ‘Campo Amor – Cristo Rey’ (polígono Z6_R_29) y ‘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”*, introdujo herramientas innovadoras. Derivado de iniciativas del sector privado, este decreto incorporó la transferencia de intensidades de uso de aprovechamientos entre unidades, facilitando proyectos que abarcan múltiples UAU y ajustando los planes parciales mencionados para precisar sus áreas de planificación.

Actualmente, la UAU 21 Del Plan Parcial de Renovación Urbana Santa María de los Ángeles, comprende siete (7) predios, de los cuales (1) un predio identificado con CBML 14220140009 está destinado a espacio público existente, dejando los seis (6) restantes como área neta urbanizable.

Durante 2024 y 2025, se exploró por parte de los señores MAURICIO BEDOYA GAVIRIA y SERGIO BEDOYA GAVIRIA, en calidad de propietarios del predio registrado bajo la matrícula inmobiliaria 001-47575 y CBML 14230140011 ubicado en la UAU 21, estructurar un proyecto que agilizará el desarrollo de dicha UAU; sin embargo identificaron dificultades para una gestión conjunta de todos los predios que integran dicha UAU, puesto que no se logró un consenso con los demás propietarios de la UAU, quienes prefieren mantener sus actividades actuales sin intención de desarrollar sus predios bajo las normas del plan parcial.

Lo anterior llevó a los propietarios del predio antes citado, como a los del predio con matrícula inmobiliaria 001-13186 y CBML 14230140010 y a acogerse a lo dispuesto en el artículo 275 del Decreto Distrital 1098 de 2023, mediante el cual se permite modificar el macroproyecto sin una revisión al sistema de reparto de los planes parciales, autorizando ajustes en la gestión, el espacio público local o la delimitación de las UAU.

Con base en lo anterior, se propone modificar el Plan Parcial Santa María de los Ángeles para habilitar un desarrollo progresivo de la UAU 21. La modificación consiste en la división de la UAU 21 en dos unidades de actuación urbanística autónomas e independientes, esto es la UAU 21A y UAU 21B, sin alterar los aspectos esenciales del plan parcial. Esta iniciativa responde a que los propietarios de los predios identificados con matrícula inmobiliaria 001-47575 y CBML 14230140011 y matrícula inmobiliaria 001-13186 y CBML 14230140010 pretenden el desarrollo de un proyecto urbanístico en sus predios.



En cumplimiento de los procedimientos establecidos en los artículos 2.2.4.1.1.7 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, y el artículo 275 del Decreto Distrital 1098 de 2023, los señores MAURICIO BEDOYA GAVIRIA y SERGIO BEDOYA GAVIRIA en calidad de propietarios de los predios con CBML 14230140011 y 14230140010 mediante radicado 202510386261 del 25 de noviembre de 2025, presentaron solicitud de modificación al Plan Parcial Santa María de los Ángeles, polígono Z5_R_27, ante el Departamento Administrativo de Planeación (DAP). De acuerdo con el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el DAP verificó que el Distrito de Medellín es la única autoridad competente, no requiriéndose concertación ambiental por cuanto la modificación no versa sobre asuntos ambientales, ni existen elementos ambientales de relevancia dentro del área de planificación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.1 y procedió a la evaluación técnica y urbanística conforme al artículo 2.2.4.1.1.9 ambos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

En la etapa de formulación y revisión, 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 14230140009, 14230140010, 14230140011, 14230140012, 14230140019, 14230140020, 14230140021 mediante i) correo certificado de fecha 30 de enero y 2 de febrero de 2026, correspondiendo en total a 10 citaciones y ii) mediante citación publicada en página web del Distrito Especial de Medellín el día 20 de febrero de 2026.

Como respuesta de esta citación, a la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Ciencia, tecnología e innovación de Medellín, se acercaron cuatro de los convocados los días 17, 24 de febrero y 3 de marzo de 2026, los cuales fueron atendidos por la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión socializándoles la propuesta de redelimitación sin recibir observaciones al respecto.

Tras esta fase, la administración distrital revisó integralmente la propuesta, confirmando su correspondencia con los lineamientos urbanísticos del Macroproyecto RioSur y el Plan de Ordenamiento Territorial. Por ello, mediante la Resolución 202650037660 del 28 de abril de 2026 expedida por la directora del DAP, se emitió concepto favorable de viabilidad para ajustar el Decreto Distrital 1098 de 2023, modificado por los Decretos 472 de 2025 y 1498 de 2026, autorizando la división de la UAU 21, la cual fue notificada vía correo electrónico el 06 de mayo de 2026 a los interesados del trámite.

