Informe de Seguimiento y Evaluación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial del POT

2021

Segundo año de la vigencia de Mediano plazo

Alcaldía de Medellín

Informe de Seguimiento y evaluación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial

Alcaldía de Medellín

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad
Departamento Administrativo de Planeación

Medellín, 2021

Alcalde

Daniel Quintero Calle

Equipo Directivo

Sergio Andrés López Muñoz

Director del Departamento Administrativo de Planeación

Andrea Cecilia Salazar Jaramillo

Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Jasblleidy Pirazán García

Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación Estratégica

Gloria Inés Echeverri Lopera

Subdirección Planeación Social y Económica

Equipo Técnico

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión

Nelson Darío Valderrama Cuartas

Líder de Programa de Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión

William Alberto Castrillón Vásquez

Líder de Proyecto

Claudia Marcela Aristizábal Ciro

Profesional Especializado

Margarita María Ortiz Arroyave

Profesional Universitario

Claudia Patricia Cano Vásquez
Profesional Universitario

Sergio Mario Jaramillo Vásquez
Profesional Universitario

Felipe Ospina Uribe
Profesional Universitario

Martín Alberto Molina Olano
Profesional Especializado

Martha González Domínguez
Profesional Universitario

Juan David Lozano Gómez
Contratista

Santiago Murillo Rojas
Contratista

Natalia Álvarez Roldán
Contratista

Unidad de Planificación Territorial

Jaime Pizarro Arteaga
Líder de Programa Unidad de Planeación de Planificación Territorial

Dora Patricia Ortiz Gómez

Líder de proyecto

Unidad de Proyectos Estratégicos

Clara Luz Hoyos Gómez

Líder de Programa Unidad de Planeación de Planificación Territorial

Edición, corrección de estilo y diseño

Equipo de Comunicaciones DAP

Tabla de Contenido

Introducción 10
Metodología 13
1. Presentación de avances del Sistema para la Gestión de Equidad Territorial 2014-2021. 15
1.1. Instrumentos de planificación complementaría de segundo y tercer nivel. 15
1.2. Instrumentos de intervención del suelo. 19
1.3. Instrumentos de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. 22
1.4. Gestión del Consejo de Direccionamiento Estratégico 26
1.5. Reglamentación y gestión para la implementación de la Política Pública y Protección a Moradores 33
2. Cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para vivienda de interés social y prioritario, 2021. 35
3. Retos para la gestión del sistema para la gestión de la equidad territorial a mediano plazo. 38
5. Conclusiones y recomendaciones. 40

Tabla de Figuras

Figura 1. Estructura y Marco estratégico del POT. 2014 -2027..... 10

Figura 2. Relación Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y el Subsistema de Gestión de los instrumentos. 11

Figura 3. Distribución de instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, establecidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014, según estado y vigencia de adopción. Medellín, 2014. 15

Figura 4. Distribución de instrumentos de planificación establecidos en Acuerdo Municipal 048 de 2014, según proceso de adopción y vigencia. Medellín, 2014. 15

Figura 5. Avance porcentual en la formulación y adopción de instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel Medellín, 2014-2021. 16

Figura 6. Instrumentos de planificación complementaria adoptados a diciembre 2021, con relación a meta (número de instrumentos) POT de largo plazo (2027). 17

Figura 7. Avance en la formulación y adopción de instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, 2014-2021..... 22

Figura 8. Comportamiento del recaudo reportado por la Secretaría de Hacienda de la aplicación de los instrumentos de financiación del POT. Medellín, 2014-2021. 23

Tabla de Mapas

Mapa 1. Estado de avance en el proceso de formulación y adopción de los polígonos de tratamiento con instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel. Medellín, 2015-2021.....17

Mapa 2. Aplicación del instrumento de anuncio de proyecto. Medellín, 2021. 19

Mapa 3. Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Medellín, 2021. 20

Mapa 4. Origen y destino de los recursos recaudados y registrados por la Secretaría de Hacienda de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial implementados. Medellín, 2014-2021..25

Mapa 5. Destino del valor del incentivo pagado por la aplicación de los Pagos por Servicios Ambientales Hídricos. Medellín, 2021. 26

Mapa 6. Direccionamiento de recursos áreas de cesión pública por concepto de suelo. Medellín, 2021. 29

Tabla de Tablas

Tabla 1. Comparativo de la variación acumulada de 2021-2020 y variación de 2021-2017de los valores del suelo de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, por tratamiento urbanístico. Medellín, 2021. 21

Tabla 2. Reuniones y gestión para la reglamentación de la Política Pública de Protección a Moradores Actividades Económicas y Productivas. Medellín, 2021. 33

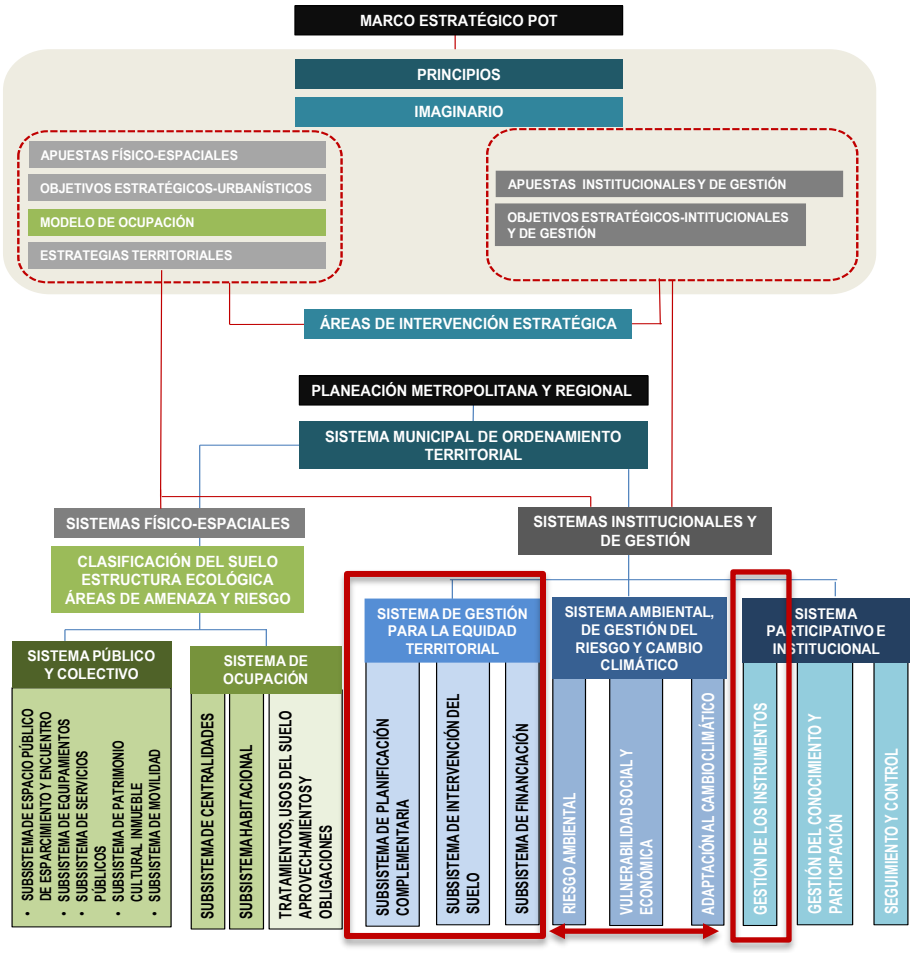
Tabla 3. Unidades de Vivienda proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín. 2020. 37

Introducción

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín – POT -, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 048 de 2014, estableció la estructura de Ordenamiento Territorial y Marco Estratégico como elementos unificadores y de direccionamiento para la concreción del modelo de ocupación, el cual se lleva a cabo por medio del Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial.

Ahora bien, este Sistema de Ordenamiento se implementa a través de dos sistemas: el Físico Espacial y el Institucional y de Gestión. El primero, concreta el uso y la ocupación del territorio, mientras que el segundo es responsable de promover las transformaciones territoriales e incentiva el papel activo de la sociedad y de las instituciones para lograr el propósito del POT. De este último sistema, hacen parte entre otros, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, el cual establece los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, como componentes del mismo, y su interrelación desarrolla el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios con el propósito de dar lineamientos normativos para la concreción del modelo de ocupación. (Ver figura 1).

Figura 1. Estructura y Marco estratégico del POT. 2014 -2027.



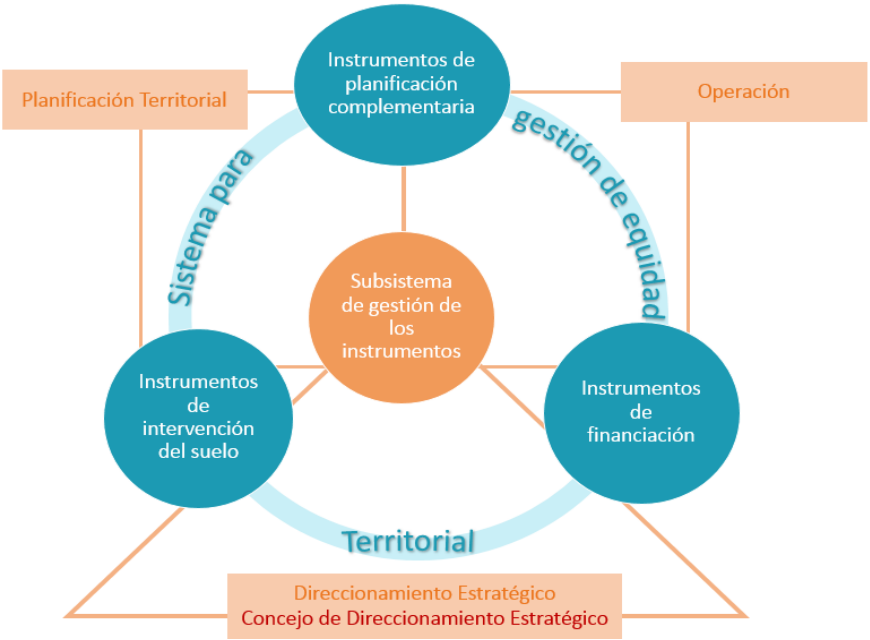
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Adicionalmente, el Subsistema de Gestión de los Instrumentos, también incluido en el Sistema Institucional y de Gestión, permite orientar, direccionar y determinar la relación entre los componentes del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial por medio de sus tres elementos: Dirección Estratégica, Planificación Territorial y Operación.

El elemento de direccionamiento estratégico, comprende todas las acciones y lineamientos tendientes a dirigir los recursos provenientes de la gestión de los instrumentos y consiste, en liderar y direccionar la gestión y el desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, promoviendo la programación general de la inversión pública o de los recursos requeridos y destinados a cada proyecto con sus correspondientes fuentes de financiación, de manera concertada, coordinada y equitativa. Por lo anterior, a través de Decreto Municipal 1569 de 2016 se creó el Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial como instancia para la toma de decisiones estratégicas que garanticen el desarrollo eficaz y eficiente del marco estratégico del POT, priorización de proyectos y direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación y creó el comité técnico asociado, para la presentación de propuestas, tendientes a buscar la equidad y la sostenibilidad del sistema de ordenamiento territorial. (Ver figura 2)

El elemento de planificación territorial, está compuesto por los instrumentos de planificación complementaria y de intervención del suelo, los cuales tienen como fin concretar el modelo de ocupación y viabilizar la ejecución de los programas y proyectos, en aplicación del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios. Finalmente, el elemento de operación del sistema, está constituido por todos los actores y entidades públicas y privadas que intervienen y contribuyen al ordenamiento del territorio. En éste último elemento, se concretan la administración, mantenimiento, inversión, gestión y ejecución de los recursos provenientes de los instrumentos de gestión del Sistema de Gestión para la Equidad. (Ver figura 2)

Figura 2. Relación Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y el Subsistema de Gestión de los instrumentos.



Fuente: Elaboración propia del Departamento Administrativo de Planeación con base en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Municipal 048 de 2014.

En este informe se presenta el seguimiento y avances de la ejecución de las acciones de los sistemas, subsistemas, componentes, elementos y actores antes mencionados, que hacen parte activa para la dinamización del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. Igualmente, se incorpora un capítulo sobre el cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario, según lo establece el parágrafo 2 del artículo 454 del Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Así mismo, se presentan consideraciones finales, recomendaciones y acciones de mejoramiento con el fin de orientar mejor el avance de la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial durante la vigencia del tercer año del mediano plazo, correspondiente al año 2022, así como las apuestas a tener en cuenta en el horizonte de largo plazo, con el fin de propender por la concreción del modelo de ocupación del municipio Medellín establecido en el Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Metodología

El Plan de Ordenamiento Territorial establece en su programa de ejecución, las actuaciones sobre el territorio previstas en el POT de carácter obligatorio, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, que para el caso del Municipio de Medellín, comprende desde su adopción en el año 2014, hasta la finalización de tres períodos constitucionales de alcaldes, que se cumplen entre 2016 y 2027.

Actualmente, se encuentra en vigencia el mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, que coincide con el Plan de Desarrollo Medellín Futuro 2020-2023, el cual, tiene como apuesta la construcción y desarrollo de una Ecociudad, en donde prime la sana relación entre el entorno y el medio ambiente. Para tal propósito, la administración determinó que el proyecto bandera fuese la construcción del sistema de transporte masivo Metro de la 80, con el cual se espera impactar positivamente la calidad de vida de aproximadamente XXXXXX personas (residentes de las comunas 5, 6, 7, 11, 12, 13, 15 y 16), debido a la transformación en materia de movilidad, espacio público y habitabilidad que se desarrollará en la zona occidental del municipio por la ejecución de estas obras.

Teniendo en cuenta que el POT se operativiza a través de los programas y proyectos de inversión contemplados y formulados en los diferentes Planes de Desarrollo, este informe dará cuenta del avance obtenido hasta el segundo año del mediano plazo de los componentes del Sistema para la Gestión de la Equidad Territorial y demás elementos, en comparación con las metas POT (corto, mediano y largo plazo) y metas de los indicadores de impacto, resultado y producto establecidos en la fase de planeación del Plan de Desarrollo del gobierno en curso.

El análisis de la información, se desarrolló por medio de un análisis descriptivo de los indicadores de producto, gestión y resultado de los componentes del Sistema para la Gestión de la Equidad Territorial y de los apartados que desarrollan el cumplimiento de viviendas de interés social y prioritario, la gestión del Consejo de Direccionamiento Estratégico y de la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores. Para la construcción de indicadores y gráficos, se hizo utilizó las herramientas Microsoft Excel y ARCGIS.

