TOMO IIIB

DOCUMENTO DE INSUMOS TÉCNICOS

DE LA REVISIÓN DE MEDIANO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, octubre 2025

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TOMO IIIB

Documento de Insumos Técnicos de la Revisión de mediano plazo Del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

2025

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia
www.medellin.gov.co

CO17/7740

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dirección del Departamento Administrativo de Planeación
Luz Ángela González Gómez

Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad
Martha Isabel Tamayo Vélez

Subdirección de Prospectiva Información y Evaluación Estratégica
Mónica Quiroz Viana

Subdirección de Planeación Social y Económica
Alejandro Osorio Carmona

Asesora del Despacho
Viviana Escorcia Cardona

Líder de Programa Unidad de Articulación Regional (UAR)
Juan Carlos Buitrago Marín

Líder de Programa Unidad Administrativa
Olga Lucía Londoño Herrera

Líder de Programa Unidad de Planificación Territorial (UPT)
Dora Patricia Ortiz Gómez

Líder de Programa Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión (UFIG)
Nelson Darío Valderrama Cuartas

Líder de Programa Unidad de Proyectos Estratégicos (UPE)
Clara Luz Hoyos Gómez

Líder de Programa Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística (UAANU)
Diana Patricia Vargas Velásquez

Líder de Programa Unidad de Seguimiento Estratégico al Plan de Ordenamiento Territorial (USEPOT)
Rigoberto Zapata Becerra

Nota aclaratoria:
Documento de Insumos Técnicos para la Revisión de Mediano Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

Este documento nace del deseo de entender mejor a Medellín, su ritmo, sus cambios y sus posibilidades.

Reúne los hallazgos que sustentan la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT): qué ha pasado en la ciudad en los últimos diez años, qué aprendizajes deja y qué ajustes necesitamos para avanzar.

Aquí se cruzan datos, estudios, recorridos por el territorio y conversaciones con quienes lo habitan. Se habla de espacio público, movilidad, vivienda, servicios, riesgos y oportunidades. Todo con un mismo propósito: afinar las reglas del juego territorial para que Medellín siga creciendo con sentido, cuidando su entorno y a quienes la hacen ciudad cada día.

En síntesis, este documento recopila y analiza los insumos técnicos que sirven de base para decidir qué se debe actualizar, precisar, corregir o incorporar en el POT vigente.
Los insumos técnicos no son un fin, sino el punto de partida: el piso común desde el cual la ciudad conversa, analiza y decide con criterio.

Esta es la Versión 1 del documento. Como instrumento vivo y en permanente construcción colectiva, podrá ser objeto de actualizaciones o ajustes conforme avance el proceso de revisión del POT y se integren nuevos aportes, validaciones o evidencias técnicas.

Se precisa que la versión final de este documento será aquella que se protocolice y adopte oficialmente por parte del Concejo Distrital de Medellín, en el marco del proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONTENIDO

1 El POT de las oportunidades: hoja de ruta estratégica para su revisión y ajuste 959

2 Sistemas Físico Espaciales 959

2.1 Sistema público y colectivo 959

2.2 Sistema de ocupación 959

2.2.1 Fundamentos para la articulación del sistema 960
2.2.1.1 Marco Jurídico del Sistema 961
2.2.1.2 Articulación con las Determinantes de Ordenamiento 963
2.2.1.3 Articulación del Sistema con los Retos y Apuestas 968

2.2.2 Subsistema de Centralidades 970
2.2.2.1 Aspectos generales que orientan la revisión del Subsistema de Centralidades 971
2.2.2.2 Definición del Subsistema de Centralidades 978
2.2.2.3 Clasificación de las Centralidades urbanas y rurales 990
2.2.2.4 Delimitación de las Centralidades urbanas y rurales 994
2.2.2.5 Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades 1012
2.2.2.6 Prioridades de intervención del Subsistema de Centralidades 1024
2.2.2.7 Indicadores del Subsistema de Centralidades 1026

2.2.3 Subsistema Habitacional 1026
2.2.3.1 Antecedentes del Subsistema Habitacional (9.3.1) 1027
2.2.3.2 Definición del Subsistema Habitacional (9.3.2) 1031
2.2.3.3 Enfoque habitacional y demográfico del plan (9.3.3) 1033
2.2.3.4 Clasificación del Subsistema Habitacional (9.3.4) 1038
2.2.3.5 Marco Estratégico del Subsistema Habitacional (9.3.5) 1041
2.2.3.6 Estrategias e instrumentos del Subsistema Habitacional (9.3.6) 1047
2.2.3.7 Despliegue programático del PEHMED (9.3.7) 1050
2.2.3.8 Regulaciones (9.3.8) 1088

2.2.4 Norma general urbana 1122
2.2.4.1 Tratamientos Urbanos (9.4) 1122
2.2.4.2 Modelo Multipropósito (9.5) 1343
2.2.4.3 Aprovechamientos y obligaciones urbanas (9.6) 1443
2.2.4.4 Usos generales del suelo urbano (9.7) 1686

2.2.5 Norma general rural 1904

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

SGS CO17/7740

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.5.1 Zonas Homogéneas para el Suelo Rural 1904
2.2.5.2 Distrito Especial Medellín, 2025.Tratamientos rurales (9.8) 1909
2.2.5.3 Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas rurales (9.9) 1959
2.2.5.4 Normas volumétricas rurales (9.10) 2052
2.2.5.5 Usos generales del suelo rural (9.11) 2096

Bibliografía 2457

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 2-1. PEMOT: estrategias y proyectos estratégicos correspondientes aplicables al sistema de ocupación en el marco de la revisión del POT del Distrito de Medellín. 965
Tabla 2-2 Estructura del contenido del Subsistema de Centralidades del POT 2014 y propuesta de ajuste 2025. 979
Tabla 2-3 Revisión respecto a la Definición del Subsistema de Centralidades. 980
Tabla 2-4 Revisión respecto a la Clasificación de las Centralidades urbanas y rurales. 990
Tabla 2-5 Diferencias entre Acuerdo y Cartografía sobre las Centralidades urbanas y rurales. 991
Tabla 2-6 Revisión respecto a la delimitación de las centralidades. 994
Tabla 2-7. Criterios de calificación del estado de consolidación de centralidades rurales. 1003
Tabla 2-8 Revisión respecto a los Criterios de Manejo del Subsistema de Centralidades. 1012
Tabla 2-9. Aportes al Subsistema de Centralidades desde los instrumentos de planificación complementaria. 1015
Tabla 2-10. Aportes a lineamientos a ser considerados por el Subsistema de Centralidades - Metro de Medellín. 1017
Tabla 2-11 Revisión respecto a las prioridades de intervención del Subsistema de Centralidades. 1025
Tabla 2-12. Revisión respecto a las generalidades del Subsistema Habitacional. 1027
Tabla 2-13. Escenarios de cobertura y calidad habitacional correspondientes al mapa 21 del POT. 1039
Tabla 2-14. Revisión respecto al despliegue programático del PEHMED. 1050
Tabla 2-15. Componentes del Subsistema Habitacional. 1050
Tabla 2-16. Análisis comparativo de Programa de ejecución POT con Despliegue programático PEHMED 2030. 1052
Tabla 2-17. Necesidades de vivienda urbana y rural para 2030 1065
Tabla 2-18. Unidades de Vivienda proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín. 1075
Tabla 2-19. Viviendas Licenciadas en Planea Parciales de Renovación. 1076
Tabla 2-20. Potencial de vivienda en Planes Parciales de Desarrollo en Suelo de Expansión (Formulados) 1077
Tabla 2-21. Potencial de vivienda en Planes de Desarrollo (Sin Formular). 1078
Tabla 2-22. Inquilinatos en Medellín 1084
Tabla 2-23. Revisión respecto a los usos del suelo en el Subsistema Habitacional. 1088
Tabla 2-24. Revisión respecto a los aprovechamientos y obligaciones del Subsistema Habitacional. 1090
Tabla 2-25. Unidades de Vivienda Proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín. 1095
Tabla 2-26. Unidades de vivienda proyectadas (potencial) en plan parcial Moravia. 1095
Tabla 2-27. Unidades de vivienda licenciadas en los Macroproyectos del Río Medellín. 1096
Tabla 2-28. Revisión respecto a las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda del POT. 1099
Tabla 2-29. Revisión respecto a las actividades económicas asociadas a la vivienda. 1110
Tabla 2-30. Revisión respecto a las normas específicas para la vivienda en suelo rural. 1114
Tabla 2-31. Cuadro comparativo vivienda– vivienda turística. 1115
Tabla 2-32. Impactos territoriales de la vivienda turística 1116
Tabla 2-33. Áreas mínimas de vivienda urbana 1120
Tabla 2-34. Revisión respecto a Zonas Homogéneas en suelo urbano y de expansión. 1124
Tabla 2-35. Concepto, variables y clasificación de las ZMHU en el POT de Medellín. 1128
Tabla 2-36. Homologación Tratamientos Urbanísticos Acuerdo 48 de 2014 – Subzonas Morfológicas Homogéneas Urbanas– 1131
Tabla 2-37. Variables aplicables a la delimitación de las ZMHU. 1135
Tabla 2-38. Indicadores que se incorporan a la modelación para la delimitación de las ZMHU 2025. 1138

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-39. Resultados de las manzanas validadas en campo. 1143
Tabla 2-40. Denominación SZMHU 2025. 1146
Tabla 2-41. Revisión respecto a la definición de los Tratamientos Urbanos. 1151
Tabla 2-42. Análisis comparativo de los tratamientos urbanos: Acuerdo 48 de 2014 vs. normativa nacional vigente 1152
Tabla 2-43. Tratamiento de Conservación definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente. 1154
Tabla 2-44. Tratamiento de Consolidación definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente. 1155
Tabla 2-45. Tratamiento de Mejoramiento Integral definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente. 1157
Tabla 2-46. Tratamiento de Renovación Urbana definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente. 1158
Tabla 2-47. Tratamiento de Desarrollo definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente. 1160
Tabla 2-48. Tratamiento API definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente. 1161
Tabla 2-49. Actualización ZMHU y Tratamientos Urbanos. 1164
Tabla 2-50. Revisión respecto a la clasificación de los Tratamientos Urbanos. 1165
Tabla 2-51. Tratamientos urbanos por clase de suelo. 1166
Tabla 2-52. Revisión respecto a la codificación de los Tratamientos Urbanos. 1167
Tabla 2-53. Factores de ajuste sobre los códigos de los Tratamientos Urbanos. 1168
Tabla 2-54. Revisión respecto a los polígonos a modificar del Acuerdo 48 de 2014. 1168
Tabla 2-55. Principales temas a revisar en los Tratamientos Urbanos. 1170
Tabla 2-56. Cantidad y área promedio de lotes que se encuentran en varios tratamientos. 1172
Tabla 2-57. Rangos de áreas de lotes que se encuentran en varios tratamientos. 1173
Tabla 2-58. Revisión respecto al tratamiento de Conservación. 1174
Tabla 2-59. Diagnóstico tratamiento de Conservación Nivel 1 –C1–. 1177
Tabla 2-60. Diagnóstico tratamiento de Conservación Nivel 2 –C2–. 1178
Tabla 2-61. Diagnóstico tratamiento de Conservación Nivel 3 –C3– 1182
Tabla 2-62. Revisión respecto al tratamiento de Consolidación. 1187
Tabla 2-63. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 1 –CN1–. 1191
Tabla 2-64. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 2 –CN2–. 1200
Tabla 2-65. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 3 –CN3–. 1220
Tabla 2-66. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 4 –CN4–. 1233
Tabla 2-67. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 5 –CN5–. 1239
Tabla 2-68. Revisión respecto al tratamiento de Mejoramiento Integral –MI–. 1252
Tabla 2-69. Diagnóstico tratamiento de Mejoramiento Integral –MI 1256
Tabla 2-70. Diagnóstico tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión Urbana –MIE–. 1262
Tabla 2-71. Revisión respecto al tratamiento de Renovación Urbana –R–. 1263
Tabla 2-72. Áreas de Intervención Estratégica que han iniciado la concreción del tratamiento de renovación con la ejecución de sus UAU. 1267
Tabla 2-73. Propuesta de modalidades de Renovación Urbana desde los Macroproyectos de Río Norte, Centro y Sur. 1273
Tabla 2-74. Síntesis resultados variables para revisión de los polígonos del tratamiento de Renovación Urbana. 1277
Tabla 2-75. Diagnóstico tratamiento de Renovación –R– 1288
Tabla 2-76. Revisión respecto al tratamiento de Desarrollo –D–. 1299
Tabla 2-77. Estado de los planes parciales de los polígonos de tratamiento de Desarrollo en suelo urbano –D–. 1300

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-78. Diagnóstico tratamiento de Desarrollo en suelo urbano –D–. 1304
Tabla 2-79. Diagnóstico tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión –DE–. 1307
Tabla 2-80. Diagnóstico tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión –DE–. 1310
Tabla 2-81. Revisión respecto al tratamiento API. 1311
Tabla 2-82. Polígonos API que contienen predios con áreas de mixtura en su interior. 1314
Tabla 2-83. Polígonos API que fraccionan en menor medida a los equipamientos colectivos 1317
Tabla 2-84. Polígonos API que dividen equipamientos dejando una gran porción de su área por fuera. 1321
Tabla 2-85. Equipamientos que se encuentran entre dos polígonos API. 1323
Tabla 2-86. Polígonos de tratamiento que hacen parte de la delimitación del área de influencia del PEMP de La Macarena. 1325
Tabla 2-87. Diagnóstico tratamiento API. 1329
Tabla 2-88. Revisión respecto al Módulo de Capacidad de Soporte. 1347
Tabla 2-89. Estructura del módulo de Capacidad de Soporte 2012 y 2025 1349
Tabla 2-90. Información fuente y base para el modelo de capacidad de soporte por polígono. 1351
Tabla 2-91. Criterios de sustracción para la identificación de Lotes con Potencial de Desarrollo, 2014 - 2024 1391
Tabla 2-92. Revisión respecto al Módulo de Simulaciones Financieras. 1394
Tabla 2-93. Comparación costos de construcción por metro cuadrado Resolución 202450010494 de 2024 de Catastro vs Camacol. 1403
Tabla 2-94. Comparación valor del suelo por avalúo comercial y por MZHG. 1404
Tabla 2-95. Diferencia porcentual valor del suelo por avalúo comercial y por MZHG, por estrato. 1406
Tabla 2-96. Porcentage para las áreas de circulaciones y zonas comunes en los proyectos inmobiliarios 1408
Tabla 2-97. Impuesto de construcción para usos residenciales. Acuerdo 093 de 2023. 1409
Tabla 2-98.Impuesto de construcción para usos no residenciales. 1409
Tabla 2-99. Obligación de parqueaderos 1410
Tabla 2-100. Valores de Venta por m^2 1410
Tabla 2-101. Valores de venta parqueaderos. 1411
Tabla 2-102. Costo directo de construcción del área vendible. 1412
Tabla 2-103. Costos Financieros. 1415
Tabla 2-104 Dimensiones de los lotes para los polígonos de tratamiento por tipologías de proyecto. 1416
Tabla 2-105. Participación de las obligaciones urbanísticas por rangos de porcentajes para los lotes en Consolidación niveles 1 a 5 y Conservación 1 y 2. 1425
Tabla 2-106. Participación de las obligaciones urbanísticas por rangos de porcentajes para los lotes en Renovación. 1425
Tabla 2-107. Obligaciones urbanísticas por estrato y porcentaje en tratamientos de consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2. 1426
Tabla 2-108. Participación de las obligaciones urbanísticas por estratos y por rangos de porcentajes para tratamiento de Renovación. 1427
Tabla 2-109. Promedio de utilidad o pérdida y participación de los costos en los ingresos por ventas totales por tratamientos. 1429
Tabla 2-110. Promedio de utilidad o pérdida y participación de los costos en los ingresos por ventas totales por subámbitos. 1430
Tabla 2-111. Promedio de utilidad o pérdida y participación de los costos en los ingresos por ventas totales para los polígonos en Renovación. 1431
Tabla 2-112. Número de lotes con potencial de desarrollo con utilidades o pérdidas por estrato para tratamientos urbanísticos de consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2. 1436
Tabla 2-113. Número de lotes con potencial de desarrollo con utilidades o pérdidas por estrato para los lotes en Renovación. 1436

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-114. Relación del índice de construcción con la participación del lote en los ingresos para tratamiento de Renovación. 1437
Tabla 2-115. Relación del índice de construcción con la participación del lote en los ingresos en tratamiento de renovación. 1438
Tabla 2-116. Densidades habitacionales máximas definidas por los POT y PBOT del AMVA. 1448
Tabla 2-117. Cesión de suelo para espacio público y equipamientos en los tratamientos de Renovación y Redesarrollo. 1451
Tabla 2-118. Comparativo entre cesión de suelo para espacio público y equipamientos en los tratamientos de Renovación y Redesarrollo. 1452
Tabla 2-119. Cesión de suelo para espacio público y equipamientos en el tratamiento de Consolidación. 1454
Tabla 2-120. Comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos en el tratamiento de Consolidación. 1455
Tabla 2-121. Tabla conclusiva de los contenidos de las Circulares aclaratorias emitidas por el DAP. 1510
Tabla 2-122. Indicadores propuestos en el DTS del Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IIIe para obligaciones urbanísticas. 1512
Tabla 2-123. Análisis comparativo entre los indicadores de obligaciones urbanísticas – DTS Acuerdo 48 de 2014 y SSEPOT. 1513
Tabla 2-124. Indicadores nuevos de obligaciones urbanísticas propuesto desde el SSEPOT. 1513
Tabla 2-125. Reporte de indicadores de Obligaciones Urbanísticas del SSEPOT al año 2023. 1514
Tabla 2-126. Revisión respecto a los objetivos para la asignación de Aprovechamiento y Obligaciones urbanísticas. 1518
Tabla 2-127. Diagnóstico de los objetivos para la asignación de aprovechamiento y obligaciones urbanísticas. 1519
Tabla 2-128. Evaluación de nuevos retos y apuestas frente a los objetivos para asignar aprovechamientos y obligaciones urbanísticas. 1520
Tabla 2-129. Revisión respecto a los criterios para la asignación de Aprovechamientos urbanos. 1521
Tabla 2-130. Diagnóstico de los criterios para la asignación de aprovechamiento urbanísticos. 1522
Tabla 2-131. Revisión respecto a los criterios para asignar los aprovechamientos urbanísticos. 1524
Tabla 2-132. Diagnóstico de los criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas. 1525
Tabla 2-133. Revisión de los criterios de la asignación de obligaciones urbanísticas 1527
Tabla 2-134. Revisión respecto a las variables para la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas. 1527
Tabla 2-135. Insumos y estudios desarrollados para el análisis de las variables para asignación de Aprovechamientos y obligaciones. 1529
Tabla 2-136. Densidades habitacionales definidas en las DMOT. 1532
Tabla 2-137. Definición de área neta por tipo de tratamiento. 1534
Tabla 2-138. Síntesis análisis de equivalencia de las densidades habitacionales. 1536
Tabla 2-139. Parámetros para la asignación de aprovechamientos según el tratamiento urbanístico. 1538
Tabla 2-140. Rangos de evaluación en porcentaje – Distancia entre densidad habitacional real vs. densidad normativa. 1541
Tabla 2-141.. Predominancia de mixtura a nivel de tratamiento. 1544
Tabla 2-142.. Número de polígonos predominantes en cada mixtura a nivel por tipología de tratamiento. 1545
Tabla 2-143. Participación de las obligaciones urbanísticas y de la utilidad por polígono en Renovación 1549
Tabla 2-144. Variables para la asignación del Aprovechamientos y Obligaciones urbanas. 1551
Tabla 2-145. Estado de formulación de los instrumentos de planificación complementaria asociados a los polígonos de Conservación Nivel 3 –C3–. 1553
Tabla 2-146. Lectura territorial Polígonos C3 que no cuentan con norma de edificabilidad 1557
Tabla 2-147. Lectura territorial de polígonos colindantes a los polígonos C3 que requieren norma de edificabilidad 1560

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-148. Evaluación de las condiciones de topografía y representatividad de los BIC 1562
Tabla 2-149. Polígonos con áreas limitadoras de obstáculos. Decreto 266 de 2006 1563
Tabla 2-150. Relación de Polígonos limitadores con alturas máximas calculadas 1566
Tabla 2-151. Revisión respecto a los criterios para definir los aprovechamientos por densidades habitacionales. 1599
Tabla 2-152. Revisión respecto a los aprovechamientos según el tipo de tratamiento. 1600
Tabla 2-153. Revisión respecto a los aprovechamientos y las obligaciones para equipamientos. 1608
Tabla 2-154. Revisión respecto a la aplicación de los aprovechamientos y las cesiones públicas. 1612
Tabla 2-155. Revisión respecto a los aprovechamientos para las API. 1618
Tabla 2-156. Revisión respecto a los aprovechamientos transitorios para los polígonos de Renovación y Desarrollo. 1620
Tabla 2-157. Revisión respecto al aprovechamiento transitorio de los lotes del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado. 1622
Tabla 2-158. Revisión respecto a los polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción 1623
Tabla 2-159. Revisión respecto a las alturas de las edificaciones. 1625
Tabla 2-160. Revisión respecto a los aprovechamientos y la intensidad de usos. 1628
Tabla 2-161. Evaluación de criterios - Intensidad de uso en baja mixtura en Consolidación y Conservación (Artículo 297) 1638
Tabla 2-162. Revisión respecto a los aprovechamientos y usos transitorios en lotes con proyectos viales. 1641
Tabla 2-163.. Revisión respecto a la asignación de Obligaciones Urbanísticas. 1642
Tabla 2-164. Revisión respecto a las Generalidades de las áreas de cesión pública. 1644
Tabla 2-165. Recaudo por cumplimiento de obligaciones urbanísticas entre 2015 y 2023. 1647
Tabla 2-166. Recaudo por cumplimiento en dinero de obligaciones urbanísticas en planes parciales de Renovación y Desarrollo, 2015 – 2023. 1649
Tabla 2-167. Ámbitos de Reparto – Acuerdo 48 de 2014. 1650
Tabla 2-168. Recaudo a nivel de Ámbito de Reparto por cumplimiento de obligaciones urbanísticas en dinero – 2015 – 2023. 1651
Tabla 2-169. Recaudo a nivel de tratamiento en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, 2015 – 2023. 1654
Tabla 2-170. Proyectos priorizados para el direccionamiento de recursos recaudados por cumplimiento de obligaciones urbanísticas, 2017 – 2025. 1657
Tabla 2-171. Metros cuadrados cedidos por cumplimiento de obligaciones urbanísticas, 2014 – 2025. 1660
Tabla 2-172. Revisión respecto al suelo a ceder destinado a la generación de Espacio Público y Equipamientos. 1663
Tabla 2-173. Revisión respecto a las Áreas de cesión en planes parciales y macroproyectos. 1665
Tabla 2-174. Revisión respecto a las características de los suelos a ceder o a comprar destinados a Espacio Público y Equipamientos. 1666
Tabla 2-175. Revisión respecto a suelos que no constituyen áreas de cesión pública. 1669
Tabla 2-176. Revisión respecto a los requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos. 1671
Tabla 2-177. Revisión respecto a las áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento. 1673
Tabla 2-178. Revisión respecto al cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento. 1674
Tabla 2-179. Revisión respecto a las características de la construcción de los equipamientos básicos. 1675
Tabla 2-180. Revisión respecto a la cesión para vías públicas. 1677
Tabla 2-181. Revisión respecto a las áreas privadas de uso común. 1680
Tabla 2-182. Revisión respecto a la obligación de Vivienda de Interés Social –VIS– y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP–. 1682

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-183. Revisión respecto al cálculo de la Obligación de VIS y VIP en polígonos de Renovación y Desarrollo. 1683
Tabla 2-184. Revisión respecto a las disposiciones para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en de Renovación y Desarrollo. 1685
Tabla 2-185. Revisión respecto al inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro del POT. 1687
Tabla 2-186. Determinantes Ambientales del medio transformado aplicables a los usos generales del suelo urbano. 1694
Tabla 2-187. Determinantes Patrimoniales aplicables a los usos generales del Suelo Urbano. 1695
Tabla 2-188. Capas de análisis propuestas como determinantes espaciales para la revisión y ajuste del mapa 23. 1698
Tabla 2-189. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas como determinantes espaciales .1698
Tabla 2-190. Capas de análisis propuestas para el reconocimiento de la localización actual de las actividades económicas. 1702
Tabla 2-191. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas como determinantes espaciales. 1702
Tabla 2-192. Capas de análisis propuestas para el sistema vial 1705
Tabla 2-193. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas para el sistema vial 1705
Tabla 2-194. Capas de análisis propuestas para el Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado). 1708
Tabla 2-195. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas para el Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado). 1709
Tabla 2-196. Capas de análisis propuestas para evitar el desarrollo de áreas y corredores en contrapendiente. 1711
Tabla 2-197.. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas para evitar el desarrollo de áreas y corredores en contrapendiente. 1711
Tabla 2-198. Capas de análisis propuestas sobre Accesibilidad peatonal 1713
Tabla 2-199. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas sobre Accesibilidad peatonal. 1713
Tabla 2-200. Comparación de los usos aprobados por el instrumento de adopción del PLRU vigente y los asignados por el Acuerdo 48 de 2014 1714
Tabla 2-201. Criterios para la actualización del análisis sobre Áreas de transformación. 1717
Tabla 2-202. Capas de análisis propuestas sobre Áreas de transformación. 1719
Tabla 2-203. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas sobre las Áreas en Transformación. 1719
Tabla 2-204. Capas de análisis propuestas para la articulación a las determinaciones de los atributos territoriales 1723
Tabla 2-205. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas para la Articulación a las determinaciones de los atributos territoriales. 1724
Tabla 2-206. Revisión respecto al inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro del POT. 1725
Tabla 2-207. Revisión respecto al inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro del POT. 1732
Tabla 2-208. Cumplimiento de intensidad de uso por área de mixtura 1740
Tabla 2-209. Clasificación de las Áreas y corredores de media mixtura. 1748
Tabla 2-210 Clasificación de las Áreas y corredores de alta mixtura. 1750
Tabla 2-211. Revisión respecto al inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro del POT. 1753
Tabla 2-212. Comparación de contenido DTS Acuerdo 48 de 2014-Seguimiento y Evaluación del POT por cada categoría de uso del suelo 1754
Tabla 2-213. Actores clave claves implicados con la problemática ocasionada por Ruido en el Distrito 1764
Tabla 2-214. Actores clave implicados con la problemática ocasionada por turismo en el Distrito 1768
Tabla 2-215. Actores clave implicados con la problemática ocasionada por entretenimiento en el Distrito 1772
Tabla 2-216. Actores clave implicados con la problemática ocasionada por actividades de índole sexual en el distrito 1774

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-217. Actividades asociadas con servicios al vehículo 1787
Tabla 2-218. Actividades asociadas con servicios personales 1787
Tabla 2-219. Actividades asociadas con servicios personales 1788
Tabla 2-220. Gestión acústica y análisis con el POT. 1794
Tabla 2-221. Actividades económicas clasificadas según las directrices del ruido. 1796
Tabla 2-222. Cantidad de establecimientos activos susceptibles de generar olores ofensivos 1797
Tabla 2-223. Análisis de las actividades emergentes. 1800
Tabla 2-224. Actividades emergentes por categoría de uso. 1807
Tabla 2-225. Comparación de los rangos de estadía por cada tipo de suelo en el Distrito 1822
Tabla 2-226. Análisis de tamaño de hospedaje en m^2 1823
Tabla 2-227. Comparación entre los segmentos a priorizar en Medellín y los códigos CIIU de empresas del sector 1825
Tabla 2-228. Modalidades de servicios de índole sexual identificados 1831
Tabla 2-229. Estándares de emisión admisibles de contaminantes al aire para actividades industriales nuevas-Resolución 909 de 2008-, ordenados de mayor a menor, según el nivel de contaminación 1835
Tabla 2-230. Sustancias de olores ofensivos por actividad - Resolución 1541 de 2013, relación con CIIU. 1837
Tabla 2-231. Actividades con mezclas de sustancias de olores ofensivos - Resolución 1541 de 2013, relación con CIIU. 1838
Tabla 2-232. Actividades permitidas en categoría de uso dependiendo de tamaño y/o aforo, ejemplo categorías de uso Comercio. 1844
Tabla 2-233. Régimen específico de localización de actividades por subcategorías, ejemplo categorías de uso Comercio. 1845
Tabla 2-234. Esquema de régimen de usos según Decreto Nacional 1077 de 2015 y según Acuerdo 48 de 2014. 1847
Tabla 2-235. Homologación base jurídica con POT. 1849
Tabla 2-236. Datos estadísticos de usos por áreas generales de usos. 1851
Tabla 2-237. Rangos mínimos y máximos según POT de las actividades homologadas con base jurídica. 1852
Tabla 2-238. Comparación de metros cuadrados de la base jurídica (P50 y P75) con los metros cuadrados establecidos en el POT y sus normas complementarias. Áreas de baja mixtura y áreas y corredores de media mixtura. 1853
Tabla 2-239. Comparación de metros cuadrados de la base jurídica (P50 Y P75) con los metros cuadrados establecidos en el POT y sus normas complementarias. Áreas y corredores de alta mixtura. 1854
Tabla 2-240. Revisión respecto a los Protocolos Ambientales y Urbanísticos –PAU–. 1861
Tabla 2-241. Condiciones Ambientales y Urbanísticas definidas por el Acuerdo 48 de 2014. 1863
Tabla 2-242. Compilación de la normativa vigente relacionada con las condiciones ambientales y urbanísticas. 1868
Tabla 2-243. Normas urbanísticas aplicables a las actividades singulares. 1877
Tabla 2-244. Revisión respecto a los Protocolos Ambientales y Urbanísticos –PAU–. 1880
Tabla 2-245. Normas urbanísticas aplicables a las actividades singulares. 1884
Tabla 2-246. Indicadores de seguimiento y evaluación – Usos generales del Suelo Urbano. 1886
Tabla 2-247. Variación Índice de Mixtura 2014 – 2022 por área general de uso 1891
Tabla 2-248Variación Índice de Animación Urbana 2014 – 2022 por área general de uso 1895
Tabla 2-249. Variación de la presencia del uso residencial 2014 – 2022 por área general de uso 1898
Tabla 2-250. Variación de los Cocientes de Localización 2014 – 2022 por área general de uso 1901
Tabla 2-251. Unidades morfológicas. 1905
Tabla 2-252. Revisión de los tratamientos rurales. 1910
Tabla 2-253. Relación entre los títulos mineros y los tratamientos rurales. 1926
Tabla 2-254. Polígonos de tratamiento de Consolidación Suburbana. 1928

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-255. Estado de los polígonos de Consolidación Suburbana Nivel 1 asociados a parcelaciones de vivienda campestre en el corregimiento de Santa elena. 1930
Tabla 2-256.Tratamientos por categoría de desarrollo restringido. 1942
Tabla 2-257. Cruce de tratamientos con categorías de uso. 1944
Tabla 2-258. Rangos de predios para las unidades morfológicas rurales. 1945
Tabla 2-259. Polígonos de tratamiento con indicación de aplicación de UPR. 1948
Tabla 2-260. Estado de los polígonos de tratamiento definidos como API en el Suelo Rural. 1955
Tabla 2-261. Revisión aprovechamientos en el Suelo Rural. 1962
Tabla 2-262. Revisión del índice de ocupación en el Suelo Rural. 1963
Tabla 2-263. Índice de Ocupación, según catastro 2019. 1966
Tabla 2-264. Índice de Ocupación, según la normatividad vigente. 1968
Tabla 2-265. Análisis del cumplimiento del índice de ocupación 2023. 1970
Tabla 2-266. Análisis del cumplimiento del índice de ocupación 2025. 1972
Tabla 2-267. Área construida reportada en las licencias de construcción y actos de reconocimiento. 1973
Tabla 2-268. Revisión de las densidades máximas habitacionales en el suelo rural. 1979
Tabla 2-269. Densidad de Construcciones por Tratamiento 2019 y 2022 1984
Tabla 2-270. Áreas mínimas de lote requeridas para la localización de vivienda según uso del suelo rural 1986
Tabla 2-271. Numero de construcciones por tratamiento 2019 y 2023. 1992
Tabla 2-272. Comparativo crecimiento en suelo rural por años. 1993
Tabla 2-273. Densidad Normativa por rangos de área de lote. 1996
Tabla 2-274. Densidad Normativa por polígono de tratamiento a partir de PPS. 1997
Tabla 2-275. Ocupación del suelo rural, por lote con uso tipo residencial y por rangos de PPS. 2012
Tabla 2-276. Revisión alturas en el suelo rural. 2014
Tabla 2-277. Altura reglamentada en el Acuerdo 48 de 2014 2016
Tabla 2-278. Altura existente según los polígonos de tratamiento, base catastral 2023 2019
Tabla 2-279. Altura existente en el periodo 2025. 2025
Tabla 2-280. Aspectos de revisión Obligaciones Rurales. 2033
Tabla 2-281. Cantidad de licencias tramitadas por año por corregimiento. 2042
Tabla 2-282. Licencias con asignación de obligación de cesión para espacio público. 2043
Tabla 2–2-283. Licencias con asignación de obligación de cesión para equipamiento. 2043
Tabla 2-284. Obligaciones especiales en suelo rural establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 2050
Tabla 2-285. Revisión normas volumétricas rurales 2052
Tabla 2-286. Revisión áreas mínimas de lote en el suelo rural. 2053
Tabla 2-287. Áreas mínimas de lote, según la normatividad vigente - Acuerdo 48 de 2014. 2058
Tabla 2-288. Rangos de áreas de lote para la definición del área mínima permitida. 2059
Tabla 2-289. Áreas mínimas de lote por tratamiento, en los periodos 2023. 2062
Tabla 2-290. Áreas mínimas de lote por tratamiento, en los periodos 2025. 2065
Tabla 2-291. Comparativos rangos de áreas POT con las categorías del IGAC 2023. 2066
Tabla 2-292. Revisión áreas máximas edificables en el Suelo Rural. 2073
Tabla 2-293. Ejemplo para la aplicación de las áreas máximas edificables. 2074
Tabla 2-294. Frentes mínimos de lote, según la normatividad vigente 2076
Tabla 2-295 Frentes mínimos de lote, según base catastral 2025 2077
Tabla 2-296 Retiros a linderos, según la normatividad vigente 2078
Tabla 2-297. Muestras de retiros a lindero, polígonos suburbanos 2079
Tabla 2-298. Revisión respecto a los Actos de Reconocimiento. 2080
Tabla 2-299. Compendio normativo para los Reconocimientos. 2084
Tabla 2-300. Reconocimientos, según la normatividad vigente. 2086
Tabla 2-301. Reconocimientos, según la normatividad vigente. 2089

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-302. Distribución de áreas y porcentajes de Usos Generales por Categoría de Suelo Rural en el Distrito de Medellín. 2096
Tabla 2-303. Revisión respecto a los Usos del Suelo Rural del POT. 2097
Tabla 2-304. Análisis Fichas de Seguimiento al POT para Suelo Rural. 2109
Tabla 2-305. Determinantes ambientales con injerencia en el Suelo Rural del Distrito. 2112
Tabla 2-306. Usos Generales del Suelo Rural del Distrito al interior de la RNFP NARE - Conflictos. 2116
Tabla 2-307. Usos Generales del Suelo Rural del Distrito respecto a la zonificación del POMCA del Río Aurrá (2017). 2120
Tabla 2-308. Usos Generales del Suelo Rural del Distrito respecto a la zonificación del POMCA del Río Aurrá (2017). 2122
Tabla 2-309. Usos Generales del Suelo Rural al interior del DRMI VARC - Conflictos. 2125
Tabla 2-310. Análisis de conflictos respecto a los usos establecidos en el Acuerdo 48 del 2014 de las RNSC. 2129
Tabla 2-311. Predios comprados por el Distrito de Medellín. 2131
Tabla 2-312. Análisis de conflictos derivados de los usos rurales del POT asociados a predios corporativos adquiridos por el Distrito. 2134
Tabla 2-313. Análisis de conflictos derivados de los usos rurales del POT asociados al Predio La Aguada adquirido por Corantioquia. 2136
Tabla 2-314. Usos rurales - Acuerdo 48 de 2014 asociados a la Ladera Suroriental. 2139
Tabla 2-315. Medidas de Manejo Plan de Manejo Ambiental del Acuífero. 2143
Tabla 2-316. Herramientas de Manejo del Paisaje según el Esquema de Conectividades Ecosistémicas. 2147
Tabla 2-317. Régimen de usos del suelo para el Área Arqueológica Protegida de Piedras Blancas. 2152
Tabla 2-318. Análisis comparativo normativa asociada a los Usos del Suelo Rural. 2163
Tabla 2-319. Correspondencia entre el régimen de actividades y usos generales del suelo rural entre el Acuerdo 48 y DRMI y Reserva Nare. 2190
Tabla 2-320. Análisis comparativo territorios artificializados 2014-2021. 2201
Tabla 2-321. Transformación de los territorios artificializados para el año 2021. 2202
Tabla 2-322. Áreas y coberturas que se conservan de los territorios artificializados años 2014-2021. 2203
Tabla 2-323. Análisis comparativo Territorios Agrícolas. 2206
Tabla 2-324. Transformación de los territorios agrícolas para el año 2021. 2207
Tabla 2-325. Áreas y coberturas que se conservan de los territorios agrícolas años 2014-2021 2209
Tabla 2-326. Análisis comparativo coberturas de Bosques y Áreas Seminaturales. 2212
Tabla 2-327. Transformación de los Bosques y Áreas Seminaturales para el año 2021. 2214
Tabla 2-328. Áreas y coberturas que se conservan de los bosques y áreas seminaturales en los años 2014-2021 2216
Tabla 2-329. Análisis comparativo coberturas de Superficies de agua. 2217
Tabla 2-330. Transformación de las superficies de agua para el año 2021. 2218
Tabla 2-331. Áreas y coberturas que se conservan de las aguas continentales entre los años 2014-2021. 2219
Tabla 2-332. Conflictos de usos del suelo -coberturas- con referencia en el uso formulado del Acuerdo 48 de 2014. 2223
Tabla 2-333. Conflictos POTA vs. usos generales del suelo Acuerdo 48 de 2014 para el Distrito Especial de Medellín. 2227
Tabla 2-334. Relación de los Usos Normativos definidos en el Acuerdo 48 de 2014 respecto a la Capacidad de Uso definida en los POMCA de los ríos Aburrá y Aurrá. 2233
Tabla 2-335. Análisis de conflictos entre los usos normativos del Acuerdo 48 del 2014 y los POMCAS de los ríos Aburrá y Aurrá. 2235
Tabla 2-336. Régimen de usos del suelo Forestal Protector vs régimen Subzona de Preservación y Restauración de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare. 2258
Tabla 2-337. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- en el Uso Forestal Protector. 2265

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-338. Régimen de usos del suelo Forestal Productor vs régimen Subzona de Preservación y Restauración de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare. 2278
Tabla 2-339. Conflicto de uso actual del suelo –coberturas– en el Uso Forestal Productor. 2287
Tabla 2-340. Régimen de usos del suelo Agroforestal vs régimen Subzona de Preservación y Restauración de las áreas protegidas DRMI y Nare. 2290
Tabla 2-341. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- en el Uso Agroforestal. 2298
Tabla 2-342. Régimen de usos del suelo Agropecuario vs régimen Subzona de Preservación y Restauración de las áreas protegidas DRMI y Nare. 2301
Tabla 2-343. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- en el Uso Agropecuario. 2311
Tabla 2-344. Régimen de usos del suelo agrícola vs régimen subzona de preservación y restauración de las áreas protegidas DRMI. 2314
Tabla 2-345. Conflicto de uso actual en el uso Agrícola. 2321
Tabla 2-346. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas-con las áreas mineras en transición. 2327
Tabla 2-347. Conflicto de uso actual en el uso de Servicios e Industria. 2331
Tabla 2-349. Equipamientos Colectivos vs. Usos del Suelo Rural. 2340
Tabla 2-350. Conflicto de uso actual en el uso Dotacional y de Servicios. 2341
Tabla 2-351. Oferta sitios de rentas cortas por corregimiento. 2347
Tabla 2-352. Oferta sitios de rentas cortas por uso general del suelo. 2348
Tabla 2-353. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- con el Uso Mixto Urbano-Rural. 2349
Tabla 2-354. Número de predios por cantidad de usos al interior de cada corredor rural. 2356
Tabla 2-355. Identificación del USO 1 en los corredores rurales. 2357
Tabla 2-356. Tratamientos rurales en el corredor Conexión vial Aburrá – Río Cauca Tramos 1A y 1B. 2362
Tabla 2-357. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor Conexión vial Aburrá – Río Cauca Tramo 1A. 2368
Tabla 2-358. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor Conexión Vial Aburrá – Cauca Tramo 1B. 2371
Tabla 2-359. Número de construcciones y área construida en polígono del corredor rural. 2376
Tabla 2-360. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor Carretera Vía al Mar – San Cristóbal – San Pedro – Boquerón. 2378
Tabla 2-361. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor El Silletero - Sajonia. 2383
Tabla 2-362. Tratamientos en los corredores rurales. 2386
Tabla 2-363. Corredores y líneas de deseo del sistema de transporte masivo proyectados para el Suelo Rural de Medellín. 2393
Tabla 2-364. Revisión respecto a las tipologías de vivienda en el suelo rural. 2397
Tabla 2–2-365. Localización de la vivienda rural según las clases de suelo. 2398
Tabla 2-366. Áreas mínimas por cada tipología de vivienda nueva en el Suelo Rural. 2425
Tabla 2-367. Parámetros de vivienda rural según Resolución 0410 de 2020. 2427
Tabla 2-368. Áreas mínimas de vivienda según el Decreto 471 de 2018. 2431
Tabla 2-369. Revisión respecto al Uso establecido en suelo rural. 2444

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2-1 Aspectos orientadores para la revisión del Subsistema de Centralidades. 972
Figura 2-2 Esquema Determinantes y Asuntos Ambientales. 973
Figura 2-3 Enfoque de los retos y apuestas desde el Subsistema de Centralidades. 975
Figura 2-4 Esquema de la estructura de revisión del Subsistema de Centralidades. 977
Figura 2-5 Aportes al Subsistema de Centralidades. 984
Figura 2-6. Atributos que definen las Centralidades. 986
Figura 2-7. Interacción de los componentes del Subsistema de Centralidades para el logro de sus objetivos. 987
Figura 2-8. Zonas de influencia del PIMSMed. 989
Figura 2-9. Clasificación del Subsistema de Centralidades. 993
Figura 2-10. Insumos para la revisión de la delimitación de centralidades. 996
Figura 2-11. Mapa actualizado índice capacidad funcional. 998
Figura 2-12. Mapa actualizado Índice dotación urbana. 999
Figura 2-13. Mapa Actualizado índice Mixtura. 999
Figura 2-14. Mapa actualizado Índice Movilidad Funcional. 999
Figura 2-15 Mapa actualizado del Índice de Centralidad. 1001
Figura 2-16. Centralidades existentes y áreas potenciales para la re-delimitación en el macroproyecto para el AIE Transversalidad Santa Elena. 1007
Figura 2-17. Centralidades existentes y áreas potenciales para la re-delimitación en el macroproyecto para el AIE Transversalidad La Iguaná. 1008
Figura 2-18. Centralidades existentes y áreas potenciales para la redelimitación en el PUIAL Nororiental. 1009
Figura 2-19. Traslape de la Centralidad Metropolitana con Distritos Económicos, Creativos y de Innovación. 1011
Figura 2-20. Bases para la definición de criterios de manejo de Centralidades urbanas y rurales en el marco de los retos y apuestas. 1014
Figura 2-21. Elementos ambientales para la definición de criterios de manejo de centralidades urbanas y rurales. 1020
Figura 2-22. Principales resultados del déficit habitacional en Medellín promedio y por año, 2018 - 2024 1057
Figura 2-23. Porcentaje de hogares con déficit habitacional en Medellín por comuna y corregimiento 2019 y 2024 1058
Figura 2-24. Déficit habitacional cuantitativo en Medellín total y por atributo, 2018 – 2024 1059
Figura 2-25. Número de hogares en déficit habitacional cualitativo en Medellín por comuna y corregimiento 2019 y 2024 1060
Figura 2-26. Indicadores de seguimiento al programa MIB reportados por el ISVIMED 1073
Figura 2-27. Hogares que superan el déficit cuantitativo de vivienda 1079
Figura 2-28. Reasentamiento integral de población 1082
Figura 2-29. Necesidades habitacionales urbana y rural para 2030 por segmento de vivienda. 1093
Figura 2-30. Viviendas nuevas posibles generadas por norma en suelo urbano y de expansión. 1094
Figura 2-31. Actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda. 1104
Figura 2-32. Ruta de ajuste para las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda. 1109
Figura 2-33. Densidad de rentas cortas en el suelo urbano 1113
Figura 2-34. Reconstrucción cartográfica de las ZMHU a partir de los Tratamientos Urbanísticos del POT de Medellín . 1129
Figura 2-35. Unidad de análisis propuesta para el cálculo de indicadores. 1133