Esta viabilidad conlleva la modificación de los Artículos 135, 137, 138, 139, 140, 141, de la Sección 5 del Capítulo 3 del Decreto Distrital 1098 de 2023, relacionados con el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística del mencionado Plan Parcial, los beneficios, las cargas, la exigencia de generación de vivienda de interés social y prioritario



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

La modificación se limita a la gestión interna de la UAU 21 y se preservan los parámetros normativos, los aprovechamientos para vivienda y otros usos, las áreas de cesión pública, las normas volumétricas y de perfil urbano, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios, alineándose con la dinámica del mercado y las posibilidades de gestión urbana del Distrito.

En mérito de lo expuesto, el alcalde 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 Santa María de los Ángeles, polígono Z5_R_27 y redelimitar la Unidad de Actuación Urbanística 21 UAU, conforme a lo descrito en la parte considerativa de este decreto.

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 plan parcial Z5_R_27 Santa María de los Ángeles, se acoge a las disposiciones del artículo 275 del Decreto Distrital 1098 de 2023, con el objetivo de promover la materialización del modelo de ocupación planteado por el plan parcial y a su vez habilitarse el desarrollo de los predios identificados con matrículas Inmobiliarias 001-13186, 001-47575 y CBML 14230140010, 14230140011 respectivamente.

De igual manera la modificación del Plan Parcial Santa María de los Ángeles en la configuración de la UAU 21 pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- 2.1. Definir un esquema de delimitación de la UAU 21A y 21B que facilite el estímulo y la aceleración del desarrollo de proyectos inmobiliarios de carácter residencial en las unidades de actuación, tanto en el corto como en el mediano plazo.



- 2.2. Optimizar los plazos de ejecución previstos para ciertas unidades del Plan Parcial, permitiendo así dotar al distrito de infraestructura habitacional, además de mejoras en movilidad, espacios públicos y equipamientos colectivos, en respuesta a la demanda actual y futura.
- 2.3. Promover de manera proactiva el desarrollo y la revitalización de las demás unidades de actuación, generando un efecto de encadenamiento y dinamismo en la zona.
- 2.4. Acelerar la reactivación económica local mediante la implementación de estrategias de mixtura de usos, potenciando especialmente la incorporación del uso residencial, con el propósito de fortalecer la vitalidad del área y propiciar un proceso de desarrollo sostenible.

Artículo 3. Modificación. Modificar el párrafo, 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 los Decretos 472 de 2025 y 1498 de 2026, respecto del Plan Parcial Polígono Z5_R_27 Santa María de Los Ángeles 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_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_22_MRS_D_01_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_22_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
	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	Z5_R_22_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_AI cantarillado	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_22_MRS_F		de Acueducto y alcantarillado		
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_22_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_22_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_22_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_22_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_22_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_7 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_8	1:2.000
Z5_R_24_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_24_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	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 urbano	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_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_25_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_25_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_25_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_25_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_25_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_25_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_25_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_25_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_26_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_26_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_26_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_26_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_26_MRS_F		equipamientos		
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_26_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_26_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_26_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_26_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_26_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_26_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z5_R_27_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_27_MRS_D_01A_Topo_matriculas_P Z5_R_27_MRS_D_01B_Topo_matriculas_P	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	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	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_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	Z6_R_28_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
		matrículas inmobiliarias		
	02	Retiros	Z6_R_28_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_28_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_28_MRS_F_01_Estructura_EP_equip amientos	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_Al cantarillado	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_urbaní stico	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_U AU Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_U AU_2 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_U AU_3 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_U AU_4	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z6_R_29_MRS_D	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
Z6_R_29_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_29_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_29_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_29_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_29_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_29_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z6_R_29_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de	Z6_R_29_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
		Unidades de Actuación Urbanística		
	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	Z6_R_30_MRS_F_08_UAU	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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



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_31_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto de 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
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_32_MRS_F_07_AME	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	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	Z6_R_33_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
		Actuación Urbanística		
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z6_R_34_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_34_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_34_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_34_MRS_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
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_34_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_34_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_34_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z6_R_34_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_34_MRS_F_08_UAU	1:2.000



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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



CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	1:2.000

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

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

Tabla 1. Mapas modificados para el Plan Parcial Santa María de Los Ángeles Z5_R_27.