Con relación a las fuentes de información para desarrollar el análisis, se identificaron sus potencialidades, disponibilidad, calidad y flujo de información. La metodología comprende el análisis del periodo 2014-2021 de los indicadores, teniendo en cuenta las limitaciones en el acceso de la información de las diferentes fuentes. A continuación se detallan las fuentes utilizadas para el desarrollo del documento:

1. Para el componente de instrumentos de planificación complementaria, se utilizó como fuente de información, la base de datos de los polígonos contemplados en el Acuerdo Municipal 048 de 2014 con instrumentos de segundo y tercer nivel, en donde se le hace seguimiento de forma nominal, al avance en las fases de diagnóstico, formulación y adopción. El administrador de esta fuente es la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín.

2. Para el componente de instrumentos de financiación, se utilizaron las siguientes fuentes de información:

    - Base de datos de instrumentos de financiación nominal, donde se le hace seguimiento a las fases de diagnóstico, formulación y adopción. El administrador de esta fuente es la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación

Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación del municipio de Medellín.

- Base de datos de SAP denominado PSCD que administra la Secretaría de Hacienda, la cual permite rastrear el recaudo de recursos generados por la implementación de los instrumentos de financiación adoptados en el Municipio de Medellín.

- Geodata base de la Secretaría de Medio Ambiente, de la implementación del instrumento Pagos por Servicios Ambientales Hídricos, el cual aporta información sobre los predios donde se compensan las cargas impuestas por el tratamiento de conservación a través del incentivo pagado.

- Base de datos del recaudo del instrumento valorización que administra el Fondo de Valorización de Medellín, el cual permite rastrear el monto de los recursos que ingresan al Municipio de Medellín por concepto de Contribución por Valorización.

3. Para el componente de instrumentos de intervención del suelo, se utilizó la información de seguimiento de la aplicación de estos instrumentos en el municipio de Medellín, del cual es responsable la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación del municipio de Medellín.

   Adicionalmente, se utilizó la geodata base aportada por la Secretaría de Gestión y Control de la Alcaldía de Medellín, la cual contiene información sobre los valores del suelo urbanizado, que orientan el cálculo de las cargas urbanísticas y de la aplicación de los instrumentos de gestión y de financiación del POT. Ésta información sirve como avalúo de referencia para los anuncios de los proyectos y se constituye como base para determinar el valor del suelo.

4. Para el cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para vivienda de interés social y prioritaria, se parte de la información reportada por el Instituto Social de Vivienda y Habitad de Medellín – ISVIMED-, de los indicadores de seguimiento al POT y bases de datos aportadas para el análisis, correspondiente al año 2021.

5. Para el apartado de la Política Pública de Protección a Moradores, se utilizó la información de las mesas de trabajo para la adopción e implementación de la reglamentación de la Política Pública de Protección a Moradores, la sistematización de la prueba piloto desarrollada por el Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá –Metro-, en el corredor de transporte de mediana complejidad avenida 80.

1. Presentación de avances del Sistema para la Gestión de Equidad Territorial 2014-2021.

A continuación se presentan los principales avances de los componentes del Sistema para la Gestión de Equidad Territorial evidenciados en el periodo comprendido entre el año 2014 al 2021.

1.1. Instrumentos de planificación complementaría de segundo y tercer nivel.

El Acuerdo Municipal 048 de 2014, estableció un total de 256 instrumentos de planificación complementaria, de los cuales, aproximadamente el 6% (15) corresponden a instrumentos de segundo nivel y el 94,2% (241) corresponden a instrumentos de tercer nivel. Sin embargo, sólo 198 instrumentos (15 instrumentos de segundo nivel y 183 instrumentos de tercer nivel) de los antes mencionados, requieren seguimiento para su formulación y adopción durante de la vigencia del Acuerdo Municipal 048 de 2014, dado que los 58 instrumentos de tercer nivel restantes fueron adoptados en los planes de ordenamiento territorial 062 y 046 y presentan vigencia para el POT en curso. (Ver Figura 3 y 4)

De los 58 instrumentos establecidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014, adoptados en Planes de Ordenamiento Territoriales anteriores, el 57% (33) corresponden a planes maestros, 22% (13) a planes parciales, 14% (8) planes de legalización y regularización urbana, finalmente, 7% (4) restante corresponde a Planes Especiales de Manejo y Protección.

Figura 3. Distribución de instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, establecidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014, según estado y vigencia de adopción POT. Medellín, 2014.

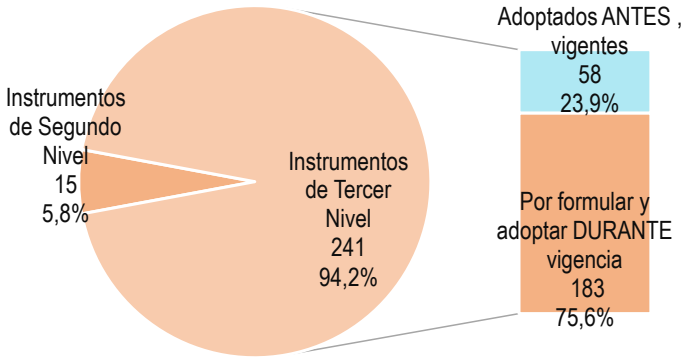
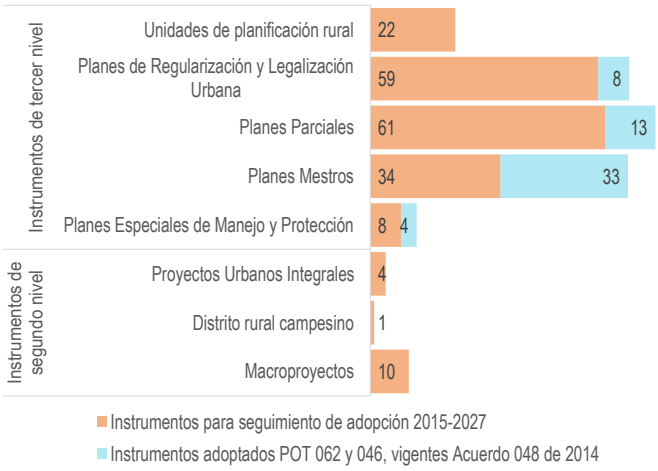
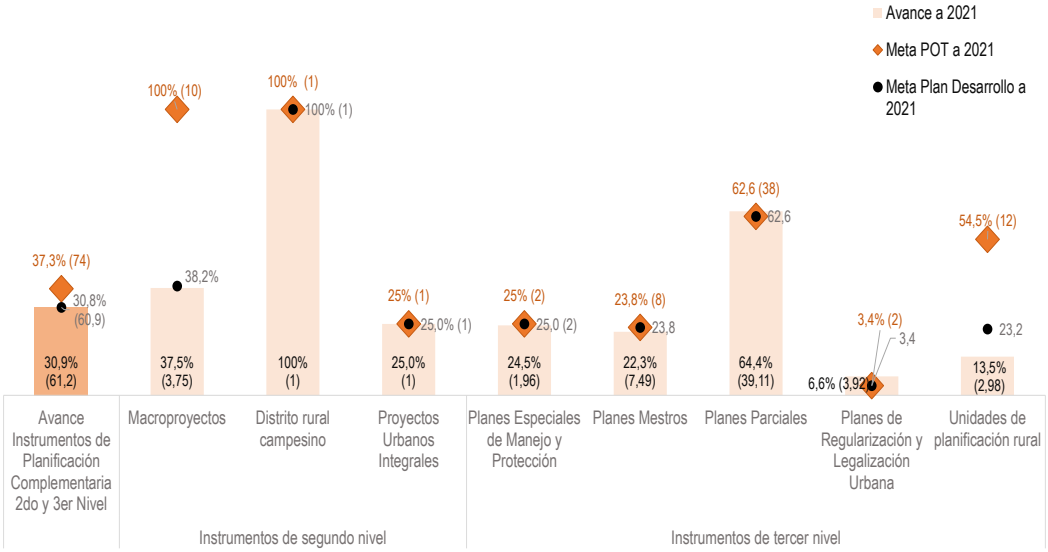


Figura 4. Distribución de instrumentos de planificación establecidos en Acuerdo Municipal 048 de 2014, según proceso de adopción y vigencia. Medellín, 2014.



El avance porcentual acumulado en la formulación y adopción de los 198 instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, objeto de seguimiento, entre enero 2015 y diciembre 2021, fue del 30,9% (61,9), superando levemente la meta establecida para el Plan de Desarrollo de la vigencia 2021 (30,8%), pese a que se observe un rezago del 6,4% del avance, con relación a la meta de mediano plazo a 2021 establecida en el seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, según su programa de ejecución. Esta diferencia, se explica, por posibles limitaciones en recursos para el avance en el proceso de diagnóstico, formulación y final adopción de 7 Macroproyectos y 12 Unidades de Planificación Rural (según meta POT meta mediano plazo), los cuales a diciembre 2021, presentan un porcentaje de progreso, sobre todo en la fase de diagnóstico y formulación. (Ver Figura 5 y Anexo 1)

Figura 5. Avance porcentual en la formulación y adopción de instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel Medellín, 2014-2021.



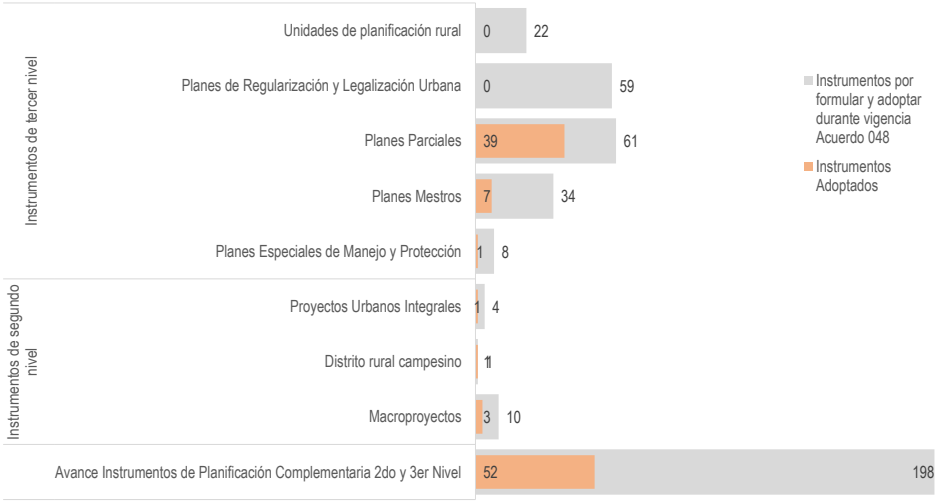
Fuente: Base de datos de seguimiento a instrumentos de segundo y tercer nivel en las fases de diagnóstico, formulación y adopción, según Acuerdo Municipal 048 de 2014. UFIG – SPTEC, Medellín 2014-2021.

Es importante mencionar que a diciembre 2021 se tienen 107 instrumentos sin formulación, es decir, sin avance alguno en el proceso de formulación y adopción, de estos, 18 son planes parciales, 24 planes maestros, 41 planes de Legalización y Regularización Urbanística, 14 Unidades de Planificación Rural, 7 Planes Especiales de Manejo y Protección - PEMP (Patrimonio Cultural Inmueble) y 3 proyectos integrales urbanos. (Ver anexo1).

Los instrumentos con algún tipo de avance en su diagnóstico y formulación corresponden a 37, de los cuales 7 son Unidades Planificación Rural, 1 plan maestro, 3 planes parciales, 18 planes de legalización y regularización urbanística, 1 Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP (Patrimonio Cultural Inmueble) y 7 Macroproyectos. (Ver anexo 1).

En conclusión, el cumplimiento de la adopción 256 de instrumentos de segundo y tercer nivel de planificación complementaria es del 42,9%, teniendo en cuenta los 58 instrumentos adoptados antes del Acuerdo Municipal 048 de 2014. Esto implica, que se cuenta con un 42,9% del modelo de ocupación del Acuerdo Municipal 048 de 2014, con lineamientos y normatividad clara, para su posterior implementación y desarrollo en el territorio.

Figura 6. Instrumentos de planificación complementaria adoptados a diciembre 2021, con relación a meta (número de instrumentos) POT de largo plazo (2027).



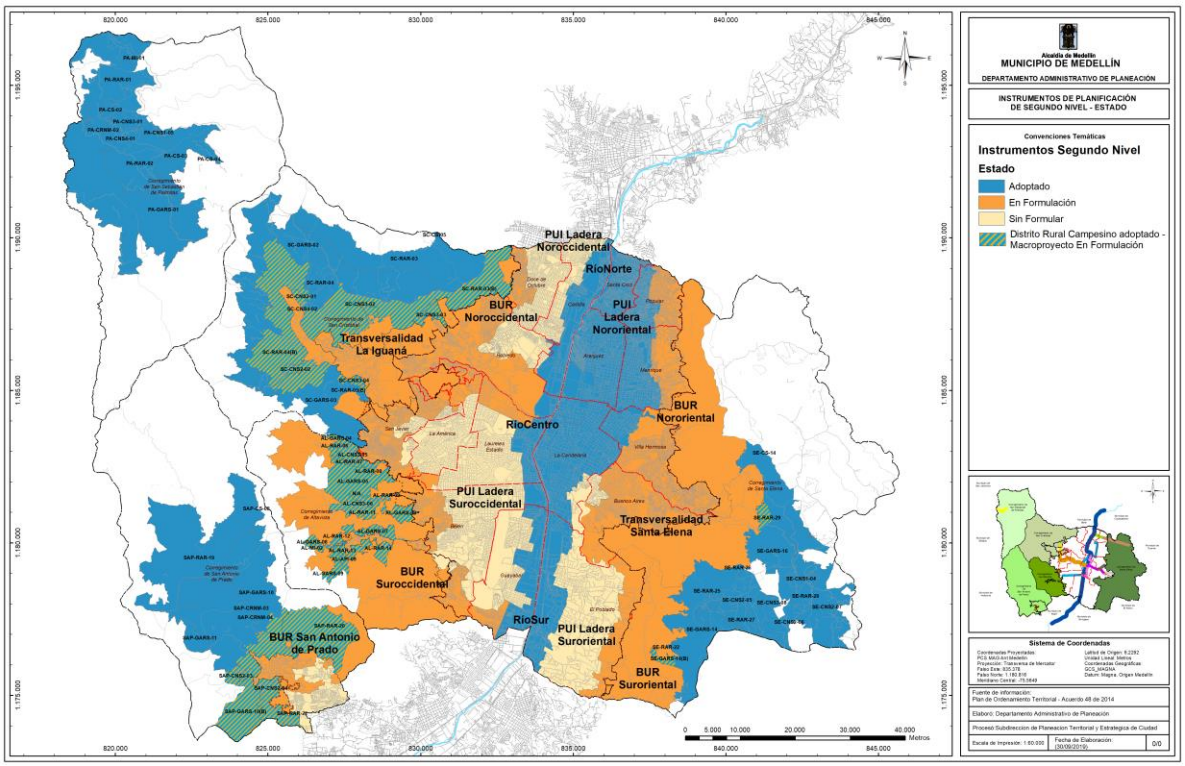
Fuente: Base de datos de seguimiento a instrumentos de segundo y tercer nivel en las fases de diagnóstico, formulación y adopción, según Acuerdo Municipal 048 de 2014. UFIG – SPTEC, Medellín 2015-2021.