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-36. Actualización del proceso metodológico para la delimitación de zonas morfológicas homogéneas. 1134
Figura 2-37. Ejemplos de los resultados para cada uno de los clústeres por categoría. 1140
Figura 2-38. Unidades de análisis con cambio de subzona – Modelo V2. 1144
Figura 2-39. Redelimitación de las ZMHU – 2025. 1150
Figura 2-40. Predios que se encuentran localizados en dos o más tratamientos. 1172
Figura 2-41. Polígonos CN1 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1190
Figura 2-42. Polígonos CN2 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1198
Figura 2-43. Polígonos CN3 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1219
Figura 2-44. Polígonos CN4 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1232
Figura 2-45. Polígonos CN5 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1238
Figura 2-46. Polígonos MI del Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1255
Figura 2-47. Polígonos de Renovación en las AIE. 1266
Figura 2-48. Vigencia de los planes parciales que concretan el objetivo del tratamiento de R. 1266
Figura 2-49. Avance en la concreción del objetivo del tratamiento de Renovación. 1268
Figura 2-50. Propuesta de modalidades de Renovación Urbana desde los Macroproyectos de Río Norte, Centro y Sur. 1276
Figura 2-51. Polígonos de Renovación Urbana —R— Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1286
Figura 2-52. Polígonos Desarrollo –D– Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1302
Figura 2-53. Polígonos –DE– Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1309
Figura 2-54. Ejemplos de API que presentan áreas de mixtura en su interior. 1313
Figura 2-55. Polígonos API que fraccionan equipamientos dejando por fuera una parte de los mismos. 1320
Figura 2-56. Polígonos API que dejan fuera más del 10 % del área del equipamiento 1322
Figura 2-57. Caso Tipo 2. Equipamientos localizados entre 2 Polígonos API. 1324
Figura 2-58. Delimitación del área de Influencia del PEMP de La Macarena, sobre los Tratamientos API, Renovación y C2 y C3. 1326
Figura 2-59. Polígonos API Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025. 1327
Figura 2-60. Estructura Modelo Multipropósito 2025 1346
Figura 2-61. Estructura original del Módulo de Capacidad de Soporte MMP 1359
Figura 2-62. Índice de Accesibilidad por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar la metodología del MMP original 1360
Figura 2-63. Componente Ambiente por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar la metodología del MMP original 1361
Figura 2-64. Componente de Movilidad (2024) sin ajustar la metodología propuesta por el MMP original 1362
Figura 2-65. Índice de Facilidades Urbanísticas por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar el MMP original 1363
Figura 2-66. Índice de Amenidades por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar la metodología del MMP original 1364
Figura 2-67. Indicador de espacio público local 2012 y 2024 1365
Figura 2-68. Indicador de espacio público local y total 2012 y 2024 1366
Figura 2-69. Indicador de m^2 de equipamientos por habitante a nivel de AIE, 2012 y 2024 1367
Figura 2-70. Indicador de vías estimado por AIE (2024) sin ajustar la metodología del MMP original. 1368
Figura 2-71. Índice de Capacidad de Soporte por AIE (2012 y 2024) sin ajustar el MMP original 1370
Figura 2-72. Índice de Capacidad de Soporte por polígonos de tratamiento (2012 y 2024) sin ajustar el MMP original 1370
Figura 2-73. Participación del número de polígonos de tratamiento en cada rango del Índice de Capacidad de Soporte (2024). 1371
Figura 2-74. Número de polígonos con el Índice de Capacidad de Soporte más bajos y por tipología (2024). 1372

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-75. Estructura ajustada del Módulo de Capacidad de Soporte, 2025. 1376
Figura 2-76. Índice de relación de Soporte de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro por tipología de tratamiento, 2024. 1378
Figura 2-77. Índice de relación de Soporte de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro por tipología de tratamiento, 2024 1379
Figura 2-78. Índice de Relación de Soporte Equipamientos de Educación preescolar, básica y media, 2024. 1380
Figura 2-79. Índice de Relación de Soporte Equipamientos por tipología de tratamiento, 2024. 1381
Figura 2-80. Índice de Relación de Soporte Equipamientos de Salud de Primer Nivel, 2024 1382
Figura 2-81. Índice de Relación de Soporte Capacidad del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, 2024 1384
Figura 2-82. Índice de Relación de Soporte Capacidad del espacio para bicicleta, 2024 1385
Figura 2-83. Índice de Relación de Soporte Ruido Diurno, 2024 1386
Figura 2-84. Índice de Relación de Soporte Árbol Urbano, 2024. 1388
Figura 2-85. Índice de Relación de Disposición de residuos sólidos, 2024. 1390
Figura 2-86. Lotes Potenciales de Desarrollo —LPD—, 2024. 1393
Figura 2-87. Cumplimiento de frentes y áreas mínimas para proyectos multifamiliares en lotes 1417
Figura 2-88. Eficiencia del índice de construcción para tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2. 1419
Figura 2-89. Eficiencia de la altura de la norma para tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2. 1420
Figura 2-90. Burbujas de porcentaje de participación de las obligaciones urbanísticas en los ingresos por ventas totales cuando se considera área versus estrato para tratamientos urbanísticos de Consolidación 1 y 5 y Conservación 1 y 2. 1421
Figura 2-91. Burbujas de porcentaje de participación de las obligaciones urbanísticas en los ingresos por ventas totales cuando se considera área versus estrato para tratamientos urbanísticos de Renovación. 1422
Figura 2-92. Participación de las categorías de costos sobre las ventas para tratamientos urbanísticos de Consolidación 1 y 5 y Conservación 1 y 2. 1424
Figura 2-93. Participación de las categorías de costos sobre las ventas por zonas de la ciudad para tratamientos urbanísticos de Consolidación 1 y 5 y Conservación 1 y 2. 1427
Figura 2-94. Participación de los diferentes costos sobre las ventas por tratamientos urbanísticos de Consolidación 1 y 5 y Conservación 2. 1428
Figura 2-95. Porcentaje de Utilidad o Pérdida netas sobre ventas para tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 a 5 y conservación 1 y 2. 1433
Figura 2-96. Porcentaje de Utilidad o Pérdida netas sobre ventas para tratamientos urbanísticos de Renovación. 1435
Figura 2-97. Utilidades promedio con los aprovechamientos básicos versus los adicionales para tratamientos urbanísticos de consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2. 1440
Figura 2-98. Utilidades promedio con los aprovechamientos básicos versus los adicionales para tratamiento de Renovación. 1441
Figura 2-99. Obligaciones urbanísticas sobre ventas promedios con los aprovechamientos básicos versus los adicionales para tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 y 5 y Conservación 1 y 2. 1442
Figura 2-100. Obligaciones urbanísticas sobre ventas promedios con los aprovechamientos básicos versus los adicionales para tratamiento de Renovación. 1443
Figura 2-101. Comparativo entre las franjas de densidad definidas por el AMVA y por el Acuerdo 48 de 2014. 1447
Figura 2-102. Análisis Comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos derivado de la vivienda en el tratamiento de Renovación y Redesarrollo. 1453

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-103. Análisis comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos derivado de otros usos en los tratamientos de Renovación y Redesarrollo. 1454
Figura 2-104. Análisis comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos derivado de la vivienda en el tratamiento Consolidación. 1456
Figura 2-105. Análisis comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos derivado de otros usos en el tratamiento de Consolidación. 1457
Figura 2-106. M² totales construidos en 2022 (vivienda y otros usos). 1459
Figura 2-107. M² construidos en vivienda y otros usos entre 2014 y 2022. 1460
Figura 2-108. M² construidos totales (vivienda y otros usos) por área neta a nivel de polígonos de tratamiento urbano. 1461
Figura 2-109. Evolución de m² construidos totales (vivienda y otros usos) por área neta y a nivel de polígonos de tratamiento (2014 – 2022). 1462
Figura 2-110. M² totales de vivienda y otros usos por hectárea neta a nivel de ámbitos (2014 – 2022). 1463
Figura 2-111. M² totales de vivienda y otros usos por hectárea neta a nivel de Subámbito (2014 – 2022). 1464
Figura 2-112. Participación de los Ámbitos en los m² totales de vivienda y otros usos por hectárea neta en 2022 1465
Figura 2-113. Evolución de m² construidos totales (vivienda y otros usos) por área neta y a nivel de Ámbitos Territoriales (2014 – 2022). 1466
Figura 2-114. Evolución de los m² construidos destinados a vivienda periodo 2014 – 2022. 1468
Figura 2-115. Evolución de la dinámica constructiva destinada a vivienda por AIE y Ámbitos de Ladera 2014 – 2022 (m²/Ha neta). 1469
Figura 2-116. Evolución de la dinámica constructiva destinada a vivienda Subámbitos 2014 – 2022 (m²/Ha neta). 1470
Figura 2-117. Evolución de la dinámica constructiva destinada a vivienda a nivel de Ámbitos Territoriales 2014 – 2022 (m²/ha neta). 1471
Figura 2-118. Evolución de la dinámica constructiva destinada a vivienda - Polígonos de tratamiento 2014 – 2022 (m²construidos /ha neta). 1472
Figura 2-119. Evolución de la dinámica constructiva residencial en m² construidos por hectárea neta por polígonos de tratamiento 2014 – 2022. 1473
Figura 2-120. Evolución de la dinámica constructiva en usos diferentes al residencial en Medellín 2014 – 2022. 1475
Figura 2-121. Evolución de la dinámica constructiva del uso industrial en Medellín 2014 – 2022. 1476
Figura 2-122. Evaluación de m² construidos en usos diferentes a la vivienda/Ha neta a nivel de Ámbitos 2014 – 2022 1477
Figura 2-123. Metros cuadrados construidos en usos diferentes a la vivienda en Medellín 2014 - 2022 por Subámbito. 1478
Figura 2-124. Metros cuadrados construidos en usos diferentes a la vivienda en Medellín 2014 - 2022 por Ámbitos. 1478
Figura 2-125. Evolución m² construidos por hectárea neta diferentes al uso residencial por hectarea neta a nivel de polígonos de tratamientos (2014 – 2022). 1479
Figura 2-126. Evaluación m² construidos en usos diferentes a vivienda/ha neta polígonos de tratamientos 2014-2022. 1480
Figura 2-127. Crecimiento de los PPS totales por Ámbitos Territoriales – 2020 – 2022. 1482
Figura 2-128. Comparativo de PPS residenciales por AIE – años 2020 a 2022. 1483
Figura 2-129. Dinámica de los PPS totales por Polígono de Tratamiento –2020 – 2022. 1484
Figura 2-130. Polígonos de tratamiento con mayor ocupación de PPS entre 2020 y 2022. 1485
Figura 2-131. Evaluación de los PPS residenciales por Ámbitos Territoriales 2020 – 2023. 1487
Figura 2-132. Evolución de los PPS residenciales por Ámbito Territorial 2020 – 2023. 1488
Figura 2-133. Evolución de los PPS residenciales por polígono de tratamiento 2020 – 2023. 1489

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-134. Evolución de los PPS residenciales por tipo de tratamiento urbanos 2020 – 2023. 1490
Figura 2-135. Evolución de los PPS residenciales en el Tratamiento de Consolidación 2020 – 2023. 1491
Figura 2-136. Evolución de los PPS residenciales en los tratamientos de Desarrollo, Desarrollo en suelo de Expansión y Renovación 2020 – 2022. 1492
Figura 2-137. Evolución de la actividad edificadora a partir de los PPS para usos diferentes a la vivienda, 2020 – 2022. 1493
Figura 2-138. Evolución de los PPS para otros usos por Ámbito Territorial 2020 – 2022 1494
Figura 2-139. Evolución de los PPS residenciales por Tratamientos 2020 – 2022. 1495
Figura 2-140. Evolución de los PPS de usos diferentes al residencial por polígono de tratamiento 2020 a 2022. 1496
Figura 2-141. Cantidad de m^2 licenciados entre 2020 y 2023 1497
Figura 2-142. Evolución de licencias por Ámbitos entre 2020 y 2023. 1498
Figura 2-143. Evolución de m^2 licenciados por Subámbitos entre 2020 y 2023. 1499
Figura 2-144. Evolución de m^2 licenciados a nivel de Áreas de Intervención Estratégica (2020, 2022 y 2023) 1500
Figura 2-145. Comparativo de m2 construidos totales y licenciados 2022 1501
Figura 2-146. Licencias de construcción expedidas a nivel de tratamientos (2020-2023) 1502
Figura 2-147. Contraste entre m^2 construidos totales y m^2 licenciados por tratamientos 2022. 1503
Figura 2-148. Evolución de m^2 licenciados a nivel de tratamiento (2020, 2022 y 2023) 1504
Figura 2-149. Comparativo m^2 licenciados en modalidad de obras nuevas o ampliaciones sin y con reconocimientos por polígono de tratamiento 2020. 1505
Figura 2-150. Comparativo m^2 licenciados en modalidad de obras nuevas o ampliaciones sin y con reconocimientos por polígono de tratamiento 2023. 1506
Figura 2-151. Sectores y polígonos identificados por la Circular 201960000188 de 2019. 1508
Figura 2-152. Delimitación de las cuatro franjas definidas por las DMOT. 1531
Figura 2-153. Adaptación de las franjas de las DMOT a los polígonos de tratamiento del Acuerdo 48 de 2014 1531
Figura 2-154. Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción. 1532
Figura 2-155. Equivalencia densidad bruta AMVA a densidad neta. 1535
Figura 2-156. Densidad Real vs. Densidad Normativa 2014 1542
Figura 2-157 Densidad Real (2023) vs. Densidad Normativa 1542
Figura 2-158. Predominancia de los usos del suelo según la tipología de tratamiento. 1546
Figura 2–2-159. Localización de mixtura predominante a nivel de polígono de tratamiento. 1547
Figura 2-160. Rangos de pisos máximos por sectores limitadores de alturas. Decreto 266 de 2006 1565
Figura 2-161. Densidades habitacionales - Área de estudio Avenida 33. 1575
Figura 2-162. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio Avenida 33 1576
Figura 2-163. Usos del suelo - Área de estudio Avenida 33 1578
Figura 2-164densidades Habitacionales área de estudio Avenida 34. 1580
Figura 2-165. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio Avenida 34 1581
Figura 2-166. Usos del suelo - Área de estudio Avenida 34 1582
Figura 2-167. Densidades Habitacionales área de estudio Calle 10 1584
Figura 2-168. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio Calle 10 1585
Figura 2-169. Usos del suelo - Área de estudio Calle 10 1586
Figura 2-170. Lectura territorial área de estudio Línea S 1588
Figura 2-171. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio Línea S 1589

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-172. Usos del suelo - Área de estudio Línea S 1590
Figura 2-173. Lectura territorial área de estudio San Germán – Densidades habitacionales 1592
Figura 2-174. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio San Germán 1593
Figura 2-175. Usos del suelo - Área de estudio San Germán 1594
Figura 2-176. Lectura territorial Área de estudio San Juan – Densidades habitacionales 1596
Figura 2-177. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio San Juan 1597
Figura 2-178. Usos del suelo - Área de estudio San Juan 1598
Figura 2-179. Intensidad de usos en los polígonos de Renovación Urbana a escala de lotes 1632
Figura 2-180. Lotes cuya área residencial es inferior al mínimo normativo en los polígonos de Renovación Urbana 1632
Figura 2-181 . Intensidad de usos en los polígonos de Renovación Urbana a razón del área construida de los lotes 1633
Figura 2-182. Intensidad de usos en los polígonos de Desarrollo en suelo urbano y de expansión a escala de lotes 1634
Figura 2-183. Intensidad de usos en los polígonos de Desarrollo a razón del área construida de los lotes 1635
Figura 2-184. Intensidad de usos en los polígonos de Consolidación en a escala de lote 1636
Figura 2-185. Intensidad de usos en los polígonos de Conservación en a escala de lotes 1636
Figura 2-186. Intensidad de usos en los polígonos de Consolidación y Conservación a razón del área construida de los lotes 1637
Figura 2-187. Recaudo por concepto de suelo destinado a espacio público y equipamiento y por construcción de equipamiento – 2015 – 2023. 1648
Figura 2-188. Porcentaje comparativo de recaudos por concepto de suelo y construcción de equipamientos. 1648
Figura 2-189. Evolución del recaudo por cumplimiento en dinero de obligaciones urbanísticas proveniente del desarrollo de planes parciales De Renovación y Desarrollo, 2015 – 2023. 1650
Figura 2-190. Comparativo recaudo por Ámbito de Reparto y tipo de obligación urbanística periodo 2015 – 2023. 1652
Figura 2-191. Localización de las áreas donde se ha registrado el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas, 2015 – 2023 1653
Figura 2-192. Comparativo recaudo por tratamiento y tipo de obligación urbanística periodo 2015–2023. 1654
Figura 2-193. Localización de los proyectos a los cuales se les ha direccionado el recaudo de obligaciones urbanísticas por ámbitos de reparto, 2017 – 2025. 1656
Figura 2-194. Direccionamiento de recaudo período 2015–2023 por Secretarías. 1658
Figura 2-195. Evolución y porcentajes de metros cuadrados cedidos por cumplimiento de obligaciones urbanísticas, 2014 – 2025. 1661
Figura 2-196. Localización áreas cedidas por cumplimiento de obligaciones urbanísticas a nivel de barrio 2014 – 2025. 1662
Figura 2-197. Comparación de los usos aprobados por el instrumento de adopción del PEMP de ámbito nacional vigente y los asignados por el Acuerdo 48 de 2014. 1696
Figura 2-198. Modelo de Ocupación PEMOT aplicable al Suelo Urbano del Distrito Especial de Medellín. 1697
Figura 2-199. Zonas con mayor densidad de actividades económicas asociadas a CTI en el suelo urbano.1701
Figura 2-200. Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo. 1707
Figura 2-201.Proximidad a número de rutas a 15 minutos. 1707
Figura 2-202. Proximidad a la red de Ciclorrutas. 1710
Figura 2-203. Pendientes en el suelo urbano menores al 8%.DTS Acuerdo 48 de 2014. 1710
Figura 2-204. Operación general de las normas de usos del suelo urbano 1732
Figura 2-205. Distribución de las áreas generales asignadas al suelo urbano 1734

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-206. Clasificación general de la norma de usos del suelo urbano 1735
Figura 2-207. Propuesta para la clasificación general de la norma de usos del suelo urbano 1736
Figura 2-208. Definición de las áreas generales asignadas al suelo urbano 1739
Figura 2-209. Cumplimiento de intensidad de uso por área de mixtura 1742
Figura 2-210. Predios destinados a la vivienda VIS y VIP. Estrategia 4 PEMOT - Hábitat Integrado y Sostenible 1745
Figura 2-211. Comparación entre las tipologías de las áreas y corredores media mixtura 1748
Figura 2-212. Comparación entre las tipologías de las áreas y corredores alta mixtura 1751
Figura 2-213.Comisiones Accidentales priorizadas desde el análisis de los usos del suelo urbano 1760
Figura 2-214.Mapa con la localización de Comisiones Accidentales sobre Ruido y problemáticas asociadas 2016 - 2024 1762
Figura 2-215. Sectores con mayor conflicto por ruido según Comisiones Accidentales 2016 - 2024 1763
Figura 2-216. Localización de comisiones accidentales sobre turismo y problemáticas asociadas 2016 - 2024 1766
Figura 2-217. Sectores con mayores impactos por turismo según comisiones accidentales 2016 - 2024 1767
Figura 2-218. Localización de comisiones accidentales sobre entretenimiento y problemáticas asociadas 2016 - 2024 1770
Figura 2-219. Localizaciones con mayores impactos por entretenimiento según comisiones accidentales 2016 - 2024 1771
Figura 2-220. Localización comisiones accidentales sobre actividades de índole sexual y problemáticas asociadas 2016 - 2024 1773
Figura 2-221. Localizaciones con mayores impactos por actividades de índole sexual según comisiones accidentales 2016-2024 1774
Figura 2-222. Conflictos transversales a los usos generales del suelo urbano abordados por comisiones accidentales 2016 - 2024 1777
Figura 2-223. Sectores con mayores impactos por ruido, turismo, entretenimiento y actividades de índole sexual en las comisiones accidentales 2016 - 2024 1778
Figura 2-224. Actores clave para la atención de conflictos por ruido, turismo, entretenimiento y actividades de índole sexual 1779
Figura 2-225. Niveles de concentración de consultas de los inspectores en el Módulo de usos del suelo 2022 - 2024 1782
Figura 2-226. Consultas de los inspectores en el Módulo de usos en las comunas 2022 - 2024 1783
Figura 2-227. Identificación de consultas por usos generales del suelo urbano Acuerdo 48 de 2014 1784
Figura 2-228. Agrupación de consultas por uso del suelo y comuna 1785
Figura 2-229. Identificación de consultas por usos generales del suelo urbano Acuerdo 48 de 2014 1785
Figura 2-230.Actividades económicas generadoras de conflicto, relacionadas con las consultas de los inspectores en el Módulo de usos del suelo 2022 - 2024 1786
Figura 2-231. Agrupación de actividades recurrentes en las consultas de los inspectores. 1789
Figura 2-232. Concentración de consultas de los inspectores en el Módulo de Usos del suelo y conflictos por comisiones accidentales 1792
Figura 2-233. Capa zonas de gestión acústica POT 48 de 2014-Distrito de Medellín. 1794
Figura 2-234. Localización de los predios con destinación de uso comercial en suelo urbano 1808
Figura 2-235. Área construida registrada por cada tipología de uso comercial en suelo urbano 1809
Figura 2-236. Localización de los predios con destinación de uso servicios en suelo urbano 1815
Figura 2-237. Área construida registrada por cada tipo de aforo de uso servicios en suelo urbano 1816
Figura 2-238. Área construida registrada para los servicios de oficinas en suelo urbano 1817
Figura 2-239. Localización de hoteles con Registro Nacional de Turismo (RNT) en el suelo urbano 1819
Figura 2-240. Área construida registrada para los servicios de hospedaje en suelo urbano 1820
Figura 2-241. Localización de los predios con destinación de uso industria en suelo urbano 1833

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-242. Área construida registrada por cada tipología de uso industrial en suelo urbano 1834
Figura 2-243. Gráfica de densidad Uso comercio. 1856
Figura 2-244. Gráfica de densidad Uso servicios varios. 1856
Figura 2-245. Gráfica de densidad Uso servicio de hospedaje. 1856
Figura 2-246. Gráfica de densidad Uso servicios de oficinas. 1856
Figura 2-247. Gráfica de densidad Uso industrial. 1857
Figura 2-248. Mapas Zonificación Acústica– Condición acústica – Sensibilidad al ruido. 1865
Figura 2-249. Actividades susceptibles a Olores ofensivos. 1866
Figura 2-250. Zonas acústicamente saturadas. 1876
Figura 2-251. Secretaría que hacen parte del seguimiento y control de las actividades. 1883
Figura 2-252. Comparación Índice de Mixtura 2014 - 2022 1889
Figura 2-253. Zonas de mayor variación del Índice de Mixtura 2014 – 2022 1890
Figura 2-254. Comparación Índice de animación urbana 2014 - 2022 1893
Figura 2-255. Zonas de mayor variación del Índice de animación urbana 2014 – 2022 1894
Figura 2-256. Zonas de mayor variación de la participación del uso residencial 2014 – 2022 1897
Figura 2-257. Zonas de mayor variación de los Cocientes de Localización 2014 – 2022 1900
Figura 2-258. Distribución de la especialización por categorías en cada área general de uso 1903
Figura 2-259. Unidades morfológicas. 1906
Figura 2-260. Zonas homogéneas en el suelo rural. 1907
Figura 2-261. Restricciones fisiográficas en el Suelo Rural. 1909
Figura 2-262. Polígonos de tratamiento de Conservación. 1917
Figura 2-263. Polígonos con tratamiento de conservación por alto riesgo no mitigable. 1919
Figura 2-264. Polígonos con el tratamiento de Generación de Actividades Rurales Sostenibles. 1921
Figura 2-265. Polígonos con el tratamiento de Restauración de Actividades Rurales. 1922
Figura 2-266. Polígonos con el tratamiento de Transición a Protección. 1924
Figura 2-267. Localización de títulos mineros con explotación activa. 1925
Figura 2-268. Imágenes Alfarera Santa Rita en Corregimiento Altavista. 1926
Figura 2-269. Crecimiento de las edificaciones en polígono suburbano del corregimiento de Altavista. 1928
Figura 2-270. Polígonos con el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 1. 1931
Figura 2-271. Construcciones de uso residencial y comercial en cabecera corregimental Santa Elena. 1932
Figura 2-272. Polígono de consolidación suburbana nivel 2 vereda El Llano en San Cristóbal. 1933
Figura 2-273. Polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 2. 1934
Figura 2-274. Viviendas campestres individuales en polígono de consolidación suburbana nivel 2 vereda El Cerro, Santa Elena. 1935
Figura 2-275. Polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3. 1936
Figura 2-276. Polígono consolidación suburbana nivel 3 en vereda San José Manzanillo en Altavista. 1937
Figura 2-277. Polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 4. 1939
Figura 2-278. Vista al polígono SC-CSN4-02 conexión Aburrá – Cauca en San Cristóbal. 1940
Figura 2-279. Polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral. 1941
Figura 2-280. Concentración de predios rurales en las Unidades Morfológicas Rurales. 1946
Figura 2-281. Veredas de Santa Elena con alta ocupación. 1965
Figura 2-282. Cumplimiento del índice de ocupación año 2023. 1971
Figura 2-283. Ocupación en el suelo rural en los polígonos de tratamiento según la imagen Google Earth 2024. 1974
Figura 2-284 Polígonos con mayor intensidad de ocupación de construcciones 1975
Figura 2-285. Huella constructiva en áreas de ecosistemas estratégicos SINAP - POMCA 1978
Figura 2-286. Densidades Rurales establecidas para Medellín, Resolución 9328 de 2007. 1985
Figura 2-287. Porcentaje de cumplimiento de las densidades en el suelo rural. 1991
Figura 2-288. Densidades rurales a partir de los PPS para los años 2019, 2021 y 2023. 2005

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-289. Lotes con uso tipo residencial relacionados con los PPS 2023. 2007
Figura 2-290. Mapa de los lotes con uso tipo residencial relacionados con los PPS 2023. 2009
Figura 2-291. Mapa con rangos de lote que agrupan e uso tipo residencial relacionados con los PPS 2023. 2011
Figura 2-292. Estado actual de las alturas de las edificaciones en el Suelo Rural 2023. 2018
Figura 2-293. Estado actual de las alturas de las edificaciones en el Suelo Rural 2025. 2024
Figura 2-294. San José del Manzanillo. 2025
Figura 2-295. San Pablo. 2026
Figura 2-296. Corazón el Morro. 2026
Figura 2-297. El Llano San Cristóbal. 2027
Figura 2-298. San José de la Montaña, San Cristóbal. 2027
Figura 2-299. Vereda El Llano, San Cristóbal. 2028
Figura 2-300. Centralidad vereda Potrerito, San Antonio de Prado. 2029
Figura 2-301. Vereda Potrerito, San Antonio de Prado. 2029
Figura 2-302. Centralidad vereda La Florida, San Antonio de Prado. 2030
Figura 2-303. Construcciones en Santa Elena sector central. 2031
Figura 2-304. Edificaciones en corregimiento Santa Elena. 2031
Figura 2-305. Centralidad Corregimental San Sebastián de Palmitas. 2032
Figura 2-306. Valores de suelo por metro cuadrado 2045
Figura 2-307. Estrato por lote rural 2046
Figura 2-308. Análisis normativo de obligaciones urbanísticas en el suelo rural. 2047
Figura 2-309. Áreas mínimas de lote, según los polígonos de tratamiento, año 2023. 2061
Figura 2-310. Áreas mínimas de lote, según los polígonos de tratamiento, año 2025. 2064
Figura 2-311. Categorización por tamaño lotes 2024 2068
Figura 2-312. Principales cambios normativos que inciden en la revisión de los usos del suelo rural en el Distrito de Medellín. 2100
Figura 2-313. Exclusiones legales y áreas condicionadas para el desarrollo de usos agropecuarios. 2101
Figura 2-314. Exclusiones legales y áreas condicionadas para el desarrollo de usos agropecuarios en Medellín. 2103
Figura 2-315. Metodologías para definir usos del suelo rural en Medellín. 2106
Figura 2-316. Metodología a escala semidetallada para evaluación de tierras con fines agropecuarios. 2107
Figura 2-317. Metodología a escala general para evaluación de tierras con fines agropecuarios. 2108
Figura 2-318. Niveles de prevalencia de los determinantes de ordenamiento territorial. 2111
Figura 2-319. Análisis de conflictos de uso del normativos POT vs. Régimen de Usos de la RFNP Río Nare. 2117
Figura 2-320. Zonificación del POMCA Aurrá y conflictos entre el uso Acuerdo 48 de 2014. 2121
Figura 2-321. Análisis de conflictos de uso del normativos POT vs. Régimen de Usos del DRMI-DVARC. 2127
Figura 2-322. Análisis de conflicto de usos del POT asociados a las Reservas Nacionales de la Sociedad Civil en el Suelo Rural. 2130
Figura 2-323. Predios adquiridos por Corantioquia y el Distrito. 2133
Figura 2-324. Conflictos de uso asociados a los predios Corporativos del Distrito y Corantioquia. 2137
Figura 2-325. Usos del suelo rural y Estructura Ecológica Principal del POT asociados a la Ladera Suroriental. 2140
Figura 2-326. Zonificación del Plan de Manejo Ambiental del Acuífero asociada al Suelo Rural del Distrito Especial de Medellín. 2145
Figura 2-327. Esquema de Conectividades Ecosistémicas asociado a la EEP del Suelo Rural del Distrito Especial de Medellín. 2149
Figura 2-328. Delimitación de zonas del Área Arqueológica Protegida de Piedras Blancas. 2151
Figura 2-329. Estructura Usos del Suelo – Acuerdo 48 de 2014. 2158

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-330. Clasificación de Usos Generales del Suelo Rural – Acuerdo 48 de 2014. 2160
Figura 2-331. Usos Generales del Suelo Rural vs. Categorías del Suelo -Áreas protegidas y Desarrollo Restringido-. 2161
Figura 2-332. Usos Generales del Suelo Rural vs. Categorías del Suelo -Protección para la producción-. 2162
Figura 2-333. Síntesis de análisis comparativo normativa asociada a los Usos del Suelo Rural. 2187
Figura 2-334. Densidad de rentas por ha por Barrio/Vereda. 2194
Figura 2-335. Ocupación promedio mensual por barrio y vereda. 2196
Figura 2-336. Porcentaje de rentas conflictivas por barrio y vereda. 2198
Figura 2-337. Tipos de análisis de conflictos en los Usos del Suelo Rural. 2199
Figura 2-338. Grupos de Coberturas Nivel 1 - Año 2014. 2221
Figura 2-339. Grupos de Coberturas Nivel 1 - Año 2021. 2222
Figura 2-340. Conflictos de uso actual del suelo -coberturas- año 2014. 2225
Figura 2-341. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- año 2021. 2226
Figura 2-342. Conflictos POTA entre uso actual y potencial para el Distrito Especial de Medellín. 2229
Figura 2-343. Sistema de Clasificación por Capacidad de Uso de la Tierra. 2231
Figura 2-344. Conflicto de Usos Normativos del Acuerdo 48 de 2014 - Capacidad de Uso POMCA ríos Aburrá y Aurrá. 2251
Figura 2-345. Suelo Rural con mayor restricción. 2253
Figura 2-346. Áreas en conflicto normativo entre los determinantes ambientales actualizados y los usos propuestos por el Acuerdo 48 de 2014. 2254
Figura 2-347. Cruce de las áreas en conflicto con las categorías de desarrollo restringido y el Suelo de Expansión. 2255
Figura 2-348. Uso Forestal Protector vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare. 2263
Figura 2-349. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- en el Uso Forestal Protector. 2266
Figura 2-350. Síntesis sistemas de producción rural. 2268
Figura 2-351. Áreas de producción por corregimiento. 2269
Figura 2-352. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en usos productivos. 2270
Figura 2-353. Análisis comparativo entre encuestas CEO-Municipio de Medellín y FAO-Distrito Especial de Medellín. 2271
Figura 2-354. Análisis de productividad en el distrito de Medellín, comparativo de abastecimiento y kilómetros que viajan los alimentos para proveer el territorio local año 2019 2273
Figura 2-355. Análisis de productividad en el distrito de Medellín, comparativo de abastecimiento y kilómetros que viajan los alimentos para proveer el territorio local año 2023. 2274
Figura 2-356. Uso Forestal Productor vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare. 2284
Figura 2-357. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en uso forestal. 2286
Figura 2-358. Conflictos de Uso Actual del Suelo -coberturas- con el Uso Forestal Productor. 2288
Figura 2-359. Uso Agroforestal vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare. 2295
Figura 2-360. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en uso agroforestal. 2297
Figura 2-361. Conflicto de Uso Actual del Suelo -coberturas- en el Uso Agroforestal. 2300
Figura 2-362. Uso Agropecuario vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare. 2307
Figura 2-363. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en uso agropecuario. 2309
Figura 2-364. Conflicto de Uso Actual del Suelo -coberturas- en el Uso Agropecuario. 2312
Figura 2-365. Uso Agrícola vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare. 2318
Figura 2-366. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en uso agrícola. 2320
Figura 2-367. Conflicto de Uso Actual del Suelo -coberturas- en el Uso Agrícola. 2323
Figura 2-368. Títulos mineros rurales vigentes en el Distrito Especial de Medellín. 2326
Figura 2-369. Conflicto de uso actual del suelo –coberturas– con el uso mixto urbano-rural. 2329
Figura 2-370. Conflictos de Uso Actual del suelo -coberturas- con el Uso Servicios e Industria. 2332
Figura 2-371. Visuales en el corregimiento de San Antonio de Prado. 2333

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-372. Visuales desde la Centralidad San José de Manzanillo. 2334
Figura 2-373. Altavista Central y Buga Patio Bonito. 2335
Figura 2-374. Categoría de desarrollo restringido: Áreas para la localización Equipamientos vs. Usos del Suelo Rural. 2338
Figura 2-375. Conflictos de Uso Actual del Suelo -coberturas- en el Uso Dotacional y de Servicios. 2343
Figura 2-376. Conflictos de Uso Actual del Suelo -coberturas- en las Áreas Mineras en Transición. 2344
Figura 2–2-377. Predios identificados con usos en los corredores rurales. 2351
Figura 2-378. Corredores Rurales Distrito de Medellín. 2354
Figura 2-379. Identificación de usos catastrales en los predios del corredor Conexión Aburrá – Cauca Tramo 1A. 2358
Figura 2-380. Identificación de usos catastrales en los predios del corredor Conexión Aburrá – Cauca Tramo 1B. 2359
Figura 2-381. Identificación de usos catastrales en los predios del corredor Carretera al Mar San Cristóbal – San Pedro y Boquerón. 2360
Figura 2-382. Identificación de usos catastrales en los predios del corredor El Silletero - Sajonia. 2361
Figura 2-383. Corredor Conexión Vial Aburrá - Río Cauca Tramo 1A. 2363
Figura 2-384. Vista del corredor rural Aburrá – río Cauca Tramo 1A desde la vereda El Uvito. 2364
Figura 2-385. Quebradas en el Corredor Suburbano Conexión Vial Aburrá – Río Cauca. 2365
Figura 2-386. Corredor Suburbano – Construcciones identificadas de las diferentes bases. 2366
Figura 2-387. Visuales a lo largo del corredor – Corregimiento de San Cristóbal. 2367
Figura 2-388. Usos del suelo en el corredor – Vereda Travesías SC. 2367
Figura 2-389. Usos del suelo en el corredor – Vereda El Llano SC. 2367
Figura 2-390. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor Conexión Aburrá – Río Cauca Tramo 1A. 2369
Figura 2-391. Visuales a lo largo del corredor – Corregimiento de San Sebastián de Palmitas. 2370
Figura 2–2-392. Entorno de la vía por el corregimiento de San Sebastián de Palmitas. 2371
Figura 2-393. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en corredor Conexión Vial Aburrá – Río Cauca Tramo 1B. 2372
Figura 2-394. Delimitación del Corredor Carretera Vía al Mar – San Cristóbal – San Pedro – Boquerón. 2374
Figura 2-395. Visuales a lo largo del corredor – Corregimiento de San Cristóbal. 2374
Figura 2-396. Condominio de vivienda campestre EOLIA, Vereda Yolombo. 2377
Figura 2-397. Características de los tipos de viviendas ofertadas en renta corta y alojamiento turístico. 2377
Figura 2-398. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en corredor Carretera Vía al Mar – San Cristóbal – San Pedro – Boquerón. 2379
Figura 2-399. Trazado Corredor El Silletero - Sajonia. 2380
Figura 2-400. Corredor El Silletero - Sajonia. 2381
Figura 2-401. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en corredor El Silletero – Sajonia. 2384
Figura 2-402. Fotografías de la Vía La Palmas. 2385
Figura 2-403. Tratamientos rurales en corredor Conexión Vial Aburrá – Cauca Tramo 1B. 2387
Figura 2-404. Tratamientos rurales en corredor Conexión Vial Aburrá – Río Cauca Tramo 1A. 2388
Figura 2-405. Tratamientos rurales en corredor El Silletero - Sajonia. 2389
Figura 2-406. Tratamientos rurales en Corredor Carretera Vía al Mar – San Cristóbal – San Pedro – Boquerón. 2390
Figura 2-407. Corredores y líneas de deseo del sistema de transporte masivo proyectados el Distrito de Medellín. 2392
Figura 2-408. Identificación de predios con frente a las vías de primer y segundo orden. 2395
Figura 2-409. Categorías de vivienda en el Suelo Rural. 2401
Figura 2-410. Modelos de negocios en predio y vivienda en Suelo Rural. 2420
Figura 2-411. Sistema de Ordenamiento Territorial Municipal. 2451

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ACRÓNIMOS Y SIGLAS

AEEP:	Aprovechamiento Económico del Espacio Público.
AIE:	Área de Intervención Estratégica
AMVA:	Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
AME:	Áreas de Manejo Especial.
API:	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo.
APP:	Agencia para la gestión del paisaje, el patrimonio y las Alianzas Público Privadas de Medellín.
AUNAP:	Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca.
ARE:	Áreas de Revitalización Económica *Business Improvement District –BID-*
AUI:	Actuaciones Urbanas Integrales.
BIC:	Bienes de Interés Cultural.
CAD:	Centro Administrativo Distrital.
CBML:	Código de Bloque Manzana Lote
CDE:	Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.
CIIU:	Clasificación Internacional Industrial Uniforme.
CNPV:	Censo Nacional de Población y Vivienda
CONPES:	Consejo Nacional de Política Económica y Social.
CORANTIOQUIA:	Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia.
DAGRD:	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres**.**
DANE:	Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
DAP:	Departamento Administrativo de Planeación.
DAPM:	Departamento Administrativo de Planeación de Medellín
DMI:	Distrito de Manejo Integrado.
DMOT:	Directrices Metropilitana de Ordenamiento Territorial
DNP:	Departamento Nacional de Planeación.
DRC:	Distrito Rural Campesino.
DTS:	Documento Técnico de Soporte.
DUR	Decreto Único Reglamentario
DVARC:	Divisoria de Aguas Valle de Aburrá-Río Cauca.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ECV:	Encuesta de Calidad de Vida
EDU:	Empresa de Desarrollo Urbano.
EEP:	Estructura Ecológica Principal.
ENMA	Estrategia Nacional de Movilidad Activa
EOD:	Encuesta de Origen y Destino.
EPM:	Empresas Públicas de Medellín.
FAO:	*Food and Agriculture Organization.*
FIRI:	Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva.
FONVALMED:	Fondo de Valorización del Municipio de Medellín.
ICANH:	Instituto Colombiana de Antropología e Historia
C_N:	Índice de construcción.
ID_C:	Índice densidad de la norma.
ID_SP D:	Índice Suelo espacio público local.
IVD:	Índice de Valoración Diferencial.
IGAC:	Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
INDER:	Instituto de Deportes y Recreación de Medellín.
ISVIMED:	Instituto Social de vivienda y Hábitat de Medellín.
LICBIC:	Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural.
MEP:	Manual del Espacio Público.
MIB:	Mejoramiento Integral de Barrios.
MIE:	Mejoramiento Integral Suelo de Expansión Urbana.
MP:	Material particulado.
MVCT:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
NOG:	Normas Obligatoriamente Generales
OCA	Objetivos de Calidad Acústica.
ODS:	Objetivos de Desarrollo Sostenible.
OIME:	Observatorio Inmobiliario de Medellín.
ONU-HÁBITAT:	Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
PAU:	Protocolo Ambiental y Urbanístico.
PDL:	Plan de Desarrollo Local.
PDM:	Plan de Desarrollo Municipal.
PEEP:	Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PEHMED:	Plan Estratégico Habitacional de Medellín 2030.
PEMVHA:	Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con énfasis Ambiental.
PEMOT:	Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial.
PEMP:	Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio.
PEOC:	Plan Especial de Ordenamiento Corregimental.
PEOZ:	Plan Especial de Ordenamiento Zonal.
PEPP:	Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural Inmueble.
PGIRS:	Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.
PIOM:	Plan Integral de Ordenación y Manejo de Microcuenca.
PIMSMed:	Plan Integral de Movilidad Sostenible para Medellín.
PLANEA:	Plan Estratégico de Antioquia.
PLRU:	Plan de Legalización y Regularización Urbanística.
PND:	Plan Nacional de Desarrollo.
PNUD:	Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo.
POMCA:	Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Aburrá.
POT:	Plan de Ordenamiento Territorial.
PPPMAEP:	Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.
PSA:	Pago por Servicios Ambientales.
PUIAL:	Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera.
SIDAP:	Sistema Departamental de Áreas Protegidas.
SIF:	Secretaría de Infraestructura Física.
SIGAM:	Sistema de Gestión Ambiental.
SIMAP:	Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.
SIMPAD:	Sistema Municipal para la Atención de Desastres Medellín.
SINAP:	Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
SISBEN:	Sistema de Identificación de potenciales Beneficiarios a programas sociales.
SITVA:	Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá.
SMA:	Secretaría de Medio Ambiente.
SOT:	Sistema de Ordenamiento Territorial.
SSEPOT:	Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

UAF:	Unidad Agrícola Familiar.
UNESCO:	*United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*.
UAANU:	Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística
UAR	Unidad de Articulación Regional
UAU:	Unidad de Actuación Urbanística.
UFIG:	Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión
UPE:	Unidad de Proyectos Estratégicos
UPR:	Unidad de Planificación Rural.
UPT:	Unidad de Planificación Territorial
USEPOT:	Unidad de Seguimiento Estratégico al Plan de Ordenamiento Territorial
UVA:	Unidad de Vida Articulada.
VIP:	Vivienda de Interés Prioritario.
VIS:	Vivienda de Interés Social.
VIVA:	Empresa de Vivienda e Infraestructura de Antioquia
X_EP Gen:	Suelo espacio público general.
X_EPL:	Suelo espacio público local.
ZGH:	Zonas Homogéneas Geoeconómicas.
ZHF:	Zonas Homogéneas Físicas.
ZER:	Zonas de Estacionamiento Regulado.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PARTE I. INSUMOS TÉCNICOS PARA LA REVISIÓN DE LOS CONTENIDOS DE MEDIANO PLAZO

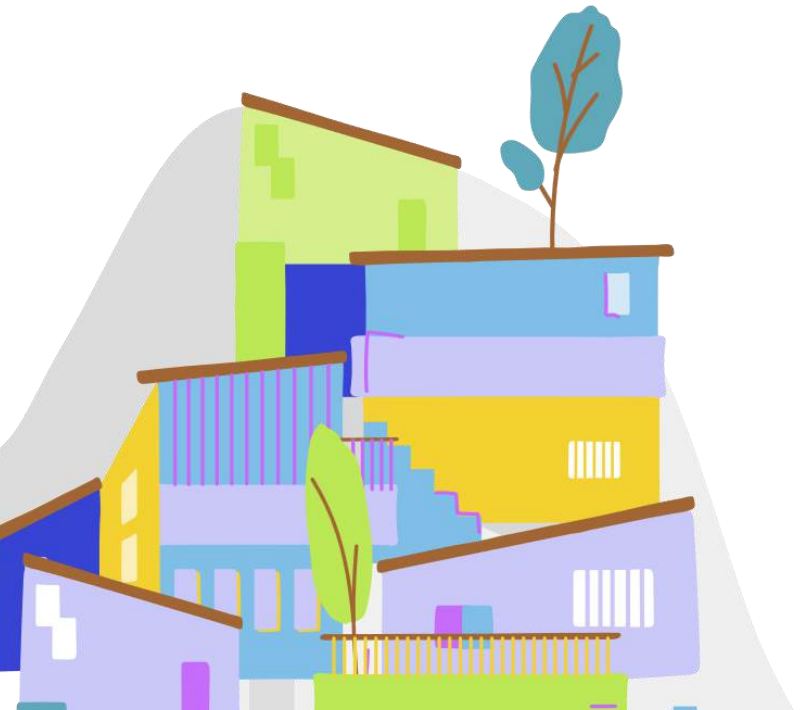
1 El POT de las oportunidades: hoja de ruta estratégica para su revisión y ajuste

2 Sistemas Físico Espaciales

2.1 Sistema público y colectivo

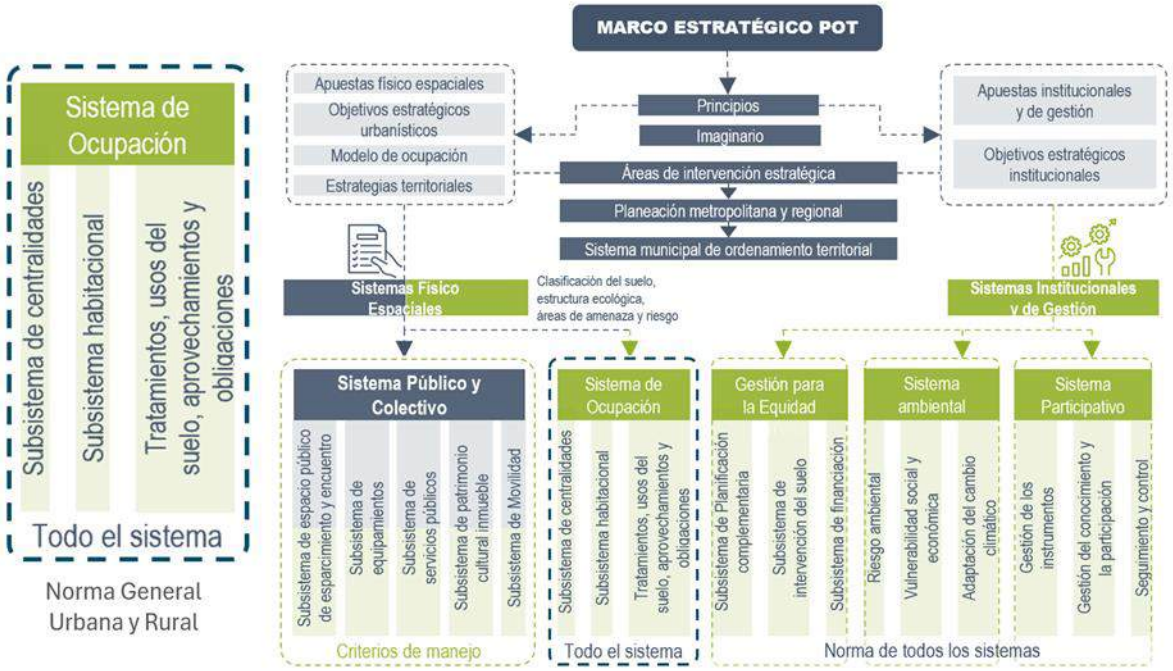
2.2 Sistema de ocupación

En el presente capítulo se consolidan los insumos técnicos que soportan los ajustes al Sistema de Ocupación, contenido en el capítulo 9 del DTS de Formulación Tomo IVb del POT de Medellín. Inicialmente, se presenta el marco jurídico y los fundamentos de articulación con determinantes, retos y apuestas del Plan de Ordenamiento Territorial, para posteriormente avanzar en los ajustes requeridos en cada uno de los subsistemas que lo constituyen.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-1. Sistema de ocupación como parte del Sistema de Ordenamiento Territorial.