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_27_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_27_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_27_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	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_3	1:2.000



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

CAPÍTULO 2

Modificación al Plan Parcial de Renovación Polígono Z5_R_27 – Santa María De Los Ángeles

Artículo 3. Modificación. Modificar el artículo 135 de la sección 5 “Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_27 – Santa María De Los Ángeles.” del capítulo 3 “Planes parciales del macroproyecto Río Sur” del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 135. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 41 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este 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 50. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	2.853,76	212,16	0,00	0,00	541,15	2.100,45
2	2.160,25	1.014,35	0,00	0,00	349,50	796,40
3	4.446,94	401,85	0,00	0,00	1.493,52	2.551,57
4	4.209,82	463,78	0,00	0,00	1.317,73	2.428,31
5	4.034,84	35,64	0,00	0,00	2.418,17	1.581,03
6	3.261,47	0,00	0,00	0,00	727,47	2.534,00
7	3.956,78	0,00	0,00	0,00	789,95	3.166,83
8	2.391,04	0,00	0,00	0,00	1.010,74	1.380,30
9	5.401,43	0,00	0,00	0,00	1.539,75	3.861,68
10	8.106,49	394,22	0,00	0,00	2.001,23	5.711,04
11	2.313,73	0,00	0,00	0,00	1.039,73	1.274,00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
12	5.714,47	0,00	693,73	0,00	3.432,52	1.588,22
13	7.146,56	959,53	0,00	0,00	1.855,54	4.331,49
14	4.708,88	411,08	0,00	0,00	1.457,27	2.840,53
15	2.787,20	489,49	0,00	0,00	796,65	1.501,06
16	4.048,13	0,00	0,00	0,00	1.454,72	2.593,41
17	3.613,35	0,00	314,83	0,00	881,72	2.416,80
18	4.182,47	0,00	1.417,72	0,00	783,37	1.981,38
19	4.054,66	680,16	415,63	0,00	1.072,40	1.886,47
20	2.446,85	0,00	0,00	0,00	372,56	2.074,29
21A	1.317,72	0,00	154,03	0,00	53,86	1.109,83
21B	2.222,98	0,00	147,56	0,00	186,64	1.888,78
22	4.447,44	1.002,68	601,93	0,00	829,17	2.013,66
23	1.646,08	598,29	195,41	0,00	261,03	591,35
24	5.728,39	1.839,16	0,00	0,00	1.903,73	1.985,50
25	3.452,46	0,00	0,00	0,00	1.046,86	2.405,60
26	2.750,61	0,00	0,00	0,00	827,25	1.923,36
27	4.317,58	662,64	181,46	0,00	1.392,05	2.081,43
28	5.244,35	0,00	0,00	0,00	2.513,71	2.730,64
29	1.718,07	0,00	0,00	0,00	290,63	1.427,44
30	1.878,20	0,00	0,00	0,00	633,66	1.244,54
31	602,71	0,00	0,00	0,00	121,15	481,56
32	605,10	0,00	0,00	0,00	119,05	486,05
33	12.292,93	2.231,94	0,00	0,00	4.441,49	5.619,50
34	2.265,20	0,00	0,00	0,00	699,86	1.565,34
35	912,64	0,00	0,00	0,00	126,97	785,67
36	799,52	0,00	0,00	0,00	126,39	673,13
37	4.825,00	1.214,87	277,60	120,85	1.637,55	1.574,13
38	1.962,70	0,00	0,00	0,00	1.038,69	924,01
39	1.272,45	0,00	0,00	0,00	994,81	277,64
40	1.363,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.363,13
AME_9	8.547,91	2.073,24	4.602,29	0,00	1.872,38	0,00
AME_DR_10	9.929,04	3.078,20	3.882,21	0,00	2.968,63	0,00
AME_1	33.182,24	25.156,55	676,16	0,00	7.349,53	0,00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
AME_2	72.029,66	54.923,67	2.552,63	0,00	14.553,36	0,00
AME_3	27.285,90	20.632,61	1.055,16	0,00	5.598,13	0,00
AME_4	28.823,82	17.779,27	2.892,51	281,31	7.870,73	0,00
AME_5	27.640,63	21.717,29	0,00	0,00	5.923,34	0,00
AME_6	10.338,15	6.987,04	640,57	733,54	1.977,00	0,00
AME_7	5.708,22	3.833,74	0,00	0,00	1.874,48	0,00
AME_8	12.744,37	11.305,56	0,00	0,00	1.438,81	0,00
TOTAL	379.694,32	180.099,01	20.701,45	1.135,70	96.006,63	81.153,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