Entre los años 2015 y 2021, se han adoptado un total de 52 instrumentos de segundo y tercer nivel de planificación complementaria, lo que implica, un cumplimiento del 26% en la adopción de 198 instrumentos identificados como nuevos del Acuerdo 048 de 20214. Dentro de los instrumentos más rezagados, se encuentran: las unidades de planificación rural, los planes de legalización y regularización, los proyectos urbanos integrales y los macroproyectos. (Ver Figura 6)

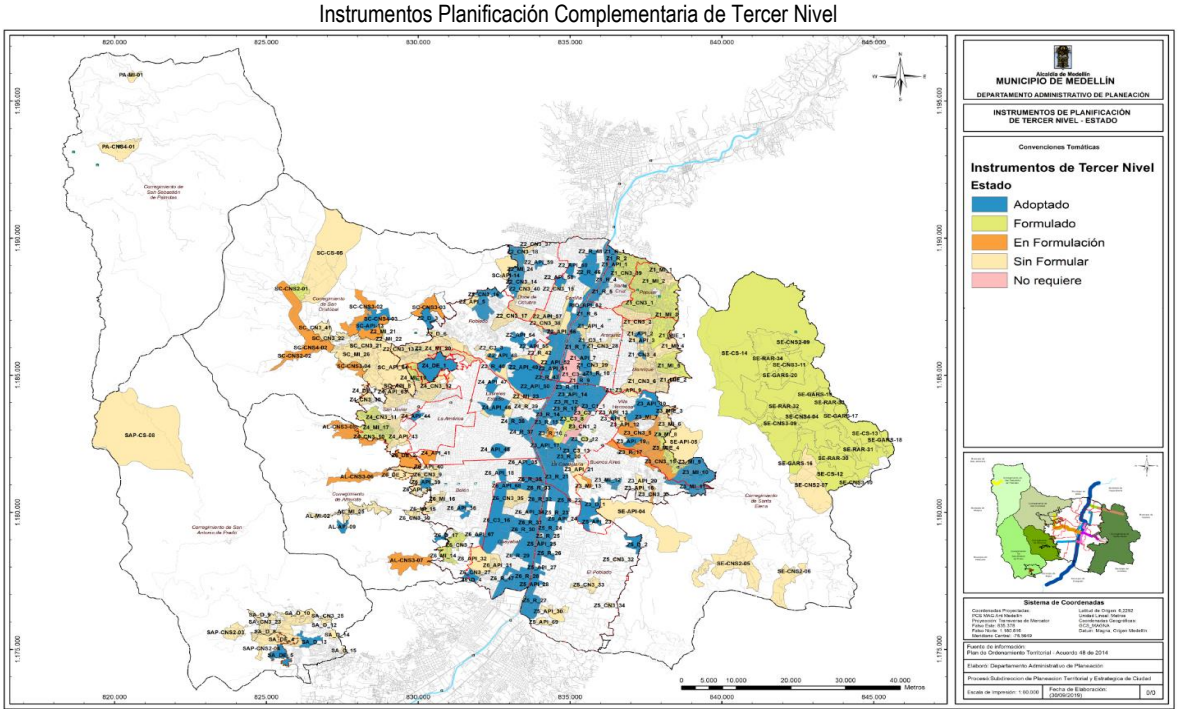
A continuación se presentan el estado en el que se encuentran los instrumentos de segundo y tercer nivel en cuanto al avance en el proceso de formulación y adopción en el Municipio de Medellín:

Mapa 1. Estado de avance en el proceso de formulación y adopción de los polígonos de tratamiento con instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel. Medellín, 2015-2021.

Instrumentos Planificación Complementaria de Segundo Nivel



Instrumentos Planificación Complementaria de Tercer Nivel



Fuente: Base de datos de seguimiento a instrumentos de segundo y tercer nivel en las fases de diagnóstico, formulación y adopción, según Acuerdo Municipal 048 de 2014. UFIG – SPTEC, Medellín 2015-2021.

La distribución de la adopción de los instrumentos de segundo nivel, se alinea con la adopción de los instrumentos de tercer nivel, debido a que en el proceso de formulación y adopción se surte para instrumentos de ambos niveles, es decir, se realiza una planeación integral.

1.2. Instrumentos de intervención del suelo.

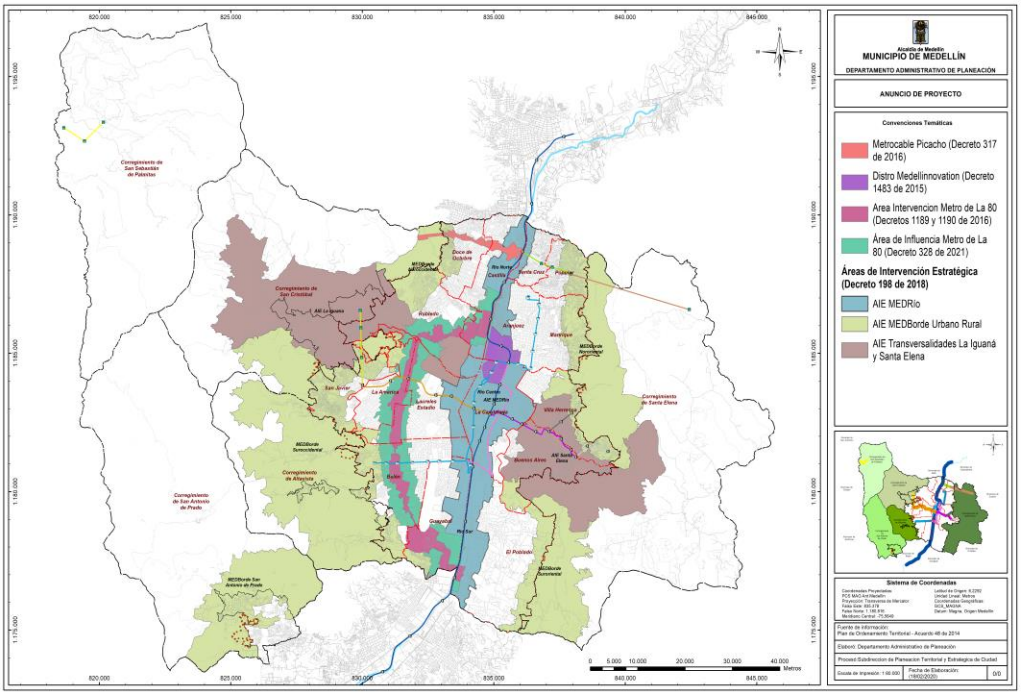
Durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, adoptado por medio del Acuerdo Municipal 048 de 2014, se han utilizado los siguientes instrumentos de intervención del suelo:

1. Anuncio de proyecto, programa u obra.
2. Bancos inmobiliarios.
3. Enajenación voluntaria.
4. Expropiación.
5. Reajuste de tierras.
6. Integración inmobiliaria.

Entre los instrumentos de mayor uso, se destaca, la aplicación de diferentes anuncios de proyectos, los que han permitido intervenir de manera indirecta la especulación inmobiliaria que tiene el suelo. En tal sentido, la aplicación de estos instrumentos ha facilitado a la Administración Municipal la regulación de las eventuales especulaciones inmobiliarias que se hubiesen producido por las decisiones normativas o de ejecución de proyectos definidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Especial atención merece el anuncio del proyecto como instrumento que ha permitido contrarrestar la especulación en el precio del suelo, posibilitando además, que el municipio participe en la plusvalía generada por el anuncio de una obra, como se evidenció en la gestión predial requerida en los intercambios viales de "San Juan" y "Colombia" del proyecto estratégico Metro de la 80 así como la construcción y puesta en marcha del proyecto metropolitano de movilidad "Cable Picacho – Linea P".

Mapa 2. Aplicación del instrumento de anuncio de proyecto. Medellín, 2021.

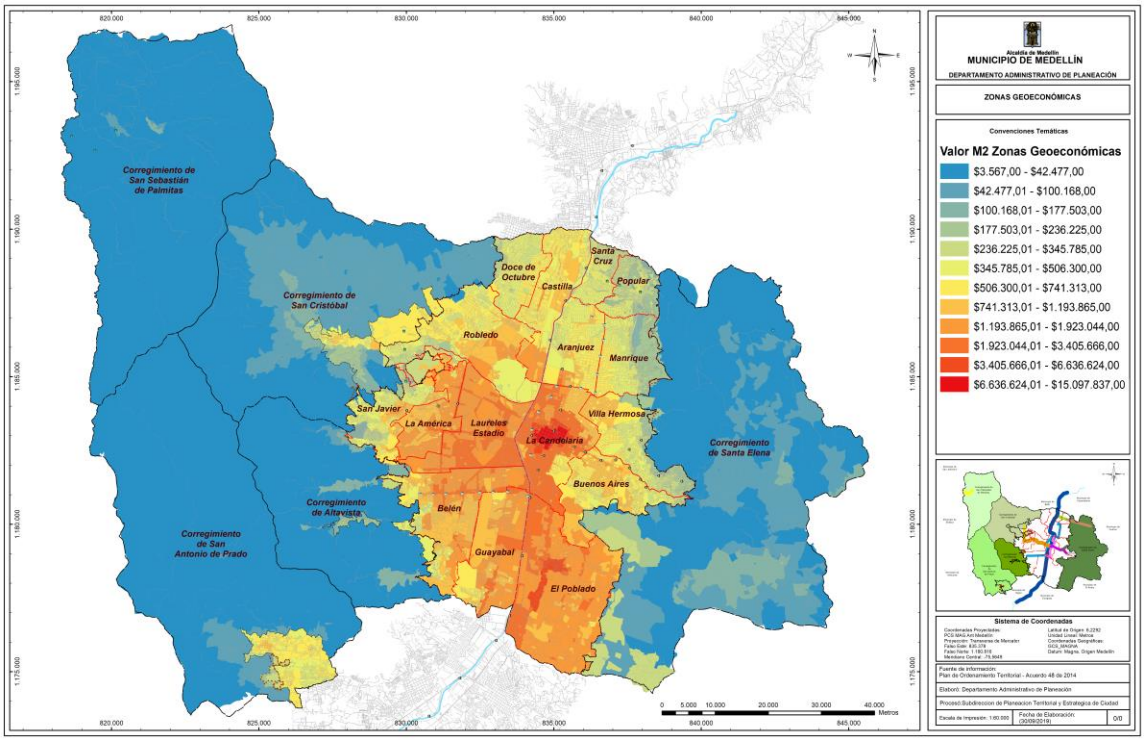


Fuente: Registro de aplicación de anuncio de proyecto, Departamento Administrativo de Planeación, 2021.

Hace parte también, del subsistema de intervención del suelo, el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas, según lo establece el artículo 487 del Acuerdo Municipal 048 de 2014. Esta herramienta ha permitido facilitar el proceso de gestión del suelo, especialmente para los instrumentos de planificación complementaria. A través este mapa, se logró determinar los valores del suelo urbanizado, los cuales han orientado el cálculo de las cargas urbanísticas y la aplicación de los instrumentos de gestión y de financiación del POT.

En el Mapa 3, se evidencia que las zonas alrededor del río Medellín del centro y sur, presentan los valores más altos del suelo del Municipio de Medellín, concentrándose en el corazón de las comunas: La Candelaria, Laureles-Estadio y el Poblado.

Mapa 3. Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Medellín, 2021.



Fuente: Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, Secretaría de Gestión y Control. Medellín, 2021.

En relación con los Bancos Inmobiliarios, estos fueron reglamentados mediante el Decreto Municipal 883 de 2015, en donde se asignó la función de administración de los mismos a dos entidades del Conglomerado Público de Medellín: la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) para proyectos de renovación urbana y obra pública y el Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED) para habilitar suelo para la generación de soluciones de vivienda tipo VIP/VIS. Cabe resaltar que en el Acuerdo Municipal 066 de 2017 se generó un estímulo tributario a predios que formen parte de los bancos inmobiliarios.

En tal sentido, si bien estos instrumentos de intervención le han aportado a la concreción del marco estratégico del POT, se requiere que los mismos sean implementados con contundencia por parte de la

Administración Municipal y sean valoradas las ventajas y desventajas de la utilización de los mismos para la ejecución de proyectos del sistema público y colectivo del POT.

En la Tabla 1, se presenta el promedio del histórico de los valores del suelo de zonas geoeconómicas homogéneas a partir de los valores adoptados mediante el Decreto Municipal 1760 del 2016. La variación más importante del promedio del valor del suelo por metro cuadrado identificado, se observaron en los tratamientos de Mejoramiento Integral en Suelo Expansión, Consolidación Suburbana Nivel 1 y Mejoramiento Integral con una variación positiva para el año 2021 en comparación con la observada durante el año 2018 del 550%, 99,1% y 71,5%, respectivamente.

Es importante mencionar, que para el año 2021, los valores máximos observados más relevantes en cuanto al valor del suelo por metro cuadrado, se identificaron en los tratamientos urbanísticos de Conservación Patrimonial, Urbanística o Zonas de Influencia de Bienes de Interés Cultural, en Renovación Urbana y Consolidación Nivel 1, los cuales presentaron costo del valor del suelo por metro cuadrado cercanos a los 15 millones de pesos.