NOTA: En azul se representan los elementos que no son objeto de revisión. En verde, los elementos que se pueden ajustar en la presente revisión de mediano plazo del POT.
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.1 Fundamentos para la articulación del sistema

En el marco de la presente revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, los fundamentos para la articulación del Sistema de Ocupación se analizan a partir de la comprensión integral del sistema en su relación con las dinámicas urbanas, rurales y metropolitanas. Este análisis parte del reconocimiento de su estructura, objetivos, estrategias y de su papel como marco de integración entre los diferentes sistemas del ordenamiento, al definir las condiciones para el uso, aprovechamiento y las contraprestaciones derivadas por dicho uso. De este modo, se identifican los elementos que permiten incorporar las determinantes de ordenamiento territorial aplicables, así como los retos y apuestas asociados a la presente revisión con el fin de continuar con el propósito de consolidar un modelo de ocupación más equilibrado, sostenible y equitativo. A continuación, se desarrollan estos fundamentos:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.1.1 Marco Jurídico del Sistema

El "sistema de ocupación" se refiere, en síntesis, a las normas que regulan la forma en que se puede utilizar el suelo para construir edificaciones; este concepto es fundamental para la planificación urbana y define por sí mismo la normativa urbanística distrital, desagregada en cuatro subsistemas, estos son: tratamientos, aprovechamientos, obligaciones urbanísticas, usos del suelo y sistema habitacional.

Las normas urbanísticas generales –tal como se definen en el numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997– son "*aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión"*. Deben ser revisadas una vez superada la vigencia del mediano plazo del POT, tal como se define en el artículo 28 de la mencionada Ley 388 de 1997, que habla sobre la vigencia y revisión de los planes de ordenamiento, y establece que el componente urbano pertenece a dicha vigencia.

Tratamientos urbanos: el Decreto nacional 1077 de 2015 los menciona específicamente como tratamientos urbanísticos y los define como *las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial –POT– que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.*

Si bien desde el año 1998 el Decreto nacional 879 había acogido el concepto de tratamiento, no fue sino hasta 2007 que se empezaron a conceptualizar los diversos tratamientos urbanísticos. Ya para el año 2020, a partir de la modificación realizada por el Decreto nacional 1232 de 2020 al Decreto nacional 1077 de 2015 se establecen cinco tipos de tratamientos, a saber: consolidación, conservación, desarrollo, renovación urbana y mejoramiento integral.

Respecto del tratamiento de **consolidación**, el mismo artículo del Decreto nacional 1077 de 2015 determina que se aplica en áreas urbanas desarrolladas donde se pretende *"[…] mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes".*

El Decreto nacional 1077 de 2015 define que el tratamiento de **conservación** se aplica para limitar la "*transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público*", según razones ambientales, históricas o arquitectónicas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para el tratamiento de **desarrollo**, el Decreto nacional 1077 de 2015 especifica que se aplica a los *"terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público."*

Respecto del tratamiento de **renovación urbana**, el Decreto nacional 1077 de 2015 establece que con este tratamiento se busca orientar y regular la *"transformación o recuperación [de determinadas áreas urbanas ya desarrolladas]",* con el fin de potenciar su ocupación o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades y promover su uso eficiente y sostenible. Además, este Decreto especifica la aplicación de tres modalidades: reactivación, redesarrollo y revitalización.

Respecto del tratamiento de **mejoramiento** integral, el Decreto nacional 1077 de 2015 especifica que con éste se busca garantizar la habitabilidad de "*determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos*".

Si bien, los anteriores cinco tratamientos están definidos por el Decreto nacional 1077 de 2015, el Acuerdo municipal 48 de 2014 incluye un tratamiento adicional descrito en su artículo 239: Áreas para la Preservación de Infraestructuras (API) y del Sistema Público y Colectivo, que se asigna a polígonos destinados a "*equipamientos, espacios públicos de interés general, áreas ambientales y de infraestructuras que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad",* los restringe y condiciona a la elaboración de un Plan Maestro.

En este tratamiento, incluido en los artículos 469 a 471 y 239 del Acuerdo municipal 48 de 2014, el distrito contempla las Áreas de Preservación de Infraestructuras y las delimita en 62 polígonos definidos como API, identificados en el Mapa de Tratamientos Urbanos. Estas condiciones podrían ser cercanas a las que el Decreto nacional 1077 de 2015 describe para las obras públicas en el tratamiento de conservación, pero el POT de Medellín en las API va más allá de razones "ambientales, históricas o arquitectónicas" y buscala conservación y continuidad de estructuras institucionales que son soporte del Sistema Público y Colectivo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.1.2 Articulación con las Determinantes de Ordenamiento

2.2.1.2.1 Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial –PEMOT–

El Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial –en adelante PEMOT–, adoptado mediante Acuerdo Metropolitano 31 de 2019, es el instrumento de planificación que configura un marco estratégico de planificación a escala metropolitana, siendo de aplicación para los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y para el Distrito de Medellín. En este sentido, el Distrito debe considerar sus disposiciones como base para la toma de decisiones en el marco de la revisión y ajuste del POT.

Al respecto, el citado Plan define lo siguiente:

> *ARTÍCULO 1. ADOPCION. Adoptar el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial denominado "EL VALLE DE ABURRÁ UN TERRITORIO INTEGRADO SOSTENIBLE" para el período 2019–2032, contenido en el presente Acuerdo Metropolitano y de manera explícita, los anexos que lo integran, a saber:*
>
> *Documento técnico de soporte: directrices metropolitanas y normas obligatoriamente generales de ordenamiento territorial–ambiental en función del modelo de ocupación.*
>
> *Atlas cartográfico en función del modelo de ocupación. (…) (AMVA, 2019)*

Mediante un Modelo de Ocupación Metropolitano, el plan propone la consolidación de los procesos de integración entre los municipios, a través de una estructura físico espacial de escala metropolitana conjugando corredores y nodos, un conjunto de centralidades jerarquizadas, un sistema de movilidad, y definiendo grandes espacios públicos y equipamientos.

Asimismo, define áreas de interrelación y territorios de transformación, ratifica el Corredor Urbano del Río Aburrá como elemento estructurante, propone una ocupación residencial de densidad media de las dos vertientes del Valle acorde con las franjas de densidad previamente definidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial –en adelante DMOT– y la prevalencia de la Estructura Ecológica Principal –en adelante EEP–.

En línea con lo anterior, el Modelo Estratégico de Ocupación Territorial Metropolitano, ratifica aspectos de Bio 2030 y de las DMOT del año 2006, condiciones que se han incorporado en el Acuerdo 48 de 2014. A su vez, el PEMOT define otros aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la revisión y ajuste de mediano plazo del POT de Medellín –Acuerdo 48 de 2014– como son los siguientes aspectos aplicables al Distrito:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas definidas como **"Territorios de transformación"**: Para el Distrito de Medellín aplican tres zonas de la región metropolitana, siendo:

Entorno rural de los corregimientos de San Antonio de Prado, San Cristóbal y la zona de influencia del acceso de los túneles de Oriente y Occidente. También se plantea extender la red de servicios metropolitanos que complementen la Centralidad Subregional de San Antonio de Prado. Para estas áreas el PEMOT define la generación de equipamientos y espacio público que atiendan a la población en crecimiento.

Como determinante principal del PEMOT, se establecen 6 ***Estrategias de Desarrollo Territorial,*** acompañadas por directrices de gestión para su cumplimiento, las cuales se concretan en ***Proyectos Estratégicos de Desarrollo;*** y que finalmente se articulan con ***Normas Obligatoriamente Generales,*** las cuales se constituyen como normas generales de superior jerarquía para el cumplimiento de cada estrategia.

Para la definición y objetivo general de cada estrategia, se define lo siguiente:

- Estrategia 1. Gestión integral y compartida del agua:

  Garantizar una gestión integral del agua en el territorio metropolitano, a partir de acciones conjuntas de conservación y restauración, así como de acciones frente al cambio climático ante la pérdida de la productividad hídrica de las cuencas abastecedoras y ecosistemas estratégicos para un ordenamiento en torno al agua (...) (AMVA, 2019, p. art. 16)

- Estrategia 2. Ocupación y movilidad sostenible: "Consolidar un sistema de movilidad metropolitano que se articule con el Modelo Estratégico de Ocupación Territorial Metropolitano, y que priorice el modelo peatonal, el transporte público y el transporte en bicicleta (…)". (AMVA, 2019, p. art. 29)
- Estrategia 3. Grandes espacios metropolitanos: "Conformar un sistema de grandes espacios metropolitanos: espacio público y equipamientos metropolitanos, que se constituya como eje estructurante del ordenamiento del territorio y cualifique las condiciones de vida y hábitat de la población (…) (AMVA, 2019, p. art. 47)
- Estrategia 4. Hábitat Integrado y Sostenible:

  Consolidar un territorio metropolitano que genere condiciones de hábitat digno y sostenible, con oferta suficiente de vivienda, especialmente interés social y prioritaria accesible y asequible, en mejores localizaciones y condiciones para los hogares de menores ingresos, que involucre una gestión y control integral de la localización de las actividades que producen emisiones de contaminación atmosférica, y articulado con el sistema de espacio público y equipamientos y servicios públicos de calidad. (…) (AMVA, 2019, p. art. 65)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Estrategia 5. Ordenamiento de los suelos rurales y suburbanos:

  Conservar las características de protección de la Estructura Ecológica Principal del modelo metropolitano, las condiciones apropiadas de producción agropecuaria, la adecuada ocupación física de los suelos rurales y suburbanos y las condiciones del paisaje, como complemento social, económico, ambiental y paisajístico de los suelos urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (…) (AMVA, 2019, p. art. 83)

- Estrategia 6. Mecanismos para el reparto equitativo de cargas y beneficios:

  Apoyar a los municipios que integran el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en la identificación de mecanismos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios, generados por el ordenamiento territorial y ambiental, en lo que respecta a los proyectos de impacto metropolitano. (…) (AMVA, 2019, p. art. 92)

A continuación, se relacionan las estrategias y proyectos estratégicos correspondientes aplicables al Sistema de Ocupación en el marco de la revisión del POT del Distrito de Medellín; los cuales están asociados a las Estrategias 2, 3, 4 y 5.

Tabla 2-1. PEMOT: estrategias y proyectos estratégicos correspondientes aplicables al sistema de ocupación en el marco de la revisión del POT del Distrito de Medellín.

ESTRATEGIA	PROYECTOS ESTRATEGICOS
Estrategia 2. Ocupación y movilidad sostenible.	1_ Desarrollo de corredores verdes viales y paseos urbanos e intermunicipales que mitiguen el impacto de la movilidad motorizada. 2_ Consolidación de estaciones intermodales (Sistema Metro: Acevedo, Niquía, Exposiciones, Industriales, Aguacatala, La Estrella y Vallejuelos) que aseguren la eficiencia, faciliten las correspondencias y se conviertan en nodos de actividad. 3_ Desarrollo del proyecto del Río Aburrá como eje estructurante de espacio público y de movilidad del Valle de Aburrá, articulado al proyecto Parques del Río Medellín adoptado mediante Acuerdo Metropolitano 22 de 2013, el cual declara hecho metropolitano el proyecto: Parques del Río Medellín. 4_ Mejoras en la infraestructura para la movilidad activa en todo el territorio metropolitano, priorizando las centralidades urbanas y centros poblados, de conformidad con el Plan Maestro de Movilidad Metropolitano (PMMM).
Estrategia 3. Grandes espacios metropolitanos: Sistema de espacio público y equipamientos metropolitanos	1_ Incorporación de áreas verdes en predios privados y públicos configuradoras de redes ecológicas, al Sistema Metropolitano de Espacios Públicos Verdes. 2_ Identificación de sectores prioritarios del Proyecto Parques del Río Medellín, adoptado mediante Acuerdo Metropolitano 22 de 2013, para la formulación y ejecución de proyectos. 3_ Formulación e implementación de los Parques de Bordes Metropolitanos identificados del Cinturón Verde Metropolitano, como contacto urbano–rural, en sus ámbitos de cinturón externo y conectividad ecológica.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estrategia 4. Hábitat Integrado y Sostenible	1_ Gestión del suelo habilitado y proyectos de vivienda para el reasentamiento de los hogares de menores recursos en zonas seguras y urbanizadas. 2_ Promoción de la identificación de áreas para la densificación y la renovación urbana que generen suelo para vivienda, especialmente de interés social y prioritario en mezcla de usos. 3_ Acompañar a los municipios en la identificación de los predios y/o polígonos destinados a la Vivienda de Interés Social –(VIS) y Vivienda de Interés Prioritario –(VIP), con base en el Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con perspectiva ambiental –(PEMVHA), para ser adoptados en los Planes de Ordenamiento Territorial. 4_ Formulación de una metodología homologable de identificación de densidades habitacionales máximas en suelo urbano y rural. 5_ Promoción del diseño y ejecución de sistemas ecoeficientes para el uso racional de los servicios públicos, como la gestión sostenible del agua lluvia, tecnologías ahorradoras y de uso eficiente del agua, estrategias de almacenamiento y consumo del agua lluvia.
Estrategia 5. Ordenamiento de los suelos rurales y suburbanos	1_ Planificación, conservación y manejo de áreas de importancia ambiental y ecosistemas estratégicos para la región metropolitana. 2_ Consolidación de la red de corredores ecológicos metropolitanos articulada al espacio público, que condicione la ocupación urbana, suburbana y rural. 3_ Estudio de tipologías arquitectónicas de vivienda campestre en suelos suburbanos, para identificar las formas de ocupación y las demandas de equipamientos sociales, accesibilidad vial y transporte colectivo.

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de PEMOT (AMVA, 2019).

Como parte de la propuesta de Proyectos Estratégicos, y para la consolidación del modelo de ocupación territorial del Distrito de Medellín, el PEMOT definió los siguientes proyectos estratégicos:

Centralidad Metropolitana

- Incorporación de los macroproyectos Río Centro, Río Norte y Río Sur que incluye Parques del Río Medellín (la franja correspondiente al municipio de Medellín) y de las estaciones multimodales Industriales, Exposiciones y Caribe, en relación con el espacio funcional y morfológico del proyecto estratégico.
- Fomento a la localización de proyectos residenciales de media densidad y baja ocupación, que permitan el aprovechamiento racional del suelo, reconociendo los usos industriales y comerciales actuales, permitiendo que la nueva vocación esté dirigida a la sana mezcla de usos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Consolidar la Centralidad Metropolitana, que promueve una distribución equilibrada de usos del suelo y reduce la distancia de desplazamientos.

Estaciones Multimodales del Metro

- Implementar los corredores transversales y longitudinales propuestos por el Plan Rector de Expansión del Sistema Metro –en adelante PRES–.
- Consolidar la Centralidad Metropolitana, que promueve una distribución equilibrada de usos del suelo y reduce la distancia de desplazamientos.
- Implementar el Sistema Férreo Multipropósito de manera coherente con los sistemas de transporte existentes y propuestos, así como los proyectos estratégicos planificados.

2.2.1.2.2 Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial –DMOT–

Frente al contexto metropolitano se constituye como determinante de planificación urbana el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019, *por medio del cual se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá*. Al respecto, el citado Plan define lo siguiente:

> *ARTÍCULO 2°. OBJETIVO. El Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial "EL VALLE DE ABURRÁ UN TERRITORIO INTEGRADO SOSTENIBLE", tiene como objetivo consolidar el crecimiento territorial, social y económico del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, con base en la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público, mediante un* ***modelo de ocupación de media densidad urbana, con franjas de densidad diferenciales, concentrando las más altas en el corredor del río, y baja ocupación rural,*** *(…) (AMVA, 2019). (Negrilla por fuera del texto original)*

En este sentido, son vigentes las disposiciones definidas en las DMOT –Acuerdo Metropolitano 15 de 2006–, así como en el Plan Director BIO 2030 de 2011, tal como lo establece el citado PEMOT:

> *Los tratamientos urbanísticos definen un manejo diferenciado del territorio y las posibilidades específicas para los diferentes sectores del suelo urbano y de expansión, considerando las características físicas de este. Por lo anterior,* ***la norma urbanística municipal debe tener en cuenta el modelo de ocupación metropolitano, establecido en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial – DMOT de 2006; así como en el Plan Director BIO 2030 de 2011 y en la propuesta del Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial –PEMOT. Estas son consideradas una norma obligatoriamente general, que propone la consolidación de una ciudad compacta*** *entre ancones. Además, concreta, por una*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

parte, ***fijar unas franjas de densidades habitacionales diferenciales, estableciendo la mayor densidad en las zonas planas sobre el eje del río, por ser las zonas con mejores infraestructuras y servicios; y la disminución de la densidad a medida que se incrementa la pendiente hacia la ladera del valle, con el fin de hacer una transición entre los sectores de borde urbano, los suelos de protección y el suelo rural, regidas por la Resolución No. 9328 de 2007 de Corantioquia****" (AMVA, 2019). (Negrilla por fuera del texto original)*

El análisis sobre los criterios de aplicación de las DMOT –Acuerdo Metropolitano 15 de 2006– para el suelo urbano de Medellín, se desarrolla en el apartado de los Aprovechamientos, Obligaciones y Usos del suelo urbano y rural de este documento.

2.2.1.3 Articulación del Sistema con los Retos y Apuestas

En el marco del proceso de revisión del POT de Medellín, concebido como el *POT de las Oportunidades*, el Sistema de Ocupación se configura como un eje estratégico para dar soporte normativo y operativo a las transformaciones que demanda Medellín. Su actualización no solo busca responder a los cambios territoriales, sociales, funcionales y ambientales identificados desde la adopción del Acuerdo 48 de 2014, sino también alinear su estructura y componentes con los retos y apuestas que orientan esta nueva etapa de planeación territorial.

El proceso de revisión parte de una visión que reconoce al POT como una herramienta clave para impulsar el desarrollo económico de Medellín, posicionar a Medellín como un distrito competitivo a nivel regional y global, y promover el bienestar social, ambiental y territorial. En este sentido, el Sistema de Ocupación debe responder a **tres grandes retos** estructurales: (i) consolidar el POT como un instrumento para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación –en adelante CTI–; (ii) fortalecer la resiliencia climática del territorio; y (iii) habilitar condiciones para un crecimiento económico sostenible e inclusivo.

Frente al reto de **consolidar a Medellín como Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación**, el Sistema de Ocupación debe identificar las actividades CTI y direccionar la localización y desarrollo de nuevos ecosistemas productivos, habilitando suelo normativamente apto para actividades científicas, tecnológicas, culturales, turísticas y creativas. Para ello, se requerirán ajustes en los usos del suelo, los aprovechamientos urbanísticos en articulación con la estructura de centralidades y las estrategias de áreas de tratamiento especiales.

En cuanto al reto de la **resiliencia climática**, el Sistema de Ocupación debe dar respuestas concretas desde la normativa urbana y rural, teniendo en cuenta las condiciones ambientales y territoriales específicas de Medellín, como la exposición a deslizamientos, inundaciones, la fragmentación del suelo y la presión sobre áreas rurales y ecosistemas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estratégicos. La revisión debe orientar una ocupación del suelo más eficiente, segura y sostenible, que limite la urbanización en zonas de alto riesgo, proteja las áreas ambientalmente sensibles y favorezca la adaptación de Medellín al cambio climático. Esto implica incorporar de manera efectiva los determinantes ambientales en la regulación de ocupación del suelo, de forma que los tratamientos, usos, aprovechamientos y obligaciones se ajusten a las capacidades reales del territorio y promuevan una planificación compatible con la resiliencia y la sostenibilidad ambiental.

Finalmente, y frente al crecimiento económico, el Sistema de Ocupación debe facilitar un desarrollo urbano equilibrado, mediante parámetros normativos que habiliten suelo para vivienda, servicios, infraestructura y actividades productivas, promoviendo un aprovechamiento racional del suelo y contribuyendo a generar empleo, inversión y bienestar colectivo.

Las apuestas que guían esta revisión buscan transformar el POT en una herramienta más cercana, comprensible y efectiva para todos los actores del territorio. Se propone un **POT financieramente viable**, que permita ejecutar las intervenciones previstas y movilizar recursos para la gestión urbana y rural. Asimismo, se plantea como un instrumento orientado al cuidado y bienestar de sus habitantes, promoviendo un **hábitat digno, diverso, equitativo y sostenible.** Finalmente, se apuesta por un POT entendido como un acuerdo social que fomente la legalidad, fortalezca la corresponsabilidad ciudadana y promueva una cultura de cumplimiento normativo.

En este marco, el Sistema de Ocupación desempeña un papel fundamental como estructura normativa que traduce estas apuestas en reglas claras para la gestión del suelo. Su revisión permitirá establecer condiciones que respalden la viabilidad financiera del POT, mediante parámetros de aprovechamiento coherentes con la capacidad de soporte del territorio y criterios proporcionales para la definición de cargas urbanísticas. Asimismo, contribuirá a mejorar la calidad de vida de la población mediante tratamientos urbanísticos, usos del suelo y normas que promuevan entornos habitables, diversos, mixtos y accesibles. Al clarificar y simplificar las disposiciones normativas, el sistema también contribuirá a fortalecer la comprensión del instrumento, su legitimidad social y el compromiso colectivo con su aplicación.

Bajo esta perspectiva, **los ajustes normativos, técnicos y funcionales del Sistema de Ocupación permitirán habilitar suelo para nuevas actividades económicas y productivas, facilitar la generación de vivienda digna y adecuada, modernizar los tratamientos urbanísticos y actualizar los parámetros de aprovechamiento en función de la capacidad real del territorio**. A su vez, se buscará simplificar su estructura normativa, mejorar su aplicabilidad y acercar su comprensión a la ciudadanía, avanzando hacia un instrumento de planificación más democrático, eficiente, transparente y pertinente.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.2 Subsistema de Centralidades

El Subsistema de Centralidades constituye un elemento fundamental dentro del Modelo de Ocupación definido en el POT de Medellín. El segundo componente de este modelo establece que Medellín se configura como *"2. Un territorio ordenado en torno a la estructura ecológica, interconectado al Subsistema de Centralidades, mediante un sistema de movilidad sostenible y de transporte público colectivo, que soporta el funcionamiento ambiental y espacial, propicia la productividad económica y la competitividad territorial y potencia la identidad y memoria colectiva"* (Acuerdo 48, 2014, artículo 9). (Subrayado fuera del texto original).

El Subsistema de Centralidades, en articulación con el Subsistema Habitacional y con las normas representadas en tratamientos, usos del suelo, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, conforma el Sistema de Ocupación del POT, el cual regula la organización del espacio privado.

La base técnica que sustenta el desarrollo del Subsistema de Centralidades está consignada en el Documento Técnico de Soporte - DTS, Formulación IVb, específicamente en los numerales *9.1 Subsistema de centralidades urbanas* y 9.2 *Centralidades rurales*. Su reglamentación se encuentra en los artículos 211, 212 y 213 del Acuerdo 48 de 2014, que abordan, respectivamente, su definición, clasificación y criterios de manejo. La delimitación espacial de estos contenidos está establecida en el Mapa protocolizado 20. *Subsistema de Centralidades.*

Alcance de la revisión para el Subsistema de Centralidades

De acuerdo con la normatividad vigente, en la presente revisión de mediano plazo del POT, los contenidos del Subsistema de Centralidades pueden ser ajustados en su totalidad, a través de las normas para el uso y aprovechamiento del suelo privado, las normas para la gestión del POT y sus instrumentos, y los proyectos contenidos en su programa de ejecución. En este sentido, se revisarán: la definición, la clasificación y los criterios de manejo del subsistema, tanto a la luz de las determinantes ambientales y los asuntos jurídicos emitidos desde 2014 a la fecha, como de nuevos estudios contratados en el marco de la presente revisión. Entre estos estudios se incluyen la evaluación del Modelo multipropósito (EAFIT, 2025), el análisis de Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas –ZMHU– (UPB, 2025) y el Estudio socioeconómico y cultural (UNAL, 2025)..El propósito es promover el desarrollo del distrito con criterios de regeneratividad territorial, enfoque de cuidados y de ciencia, tecnología e innovación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.2.1 Aspectos generales que orientan la revisión del Subsistema de Centralidades

En el marco de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el análisis del Subsistema de Centralidades requiere una lectura integral de los factores que inciden en su configuración y funcionalidad. Este capítulo presenta los principales aspectos estratégicos, normativos y técnicos que orientan dicha evaluación, con el propósito de fortalecer el subsistema, y responder al modelo de ocupación y a los nuevos desafíos urbanos y regionales.

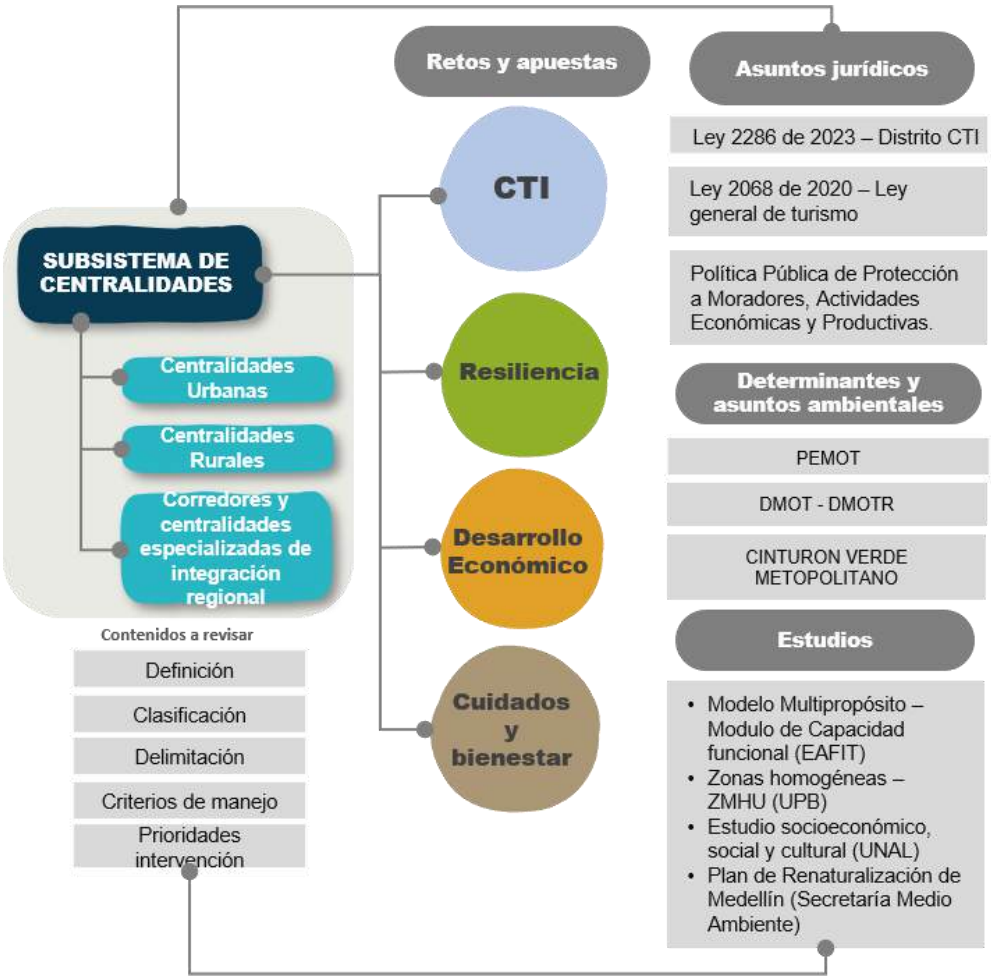
En la Figura 2-1 que se incluye a continuación, se sintetizan los retos y apuestas identificados para este proceso, los cuales incidirán en la conceptualización y en la definición de criterios de manejo de las centralidades urbanas, rurales y corredores especializados. Asimismo, se introducen las determinantes y asuntos ambientales, y los estudios técnicos considerados como insumos clave para la revisión del subsistema.

Estos componentes permitirán avanzar hacia una concepción del Subsistema de Centralidades más funcional y coherente con los objetivos del POT. El desarrollo de este apartado profundiza en cada uno de estos elementos, como base para su revisión y ajuste.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-1 Aspectos orientadores para la revisión del Subsistema de Centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.2.1.1 Determinantes de ordenamiento territorial con incidencia directa en el Subsistema

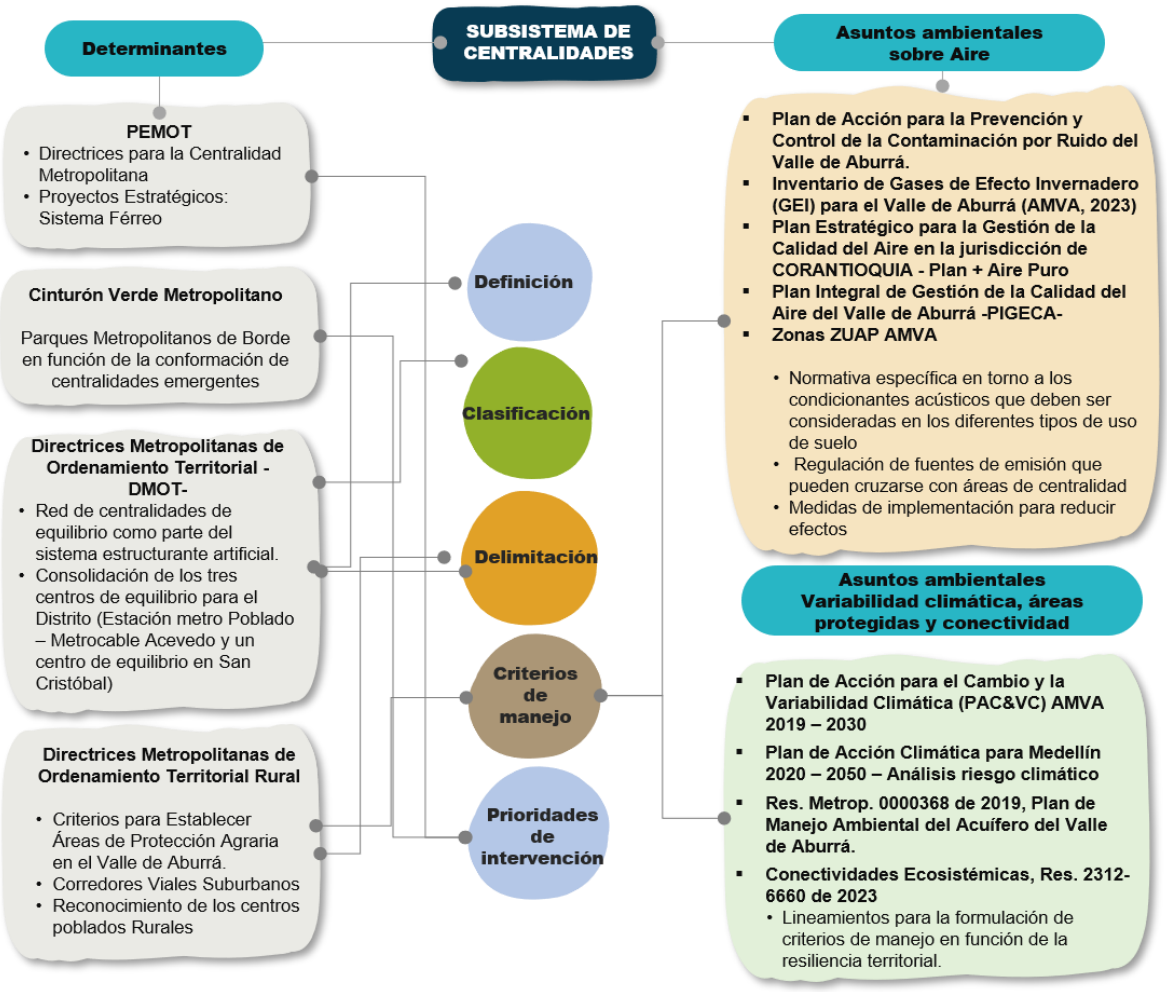
El Subsistema de Centralidades, como parte del Sistema de Ocupación del POT, está condicionado por un conjunto de determinantes territoriales y asuntos ambientales que inciden directamente en su configuración, delimitación y funcionamiento. Estos factores

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ejercen una influencia estructural en los procesos de conceptualización, estructuración y ajuste del subsistema en el marco de la planificación territorial.

La figura siguiente ilustra la articulación entre el Subsistema de Centralidades y las determinantes y asuntos ambientales que orientan su revisión en el mediano plazo, y establece su vínculo con los contenidos del subsistema: definición, clasificación, delimitación, criterios de manejo y prioridades de intervención.

Figura 2-2 Esquema Determinantes y Asuntos Ambientales.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.2.1.2 Retos y apuestas de la revisión

A la luz de los retos y apuestas que enmarcan la revisión del POT, el Subsistema de Centralidades se revisa desde su rol relevante como escenario para la consolidación del modelo de ocupación del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, la resiliencia territorial al cambio climático, el desarrollo económico y el cuidado y bienestar de los habitantes.

- **Ciencia, Tecnología e Innovación - CTI**: orienta la promoción de centralidades con vocación de conocimiento, en articulación con el Distrito CTI, según la Ley 2286 de 2023, *por medio de la cual se dictan disposiciones para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y se dictan otras disposiciones*.
- **Resiliencia territorial**: introduce consideraciones sobre mitigación y adaptación al cambio climático y gestión del riesgo, como variables clave para la planificación de las centralidades.
- **Desarrollo económico**: prioriza centralidades que integren dinámicas productivas, comerciales y logísticas en el territorio.
- **Cuidados y bienestar**: incorpora enfoques diferenciales y poblacionales, y reconoce el papel de las centralidades como nodos de acceso a servicios sociales y equipamientos.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-3 Enfoque de los retos y apuestas desde el Subsistema de Centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el marco de los retos y apuestas del proceso de revisión y ajuste del POT, los criterios de manejo, las prioridades de intervención y las normas del Subsistema de Centralidades deberán apuntar a:

- Impulsar **ecosistemas locales** de Ciencia, Tecnología e Innovación - CTI mediante espacios que fomenten el emprendimiento, la formación en habilidades digitales y la transferencia de conocimiento en cada centralidad, de acuerdo con su vocación y tendencia.
- Fortalecer la **resiliencia territorial al cambio climático,** mediante centralidades que integren soluciones basadas en la naturaleza, gestión del riesgo, mitigación y adaptación al cambio climático, a través de estrategias regenerativas y adaptativas a las condiciones del territorio.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Promover el **desarrollo económico inclusivo** de los habitantes mediante el fortalecimiento del comercio de proximidad, el impulso a emprendimientos locales y comunitarios y la articulación con sectores productivos estratégicos de cada territorio.
- Fomentar el **cuidado y el bienestar integral de los habitantes y el entorno natural** mediante la creación de entornos urbanos que promuevan la salud física y mental, la equidad en los servicios de cuidado y el acceso a espacios seguros, inclusivos y saludables para todas las personas.

Desde una visión integral, la revisión del Subsistema de Centralidades busca articular las funciones tradicionales de las centralidades con las nuevas dinámicas del territorio. En particular, la reciente declaratoria de Medellín como Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación posibilita concebir las centralidades como nodos que deben impulsar la localización de equipamientos y espacios complementarios a la investigación, la educación y el desarrollo tecnológico.

En el contexto de la declaratoria de Medellín como Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, mediante la Ley 2286 de 2023, es posible ampliar y fortalecer el rol estratégico del Subsistema de Centralidades en la vocación del distrito, pues esta determina que:

> *[…] Definirá los lineamientos, herramientas y espacios que promuevan el conocimiento científico y tecnológico, que contribuya al desarrollo y crecimiento del tejido social y los ecosistemas de la ciudad para consolidar instrumentos que fortalezcan la innovación, la productividad y la competitividad del Distrito. Igualmente, desarrollará e implementará programas y proyectos para la transformación digital del territorio, basados en la innovación, la gobernanza de datos y el fortalecimiento institucional. (Congreso de la República, 2023, artículo 19)*

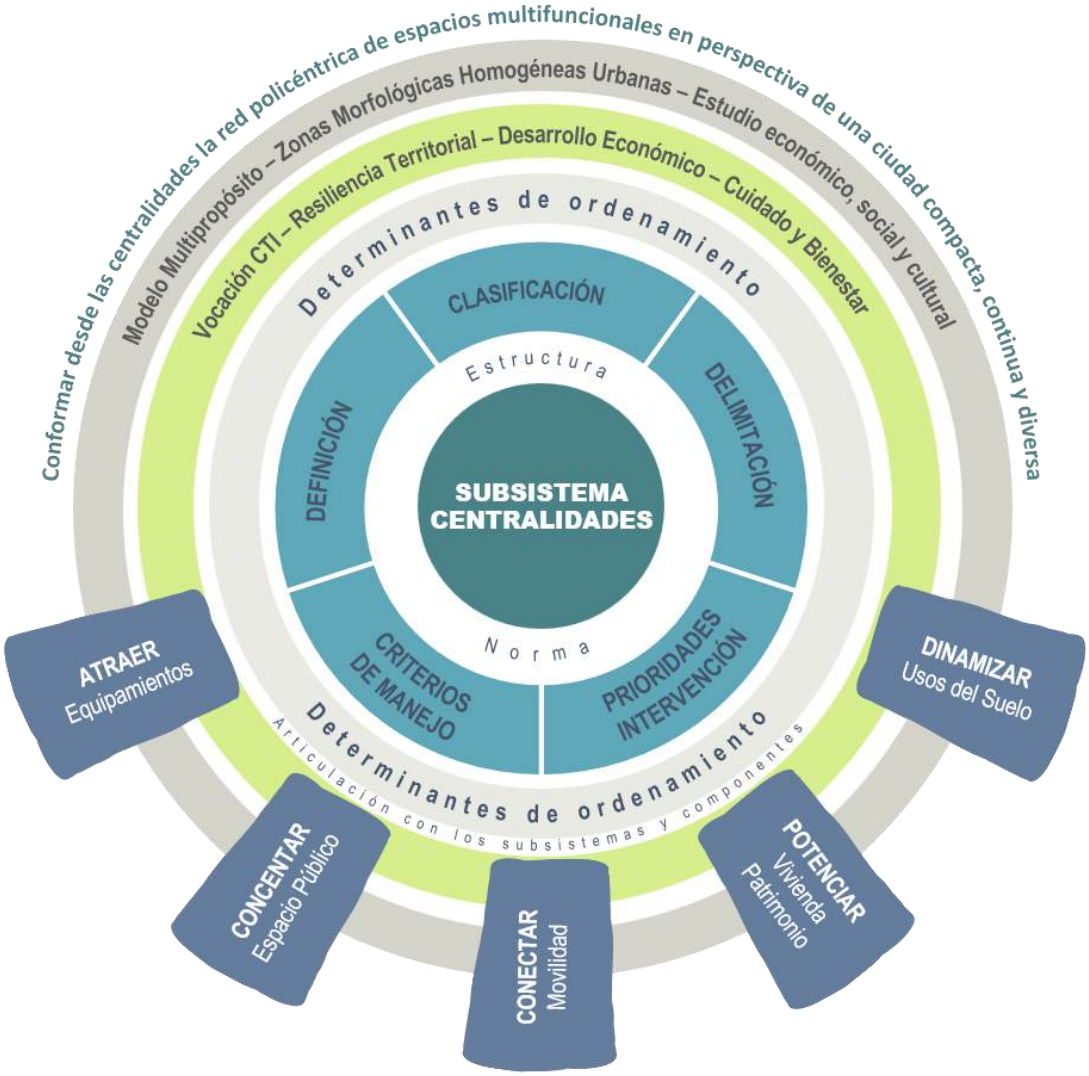
De este modo, las centralidades pueden consolidarse como nodos estratégicos que faciliten la localización de equipamientos y actividades orientadas al conocimiento, la innovación y la transformación digital del territorio y que promuevan la productividad y el fortalecimiento institucional del distrito.

Por otra parte, el **Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027** aborda los ecosistemas y entornos de cuidado como una estrategia para garantizar la equidad territorial y el bienestar colectivo. Este enfoque resalta la necesidad de integrar servicios esenciales en localizaciones estratégicas del territorio y promueve la creación de entornos accesibles e incluyentes que respondan a las necesidades de cuidado de la población, con especial atención a las mujeres, personas mayores y grupos vulnerables. En este sentido, las centralidades juegan un papel fundamental al actuar como espacios articuladores para la prestación de estos servicios, facilitan la redistribución de las tareas de cuidado y fortalecen

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

la cohesión social del territorio. Así pues, el Subsistema de Centralidades debe consolidar una visión integral y actualizada, que articule las dinámicas urbanas y rurales, potencie su rol en la vocación del distrito, de forma alineada con las demandas del territorio.

Figura 2-4 Esquema de la estructura de revisión del Subsistema de Centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En la Figura 2-4 se sintetiza la visión sistémica del subsistema en función de su desarrollo y consolidación, la cual muestra cómo las centralidades operan como nodos estratégicos en la red policéntrica del territorio, y cómo su ajuste debe responder tanto a los desafíos contemporáneos mencionados previamente como a la necesidad implícita de articularse con otros subsistemas –como los de espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamientos colectivos, movilidad, patrimonio cultural, vivienda– y componentes –usos del suelo– del POT.

Finalmente, se resalta que la revisión del subsistema no se limita a una actualización normativa, sino que implica redefinir el papel de las centralidades como espacios multifuncionales, capaces de concentrar servicios, dinamizar la economía, atraer dinámicas urbanas diversas y ofrecer condiciones equitativas para el bienestar ciudadano. Esta perspectiva refuerza el enfoque de ciudad compacta, descentralizada, cercana y diversa, que promueve una ocupación territorial más equilibrada, conectada y sostenible.

2.2.2.2 Definición del Subsistema de Centralidades

El análisis de Seguimiento y Evaluación realizado en el marco de la presente revisión, concluyó que el principal reto para el ajuste del Subsistema de Centralidades es fortalecer su conceptualización y definición de manera que integre y articule los componentes urbanos y rurales con equilibrio relacional, territorial y funcional entre ambas clases de suelo y al interior de los ámbitos que conforman el territorio, lo cual facilita su implementación.

Dado que existen diferencias estructurales entre el DTS y el Acuerdo 48 de 2014 en cuanto al manejo de las centralidades urbanas y rurales, la generación de la base técnica y jurídica para su revisión se abordará a partir de una estructura ajustada e integrada del subsistema. Esto permitirá optimizar el análisis y las conclusiones, y facilitará la formulación de los ajustes requeridos para cada uno de sus atributos, tanto para el suelo urbano como rural, incluyéndolos cuales incluyen: definición, clasificación, delimitación, criterios de manejo, prioridades de intervención e indicadores. Esto es posible debido a que la normatividad que enmarca el POT no establece restricciones para la formulación o el ajuste del subsistema en cuestión.

Se considera necesario que el ajuste planteado para el subsistema incorpore la reestructuración de las temáticas que se encuentran incluidas en el DTS, con el fin de aportar a un mejor y mayor entendimiento del subsistema. La estructura ajustada para la revisión se presenta en la siguiente tabla:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-2 Estructura del contenido del Subsistema de Centralidades del POT 2014 y propuesta de ajuste 2025.