Artículo 4. Modificación. Modificar el artículo 137 de la sección 5 “Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_27 – Santa María De Los Ángeles.” del capítulo 3 “Planes parciales del macroproyecto Río Sur” del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

Artículo 137. 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 52. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% usos diferentes a la vivienda	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.100,45	2,82	5.926,48	52%	48%	3.077,17	2.849,31
2	796,40	2,95	2.349,38	52%	48%	1.219,85	1.129,52
3	2.551,57	3,65	9.300,99	51%	49%	4.723,55	4.577,44
4	2.428,31	2,58	6.262,79	77%	23%	4.839,74	1.423,05
5	1.581,03	3,27	5.170,04	52%	48%	2.703,11	2.466,93



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% usos diferentes a la vivienda	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
6	2.534,00	2,66	6.742,64	52%	48%	3.525,33	3.217,31
7	3.166,83	2,58	8.167,48	77%	23%	6.311,64	1.855,84
8	1.380,30	2,66	3.672,81	52%	48%	1.920,30	1.752,51
9	3.861,68	2,65	10.240,63	52%	48%	5.354,22	4.886,41
10	5.711,04	1,14	6.495,64	71%	29%	4.607,36	1.888,29
11	1.274,00	2,66	3.389,42	52%	48%	1.772,13	1.617,29
12	1.588,22	3,13	4.976,42	52%	48%	2.601,88	2.374,54
13	4.331,49	2,58	11.171,14	77%	23%	8.632,79	2.538,34
14	2.840,53	3,18	9.031,85	52%	48%	4.722,22	4.309,63
15	1.501,06	2,96	4.439,76	77%	23%	3.430,94	1.008,82
16	2.593,41	2,03	5.274,69	52%	48%	2.757,82	2.516,86
17	2.416,80	2,86	6.900,77	52%	48%	3.608,01	3.292,77
18	1.981,38	3,15	6.233,07	77%	23%	4.816,77	1.416,30
19	1.886,47	2,79	5.270,93	52%	48%	2.755,86	2.515,07
20	2.074,29	2,42	5.019,74	52%	48%	2.624,53	2.395,21
21A	805,73	3,05	2.458,11	52%	48%	1.285,20	1.172,91
21B	1.594,37	3,05	4.864,11	52%	48%	2.543,16	2.320,95
22	2.013,66	3,07	6.190,01	77%	23%	4.783,49	1.406,51
23	591,35	6,83	4.040,96	52%	48%	2.112,78	1.928,18
24	1.985,50	5,78	11.477,90	50%	50%	5.768,68	5.709,22
25	2.405,60	3,56	8.561,65	52%	48%	4.476,38	4.085,27
26	1.923,36	3,23	6.203,82	77%	23%	4.794,17	1.409,65
27	2.081,43	3,74	7.775,90	52%	48%	4.065,56	3.710,34
28	2.730,64	2,00	5.472,87	52%	48%	2.861,44	2.611,43
29	1.427,44	1,23	1.751,79	77%	23%	1.353,74	398,05
30	1.244,54	2,78	3.463,92	77%	23%	2.676,84	787,09
31	481,56	3,08	1.483,70	74%	26%	1.102,32	381,38
32	486,05	2,56	1.241,98	77%	23%	959,77	282,21
33	5.619,50	3,01	16.898,09	53%	47%	9.006,53	7.891,56
34	1.565,34	3,83	6.000,09	75%	25%	4.526,10	1.473,99
35	785,67	2,57	2.018,67	74%	26%	1.493,60	525,07
36	673,13	2,54	1.709,88	77%	23%	1.321,36	388,53



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% usos diferentes a la vivienda	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
37	1.574,13	2,92	4.597,84	52%	48%	2.403,94	2.193,90
38	924,01	2,92	2.698,92	52%	48%	1.411,11	1.287,82
39	277,64	3,01	834,88	52%	48%	436,51	398,37
40	1.363,13	3,77	5.137,95	62%	38%	3.163,95	1.974,00
AME_9	0,00	0,00	0,00	62%	38%	0,00	0,00
AME_DR_10	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_3	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_4	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_5	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_6	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_7	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_8	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	81.153,03		230.919,69			138.551,81	92.367,87