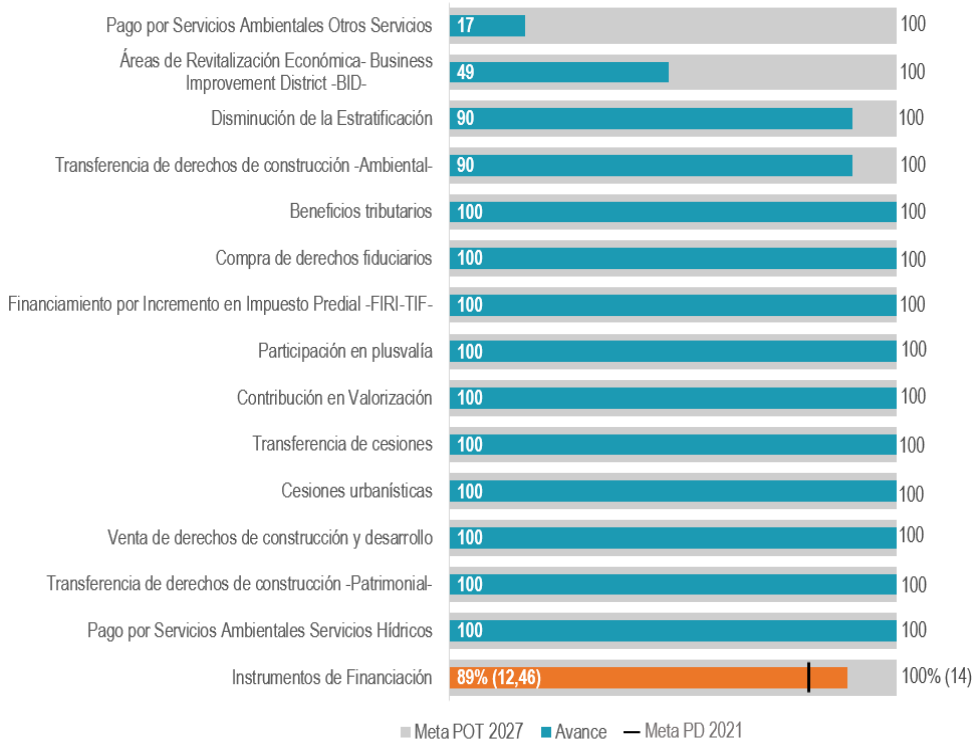
Tabla 1. Comparativo de la variación de 2021-2018 de los valores del suelo de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, por tratamiento urbanístico. Medellín, 2021.

Tratamiento	Valor del suelo promedio por metro cuadrado				Variación porcentual 2021-2018
	2018	2019	2020	2021	
Mejoramiento Integral en Suelo Expansión	34.639	88.432	221.763	225.333	550,5%
Consolidación Suburbana Nivel 1	209.309	275.727	411.980	418.612	99,9%
Mejoramiento Integral	25.991	26.771	43.857	44.563	71,4%
Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	173.191	277.616	290.052	295.528	70,6%
Consolidación Suburbana Nivel 3	77.825	77.568	112.203	114.010	46,5%
Restauración de actividades rurales	96.398	120.807	137.292	135.524	40,6%
Desarrollo en Suelo Urbano	442.936	479.271	609.543	619.356	39,8%
Consolidación Nivel 3	346.201	446.406	463.373	471.031	36,1%
Consolidación Nivel 2	580.335	634.071	771.288	783.046	34,9%
Consolidación Suburbana Nivel 2	69.871	78.628	92.775	94.269	34,9%
Conservación por alto riesgo no mitigable	49.095	50.957	64.812	65.855	34,1%
Generación de actividades rurales sostenibles	77.719	102.016	101.943	103.973	33,8%
Conservación Patrimonial	796.848	859.902	1.021.780	1.038.230	30,2%
Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	849.288	962.891	1.085.054	1.105.833	30,2%
Consolidación Nivel 5	1.117.571	1.287.765	1.422.366	1.443.252	29,1%
Consolidación Nivel 4	1.245.936	1.325.968	1.552.021	1.577.009	26,5%
Consolidación Suburbana Nivel 4	83.617	91.313	102.363	104.011	24,4%
Consolidación Nivel 1	1.415.718	1.456.028	1.710.916	1.739.133	22,8%
Renovación Urbana	1.281.332	1.365.736	1.525.649	1.549.002	20,9%
Conservación Urbanística	1.237.612	1.274.740	1.462.338	1.485.881	20,1%
Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional	1.866.458	1.930.951	2.201.002	2.236.438	19,8%
Desarrollo en Suelo Expansión	318.438	337.998	363.269	380.007	19,3%
Conservación	50.770	54.850	56.745	57.658	13,6%
Transición a protección	203.683	212.032	191.111	194.188	-4,7%

Fuente: ZGE_POT48. Secretaría de Gestión y Control. Medellín, 2021.

1.3. Instrumentos de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Figura 7. Avance en la formulación y adopción de instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, 2014-2021.



Fuente: Seguimiento en avance y adopción de los instrumentos financieros de Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, 2014-2021.

En el Subsistema de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, estableció 22 instrumentos de financiación imprescindibles para la concreción del marco estratégico previsto para el Medellín, en donde se ha concretado la reglamentación específica de 14 instrumentos, de los cuales se encuentran adoptados 10 instrumentos de financiación, evidenciándose un avance acumulado en la formulación y adopción de los instrumentos financieros del POT a diciembre 2021, del 89% (12,46). (Ver Figura 7)

Es importante mencionar, que de los instrumentos adoptados, 7 (70%) se encuentran implementados en el municipio de Medellín. Estos instrumentos son:

- Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo.
- Cesiones Urbanísticas.
- Aprovechamiento Económico de Espacio Público.
- Pagos por servicios ambientales – Hídricos.
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo Patrimonial.
- Contribución en Valorización.
- Participación en plusvalía.

Los instrumentos de financiación han aportado a materializar la equidad territorial mediante la consecución y gestión de recursos económicos adicionales para el municipio, teniendo en cuenta el alto impacto que presentan las finanzas del mismo, debido a la inversión social. Estos se constituyen en un elemento previo para consolidar la ejecución de los proyectos del POT, teniendo en cuenta que los mismos requieren entre otros, la identificación de las fuentes de financiación para su ejecución. Es de resaltar que se requiere de la gestión de estos instrumentos para lograr la implementación de los mismos en pro de aportar al modelo de ocupación del POT y al desarrollo de los proyectos.

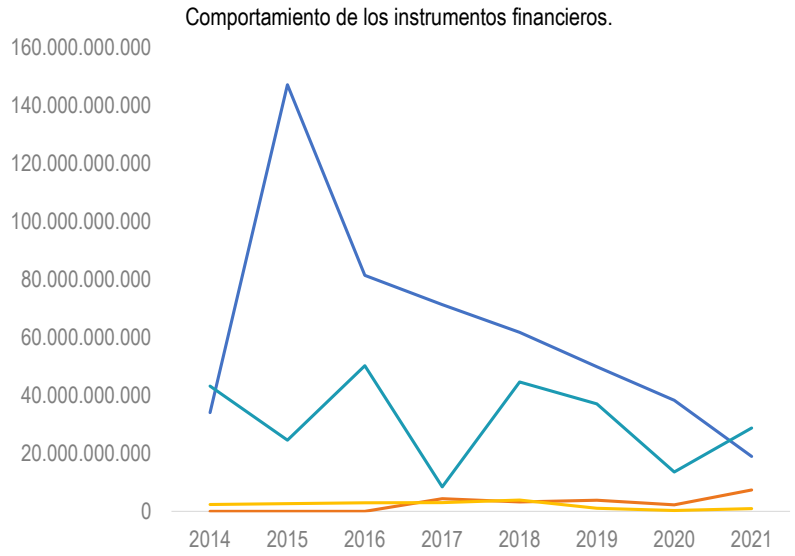
Aplicación de Instrumentos de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Teniendo en cuenta las limitaciones de las fuentes de información para el monitoreo y seguimiento a la aplicación de los instrumentos de financiación del POT, a continuación se presenta un análisis sobre el recaudo y destinación de los recursos de los siguientes instrumentos financieros implementados:

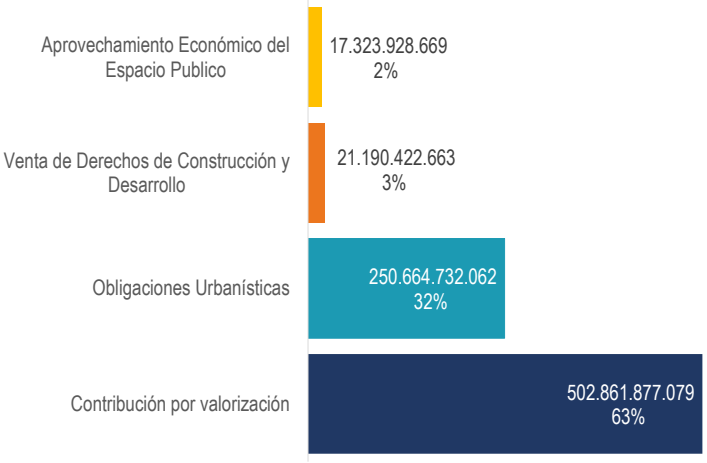
- Venta de derechos de construcción y desarrollo.
- Cesiones urbanísticas.
- Aprovechamiento económico de espacio público.
- Contribución por valorización.
- Pagos por servicios ambientales – Hídricos.

Con relación al recaudo registrado y reportado por la Secretaría de Hacienda en el período comprendido entre los años 2014 y 2021, ingresó a la Alcaldía de Medellín un total de $289.179.083.394. El 63% de estos recursos provienen de la aplicación del instrumento contribución por valorización, seguido por la aplicación del instrumento Obligaciones urbanísticas con el 32% de los recursos registrados y reportados, seguido a su vez por los instrumentos venta de derechos de construcción y desarrollo con el 3% y el aprovechamiento económico del espacio público con el 2% de los recursos recaudados en el periodo bajo observación. (Figura 8).

Figura 8. Comportamiento del recaudo reportado por la Secretaría de Hacienda de la aplicación de los instrumentos de financiación del POT. Medellín, 2014-2021.



Distribución porcentual del recaudo reportado por instrumento.



Fuente. Reporte SAP PCSD de la Secretaría de Hacienda y el Fondo de Valorización del Municipio de Medellín, 2014-2021.

Según el comportamiento observado en el recaudo de los instrumentos de financiación mencionados, la Contribución por valorización, si bien, corresponde al instrumento que reporta mayor recaudo de recursos al municipio, presenta una tendencia al descenso, presentando mayor recaudo durante el año 2015. El instrumento de obligaciones urbanísticas, presenta un comportamiento variable con una leve tendencia al descenso.

Por su parte, el instrumento de Aprovechamiento Económico del Espacio Público, aunque presenta un comportamiento estable, también presenta una tendencia decreciente. Finalmente, el instrumento Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo, a diferencia de los instrumentos anteriores, presenta una tendencia al aumento. (Figura 8).

El proceso de georreferenciación y de localización es importante porque trata de entender en dónde se concentra la demanda de bienes inmuebles o de suelos, lo que permite identificar los territorios que, para el caso que nos ocupa, derivan la mayor o menor generación de recursos de los instrumentos de financiación. En la georreferenciación se logra ubicar el lugar donde ocurren los hechos generadores por la aplicación del recaudo de los instrumentos de financiación.

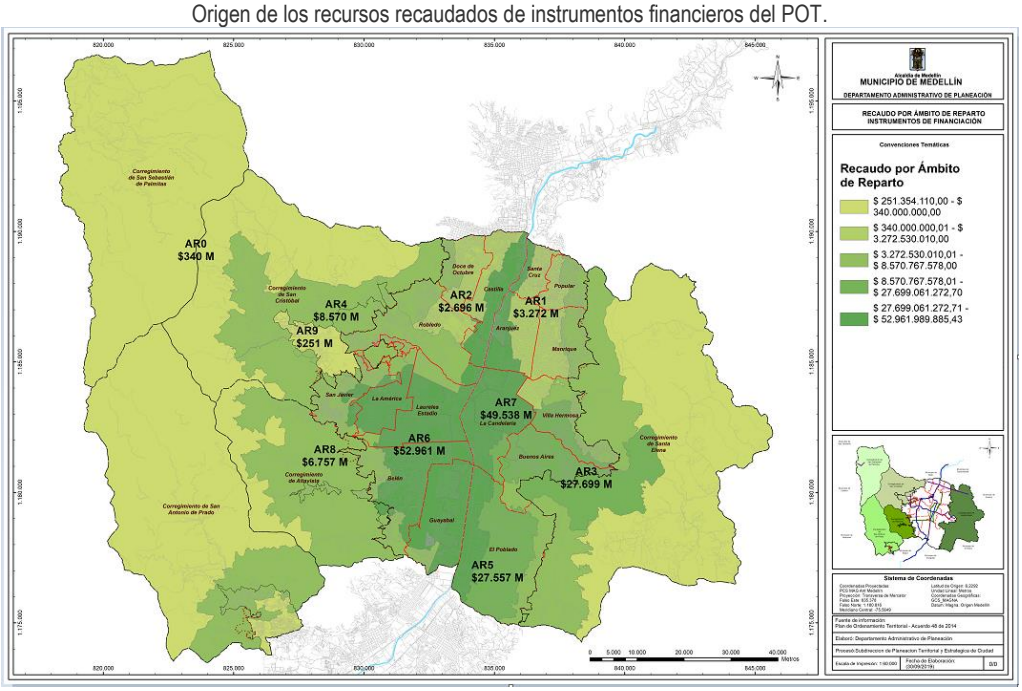
En tal sentido, se analiza el origen y destino del recaudo de los instrumentos de financiación, a partir de los ámbitos de reparto señalados en el Artículo 594 del Acuerdo 48 de 2014, en donde, por un lado, se analiza el origen de los montos recaudados en aplicación de los instrumentos disponibles y, por otro, se realiza seguimiento al destino de cada recurso direccionado en la aplicación de los instrumentos. Uno de los objetivos de la georreferenciación consiste en apoyar la operatividad y funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, de manera que se identifique el cumplimiento de las metas, por ejemplo, de los Subsistemas de Espacio Público, de Equipamientos, Movilidad y de Patrimonio.