ESTRUCTURA POT 2014		ESTRUCTURA DEL AJUSTE 2025
Numeral DTS Formulación POT 2014	**Artículo Acuerdo 48 de 2014**	
9.1 Subsistema de centralidades urbanas 9.1.1 Definición del Subsistema de Centralidades urbanas 9.2 Centralidades rurales	211. Definición del subsistema de Centralidades	• **Definición** del Subsistema de Centralidades • **Definición** de las Centralidades ○ Definición de las Centralidades Urbanas ○ Definición de las Centralidades Rurales • **Definición** de los elementos que interconectan y articulan las Centralidades
9.1.2 Clasificación del Subsistema de Centralidades urbanas 9.1.2.1. Criterios para la identificación de las centralidades urbanas 9.1.2.2. Criterios para la delimitación de las centralidades [urbanas] 9.1.2.3. Clasificación del Subsistema de Centralidades 9.1.2.4. Componentes del Subsistema de centralidades [urbanas] 9.1.3 Categorías del Subsistema de Centralidades [urbanas] 9.2.1 Jerarquización de las centralidades rurales 9.2.2 Clasificación de las centralidades rurales 9.2.4 Creación de nuevas centralidades	212. Clasificación del Subsistema de Centralidades 212. Clasificación del Subsistema de Centralidades, Parágrafo 1	• **Clasificación** de las Centralidades ○ Clasificación de las Centralidades Urbanas ○ Clasificación de las Centralidades Rurales • **Delimitación** de las Centralidades ○ Delimitación de las Centralidades Urbanas ○ Delimitación de las Centralidades Rurales ○ Delimitación de Corredores y Centralidades Especializadas de integración regional ○ Creación e incorporación de nuevas Centralidades
9.1.4 Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades [urbanas] 9.1.5 Prioridades de intervención del Subsistema de Centralidades [urbanas]	212. Clasificación del Subsistema de Centralidades, Parágrafo 2 213. Criterios de manejo del	• **Criterios de manejo** del Subsistema de Centralidades ○ Criterios generales de manejo del Subsistema de Centralidades ○ Criterios de manejo de las Centralidades Urbanas ○ Criterios de manejo de las Centralidades Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.2.3 Criterios de manejo de las centralidades [urbanas]	Subsistema de Centralidades.	○ Criterios de manejo de Corredores y Centralidades Especializadas de integración regional • **Prioridades de intervención** del Subsistema de Centralidades ○ Normas de las Centralidades Urbanas ○ Normas de las Centralidades Rurales • **Programas y proyectos** articulados con otros subsistemas • **Indicadores**

Cuando las palabras *urbana* y *rural* aparecen entre corchetes [ ], se debe a que el título del numeral en el DTS 2014 no las menciona explícitamente. No obstante, su contenido corresponde a una categoría específica de suelo.
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir de la estructura ajustada, expuesta anteriormente, la **definición del Subsistema de Centralidades** del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, comprende los numerales y artículos descritos en la siguiente tabla:

Tabla 2-3 Revisión respecto a la Definición del Subsistema de Centralidades.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numerales DTS Formulación POT 2014	9.1 Subsistema de centralidades urbanas 9.1.1 Definición del Subsistema de Centralidades urbanas 9.2 Centralidades rurales
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	211. Definición del Subsistema de Centralidades
Mapa protocolizado	Mapa 20. Subsistema de Centralidades.
Motivo de revisión	Existe desarticulación entre los componentes urbano y rural del Subsistema de Centralidades. No se identifica una definición general para el subsistema.
Necesidad de ajuste	Incorporar y precisar las definiciones de subsistema y de centralidades, con el fin de hacer integral el subsistema y reflejar los retos y apuestas de la revisión del POT.
Determinantes y asuntos ambientales	No Aplica.
Asuntos jurídicos	No Aplica.
Anexo	No Aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El artículo 211 del Acuerdo 48 de 2014 proporciona una definición general del Subsistema de Centralidades. Sin embargo, esta difiere del enfoque del DTS, donde la definición del subsistema se limita exclusivamente a las condiciones del suelo urbano, sin abordar su aplicación en el ámbito rural.

Según el DTS, el Subsistema de Centralidades está definido como una "*Red policéntrica de espacios multifuncionales de diferentes escalas, donde se articulan de manera sinérgica los elementos estructurantes del espacio público con la estructura socioeconómica urbana [1], generando tensión espacial y funcional en el territorio según su capacidad para la prestación de servicios y generación de flujos e intercambios de bienes y personas*".

El Subsistema de Centralidades definido en el POT vigente cuenta con atributos relacionados con su definición, delimitación, clasificación, jerarquización y criterios de manejo. A partir del análisis realizado en la etapa de Seguimiento y Evaluación, cuyas principales conclusiones son:

- La actual estructuración del subsistema adopta una perspectiva fragmentada al establecer, desde el inicio, una separación entre el enfoque, las definiciones y los atributos de las centralidades urbanas y rurales. Esta disociación limita la comprensión de las relaciones funcionales y complementarias entre ambos tipos de suelo, las cuales son fundamentales para asegurar un territorio equilibrado y cohesionado. En consecuencia, se dificulta la integración efectiva de los bordes urbano-rurales y de las áreas de media ladera en la red policéntrica del territorio, lo que resta coherencia al propósito de consolidar el Modelo de Ocupación a partir del concepto de ciudad compacta, continua y diversa.
- La codependencia del subsistema con las acciones que se establecen tanto en el Sistema Público y Colectivo como en los Usos del suelo puede ser interpretada como una debilidad, ya que se hace más complejo el alcance de los objetivos propios del subsistema por no contar con las herramientas suficientes que le den autonomía.
- La metodología para la definición del subsistema obedece a la lectura del territorio a través de indicadores como el *Índice de centralidad,* que define la aglomeración en el territorio de los mayores *Índices de capacidad funcional* detectados en el territorio. Al respecto, se estima necesario abordar el subsistema con objetivos y apuestas de ordenamiento que contribuyan a la consolidación del modelo de ocupación.

[1] El artículo 211 del Acuerdo 48 de 2014 recoge esta misma definición, agregando la palabra "*rural*".

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Los contenidos del Acuerdo son suficientes, dado que no existe normativa que direccione específicamente el manejo de las centralidades en el ejercicio de la planificación territorial.

El fortalecimiento y la consolidación del Subsistema de Centralidades requiere, además de un análisis detallado de sus atributos en un momento específico, la formulación de objetivos estratégicos alineados con sus tendencias y vocación. Estos deben contribuir de manera efectiva a la materialización del modelo de ocupación territorial, y garantizar una articulación coherente con los demás componentes del ordenamiento. Al mismo tiempo, el subsistema debe desempeñar un papel clave como catalizador de acciones e intervenciones integrales que promuevan un desarrollo sostenible y armonioso para Medellín como “ciudad compacta y policéntrica”. Es decir, el Subsistema de Centralidades debe formularse no solo en función del estado actual, sino que debe anticipar necesidades y apuestas futuras para el territorio.

Con lo anterior, el ajuste de las definiciones ligadas a este subsistema se basará en los siguientes elementos clave:

- Los **retos y apuestas** trazados para el ajuste al POT: la consolidación territorial del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, la resiliencia territorial al cambio climático, el desarrollo económico y el cuidado y bienestar de los habitantes.
- El concepto de **red**, principio fundamental para la conformación del subsistema, en el que las centralidades actúan como **nodos**. Complementariamente, el Subsistema de Centralidades estará compuesto por: centralidades urbanas, centralidades rurales y elementos que las interconectan y articulan, tales como corredores y centralidades especializadas de integración regional, interconectadas y jerarquizadas de acuerdo con su vocación y función en los ámbitos territoriales. Es decir, el Subsistema de Centralidades se compone de una red de nodos que cumplen funciones de acuerdo con el ámbito en el que se ubican.
- Un **equilibrio relacional, territorial y funcional** que integre y articule sus componentes entre los suelos urbano y rural y al interior de los ámbitos de ciudad. De cara al desarrollo territorial, las interacciones, los vínculos de transporte y comunicación desempeñan un papel importante y deben desarrollarse en diferentes escalas. También deben mantener estrechas conexiones entre las centralidades rurales más pequeñas, las centralidades distritales (antes municipales) y la centralidad metropolitana, que puedan actuar como nodos de dispersión de los beneficios de lo urbano.
- La disponibilidad y proximidad que ponga al alcance del ciudadano la oferta de servicios sociales, vías y movilidad peatonal y en bicicleta con respecto a la vivienda y lugares de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

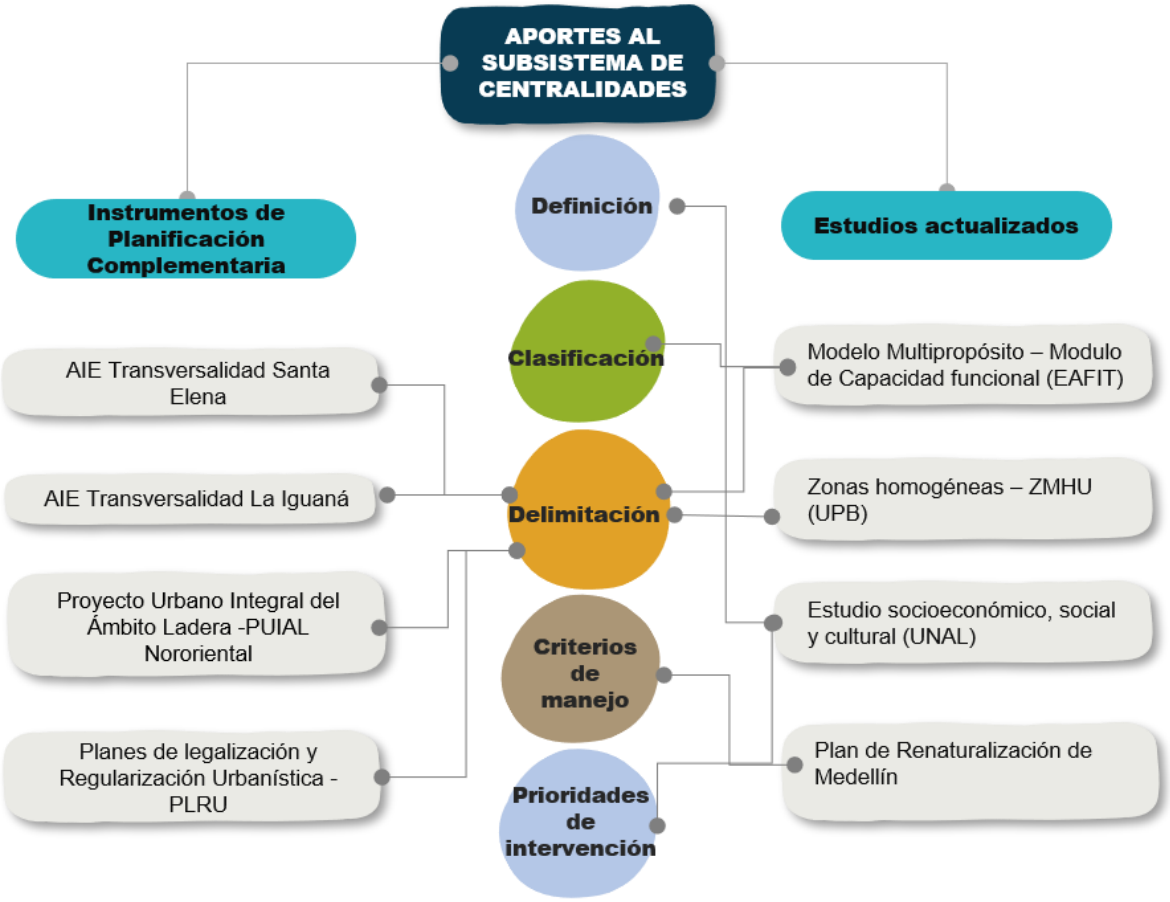
empleo y promueva que este acceso se garantice en condiciones de cuidado y bienestar.

- El enfoque Desarrollo Orientado al Transporte - DOT, “que permite mejorar las condiciones de accesibilidad y proximidad al sistema de transporte, a través de la ejecución de intervenciones integrales que propicien el desarrollo inmobiliario bajo condiciones de mixtura de usos y densificación comprende nuevas dinámicas de movilidad y accesibilidad multimodal” (JFP & Asociados- Derecho Urbano, 2024).
- Las centralidades emergentes por transformación digital, economía circular o innovaciones culturales.
- Enfoques de resiliencia territorial, mitigación y adaptación climática, especialmente en zonas de borde y media ladera.

La presente revisión de mediano plazo del POT retoma las propuestas de delimitación de las centralidades identificadas por los instrumentos de planificación complementaria desarrollados en el marco de la implementación del Acuerdo 48 de 2014. Las áreas identificadas en el AIE Transversalidad Santa Elena, AIE Transversalidad La Iguaná, Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera —PUIAL— Nororiental y los Planes de Legalización y Regularización Urbanística —PLRU— son tomadas en cuenta para la actualización de las centralidades, y sirven de fundamento para aquellas que requieren un ajuste en su delimitación. Estas propuestas se revisan y ajustan teniendo en cuenta los resultados de la actualización del módulo de Capacidad Funcional desarrollado por EAFIT y el resultado del Estudio sobre Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas —ZMHU— desarrollado por la UPB.

Dentro de los aportes también se tiene en cuenta el estudio socioeconómico, social y cultural desarrollado por la UNAL, como insumo para la identificación de vocaciones, tendencias y nuevas dinámicas que orienten la clasificación y la definición del subsistema. De igual forma, el Plan de Renaturalización liderado por la Secretaría de Medio Ambiente es un insumo importante para definir criterios de manejo específicos que aporten directamente al reto de resiliencia territorial (Figura 2-5).

Figura 2-5 Aportes al Subsistema de Centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.2.2.1 Definición de centralidades urbanas y rurales

La definición del concepto de **centralidad**, tanto en el DTS como en el artículo 211 del Acuerdo 48 de 2014, reconoce que *"las centralidades son lugares del territorio con una fuerte capacidad de atracción de personas, donde se producen elevados intercambios de bienes y servicios que actúan como espacios multifuncionales de diferentes escalas"*. (HYDRA Target Euro, 2008). A pesar de resaltar el papel de las centralidades como *espacios multifuncionales de diferentes escalas*, no contempla distinciones sobre lo que

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

deben cumplir según su localización en suelo urbano o rural, aspecto que debe fortalecerse a la luz de los retos y apuestas de la revisión del POT.

Una caracterización diferencial entre centralidades urbanas y rurales no solo permite reconocer sus particularidades y potencialidades asociadas a cada ámbito del distrito, sino que también abre la puerta a una visión más integrada y complementaria del subsistema. Al comprenderlas como componentes interdependientes de una red policéntrica, se fortalece la cohesión entre zonas consolidadas, áreas de borde y núcleos rurales, lo que promueve una ocupación más equilibrada y orienta la configuración específica de cada centralidad en función de su entorno, dinámica poblacional, vocación, potencial y tendencia económica y escala funcional.

Cada centralidad influye en su entorno inmediato y se relaciona con otras a través de la atracción de flujos y la conectividad. La interrelación del Subsistema de Centralidades con los demás subsistemas del POT permite la materialización de sus atributos: la presencia de equipamientos y la oferta de bienes y servicios son clave para atraer actividades y habitantes, mientras que los espacios públicos favorecen la permanencia y concentración de dinámicas urbanas. Así, de acuerdo con la escala y jerarquía de cada centralidad, se diseñan las acciones para que se potencien los atributos que les permitan **atraer**, **concentrar**, **conectar, dinamizar** y **potenciar** el desarrollo a escala de comuna y corregimiento, conforme a su vocación. Estos atributos corresponden a "*hipótesis*" para la formulación (Figura 2-6).



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-6. Atributos que definen las Centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

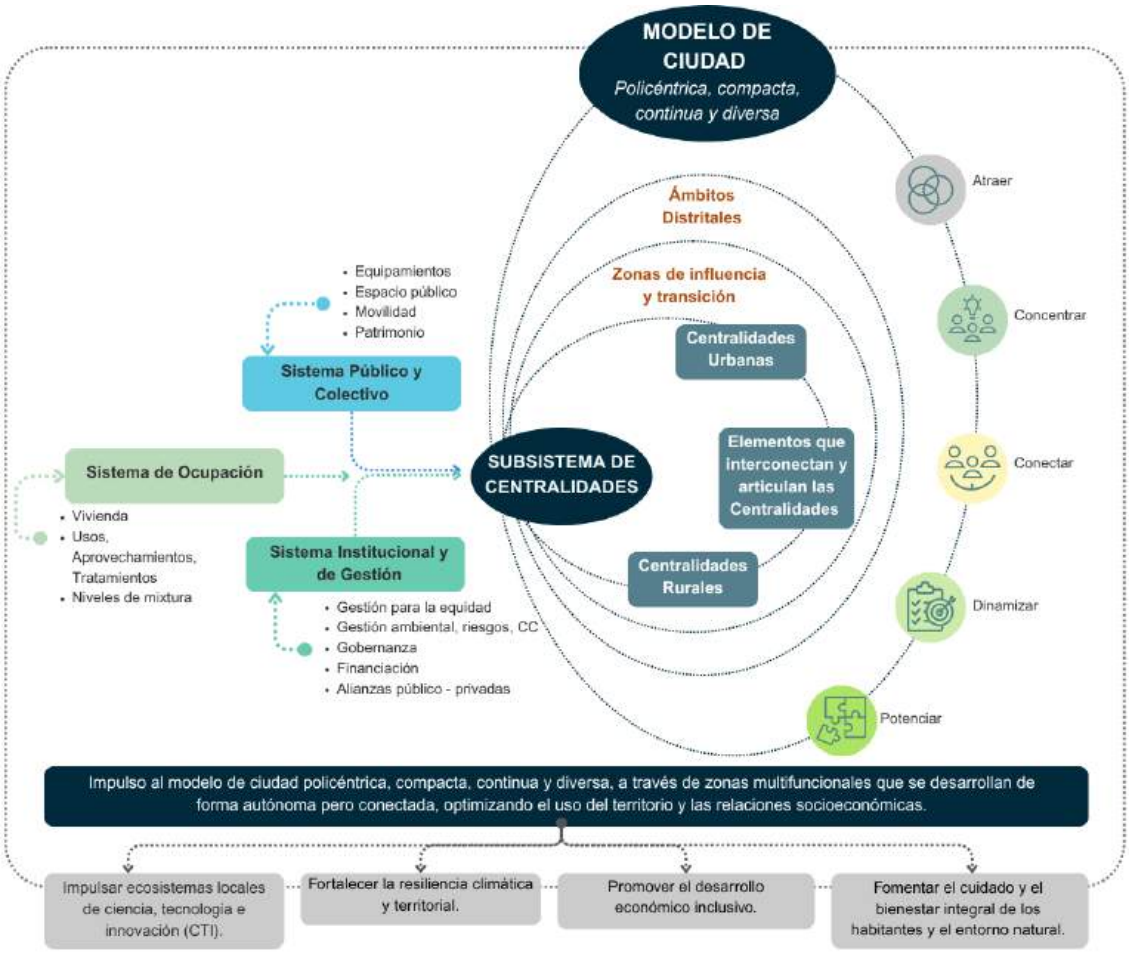
La **conexión entre centralidades urbanas y rurales** se garantiza mediante la intermodalidad de los sistemas de transporte, mientras que su consolidación se impulsa a través de los retos y apuestas planteados en la revisión del POT, mediante:

- Impulsar ecosistemas locales de ciencia, tecnología e innovación (CTI).
- Fortalecer la resiliencia territorial frente al cambio climático.
- Promover el desarrollo económico inclusivo e innovador.
- Fomentar el cuidado y el bienestar integral de los habitantes y el entorno natural.

Así, a través de las centralidades como zonas multifuncionales que se desarrollan de forma autónoma pero conectada y que optimizan el uso del territorio y las relaciones socioeconómicas, se apunta a afianzar el modelo de ciudad policéntrica, compacta, continua y diversa. (Figura 2-7).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-7. Interacción de los componentes del Subsistema de Centralidades para el logro de sus objetivos.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La definición de centralidad urbana debe ser ajustada en la Memoria Justificativa, así como la definición de centralidad rural, en cuyo caso se hará la articulación con los contenidos del Sistema de Ocupación que hacen referencia al componente Rural.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.2.2.2 Definición de Corredores y Centralidades Especializadas de integración regional

El numeral 9.2.5 del DTS, que forma parte del capítulo del Subsistema de Centralidades, se refiere a **corredores rurales** como una categoría asignada a vías rurales de primer o segundo orden por su relevancia como dinamizadores de la vida social y económica. Estos corredores propician el establecimiento de múltiples actividades y servicios y sirven como complementos y apoyo a las prácticas productivas propias del campo. Los corredores rurales incluidos son:

- Conexión vial Aburrá – Río Cauca (centro logístico de transporte de occidente)
- Corredor Carretera al Mar
- Corredor Silletero – Sajonia
- Corredor Armenia – Heliconia
- Corredores de Alta Mixtura
- Nuevo corredor Armenia y Heliconia

Si bien en el Acuerdo 48 de 2014 también se presentan dichos corredores rurales, éstos se ubican en el Capítulo V. Subsistema de Movilidad, en la categoría de Sistemas Articuladores de la Movilidad, artículo 163. En cuanto a los usos del suelo y los criterios de manejo para los Corredores rurales, se han formulado lineamientos en los artículos 415 y 416.

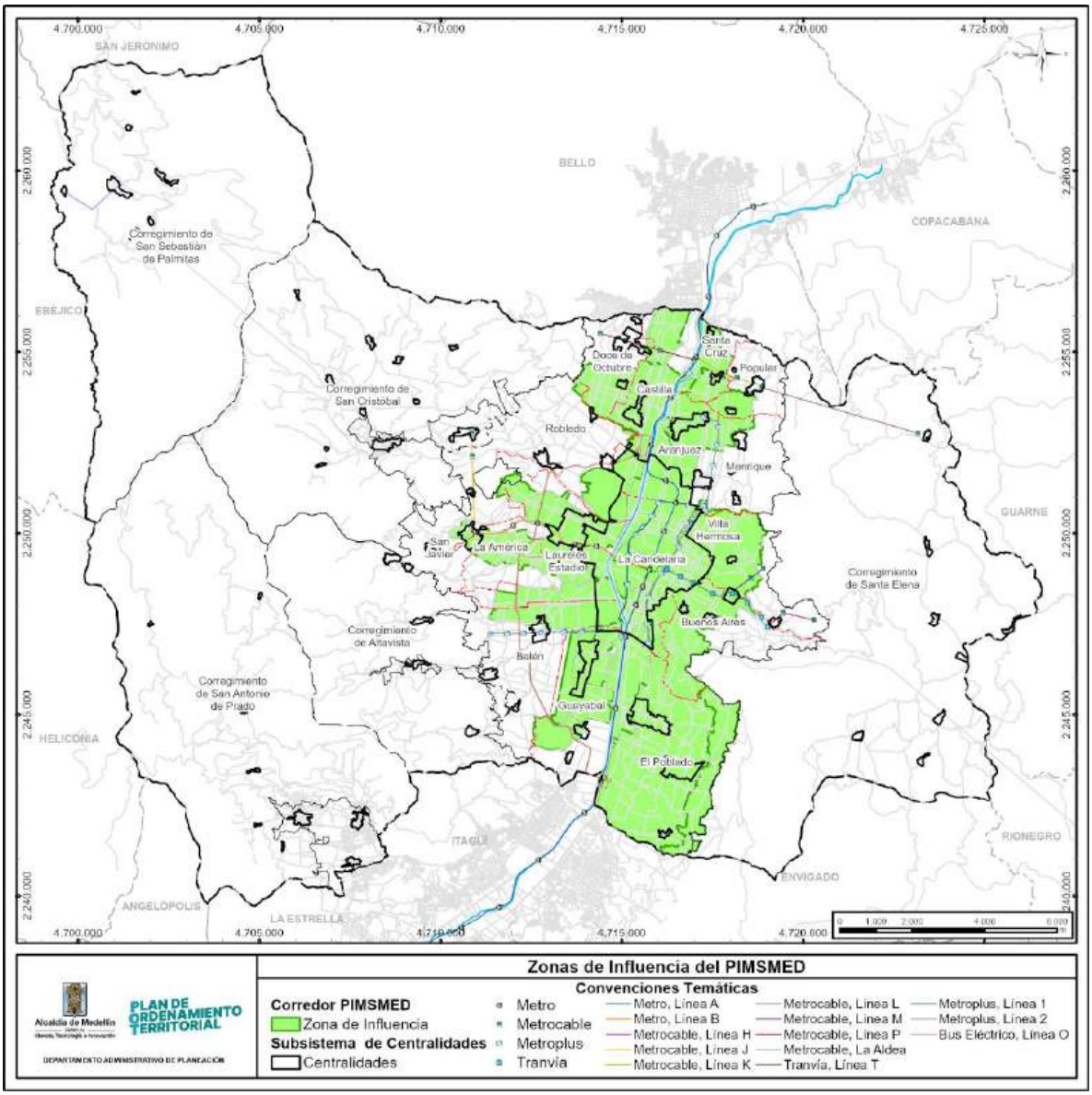
En cuanto al corredor **Conexión vial Aburrá – Río Cauca**, se han realizado avances en el análisis de su función y pertinencia como centro logístico de transporte de occidente, tanto en la formulación del Macroproyecto para el AIE Transversalidad La Iguaná como en el análisis predial para su factibilidad. Se ha concluido que como corredor suburbano es pertinente, pero no es factible la ubicación de un centro logístico en dicha zona. Esto se debe a que no existen lotes de oportunidad que permitan el establecimiento de las infraestructuras necesarias. Por otra parte, el PEMOT identifica, sobre el mismo corredor vial, la centralidad regional Santa Fe de Antioquia, posiblemente con el mismo espíritu, pero con una ubicación más estratégica desde el punto de vista regional.

Tal como se plantea en la revisión de la definición del Subsistema de Centralidades, este estará compuesto por: centralidades urbanas, centralidades rurales y **elementos que las interconectan y articulan**, tales como corredores y centralidades especializadas de integración regional, interconectadas y jerarquizadas de acuerdo con su vocación y función en los ámbitos territoriales. Así, se estima que estos corredores rurales se mantengan y se

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

complementen con otros que puedan resultar pertinentes en la fase de formulación, tanto en el suelo rural como en el urbano.

Figura 2-8. Zonas de influencia del PIMSMed.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el caso del suelo urbano, se cuenta con insumos técnicos relevantes como el Plan Integral de Movilidad Sostenible de Medellín – PIMSMed - y el Plan de expansión del Metro de Medellín. En ambos casos, se identifican zonas de influencia de ejes viales o de estaciones del Metro, que serán analizadas e incorporadas como parte del Subsistema.

2.2.2.3 Clasificación de las Centralidades urbanas y rurales

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-4 Revisión respecto a la Clasificación de las Centralidades urbanas y rurales.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numerales DTS Formulación POT 2014	9.1.3 Categorías del Subsistema de Centralidades (urbanas) 9.2.1 Jerarquización de las centralidades rurales
Artículo (s) del Acuerdo 48 de 2014	212. Clasificación del Subsistema de Centralidades
Mapa protocolizado	Mapa 20. Subsistema de Centralidades.
Motivo de revisión	Desarticulación en el Subsistema de Centralidades en lo que respecta a sus componentes en el suelo urbano y rural, debido a las diferencias en la clasificación por clase de suelo, lo cual incide negativamente en los resultados de tipo sistémico y el carácter multipropósito inherente a las centralidades.
Necesidad de ajuste	Corregir la clasificación del Subsistema de Centralidades de manera que contenga, de manera organizada y articulada, los elementos urbanos y rurales con sus diferentes jerarquías.
Anexo	No Aplica.
Determinantes y asuntos ambientales	No Aplica.
Asuntos jurídicos	No Aplica.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El Subsistema de Centralidades en el Acuerdo 48 de 2014 se compone de 78 centralidades clasificadas según los siguientes aspectos:

- **Carácter o función**: indica la actividad predominante (según el índice de centralidad del modelo multipropósito); incluye predominancia económica, predominancia dotacional o mixta (cuando hay equilibrio entre dotacional y económica).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **Orden y jerarquía**: la posición de cada centralidad dentro del subsistema se determina a partir de su nivel de mixtura funcional y su localización territorial. Esta diferenciación permite clasificarlas en nueve categorías que a su vez se agrupan en dos niveles jerárquicos, así:
  - **Primer orden**: centralidades metropolitanas y de ciudad.
  - **Segundo orden**: centralidades zonales, corregimentales, suburbanas nivel 1 y nivel 2, barriales, veredales y vecinales.

  Es necesario señalar que existe una diferencia en cuanto al número y la clasificación de Centralidades Rurales, entre el texto del Acuerdo 48 de 2014 y la Cartografía (Mapa 20 protocolizado) (Tabla 2-5). Acá se tiene en consideración lo definido en el Decreto 265 de 2022, según el cual, las inconsistencias cartográficas entre el mapa y el articulado, prevalece lo que se estableció en el documento.

Tabla 2-5 Diferencias entre Acuerdo y Cartografía sobre las Centralidades urbanas y rurales.

CLASE	ACUERDO	CARTOGRAFÍA
Corregimental	5 (se están repitiendo 2 en suburbano nivel 1. Santa Elena y Palmitas)	3
Suburbana nivel 1	4	4
Suburbana nivel 2	14 (hay dos que aparecen en la cartografía como veredales: Travesías y San José de la Montaña)	12
Veredal	15	17
Total	36 (sin contar las dos repetidas)	36

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

- Se destaca que, de las 18 centralidades suburbanas, han sido denominadas 4 centralidades como **Suburbana Nivel 1** y 14 centralidades como **Suburbana Nivel 2**, nomenclatura que responde a una tipología de suelo más que a una categoría funcional. Esta denominación puede generar ambigüedad en la interpretación del rol territorial de dichas centralidades, por lo que se recomienda revisar y ajustar su clasificación.

  Adicionalmente, se identifican centralidades vecinales, entendidas como áreas que concentran equipamientos básicos y actividades económicas de menor escala que las centralidades barriales. No obstante, desde el enfoque adoptado en esta revisión del Subsistema de Centralidades, se considera que dicha categoría no refleja adecuadamente el concepto de centralidad. Por ello, se propone reclasificarlas como

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

centralidades barriales cuando se ubican en suelo urbano, o como centralidades veredales cuando corresponden a suelo rural.

Estas revisiones buscan aportar mayor claridad y coherencia a la estructura del Subsistema, facilitar su aplicación en los instrumentos de planificación territorial y fortalecer la articulación funcional entre los distintos niveles de centralidad.

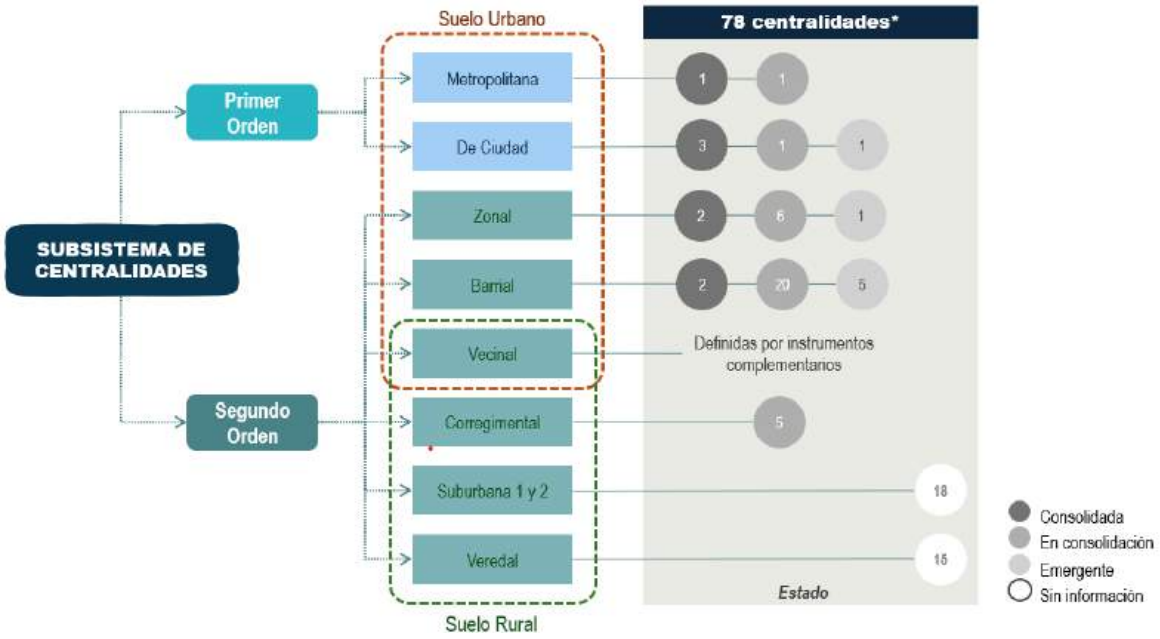
- **Estado**: este aspecto clasifica las centralidades urbanas en tres categorías —consolidadas, en consolidación y emergentes— según los rangos de valor del índice de centralidad. La evaluación se aplicó exclusivamente al suelo urbano, dado que no se dispone de información equivalente para el suelo rural. Sin embargo, se considera fundamental incorporar este análisis en la Memoria Justificativa, ya que el diagnóstico de la situación actual constituye un insumo clave para orientar acciones que promuevan la consolidación funcional de las centralidades rurales y su articulación con el sistema territorial.

  Es importante resaltar que la categorización se asignó a cada centralidad una vez que estas fueron identificadas y delimitadas. Dicha categorización se ha desarrollado con mayor profundidad para las centralidades localizadas en suelo urbano, al estar basada en el modelo multipropósito cuyo alcance se limita exclusivamente a dicho contexto. La clasificación de las centralidades rurales se encuentra asociada al uso de suelo y la clasificación de suelo donde se encuentran ubicadas. (Figura 2-9)



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-9. Clasificación del Subsistema de Centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Los principales insumos para este apartado se encuentran en los estudios de Modelo Multipropósito, en el cual se desarrolla de manera detallada el Índice de Capacidad Funcional y las Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas.

El Subsistema de Centralidades estará organizado y descrito de manera unificada para los suelos urbano y rural, con principios de equidad territorial en cuanto a su orden y jerarquía, al interior de las comunas en la zona urbana y los corregimientos en la zona rural. Sobre la clasificación referida al ***carácter*** *o* ***función*** –económica, mixta y dotacional–, asignados para todas las centralidades, excepto para las suburbanas y veredales, se debe ajustar en función de la necesidad de que las centralidades cumplan siempre un rol multifuncional, independientemente de su vocación o jerarquía.

La categorización sobre el ***estado*** de las centralidades, “consolidadas”, “en consolidación” y “emergentes”, se concibe como un atributo diagnóstico fundamental, que permite establecer un punto de partida para la definición de criterios de manejo, así como para la formulación de programas y proyectos orientados a fortalecer progresivamente su consolidación funcional.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En este marco, la Memoria Justificativa complementará dicho componente clasificatorio, abordándolo como base técnica para la formulación de criterios de manejo y estrategias de intervención. Asimismo, se asignará una calificación a las 36 centralidades rurales actualmente registradas como “sin información”, con el fin de garantizar una articulación directa entre el estado identificado y las acciones requeridas para su fortalecimiento territorial. La ruta para esta calificación se presenta más adelante en los apartados de delimitación y criterios de manejo.

Esta revisión busca consolidar una lectura integral del Subsistema de Centralidades, facilitando la toma de decisiones y la priorización de inversiones en función del nivel de desarrollo y potencial de cada centralidad.

Adicionalmente, en complemento a la clasificación del Acuerdo 48 de 2014, se considera pertinente proyectar zonas de influencia y transición entre las centralidades, que se apliquen a través de los usos, los niveles de mixtura, entre otros. También, en el caso de las centralidades de primer orden - metropolitana y de ciudad -, se proponen zonificaciones internas que permitan recoger en el planteamiento de la centralidad las apuestas de otras figuras o iniciativas, como los distritos creativos, entre otros.

La estructura de clasificación de las centralidades será formulada en la Memoria Justificativa, en articulación entre los Sistemas Público y Colectivo y de Ocupación.

2.2.2.4 Delimitación de las Centralidades urbanas y rurales

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-6 Revisión respecto a la delimitación de las centralidades.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numerales DTS Formulación POT 2014	9.1.2.1. Criterios para la identificación de las centralidades urbanas 9.1.2.2. Criterios para la delimitación de las centralidades [urbanas] 9.1.2.3. Clasificación del Subsistema de Centralidades 9.1.2.4. Componentes del Subsistema de Centralidades [urbanas] 9.2.1 Jerarquización de las centralidades rurales 9.2.2 Clasificación de las centralidades rurales 9.2.4 Creación de nuevas centralidades
Artículo (s) del Acuerdo 48 de 2014	212. Clasificación del Subsistema de Centralidades, Parágrafo 2
Mapa protocolizado	Mapa 20. Subsistema de Centralidades.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Motivo de revisión	Falta de claridad en los criterios de manejo y los usos del suelo que responden a la desactualización en la delimitación de las centralidades, tanto urbanas como rurales.
Necesidad de ajuste	Precisar y actualizar la delimitación de las centralidades, de acuerdo con los cambios ocurridos desde el 2014, de manera que respondan a las dinámicas actuales y tendenciales del territorio, a partir del índice de centralidad para suelo urbano, y la incorporación de metodologías adecuadas para suelo rural.
Anexo	No Aplica
Determinantes y asuntos ambientales	No Aplica.
Asuntos jurídicos	No Aplica.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La delimitación de las centralidades urbanas se explica en el DTS a través de un modelo espacial diseñado para el Distrito Especial de Medellín —Modelo de capacidad de soporte—, que integra un módulo cuyo objeto es el cálculo del *Índice de capacidad funcional*. Se entiende el resultado de este índice como la medida de la capacidad que tiene cada unidad espacial —lote— de satisfacer la demanda de bienes y servicios de su población en un área de influencia determinada.

El índice de capacidad funcional está compuesto por siete (7) indicadores simples, dirigidos a medir la capacidad socioeconómica de los elementos constitutivos de la estructura urbana. Su cálculo y representación espacial tiene como objetivo identificar aquellas áreas que pueden ser consideradas como centralidades, gracias a la convergencia de distintas características que favorecen las economías de aglomeración, como la concentración y diversidad de actividades económicas, la concentración de equipamientos y espacios públicos, la dotación de áreas públicas para la movilidad peatonal y la afluencia de vehículos y personas a través principalmente de los medios de transporte público.

En la revisión de la delimitación del Subsistema de Centralidades, además del Modelo de capacidad de soporte, un insumo fundamental corresponde a los desarrollos formulados en el marco de instrumentos de planificación complementaria, tal como lo estableció el Acuerdo 48 de 2014. En cuanto a las centralidades rurales, no se encuentra ni en el DTS ni en el Acuerdo la metodología aplicada para su delimitación.

A partir del Seguimiento y Evaluación de mediano plazo del POT, se concluye que la delimitación de las centralidades responde a la caracterización de las condiciones territoriales para la fecha de adopción del POT —2014— y que se requiere fortalecer la formulación propiamente dicha, lo cual se abordará desde los objetivos propuestos en la definición del Subsistema de Centralidades y en el marco de los retos y apuestas de la revisión.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.2.4.1 Ruta para la delimitación de centralidades urbanas y rurales

La revisión de la delimitación de las centralidades urbanas y rurales se basa en la incorporación de insumos técnicos y normativos como se muestra en la Figura 2-10. La actualización de la delimitación de las centralidades en el suelo rural debe avanzar hacia la definición de criterios que permitan delimitar centralidades que reconozcan y pongan en valor dinámicas socioambientales. Esto implica incorporar criterios de proximidad, accesibilidad multimodal y diversidad funcional en el contexto de ruralidad metropolitana.

Figura 2-10. Insumos para la revisión de la delimitación de centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Este proceso considera tanto la redelimitación de las centralidades actuales, como la delimitación de nuevas centralidades.

Índice de Capacidad Funcional

Mediante el proceso de evaluación, ajuste y actualización del Modelo multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito, la Universidad EAFIT presentó los resultados correspondientes al módulo de Capacidad Funcional —ICF — (EAFIT, 2025). Este módulo actualiza la metodología desarrollada en 2013 por la Universidad Pontificia Bolivariana — UPB— para evaluar la capacidad funcional del suelo urbano. La actualización incorpora

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

criterios como la diversidad y concentración de actividades económicas, la presencia de mixturas, la densidad de equipamientos y espacios públicos, así como la disponibilidad de áreas destinadas a la movilidad vehicular y al transporte público. Esta actualización permite identificar y valorar las centralidades urbanas con mayor precisión, lo que fortalece su rol estratégico en el sistema territorial.

La actualización metodológica del ICF introdujo un cambio sustancial al incorporar la proximidad como criterio transversal en la estimación de sus tres componentes: *dotación urbana, movilidad funcional y complejidad urbana*. Mientras que en ejercicios anteriores se privilegiaba la densidad de equipamientos e infraestructuras de transporte, el nuevo enfoque reconoce la importancia de que estos estén efectivamente al alcance de la población en términos de tiempo y distancia. Esta perspectiva permite aproximarse con mayor precisión a los requerimientos en términos de funcionalidad de la ciudad, considerando no solo la existencia de los servicios urbanos, sino también su accesibilidad efectiva.

Las estimaciones del ICF se encuentran en un rango entre 0 y 3, donde los valores más altos presentan una mayor funcionalidad que se caracteriza por mayor concentración y proximidad a espacios públicos efectivos y equipamientos, mayor concentración y proximidad al Sistema de Transporte Público Masivo y las rutas de TPC, mayor conectividad vial, así como mayor mixtura de usos y concentración de actividades económicas.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-11. Mapa actualizado índice capacidad funcional.



Fuente: Modelo multipropósito Medellín (EAFIT, 2025).

Los resultados muestran un patrón territorial donde la mayor funcionalidad se concentra en el centro tradicional, que actúa como centralidad metropolitana, y en sectores de la zona centro-occidental, particularmente en Laureles, Belén y La América, así como en áreas del sur como El Poblado y Guayabal. Estos territorios combinan una elevada densidad de equipamientos, buena accesibilidad al sistema de transporte masivo y una marcada mixtura de usos y actividades económicas (Figura 2-11). En contraste, amplias zonas del norte y nororiente de la ciudad, especialmente en comunas como Santo Domingo Savio, Popular, Santa Cruz y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Manrique, presentan los valores más bajos en los tres índices debido a la dispersión de dotaciones, la menor cobertura del transporte público y los menores índices de mixtura.

Figura 2-12. Mapa actualizado Índice dotación urbana.

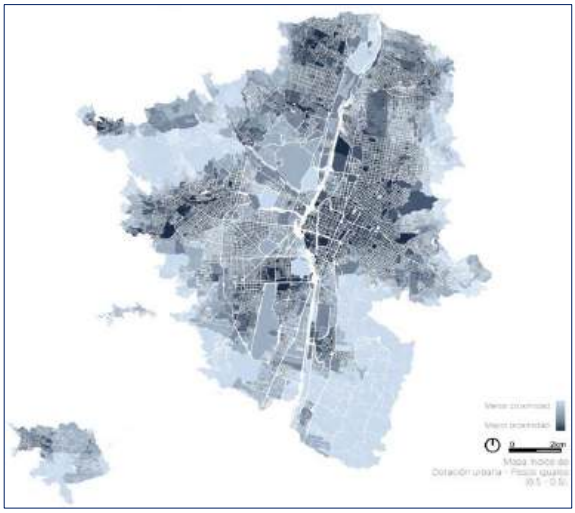


Figura 2-13. Mapa Actualizado índice Mixtura.

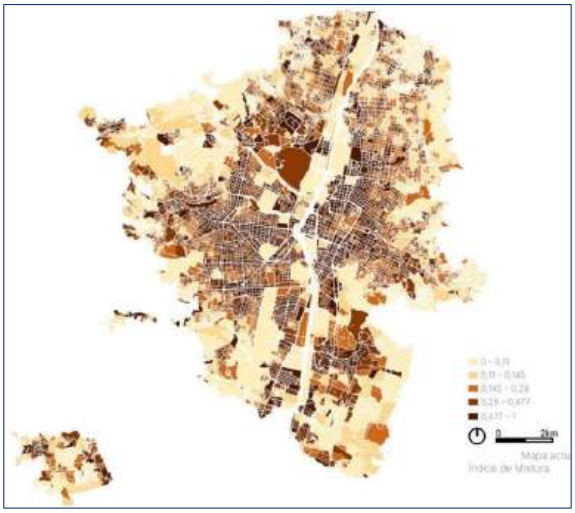
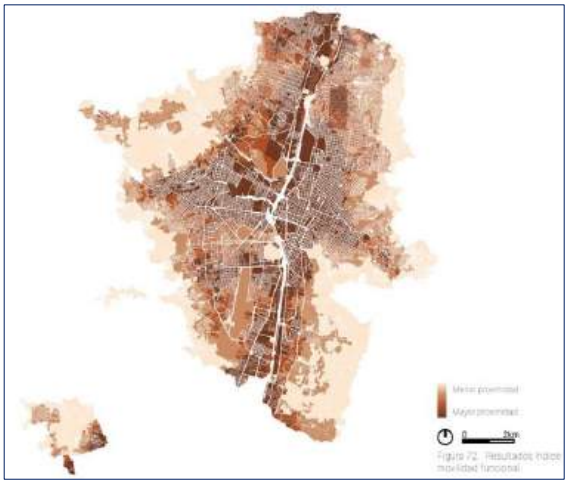


Figura 2-14. Mapa actualizado Índice Movilidad Funcional.