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

Artículo 5. Modificación. Modificar el artículo 138 de la sección 5 “Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_27 – Santa María De Los Ángeles.” del capítulo 3 “Planes parciales del macroproyecto Río Sur” del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 138. Cargas por unidad de actuación urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 53. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	406,97	306,43	319,07	0,00	709,70
2	126,37	321,98	0,00	0,00	419,92
3	119,28	455,36	1.505,04	0,00	693,48
4	33,14	542,12	413,80	0,00	376,52
5	572,19	706,56	321,94	0,00	189,73
6	100,55	234,82	719,26	0,00	893,82
7	71,58	375,15	0,00	0,00	1.107,47
8	406,97	306,43	319,07	0,00	709,70
9	126,37	321,98	0,00	0,00	419,92
10	119,28	455,36	1.505,04	0,00	693,48
11	33,14	542,12	413,80	0,00	376,52
12	572,19	706,56	321,94	0,00	189,73
13	100,55	234,82	719,26	0,00	893,82
14	71,58	375,15	0,00	0,00	1.107,47
15	449,06	204,89	0,00	0,00	402,29
16	266,54	442,75	1.491,21	0,00	765,96
17	87,87	458,77	499,62	0,00	624,47
18	476,86	201,36	0,00	0,00	290,58
19	378,45	233,77	400,80	693,74	369,95
20	187,39	547,03	468,73	0,00	887,77
21A	69,07	53,86	230,53	154,03	322,01
21B	55,24	186,65	242,09	147,57	945,45
22	79,03	347,45	0,00	601,94	755,86
23	19,16	113,12	0,00	195,41	1.006,74
24	42,94	578,83	0,00	0,00	2.966,33
25	174,01	344,44	0,00	0,00	2.016,71
26	126,11	328,84	0,00	0,00	718,26
27	112,65	516,36	0,00	181,46	1.836,07
28	302,93	545,68	0,00	0,00	1.043,41



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
29	0,00	545,68	0,00	0,00	200,49
30	283,35	225,04	0,00	0,00	134,62
31	14,71	56,26	0,00	0,00	217,74
32	20,62	50,30	0,00	0,00	157,80
33	578,40	742,21	0,00	0,00	3.636,00
34	40,10	183,70	0,00	0,00	861,99
35	33,15	44,05	0,00	0,00	295,85
36	22,00	54,97	0,00	0,00	228,34
37	220,59	562,74	0,00	277,60	852,42
38	115,34	417,08	0,00	0,00	506,05
39	60,86	520,46	0,00	0,00	45,57
40	439,89	0,00	412,79	0,00	153,67
TOTAL	7.802,68	13.536,85	7.346,91	4.399,96	33.890,88

Fuente: Documento Técnico de Soporte. 2026

Artículo 6. Modificación. Modificar el artículo 139 de la sección 5 “Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_27 – Santa María De Los Ángeles.” del capítulo 3 “Planes parciales del macroproyecto Río Sur” del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 139. 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 54. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	7	307,72	4	256,76	2.512,69	39	50
2	3	121,99	2	101,79	996,08	15	20
3	10	472,35	7	394,14	3.857,06	59	76
4	11	483,97	7	403,83	3.951,93	61	78
5	6	270,31	4	225,55	2.207,25	34	44
6	8	352,53	5	294,16	2.878,64	44	57
7	14	631,16	9	526,65	5.153,83	79	102
8	4	192,03	3	160,23	1.568,04	24	31
9	12	535,42	7	446,76	4.372,04	67	86
10	10	460,74	6	384,44	3.762,18	58	74
11	4	177,21	2	147,87	1.447,05	22	29
12	6	260,19	4	217,10	2.124,59	33	42
13	19	863,28	12	720,33	7.049,19	108	139
14	10	472,22	7	394,03	3.855,97	59	76
15	8	343,09	5	286,28	2.801,57	43	55
16	6	275,78	4	230,12	2.251,93	35	44
17	8	360,80	5	301,06	2.946,15	45	58
18	11	481,68	7	401,92	3.933,18	60	78
19	6	275,59	4	229,95	2.250,32	34	44
20	6	262,45	4	218,99	2.143,08	33	42
21A	3	128,52	2	107,24	1.049,44	16	21
21B	6	254,32	3	212,20	2.076,64	32	41
22	11	478,35	7	399,14	3.906,00	60	77
23	5	211,28	3	176,29	1.725,21	26	34
24	13	576,87	8	481,34	4.710,47	72	93
25	10	447,64	6	373,51	3.655,23	56	72
26	11	479,42	7	400,03	3.914,72	60	77
27	9	406,56	6	339,23	3.319,77	51	66
28	6	286,14	4	238,76	2.336,53	36	46
29	3	135,37	2	112,96	1.105,41	17	22
30	6	267,68	4	223,36	2.185,80	34	43
31	2	110,23	2	91,98	900,11	14	18
32	2	95,98	1	80,08	783,71	12	15
33	20	900,65	13	751,51	7.354,36	113	145
34	10	452,61	6	377,66	3.695,83	57	73
35	3	149,36	2	124,63	1.219,61	19	24
36	3	132,14	2	110,26	1.078,97	17	21
37	5	240,39	3	200,59	1.962,96	30	39