En el Mapa 4 se presenta el origen del recaudo por ámbitos de reparto, acumulado entre los años 2014 y 2021, de recursos registrados y reportados por La Secretaría de Hacienda compensados en dinero. Se observan en color verde más oscuro la zona del río y la ladera occidental, como las que más

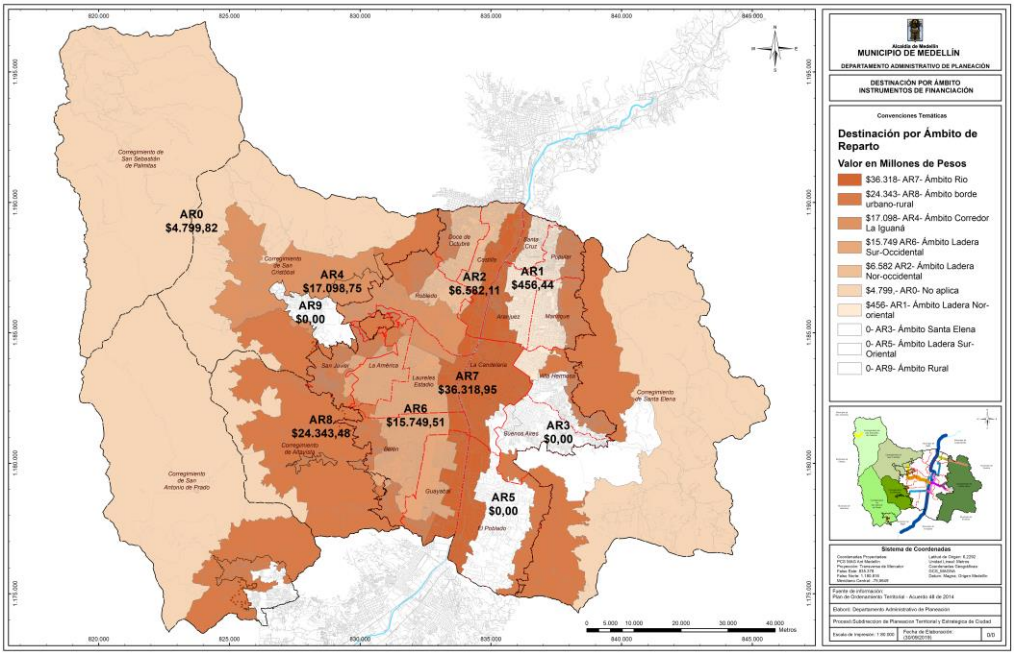
generaron recursos en aplicación de los instrumentos de cesiones urbanísticas compensadas en dinero, venta de derechos de construcción y desarrollo y aprovechamiento económico del espacio público.

Mapa 4. Origen y destino de los recursos recaudados y registrados por la Secretaría de Hacienda de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial implementados. Medellín, 2014-2021.

Origen de los recursos recaudados de instrumentos financieros del POT.



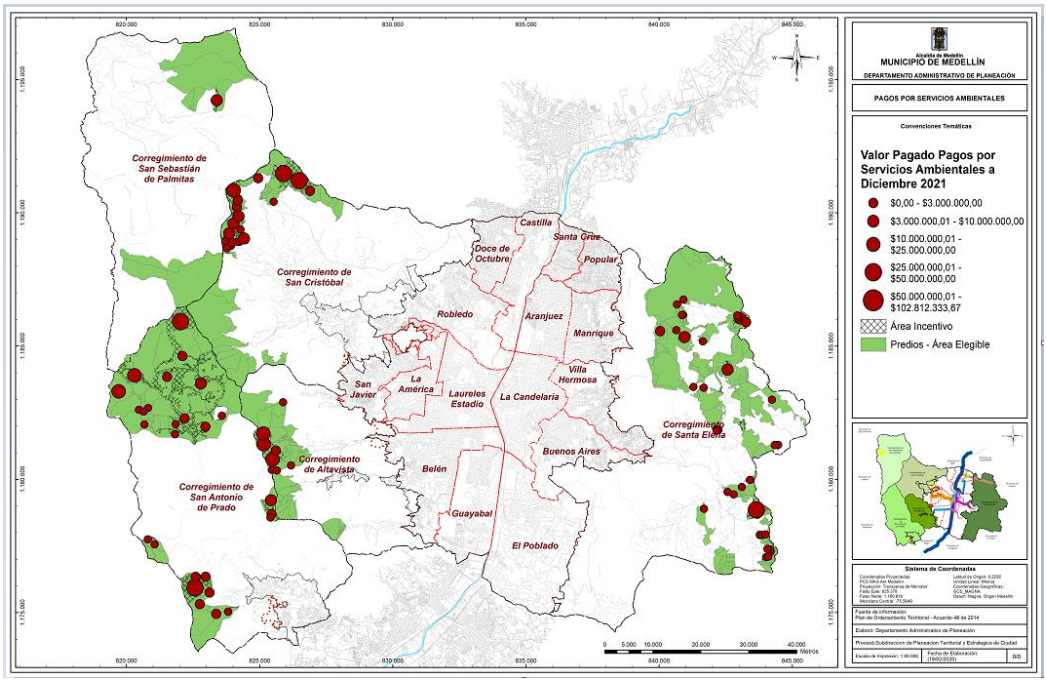
Destino de los recursos recaudados de instrumentos financieros del POT.



Fuente. PCSD, Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín, 2014-2021.

Los recursos de los Pagos por Servicios Ambientales hídricos fueron definidos por el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 como aquellos que corresponden al 1% de los ingresos de cuentas corrientes de libre destinación del Municipio. Con estos recursos se paga el incentivo de PSA a los beneficiarios de los instrumentos, por la prestación de servicios ambientales hídricos.

A continuación se presenta el destino de los recursos de incentivo pagados a beneficiarios por la prestación de los servicios ambientales para el año 2021.
Mapa 5. Destino del valor del incentivo pagado por la aplicación de los Pagos por Servicios Ambientales Hídricos. Medellín, 2021.



Fuente: Geodatabase de valor de incentivo pagado por aplicación por servicios ambientales hídrico. Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Medellín, 2021.

1.4. Gestión del Consejo de Direccionamiento Estratégico

De conformidad al protocolo del Comité Técnico del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, durante el año 2021, se realizaron 4 sesiones de trabajo por parte del Comité Técnico y 3 sesiones del Consejo de Direccionamiento Estratégico –CDE-. En estas mesas se desarrollaron los temas del orden del día y se avanzó en las siguientes gestiones: (Ver anexo 2)

- ✓ El Comité Técnico presentó concepto positivo y el CDE aprobó, la propuesta de distribución de los recursos presentada por la Secretaria de Medio Ambiente, con relación a la destinación de recursos del 1% de los ingresos corrientes para el direccionamiento del instrumento de Pagos por Servicios Ambientales.

- ✓ El comité técnico dio luz verde para iniciar la implementación del instrumento de financiación "Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo en la Modalidad Patrimonial" presentada por la Agencia para la Gestión del Paisaje y Alianzas Publico Privadas -APP. Sin embargo,

recomendó elevar para el análisis del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, la propuesta de priorización correspondiente a la primera etapa de bienes de interés cultural. De igual forma, el Comité Técnico sugirió a la Agencia, garantizar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el Decreto Municipal 1917 de agosto 27 de 2019.

Con relación a lo anterior, el CDE conceptuó positivamente a la propuesta presentada por la APP, teniendo en cuenta el cumpliendo de las recomendaciones del Comité Técnico del CDE y la normatividad complementaria del Instrumento.

- ✓ En atención a la solicitud de reconsideración de adquisición de predio Robledo Palenque, el Comité Técnico recomendó elevar al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT el proyecto, ya que cumplía con los requisitos para ser evaluado a dicha instancia. Por su parte, el CDE, manifestó que el lote debía seguir con la autorización de lote receptor de áreas de cesión pública.

- ✓ El Comité Técnico del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT recomendó elevar al Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública los siguientes proyectos Lote Finca las Brisas y Lote San Antonio Florida, ya que, si bien, al momento de analizasen los proyectos, no se contaba con Secretaría para el apalancamiento de los proyectos en los lotes ofrecidos en venta, éstos podrían recomendarse como lotes receptores de obligaciones urbanísticas, decisión que podría tomar el propietario si dicha instancia avala el concepto. Por lo anterior, se envió la información a la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Urbanístico para su análisis durante la sesión de dicho Comité Técnico.

- ✓ En cuanto al Lote San Blas se realizará gestión interna con la Secretaria de Educación, INDER, Secretaría de Infraestructura Física y Secretaría de Cultura con el fin de identificar interés por parte de alguno de estos actores en ejecutar un proyecto en el lote ofrecido en venta. La conformación de un equipamiento público en dicha área contribuiría a su protección y conservación como elemento estructurante, e incentivaría y promovería su apropiación por parte de los residentes disminuyendo las ocupaciones indebidas, así mismo se podría incrementar.

- ✓ El comité técnico, recomendó el análisis por parte del CDE del proyecto Parques del Rio Norte. De igual forma, el CDE ordenó priorizar de manera unánime el proyecto Parques del Rio Norte Fase 1, para que en el momento que la Secretaría de Infraestructura Física cuente con los insumos, licencias, permisos sea analizado previamente por esta instancia para posteriormente direccionar el recurso solicitado.

Principales logros

1. Durante la vigencia 2021, se efectuaron los siguientes direccionamientos de recursos provenientes de la aplicación de los instrumentos de financiación del POT por parte el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT :

1.1. <u>Pago de Servicios Ambientales</u>

Se aprobó la destinación de recursos del 1% de los ingresos corrientes para el direccionamiento del instrumento de Pagos por Servicios Ambientales presentada por la Secretaría de Medio Ambiente para la vigencia 2021 logrando la siguiente ejecución según informe presentado en diciembre de 2021:

Tipo de intervención	Actividades	Valor Asignado	Valor ejecutado / comprometido	Valor sin comprometer
Actividades para conservación, protección, administración y restauración de cuencas abastecedoras	Restauración	$ 1.600.000.000	$ 1.600.000.000	$ 0
	Guardabosques	$ 2.550.000.000	$ 1.700.000.000	$ 850.000.000
	Implementación Pago por Servicios Ambientales PSA Decreto 1910	$ 2.100.000.000	$ 2.100.000.000	$ 0
	Actualización estudios de cuencas (UNAL)	$ 2.562.461.856	$ 1.139.999.811	$ 1.422.462.045
	Estudio para actualización de costo oportunidad decreto 1910, estudio para PSA predios menores a 2 ha, estudios para PSA cuencas externas			
	Cerramiento, demoliciones y bioingeniería	$ 700.000.000	$ 100.000.000	$ 600.000.000
	Cuencas abastecedoras externas	$ 1.200.000.000	$ 1.200.000.000	$ 0
Adquisición de predios en cuencas abastecedoras	Compra de predios	$ 6.376.513.684	$ 0	$ 6.376.513.684
	Total	**$ 17.088.975.540**	**$ 7.839.999.811**	**$ 9.248.975.729**

1.2. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

El Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT aprobó la propuesta de distribución de recursos y proyecto de priorización provenientes del instrumento de Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo, reglamentado por el Decreto Municipal 1812 de 2016, el cual permitirá la operación del instrumento Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, Decreto 1917 de 2019, en atención a las siguientes 8 compensaciones de inmuebles con valor patrimonial:

Solicitud	Nombre	Categoría	CBML	Área	Dirección	Valor requerido
1	Casa Magnolia	Arquitectónica	10010230013	442,6	CR 50A 61 64	$ 153.184.541
2	Casa Herrera	Arquitectónica	10010240010	425,0	CR 50 61 12	$ 26.096.963
3	Serad Casa Holguín	Integral	10010370019	638,0	CR 50 63 59	$ 312.545.878
4	Hotel Normad	Integral	10010310001	402,7	CR 49 62 01	$ 133.418.794
5	Casa Ángel	Integral	10010370020	1544,5	CR 50 63 29	$ 1.206.945.938
6	Casa Quemada	Integral	10010100007	404,3	CR 50 59 22	$ 726.854.469
7	Casa La Polca	Integral	10010370013	455,9	CL 64 50 67	$ 292.540.164
8	Casa Ramírez	Arquitectónico	10010210001	590,7	CL 61 50C 04/06/08	$ 205.069.627
Total valor requerido						**$ 3.056.656.374**

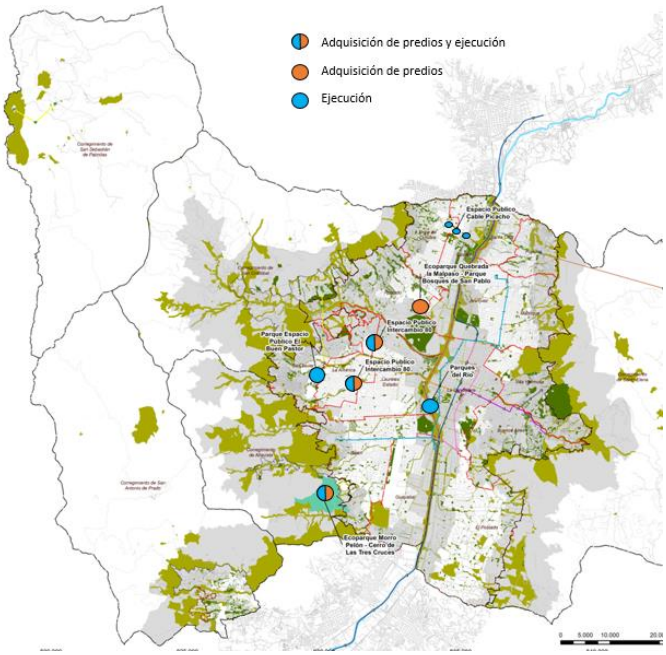
1.3. Áreas de cesión pública por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro.

Se priorizó por parte de los miembros del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, la primera fase del proyecto Parques del Rio Norte, el cual una vez cuente con los estudios técnicos y soportes aprobados se procederá con el direccionamiento de recurso requerido para su ejecución.

1.4. Áreas de cesión pública por concepto de suelo

A continuación se presentan el direccionamiento de recursos de los Instrumentos de Financiación del POT por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégicos a áreas de cesión pública por concepto de suelo, que se encontraban en adquisición y ejecución para el año 2021.

Mapa 6. Direccionamiento de recursos áreas de cesión pública por concepto de suelo. Medellín, 2021.



Sesión CDE	Proyecto	Valor direccionado	Mts^2
1-2017	Adquisición de predios Cerro las 3 cruces	13.087.984.447	1030800000
	Adecuación espacio público en cima del morro	720.152.768	4125,37
3-2018	Parque Bosques de San Pablo-La pilarica	269.202.580	1572,46
2-2019	Espacio Público Parques del rio etapa 1B	34.388.679.918	8156,1
2-2019	Espacio Público asociado al intercambio 80 con Colombia	17.098.746.370	3257,81
2-2019	Espacio Público asociado al intercambio80 con San Juan	14.131.559.127	2582,62
4-2019	Espacio Público asociado al proyecto Cable Picacho Estación Sena	2.043.994.749	5586,79
	Espacio Público asociado al proyecto Cable Picacho Estación 12 de Octubre	1.372.451.197	3751,28
	Espacio Público asociado al proyecto cable picacho Estación Progreso	2.896.460.770	7916,81
4-2019	Espacio Público asociado al Proyecto Ciudadela Universitaria de Occidente	1.617.952.802	10039

Fuente: Seguimiento de proyectos del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT. Medellín, 2021.