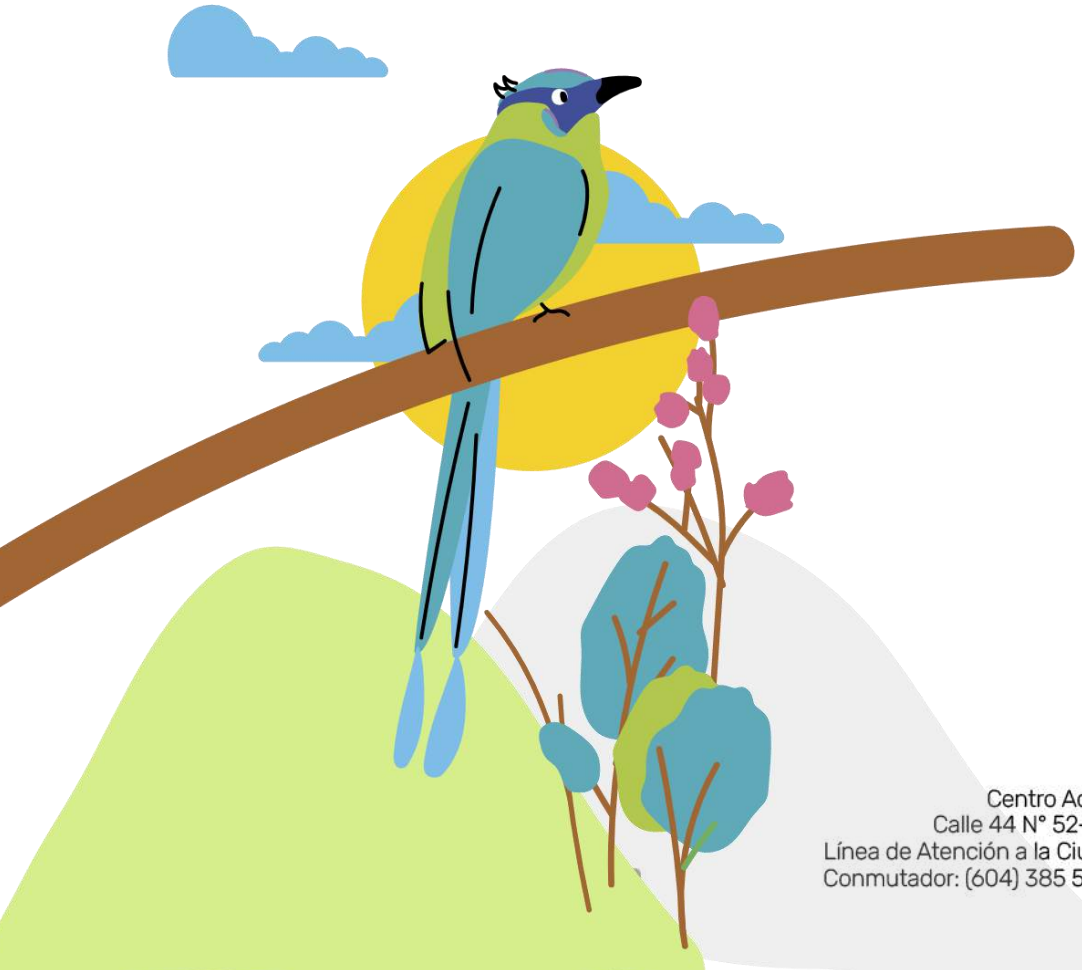


Fuente: Modelo multipropósito Medellín (EAFIT, 2025).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

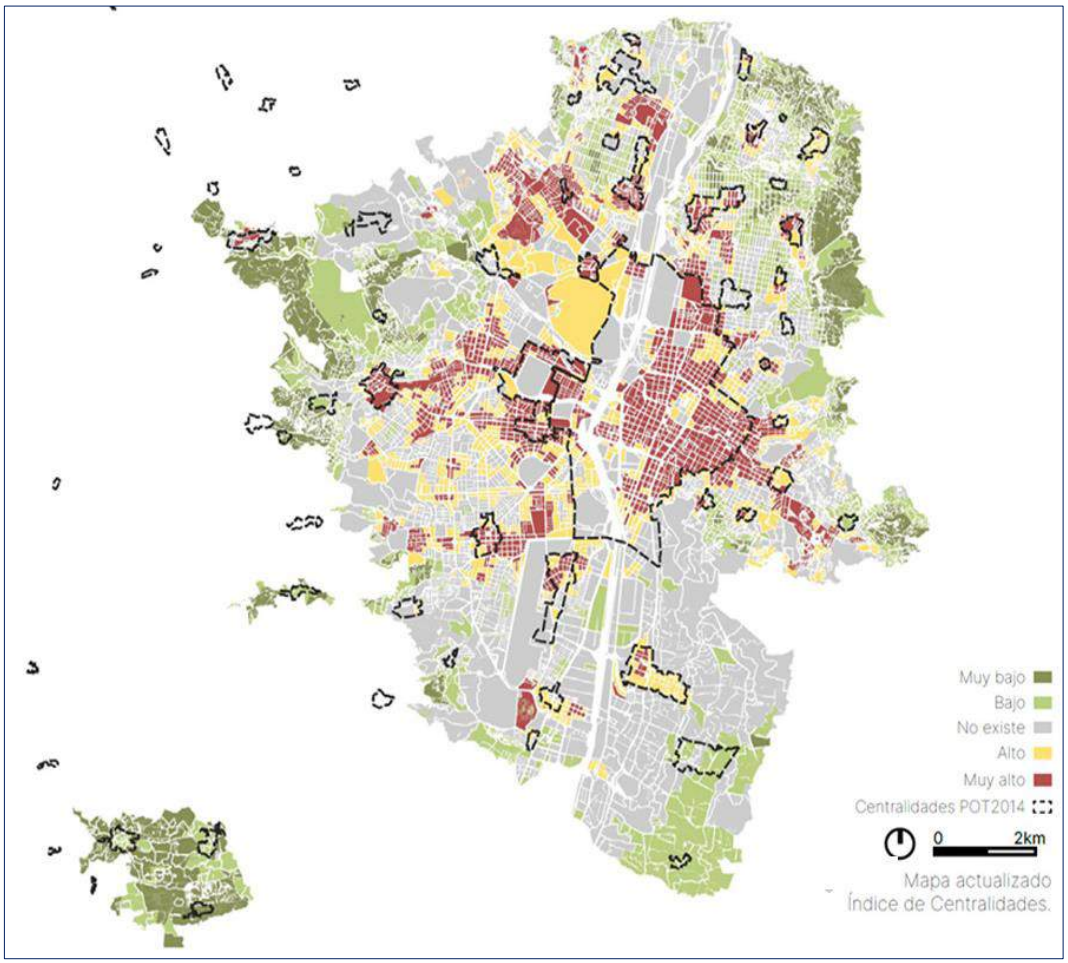
Los mapas permiten observar con mayor detalle estas diferencias y destacan en tonos más claros los sectores donde se concentran los principales déficits de funcionalidad urbana en términos de dotación, mixtura y proximidad a la infraestructura de movilidad.

En el caso del **Índice de Centralidad**, que sintetiza las concentraciones espaciales derivadas de los tres componentes del ICF, los rangos estadísticos permiten distinguir territorios según su intensidad funcional. Valores inferiores a -1,96 indican la presencia de puntos fríos —*cold spots*—, que se caracterizan por baja concentración de atributos urbanos; mientras que valores superiores a 1,96 corresponden a puntos calientes —*hot spots*—, donde se evidencian altas densidades de funciones urbanas. Estos últimos constituyen las zonas clave para la delimitación de centralidades dentro del sistema territorial.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-15 Mapa actualizado del Índice de Centralidad.



Fuente: Modelo multipropósito Medellín (EAFIT, 2025).

En la Figura 2-15, el mapa muestra la comparación entre la delimitación de centralidades realizada en 2014 y los resultados actualizados para 2025. Las variaciones en el índice de centralidad responden a cambios en uno o varios de los índices que lo componen, lo que ha generado tanto la consolidación de nuevas centralidades como la pérdida de capacidad funcional en otras. A partir de esta lectura es posible identificar cuáles centralidades requieren fortalecimiento en aspectos específicos para garantizar su sostenibilidad en el tiempo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El análisis comparativo del Índice de Centralidad entre los años 2014 y 2025 revela transformaciones significativas en la configuración y distribución de las centralidades dentro del territorio distrital. Sobresale la expansión de la centralidad metropolitana a lo largo del eje del AIE Transversalidad Santa Elena, que articula la centralidad existente de Miraflores y se extiende hasta el sector de Las Estancias. Esta evolución territorial pone en evidencia el papel estructurador del tranvía en la generación de nuevas dinámicas urbanas, así como en la consolidación de actividades que fortalecen la capacidad funcional del corredor.

Por otro lado, en la zona occidental se registra un crecimiento notable de la centralidad de Altamira, que abarca sectores de Robledo y San Javier, y se acompaña de nuevos focos de concentración incipientes en Laureles, Estadio y Belén. En estos últimos, la mixtura de usos y la accesibilidad urbana configuran un potencial de centralidades emergentes que requiere análisis en profundidad durante la fase de redelimitación, con miras a fortalecer la articulación funcional del sistema urbano.

En contraste, las centralidades ubicadas en los bordes urbanos son las que presentan mayores pérdidas en su capacidad funcional. Esta disminución se explica principalmente por los bajos niveles de proximidad al Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá (SITVA) y al transporte público colectivo, así como por los reducidos índices de complejidad urbana, que derivan de la escasa mezcla de usos y servicios y la limitada cercanía a equipamientos y espacios públicos. Este comportamiento se evidencia en centralidades como Santo Domingo, Popular, Santa Inés y Gaitán, en la comuna de Manrique, además de Campo Valdés, que, aunque no se ubica en zona de borde, también registra un descenso significativo en sus indicadores.

En el costado occidental se observan pérdidas funcionales en las centralidades del Doce de Octubre, con excepción de un punto de concentración que se mantiene activo en torno al Parque Juanes de la Paz. Adicionalmente, algunas centralidades presentan una pérdida parcial de funcionalidad que requiere un análisis más detallado para determinar si deben ser objeto de procesos de redelimitación. Entre ellas se destacan Villa del Socorro, Villa Guadalupe y San Blas en la zona nororiental, así como Guayabal y El Poblado. En este último caso, el retroceso en su consolidación se asocia con la disminución de los índices de movilidad funcional y con la baja proximidad a dotaciones urbanas y espacios públicos.

Por su parte, las centralidades de carácter corregimental muestran, en general, una reducción en su funcionalidad, que se atribuye a los bajos niveles de movilidad y de dotación urbana, lo que limita su capacidad para consolidarse como nodos efectivos de servicios y articulación territorial.

En síntesis, el análisis confirma que la funcionalidad urbana de Medellín se concentra principalmente en el centro, centro oriental, occidental y zona sur, mientras que el norte y los sectores de borde presentan condiciones estructurales de menor funcionalidad. Estos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

resultados permiten comprender con mayor profundidad las asimetrías territoriales existentes y subrayan la necesidad de focalizar las estrategias de fortalecimiento en las centralidades con menor desempeño, como paso fundamental hacia un territorio más equitativo en términos funcionales.

En este contexto, el Subsistema de Centralidades se configura como una oportunidad estratégica para incidir positivamente en las zonas con menor funcionalidad mediante el fortalecimiento de nodos existentes que se orienten al cuidado, el bienestar, los servicios esenciales, el comercio y las actividades productivas. Esto implica promover centralidades de proximidad que garanticen el acceso cercano a equipamientos de salud, educación y espacio público, que fortalezcan las vocaciones territoriales y que potencien la conectividad y la movilidad funcional.

Estado de consolidación de las centralidades rurales

El análisis del estado de consolidación de las centralidades rurales se establece como punto de partida para la definición de sus criterios de manejo. A diferencia de las centralidades urbanas, este aspecto no fue abordado en el POT (2014), lo que exige una aproximación metodológica específica. Para ello, se ha diseñado una metodología que permite evaluar el grado de consolidación de las centralidades en suelo rural mediante la calificación de variables vinculadas a tres atributos fundamentales para su funcionalidad: *atraer*, *concentrar* y *conectar*.

La Tabla 2-7 presenta los criterios definidos para el análisis de cada una de estas variables, con el fin de orientar la toma de decisiones en el marco de la planificación territorial.

Tabla 2-7. Criterios de calificación del estado de consolidación de centralidades rurales.

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DEL ESTADO DE CONSOLIDACIÓN DE CENTRALIDADES RURALES			
1. ATRAER			
1.1 EQUIPAMIENTOS	Equipamientos Básicos Sociales	Equipamientos de educación	Preescolar
			Educación básica (primaria, secundaria y media)
		Equipamientos de salud	Primer nivel de atención
		Equipamientos de recreación y deporte	Unidad deportiva satélite, desarrollo deportivo integral, escenario recreativo
		Equipamientos culturales	Teatros, cines, museos
			Centros de desarrollo cultural, parques bibliotecas, casas de la cultura

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

			Centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología
	Equipamientos Básicos Comunitarios	Equipamientos básicos comunitarios	Centros de integración o unidad básica de servicios
		Equipamientos de culto	Capilla, iglesia, templo, sinagoga, mezquita o similar
		Equipamientos de asistencia social	Equipamientos para la atención física y sicosocial
	Equipamientos de Seguridad y Convivencia	Equipamientos de fuerza pública	Equipamientos de policía
	Equipamientos de Infraestructuras	Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario	Plazas o galerías de mercado
			Acopios para la producción rural, puntos verdes
	Equipamientos Institucionales	Equipamientos institucionales locales	Institucionales distritales
1.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Servicios comerciales		Cuenta con servicios comerciales
2. CONCENTRAR			
2.1 ESPACIO PÚBLICO	Espacio Público Existente		Parque, parque cívico, plaza
			zona verde recreacional
			Mirador panorámico
2.2 PATRIMONIO	Bienes de Interés Cultural		Arquitectónico, urbanístico, paisajístico, arqueológico
	Potencial Patrimonial — LICBIC—		Bienes candidatos a patrimonio
3. CONECTAR			
3.1 MOVILIDAD	Equipamientos de Infraestructuras	Equipamientos de transporte público, colectivo y masivo	Terminales de transporte intermunicipal
			Depósitos o parqueaderos de transporte público
			Estaciones de transporte masivo o público colectivo
	Jerarquía Vial		Vía arteria
			Vía colectora
			Vía primaria rural
			Vía secundaria rural
	Movilidad Activa		Existencia de andenes
			Existencia de ciclorrutas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Rutas de transporte	Cobertura de rutas de transporte masivo o público colectivo
3.2 CONECTIVIDAD SOCIO-ECOSISTÉMICA	Potencial de conectividad ecosistémica	Potencial alto y medio en el Plan de Renaturalización
		Potencial de conectividad ecosistémica con territorios vecinos (Conectividad 2023)
		Áreas protegidas

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El análisis de estas variables se aplicará tanto a las centralidades rurales identificadas en el POT (2014) como al suelo rural en general, con el fin de identificar posibles centralidades emergentes que ameriten ser incorporadas al subsistema.

Instrumentos de planificación complementaria

Según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, la formulación de instrumentos de segundo y tercer nivel tiene incidencia sobre el Subsistema de Centralidades. En el contexto de la planificación multiescalar, los instrumentos de segundo nivel, como los Macroproyectos, los Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito Ladera —PUIAL— y el Distrito Rural Campesino —DRC— se tienen en cuenta en el análisis que se presenta a continuación.

Si bien los instrumentos de planificación complementaria formulados desde 2014 a la fecha no tienen alcance para modificar automáticamente el subsistema, han establecido propuestas para la configuración y delimitación de áreas funcionales estratégicas para el Subsistema de Centralidades, relevantes para el ajuste del POT.

Macroproyectos para las AIE Transversalidad Santa Elena y Transversalidad La Iguaná

Los macroproyectos para las AIE Transversalidad Santa Elena y Transversalidad La Iguaná desarrollaron el análisis de centralidades analizando los resultados arrojados por el Índice de capacidad funcional ICF y un análisis complementario en campo encontrando la relación entre las centralidades y su contexto inmediato, y considerando aspectos como las actividades económicas, la vocación del territorio y los procesos de desarrollo urbanístico identificados. Durante las visitas al territorio realizadas en el marco de estos instrumentos de planificación de segundo nivel, se identificaron dinámicas que no se reflejaron completamente en los modelos teóricos, como la situación emergente de nuevas actividades económicas, la consolidación en torno a equipamientos y espacios públicos, o las tensiones derivadas de nuevos procesos urbanísticos.

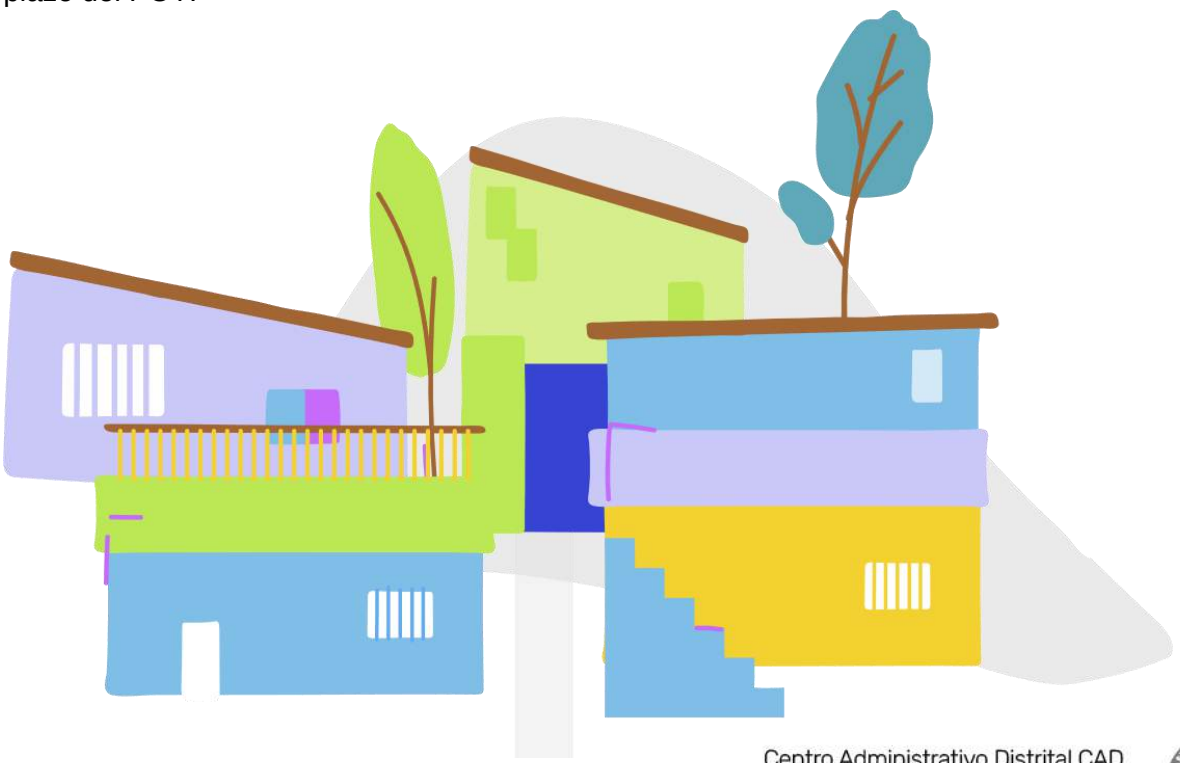
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para las propuestas de redelimitación de las centralidades existentes realizadas por los macroproyectos, se consideró la necesidad de precisar centralidades en un contexto urbano más integral; esto implicó revisar y proponer ajustes a los límites de las centralidades existentes, que en algunos casos solo consideraban el eje de la calzada como límite. La revisión buscó incluir una visión más completa de la sección urbana, que considerara todo el espacio comprendido entre los paramentos, así como la integración de espacios públicos y equipamientos próximos que aportan dinamismo y fortalecen la funcionalidad de las centralidades.

En la Figura 2-16 y la Figura 2-17 se presenta el resultado de estos análisis, donde se identifican, además de los elementos del Sistema Público y Colectivo dentro de la centralidad existente, las áreas con potencial emergente que serían objeto de adición a la centralidad.

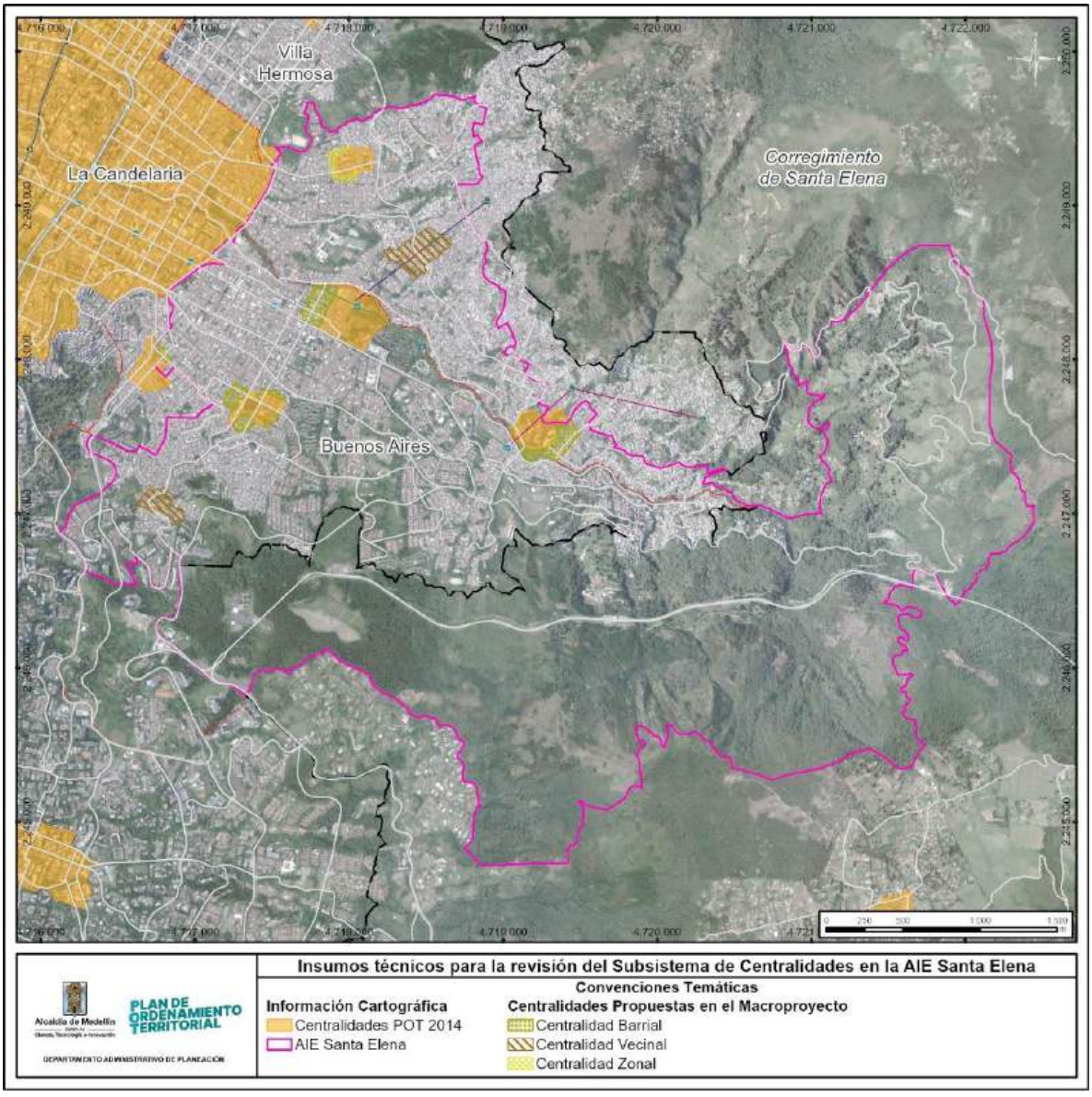
El macroproyecto para el AIE Transversalidad Santa Elena, adoptado mediante Decreto Distrital 1167 de 2023. *Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica AIE MED Transversalidad Santa Elena y se dictan otras disposiciones*, propone la estrategia de la redelimitación de las centralidades localizadas en su ámbito de planificación.

El macroproyecto para el AIE Transversalidad La Iguaná, actualmente en fase final de adopción, propone la estrategia de la redelimitación de las centralidades localizadas en su ámbito de planificación para que sea abordada en la actual revisión y ajuste de mediano plazo del POT.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

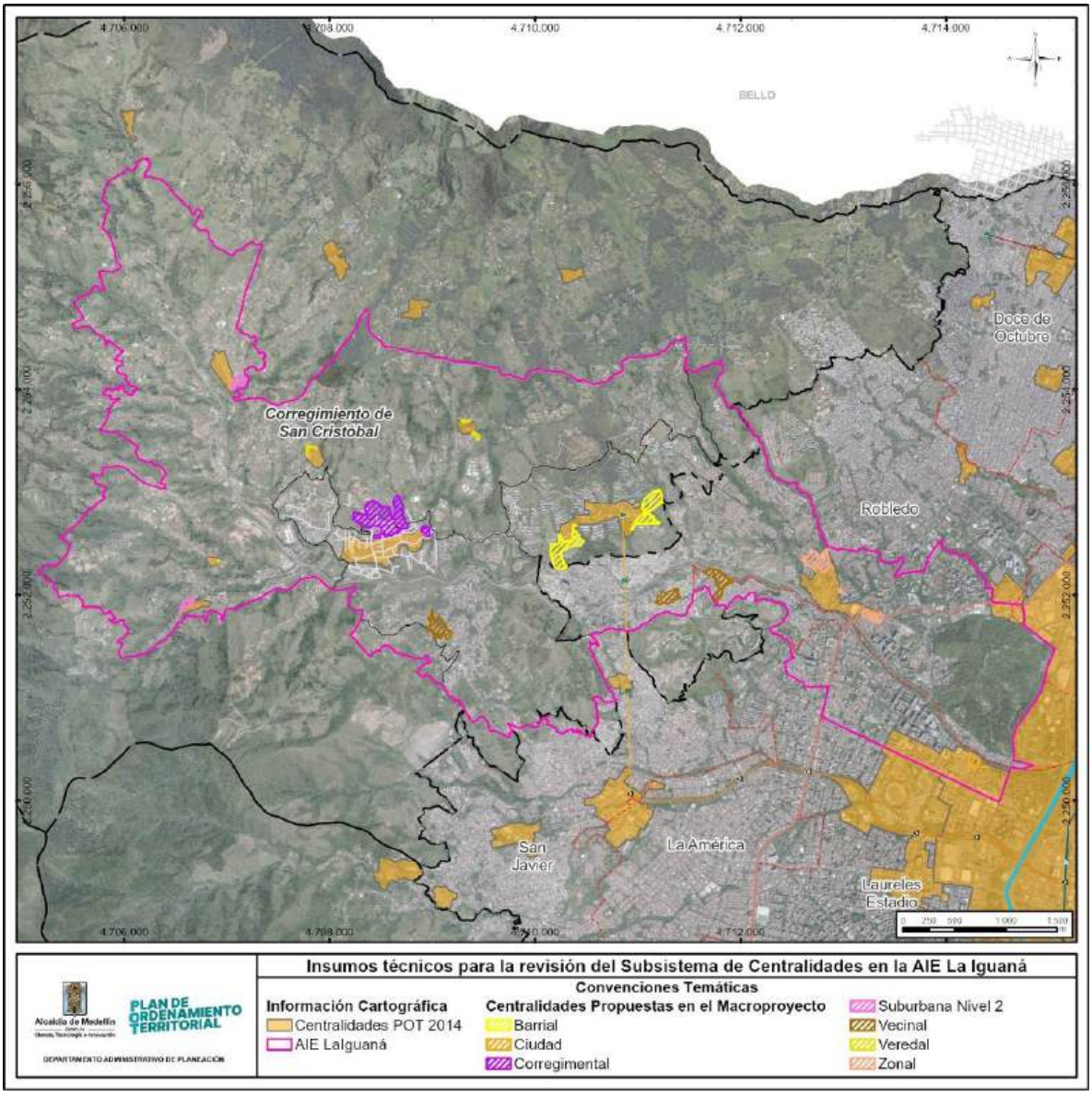
Figura 2-16. Centralidades existentes y áreas potenciales para la re-delimitación en el macroproyecto para el AIE Transversalidad Santa Elena.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025. A partir del DTS de Formulación Macroproyecto AIE Transversalidad La Iguaná, DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2025).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-17. Centralidades existentes y áreas potenciales para la re-delimitación en el macroproyecto para el AIE Transversalidad La Iguaná.



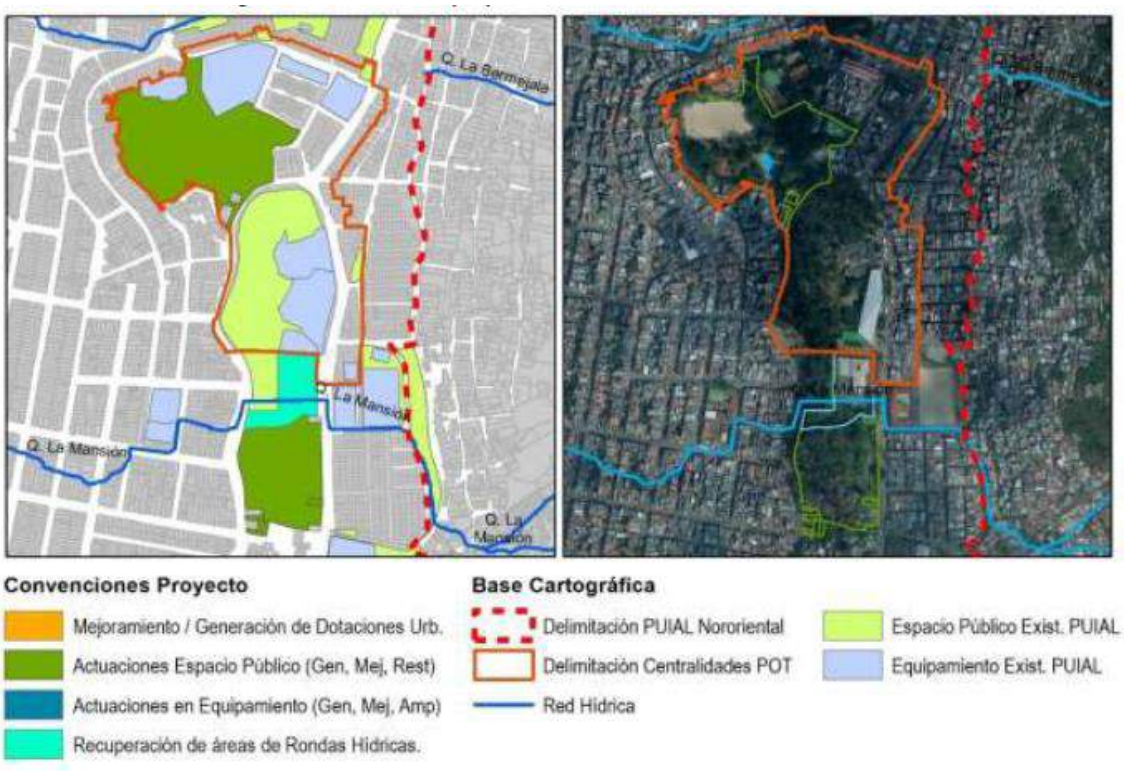
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025. A partir del DTS de Formulación Macroproyecto AIE Transversalidad Santa Elena, DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2025).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera -PUIAL Nororiental

A diferencia de los macroproyectos para las AIE Transversalidades Santa Elena y La Iguaná, el PUIAL Nororiental sí contó con la modelación e identificación del Índice de Capacidad Funcional (que se modeló en el año 2019 en el marco del PUIAL) y, a partir de sus resultados, propuso las diferentes actuaciones sobre el subsistema. El análisis se complementó con una lectura territorial y recorridos de campo. No obstante, los alcances normativos de los PUIAL no le permiten redelimitar las centralidades, pero en su análisis, plantean la necesidad de redelimitar la Centralidad Barrial San Blas.

Figura 2-18. Centralidades existentes y áreas potenciales para la redelimitación en el PUIAL Nororiental.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025. A partir del DTS de Formulación Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera Nororiental, DAP - Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad (2019).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas de desarrollo naranja

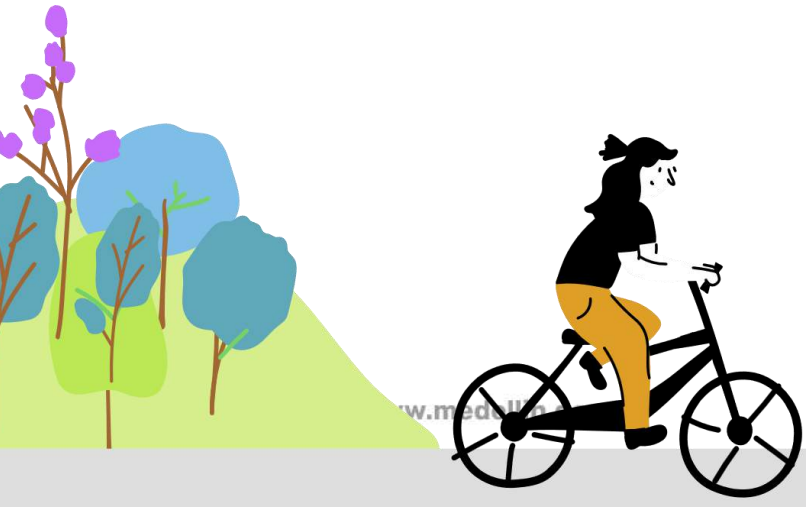
Se consideran adicionalmente figuras como los cuatro distritos económicos, creativos y culturales, declarados como tales por medio de actos administrativos en el marco de las Áreas de Desarrollo Naranja - ADN del Ministerio de Cultura. Estos territorios corresponden al Distrito Perpetuo Socorro y su ampliación al Barrio Colombia – BaCo-, el Distrito San Ignacio y Distrito Prado, localizados en la Comuna 10 La Candelaria, centro de Medellín. Además, Medellín cuenta con el Distrito Medellinnovation, localizado en el norte, y delimitado como tal, por el Plan de Ordenamiento Territorial y reglamentado en el Macroproyecto Río centro.

Actos Administrativos de declaratoria:

- **Perpetuo Socorro**: Resolución Distrital 2019501108887 de 2019.
- **Barrio Colombia**: Resolución 202250104226 de 2022.
- **San Ignacio**: Decreto Distrital 693 de 2021.
- **Prado**: Decreto Distrital 690 de 2021.

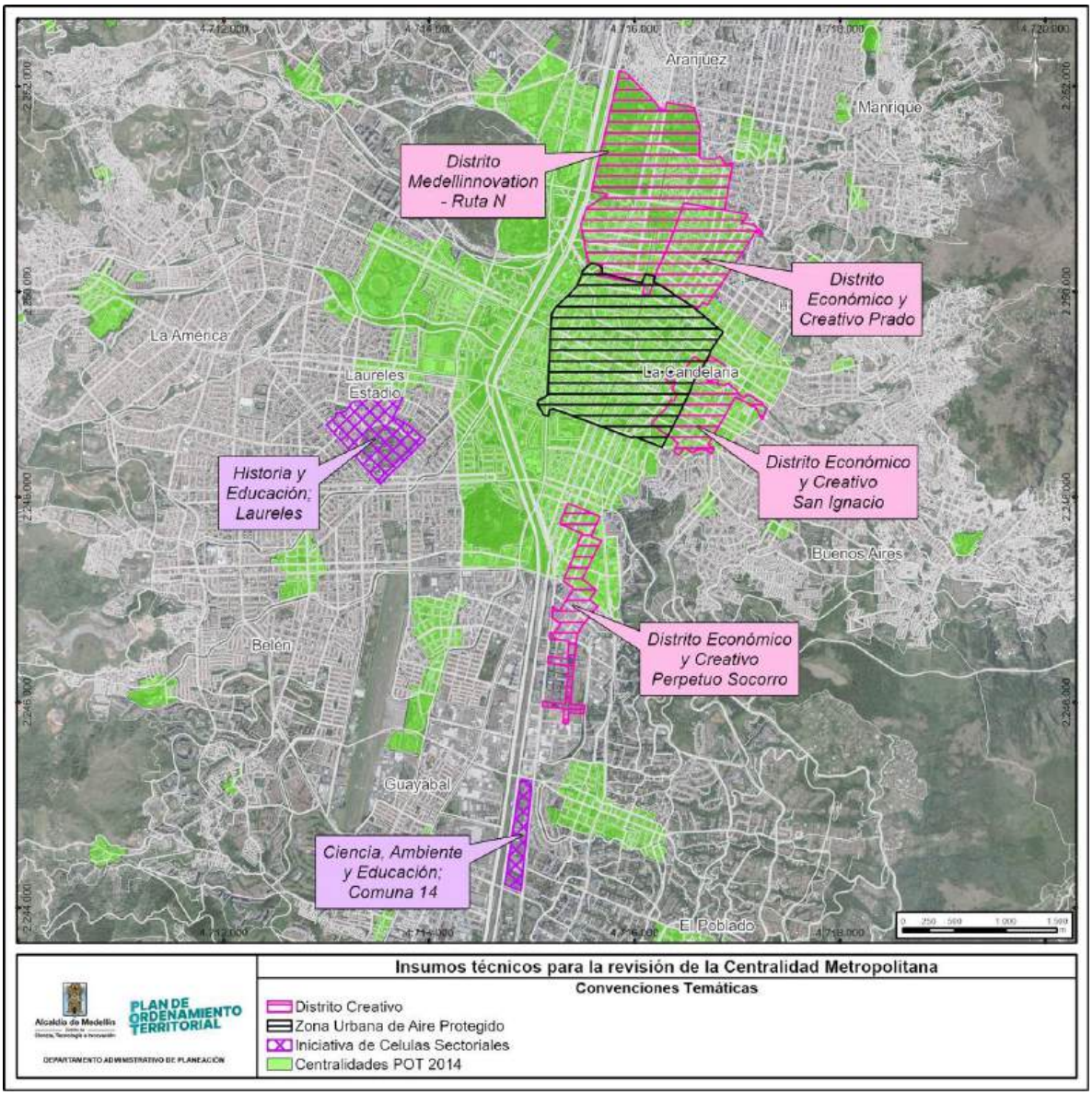
Adicionalmente, en la actualidad se desarrolla la formalización de otros Distritos Económicos, Creativos y Culturales tales como FutuMed en Laureles y Distrito Sur, y proyectos de gestión territorial como La Serpiente (Avenida La Playa) y el Corredor Junín.

Es de resaltar que estas figuras o iniciativas son compatibles con el concepto de centralidad y casi en su totalidad se superponen con la *Centralidad Metropolitana* (Figura 2-19) por lo que la revisión de su delimitación considerará una ruta para armonización y una su zonificación interna que permita articularla de manera efectiva con los atributos de usos, tratamientos, programas y proyectos. Asimismo, en esta incorporación será fundamental el análisis del Índice de Capacidad Funcional del Modelo Multipropósito.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-19. Traslape de la Centralidad Metropolitana con Distritos Económicos, Creativos y de Innovación.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nuevas vocaciones y tendencias

Especialmente para la reclasificación de las centralidades y para la identificación de nuevas, se tendrá en cuenta la lectura territorial de nuevas vocaciones o tendencias, obtenidas mediante recorridos en campo y de la información recolectada a través del proceso de Gobernanza Sectorial y Territorial.

En este caso se consideran:

- Iniciativas surgidas en el marco de Ciencia, Tecnología e Innovación y de Educación y Ciencia Ciudadana
- Nuevos equipamientos y espacios públicos
- Iniciativas asociadas a actividades de Historia, Arte y Turismo, como temas claves de ciudad.
- Entornos que permitan garantizar la incorporación de enfoques de cuidados y bienestar de la población.

2.2.2.5 Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-8 Revisión respecto a los Criterios de Manejo del Subsistema de Centralidades.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numerales DTS Formulación POT 2014	9.1.4 Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades [urbanas] 9.2.3 Criterios de manejo de las centralidades [urbanas]
Artículo (s) del Acuerdo 48 de 2014	212. Clasificación del Subsistema de Centralidades, Parágrafo 2 213. Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades.
Mapa protocolizado	Mapa 20. Subsistema de Centralidades.
Motivo de revisión	Desarticulación del Subsistema de Centralidades con respecto a los demás sistemas y subsistemas del POT, lo que impide hacer una lectura integrada y aportar al modelo de ciudad policéntrico.
Necesidad de ajuste	Precisar los criterios de manejo del subsistema y de las centralidades, con el fin de hacerlo integral y que refleje su orientación hacia los retos y apuestas del ajuste del POT.
Determinantes y asuntos ambientales	No Aplica.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Asuntos jurídicos	No Aplica.
Anexo	No Aplica.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Los criterios de manejo formulados para el Subsistema de Centralidades en el POT (2014) presentan diferencias entre el DTS y el Acuerdo. En el primer caso se presentan 5 lineamientos orientados a su articulación con los diferentes subsistemas del POT, mientras que en el Acuerdo se encuentran 8 criterios organizados en función de las categorías de las centralidades. En ambos casos son lineamientos genéricos supeditados a los de los demás subsistemas.

También se identifica que el Acuerdo no tomó en cuenta lo establecido en la *Tabla 8. Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades,* del DTS en su numeral 9.1.4. En este se establecían líneas específicas para el desarrollo de los criterios, por lo que en esta revisión se retomará lo establecido en la tabla mencionada analizar su pertinencia en perspectiva de lo planteado para el subsistema.

Los lineamientos de manejo para el Subsistema de Centralidades consideran la codependencia del subsistema respecto a las acciones que se establecen tanto en el Sistema Público y Colectivo como en los Usos del suelo, lo cual puede interpretarse como una debilidad, ya que se hace más complejo el alcance de los objetivos por no tener herramientas propias que le otorguen autonomía.

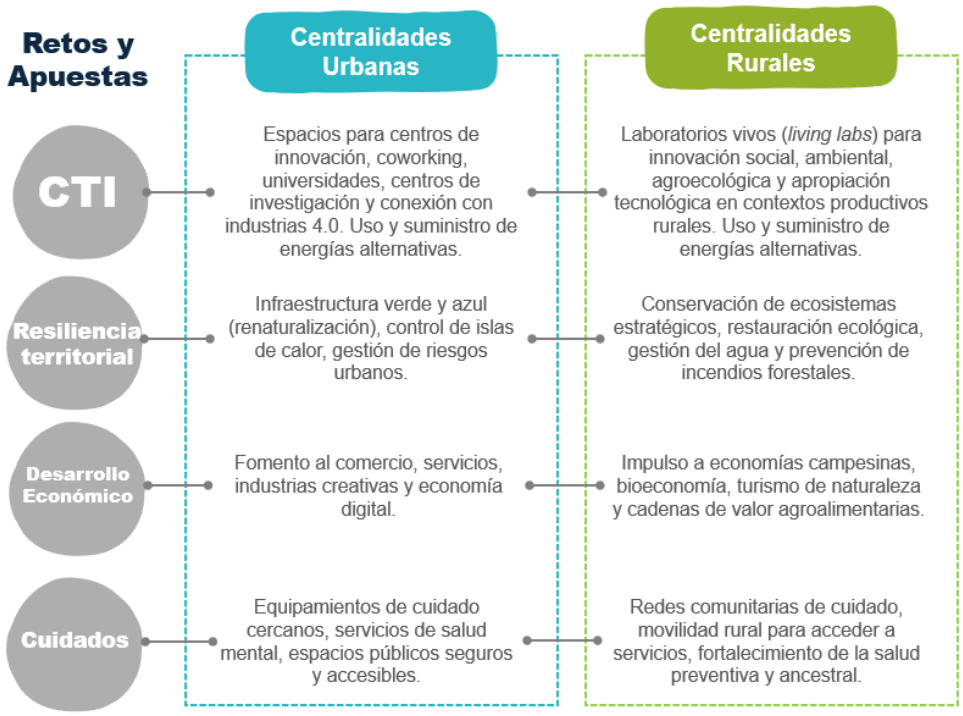
Como se ha reiterado, el Subsistema de Centralidades debe apuntar a impulsar el modelo de ciudad policéntrica, compacta, continua y diversa, a través de **zonas multifuncionales** que se desarrollan de forma autónoma pero conectada, para optimizar el uso del territorio y las relaciones socioeconómicas. Para este fin es necesario que el subsistema plantee criterios de manejo claros en función de su relación con los otros subsistemas, donde se especifique qué lineamientos se deben tener en cuenta tanto en el Sistema Público y Colectivo como en los Usos del suelo según la vocación, y la escala de las centralidades.