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
38	3	141,11	2	117,74	1.152,25	18	23
39	1	43,65	1	36,42	356,43	5	7
40	7	316,39	4	264,00	2.583,55	40	51
AME_9	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_D_10	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_2	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_3	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_4	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_5	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_6	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_7	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_8	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	308	13.855,18	193	11.560,88	113.135,75	1.734	2.235

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

Artículo 7. Modificación. Modificar el artículo 140 de la sección 5 “Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_27 – Santa María De Los Ángeles” del capítulo 3 “Planes parciales del macroproyecto Río Sur” del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 140. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de 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 55. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	4,19	10,00
2	4,36	10,00
3	6,38	10,00
4	2,32	10,00
5	1,70	10,00
6	6,34	10,00
7	2,53	10,00
8	2,05	10,00
9	5,72	10,00
10	3,52	10,00
11	1,26	10,00
12	3,55	10,00
13	2,21	10,00
14	5,59	10,00
15	1,00	10,00
16	3,38	10,00
17	6,39	10,00
18	2,06	10,00
19	5,84	10,00
20	4,88	10,00
21A	5,86	10,00
21B	6,51	10,00
22	2,23	10,00
23	6,67	10,00
24	7,19	10,00
25	6,22	10,00
26	2,09	10,00
27	6,24	10,00
28	4,73	10,00
29	2,06	10,00
30	0,36	10,00
31	2,82	10,00
32	2,34	10,00
33	5,47	10,00
34	2,73	10,00
35	2,82	10,00
36	2,48	10,00



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
37	4,56	10,00
38	4,63	10,00
39	0,23	10,00
40	2,02	10,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

Tabla 56. 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	319,07	195,32	514,39
2	0,00	209,96	209,96
3	1505,04	0,00	1505,04
4	413,80	0,00	413,80
5	321,94	0,00	321,94
6	719,26	87,28	806,54
7	0,00	553,74	553,74
8	0,00	201,15	201,15
9	1491,21	0,00	1491,21
10	499,62	62,42	562,04
11	0,00	145,29	145,29
12	400,80	0,00	400,80
13	468,73	209,52	678,25
14	0,00	977,70	977,70
15	0,00	149,29	149,29
16	0,00	394,77	394,77
17	396,93	432,98	829,91
18	0,00	357,76	357,76
19	0,00	590,76	590,76
20	0,00	489,74	489,74
21A	230,53	45,74	276,27
21B	242,09	351,68	593,77
22	0,00	377,93	377,93
23	0,00	503,37	503,37
24	0,00	1483,16	1483,16
25	0,00	1008,36	1008,36



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)
26	0,00	359,13	359,13
27	0,00	918,03	918,03
28	0,00	521,71	521,71
29	0,00	100,24	100,24
30	0,00	67,31	67,31
31	0,00	108,87	108,87
32	0,00	78,90	78,90
33	0,00	1818,00	1818,00
34	0,00	431,00	431,00
35	0,00	147,93	147,93
36	0,00	114,17	114,17
37	0,00	426,21	426,21
38	0,00	253,03	253,03
39	0,00	22,79	22,79
40	412,79	0,00	412,79
TOTAL	7.346,91	14.270,12	21.617,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

Artículo 8. Modificación. Modificar el artículo 141 de la sección 5 “Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_27 – Santa María De Los Ángeles.” del capítulo 3 “Planes parciales del macroproyecto Río Sur” del Decreto Distrital 1098 de 2023; su nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 141. 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 57. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima por 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	1.299,23	0,71	928,02