1.4.1. Adquisición de predios Cerro de las Tres Cruces o Morro Pelón

La Secretaria de Suministros y Servicios, por medio de la unidad de bienes Inmuebles ha venido concretando la adquirió de predios del polígono definido por la Secretaria de Medio Ambiente del Cerro Tutelar Cerro de las tres Cruces, recurso que fue direccionado por el CDE en el 2019, a la fecha se encuentra con un porcentaje de ejecución del 76.92% correspondiente a 10 predios adquiridos de 13, los 3 restantes se encuentran en proceso de expropiación y 3 de los ya adquiridos se encuentran en demandas administrativas.

No	Matrícula	CBML	Trámite	Estado
1	001-958059	70010000346	Venta	Finalizado
2	001-1072432	70970010042	Venta	Finalizado

No	Matrícula	CBML	Trámite	Estado
3	001-788755	70010000208	Venta	Finalizado
4	001-664744	70060000209	Venta	Finalizado
5	001-1269804	70010000457	Venta	Finalizado
6	001-1269805	70010000459	Venta	Finalizado
7	001-73760	70010000212	Expropiación	Finalizado En curso demandas administrativas
8	001-1132144	70010000445	Venta	Finalizado
9	001-282982	70010000458	Expropiación	Finalizado En curso demandas administrativas.
10	001-507901	70010000460	Expropiación	Finalizado En curso demandas administrativas.
11	001-27020	70010000447	Expropiación	En trámite de registro de la expropiación a nombre del Municipio de Medellín, nota devolutiva que involucra a la Subsecretaría de Catastro y un tema de áreas. En curso demandas administrativas.
12	001-994467	70010000374	Expropiación	Ya se registró la expropiación a nombre del Municipio de Medellín, pendiente entrega por parte de la Secretaría de Seguridad, se ha solicitado con radicados 202020042023 del 02/07/2020 y 202120056963 del 7/07/2021 al Corregidor de Altavista.
13	001-90060	70010000210	Expropiación	Se adelantó la parte social, Catastro tiene pendiente certificar las áreas construidas con radicado 202120042844 del 24 de mayo de 2021, insumo sin el cual no es posible avanzar en la adquisición.

1.4.2. Parque Bosques de San Pablo.

Finalizó el año 2021 en proceso de culminación de la gestión predial por parte de la Secretaría de Suministros y Servicios, 1.572mts2 de espacio publico

1.4.3. Espacio Público Asociado al Intercambio vial de San Juan con la 80.

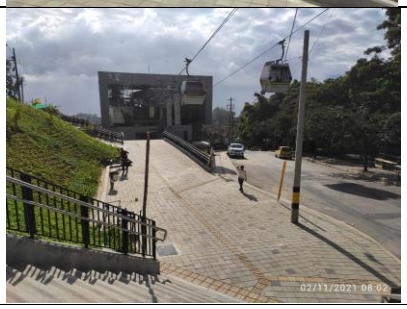
Se presentó un avance del 73,79%, con un total de 44 predios adquiridos y 2.582,62 metros cuadrados en proceso de concreción.

1.4.4. Espacio Público Asociado al Intercambio vial de Colombia con la 80.

Este proyecto, presentó un avance del 94,66%, con un total de 64 predios adquiridos y 3.257,81mts2 en proceso de concreción.

1.4.5. Espacio Público Asociado a Cable Picacho

Relación de recursos por obligaciones urbanísticas

Estaciones	Área asociada m2	Valor requerido	Avance Físico	
Sena	5586,79	2.043.994.749	100%	
Doce de Octubre	3751,28	1.372.451.197	100%	
El progreso	7916,81	2.896.460.770	100%	

1.4.6. Áreas de Cesión Publica por concepto de Construcción de Equipamiento

Jardín Infantil San Antonio de Prado - Edificación CIBC La Florida, en proceso de ejecución.

1.4.7. Plusvalía

Sendero de conexión independencias, se ha logrado un avance por parte de la Secretaria de Infraestructura Física y La Empresa de Desarrollo Urbano de un avance físico del 77% y avance financiero del 64%, Área de intervención de espacio público efectivo: 510 metros cuadrados.

Dificultades del Consejo de Direccionamiento Estratégico durante el año 2021.

- Para realizar la georreferenciación del recaudo de los diferentes instrumentos de financiación, de la información enviada por la Secretaría de Hacienda, se requiere que en las bases de datos, se incorpore un atributo espacial que permita la localización en el mapa. Adicionalmente, se requiere mejorar la calidad de los datos incorporados en estas bases de datos, ya que con frecuencia, se observa información incompleta, imprecisa y ausente, lo cual dificulta el proceso de procesamiento y análisis de la información.

- Baja participación de las Secretarías misionales de la Alcaldía de Medellín, en cuanto a la presentación de proyectos ante el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, para la solicitud de recursos que permitan aportar a la concreción del Plan de desarrollo de gobierno en curso y del plan de ejecución del POT.

1.5. Reglamentación y gestión para la implementación de la Política Pública y Protección a Moradores

Para el mes de octubre de 2021, se adoptó la reglamentación de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas mediante el Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021, logrando la meta establecida del 100% de la política instrumentada. Para llegar a este documento, se realizaron diferentes mesas de trabajo y jornadas de análisis para la construcción del acto administrativo y sus anexos. A continuación, se enlistan las fechas, los actores y temas trabajados en estas reuniones para la construcción de la Reglamentación de la Política Pública:

Tabla 2. Reuniones y gestión para la reglamentación de la Política Pública de Protección a Moradores Actividades Económicas y Productivas. Medellín, 2021.

Actor	Fecha	Tema
DAGRD Secretaría de Inclusión Social Líderes Mar El Pacifico	01/03/2021 12/03/2021 17/03/2021 6/04/2021 23/04/2021	Jornadas de presentación, análisis, acuerdos y concreción del escenario de riesgo para la reglamentación de la Política

	6/05/2021 11/05/2021 11/06/2021 15/06/2021 23/06/2021 25/06/2021 8/07/2021 16/07/2021	
Secretaría de Infraestructura	22/06/2021 29/06/2021 01/12/2021	Jornadas para la concreción del escenario de obras de infraestructura. Socialización con el equipo social de Infraestructura de la reglamentación de la PPPMAEP
Secretaria de Suministros	01/03/2021 24/06/2021 27/06/2021	Jornadas para la revisión de los hechos de reconocimiento y variables de indemnización para la reglamentación de la Política
EPM	8/03/2021 12/10/2021 20/10/2021 17/11/2021 24/11/2021 21/12/2021	Jornadas de trabajo para direccionamiento en la implementación de la Política
EDU	19/05/2021 4/08/2021 06/09/2021 07/09/2021 29/10/2021 17/11/2021 26/11/2021 24/11/2021 14/12/2021	Jornadas de socialización y orientación a la implementación de la Política en los diferentes procesos: Metro de la 80, Parques del Río Norte
Metro	24/06/2021 6/07/2021	Jornadas de revisión de los hechos de reconocimiento y protocolo de obras de infraestructura para la reglamentación
Secretaria de Medio Ambiente, Infrsestructura, Fonvalmed, EDU	21/10/2021	Socialización reglamentación de la PPPMAEP, en el marco de las mesas de trabajo para la actualización de la GMSA
Ferrocarril de Antioquia	26/08/2021 9/09/2021 14/09/2021 3/11/2021	Socialización y acompañamiento para la implementación de la PPPMAEP en el proyecto Tren de cercanías
Fonvalmed	25/11/2021	Socialización de la reglamentación de la PPPMAEP
Líderes comuna 15	24/11/2021	Socialización de la PPPMAEP
Comisiones accidentales	21/04/2021 20/08/2021 20/10/2021 13/12/2021	Implementación de la Política en el Metro de la 80

Fuente: Inventario de reuniones para la reglamentación de la Política Pública de Protección a Moradores Actividades Económicas y Productivas. Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión – Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Medellín, 2021.

Por otro lado, el Departamento Administrativo de Planeación, acompañó, durante el año 2021, la prueba piloto de la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores en el proyecto Metro de la 80.

El alcance de este ejercicio era poner a prueba el protocolo que se constituyó como la ruta de trabajo y la articulación de los distintos actores en las acciones de protección a los moradores en las intervenciones territoriales. Para dicho ejercicio piloto y luego de una concertación directiva se definió el escenario de intervención por obra pública, mediante el proyecto estratégico Metro de la 80, específicamente en el barrio el Volador (manzanas 3, 4 y 5). Este proceso permitió recoger los insumos necesarios para dar paso a la reglamentación de la Política.

Durante el proceso se logró la implementación de los pasos y actividades de la Fase I del protocolo para obras de infraestructura, así como algunas actividades del procedimiento para el proceso de reasentamiento, obteniendo como resultado 19 productos, a partir de los cuales se recopiló información esencial sobre los moradores y el territorio a intervenir que posibilitó a la Administración y, especialmente a la Empresa Metro, como gestor del proyecto, tener la previsión y el dimensionamiento de los impactos por grado de incidencia sobre los capitales y capacidades de los moradores hasta identificar los efectos esperados en términos del reconocimiento y protección de hechos y derechos, teniendo en cuenta que la mayor parte de habitantes del sector intervenido (manzanas 3, 4 y 5 barrio El Volador) habitan en calidad de poseedores. Esta situación generó una alerta ante la comunidad, no solo por ser la prueba piloto de la política, sino por los impactos que se podrían generar con la ubicación del patio-taller del Metro de la 80.

Ante dichas alertas y de manera conjunta con el equipo de trabajo de la Administración y del Metro que venían acompañando la gestión del proyecto, se iniciaron los análisis pertinentes con relación a los impactos sobre la población, que permitieran estudiar otras alternativas de ubicación del patio-taller y, de esta manera ser coherentes con los principios y objetivo general de la Política de Protección a Moradores: “garantizar el acceso a la protección, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida de los moradores de sectores objeto de intervención, como fundamento de intervención en el territorio, bajo un enfoque de derechos individuales y colectivos que contribuya al desarrollo humano integral y al ordenamiento territorial democrático y equitativo, a través de la aplicación de estrategias, procesos e instrumentos que direccionen las actuaciones de los actores públicos, privados, sociales y comunitarios”.

Igualmente, durante el 2021, se dio inició a un proceso pedagógico que ha permitido socializar y capacitar a las diferentes instancias del conglomerado público: Departamento Administrativo de Planeación, Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, ISVIMED y Metro de Medellín, para la implementación de la política en sus procesos de intervención en el territorio. Por lo anterior, se realizaron 45 reuniones como mesas de articulación para la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores, durante la prueba piloto.

2. Cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para vivienda de interés social y prioritario, 2021.

En este apartado se presenta el seguimiento al cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para vivienda de interés social y prioritario en el marco del desarrollo de los proyectos localizados

en los suelos con tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo, establecidos en los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel.

Es importante indicar que una de las clasificaciones de obligaciones urbanísticas contempladas en el artículo 303 del Acuerdo municipal 48 de 2014 "(…) corresponde a la obligación de calificar suelo o construir parte de la edificabilidad para Vivienda de interés prioritario –VIP- y Vivienda de interés social –VIS- en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo". Los porcentajes obligatorios [1] para las licencias urbanísticas que se desarrollen en los polígonos de tratamiento de Renovación Urbana, deberán contemplar la siguiente obligación de generación de viviendas VIP y VIS:

Tabla XX. Porcentajes de obligación de generación de VIP y VIS en Tratamientos de Renovación Urbana por medio del Acuerdo municipal 48 de 2014.

Obligación / Macroproyectos[2]	Rio Sur	Rio Centro	Rio Norte	Iguaná y Santa Elena
Porcentaje del suelo destinado a VIP o Porcentaje de la edificabilidad destinada en VIP	10%	10%	10%	10%
Porcentaje de la vivienda a generar en VIS	10%	10%	20%	20%
Porcentaje mínimo de la obligación en el Macroproyecto	50%	50%*	100%	50%
Porcentaje con posibilidad de traslado fuera del Macroproyecto	50%	50%	0%	50%

Fuente: Articulo 324, 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014, DAP, 2014.

Nota: El Decreto 1006 de 2018 plantea como cumplimiento de la obligación la posibilidad de adquirid derechos fiduciarios hasta el 100% de la obligación, pero el Operador Urbano o quien haga sus veces que las soluciones de vivienda a construir con los recursos por concepto de derechos fiduciarios se generen en cumplimiento de los criterios de localización y ámbitos de traslado definidos al artículo 326, esto es al interior del Macroproyecto.

El POT estima para un horizonte de largo plazo, una expectativa de generación de nuevas viviendas que asciende a una cantidad máxima de 426 mil unidades residenciales[3], como resultado de un alto porcentaje de lotes de oportunidad en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.

[2] La obligación de generación de VIP y VIS en Tratamientos de Desarrollo corresponde al 20% del suelo destinado a VIP, 20% de la edificabilidad destinada en VIP y 20% de la vivienda a generar en VIS.

[3] Documento Técnico de Soporte (DTS) Tomo 4b formulación, numeral 9.6.5.5.5.2 Cálculo estimativo de las viviendas nuevas posibles generadas con la norma, tabla 61. Viviendas nuevas posibles generadas por norma en suelo urbano y de expansión.

Lo anterior refleja que a nivel de ciudad la expectativa de VIP a desarrollar como resultado de la aplicación de la obligación de calificación de suelo [4] corresponderá a una cifra cercana a las 30 mil viviendas, donde el déficit cuantitativo de vivienda [5] para Medellín alcanza una cifra cercana a 32 mil hogares aproximadamente. Según la formulación del programa de Gestión del suelo en el marco del Plan Estratégico Habitacional de Medellín (PEHMED), se estima que al año 2030 la necesidad de vivienda social ascienda a una cifra cercana a las 153 mil viviendas, de las cuales el 50% se estarán generando en procesos de informalidad.

Ahora bien, en cuanto a la estimación del potencial de viviendas a construir en cumplimiento de obligaciones de generación de VIP y VIS, como producto del proceso de licenciamiento urbanístico en las AIE específicamente en los Macroproyectos del Río, se espera unos máximos proyectados, así:

Tabla 3. Unidades de Vivienda proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín. 2020.

Macroproyecto	Unidades VIS	Unidades VIP	Unidades No VIS	Total general
Rio Norte	6.313	4.557	7.608	18.478
Rio Centro	4.295	6.284	35.903	46.482
Rio Sur	4.406	7.042	39.698	51.146
Total	15.014	17.883	83.209	116.106

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad –DAP-, 2020.