Elementos desde los Retos y Apuestas de la revisión del POT

La formulación de los criterios de manejo tendrá en cuenta los retos y apuestas propuestos para la revisión del mediano plazo, como parte de la visión multidimensional del POT, al considerar lineamientos que apunten a propósitos precisos para el tipo de suelo en que se ubiquen las centralidades, como se muestra en la siguiente figura.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-20. Bases para la definición de criterios de manejo de Centralidades urbanas y rurales en el marco de los retos y apuestas.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Elementos desde los instrumentos de planificación complementaria

En la formulación de los instrumentos de planificación complementaria, el Subsistema de Centralidades ha sido objeto de diversas estrategias, proyectos y acciones orientadas a fortalecer su funcionalidad y operatividad dentro del territorio. En el análisis de los aportes a considerar, se tienen en cuenta los instrumentos de segundo nivel adoptados, como los Macroproyectos y el Distrito Rural Campesino, que al integrar lecturas detalladas del territorio, han formulado propuestas que inciden en la consolidación, diversificación y dinamización del Subsistema.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-9. Aportes al Subsistema de Centralidades desde los instrumentos de planificación complementaria.

INSTRUMENTO	ESTRATEGIAS, PROYECTOS O ACCIONES	REFERENCIA
Distrito Rural Campesino -DRC	Calificación del suelo para desarrollo de vivienda nueva con preferencia para los moradores del DRC. Se podrán definir zonas para el desarrollo de proyectos de vivienda que no exceden las densidades rurales definidas por la autoridad competente y según el régimen de usos del Plan de Ordenamiento Territorial. Estas zonas podrán delimitarse en áreas de centralidad, en tratamiento de consolidación suburbana y eventualmente de consolidación, según sea el caso.	Artículo 20; Resolución 202250119479 de 2022
Macroproyecto AIE Río Sur	Desarrollo del principio de responsable mezcla de usos sumado a la promoción de la localización de nueva vivienda sobre el corredor del río que se soporta en el Sistema Público y Colectivo del macroproyecto.	Artículo 5. Objetivos, estrategias y acciones del Macroproyecto Decreto Distrital 1113 de 2023. Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Rio Norte, se deroga el Decreto Municipal 2077 de 2015, modificado por el Decreto Municipal 2480 de 2019, que lo adoptaron y modificaron, y se dictan otras disposiciones.
Macroproyecto AIE Río Centro	Configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI, vinculada al Río Medellín. Consolidar la centralidad metropolitana conformando un espacio de integración ciudadana, articulado al proyecto Parques del Rio, a partir de la reconversión de los frentes de agua sobre el río, con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala el fortalecimiento de las centralidades de menor escala alrededor de las estaciones. Desde la centralidad Metropolitana: Un Distrito que propicie espacios con alto valor agregado para el encuentro ciudadano, concentrando una oferta de servicios especializados y facilidades que promuevan el intercambio económico. Crear zonas de encuentro ciudadano en torno al espacio público y la concentración de usos del suelo que promuevan el intercambio económico e incentiven la transferencia de conocimiento entre actores, fortaleciendo con esto la centralidad metropolitana. El Modelo de ocupación buscará una centralidad con oferta de actividades económicas diversas, espacio público, equipamientos y vivienda: un lugar donde la gente viva, trabaje y disfrute, con una recuperación integral enfocada en tres procesos clave desde lo físico espacial: intervenir el espacio público, reordenar la movilidad e impulsar la vivienda con el fin de habitar nuevamente el lugar planificado, a través del	Artículo 9. Objetivos y Estrategias del Macroproyecto. Artículo 12. Modelo de Ocupación Artículo 14. Intervenciones y Proyectos Estratégicos Decreto Distrital 1166 de 2023. Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	desarrollo de Modelo de Ocupación del macroproyecto AIEMED RIOCENTRO. Nodo educativo y cultural: Configuración de centralidades urbanas especializadas, en este caso de carácter educativo y cultural en relación a parques del Río Medellín - Aburrá.	
Macroproyecto AIE Río Norte	Es importante reforzar las centralidades alrededor de las estaciones del sistema de transporte masivo, con oferta de usos diferentes a la vivienda y espacio público. Fortalecimiento de las centralidades de menor escala alrededor de las estaciones del sistema de transporte masivo de alta y mediana capacidad Metrocable Picacho. Construcción del Metrocable y sus estaciones y configurar nuevas centralidades en torno a éstas.	Artículo 11. Objetivos del modelo. Artículo 14. Intervenciones y proyectos estratégicos. 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.
Macroproyecto AIE Transversalidad Santa Elena	Se establecen los criterios de manejo para las centralidades vecinales, que se han de aplicar una vez se incorporen por el Plan de Ordenamiento Territorial las áreas con potencial emergente, conforme a lo establecido en los artículos 212 y 213 del Plan de Ordenamiento Territorial. La propuesta de criterios de manejo aplicables, su categorización por lineamientos, programa y proyecto, y la clasificación por tipología como: Estratégicos, localización y diseño, se desarrolla en el Título 4 del Documento Técnico de Soporte de Formulación en el numeral 4.2.1. Considerar aprovechamientos singulares para las centralidades, no solo los dados por los tratamientos donde se localizan. Revisar los programas SSEPOT de las centralidades a modo que su medición y seguimiento sea más eficiente	Artículo 34. Subsistema de Centralidades. Artículo 36. Criterios de manejo para el Subsistema de Centralidades. Decreto Distrital 1167 de 2023
Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera -PUIAL Nororiental	Uno de los proyectos más relevantes es el proyecto 1: Fortalecimiento de Centralidades, que tiene como objetivos principales mejorar el espacio público mediante la generación, mantenimiento o restitución, así como ampliar y reconfigurar equipamientos colectivos. Este proyecto también incluye la consolidación de la conectividad ecológica y la recuperación de rondas hídricas, lo que permite fortalecer las funciones ambientales y fomentar la sostenibilidad del territorio.	Resolución 201950124314 de 2019 [Departamento Administrativo de Planeación de Medellín]

Fuente: extraído de los decretos de adopción de los instrumentos referenciados DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2022, 2023).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Elementos para áreas cercanas al Sistema de Transporte Masivo de Medellín – Metro

A través del convenio suscrito entre el DAP y el Metro de Medellín se cuenta con lineamientos generales para el fortalecimiento de los criterios de manejo de la infraestructura de transporte, tanto en el subsistema de espacio público y encuentro ciudadano, el subsistema de equipamientos en la categoría de equipamientos de transporte y el subsistema de movilidad; específicamente desde la perspectiva de la gestión del suelo, la sostenibilidad financiera y el desarrollo ordenado del territorio en los entornos de la denominada “infraestructura de transporte”.

Adicionalmente, se propone avanzar en la incorporación de instrumentos como el Derecho Real de Superficie —DRS—, el aprovechamiento económico de las áreas asociadas a la infraestructura de transporte y otros mecanismos de captura de valor del suelo, con el fin de habilitar modelos de gestión más sostenibles y adaptativos.

Para las Centralidades asociadas al Sistema de Transporte Público Masivo —TPM— se plantean lineamientos en función de su índice de mixtura, como se muestra en la Tabla 2-10. Estos aportes se deben cruzar con los planteamientos del Sistema de Ocupación y validar su pertinencia en la fase de Memoria Justificativa.

Tabla 2-10. Aportes a lineamientos a ser considerados por el Subsistema de Centralidades - Metro de Medellín.

CATEGORÍA DE USO (INTENSIDAD DE USO)	% DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	% DE USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA	APLICACIÓN
Centralidades y/o corredores de alta mixtura asociadas al Sistema de TPM	Mínimo sobre IC : 30% Máximo sobre IC: 60%	Mínimo sobre IC : 40% Máximo sobre IC: 70%	Tendrá flexibilidad en convertibilidades para el desarrollo de metros cuadrados de otros usos a vivienda, y de vivienda a otros usos. Para los desarrollos de vivienda siempre se deberán conformare mínimo los 3 primeros pisos en otros usos para generar el zócalo urbano.
Centralidades y/o corredores de media mixtura asociadas al Sistema de TPM	Mínimo sobre IC : 40% Máximo sobre IC: 70%	Mínimo sobre IC : 30% Máximo sobre IC: 60%	Tendrá flexibilidad en convertibilidades para el desarrollo de metros cuadrados de otros usos a vivienda, y de vivienda a otros usos. Para los desarrollos de vivienda siempre se deberán conformare mínimo los 2 primeros pisos en otros usos para generar el zócalo urbano.

Fuente: Metro de Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Elementos ambientales

La presencia de elementos ambientales como áreas protegidas, corredores de conectividad ecosistémica (CORANTIOQUIA, 2023) y corredores prioritarios definidos en el Plan de Renaturalización de Medellín (Alcaldía de Medellín, 2025) dentro del ámbito de las centralidades representa un insumo estratégico para la formulación de criterios de manejo. Estos componentes no solo enriquecen la estructura ecológica del sistema urbano-rural, sino que también permiten integrar la dimensión ambiental en la planificación funcional de las centralidades, lo cual fortalece su rol como nodos resilientes frente a los desafíos del cambio climático, la fragmentación ecológica y la pérdida de biodiversidad.

Desde esta perspectiva, incorporar dichos elementos en el diseño y gestión de las centralidades contribuye a materializar apuestas orientadas al cuidado del entorno y al bienestar de sus habitantes. Esto implica promover espacios que articulen funciones urbanas con servicios ecosistémicos, fomenten la restauración ambiental y garanticen condiciones de habitabilidad más saludables y sostenibles. En este sentido, los criterios de manejo deben considerar la capacidad de las centralidades para actuar como catalizadores de procesos de renaturalización, reconexión ecológica y apropiación comunitaria del paisaje, con lo cual se consolidarían territorios más equilibrados, sensibles y adaptativos.

Áreas protegidas

Medellín cuenta con nueve áreas protegidas con influencia tanto en suelo rural como urbano: la Reserva Forestal Protectora Río Nare, el Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, el Parque Natural Regional Cerro El Volador, el Área de Recreación Cerro Nutibara, el Área de Recreación Cerro La Asomadera, la Reserva Forestal Protectora Regional Alto de San Miguel y las Reservas Naturales de la Sociedad Civil San Rafael, El Silencio – La Laguna y La Telaraña. Estas áreas no solo contribuyen a la conectividad ecosistémica y a la regulación climática, sino que también ofrecen oportunidades para el bienestar comunitario, la educación ambiental y el desarrollo de Centralidades que articulen funciones urbanas con servicios ecosistémicos.

En este sentido, los planes de manejo ambiental de dichas áreas protegidas son relevantes para la formulación de criterios de manejo de las Centralidades urbanas y rurales.

Plan de Renaturalización

El Plan de Renaturalización de Medellín se basa en la identificación de la oferta territorial existente para conservar y cualificar las infraestructuras verdes, azules y grises de la ciudad, concebidas como áreas críticas y de oportunidad para la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza, que respondan a las necesidades y retos que se expresan con diferente magnitud e intensidad en las áreas urbanas y rurales de la ciudad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con ello se esboza un conjunto de necesidades para la renaturalización de la ciudad, a partir de identificar y espacializar los retos existentes, de la aproximación al conocimiento de las capacidades institucionales públicas y de la ejecución de los instrumentos financieros que el distrito dispone para implementar este plan. Dicha espacialización se centra en la definición de corredores de conectividad alto, medio y bajo, los cuales representan un referente relevante para la configuración y consolidación de las centralidades.

Corredores de conectividad ecosistémica

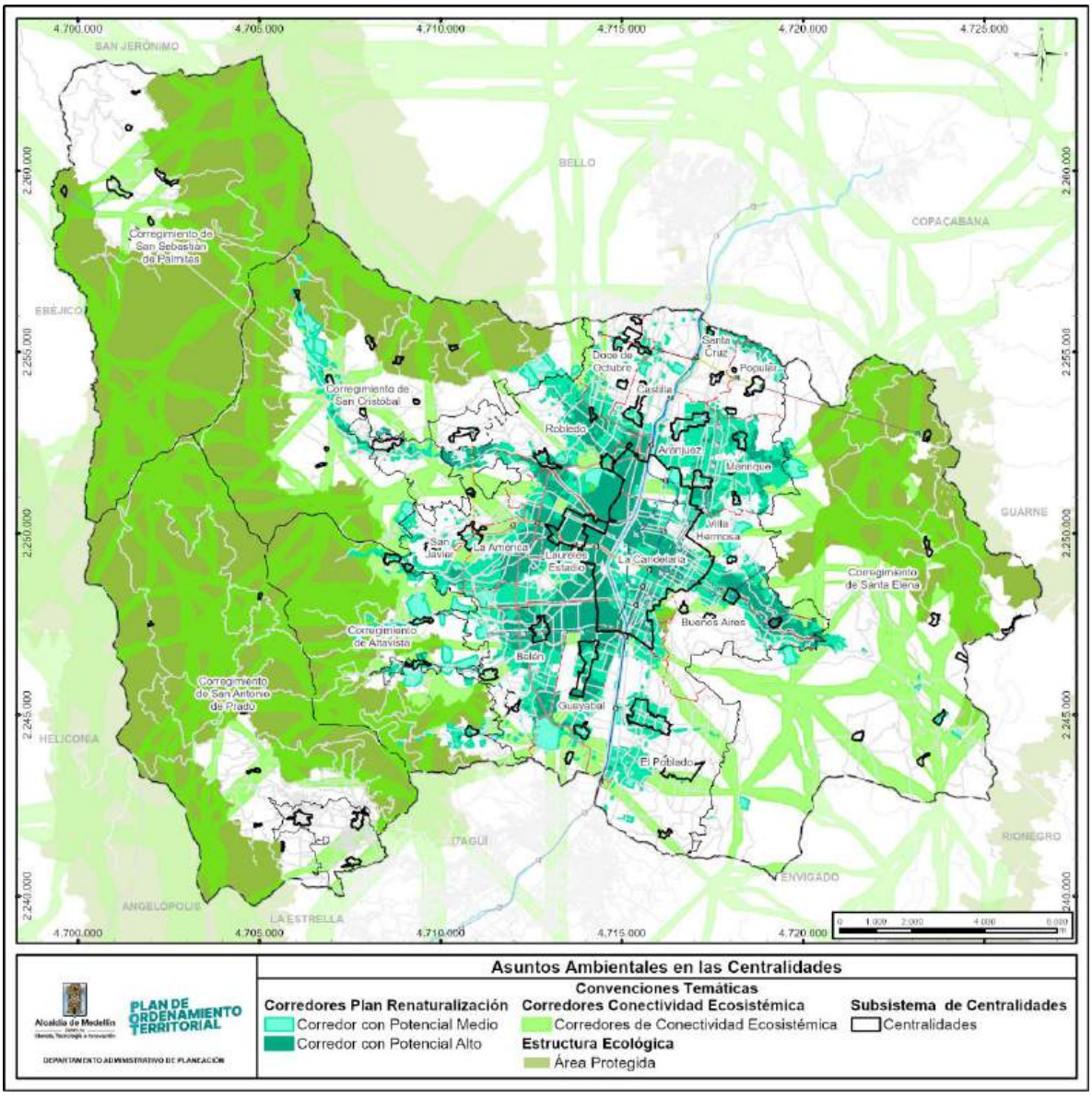
El Esquema de Conectividades Ecosistémicas (CORANTIOQUIA, 2023), plantea el fortalecimiento de un esquema de conectividad ecosistémica regional, consecuente con las políticas nacionales del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 (PND 2022-2026) y el Pacto por la sostenibilidad para la reducción de la deforestación que busca afianzar el compromiso de las actividades productivas con la sostenibilidad, la reducción de impactos ambientales y la mitigación del cambio climático bajo un ambiente de inclusión social.

La propuesta de este esquema es que la conectividad ecosistémica se oriente como una estrategia integradora del territorio a largo plazo y de manera regional, con el ánimo de configurar territorios con mayor funcionalidad ecológica. En la Figura 2-21 se observa la relación de las Centralidades con los elementos ambientales anteriormente descritos.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-21. Elementos ambientales para la definición de criterios de manejo de centralidades urbanas y rurales.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.2.5.1 Criterios de manejo de las centralidades metropolitana y de ciudad

El Documento Técnico de Soporte de formulación IVb del POT en el numeral 9.1.4 y el artículo 213 numeral 1 del Acuerdo establece para esta categoría potenciar las actividades económicas especializadas, la accesibilidad a través de medios de transporte colectivo, y equipamientos de escala regional y metropolitana.

Para las centralidades municipales, que en el DTS de Formulación IVb se identifican como *centralidades de ciudad*, se establece que su principal función es disminuir las distancias al descongestionar la centralidad metropolitana, por lo que se prioriza para estas la localización de comercio y servicios también de mayor escala. Sin embargo, como se enunció en el documento de Seguimiento y Evaluación, los criterios no especifican cómo lograr estas acciones desde lineamientos puntuales y tampoco cómo se articula desde los otros subsistemas.

En este sentido, es importante que en la formulación se dispongan criterios diferenciales que respondan a la escala y vocación dadas las características de aglomeración, prestación de servicio y uso de esta centralidad.

Para lo anterior, se considera importante tener en cuenta para estas centralidades.

- Diferenciar criterios para las distintas zonificaciones que se identificaron en la centralidad metropolitana, como lo son los distritos culturales, territorios estratégicos para la condición de CTI y otras zonas de interés.
- Establecer articulación multimodal entre centralidades principales —metropolitana, municipal, corregimental—.
- Establecer zonas de tráfico calmado.
- Determinar el manejo de las zonas ZUAP.
- Establecer las categorías de equipamientos prioritarias por su escala y cobertura.
- Establecer articuladamente las condiciones de usos y aprovechamientos diferenciados.
- Constituir criterios en torno a los retos y apuestas del POT con énfasis en desarrollo económico y CTI.

Adicionalmente, se considera necesario establecer áreas de transición para la centralidad metropolitana y de ciudad, donde se delimiten áreas de actividad de menor intensidad, las cuales tienen el propósito de generar una integración gradual y funcional entre las centralidades y su entorno inmediato, debido a que estas centralidades, se encuentran principalmente en zonas de alta mixtura, y es necesario disminuir las tensiones espaciales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

y promover una relación más equilibrada entre las dinámicas de alta concentración de actividades y los usos de baja mixtura.

2.2.2.5.2 Criterios de manejo de las Centralidades zonales

El Documento Técnico de Soporte de formulación IVb del POT en el numeral 9.1.4 y el artículo 213 numeral 2 del Acuerdo establece para esta categoría la necesidad de un equilibrio entre uso dotacional y económico al categorizarla como una centralidad mixta. *"Pueden tener una importante presencia de actividades económicas, no equiparables a las centralidades de Ciudad".* Plantear equilibrios entre estos dos usos es adecuado para estas centralidades que se ubican en zonas con una mayor densidad de vivienda alrededor, sin embargo, el criterio debe complementarse con una normativa específica desde los usos y aprovechamientos. Adicional a esto el DTS en *la Tabla 8. Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades*, identifica estas centralidades como potenciales para permitir una mayor densidad de vivienda con respecto a las áreas de uso predominantemente residencial, teniendo en cuenta que las centralidades zonales constituyen zonas bien servidas.

Teniendo en cuenta estas características y en relación con lo descrito anteriormente como generalidad en los criterios de manejo, estos deben complementarse para que realmente sirvan como instrumento de consolidación de los objetivos específicos en cada categoría.

2.2.2.5.3 Criterios de manejo de las Centralidades Barriales

Se considera importante tener en cuenta para estas centralidades:

- Establecer las categorías de equipamientos prioritarias por su escala y cobertura.
- Establecer articuladamente las condiciones de usos y aprovechamientos diferenciados.
- Constituir criterios en torno a los retos y apuestas del POT con énfasis en los entornos de cuidado y bienestar.
- Establecer criterios de armonización entre el uso residencial y las zonas de comercio y servicios.
- otros

2.2.2.5.4 Criterios de manejo de las Centralidades vecinales

En lo referente a los criterios de manejo de las centralidades vecinales, el Artículo 213, numeral 5 del Acuerdo 48 de 2014 y el numeral 9.2.2.6 del DTS de formulación IVb establecen que "*Son áreas que concentran equipamientos básicos y actividades*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

económicas de menor escala que las centralidades barriales. Los criterios de manejo serán establecidos en los instrumentos de planificación complementaria del Plan". Sin embargo, esta propuesta es insuficiente en términos de establecer un alcance claro y viable para el instrumento; este hallazgo se identificó en el seguimiento y la evaluación, y también se presentó en el documento de formulación del Macroproyecto AIE Santa Elena, donde se explica lo siguiente:

> *La creación de nuevas centralidades implica la interacción de varios factores, entre los que se encuentra la intensificación de los usos del suelo, una medida que se concreta mediante un proyecto de acuerdo de modificación de usos del suelo o una revisión y ajuste del propio POT. Por lo tanto, el Macroproyecto no tiene la capacidad para delimitar y asignar los aprovechamientos propios de las centralidades a nuevas áreas con potencial emergente para ser clasificadas como tales. (Pág 246)*

En este sentido, el macroproyecto tampoco puede establecer los criterios de manejo para esta categoría.

En el análisis que se hace entre centralidades barriales y vecinales no hay elementos que diferencien la vocación de una categoría y otra, las dos prestan servicios y comercio de pequeña escala, por lo que no se observa la necesidad de tener estas dos clasificaciones. Con el interés de depurar la estructura del subsistema se plantea unificar en una sola categoría estas centralidades, y que los instrumentos de planificación, en su formulación puedan establecer las áreas con potencial emergente de nuevas centralidades, y ajuste en la delimitación de las existentes, como lo han venido haciendo.

2.2.2.5.5 Criterios de manejo de las Centralidades rurales

Como se ha enunciado en varios momentos de este análisis, la concepción del Subsistema de Centralidades respecto al suelo rural es insuficiente y desarticulada, esto se ve igualmente reflejado en los criterios de manejo establecidos para las categorías de centralidades en suelo rural.

El DTS determinó unos criterios generales en relación con:

- Las centralidades serán objeto de proyectos integrales, de acuerdo con sus particularidades y problemáticas.
- Se promoverá la localización de usos comerciales, de servicios, sedes comunitarias y de gobierno,
- Se deberá generar un espacio público de soporte a todas las centralidades que actualmente no lo poseen

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Las diversas centralidades se deberán articular espacialmente con los corredores de actividad que lleguen a las mismas.
- Se incorporará el sistema de ciclorrutas en las centralidades en las que sea pertinente incluirlas, y/o exista el espacio disponible para ello.

Teniendo en cuenta el enfoque de cuidados y bienestar, es importante que las centralidades rurales se articulen a la jerarquización que ha sido establecida por el POT para el área urbana, manteniendo su condición diferencial con respecto a los espacios centrales de la zona urbana, pero permitiendo hacer una lectura de la red de centralidades de manera armónica entre ambas clases de suelo.

Estos elementos, además de generales, no se consideraron en la consolidación de los criterios de manejo del Acuerdo; asimismo, algunos requieren estar vinculados a un programa o proyecto para su efectiva materialización.

Así como se contempló en el documento de Seguimiento y Evaluación, es necesario formular normativa diferenciada respecto a centralidades rurales, teniendo en cuenta las particularidades de este ámbito, y las jerarquías dentro del subsistema. Se plantea abordar cada categoría en función de la prestación de sus servicios y también desde el reconocimiento del estado de consolidación de cada centralidad, descrito en el numeral sobre Delimitación de Centralidades, y de las vocaciones de los corregimientos, las cuales pueden ser potenciadas desde las centralidades.

2.2.2.5.6 Criterios de manejo de corredores y centralidades especializadas de integración regional

Como se mencionó anteriormente, en los artículos 415 y 416 del Acuerdo 48 de 2014 se formulan lineamientos de manejo para los corredores rurales desde los usos del suelo y los criterios de manejo de la movilidad, principalmente.

La formulación de corredores y centralidades especializadas de integración regional, como elementos conectores de las centralidades dará lugar a la formulación de lineamientos que integren y dinamicen las centralidades tanto en suelo urbano como rural.

2.2.2.6 Prioridades de intervención del Subsistema de Centralidades

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-11 Revisión respecto a las prioridades de intervención del Subsistema de Centralidades.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numerales DTS Formulación POT 2014	9.1.5 Prioridades de intervención del Subsistema de Centralidades [urbanas]
Artículo (s) del Acuerdo 48 de 2014	No fue desarrollado en el Acuerdo.
Mapa protocolizado	Mapa 20. Subsistema de Centralidades.
Motivo de revisión	El Subsistema de Centralidades carece de desarrollo operativo suficiente, limitándose a lineamientos únicamente urbanos sin incluir centralidades rurales, programas sin desarrollo específico más allá de objetivos generales, y ausencia de articulación efectiva con otros subsistemas, generando una brecha entre planificación e implementación territorial.
Necesidad de ajuste	Incorporar un programa estratégico integral que defina prioridades diferenciadas para centralidades urbanas y rurales, desarrolle proyectos específicos con rutas claras de implementación, articule efectivamente con sistemas complementarios, y contribuya a la consolidación del modelo de ciudad compacta mediante una red policéntrica multifuncional.
Determinantes y asuntos ambientales	No Aplica.
Asuntos jurídicos	No Aplica.
Anexo	No Aplica.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El Programa de ejecución del POT 2014 incorpora de manera parcial las prioridades de intervención para el Subsistema de Centralidades. En el DTS de formulación IVb, numeral 9.1.5, se establecen lineamientos generales únicamente para las Centralidades Urbanas, al considerar su carácter, la articulación con otros subsistemas y los índices de mixtura permitidos.

Para las centralidades con predominancia económica, se indica la necesidad de fomentar la mixtura de usos y fortalecer su conexión con los subsistemas de movilidad y la red peatonal. En contraste, en las centralidades barriales o de carácter dotacional, se prioriza el espacio público y los equipamientos.

Posteriormente, en el numeral 9.1.5.2, se enuncian programas priorizados según la categoría y el carácter de las Centralidades —nuevamente limitados a las Urbanas—, sin que estos se desarrollen más allá de su formulación como objetivos, ni sean ratificados en el Acuerdo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Durante la fase de Seguimiento y Evaluación, se concluyó que el Subsistema de Centralidades carece de un desarrollo suficiente de programas y proyectos dentro del Programa de Ejecución, lo cual genera una ruptura en la cadena de fines y medios.

En este contexto, se destaca la importancia de establecer un programa estratégico, articulado con los subsistemas complementarios, que defina una ruta clara de intervención para las centralidades. Esto permitirá avanzar hacia su consolidación como una red policéntrica de espacios multifuncionales, lo cual contribuirá al cumplimiento de los objetivos del subsistema y a la consolidación del modelo de ciudad compacta, continua y diversa.

2.2.2.7 Indicadores del Subsistema de Centralidades

Como se enunció en el Seguimiento y Evaluación de mediano plazo del POT, durante el proceso de implementación del POT, ha resultado difícil realizar el debido seguimiento a la batería de indicadores del subsistema. Estos indicadores se establecieron con base en la metodología de medición del Índice de Capacidad Funcional – ICF -, en la cual se identifican aspectos determinantes en la condición espacial de las centralidades como la funcionalidad urbana, la complejidad urbana y la movilidad urbana. La medición de este índice forma parte del Modelo Multipropósito creado por la Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación Estratégica, junto con otros módulos como el de capacidad de soporte y simulación financiera.

Como parte de los estudios de detalle actualizados para el ajuste del POT, se incluye la revisión del Modelo Multipropósito realizada por la consultoría en colaboración con la Universidad EAFIT (2025), donde se evaluó y actualizó su metodología, lo cual permitió identificar oportunidades para optimizar su funcionalidad y su integración con el Seguimiento y Evaluación del POT.

Entre los desafíos analizados de manera conjunta, se incluyeron la metodología de construcción del índice, la articulación con las fuentes para la recolección de información que permiten medir los indicadores base, la actualización de los cortes de datos y otros aspectos críticos.

2.2.3 Subsistema Habitacional

El Subsistema Habitacional se incorpora dentro del Componente General que contiene la norma estructural del POT, ya que comprende la vivienda como un elemento estructural dentro de los asentamientos humanos que, a su vez, requiere de articulación con los demás sistemas y subsistemas que inciden en el entorno próximo para propender por la seguridad y habitabilidad de los hogares. De esta forma, se propende por liderar el goce efectivo de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los derechos constitucionales a la vivienda digna, los servicios domiciliarios y el ambiente sano (Constitución política de Colombia, 2022; art. 51, 56 y 76)

Por esta razón, desde el Subsistema Habitacional se abordan las actividades residenciales en el marco de las políticas sobre uso y ocupación del territorio, teniendo en cuenta las relaciones en el ámbito del hogar y también en su ámbito exterior donde se dan las interacciones con los lugares colectivos y públicos del Distrito.

Medellín le apuesta a territorios integrados y habitables que se gestionen y desarrollen a través de actuaciones corresponsables, participativas, solidarias y equitativas, donde se garantice la preservación del tejido social, construido a lo largo del tiempo desde las relaciones familiares, vecinales y comunales. Por esta razón, el Subsistema define el Plan Estratégico Habitacional de Medellín –en adelante PEHMED– como el instrumento de planificación y gestión principal, que plantea líneas estratégicas, criterios de actuación y manejo, programas y proyectos para orientar y desarrollar la política pública habitacional del Distrito Especial.

Con el fin de desarrollar los contenidos del Subsistema, el siguiente capítulo se divide en tres partes: (i) lo referente al componente estratégico del PEHMED, (ii) el despliegue programático que se desprende del PEHMED y se acoge en el Programa de Ejecución del POT, y (iii) las regulaciones que comprenden la articulación con los demás sistemas y subsistemas del POT para lograr la vivienda digna y el hábitat sostenible.

2.2.3.1 Antecedentes del Subsistema Habitacional (9.3.1)

Tabla 2-12. Revisión respecto a las generalidades del Subsistema Habitacional.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL 9.3.2. DEFINICIÓN DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL. 9.3.3. ENFOQUE HABITACIONAL Y DEMOGRÁFICO DEL PLAN. 9.3.4. CLASIFICACIÓN DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL. 9.3.5. MARCO ESTRATÉGICO DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL. 9.3.6. ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL.
Artículo (s) del Acuerdo 48 de 2014	Del 214 a 230
Mapa protocolizado	21_Prioridades de intervención del subsistema habitacional
Motivo de revisión	Duplicidad de contenidos estratégicos
Necesidad de ajuste	**Actualizar** el contenido de las generalidades del subsistema habitacional con base en el PEHMED 2030.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Precisar el contenido de las generalidades del subsistema habitacional teniendo en cuenta que el PEHMED es un instrumento estratégico y el POT, territorial.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PEMOT) Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental (PEMVHA)
Asuntos jurídicos	Decreto 1071 de 2015 Decreto 1232 del 14 de septiembre de 2020 Decreto 1341 del 8 de octubre de 2020 Ley 2071 de 2021 Decreto 651 de 2022
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

La vivienda constituye uno de los pilares fundamentales del bienestar humano y un derecho esencial reconocido por la comunidad internacional. De acuerdo con la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948) y la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, el acceso a una vivienda adecuada no se limita a la existencia de un techo, sino que abarca condiciones de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, asequibilidad y pertenencia al entorno. Así mismo, la vivienda es el espacio donde se materializa la vida cotidiana, se construyen los lazos sociales y se garantiza la dignidad de las personas y las familias.

En este sentido, su provisión y regulación trascienden el ámbito físico o técnico para convertirse en un compromiso ético y colectivo orientado a la equidad, la cohesión social y la sostenibilidad territorial.

Desde la entrada en vigor de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento territorial se concibe como un instrumento para el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad. En su artículo 7º, establece que los municipios deben incorporar en sus POT las estrategias y acciones orientadas a **garantizar el acceso equitativo a la vivienda**, en especial para la población de menores ingresos. Esta disposición se refuerza con lo establecido en la Ley 1537 de 2012, conocida como la Ley de Vivienda, que amplía los instrumentos de intervención estatal y define mecanismos de subsidio, focalización y financiación de la vivienda de interés social y prioritario, tanto en suelo urbano como rural.

En esa línea, la Ley 2079 de 2021, *por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat* y se fortaleció el marco legal de la política nacional de vivienda, constituyéndose un hito normativo al establecer, con fuerza vinculante, una definición precisa de lo que el Estado colombiano entiende por vivienda digna (Ministerio de Vivienda, 2021).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De manera específica, la Ley establece criterios para la formulación de políticas, planes y estrategias adecuadas, que garanticen la disminución progresiva del déficit habitacional, promueve mecanismos de financiamiento y fomenta el acceso a subsidios diferenciados, especialmente para poblaciones vulnerables, a los jóvenes, a las madres cabeza de familia y aquella en situación de pobreza. La articulación de esta norma con el POT y, en particular, con el subsistema habitacional, resulta obligatoria para garantizar que el ordenamiento territorial se oriente hacia la materialización progresiva del derecho a la vivienda digna y el cierre de brechas socioeconómicas en el territorio Distrital.

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015 desarrolla con mayor precisión los lineamientos para incorporar el subsistema habitacional dentro del POT. La lectura sistemática de este decreto permite establecer que este subsistema debe incluir, al menos, las siguientes dimensiones:

- Diagnóstico del déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo).
- Identificación de áreas aptas para la localización de vivienda VIS y VIP.
- Evaluación de las condiciones de habitabilidad y conectividad.
- Componente de planeación y programación de las soluciones habitacionales con enfoque diferencial y territorial.

Por tanto, el subsistema habitacional no se limita a la zonificación o asignación de usos del suelo, sino que implica un compromiso técnico con la superación progresiva del déficit, la regulación del mercado inmobiliario y el fortalecimiento de las capacidades para intervenir el territorio.

En el caso del Distrito Especial de Medellín se recogen estos lineamientos y se les otorga un grado de especificidad notable en el Plan Estratégico Habitacional de Medellín -en adelante PEHMED-. En el parágrafo único del artículo 215 del Acuerdo 48 (Concejo de Medellín, 2014), establece que *"El Plan Estratégico Habitacional será revisado y ajustado cada cuatro años de manera ordinaria o de manera extraordinaria cuando así lo demanden las modificaciones a la política Pública de Vivienda y Hábitat (…)";* en tal sentido, desde mediados del año 2017, contando con la participación de actores socioterritoriales de las seis zonas y los cinco corregimientos del Distrito Especial de Medellín, así como actores institucionales (públicos, privados, sociales, académicos, solidarios y de organizaciones no gubernamentales) y distintas Organizaciones Populares de Vivienda –en adelante OPV–; el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –en adelante ISVIMED– a través de la Escuela del Hábitat de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional – sede Medellín, mediante un proceso participativo dio inicio a la revisión y ajuste del PEHMED 2020 en el corto plazo, el cual se extendió hasta finales del año 2019 y dio como resultado un Plan Estratégico con visión a 2030.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En este se incluye el Consejo Consultivo Municipal de Política Habitacional como un instrumento adicional para el Subsistema que se articula con los instrumentos de planificación y gestación de los niveles metropolitano, departamental, nacional y la Agenda Hábitat internacional del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos –ONU-Hábitat–.

La revisión y ajuste del PEHMED 2020 en el corto plazo, contó con la asistencia y participación a través de múltiples talleres, de diferentes actores socioterritoriales (organizaciones locales, urbanas y rurales, autogestionarias, Juntas Administradoras Locales –en adelante JAL– y Juntas de Acción Comunal –en adelante JAC–) e institucionales (conformado por sector público, privado, académico, solidario y social) involucrados con el subsistema habitacional; y permitió actualizar las variables estratégicas sobre las que se focaliza el diagnóstico y el escenario de apuestas de ciudad, pasando de siete variables establecidas en el PEHMED 2020 a ocho variables tras la incorporación de una nueva, considerada como determinante y de gran incidencia en los asuntos del hábitat. Dicha variable quedó definida como *Hábitat con mitigación, adaptación al cambio climático y reducción del riesgo*.

Revisado y ajustado el PEHMED 2030, **con un horizonte definido de 10 años**, su contenido, se ha materializado en tres textos –tríptico–, que dan cuenta de todo el proceso; realizando en ellos una síntesis de los contenidos, procesos y resultados más importantes; así como la asignación de un color específico para cada texto:

- El **Libro Azul**, correspondiente al diagnóstico del Subsistema Habitacional “La Medellín que habitamos y la que queremos habitar”, sintetiza en una primera parte los resultados del diagnóstico técnico, el cual estuvo a cargo de la Universidad Nacional de Colombia. En él se da cuenta de la situación de cada variable del Subsistema Habitacional a partir de la formulación del PEHMED 2020. En una segunda parte se incluye el diagnóstico compartido de ciudad, el cual es resultado de contrastar las percepciones de los actores socioterritoriales e institucionales con los resultados del diagnóstico técnico y el “Escenario apuesta compartido de ciudad” que fue planteado por los diferentes actores que hicieron parte del proceso.
- El **Libro Amarillo** contiene el direccionamiento estratégico “Ruta común para avanzar hacia la Medellín que queremos habitar”, revisado y ajustado por los actores socioterritoriales e institucionales y las “visiones” planteadas en cada territorio para caracterizar el futuro; adicionalmente, describe las estrategias organizacionales del Plan con la creación, conformación y puesta en marcha del Consejo Consultivo Municipal de Política Habitacional –CCMPH– y de las mesas comunales y corregimentales de vivienda y hábitat que se implementan en cada territorio. Igualmente, considera una agenda general que define el camino hacia el

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

fortalecimiento del Subsistema Habitacional y los nuevos retos de la institucionalidad.

- El **Libro Verde** comprende el proceso participativo de revisión y ajuste "Acciones colectivas por la vivienda digna y el hábitat sostenible", considera los elementos estructurantes y realizaciones de las estrategias metodológicas, planeación estratégica y prospectiva, con la caracterización de objetivos y principales contenidos desarrollados en las distintas etapas de revisión y ajuste del Plan y de la estrategia comunicacional, pedagógica y participativa.

2.2.3.2 Definición del Subsistema Habitacional (9.3.2)

Tanto en el DTS Tomo IVb del POT (Alcaldía de Medellín, 2014) como en el PEHMED (ISVIMED, 2019) se define el Subsistema Habitacional como el conjunto de actores que se articulan y acuerdan el diagnóstico, objetivos, estrategias, programas, proyectos, metas, instrumentos y recursos; para la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación, control, rendición de cuentas y actualización del Plan; en torno al desarrollo del derecho a la vivienda digna y al hábitat sostenible. Se estructura el PEHMED como el instrumento principal que **direcciona las acciones en torno a la vivienda y el hábitat** para la población del distrito.

Adicionalmente, se concibe como un sistema **abierto**, donde actores institucionales y socioterritoriales interactúan e intercambian conceptos, criterios y enfoques; **dinámico**, resultado del cambio constante de los territorios y **participativo** desde una perspectiva de derechos, territorial, integral, sistémica y sinérgica, que articula y coordina a los distintos sectores y actores en sus diferentes ámbitos de relacionamiento: local, metropolitano, regional, nacional e internacional; que permiten garantizar una vivienda digna y un hábitat sostenible.

Los actores del Subsistema Habitacional corresponden a dos clasificaciones:

Institucionales

- **Públicos**: con competencias delegadas en asuntos de la vivienda y el hábitat, que incluyen asuntos de la formulación, la gestión, la ejecución, el seguimiento y la evaluación de programas y proyectos.
- **Privados**: gremios con alta incidencia en la construcción, y la gestión inmobiliaria, con impacto en las condiciones de habitabilidad.
- **Sociales**: organizaciones no gubernamentales que contribuyen al mejoramiento de la vivienda y el hábitat, incluyendo las OPV.
- **Académicos**: centros de estudio y grupos de investigación en temas afines a la vivienda y el hábitat urbano–rural y a la ciudad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **Solidarios**: organizaciones sin ánimo de lucro que realizan actividades diversas relacionadas con el financiamiento, la gestión y la construcción de viviendas y hábitat.

Socioterritoriales. Son las organizaciones urbano–rurales, autogestionadas, que inciden en las condiciones de habitabilidad de los territorios. Hacen parte de este grupo las organizaciones insertas en la estructura local de planeación territorial del distrito como las JAL y las JAC.

Si bien la vivienda tiene como función ser un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales básicas (Concejo de Medellín, 2014, pág. 150), se reconoce además su condición como parte del activo económico de los hogares, ya que también tiene la función de patrimonio familiar, que aporta valor financiero.

La vivienda, además, puede evidenciar actividades económicas asociadas a ella donde conviven los diferentes usos, lo que puede convertirla en una vivienda mixta, o cuando la actividad económica desplaza su función de residencia, demanda un tratamiento especial.

Cinco de los productos entregados en el marco del *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del distrito especial de ciencia tecnología e innovación de Medellín* (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025), hacen parte del diagnóstico para el Subsistema Habitacional. Dentro de los hallazgos, la Universidad presenta una tendencia en el aumento de actividades económicas asociadas a la vivienda, identificando diferentes fenómenos como el turismo, el trabajo en casa, el flujo poblacional para estudio y trabajo, y el desplazamiento del uso residencial por otros usos como servicio o comercio.

Así mismo, se debe tener en cuenta los efectos causados por la pandemia del COVID–19, ya que generó cambios en las condiciones de habitabilidad de las viviendas y las formas de habitar de los hogares. Estos cambios se ven reflejados en necesidades explícitas de iluminación y ventilación natural, acceso seguro y de buena calidad a servicios públicos domiciliarios, materiales de construcción, espacios flexibles para la adecuación a nuevas actividades, definición de áreas mínimas, espacios colectivos y acceso a servicios urbanos como equipamientos y espacios públicos, entre otros.

La pandemia también evidenció la brecha social entre la población con acceso seguro a vivienda y la población vulnerable que requiere asistencia e instrumentos de gestión pública para acceder en condiciones dignas; lo cual representa un reto para el subsistema habitacional, en cuanto a que su misión es *promover el mejoramiento de la calidad de vida y bienestar de la población mediante la vivienda digna y adecuada* (Concejo de Medellín, 2014).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Como resultado de lo anterior, la Universidad Nacional desde su Dimensión Habitacional, define la vivienda en *la caracterización de la vivienda y las condiciones de habitabilidad de los hogares*, como el bien donde no solo se dan las actividades propias de habitar, sino que también puede tener actividades económicas para transferencia generacional, como bono pensional, para vacacionar, para inversión, para cotizar m² en la bolsa, entre otros (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025). Esto refleja el carácter integral de la vivienda donde se satisfacen las necesidades vitales y existenciales de la vida humana y también se dinamizan las actividades productivas y las expresiones materiales de la cultura.

Es necesario incluir dentro de la definición del Subsistema Habitacional no solo el uso residencial propiamente dicho, sino todas aquellas actividades que se dan en torno a la vivienda y el hábitat y que mejoran las condiciones de vida de las comunidades. Adicionalmente, incluir fenómenos que condicionan la habitabilidad, como la turistificación, la postpandemia, el desplazamiento tanto de población como de usos, entre otros.

2.2.3.3 Enfoque habitacional y demográfico del plan (9.3.3)

Con respecto al enfoque habitacional, contenido tanto en el PEHMED 2030 como en el DTS de formulación del POT y en el Acuerdo 48 de 2014, se establecieron estrategias por ámbito territorial (Regional y Metropolitano, Municipal hoy Distrital, Rural, Borde Urbano – Rural, Ladera y Río), con la pretensión de poder atender la demanda distrital de vivienda en los diferentes estratos, estimada mediante proyecciones a 2030.

Durante la fase de Seguimiento y Evaluación, se mantiene la pretensión establecida en el DTS de formulación sobre la necesidad de atender la demanda (necesidad) municipal, hoy demanda distrital, de vivienda en los diferentes estratos, la cual fue estimada con proyecciones al año 2030 desde el programa Gestión del Suelo para la Vivienda Social y el Hábitat Sostenible, formulado en el año 2013, en el marco de implementación del PEHMED 2020, hoy PEHMED 2030.

En este sentido, no se presentan cambios en lo referente a las estrategias que fueron establecidas para cada ámbito territorial:

- Regional y Metropolitano
- Distrital
- Rural
- Urbano–rural
- Ladera
- Rio

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De esta manera, para el ámbito regional y metropolitano se promoverá una política de vivienda y suelo asequible; para el ámbito Distrital se promoverá la recualificación y densificación urbana en coherencia con la capacidad de carga del territorio; en el ámbito rural, se afrontará los déficit cuantitativos y cualitativos de vivienda y entorno; en el borde urbano rural, se implementará el Programa de Mejoramiento integral de barrios, priorizando el reasentamiento en sitio; en el ámbito ladera se promoverá la consolidación del hábitat de los entornos barriales, la responsable mezcla de uso, y la implementación del mejoramiento integral de barrios y en el ámbito río, se cualificará la habitabilidad con actuaciones integrales promoviendo la generación de la vivienda VIS y VIP, en el marco de la renovación urbana.

Dado que el contenido del enfoque habitacional como está planteado no ha perdido vigencia, se mantienen las estrategias por ámbitos territoriales, especialmente teniendo en cuenta que los instrumentos de planificación complementaria no se han formulado y adoptado en su totalidad, lo cual ha impedido el desarrollo en algunos sectores de la ciudad.

Sin embargo, como se ha mencionado anteriormente, la presente revisión de mediano plazo del POT de Medellín incluye tres apuestas que el Subsistema Habitacional acoge como enfoques dentro de su diagnóstico.

En acompañamiento del ISVIMED por medio del Contrato 46000104473 de 2025 que tiene como objeto apoyar la revisión y ajuste de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial en el Subsistema habitacional, se realiza un análisis de su enfoque en torno a la cadena de valor de la vivienda y el hábitat, que va desde la conceptualización normativa hasta la gestión y planificación.