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima por 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)
2	515,04	0,71	367,89
3	1.933,25	0,71	1.380,89
4	2.960,90	0,71	2.114,93
5	1.152,10	0,71	822,93
6	1.502,54	0,71	1.073,24
7	3.861,39	0,71	2.758,14
8	818,45	0,71	584,61
9	2.282,03	0,71	1.630,02
10	2.658,66	0,71	1.899,05
11	755,30	0,71	539,50
12	1.108,95	0,71	792,11
13	5.281,45	0,71	3.772,46
14	2.012,67	0,71	1.437,62
15	2.099,01	0,71	1.499,30
16	1.175,42	0,71	839,58
17	1.537,77	0,71	1.098,41
18	2.946,85	0,71	2.104,89
19	1.174,58	0,71	838,99
20	1.118,60	0,71	799,00
21A	547,77	0,71	391,26
21B	1.083,92	0,71	774,23
22	2.926,49	0,71	2.090,35
23	900,49	0,71	643,21
24	1.177,52	0,71	841,09
25	1.907,89	0,71	1.362,78
26	2.933,02	0,71	2.095,01
27	1.732,79	0,71	1.237,71
28	1.219,58	0,71	871,13
29	127,49	0,71	91,06
30	1.637,66	0,71	1.169,76
31	657,21	0,71	469,43
32	587,18	0,71	419,41
33	3.937,10	0,71	2.812,21
34	326,04	0,71	232,88
35	686,13	0,71	490,10



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAU	Edificabilidad máxima por 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)
36	124,44	0,71	88,89
37	564,80	0,71	403,43
38	601,43	0,71	429,59
39	186,04	0,71	132,89
40	0,00	0,71	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

Tabla 58. 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	478,71	1,00	478,71
2	189,77	1,00	189,77
3	857,05	1,00	857,05
4	0,00	1,00	0,00
5	398,92	1,00	398,92
6	520,26	1,00	520,26
7	0,00	1,00	0,00
8	283,39	1,00	283,39
9	790,16	1,00	790,16
10	0,00	1,00	0,00
11	261,52	1,00	261,52
12	383,98	1,00	383,98
13	0,00	1,00	0,00
14	696,89	1,00	696,89
15	0,00	1,00	0,00
16	406,99	1,00	406,99
17	532,46	1,00	532,46
18	0,00	1,00	0,00
19	406,70	1,00	406,70
20	387,32	1,00	387,32
21A	189,67	1,00	189,67
21B	375,31	1,00	375,31
22	0,00	1,00	0,00
23	311,80	1,00	311,80



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)
24	2.265,85	1,00	2.265,85
25	660,61	1,00	660,61
26	0,00	1,00	0,00
27	599,98	1,00	599,98
28	422,28	1,00	422,28
29	310,46	1,00	310,46
30	0,00	1,00	0,00
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00
33	1.132,33	1,00	1.132,33
34	1.173,99	1,00	1.173,99
35	0,00	1,00	0,00
36	303,03	1,00	303,03
37	814,55	1,00	814,55
38	208,25	1,00	208,25
39	64,42	1,00	64,42
40	1.717,10	1,00	1.717,10

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

CAPÍTULO 3 DISPOSICIONES FINALES

Artículo 9. Modificaciones y derogatorias. El presente decreto distrital modifica los artículos 2, 135, 137, 138, 139, 140 y 141 del Decreto Distrital 1098 de 2023 modificado por los Decretos Distrital 472 de 2025 y 1498 de 2026. Los demás artículos del Decreto Distrital 1098 de 2023 continúan vigentes.

Artículo 10. 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

Proyectó:	Revisaron:	Aprobaron:
John Edward Bustamante Saldarriaga Contratista Departamento Administrativo de Planeación	Jose Alejandro Zapata Celis Líder de programa Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Diana Patricia Escobar Ochoa Contratista Departamento Administrativo de Planeación Camilo Martínez López Contratista Secretaría General	Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación Nicolás Osorio López Subsecretario de Prevención del Daño Antijurídico Secretaría General

Memoria Justificativa
Decreto Provisional 1720210839 DE 2026

Dependencia que desarrolla el proyecto de norma	Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.
Título del proyecto de decreto o resolución	“Por medio del cual se ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, revisado y ajustado por el Decreto Distrital 1098 de 2023 y modificado por los Decretos Distritales 472 de 2025 y 1498 de 2026, se modifica el Plan Parcial de Renovación Urbana Santa María de los Ángeles polígono Z5_R_27, en lo relativo a la redelimitación de la Unidad de Actuación Urbanística UAU 21; y se dictan otras disposiciones”.
	Antecedentes: 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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.	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. 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>. Este decreto ha tenido dos modificaciones posteriores respecto a precisiones de áreas de algunos planes parciales, redelimitación de unidades de actuación urbanística e incorporación de instrumentos de gestión, mediante los Decretos Distritales 472 de 2025 y 1498 de 2026. 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.
--	--