Se puede observar que el total de unidades de VIP a generar en los Macroproyectos del Río Medellín en cumplimiento de la obligación urbanística, representa el 50% del potencial estimado en la ciudad por el modelo de ocupación.

A diciembre de 2019, ningún proyecto urbanístico en la ciudad de Medellín ha generado viviendas sociales en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los procesos de Renovación Urbana. Se espera en los próximos años el desarrollo de vivienda social en las áreas mejor dotadas como las localizadas en el Río Medellín para generar equidad territorial.

Adicionalmente, durante el corto y lo que se lleva de mediano plazo del POT, se ha brindado acompañamiento en el marco de las etapas y criterios de desarrollo dispuestos, logrando en las diferentes AIE MEDRío, significativos avances en diferentes procesos, tales como:

- El plan parcial Estación Villa (orientación a formuladores de la EDU).
- La UAU 39 del plan parcial Barrio Colón – Calle Nueva (Z3_R_19).
- Desarrollo UAU 3 Z3_R_19 plan parcial Barrio Colón – Calle Nueva (CC Metrocentro 1).
- Desarrollo UAU 40 Z3_R_21 plan parcial Perpetuo Socorro (SENA).
- Delimitación UAU 24 Z3_R_21 plan parcial Perpetuo Socorro (Mattelsa).
- Delimitación cabida UAU 16 Z3_R_21 plan parcial Perpetuo Socorro.
- Desarrollo de cabida urbanística COLTABACO (plan parcial Cristo Rey Z6_R_29).

[4] Según lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013, incorporado posteriormente en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la obligación de calificación de suelo equivale al 10% en los tratamientos de Renovación y 20% en los tratamientos de Desarrollo.

[5] Base de Datos del SISBEN, Versión 3 de la Subdirección de Información y Evaluación Estratégica del Departamento Administrativo de Planeación, año 2017.

- Desarrollo de cabida urbanística todo plan parcial Manila Z5_R_25.
- Desarrollo UAU 7 Z5_R_26 (Redelimitación plan parcial Astorga-Patio Bonito).
- Desarrollo UAU 9 Z5_R_26 (Redelimitación plan parcial Astorga-Patio Bonito).
- Desarrollo de cabida UAU 18 plan parcial Santa María de Los Ángeles.
-

También se ha brindado el acompañamiento para el desarrollo de distintas UAU que durante la vigencia 2016 – 2019, adelantaron o pretendieron iniciar proceso de licenciamiento, entre dichos proyectos se tienen los siguientes:

- Delimitación UAU 24 plan parcial Astorga – Patio Bonito – Proyecto Mixa.
- UAU 48 plan parcial Perpetuo Socorro – Proyecto Metropolitan apartamentos.
- UAU 49 plan parcial Barrio Colombia – Proyecto Avenida Park.
- UAU 3 y 6 plan parcial Santa Fé – Proyecto Urbanity.

A pesar de las acciones y gestión realizadas durante el período objeto de seguimiento, es importante indicar que no se reporta desarrollo alguno de proyectos habitacionales al interior de las AIE que han sido objeto de planificación bajo el instrumento de segundo nivel Macroproyecto y tercer nivel Plan Parcial de renovación urbana, los cuales, en su mayoría fueron planificados y adoptados de manera conjunta durante la vigencia 2015.

Entre los avances más significativos, se ha podido evidenciar que hasta cuatro (4) proyectos han iniciado o pretendido iniciar proceso de licenciamiento y varios de ellos han podido comenzar o adelantar proceso de ventas, caso específico, el proyecto Metropolitan en el plan parcial Perpetuo Socorro - UAU 48, y Urbanity en el plan parcial Santa Fé - UAU 3 y 6.

De otra parte, es importante indicar que a fin de facilitar el cumplimiento de la obligación de calificar suelo para programas y proyectos de VIP, en acatamiento de la obligación establecida para los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana mediante el Decreto Nacional 075 de 2013, incorporado posteriormente en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el DAP conjuntamente con el ISVIMED, llevaron a cabo la elaboración y posterior adopción del Decreto Municipal 1674 de 2016 sobre Compra de Derechos Fiduciarios, a través del cual se reglamenta el procedimiento para su implementación.

Sin embargo, a la fecha de corte del corto plazo, la implementación del Decreto no se ha materializado, pese al tiempo transcurrido desde su adopción; tal situación, ha imposibilitado que algunos constructores que ven en el instrumento una oportunidad, no solo, de cumplir las obligaciones actuales, sino aquellas que vienen de tiempo atrás y que, aun existiendo otras alternativas, su cumplimiento no se ha podido llevar a cabo.

3. Retos para la gestión del sistema para la gestión de la equidad territorial a mediano plazo.

Como balance general del sistema de gestión para la equidad territorial presenta un avance del 73,3%, si se parte del supuesto que los tres componentes del sistema tienen el mismo peso porcentual en ponderación. Es importante mencionar, que este avance presenta un rezago de 2,13%, ya que su avance al año 2021 debía están en 75,4%. A continuación se presentan los retos que se plantean para la vigencia 2022, con el propósito de avanzan en el cumplimiento de las metas

establecidas tanto en programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, como en el Plan de Desarrollo del gobierno en curso, Medellín Futuro 2020-2023:

1. En cuanto a los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, se tienen como retos para el año 2022, los siguientes:

    - Terminar fase de diagnóstico del Macroproyecto Transversalidad La Iguaná.
    - Completar y finalizar los documentos de la fase diagnóstica y de formulación del Macroproyecto de Transversalidad Santa Elena.
    - Formular y adoptar los planes parciales: Z2_R_42 El Progreso Everfit,
    - Finalizar fases y documentos de diagnóstico y formulación del plan maestro y API Universidad Adventista y Terminales
    - Terminar Diagnóstico y formulación de las 4 UPR de la transversalidad La Iguaná.

    Con estos productos se espera incrementar el avance en la formulación y adopción de los instrumentos de planificación complementaria del 3,5% (7), obtenido al final del año un avance acumulado en este componente del 34,4%.

2. Con relación a los instrumentos de financiación del POT, se hace necesario orientar el mejoramiento de las fuentes y flujo de las fuentes de información, con el fin de realizar seguimiento y evaluación de los actos administrativos adoptados.

    Para el año 2022, se espera llegar al 93% de los instrumentos financieros formulados y adoptados.

3. Por otro lado, el Consejo de Direccionamiento Estratégico, tiene los siguientes retos durante el año 2022:

    - Fortalecer el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT como instancia para la toma de decisiones estratégicas, encargada de direccionamiento de recursos de los diferentes instrumentos de financiación y garantizando la destinación específica del recurso y el reparto equitativo según ámbitos de reparto que permita seguir concretando el modelo de ocupación del Acuerdo 48 de 2014.
    - Realizar una metodología que permita priorizar los proyectos y direccionamientos a realizar por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.
    - Realizar una revisión de los decretos reglamentarios del CDE y protocolo para optimizar dicha instancia estratégica.

4. Conclusiones y recomendaciones.

1. Dentro de las principales recomendaciones que se tienen para el próximo POT, es alinear, el programa de ejecución con el histórico de recursos obtenidos no solo en el DAP sino también en secretarías misionales para asegurar metas aterrizadas ajustadas al principio de realidad en términos de tiempo de ejecución y de recursos disponibles.
2. Alinear el proceso de planificación del programa de ejecución del POT con los planes de desarrollo y sus respectivos proyectos de inversión para mejorar la capacidad de respuesta de los actores involucrados en la implementación del POT.
3. Se hace necesario con la operatividad de los instrumentos ya reglamentados fortalecer el recaudo asociado a los mismos, así como la implementación de los instrumentos que se encuentran disponibles producto de su reglamentación que permita aportar a la consolidación del sistema de gestión para la equidad territorial y al marco estratégico del POT. Así mismo, es preciso continuar con la reglamentación y/o ajuste de estos instrumentos de financiación, así como la identificación de fuentes alternativas que permitan la generación de mayores recaudos para apalancar los proyectos del desarrollo territorial.

Anexo 1. Instrumentos de planificación Complementaria de Segundo y Tercer Nivel, establecidos en Acuerdo Municipal 048 de 2014, sin adopción. Medellín, 2021.

Instrumento	Número de instrumentos	Nombre del instrumento Macro/ Código polígono	Nombre instrumento	% Avance	Fase
Macroproyectos	1	Transversalidad Santa Elena	Transversalidad Santa Elena	55,38	Formulación
	1	Transversalidad La Iguaná	Transversalidad La Iguaná	14,895	Diagnóstico
	1	BUR Noroccidental	Borde Noroccidental	1,855	Estudios de detalle - Diagnóstico
	1	BUR Suroriental	Borde Suroriental	1,54	Estudios de detalle - Diagnóstico
	1	BUR Nororiental	Borde Nororiental	0,77	Estudios de detalle - Diagnóstico
	1	BUR Suroccidental	Borde Suroccidental	0,7	Estudios de detalle - Diagnóstico
	1	BUR San Antonio de Prado	Borde San Antonio de Prado	0,105	Estudios de detalle - Diagnóstico
Planes Especiales de Manejo y Protección - PEMP (Patrimonio Cultural Inmueble)	1	Z3_C3_10, Z3_C3_8, Z3_C3_11, Z3_C3_12, Z3_C3_7	Casa Natal Francisco Antonio Zea, Centro Tradicional-Museo de Antioquia, Plaza Botero, Plazuela Nutibara, Templo Nuestra Señora de la Candelaria, Templo de la Veracruz, etc., Palacio de Bellas Artes – Boston, Paraninfo Universidad de Antioquia (Conjunto de San Ignacio) , Parque Bolívar (Catedral Matropolitana)	96,00	Formulado, está en proceso de validacion adopción MIncultuta
	1	Z1_C3_1	Casa Museo Pedro Nel Gómez - Aranjuez	0	Sin formulacion
	1	Z1_C3_2	Templo Parroquial El Calvario - Campo Valdés	0	Sin formulacion
	1	Z2_C3_3	Edificios M3 y M5, Facultad de Minas Universidad Nacional	0	Sin formulacion
	1	Z3_C3_13	Cementerio San Lorenzo	0	Sin formulacion
	1	Z3_C3_14	Templo del Sagrado Corazón de Jesús	0	Sin formulacion
	1	Z2_C3_15	Templo de Nuestra Señora de los Dolores – Robledo	0	Sin formulacion
Proyectos Urbanos Integrales	1	PUI Ladera Noroccidental	PUI Ladera Noroccidental	0	Sin formulacion
	1	PUI Ladera Suroccidental	PUI Ladera Suroccidental	0	Sin formulacion

	1	PUI Ladera Suroriental	PUI Ladera Suroriental	0	Sin formulacion
Planes de Legalización y Regularización	1	Z3_CN3_5	Enciso, Los Mangos, El Pinal	78,5	Formulación
	1	Z3_CN3_15	La Libertad, Villatina	78,5	Formulación
	1	Z3_CN3_31	Bomboná No.2	78,5	Formulación
	1	Z3_MI_7	Los Mangos	78,5	Formulación
	1	Z3_MI_13	Trincheras y Candamo	78,5	Formulación
	1	Z1_CN3_1	Playón de Los Comuneros, La Isla, Popular, Santo Domingo Savio No.1, Granizal, Moscú no.2, San Pablo		Formulado
	1	Z1_CN3_39	Playón de Los Comuneros, La Frontera, Pablo VI, La Francia		Formulado
	1	Z6_CN3_7	El Rincón		Formulado
	1	Z1_MI_2	Santo Domingo Savio No. 1		Formulado
	1	Z1_MI_3	La Avanzada, La Esperanza No. 2, Carpinelo, Aldea Pablo VI, El Compromiso, San José de La Cima No. 1, San José de La Cima No. 1, Maria Cano Carambolas		Formulado
	1	Z1_MI_5	La Cruz		Formulado
	1	Z2_MI_21	Pedregal Bajo		Formulado
	1	Z3_MI_8	Trece de Noviembre		Formulado
	1	Z3_MI_9	San Antonio - Villatina		Formulado
	1	Z4_MI_17	El Salado - Nuevos Conquistadores		Formulado
	1	Z4_MI_19	Juan XXIII La Quiebra		Formulado
	1	Z6_MI_14	EL Rincón		Formulado
	1	Z4_CN3_10	EL Corazón		Formulado pacialmente
	1	Z1_CN3_2	Villa Guadalupe, San Pablo, La Salle, Las Granjas	0	Sin formulacion
	1	Z1_CN3_3	Bermejal - Los Álamos	0	Sin formulacion
	1	Z1_CN3_6	Santa Inés, EL Raizal, Manrique Oriental, Versalles No.1	0	Sin formulacion
	1	Z1_CN3_28	Miranda, Brasilia, Las Esmeraldas	0	Sin formulacion
	1	Z1_CN3_29	Brasilia, Campo Valdés No.1, Manrique Central No.1, San Pedro	0	Sin formulacion
	1	Z2_CN3_13	Santa Margarita	0	Sin formulacion
	1	Z2_CN3_15	Girardot	0	Sin formulacion
	1	Z2_CN3_17	Kennedy, El Diamante, Bello Horizonte	0	Sin formulacion
	1	Z2_CN3_36	Balcones del Jardín	0	Sin formulacion

	1	Z2_CN3_37	Doce de Octubre No.1	0	Sin formulacion
	1	Z2_CN3_38	Francisco Antonio Zea, Alfonso López, Córdoba	0	Sin formulacion
	1	Z2_CN3_40	Picacho	0	Sin formulacion
	1	Z4_CN3_11	Veinte de Julio, Betania, El Corazón	0	Sin formulacion
	1	Z4_CN3_12	Antonio Nariño, EL Socorro, La Pradera, Metropolitano, Juan XXIII La Quiebra, Santa Rosa de Lima, Calazans Parte Alta	0	Sin formulacion
	1	Z4_CN3_30	Eduardo Santos	0	Sin formulacion
	1	Z5_CN3_32	El Tesoro	0	Sin formulacion
	1	Z5_CN3_33	Los Naranjos, Alejandría	0	Sin formulacion
	1	Z5_CN3_34	Los Balsos No.1	0	Sin formulacion
	1	Z6_CN3_8	Altavista	0	Sin formulacion
	1	Z6_CN3_9	Las Violetas, Las Mercedes, Los Alpes	0	Sin formulacion
	1	Z6_CN3_19	Área de Expansión Altavista (Acuerdo 46)	0	Sin formulacion
	1	Z6_CN3_27	La Colina	0	Sin formulacion
	1	Z6_CN3_35	Trinidad	0	Sin formulacion
	1	SA_CN3_23	Cabecera Urbana San Antonio de Prado	0	Sin formulacion
	1	SA_CN3_24	Cabecera Urbana San Antonio de Prado	0	Sin formulacion
	1	SA_CN3_25	Cabecera Urbana San Antonio de Prado	0	Sin formulacion
	1	SC_CN3_20	Cabecera Urbana San Cristóbal	0	Sin formulacion
	1	SC_CN3_21	Cabecera Urbana San Cristóbal	0	Sin formulacion
	1	SC_CN3_22	Cabecera Urbana San Cristóbal	0	Sin formulacion
	1	SC_CN3_41	Travesías	0	Sin formulacion
	1	Z1_MI_1	Santo Domingo Savio No.2	0	Sin formulacion
	1	Z1_MI_4	Oriente, Versalles No. 2 y partes de Las Granjas, Santa Ines, El Raizal y San José de La Cima No. 2.	0	Sin formulacion
	1	Z2_Z4_MI_20	Olaya Herrera	0	Sin formulacion
	1	Z2_MI_22	La Aurora	0	Sin formulacion
	1	Z2_MI_23	Nueva Villa de La Iguaná	0	Sin formulacion
	1	Z3_MI_6	Llanaditas	0	Sin formulacion
	1	Z4_MI_18	Altos de La Virgen	0	Sin formulacion
	1	Z6_MI_15	Altavista	0	Sin formulacion
	1	Z6_MI_16	Altavista	0	Sin formulacion