- Planificación y Normativa
- Gestión del suelo
- Financiación
- Construcción
- Mantenimiento y mejoras de la vivienda
- Gestión de la vivienda



De esta manera, se presentan los siguientes enfoques asociados a las diferentes fases de la cadena de valor de la vivienda y el hábitat.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.3.3.1 Enfoque de Cambio Climático

Teniendo en cuenta los preceptos del subsistema y del PEHMED 2030 como instrumento principal, se resalta la necesidad de dar respuesta y liderar las acciones que propenden por el hábitat sostenible y seguro para los habitantes del distrito especial. Esto incluye acciones que garanticen la seguridad de las viviendas ante factores que pueden alterar la vulnerabilidad social y económica de las familias, el riesgo por eventos naturales (movimiento en masa, inundaciones y avenidas torrenciales), la exposición a eventos de ruido y contaminación, la variación de condiciones climatológicas y atmosféricas, la fragmentación del suelo, la demanda y disponibilidad de agua y energía, la presión sobre áreas rurales y ecosistemas estratégicos, y la transformación de vocación económica de algunos territorios.

El subsistema habitacional puede jugar un papel crucial en la gestión del cambio climático, según el aporte del Grupo de Trabajo II al Sexto Informe de Evaluación AR6 (Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC), 2023) del Panel Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC). La literatura científica sugiere que los atributos espaciales y culturales de los hábitats humanos son fundamentales para entender la vulnerabilidad urbana y, a la vez, para construir capacidad de adaptación, reducir emisiones y avanzar hacia una sociedad más justa y equitativa.

El mismo informe AR6 resalta que ciertos factores asociados al subsistema habitacional pueden socavar los esfuerzos hacia un desarrollo resiliente al clima. Entre estos factores se destacan los rápidos procesos de urbanización ilegal e informal, que aumentan las tasas de urbanización y la expansión de hábitats precarios, lo que conlleva, además, un incremento de la ilegalidad en la tenencia de la vivienda.

Desde una perspectiva más esperanzadora, el grupo de expertos del IPCC también señala que la gestión de los derechos de tenencia de la vivienda y la inversión en viviendas e infraestructuras saludables, asequibles y sostenibles representan una oportunidad clave para integrar la adaptación al cambio climático con mecanismos inclusivos de desarrollo.

En el contexto específico de Medellín, el sector residencial tuvo una contribución significativa: representó el 10,9 % de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) (Alcaldía de Medellín, 2024) contabilizadas en 2022 y cerca del 42 % de la energía eléctrica consumida en Medellín durante el mismo año. Evidenciando que este subsistema es vital para mitigar la vulnerabilidad y mejorar la eficiencia energética. La Evaluación de Riesgos Climáticos de Medellín (Alcaldía de Medellín; C40 Climate Leadership Group, 2020), que forma parte del Plan de Acción Climática de la ciudad, también vincula los déficits de vivienda y la falta de acceso a servicios básicos y equipamientos como variables

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

explicativas de la sensibilidad y capacidad de adaptación de los asentamientos humanos frente al cambio climático.

Esta revisión del POT debe orientar el desarrollo de proyectos habitacionales más eficientes, seguros, sostenibles y justos, que limiten la urbanización en zonas de alto riesgo, protejan áreas ambientales sensibles, favorezcan la eficiencia energética y reduzcan la vulnerabilidad física, social y económica de los hogares frente a los efectos del cambio climático.

Para la implementación de las acciones referidas, se requiere la formulación y ejecución de programas como la Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat sostenible, el Mejoramiento integral de barrios, Hábitat rural sostenible y el Reasentamiento integral de población.

Estos programas influyen especialmente en las siguientes fases de la cadena de valor de la vivienda:



En articulación con la Secretaría de Medio Ambiente y como parte de los insumos que aportan al análisis de la vivienda como medio para la gestión de riesgo ambiental y adaptación al cambio climático, se plantea la necesidad de incorporar acciones orientadas a mejorar las redes de servicios públicos domiciliarios y el saneamiento básico, con el propósito de garantizar condiciones de vivienda digna y saludable. Igualmente, se propone potenciar la articulación de la vivienda con la estructura ecológica principal y complementaria, con el fin de consolidar y generar hábitats sostenibles que respondan tanto a particularidades del territorio como a las necesidades de permanencia de la población.

Adicionalmente, se considera pertinente la incorporación de nuevas tecnologías, materiales y métodos constructivos que permitan ampliar el acceso equitativo a la vivienda y reducir a su vez los impactos ambientales sobre el territorio. Con respecto a las tipologías de vivienda en el suelo rural: campesina y campestre, resulta necesario analizar su relación con el suelo suburbano y con los procesos de producción de alimentos.

Finalmente, en el marco de la cadena de valor, se resaltan cuatro instancias fundamentales para la implementación de este enfoque: (i) una definición clara de los lineamientos dentro del subsistema habitacional y sus componentes, (ii) criterios de manejo y actuación aplicables, (iii) incentivos técnicos y tributarios que impulsen estas acciones en el territorio, y (iv) programas y proyectos orientados a materializar el enfoque planteado.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.3.3.2 Enfoque de Ciencia, Tecnología e Innovación –CTI–

La vocación CTI del Distrito Especial representa importantes retos y oportunidades para el Subsistema Habitacional, que, en colaboración con el ISVIMED, permite fomentar la innovación en torno a nuevos modelos de gestión y financiación con el fin de garantizar el derecho fundamental a la asequibilidad de los hogares a la vivienda digna y adecuada, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Constitución de Colombia.

Adicionalmente, incluir reglamentación que permita la rehabilitación de edificaciones para la generación de nuevas viviendas para la población vulnerable del distrito, la utilización de nuevas y mejoradas tecnologías constructivas que incluyan materiales innovadores que faciliten la construcción de viviendas en topografías tan desafiantes como las del Valle de Aburrá.

Este enfoque se ve reflejado principalmente en los siguientes programas del Anexo 6 del POT: Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat, Renovación Urbana, Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales, Fortalecimiento institucional del sistema municipal habitacional y Construcción de conocimiento e innovación social en vivienda y hábitat. Con respecto a la cadena de valor, se resalta que se podría tener efecto sobre todas las fases de la vivienda.



2.2.3.3.3 Enfoque del Cuidado y bienestar de la población

Este enfoque que se incluye dentro de las apuestas de la Revisión del mediano plazo del POT, recoge los preceptos del enfoque de cambio climático que a su vez se ven representados en los siete elementos de la vivienda adecuada que presenta ONU–Hábitat en la conferencia Hábitat III, celebrada en Quito en el 2018 (Gordyn, y otros, 2018), los cuales se relacionan a continuación:

- Seguridad de la tenencia
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura
- Asequibilidad
- Habitabilidad
- Accesibilidad
- Ubicación
- Adecuación cultural

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Si bien la Constitución Política presenta la *vivienda digna* como estándar para la vivienda en Colombia, dentro de los actores que hacen parte del subsistema habitacional en el ámbito internacional se encuentran las Naciones Unidas, que presentan la *vivienda adecuada* y estos elementos como el indicador para garantizar estándares mínimos de vivienda. Estos siete elementos se relacionan en las seis fases de la cadena de valor.



Como conclusión, si bien no se presentan grandes cambios en lo referente a la demanda de vivienda que requiere ser atendida y que fue establecida para cada ámbito territorial, sí existe una necesidad de armonizar las acciones en el territorio con los enfoques de adaptación al cambio climático, ciencia tecnología e innovación y cuidado y bienestar de la población.

2.2.3.4 Clasificación del Subsistema Habitacional (9.3.4)

El PEHMED 2020 se estructuró con siete variables estratégicas seleccionadas mediante la reflexión colectiva con los diversos actores participantes en su construcción; tras su revisión en el corto plazo, año 2019, resultado de su incorporación en el POT del 2014. El PEHMED 2030 incorpora una nueva variable -Adaptación al cambio climático y reducción del riesgo- considerada como una determinante de gran incidencia en los asuntos del hábitat y se estructura por dos componentes fundamentales que a su vez se relacionan con las ocho variables resultantes, 13 programas y 33 proyectos del Subsistema Habitacional.

- **Componente 1**. Desarrollo Institucional y Modelos de Gestión Habitacional.
- **Componente 2.** Cobertura y Calidad Habitacional. Se definen estrategias y acciones que propenden por garantizar la habitabilidad de los asentamientos humanos de manera armónica y equilibrada entre el espacio privado (vivienda) y el espacio público y colectivo (entorno).

Para la definición de variables, se revisó y ajustó el PEHMED 2020 a partir del estudio de los cambios de política internacional, nacional y local en cuanto a normas, leyes, pactos internacionales, Conpes, Conferencias Hábitat y los Objetivos de Desarrollo Sostenible –en adelante ODS–. Inicialmente, el PEHMED contaba con siete variables; en la revisión se adicionó una octava que corresponde al *Hábitat con mitigación, adaptación al cambio climático y reducción de riesgos.*

A continuación, se relacionan las ocho variables del Subsistema Habitacional de Medellín:

- Derechos constitucionales a la vivienda digna y al hábitat sostenible.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Modelo de gestión pública habitacional.
- Ciencia, tecnología e innovación social.
- Gestión del suelo, fomento y productividad.
- Asentamientos precarios.
- Hábitat con mitigación, adaptación al cambio climático y reducción de riesgos.
- Valoración del patrimonio familiar y colectivo.
- Cambio sociodemográfico y dinámicas poblacionales.

Finalmente, se presentan los escenarios territoriales estratégicos para el desarrollo del componente 2: Cobertura y Calidad Habitacional, con base en el modelo de ocupación territorial y los tratamientos urbanísticos del componente urbano y rural del POT.

De esta forma, se presentan cinco escenarios que a su vez resultan en el mapa protocolizado del subsistema que corresponde al mapa 21 *Prioridades de intervención del subsistema habitacional.*

Tabla 2-13. Escenarios de cobertura y calidad habitacional correspondientes al mapa 21 del POT.

Escenario	Descripción	Componente cartográfico
Nuevos desarrollos habitacionales	Porcentaje de suelo para el desarrollo de viviendas VIP nuevas	Polígonos con tratamiento de Desarrollo y Desarrollo en suelo de expansión
Renovación y reconversión	Porcentaje de suelo para el desarrollo de vivienda VIP en tratamiento de Renovación urbana y Consolidación Suburbana nivel 4	Polígonos con tratamiento de Renovación urbana Polígono PA–CNS4–01
Mejoramiento y consolidación de veredas y centros poblados	Áreas con necesidades de mejoramiento integral, consolidación y planes de reasentamiento preventivos en veredas y centros poblados objeto de implementación de UPR de reordenamiento y mejoramiento urbanístico	Polígonos con URP de Mejoramiento y reordenamiento urbanístico
Mejoramiento y consolidación de barrios	Áreas con necesidad de mejoramiento integral y planes de reasentamiento preventivo	Todos los polígonos con tratamientos de Consolidación nivel 3, Mejoramiento Integral y Mejoramiento Integral en suelo de Expansión
Reasentamiento integral de población	Son las áreas calificadas como de Riesgo no mitigable tanto en suelo urbano como rural	Zonas de alto riesgo no mitigable y zonas con condición de riesgo

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dentro de los insumos analizados para determinar los cambios en la clasificación del subsistema habitacional se encuentran el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del distrito especial de ciencia tecnología e innovación de Medellín* (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025), donde se evidencian las tendencias de cambio de los inmuebles destinados al uso residencial en términos de las actividades económicas asociadas a la vivienda.

En este estudio se hace énfasis en la caracterización de asentamientos humanos urbanos y rurales, resaltando de manera particular, los asentamientos que han surgido en los últimos 10 años de vigencia del POT de 2014. Por medio de aerofotografías históricas y levantamientos cartográficos con diferentes fuentes como Google *OpenBuilding* y Catastro Distrital, la Universidad evidenció procesos de informalidad constructiva, principalmente en el ámbito de Borde Urbano–Rural, lo cual demuestra la necesidad de aplicar los preceptos de las variables estratégicas del Subsistema Habitacional.

Otro de los hallazgos de la Universidad Nacional que se relaciona con las variables del subsistema son los cambios sociodemográficos y dinámicas poblacionales. El estudio muestra a nivel de comunas y corregimientos, las proyecciones poblacionales con base en los datos de DANE y la Encuesta de Calidad de Vida de Medellín. La tendencia que se muestra en el estudio es un **incremento de la población en el Suelo Rural, posiblemente atraído por las condiciones de habitabilidad y ambiente sano rural, y una leve disminución en el Suelo Urbano**, teniendo en cuenta que la pirámide poblacional se está invirtiendo y la llegada de población constante, corresponde a “población flotante” que puede o no permanecer en la ciudad y demandar servicios de vivienda permanente o temporal (Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Finalmente, hay una estrecha relación con la variable de protección del patrimonio familiar y colectivo, ya que la Universidad expone diferentes formas de uso y ocupación de los inmuebles de uso residencial, que no solo reconoce la vivienda como un *bien meritorio, soporte material y medio para satisfacer las necesidades básicas de las familias* (Concejo de Medellín, 2014), sino como un bien para transacción económica y sustento de los hogares (Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025). Alguno de los ejemplos que presenta el estudio corresponde a las residencias estudiantiles por fuera de los equipamientos educativos, los inquilinatos, las viviendas turísticas, entre otros.

Con respecto al análisis del mapa 21 *Prioridades de intervención del subsistema habitacional,* se resalta la diferencia entre los contenidos presentado en el DTS de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

formulación y el mapa protocolizado final, ya que el primero habla de escenarios de cobertura y calidad habitacional y el segundo, de prioridades de intervención.

Como ruta de ajuste para la generación del mapa 21 revisado y ajustado, se plantea una articulación con el ISVIMED que permita identificar los nuevos escenarios territoriales para cumplir los objetivos del subsistema y promover el acceso equitativo a la vivienda, propender por la disminución progresiva del déficit y promover modelos de gestión acordes con las necesidades del distrito.

2.2.3.5 Marco Estratégico del Subsistema Habitacional (9.3.5)

Todas las actuaciones urbanísticas del Subsistema Habitacional están guiadas por el Marco Estratégico que se encuentra tanto en el DTS de formulación del Acuerdo 48 de 2014 como en el **Libro Amarillo** del PEHMED 2030 que corresponde al Direccionamiento estratégico revisado y ajustado en 2019. El contenido incluye la visión, misión, objetivos estratégicos, principios y valores.

La revisión y ajuste del PEHMED 2030, permitió la construcción colectiva del direccionamiento estratégico que señala el camino, el propósito y el despliegue estratégico como marco de la actuación para el logro del escenario apuesta. En tal sentido, se plantea a manera de precisión ajustes al contenido presente en el **Libro Amarillo.**

Si bien los cambios realizados no representan un cambio estructural en los componentes del direccionamiento estratégico, para la Memoria Justificativa se recomienda acoger los planteamientos del PEHMED 2030 revisado y ajustado en 2019 con el fin de mantener la coherencia entre ambos instrumentos.

Teniendo en cuenta los retos planteados para la revisión y ajuste de mediano plazo del POT de Medellín, se hace evidente la necesidad de incluir la vocación CTI, la resiliencia climática y el desarrollo económico como motores para las soluciones que se presentan en el subsistema habitacional. De igual forma, incluir las apuestas de ciudad que incluyen hacer planes financieramente viables, tener en cuenta estrategias del cuidado y el bienestar para la población y propender por un acuerdo social para la legalidad.

Estos elementos establecen la ruta que, desde el Subsistema Habitacional, se debe adoptar para lograr instrumentos más eficientes y acordes con las necesidades de la ciudad en términos de vivienda y hábitat.

Dentro de los insumos que permiten complementar el análisis para revisar los contenidos del marco estratégico del subsistema habitacional, se encuentran:

- **Encuesta de Calidad de Vida de Medellín**, ya que contiene información relacionada con el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, necesidades básicas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de los hogares y el entorno que habitan, cantidad promedio de habitantes por hogar, materiales de construcción de las viviendas, entre otros datos relacionados con los asentamientos humanos urbanos y rurales, que dan cuenta del escenario actual en Medellín, para ajustar el PEHMED.

- Datos proporcionados por el **ISVIMED** como responsable de la vivienda y hábitat en Medellín, donde se relacionan informes de gestión del Instituto, necesidades de los hogares a escala de barrio o polígono de tratamiento, proyectos de vivienda social ejecutados y en proceso de diseño, interés de participación en la formulación de proyectos de vivienda en polígonos objeto de instrumentos de planificación complementaria, inventarios de viviendas previstas para procesos de reasentamientos preventivos, alquileres temporales, inquilinatos.
- Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del distrito especial de ciencia, tecnología e innovación de Medellín de **la Universidad Nacional de Colombia**, sede Medellín. Allí se realizan análisis en términos de tendencias con respecto a la vivienda y los asentamientos humanos en el marco temporal de la vigencia del Acuerdo 48 de 2014.
- **Catastro jurídico** y **matrículas ficticias**, ya que evidencian la realidad del territorio en cuanto a ocupación formal e informal que podrá ser contrastado con los **Puntos de Prestación de Servicio** de EPM –en adelante PPS– para determinar el stock habitacional del Distrito Especial y analizar las metas establecidas en los diferentes programas para satisfacer las necesidades habitacionales de la población.
- Avances en la formulación, adopción y ejecución de los **instrumentos de planificación complementaria**, ya que establecen los determinantes y lineamientos para la calificación de suelo y construcción de vivienda especialmente en las Áreas de Intervención Estratégica.

Con estos datos, se puede establecer el estado del subsistema habitacional entendido como lo referido a los asentamientos humanos desde la vivienda como estructurante principal y determinar ajustes y acciones de mejora para el marco estratégico del PEHMED 2030 como instrumento principal que orienta el quehacer de los actores institucionales y socioterritoriales del subsistema.

Como parte de los resultados generales que se pueden destacar de los insumos previamente mencionados se encuentran:

Desde los actores del ámbito internacional, ONU–Hábitat durante la tercera conferencia de Hábitat III celebrada en Quito, *"reconoce la importancia de la vivienda adecuada y sostenible como fuerza transformadora para afrontar los retos del cambio climático, la pobreza, la exclusión y la desigualdad, y como un instrumento para la urbanización incluyente, planificada y sostenible"* (Gordyn, y otros, 2018).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con la finalidad de armonizar las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda en Medellín con los acuerdos internacionales liderados por ONU–Hábitat, a continuación, se analizan los siete elementos de la vivienda adecuada, que deben ser tenidos en cuenta dentro del Marco Estratégico del PEHMED 2030 y el Subsistema Habitacional dentro del POT.

- **Seguridad en la tenencia:** es la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura**: contempla provisión de agua, instalaciones sanitarias adecuadas, energía y eliminación de residuos.
- **Asequibilidad**: el costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en riesgo el disfrute de otros satisfactores básicos.
- **Habitabilidad**: son las condiciones que garantizan la seguridad física, proporciona un espacio habitable suficiente y la protección contra riesgos para la salud.
- **Accesibilidad**: el diseño y la materialidad deben considerar necesidades específicas de la población.
- **Ubicación**: la localización debe ofrecer acceso a oportunidades y servicios fuera de zonas de riesgo o contaminadas.
- **Adecuación cultural:** debe respetar y tomar en cuenta las expresiones de identidad cultural de los habitantes.

Por otro lado, los datos registrados en el ámbito local, distrital y metropolitano desde diferentes fuentes y actores sugieren cambios desde la pirámide poblacional hasta nuevas formas de uso y ocupación de las viviendas, que deben ser tenidos en cuenta para dentro del marco estratégico.

Factores como el envejecimiento de la población, el aumento de densidades habitacionales en el suelo rural, la aparición de nuevos asentamientos humanos, especialmente en el ámbito de borde urbano–rural, la turistificación, el aumento de actividades económicas asociadas a los inmuebles destinados al uso residencial, la baja ejecución de proyectos de vivienda social en el corredor del río, la dificultad de materializar proyectos de vivienda desde el cumplimiento de obligaciones en tratamientos de Renovación y Desarrollo, la necesidad de crear un banco de conocimiento de fácil acceso para la población, entre otros fenómenos que condicionan la misión, visión, principios, valores y objetivos del subsistema.

El PEHMED fue revisado y ajustado en 2019 y su vigencia aún se mantiene en cuanto a necesidades y metas basadas en las proyecciones a 2030; sin embargo, durante la postpandemia surgieron nuevas formas de habitar asociadas al trabajo remoto, el nomadismo digital, a la necesidad de generar nuevos espacios colectivos para satisfacer actividades asociadas al ámbito de la vivienda, la definición de áreas mínimas privadas, el

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

surgimiento de nuevos mercados inmobiliarios destinados al uso residencial y de servicios de alojamiento y hospedaje, entre otros que pueden modificar las condiciones actuales del parque habitacional y su gestión desde los instrumentos planteados por el POT.

Por esta razón, como ruta para el ajuste del POT 2014, se recomienda acoger lo revisado y ajustado por el PEHMED 2030, ya que incluye cambios formales mas no estructurales que favorecen la articulación entre ambos instrumentos y el direccionamiento para las actuaciones urbanísticas desde el Subsistema Habitacional, y tener en cuenta los posibles ajustes necesarios con base en cambios en las necesidades de la población con respecto a la vivienda y hábitat con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes.

A continuación, se presentan los componentes del marco estratégico del subsistema habitacional presentes en el PEHMED 2030, según los ajustes realizados en 2019:

Visión (9.3.5.1)

Tras el proceso de revisión y ajuste del PEHMED, se identifican modificaciones respecto a la visión establecida en el Acuerdo 48 de 2014, reflejadas en la sustitución de algunos términos y la incorporación de otros. Estos cambios permiten configurar un subsistema más conciso y concreto, cuya descripción se presenta a continuación:

> *Al 2030 el **Distrito Especial de Medellín tendrá** un Subsistema Habitacional coordinado y articulado a nivel local, metropolitano, regional, nacional e internacional que **permita** la realización de los derechos a la vivienda digna y el hábitat sostenible de sus habitantes y promueva la construcción de territorios urbano –rurales accesibles, integrados, incluyentes, **biodiversos** y **habitables** en un marco de actuaciones corresponsables, participativas, solidarias y equitativas. (Negrilla por fuera del texto original y demarcan los cambios del PEHMED 2030 sobre el Acuerdo 48 de 2014)*

Misión (9.3.5.2)

La revisión y ajuste del PEHMED permiten evidenciar que la Misión es ampliada haciendo alusión al acceso de la población a la vivienda digna y adecuada y al hábitat sostenible, indicadores que incluye ONU Hábitat como necesarios en lo referente a vivienda. En tal sentido **se considera pertinente acoger la Misión resultado de la revisión y ajuste del PEHMED**, tal como se relaciona seguidamente:

> *En la construcción del Estado social y democrático de derecho, **la administración de** Medellín promoverá el mejoramiento de la calidad de vida y el bienestar general de la población mediante **el acceso** a la vivienda y adecuada y al hábitat sostenible, articulado con los derechos a la ciudad, de las personas, los grupos familiares y los asentamientos humanos urbanos y rurales, especialmente de sus habitantes en*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

condiciones de pobreza y precariedad. (Negrilla por fuera del texto original y demarcan los cambios del PEHMED 2030 sobre el Acuerdo 48 de 2014)

Principios y valores que orientan del Subsistema municipal Habitacional (9.3.5.3)

Con respecto a los principios y valores del PEHMED, se resalta que, si bien se plantean en el DTS de formulación y el PEHMED revisado y ajustado en 2019, estos no se incluyen en el Acuerdo 48 de 2014, como sí lo hacen los demás componentes del Direccionamiento estratégico presente en El Libro Amarillo. Sin embargo, a continuación, se presenta el análisis de los principios y valores acogidos en el POT y las diferencias que presenta frente al Plan revisado y ajustado en 2019.

- **Respeto a la dignidad humana:** el ser humano es sujeto de derechos y deberes individuales y colectivos (…) para crear, decidir y participar en la construcción colectiva de su futuro.
- **Solidaridad social y territorial:** la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- **Equidad social y territorial:** condiciones necesarias para promover y hacer efectivos los derechos a la vivienda digna, el acceso a los servicios públicos domiciliarios y al desarrollo sostenible.
- **Participación y corresponsabilidad:** las capacidades de comunicación, diálogo social y gobernanza.
- **Persistencia:** la voluntad y el compromiso de los actores (…) hacia la transformación progresiva.

A los anteriores, el PEHMED 2030 agrega los siguientes:

Derecho a la ciudad: corresponde a la posibilidad de instaurar el sentido de “ciudad para todos”, la vida digna y el auto reconocimiento de cada uno como parte de ella. Un desarrollo territorial garante de los derechos individuales y colectivos, el desarrollo humano integral, la dignidad humana, el acceso a los recursos, bienes y servicios de la ciudad para que esta sea el escenario de encuentro, sin ninguna discriminación, para la construcción de la vida colectiva.

Función pública del urbanismo: se refiere a las actuaciones de las entidades municipales y de los servidores públicos que se fundamentan en:

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de cargas y beneficios.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sostenibilidad ambiental: Los habitantes de los territorios se reconocen y comprenden como parte integral de la naturaleza y el entorno habitacional, por lo tanto, son corresponsables conjuntamente con diversos actores de su sostenibilidad y de la calidad de sus elementos, como base de la vida y la salud humana.

Respeto a las dinámicas socioterritoriales: Se reconocen y respetan las dinámicas socioculturales que fortalecen el sentido de pertenencia y de identidad socioterritorial, donde se construyen los elementos fundamentales del hábitat y el habitar humano.

Protección a moradores: Como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación.

Territorios seguros y saludables: Que permite desarrollar y construir territorios con mejores condiciones de salud, bienestar y calidad de vida para sus habitantes.

De esta manera, se completan 11 principios y valores que guían las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda en el Distrito Especial de Medellín.

Objetivos estratégicos del subsistema habitacional (9.3.5.4)

Como fue mencionado anteriormente en el apartado 0, el Subsistema Habitacional se organiza en componentes y líneas estratégicas que a su vez se derivan en programas y proyectos, que serán analizados en el apartado del Despliegue programático del PEHMED (9.3.7) más adelante.

El **componente 1,** Desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional, tiene como objetivo específico *Construir gobernabilidad y gobernanza democrática de los asentamientos humanos y el Subsistema Habitacional.* (ISVIMED, 2019)

Por otro lado, para el **componente 2**, Cobertura y calidad habitacional, el objetivo específico es:

> *Garantizar la realización progresiva de los derechos a la vivienda digna y al hábitat sostenible de los hogares y los asentamientos humanos del municipio en su contexto urbano regional y las obligaciones que de ello se deriven,* ***teniendo en cuenta los elementos de una vivienda adecuada para la habitabilidad humana****. (Negrilla por fuera del texto original y demarcan los cambios del PEHMED 2030 sobre el Acuerdo 48 de 2014)*

Este objetivo del PEHMED 2030, presenta algunos cambios con respecto al planteado en el Acuerdo 48 de 2014 ya que incluye el concepto de vivienda adecuada que plantea ONU–Hábitat.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.3.6 Estrategias e instrumentos del Subsistema Habitacional (9.3.6)

Los instrumentos del Subsistema Habitacional son el Plan Estratégico Habitacional con sus respectivos programas y proyectos, y el Consejo Consultivo Municipal (hoy distrital) de Política Habitacional como la instancia de participación ciudadana, articulación, concertación y coordinación permanente entre los diversos actores (ISVIMED, 2019).

Como ha sido mencionado, dentro de los contenidos del PEHMED, que es de iniciativa local y no cuenta con referente normativo a nivel nacional se encuentran los libros Azul, Amarillo y Verde que corresponden al diagnóstico territorial, direccionamiento estratégico y proceso participativo respectivamente. Este plan será revisando y ajustado cada cuatro años de manera ordinaria o de manera extraordinaria cuando así lo demanden las modificaciones de la Política pública de vivienda y hábitat.

Adicionalmente, se presenta la protección a moradores en los escenarios programáticos del Subsistema Habitacional como un principio de actuación para el despliegue programático del PEHMED, desde lecciones aprendidas para ofrecer garantías al derecho a morar, el cual abarca el ejercicio mismo de habitar.

Por esta razón, al morador de le debe reconocer los derechos constituidos en relación con la permanencia, la ocupación, el uso y el aprovechamiento del territorio, como atributos que configuran una producción social del hábitat, activo esencial de las personas, los hogares y las comunidades. (Alcaldía de Medellín, 2014).

Esta situación demanda una mayor inversión del Estado, con el fin de garantizar derechos y deberes constitucionales de acceso a la información, participación, asociación, trabajo, salud, vivienda digna y al hábitat sostenible; mediante la distribución solidaria y equitativa de beneficios y la valoración adecuada de compensaciones. Puntualmente la protección a moradores de articula con el Subsistema Habitacional a través de los criterios de actuación y manejo, los programas y proyectos que se plantean en el PEHMED.

En el documento de Seguimiento y Evaluación se menciona en el cumplimiento de compromisos del subsistema para el mediano plazo que, si bien se realizó la revisión y ajuste del PEHMED en 2019 correspondiente al corto plazo del POT, no se han mostrado avances en este campo y se requiere fortalecer y motivar el responsable. Sin embargo, en el marco del Contrato 4600104473 de 2025 entre el DAP y el ISVIMED, se adelanta la revisión del PEHMED como parte de los compromisos adquiridos durante la revisión y ajuste del POT.

Con respecto a la articulación con la protección a moradores, mediante el Acuerdo municipal 145 de 2019, se crea la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín -PPPMAEP, la cual establece que su

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

objetivo principal es "*garantizar el acceso a la protección, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida de los moradores (…)"* (Alcaldía de Medellín, 2025). Dicha parte estratégica fue reglamentada a través del Decreto municipal 818 de 2021, que permite la operativización de la política.

Con el fin de lograr una articulación entre los subsistemas Habitacional y Vulnerabilidad y riesgo social y económica, y teniendo en cuenta que la protección a moradores se ve reflejada principalmente en criterios de actuación y manejo, programas y proyectos; se realiza el análisis de la necesidad de incluir la PPPMAEP y sus anexos como un insumo importante y parte integral del Subsistema Habitacional.

Como resultado de lo anterior, se resalta:

- En los proyectos de reasentamiento, bien sea por factores de riesgo o eventos naturales, o por obras de utilidad pública; se deberá aplicar el protocolo establecido en la PPPMAEP contemplados en el Anexo 5 del Decreto 818 de 2021 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. Adicionalmente, con el fin de incluir análisis de impacto ambiental, social, económico y cultural, singulares para cada población y territorio, garantes de la protección a moradores expresada en la protección contra los desalojos, el aseguramiento del patrimonio familiar y el restablecimiento de las condiciones de los hogares.
- En el programa de *Gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social*, se debe replicar las lecciones aprendidas del desarrollo e implementación de estrategia de protección a moradores e incluir los lineamientos específicos de la Política.
- De conformidad con los lineamientos establecidos por la PPPPMAEP, se deberán promover acciones tendientes a la protección del hábitat construido, especialmente donde se identifiquen personas, hogares y comunidades que se encuentren en situación de pobreza, amenaza y vulnerabilidad.
- Promover la participación de las comunidades como sujetos de deberes y derechos, en la formulación y ejecución de proyectos de vivienda y hábitat, en coherencia con el rol y la responsabilidad definido en el Subsistema Habitacional y en cumplimiento de la línea estratégica participación activa hacia el derecho a la ciudad y el territorio, contenida en el Acuerdo 145 de 2019.
- En articulación con el Subsistema de Planificación Complementaria, en el diagnóstico, formulación e implementación de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística –PLRU, se requiere la aplicación de protocolos contenidos en Decreto 818 de 2021 y sus anexos o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; con el fin de garantizar la participación, la gestión del conocimiento y la protección de las personas y los hogares.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Conclusiones de las Generalidades

El Subsistema Habitacional cuenta con dos instrumentos: el Plan Estratégico Habitacional y el Consejo Consultivo Distrital de Política Habitacional, a partir de los cuales se implementan acciones en sus componentes de cobertura y calidad habitacional y desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional en el marco de un proceso de diálogo, concertación y participación institucional y ciudadana.

Estos son los instrumentos de política pública y de instancia de participación para el fortalecimiento de redes colaborativas. Aun así, no se cuenta con una política pública adoptada mediante acto administrativo que permita la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación, control, rendición de cuentas y actualización del Subsistema Habitacional de manera integral.

Adicionalmente, con base en lo previamente expuesto como Generalidades del subsistema (antecedentes, definición, enfoque, clasificación y marco estratégico) que se ve reflejado en el **Libro Amarillo** del PEHMED 2030, se puede evidenciar que hay una desarticulación entre los instrumentos propios del Subsistema Habitacional (PEHMED y CCDPH) y el POT como instrumento de planificación de primer orden para el Distrito Especial, en cuanto a que sus tiempos de revisión y ajuste no coinciden, lo que implica que sus contenidos constantemente no se encuentran en coherencia.

Adicionalmente en el Informe de Seguimiento y Evaluación se expresa como temas para el ajuste, *revisar los alcances del PEHMED y su inclusión en el POT* (Alcaldía de Medellín, 2025, pág. 1093), lo cual ratifica la necesidad de ajuste de las Generalidades del Subsistema Habitacional.

La ruta de ajuste para lo referente a las Generalidades que abarca el marco estratégico, definición, antecedentes, estrategias y clasificación; se recomienda **actualizar** el contenido revisado y ajustado en 2019 y **precisar** su inclusión en el POT, teniendo en cuenta la diferencia de jerarquía de ambos instrumentos y su constante desarticulación por tiempos de revisión.

Adicionalmente, vale la pena plantear las herramientas y criterios necesarios para garantizar la continuidad del PEHMED como instrumento estratégico de carácter vinculante para el subsistema habitacional, que contenga: diagnóstico, objetivos, estrategias, programas, proyectos, metas, instrumentos y permita definir recursos para contribuir al desarrollo humano integral sostenible y con ellos, a la construcción del Estado social y democrático de derecho.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.3.7 Despliegue programático del PEHMED (9.3.7)

Tabla 2-14. Revisión respecto al despliegue programático del PEHMED.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	Despliegue programático
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.3.7. DESPLIEGUE PROGRAMÁTICO DEL PEHMED.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	215 Anexo 6
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Adopción del despliegue programático del PEHMED como estructura de desarrollo del DTS del POT, lo que lleva a la desarticulación de los instrumentos. No correspondencia de los programas de gestión del subsistema habitacional en el marco del ordenamiento territorial
Necesidad de ajuste	**Actualizar** el contenido programático del subsistema habitacional con respecto a lo ajustado y revisado en el PEHMED 2030 (Ajustar nombres y descripciones). **Precisar** el despliegue programático dentro del Programa de ejecución del POT. **Corregir** la correspondencia de los programas de gestión institucional con el Sistema de Ocupación y el POT en general.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PEMOT) Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental (PEMVHA)
Asuntos jurídicos	
Anexo	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Con base en lo planteado en la Clasificación del Subsistema Habitacional (9.3.4), el Subsistema Habitacional se divide en dos componentes que, teniendo en cuenta ocho variables, se establecen cinco líneas estratégicas con sus correspondientes propósitos, criterios de actuación y manejo, programas y proyectos.

A continuación, se presenta la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** donde s e relacionan los diferentes componentes del subsistema con el Programa de ejecución presente en el Anexo 6 del POT de 2014 de Medellín con sus 13 programas:

Tabla 2-15. Componentes del Subsistema Habitacional.

Variables	Componentes	Líneas estratégicas	Programas
Gestión del suelo, fomento y productividad		Gestión del suelo, productividad y calidad en	Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat sostenible.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Cobertura y Calidad Habitacional	la producción de la vivienda y el hábitat.	Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat.
Asentamientos precarios		Asequibilidad a los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat.	Asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat.
		Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat.	Convivencia y transformación de conflictos en el hábitat.
Hábitat con mitigación, adaptación al cambio climático y reducción de riesgos			Mejoramiento integral de barrios.
			Hábitat rural sostenible.
Valoración del patrimonio familiar y colectivo			Reasentamiento integral de población.
			Renovación Urbana.
Cambio sociodemográfico y dinámicas poblacionales			Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales.
			Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado.
Derechos constitucionales a la vivienda digna y al hábitat sostenible	Desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional	Desarrollo institucional.	Fortalecimiento institucional del sistema municipal habitacional.
Modelo de gestión pública habitacional		Gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social.	Construcción colectiva de sentidos de la política pública habitacional.
Ciencia, tecnología e innovación social			Construcción de conocimiento e innovación social en vivienda y hábitat

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Durante la fase de seguimiento y evaluación, se realiza el análisis a los 32 proyectos del Subsistema Habitacional para determinar el avance teniendo en cuenta su horizonte de ejecución. El balance presenta que 20 proyectos tienen avance y desarrollo en el corto y mediano plazo, de estos, 5 ya está ejecutados y los 15 restantes, se encuentran en ejecución.

Con el fin de realizar un análisis completo de los programas y proyectos establecidos para el Subsistema Habitacional, en conjunto con el Componente de Programa de ejecución, se elabora la matriz de compilación del diagnóstico del Programa de Ejecución (Ver Anexo1_MATRIZ_COMPILACION_DIAGNOSTICO_PE). Esta matriz incluye: observaciones generales, necesidad y propuesta de ajuste basadas en dichas observaciones, así como la identificación de los responsables de la ejecución de cada proyecto.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

A continuación, se presenta la síntesis de las observaciones realizadas en el estudio comparativo del programa de ejecución del POT con el Despliegue programático del PEHMED.

Tabla 2-16. Análisis comparativo de Programa de ejecución POT con Despliegue programático PEHMED 2030.

Programa	Proyecto	Observación
Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat sostenible.	Aplicación de instrumentos de gestión del suelo	Se conserva
	Calificación y habilitación de suelo a corto, mediano y largo plazo	Se conserva
Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat	Innovación de los instrumentos de planeación, gestión y desarrollo territorial.	Se conserva
	Acompañamiento y asistencia técnica en la gestión colectiva y producción social del hábitat	Se conserva
	Productividad y sostenibilidad en la producción de la vivienda y el hábitat	Se conserva
	Control Urbanístico como garante de la habitabilidad de los asentamientos humanos	Nuevo proyecto
Asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat	Fomento a la autogestión y formas de organización comunitaria.	No se encuentra en el PEHMED
	Generación de alternativas de economía popular y solidaria	Se conserva con cambios menores
	Diseño de mecanismos e instrumentos adecuados de financiación para el acceso equitativo a vivienda y el hábitat	Nuevo proyecto
	Acceso a vivienda usada y en arriendo con opción de compra	Nuevo proyecto
	Banco de materiales con calidad para la producción de la vivienda y el hábitat	Nuevo proyecto
Convivencia y transformación de conflictos en el hábitat.	Adaptación a la forma de habitar en propiedad horizontal, como una actuación integral en atención y acompañamiento a los hogares encaminado a la autogestión y auto regulación de una copropiedad por parte de las comunidades;	No se encuentra en el PEHMED
	Convivencia familiar y vecinal, con procesos pedagógicos para reflexionar desde el ser y su proyecto de vida hasta el hogar y la comunidad como proyectos colectivos que promuevan el respeto y tolerancia de las diferencias.	No se encuentra en el PEHMED
Mejoramiento integral de barrios.	Habitabilidad del entorno: comprende las intervenciones asociadas a la prevención y mitigación de las condiciones de riesgo, fortalecimiento de la economía solidaria, servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, movilidad y	Se conserva con cambios menores

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	transporte público, espacio público y equipamientos básicos asistenciales.	
	Habitabilidad de la vivienda: el mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda se focalizará en intervenciones de disponibilidad de servicios públicos, espacio saludable y suficiente, estructura segura, generación de ingresos y formalización de la edificación que es el proceso encadenado de la titulación del inmueble, mejoramiento de la vivienda y reconocimiento de la existencia de edificaciones.	Se conserva con cambios menores
	Regularización integral de predios	Nuevo proyecto
Hábitat rural sostenible.	Mejoramiento de la Habitabilidad en Veredas y Centros Poblados:	Se conserva
	Productividad y Sostenibilidad de los asentamientos precarios rurales:	Se conserva
Reasentamiento integral de población.	Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.	Se conserva
	Reasentamiento de población por factores de riesgos o por eventos naturales.	Se conserva
	Soluciones habitacionales temporales	Nuevo proyecto
Renovación Urbana.	Gestión urbana e inmobiliaria	No se encuentra en el PEHMED
	Gestión social e institucional	No se encuentra en el PEHMED
Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales.	Nuevos desarrollos habitacionales de vivienda de interés social prioritario en escenarios de mejoramiento y consolidación de barrios, escenarios de renovación urbana y escenarios de desarrollo en suelo urbano y de expansión.	Se conserva con cambios menores
Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado.	Inquilinato adecuado	Se conserva con cambios menores
	Transición a la vivienda individual	Se conserva
	Rehabilitación de inquilinatos precarios	No se encuentra en el PEHMED
Fortalecimiento institucional del sistema (municipal) distrital habitacional.	Descentralización de los servicios	Se conserva
	Construcción de agendas, alianzas y acuerdos para el desarrollo del sistema con visión urbano-regional	Se conserva
	Adaptación a la estructura organizacional	Se conserva con cambios menores

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Revisión, ajuste y creación de normas para el desarrollo habitacional con perspectiva de derechos, de género y territorial	Se conserva
	Revisión y ajuste del PEHMED	Se conserva
	Banco de programas y proyectos como componente del BPIM	Se conserva con cambios menores
Construcción colectiva de sentidos de la política pública habitacional.	Formación, capacitación y generación de competencias de los sujetos y actores del Subsistema Habitacional.	Se conserva
	Comunicaciones para el desarrollo del Subsistema Habitacional	Se conserva
Construcción de conocimiento e innovación social en vivienda y hábitat	Diseño, construcción e implementación del sistema de información del SH	Se conserva
	Laboratorio y Observatorio del Hábitat	Se conserva
	Sistema de seguimiento, monitoreo, evaluación y rendición de cuentas de la política pública habitacional.	Se conserva

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Se encontraron 6 proyectos nuevos en el despliegue programático del PEHMED 2030 y que no se ven reflejados en el Anexo 6 del POT:

- Control Urbanístico como garante de la habitabilidad de los asentamientos humanos.
- Diseño de mecanismos e instrumentos adecuados de financiación para el acceso equitativo a vivienda y el hábitat.
- Acceso a vivienda usada y en arriendo con opción de compra.
- Banco de materiales con calidad para la producción de la vivienda y el hábitat.
- Regularización integral de predios.
- Soluciones habitacionales temporales.

Adicionalmente, siete proyectos requieren ajusten menores en nombres o descripciones realizados en la revisión del PEHMED 2030. Y finalmente, se identificaron 6 proyectos que no se encuentran referenciados en el PEHMED 2030, de los cuales cuatro corresponden a la totalidad de los programas **Convivencia y transformación de conflictos en el hábitat** y **Renovación Urbana**.

Por otro lado, con respecto a los criterios de manejo y actuación de las líneas estratégicas, en conjunto con el subsistema de Vulnerabilidad y riesgo social y económica, y la Secretaría de Medio Ambiente, se genera una matriz de análisis donde se revisan todos los criterios presentes en el DTS de formulación del POT, retomados en el Acuerdo 48 de 2014,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

revisados y ajustados en el PEHMED 2030 y se generan observaciones para incluir los contenidos y protocolos de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades económicas, adoptada mediante el Decreto municipal 818 de 2021.

Lo anterior, permite garantizar la atención de la problemática habitacional en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, donde el déficit cuantitativo y cualitativo, develan la situación actual de la vivienda en el distrito. Así las cosas, teniendo en cuenta que la vivienda social es foco para orientar las inversiones públicas, a continuación, se presenta el análisis que, para dicha vivienda, se ha realizado en el marco de la revisión del mediano plazo del POT por parte del ISVIMED, responsable misional de la coordinación del subsistema habitacional.

Como punto de partida para el análisis del Subsistema Habitacional, se analizan el déficit y las necesidades habitacionales que dan cuenta de las condiciones físicas de los hogares en Medellín.

Déficit habitacional

Como insumos para este análisis se tienen del déficit de vivienda procesados y desagregados por comunas y corregimientos con base en la Encuesta de Calidad de Vida –ECV, el producto entregado por el ISVIMED y los estudios específicos entregados por las universidades.

En este aparte se analiza el déficit habitacional en Medellín entre 2018 y 2024, desagregado por componentes y atributos, permitiendo identificar dinámicas territoriales por comuna, corregimiento y tipo de suelo. Según la metodología 2020 del DANE y con información suministrada por el DAP, el análisis utiliza principalmente la Encuesta de Calidad de Vida del Distrito (ECV-Medellín), excepto en 2018, cuando se emplearon datos del Censo Nacional. Para evitar el doble conteo, se aplica la metodología definida por el DANE en 2020, la cual excluye del cálculo cualitativo a los hogares ya clasificados en déficit cuantitativo.

Con respecto a los componentes para la medición del déficit se resalta lo siguiente:

El **déficit cuantitativo** hace referencia a la cantidad de hogares que habitan viviendas que no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad en términos de estructura física y espacio y requieren una vivienda nueva. Este componente se desagrega en los siguientes atributos:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Tipo de vivienda: se consideran en déficit habitacional cuantitativo los hogares que habitan en viviendas tipo “otro”, es decir, los hogares que habitan en contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, y refugio natural.
- Material de paredes: cuando las paredes exteriores son de madera burda, tabla o tablón, esterilla y otros vegetales, materiales de desechos, y los hogares que habitan en viviendas sin paredes.
- Cohabitación: se consideran los hogares que habitan en una vivienda en la que hay tres o más hogares.
- Hacinamiento no mitigable: hace referencia a los hogares con más de cuatro personas por cuarto para dormir.