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	La Ley 388 de 1997 establece en su artículo 19 que los planes parciales son instrumentos mediante los cuales, se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo las características particulares que permitan su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables. A su vez el artículo 27 de la citada Ley establece el procedimiento para la adopción o modificación de planes parciales y específicamente en su parágrafo 4 determina que, para la modificación o ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo, se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. Dicho procedimiento fue desarrollado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.4.1.1. y siguientes, el cual establece una etapa de formulación y radicación en la oficina de planeación, una etapa de citación a propietarios y vecinos, de viabilidad técnica por parte de la oficina de planeación, de concertación ambiental si se requiere y de adopción por el alcalde municipal o distrital mediante Decreto. 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_27, Santa María de los Ángeles, decreto que fue modificado por el Decreto 472 de 2025, 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 Santa María de Los Ángeles, de conformidad con el parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.
--	--



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

	En el Plan Parcial Santa María de Los Ángeles, Polígono Z5_R_27, la Unidad de Actuación Urbanística 21 está conformada por 7 predios, de los cuales uno de ellos el identificado con el CBML 14220140009 está destinado a espacio público existente; de los predios restantes, los propietarios de los predios con CBML 14230140010 y 14230140011 y matrículas inmobiliarias 001-13186 y 001-47575 respectivamente, promovieron el desarrollo de la unidad de actuación urbanística, sin embargo, no hubo interés por parte de los demás propietarios de predios por cuanto, desean mantener los usos y actividades existentes. En este sentido, los propietarios de los predios relacionados mediante radicado 202510386261 del 25 de noviembre de 2025, promueven una modificación al plan parcial en cuanto a la redelimitación del proyecto de delimitación de la UAU 21 y en tal sentido, permitir una subdivisión de la unidad generando así dos unidades de actuación, esto es la UAU 21A y la UAU 21B, 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. Es pertinente aclarar que la redelimitación de la UAU 21 del Plan Parcial Santa María de los Ángeles, conlleva la modificación de la <i>Tabla 50 Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial</i> adoptada por el Decreto 1098 de 2023 en su artículo 135, la cual ya había sido modificada por medio del Decreto 472 de 2025, 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 Oportunidad y Conveniencia.
--	--



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

	El Plan Parcial Santa María de Los Ángeles con los predios de los promotores de la redelimitación de la UAU 21, 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. Adoptar la presente modificación al plan parcial citado, constituye un aporte a la búsqueda de la consolidación del modelo de ciudad que se plantea para Medellín 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. La presente modificación cuenta con viabilidad técnica por parte del Departamento Administrativo de Planeación, dado mediante resolución 202650037660 del 28 de abril de 2026, por cuanto la modificación se limita a la gestión interna de la UAU 21 y se preservan los parámetros normativos, los aprovechamientos para vivienda y otros usos, las áreas de cesión pública, las normas volumétricas y de perfil urbano, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios, alineándose con la dinámica del mercado y las posibilidades de gestión urbana del Distrito.
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,	El presente decreto distrital modifica los artículos 2, 135, 137, 138, 139, 140 y 141 del Decreto Distrital 1098



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto	de 2023. 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_27 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 relevante o de importancia para la adopción de la decisión.	Cada unidad de actuación urbanística constituye un instrumento de planificación intermedia en sí misma, 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. En este sentido si bien en decretos anteriores se han realizado modificación al Decreto Distrital 1098 de 2023, tal como ocurrió con los Decretos Distritales 472 de 2025 y 1498 de 2026, dicha modificación contempló una Unidad de Actuación Urbanística diferente a la aquí redelimitada del Plan Parcial Santa María de los Ángeles.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Seguridad jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia		SI: NO: X
Proyectó: John Edward Bustamante S. Contratista Departamento Administrativo Planeación	Revisó: Jose Alejandro Zapata Celis Líder de programa Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Diana Patricia Escobar Ochoa Contratista Departamento Administrativo de Planeación Camilo Martínez López Contratista Secretaría General	Aprobó: Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación Nicolás Osorio López Subsecretario de Prevención del Daño Antijurídico Secretaría General