	1	AL_MI_25	La Perla, San Francisco, Altavista Central, El Consejo 1	0	Sin formulacion
	1	SC_MI_26	La Loma	0	Sin formulacion
Unidades de planificación rural	1		El Llano San Cristóbal	90,0	Formulado
	1		Mazo (Arví Sector VIII)	90,0	Formulado
	1		UPR Piedras Blancas ARVI	90,0	Formulado
	1		Conexión Aburrá Cauca	7,0	Diagnóstico
	1		La Loma	7,0	Diagnóstico
	1		La Palma	7,0	Diagnóstico
	1		Pajarito	7,0	Diagnóstico
	1		Aguas Frías - San Pablo	0	Sin formulacion
	1		Aldea	0	Sin formulacion
	1		Corazón El Morro	0	Sin formulacion
	1		El Llano Santa Elena	0	Sin formulacion
	1		El Placer	0	Sin formulacion
	1		El Plan	0	Sin formulacion
	1		La Florida	0	Sin formulacion
	1		Potrerito	0	Sin formulacion
	1		Urquitá	0	Sin formulacion
	1		UPR Cuenca abastecedora Doña María	0	Sin formulacion
	1		UPR Cuenca abastecedora La Puerta	0	Sin formulacion
	1		Pedregal Alto	0	Sin formulacion
	1		Pedregal Alto SC-CSN3-02	0	Sin formulacion
	1		San José de Manzanillo	0	Sin formulacion
	1		UPR Pedregal Alto - Cárcel Pedregal	0	Sin formulacion
Planes Parciales	0,25	Z2_R_40	San Germán	25,0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Globo 4 de este polígono
	0,25	Z2_R_40	San Germán	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Globo 2 de este polígono
	0,25	Z2_R_40	San Germán	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Globo 3 de este polígono
	1	Z2_R_41	Las Margaritas	25,0	En formulación
	1	Z3_R_17	Caicedo - Sucre - El Pinal - Alejandro Echavarría	80,0	Formulación
	1	Z1_MIE_1	María Cano Carambolas	0	Sin formulación

	1	Z1_MIE_2	Versalles No. 2	0	Sin formulación
	1	Z3_MIE_3	Llanaditas	0	Sin formulación
	1	Z3_MIE_4	Pinares de Oriente o Trece de Noviembre	0	Sin formulación
	1	Z2_R_42	Everfit	0	Sin formulación
	0,5	Z3_R_16	Guayaquil	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Globo 2 de este polígono
	1	Z4_R_39	Carlos E. Restrepo	0	Sin formulación
	1	Z2_D_6	Fuente Clara	0	Sin formulación
	1	Z6_D_16	Altavista	0	Sin formulación
	1	SA_D_8	San Antonio de Prado	0	Sin formulación
	1	SA_D_9	San Antonio de Prado zona central	0	Sin formulación
	1	SA_D_10	San Antonio de Prado zona central	0	Sin formulación
	1	SA_D_12	San Antonio de Prado	0	Sin formulación
	1	SA_D_14	San Antonio de Prado	0	Sin formulación
	1	SA_D_15	San Antonio de Prado	0	Sin formulación
	1	SA_D_18	La Florida	0	Sin formulación (Macro etapa III)
	1	Z4_DE_7	Eduardo Santos	0	Sin formulación
	1	Z6_DE_2	El Noral	0	En formulación
	1	Z6_DE_3	Las Mercedes	0	Sin formulación
	1	SA_DE_4	La Florida	0	Sin formulación (Macro etapa II)
Planes Mestros	1	Z4_API_41	Lote El Castillo - Adventista	49,1	Formulación
	0,333	Z1_API_3	Finca Montecarlo	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Zona 2 de este polígono
	0,333	Z1_API_3	Finca Montecarlo	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Zona 3 de este polígono

	0,25	Z2_API_56	Zona 1: Cementerio Universal y la Candelaria. Laboratorios Fiscalía y Medicina Legal. Zona 2: Parque Juanes de la Paz. Zona 3: Plantas de manejo de combustible. Zona 4: Terminal de Transportes del Norte. Centro de control Transito Mpal. Lote Estación de Bomberos. Estación de Transferencia Residuos Solidos	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Zona 2 de este polígono
	0,25	Z2_API_56	Zona 1: Cementerio Universal y la Candelaria. Laboratorios Fiscalía y Medicina Legal. Zona 2: Parque Juanes de la Paz. Zona 3: Plantas de manejo de combustible. Zona 4: Terminal de Transportes del Norte. Centro de control Transito Mpal. Lote Estación de Bomberos. Estación de Transferencia Residuos Solidos	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Zona 3 de este polígono
	0,25	Z4_API_46	Colegio San Ignacio de Loyola - Menores	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Zona 4 de este polígono
	0,25	Z4_API_46	Institución Educativa Marco Fidel Suarez	0	Adoptado parcialmente, falta formular y adoptar el Zona 1 de este polígono
	1	Z1_API_4	Colegio Gilberto Alzate Avendaño, Comfama Aranjuez, Colegio Emilia Riquelme	0	Sin formulación
	1	Z1_Z3_API_9	Batallón de Infantería No. 10 Girardot, Sección Escuela Batallón Girardot, Unidad Hospitalaria "Hermenegildo de Fex" - Manrique - Metrosalud, Sección Escuela La Susana, I.E.Pedro Luis Villa.	0	Sin formulación
	1	Z2_API_5	Ciudadela Don Bosco	0	Sin formulación

	1	Z2_API_51	Sede de la Fiscalía	0	Sin formulación
	1	Z2_API_53	Comando de Policía de Antioquia	0	Sin formulación
	1	Z3_API_12	Parque Biblioteca La Ladera.	0	Sin formulación
	1	Z3_API_16	Centro Vocacional Los Pomos.	0	Sin formulación
	1	Z3_API_20	Batallón Bomboná	0	Sin formulación
	1	Z3_API_21	Cerro La Asomadera	0	Sin formulación
	1	Z4_API_43	Institución Educativa Nuestra Señora del Perpetuo Socorro, Colonia Belencito, Convento Madre Laura, Centro de Salud - Villa Laura - Metrosalud, Centro de Integración Barrial Villa Laura.	0	Sin formulación
	1	Z4_API_63	Piedra Lisa	0	Sin formulación
	1	Z5_API_29	Museo El Castillo	0	Sin formulación
	1	Z5_API_30	Club Campestre	0	Sin formulación
	1	Z5_API_69	Parque Lineal Bosques de La Frontera, Sede Canal-Parque Telemedellín	0	Sin formulación
	1	Z6_API_31	Cementerio Campos de Paz	0	Sin formulación
	1	Z6_API_32	Club El Rodeo	0	Sin formulación
	1	Z6_API_38	Lote cercano a la Universidad de Medellín, Algunas actividades de la U de M.	0	Sin formulación
	1	Z6_API_40	Instituto Salesiano Pedro Justo Berrio.	0	Sin formulación
	1	SC_API_8	El Socorro	0	Sin formulación
	1	SC_API_64		0	Sin formulación
	1	SE-API-04	Las Palmas	0	Sin formulación
	1	SE-API-05	Media Luna, Piedras Blancas Matasano	0	Sin formulación
	1	SC-API-14	El Picacho	0	Sin formulación
	1	Z3_API_13	Clínica El Rosario, Casa Ancianos de la Presentación, Convento de la Presentación, Casa Pastoral de la Presentación, Noviciado de la Presentación.	0	Sin formulación

Anexo 2.

Fecha reunión	Escenario de decisión	Tema
18 de marzo de 2021	Comité técnico	• Presentación del Seguimiento y Evaluación del Esquema de Pagos por Servicios Ambientales Hídricos con corte a diciembre de 2020. • Presentación de la destinación de recursos del 1% de los ingresos corrientes para el direccionamiento del instrumento de Pagos por Servicios Ambientales. Se recomienda por parte de todos los integrantes el análisis del CDE a la propuesta de distribución de los recursos presentada por la Secretaría de Medio Ambiente. • Presentación de informe de avance y evaluación del esquema de Pago por Servicios Ambientales Hídricos mediante el convenio interadministrativo Nº 4600072933 del 2017. • Se atiende solicitud de la Secretaría de Gestión y Control, con relación al predio denominado Aguas Vivas, sin embargo, no se aprueba, dado que a la fecha no se ha presentado dicha solicitud de adquisición de predios por parte de una de las Secretarías involucradas por lo cual no cumpliría con los criterios para ser evaluado como predio a adquirir por parte del Municipio de Medellín, adicionalmente el predio fue entregado como área de cesión anticipada por parte de los propietarios por tanto dicha gestión no se puede recomendar al CDE.
29 de Abril de 2021	CDE 1 -2021	• Pago de Servicios Ambientales – PSA Definición General PSA. • Ámbito de Aplicación. • Informe de aplicación del instrumento. • Propuesta de distribución de Recursos. Se aprobó por parte de todos los integrantes la propuesta de distribución de los recursos presentada por la Secretaria de Medio Ambiente.
17 Y 23 DE Agosto de 2021	Comité técnico 2-2021	Instrumento de financiación transferencia venta de Derechos de Construcción y Desarrollo modalidad patrimonial. Recaudo disponible Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo. Propuesta direccionamiento de recursos Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo – APP. Recomendaciones Proposiciones y Varios

		Observaciones: Se obtiene un concepto positivo por parte de todos los miembros del Comité técnico, con el propósito de iniciar la implementación del instrumento de financiación "Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo en la Modalidad Patrimonial", se recomienda elevar para el análisis del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, la propuesta de priorización presentada por la Agencia para la Gestión del Paisaje y Alianzas Publico Privadas -APP, correspondiente a la Primera Etapa de Bienes de Interés Cultural que a continuación se detallan: La Agencia para la Gestión del Paisaje y Alianzas Publico Privadas, deberá garantizar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el Decreto Municipal 1917 de agosto 27 de 2019.
17 Y 23 DE Agosto de 2021	Comité técnico 3- 2021	Articulación CDE - Mesa Técnica de Coordinación (Operadores Urbanos) Decreto 893 de 2017. Recaudo disponible áreas de cesión Pública. Predios Ofrecidos en venta para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamiento. Recomendaciones Proposiciones y Varios Observaciones: Los integrantes del Comité Técnico recomiendan elevar al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, de manera unánime el siguiente proyecto ya que cumple con los requisitos para ser evaluado a dicha instancia. ✓ Predio y proyecto robledo Palenque Los Integrantes del Comité técnico del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT recomiendan, elevar al Comité Técnico de Áreas de Cesión Publica los siguientes proyectos, ya que, si bien a la fecha no se cuenta con una secretaria que quiera apalancar proyectos en los lotes ofrecidos en venta, los mismos podrían recomendarse como lotes receptores de obligaciones urbanísticas, decisión que podría tomar el propietario si se avala por dicha instancia, se enviara información a la Subsecretaria de Control Urbanístico para que sea analizado en sesión de dicho comité técnico. ✓ Lote Finca las Brisas ✓ Lote San Antonio Florida En cuanto al Lote San Blas se realizará gestión interna con la Secretaria de Educación, INDER, Secretaria de Infraestructura Física, Cultura para ver si se encuentran interesados en ejecutar un proyecto en el lote ofrecido en venta, La conformación de un equipamiento público en dicha área contribuiría a su protección y conservación como elemento estructurante, e incentivaría y promovería su apropiación por parte de los residentes disminuyendo las ocupaciones indebidas, así mismo se podría incrementar.

17 de Septiembre de 2021	CDE 2 - 2021	Instrumento de financiación transferencia Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo modalidad patrimonial. Recaudo disponible Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo. Propuesta direccionamiento de recursos Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo – APP. Recomendaciones Comité Técnico 17 y 23 de agosto de 2021. Solicitud reconsideración de adquisición de predio Robledo Palenque. Proposiciones y Varios. Observaciones Se obtiene concepto positivo por parte de todos los miembros de manera unánime sobre la propuesta presentada por la APP, cumpliendo con todas las recomendaciones del Comité Técnico del CDE y la normatividad complementaria del Instrumento. Con relación a la solicitud reconsideración de adquisición de predio Robledo Palenque se manifiesta por parte de todos los integrantes del CDE, que Lote siga con la autorización de lote receptor de áreas de cesión publica de conformidad a las respuesta dadas anteriormente.
25 y 30 de Noviembre de 2021	Comité técnico 4 -2021	Proyecto Parques del Rio Norte – Solicitud de direccionamiento de recursos para ejecución de espacio público Recursos objeto de reparto obligaciones urbanísticas Recomendaciones Observaciones Recomendar el análisis por parte del CDE del proyecto Parques del Rio Norte.
9 de Diciembre de 2021	CDE 3 - 2021	Proyecto Parques del Rio Norte Análisis Técnico y Normativo - DAP Solicitud de direccionamiento de recursos para ejecución de espacio público Recursos objeto de reparto obligaciones urbanísticas Proposiciones y Varios Observaciones Priorizar de manera unánime el proyecto Parques del Rio Norte, Fase 1 para que en el momento que la Secretarita de Infraestructura Física cuente con los insumos, licencias, permisos sea analizado previamente por esta instancia para posteriormente direccionar el recurso solicitado.

Medellín
FUTURO

Alcaldía de Medellín