El **déficit cualitativo** se enfoca en identificar la porción de hogares que habitan en viviendas inadecuadas, es decir, las viviendas que requieren alguna intervención en alguno de los siguientes atributos para adecuar el espacio, piso, lugar donde preparan los alimentos o el acceso a servicios públicos. Los atributos de este componente son:

- Hacinamiento mitigable: viviendas que no poseen el espacio suficiente para considerarse condiciones de vida adecuada.
- Material de pisos: en tierra o arena.
- Cocina: hogares que cocinan en cuartos también usados para dormir, en una sala comedor sin lavaplatos, en un patio, corredor, enramada o al aire libre.
- Servicios públicos: deficiencias en la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basuras

Es importante señalar que los datos de 2018, provenientes del CNPV, no son comparables con los de 2019–2024 debido a diferencias metodológicas y de representatividad entre el censo y la ECV-Medellín. Esta limitación impide realizar un análisis tendencial homogéneo a lo largo del período completo. Además, en 2020 no se cuenta con información completa debido a las restricciones ocasionadas por la pandemia de COVID-19, lo que refuerza la importancia de generar mecanismos estandarizados y sostenibles de medición.

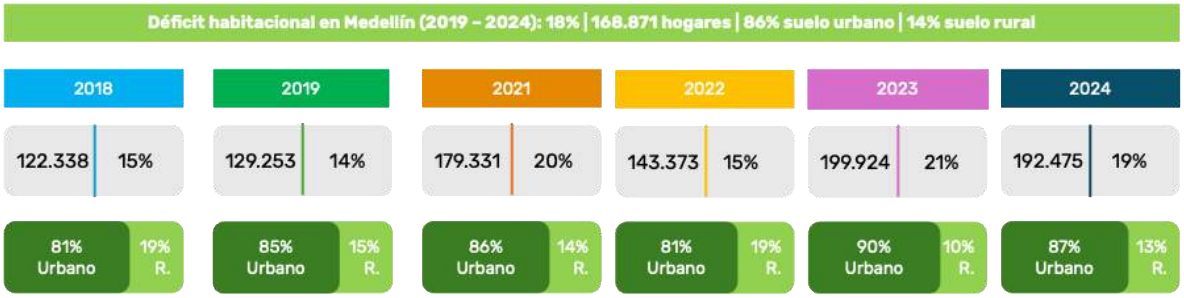
En Medellín, el déficit habitacional continúa siendo uno de los mayores desafíos urbanos y sociales. Entre 2019 y 2024, se estima que en promedio 168.871 hogares, casi uno de cada cinco, viven en condiciones inadecuadas, ya sea por carencias en la calidad de la vivienda o por la falta de acceso a una unidad habitacional propia.

Para 2024, la cifra asciende a 192.475 hogares, con una Tasa de Crecimiento Promedio Anual del 8,33%, lo que revela una tendencia sostenida al aumento del problema. Aunque la mayor parte de los hogares en déficit se localiza en el suelo urbano (86% en promedio), la situación es aún más crítica en las áreas rurales de Palmitas y Santa Elena, donde en

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2019 el déficit alcanzó el 49% y 38% de los hogares, respectivamente. Este panorama refleja no sólo un desequilibrio territorial, sino también la urgencia de políticas integrales que garanticen el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los habitantes del Distrito.

Figura 2-22. Principales resultados del déficit habitacional en Medellín promedio y por año, 2018 - 2024



Fuente: Contrato interadministrativo 4600104473 ISVIMED-DAP, 2025.

Notas:

R.: Rural.

1. Fuente: Encuesta de Calidad de Vida Medellín 2019, 2021,2022, 2023 y 2024.

2. El cálculo del déficit habitacional (cualitativo y cuantitativo) se elabora por un proxi de la metodología utilizada por el DANE pero con fuente de información de la Encuesta de Calidad de Vida de Medellín.

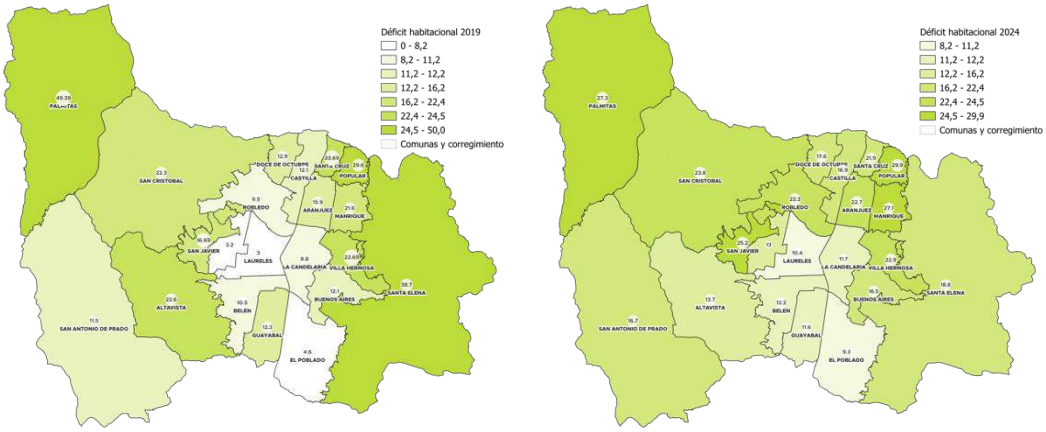
3. Para el año 2020 no se encuentra información debido a limitaciones de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) causadas por la pandemia de COVID-19.

4. Los cálculos del año 2018 son elaborados por el DANE a partir del contrato interadministrativo 4600085225 de 2020 con fuente Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-23. Porcentaje de hogares con déficit habitacional en Medellín por comuna y corregimiento 2019 y 2024

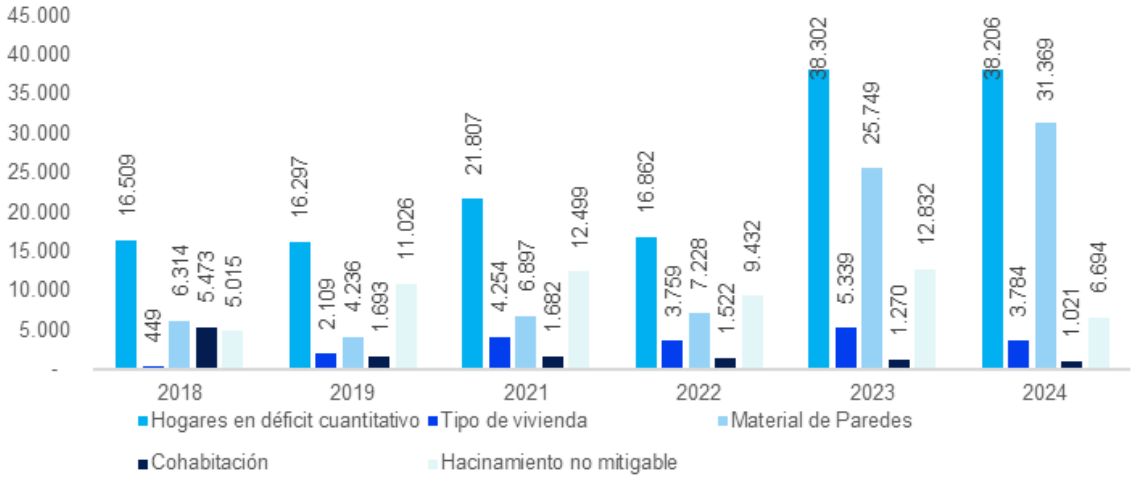


Fuente: Contrato interadministrativo 4600104473 ISVIMED-DAP, 2025.

El déficit cuantitativo representa en promedio el 15 % del total del déficit habitacional, con un promedio de 26.295 hogares entre 2019 y 2024. Este componente se desagrega en atributos jerárquicos según la metodología del DANE (2020): tipo de vivienda, material de las paredes exteriores, cohabitación y hacinamiento no mitigable. En 2018, el 2 % de los hogares estaban en déficit cuantitativo. El atributo predominante en este período fue el hacinamiento no mitigable hasta 2022, mientras que en 2023 y 2024 sobresale el material inadecuado de las paredes exteriores.



Figura 2-24. Déficit habitacional cuantitativo en Medellín total y por atributo, 2018 – 2024

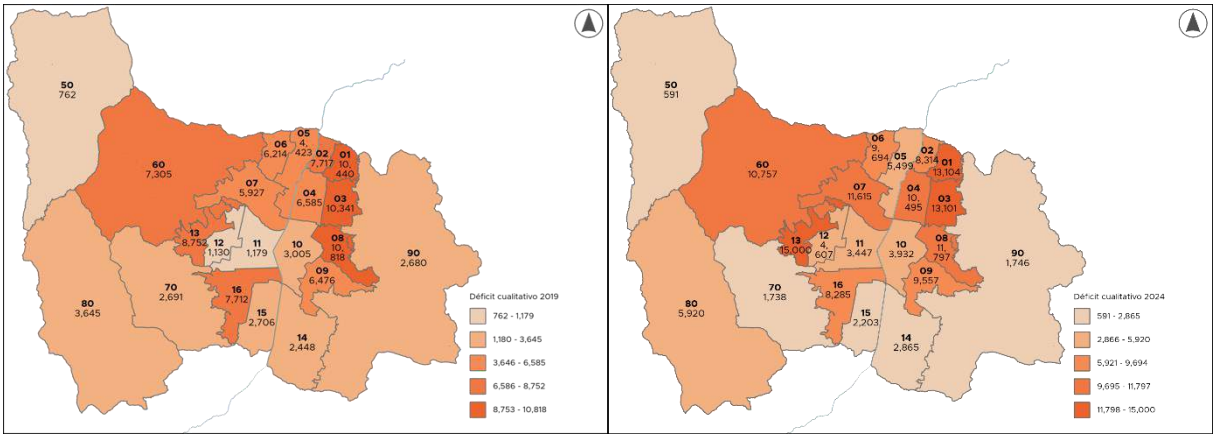


Fuente: Contrato interadministrativo 4600104473 ISVIMED-DAP, 2025.

Por su parte, el déficit habitacional cualitativo constituye el 85 % del total del déficit habitacional entre 2019 y 2024. Este componente se descompone en atributos como hacinamiento mitigable, inadecuado material del piso, condiciones precarias en los espacios para cocinar y deficiencias en el acceso a servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras). El hacinamiento mitigable es el atributo más recurrente, representando cerca del 58 % de los casos. En 2024, 15.000 hogares de la Comuna 13 (San Javier) se encontraban en déficit cualitativo, seguida de las comunas 1 (Popular) y 3 (Manrique), como se muestra en la Figura 2-25. En la zona rural, el corregimiento 60 (San Cristóbal) continúa concentrando el mayor número de hogares afectados, aunque Palmitas presenta la mayor proporción relativa (22,7 %).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-25. Número de hogares en déficit habitacional cualitativo en Medellín por comuna y corregimiento 2019 y 2024



Fuente: Contrato interadministrativo 4600104473 ISVIMED-DAP, 2025.

En suma, el diagnóstico evidencia que el reto principal para el Distrito Especial de Medellín radica en mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes más que en la provisión de nuevas unidades, sin desconocer la importancia de las ultimas. Las comunas 1, 3, 7 y 13 deben continuar siendo territorios prioritarios en términos absolutos, mientras que Palmitas, Santa Elena y San Cristóbal requieren una mirada focalizada dada su alta afectación relativa. Se recomienda fortalecer la metodología utilizada, garantizar la comparabilidad de los datos a lo largo del tiempo y revisar la batería de indicadores del POT para un mejor seguimiento territorial del déficit habitacional.

Los tratamientos urbanísticos establecidos en el Acuerdo 048 de 2014 del POT definen las orientaciones para la intervención del territorio con base en sus características específicas.

Necesidades habitacionales

En la medición de las condiciones habitacionales del Distrito es fundamental diferenciar entre déficit habitacional y necesidades habitacionales, categorías que, aunque relacionadas, responden a enfoques y propósitos distintos. El déficit habitacional, de acuerdo con la operación estadística oficial del DANE, constituye un indicador nacional estandarizado que mide la insuficiencia de viviendas en términos cuantitativos y cualitativos a partir de parámetros definidos en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) y el Censo Nacional de Población y Vivienda. En contraste, las necesidades habitacionales corresponden a un insumo operativo derivado de fuentes locales, principalmente del

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SISBEN IV, que permite una mayor desagregación territorial y el reconocimiento de las condiciones habitacionales específicas de los hogares en el nivel distrital.

Contrario al déficit, las necesidades habitacionales permiten una desagregación territorial más específica, llegando a nivel de polígonos de tratamiento, barrio o manzana, ya que la fuente para su determinación es SISBEN IV, que permite identificar la georreferenciación de cada hogar sisbenizado en el Distrito y procesarlo con variables territoriales de ordenamiento territorial.

Si bien se utiliza la metodología de la operación estadística del DANE que detalla los componentes del déficit de vivienda cuantitativo y déficit de vivienda cualitativa, esto no puede considerarse Déficit Habitacional en ninguna circunstancia; por el contrario, debe denominarse y considerarse como **necesidades habitacionales**.

La **necesidad habitacional cuantitativa** se refiere a las viviendas que no presentan condiciones óptimas en la estructura y espacio, y que por su naturaleza no son susceptibles de mejoras, lo que se traduce en la necesidad de generar nuevas unidades habitacionales en el Distrito. Por su parte, al hablar de **necesidad habitacional cualitativa** se hace referencia a las viviendas que presentan una necesidad susceptible de mejora y son consideradas viviendas inadecuadas; las cuales a partir de intervención de mejoramiento podrá considerarse vivienda adecuada.

De igual manera que el déficit, las necesidades habitacionales presentan diferentes atributos que permiten determinar la inclusión de un hogar dentro de este muestreo de necesidades. Así, para las necesidades cuantitativas se presenta; material de paredes, cohabitación y hacinamiento no mitigable. Para las necesidades cualitativas: hacinamiento mitigable, material de piso, cocina y servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos).

Es importante resaltar que la muestra de la cobertura general de hogares registrados en el SISBEN IV con respecto a los resultados presentados por la ECV es, en la mayoría de las comunas y corregimientos, alta y consistente. En comunas como Popular, Santa Cruz, Manrique y Doce de Octubre; la cobertura alcanza hasta el 70 % de los hogares. Para el suelo rural, el promedio de representatividad es del 57 %. Sin embargo, las comunas Poblado y Laureles, presentan cobertura menor al 10 % lo cual podría estar relacionado con las condiciones socioeconómicas específicas de la zona.

Como resultado del análisis del déficit y necesidades habitacionales en Medellín, se resalta que, si bien la Encuesta de Calidad de Vida es la fuente oficial para determinar el déficit en los municipios y distritos en Colombia según el DANE, esta operación estadística no permite realizar análisis focalizados o desagregados territorialmente, ya que su escala de análisis son las comunas y corregimientos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por otro lado, las necesidades habitacionales, al basarse en datos del SISBEN IV, permite generar procesos de focalización y priorización para formular y ejecutar programas y proyectos más acordes con las necesidades reales de los territorios.

Lo anterior, sienta las bases para el análisis del despliegue programático del Subsistema Habitacional presente tanto en el PEHMED 2030 como en el Programa de ejecución del POT.

A continuación, se referencian las cinco líneas estratégicas con criterios de manejo y actuación con su ajuste y revisión en el PEHMED 2030, programas y proyectos, desde el análisis de la batería de indicadores SePOT, que dan cuenta de los avances en términos del quehacer del Subsistema.

2.2.3.7.1 Línea estratégica. Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat (9.3.7.1)

Criterios de Actuación y Manejo.

En el PEHMED 2030 se realizan algunas actualizaciones a los criterios de actuación y manejo con respecto a lo presentado en el POT de 2014 que se presentan a continuación.

- 1. Se conserva, pero complementado: Disponer de suelo regulado y asequible para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social orientados a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, a fin de prevenir la formación de nuevos asentamientos humanos precarios y reducir los existentes.
- 2. Corresponde al numeral 5 del POT que se conserva
- 3. Corresponde al numeral 2 del POT que se conserva
- 4. Corresponde al numeral 6 del POT que se conserva
- 5. Corresponde al numeral 7 del POT que se conserva
- 6. Corresponde al numeral 4 del POT que se conserva
- 7. Nuevo: Calificación de proyectos conforme a criterios de líneas del Plan estratégico habitacional: asequibilidad, cobertura y calidad de la producción de la vivienda y el hábitat y gestión de conocimiento, aprendizaje e innovación social.
- 8. Corresponde a numeral 3 del POT que se conserva
- 9. Corresponde a numeral 8 del POT que se conserva
- 10. Se conserva
- 11. Se conserva
- 12. Se conserva
- 13. Corresponde al numeral 9 del POT que se conserva

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Programas y proyectos.

Esta línea estratégica se soporta inicialmente en 2 programas: **Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat**, formulado en 2013 y **Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat**, pendiente de formular.

El numeral 9.3.7.1.2.1 del DTS Tomo IVb del POT expresa en relación con el programa *Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat*, que es una estrategia del ordenamiento territorial, orientada al impulso, la coordinación, la concertación e implementación de disposiciones, acciones y actuaciones urbanísticas para lograr la protección, la promoción y la realización del derecho constitucional de la población a la vivienda digna y adecuada (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 84). El programa considera que el interés social y colectivo sobre el suelo, debe primar sobre el interés particular en los procesos de planificación y de gestión pública; desarrolla e implementa la función pública del urbanismo por medio de la localización, calificación, reserva y habilitación del suelo que requiere el Modelo de Ocupación para la provisión de vivienda adecuada y hábitat sostenible, especialmente para la población en déficit y condiciones de pobreza y vulnerabilidad.

El programa definió las necesidades totales de vivienda urbana en comunas y rural en corregimientos, discriminada por quinquenios entre 2010 y 2030 para todos los estratos socioeconómicos. Así mismo, identifica el suelo necesario para atender las necesidades habitacionales en los segmentos VIS y VIP, el suelo para la oferta de los entornos habitacionales en los Subsistemas de espacio público y para las actividades económicas.

La estratégica busca disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y hábitat, intervenir los asentamientos en riesgo no mitigable o con condiciones de riesgo, contribuir al aumento de la cobertura de vivienda social y hábitat adecuado y anticipar las condiciones de uso del suelo en vivienda social para el crecimiento poblacional.

Por su lado, el programa *Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat,* desarrolla e implementa las acciones necesarias para el acompañamiento y la asistencia técnica en las formas de producción social del hábitat, la ejecución de diseños con criterios de sostenibilidad y la definición de estándares en proporción adecuada a las necesidades y expectativas colectivas.

Las iniciativas están encaminadas en la innovación de los instrumentos, productividad y sostenibilidad en la producción de vivienda, acompañamiento técnico y control urbanístico como garante de la habitabilidad.

Pese a que el programa *Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat,* se encuentra formulado y tiene participación en todas las vigencias del POT, el mismo no

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

se ha concretado con acciones que permitan disponer de suelo calificado para la ejecución de proyectos habitacionales. Adicionalmente, los instrumentos de segundo y tercer nivel formulados que permiten la calificación de suelo no lo han incorporado y otra cantidad de dichos instrumentos, no han sido formulados aún.

En el Decreto nacional 1077 de 2015 se establece que se debe determinar de manera expresa las exigencias de suelo para la disposición de proyectos VIS y VIP en el componente urbano de los POT, especialmente para los tratamientos de Desarrollo y Renovación.

Así mismo, se establecen las tres modalidades de cumplimiento de la obligación: en el mismo proyecto, mediante traslado a otros proyectos y mediante compensación en proyectos que adelantan las entidades públicas.

Con respecto al programa de *Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat,* en el informe de Seguimiento y Evaluación se resalta que su formulación, permitiría encontrar alternativas para la producción de vivienda de calidad de manera masiva, aportando así a la reducción de déficit habitacional. Para esto los PLRU, juegan un papel importante como instrumento para generar intervenciones en los territorios más deficitados del Distrito (Alcaldía de Medellín, 2025, pág. 61).

Dentro de los insumos necesarios para los análisis de esta línea estratégica se encuentra: los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer formulados y adoptados; las licencias expedidas para proyectos habitacionales al interior de los macroproyectos y las necesidades habitacionales. Adicionalmente, se encuentra el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín,* el cual realiza un análisis del déficit desde los diferentes negocios en torno a los inmuebles residenciales, los cuales están desplazando la vivienda y posiblemente aumentando las necesidades habitacionales.

Con respecto a las necesidades habitacionales identificadas en la formulación del programa *Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat,* el cual retoma como fuentes de información las proyecciones demográficas del estudio BIO 2030, se plantea una necesidad de vivienda urbana y rural por quinquenios, para todos los estratos socioeconómicos y sus segmentos VIP, VIS y No VIS, así: para 2010: **53.105** viviendas, 2015: **12.293**, 2020: **42.941**, 2025: **15.919**, y 2030: **76.283**; para un total de 200.541 unidades habitacionales.

Adicionalmente, este análisis permite desagregar los datos por estrato socioeconómico, lo cual permite identificar, asumiendo que los segmentos VIS y VIP corresponden a la demanda de vivienda de los estratos socioeconómicos 1 (Bajo-Bajo), 2 (Medio-Bajo) y 3 (Medio); así las cosas, de la totalidad de necesidades de viviendas urbanas 185.463

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

unidades, 153.243 corresponden a vivienda social (VIP y VIS) y 32.220 unidades al segmento no VIS. Entre tanto, para el suelo rural, la necesidad corresponde a 15.078 unidades en todos los estratos socioeconómicos.

Tabla 2-17. Necesidades de vivienda urbana y rural para 2030

	Vivienda social	Vivienda no social	Total
Vivienda urbana	153.243	32.220	185.463
Vivienda rural	14.864	214	15078
Total necesidad de vivienda urbana y rural para todos los estratos			200.541

Fuente: Programa Gestión del suelo para la vivienda social y el hábitat sostenible, 2013.

Ninguno de los instrumentos de planificación complementaria formulados y adoptados en el marco de la implementación del Acuerdo 48 de 2014, se ha comprometido con la identificación y calificación de suelo, que permitan a los promotores de proyectos habitacionales, al interior de los tratamientos de Desarrollo y Renovación, disponer de suelo donde puedan cumplir con la obligación para el desarrollo de programas VIS y VIP. Si bien, los macroproyectos de río y transversalidades han identificado y establecido el potencial de vivienda VIS y VIP que se puede desarrollar en el marco de la obligación referida, se adolece en dichos instrumentos de estrategias que logren incentivar y promover el desarrollo de más proyectos habitacionales y en el mismo sentido el cumplimiento de la obligación de porcentajes de suelo. Para el Macroproyecto de rio, se cuenta con un potencial de 26.878 unidades habitacional de los segmentos VIS y VIP.

Con respecto a la forma de cumplimiento, es importante resaltar que la obligación en el mismo proyecto, no tiene aceptación por parte de los desarrolladores, pese a ser la posibilidad más interesante y favorable para distrito, pues la calificación de suelo en sitio garantiza que la vivienda social no sea relegada a la periferia como sucede en la actualidad y tampoco sería necesario aplicar el 100 % del cumplimiento de la obligación en compra de derechos fiduciarios, lo cual no es garantía que la obligación realmente llegue a cumplirse en sitio, dadas las dificultades que se generan para la adquisición de suelo, debido a que el su valor del suelo es cada vez más alto, además del notorio rechazo para ubicar vivienda VIP y VIS colindante a los desarrollos generadores de la obligación.

Hoy es evidente los pocos proyectos licenciados al interior de los macroproyectos de río, cinco en total, los cuales generan una obligación de 727 unidades habitacionales, obligación que, para su cumplimiento han optado por alternativas diferentes a la calificación de suelo en sitio, siendo la alternativa de porcentaje de edificabilidad la preferida –tres proyectos–, seguida de la compra de derechos fiduciarios –un proyecto–; y el traslado de la obligación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

por fuera del proyecto, si bien no existe datos del cumplimiento de la obligación en esta alternativa, si hay registros de consultas realizadas por distintos desarrolladores sobre la posibilidad de trasladar dicha obligación.

2.2.3.7.2 Línea estratégica. Asequibilidad a los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat (9.3.7.2)

Esta línea estratégica está orientada al acceso equitativo de la población pobre y vulnerable a los servicios de financiamiento de la vivienda, desarrollando para ello políticas, mecanismos e instrumentos de financiación alternativos, mediante los cuales se promuevan procesos de autogestión individual y colectiva, tendientes a incrementar la productividad de los hogares bajo el enfoque de sostenibilidad y permanencia de los tejidos sociales ya constituidos, así como mecanismos alternativos de financiamiento para la población de menores ingresos.

Desde la presente línea estratégica se promoverán mecanismos e instrumentos para garantizar que la demanda potencial de vivienda de interés social se convierta en demanda efectiva.

El fomento de la autogestión y formas de organización comunitaria, y las alternativas de economía popular y solidaria son componentes en torno a los cuales se deberán desarrollar acciones que estén en coherencia con las características de la población objetivo.

Esta línea estratégica dispone de nueve criterios de actuación, establecidos en la primera versión del Plan, los cuales se conservaron tras su revisión del corto plazo al año 2019. Bajo ella se encuentra contenido el programa Asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat, el cual continúa sin formular a la fecha.

Criterios de Actuación y Manejo

- 1. Se conserva.
- 2. Se conserva.
- 3. Se conserva.
- 4. Se conserva.
- 5. Corresponde al numeral 7 del POT que se conserva.
- 6. Corresponde al numeral 5 del POT que se conserva.
- 7. Corresponde al numeral 6 del POT que se conserva.
- 8. Se conserva.
- 9. Se conserva.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Programas y proyectos

Tiene como propósito garantizar el acceso equitativo a los servicios de financiamiento habitacional para la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, mediante el desarrollo de políticas, mecanismos e instrumentos alternativos que potencien las capacidades colectivas y formas de organización comunitaria. En el Acuerdo 48 de 2014, esta línea estratégica cuenta con un programa denominado **Asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat**, a su vez cuenta con 2 proyectos.

Para el logro de su propósito, el programa tendrá en cuenta dos componentes en torno a los cuales desarrollará sus acciones en consecuencia con las características de la población objetivo del mismo:

- Fomento a la autogestión y formas de organización comunitaria.
- Generación de alternativas de economía popular y solidaria.

En la ejecución de esta línea estratégica, es importante resaltar el papel de las Organizaciones Populares de Vivienda –OPV, ya que son las llamadas a generar sistemas financieros de economía solidaria y desarrollar programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 89). Se busca entonces, generar prácticas asociativas para contribuir a la realización de proyectos de vivienda en suelos aptos y de conformidad con las normas técnicas y de habitabilidad adecuadas.

Adicionalmente, reconociendo los procesos de autogestión y participación comunitaria, se pretende formar y prestar asistencia técnica, potenciando así la generación de ingresos para las personas y los hogares. Esta actividad apunta a la sostenibilidad de las intervenciones y la permanencia de las comunidades en sus territorios.

Finalmente se propende por el diseño de mecanismos e instrumentos de financiación de proyectos habitacionales y la experimentación de nuevas tecnologías, con el fin de promover la innovación y la gestión del conocimiento aplicado a los nuevos desarrollos. Implementar acciones orientadas diversificar las modalidades de tenencia diferente a la vivienda propia, garantizando condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

Desde el nivel nacional, se han desarrollado mecanismos de financiación y cofinanciación para la vivienda social a través de leyes, decretos y planes. La ley 2079 de 2021 establece la posibilidad de acceso a subsidio familiar de vivienda, haciendo especial hincapié en los grupos poblacionales vulnerables, aplicando enfoques diferenciales. Establece también que, para el caso de la vivienda de interés rural, su principal fuente de financiación provendrá de recursos asignados por el Presupuesto General de Nación, sin perjuicio que se puedan implementar otras fuentes de financiación para el efecto; la promoción de acceso

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

a la vivienda para población joven, incluso hasta los 35 años, para lo cual, el Gobierno Nacional desarrollará estrategias o acciones dirigidas a facilitar el acceso por primera vez.

A nivel local, se cuenta con el Acuerdo municipal 5 de 2020, reglamentado a través del Decreto municipal 1053 de 2020, a través del cual, se deroga el Acuerdo municipal 32 de 1999 y se actualiza el subsidio municipal de vivienda; dicho acuerdo establece que serán sujeto de subsidio de vivienda, los hogares con ingresos iguales o inferiores a 2 SMMLV y población con ingresos de hasta 4 SMMLV, podrán postularse como población de Demanda Libre (Alcaldía de Medellín, 2025, pág. 63).

Finalmente, se resalta la necesidad de formular el proyecto como mecanismos para encontrar alternativas de financiación para la vivienda social VIP y VIS en beneficio de la población pobre y vulnerable.

2.2.3.7.3 Línea estratégica. Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat (9.3.7.3)

Esta línea estratégica está orientada al mejoramiento de las condiciones de vida de la población pobre y vulnerable del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, específicamente aquella población que habita en asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado, en situación de marginalidad y segregación socioespacial, con concentración de población en situación crítica de pobreza, la cual está al margen de las oportunidades del desarrollo, presentando limitaciones de acceso a los bienes y servicios públicos esenciales como la educación y la salud, lo que conlleva a que se presenten bajas condiciones de vida de los habitantes. Tales territorios se caracterizan por presentar una precaria capacidad de soporte, reflejada en déficit crítico de indicadores de espacio público, equipamientos, servicios públicos, vías y conectividad.

Para el mejoramiento de las condiciones de la población, esta línea estratégica dispone de múltiples criterios de actuación, establecidos en la primera versión del Plan, pero ajustados y complementados tras su revisión del corto plazo al año 2019.

Bajo esta línea estratégica se agrupan programas como la convivencia y transformación de conflictos en el hábitat, el mejoramiento integral de barrios, el hábitat rural sostenible, el reasentamiento de población, la renovación urbana, la gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales y la asistencia integral, regulación y control al inquilinato.

El DTS de formulación en su numeral 9.3.7.3. describe el propósito de la estrategia y en su numeral 9.3.7.3.1 relaciona los criterios de actuación y manejo establecidos para la misma.

Se lleva a cabo la revisión del corto plazo del Plan, encontrándose que la línea estratégica Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat se

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

reenumera, pasando de ser la línea estratégica 3 a la línea estratégica 5; asimismo algunos criterios de actuación se conservan, otros se modifican parcialmente y se crean dos nuevos criterios.

Tanto en la fase de seguimiento y evaluación del corto como del mediano plazo, se presentan avances importantes reportados principalmente por el ISVIMED, que pueden estar asociados a programas como el mejoramiento integral de barrios, con acciones relacionadas con el mejoramiento de vivienda, la titulación de predios y el reconocimiento de edificaciones, entre otros; el hábitat rural sostenible, con la formulación del Distrito Rural Campesino y UPR; el reasentamiento de población, por obra pública o por eventos calamitosos; la renovación urbana; la gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales y la asistencia integral, regulación y control al inquilinato, con la expedición de la norma específica bajo el Decreto 0471 de 2018, para el desarrollo de nuevos inquilinatos o el reconocimiento de los existentes, la expedición de la política pública de inquilinatos y la creación de la mesa de seguimiento a los inquilinatos.

De los siete programas que hacen parte de esta línea estratégica, solo se cuenta con un programa formulado, específicamente el programa Hábitat Rural Sostenible, quedando pendiente la formulación de los seis programas restantes.

Criterios de Actuación y Manejo

- 1. Se conserva.
- 2. Se conserva.
- 3. Se conserva.
- 4. Se conserva.
- 5. Nuevo: se recomienda acoger – Se ofrecen bienes y servicios de alta calidad, coherentes con las prácticas y condiciones tanto ambientales como culturales de las diferentes comunidades y sus formas de habitar.
- 6. Nuevo: se recomienda acoger – Las actuaciones del Subsistema Habitacional estarán en coherencia con la meta de los asentamientos humanos sostenibles y con el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres, por tanto, procurarán un uso eficiente de los recursos dentro de la capacidad de carga de los ecosistemas, el principio de precaución y las garantías de igualdad de oportunidades, en particular a la población en situación de vulnerabilidad para garantizar una vida sana, segura y productiva en armonía con la naturaleza
- 7. Corresponde al numeral 5 del POT que se conserva.
- 8. Corresponde al numeral 6 del POT que se conserva.
- 9. Corresponde al numeral 7 del POT que se conserva.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 10. Corresponde al numeral 8 del POT, que se modifica parcialmente, cambiando la expresión “de corto y largo plazo” por “temporal” – Participación Distrital en la gestión y adquisición de los proyectos VIP en los macroproyectos que promuevan y faciliten los proyectos de mediana y pequeña escala y la ampliación de la gama de alternativas, promoviendo la vivienda nueva de interés social y prioritario, el mejoramiento de vivienda, la construcción en sitio, la adquisición de vivienda usada y esquemas de arrendamiento temporal y leasing, como mecanismos que enfrentan el déficit habitacional en la ciudad.
- 11. Corresponde al numeral 9 del POT, pero modificado. Se recomienda acoger tal modificación.
- Promover la construcción de inquilinatos acorde con la Política Pública y la reglamentación establecida.
- 12. Corresponde al numeral 10 del POT, pero modificado. Se recomienda acoger tal modificación. Promoción y definición de mecanismos a través de programas y proyectos para el acceso a la vivienda en alquiler como formas de habitar la ciudad.

Programas y proyectos

Esta línea estratégica tiene como propósito crear las condiciones de acceso a vivienda digna y hábitat sostenible para mejorar la calidad de visa de los hogares, para eso cuenta con siete programas:

- Convivencia y transformación de conflictos en el hábitat: se refiere a las acciones dirigidas a mejorar la convivencia familiar en los proyectos urbanísticos de gestión pública o asociativa, con un enfoque de transformación de los conflictos hacia aspectos positivos (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 91). Las intervenciones coordinadas por el ISVIMED en articulación con las secretarías se centran en el análisis de impactos ambientales, sociales y económicos de los hogares.
- Mejoramiento integral de barrios: Enmarcado en el enfoque de la gestión integral del riesgo, tiene por objetivo la atención integral de los desequilibrios territoriales, socioculturales, socioeconómicos y prioritariamente los ambientales; en aras de incrementar los niveles de inclusión e integración socio espacial. Su gestión se centra en acciones articuladas para el acceso al mantenimiento de redes, los servicios públicos domiciliarios, la movilidad, el espacio público, los bienes y servicios sociales, el desarrollo económico y la convivencia ciudadana. Tiene como marco de actuación los Macroproyectos de transversalidades formulados y adoptados y los de borde, de los cuales, 2 se encuentran en fase de diagnóstico territorial; como actuaciones urbanas integrales y los Planes de Legalización y Regularización Urbanística, ya que establece acciones para alcanzar el

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

mejoramiento y la consolidación del territorio de acuerdo con la singularidad, necesidad y expectativa de cada asentamiento.

- Hábitat rural sostenible: este programa es una estrategia para la atención integral de los asentamientos precarios localizados en el ámbito rural del distrito y su objetivo es garantizar condiciones de habitabilidad mediante la provisión de bienes y servicios adecuado para los residentes, en armonía con las funciones ambientales y productivas de la ruralidad.
- Cabe resaltar que para el programa de MIB como para Hábitat rural sostenible se generan escenarios de priorización desagregados por polígonos de tratamiento, barrio o vereda y sector, destacando los polígonos de Mejoramiento Integral y Consolidación nivel 2 y Consolidación subnormal nivel 2 y 3 y parque rural.
- Reasentamiento integral de población: teniendo en cuenta la variable antes mencionada de “valoración de patrimonio familiar y colectivo”, el cual se puede ver afectado por la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social, o por la localización en zonas de alto riesgo no mitigable, puede conllevar a desplazamientos involuntarios ocasionando efectos ambientales, económicos y sociales negativos, que demandan estrategias e inversión social para garantizar la protección a moradores (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 104). El comité de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales –DESC, por medio de la Observación general 7 de 1997 del derecho a una vivienda adecuada, le da especial atención a la seguridad jurídica de la tenencia y al fenómeno de los “desalojos forzados” y advierte sobre sus consecuencias en casos relacionados con la variable en cuestión.
- Renovación urbana: orientado a la atención multidimensional y intersectorial del fenómeno de deterioro urbano y los factores sociales, ambientales y físicos que lo originan. Busca entonces recuperar la vocación residencial en los escenarios de mejores condiciones geográficas, funcionales y con potencial económico y social de la ciudad. Este programa cuenta con dos proyectos, los cuales no se retoman en la revisión y ajuste del PEHMED 2030: Gestión urbana e inmobiliaria y Gestión social e institucional. Al igual que los programas anteriores, presenta las intervenciones en los Macroproyectos de Río y La Iguaná como escenarios priorizados para generar actuaciones urbanas integrales.
- Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales: dirigido a aumentar la cobertura de vivienda de interés social y prioritaria para atender el déficit cuantitativo acumulado y prevenir la ocupación informal de asentamientos humanos. Se centra en tres acciones: nuevos desarrollos habitacionales en suelos urbanos y de expansión, la densificación urbana en Renovación y el mejoramiento y consolidación de barrios con el fin de potenciar desarrollos VIS y VIP.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado: este programa adelanta acciones para los hogares más pobres y vulnerables que hacen uso de esta modalidad de habitar, mediante la política pública de inquilinatos, adoptada mediante Decreto 0145 de 2019. Se busca proporcionar relaciones solidarias y armoniosas al interior de los inquilinatos con herramientas como manuales de convivencia y procesos de capacitación

De los siete programas que hacen parte de esta línea estratégica, solo se cuenta un programa formulado, específicamente el programa *Hábitat Rural Sostenible*, quedando pendiente la formulación de los seis programas restantes.

A continuación, se realiza el análisis de los programas de la línea estratégica desde el reporte en el Informe de Seguimiento y Evaluación y los diferentes insumos desde las universidades y operadores urbanos, partiendo del análisis del Déficit habitacional y las Necesidades habitacionales.

Mejoramiento integral de barrios –MIB

Durante la vigencia del mediano plazo del Acuerdo 48 de 2014, el ISVIMED como entidad misional encargada del Subsistema Habitacional reporta avances en los indicadores del programa de MIB, entre los cuales se destaca: 19.156 viviendas que superan el déficit cualitativo de vivienda; 839 bienes fiscales saneados y titulados (predios titulados), 7.796 hogares beneficiados con subsidios de mejoramiento de vivienda, 2.769 resoluciones de reconocimiento de edificaciones expedidas en el marco de la Curaduría Cero, 473 viviendas escrituradas por saneamiento predial; 431 viviendas entregadas a población reasentada por obra pública o de interés general, afectada por desastre, calamidad pública o localización en zona de alto riesgo no recuperable (Alcaldía de Medellín, 2025, pág. 646)

El análisis presentado en el informe de Seguimiento y Evaluación muestra una clara tendencia de intervenciones en los bordes y la parte norte de la ciudad, donde se concentra la población más vulnerable y que requiere mayor atención con proyectos que tributan al Mejoramiento Integral de Barrios. Sin embargo, entre 2014 y 2025 se formulador los Macroproyectos de Transversalidades Santa Elena y La Iguaná, pero ningún PLRU, lo cual dificulta la ejecución de los MIB ya que no es posible la implementación de un sistema integrado de gestión del reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de los instrumentos de gestión del suelo y de planificación complementaria y, la concreción de los instrumentos de financiación para promover la recualificación y densificación urbana acorde con la capacidad de soporte del territorio (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 96)

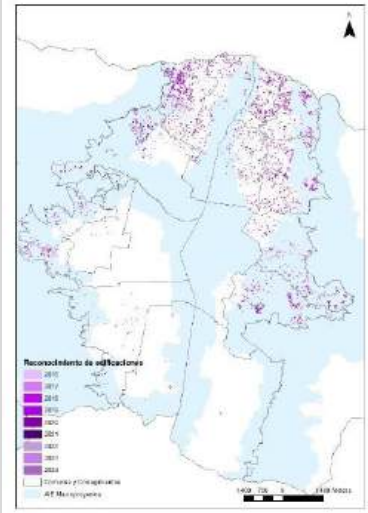
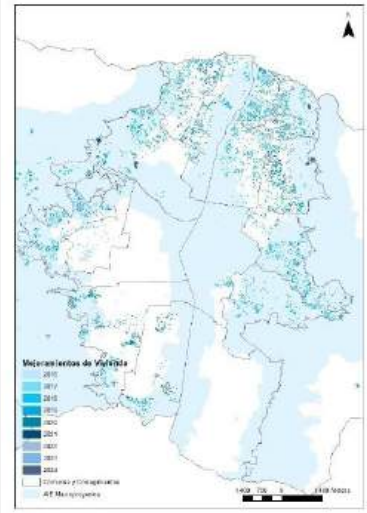
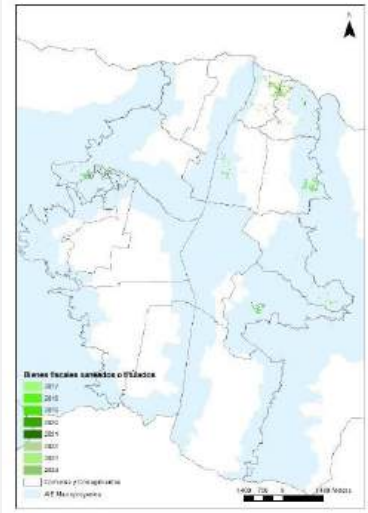
Con respecto al programa *Hábitat rural sostenible*, se reportan 183 mejoramientos de vivienda ejecutados y la formulación y adopción de la UPR de Reordenamiento y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mejoramiento El Llano San Cristóbal (Decreto Provisional , 2024), la cual permite promover la protección y restauración de cuencas, integrar el territorio alrededor de modelos de agricultura familiar y promover el acceso a bienes y servicios públicos de calidad.

Como parte de los insumos que soportan el análisis para el MIB, se encuentra el producto entregado por el ISVIMED en el marco del contrato 46000104473 de 2025, cual se destaca:

Figura 2-26. Indicadores de seguimiento al programa MIB reportados por el ISVIMED

Bienes fiscales saneados o titulados	Hogares beneficiados con mejoramientos de vivienda	Hogares beneficiados mediante resoluciones de reconocimiento de edificaciones
		

Fuente: ISVIMED - contrato 46000104473, 2025

Como se menciona en el análisis del Déficit habitacional, el componente con mayor protagonismo es el **déficit cualitativo** de vivienda, lo cual representa cerca del 80 % de los hogares en déficit y un 15.3 % del total de los hogares del Distrito. Por esta razón, es importante la formulación y ejecución de los planes y proyectos que promueven el Mejoramiento Integral como acción urbana necesaria para mejorar las condiciones de habitabilidad y consolidación de los asentamientos humanos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nuevos desarrollos habitacionales

El Informe de Seguimiento y Evaluación del POT de Medellín (vigencia 2025) indica que el Programa 9 *Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales* presenta serias dificultades de implementación. Señala que, aunque existen proyecciones ambiciosas en los macroproyectos (Río Norte, Centro y Sur) y en suelos de expansión (Altos de Calasanz, La Florida, Las Mercedes, etc.), la ejecución real ha sido baja, particularmente en la materialización de VIS y VIP. Tal situación tiene distintas causales, algunas de ellas, asociadas a la gestión, a la no disposición de instrumentos de planificación complementaria, a la no disposición de los recursos económicos necesarios para la implementación del proyecto y, la no formulación de algunos programas que contienen los proyectos objeto de seguimiento (Alcaldía de Medellín, 2025, pág. 658). Otras posibles causas por las cuales no fue posible obtener mayores logros con la declaratoria de la pandemia del Covid 19 así como el traslado obligado de recursos económicos para la atención de la emergencia sanitaria.

El documento recomienda ajustar el programa con base en el análisis del potencial real de cada polígono, los límites impuestos por las condiciones de riesgo y los factores de mercado, e implementar con mayor fuerza los mecanismos de habilitación de suelo, generación de incentivos y seguimiento efectivo a los compromisos VIS y VIP.

Adicionalmente, determinar el **suelo necesario para atender la demanda de vivienda** de interés social en el distrito y las zonas de mejoramiento integral, determinar áreas para viviendas VIS y VIP con incentivos normativos. Señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada; así mismo, determinar los inmuebles y terrenos, cuyo desarrollo o construcción, se consideran prioritarios.

Así como revisar en los suelos de Expansión y Renovación urbana, los **porcentajes del suelo que deberán destinarse al cumplimiento de la obligación** de calificación de suelo para el desarrollo de programas de vivienda VIS y VIP, especialmente teniendo en cuenta la aplicación de las distintas modalidades para el tratamiento de Renovación.

Según la Secretaría de Infraestructura física, responsable del recibo de proyectos urbanísticos, durante el período del mediano plazo fueron recibidos 29 proyectos habitacionales de los segmentos VIS y VIP.

Dentro de los insumos que fundamentar este análisis, se encuentra el seguimiento a licencias urbanísticas. Según este, solo el 2,72 % del total de viviendas proyectadas ha sido construido, y dentro de este, el cumplimiento de la obligación VIS/VIP no llega al 1 %.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Además, se señala que muchos suelos de expansión están sin formular y que los instrumentos de planificación no han superado barreras normativas, técnicas o de gestión.

El análisis del potencial de vivienda en los polígonos con tratamiento de desarrollo en suelo de expansión, desarrollo urbano y renovación, así como el estado actual de implementación de los instrumentos de planificación complementaria, constituye un insumo técnico central que permite evidenciar el desfase entre las proyecciones normativas establecidas en el POT 2014 y la implementación efectiva de suelo para vivienda.

Este desfase se manifiesta en la limitada materialización de unidades habitacionales previstas en los diferentes tipos de suelo, particularmente en relación con el cumplimiento de la obligación de generar VIS y VIP. A partir de la información técnica consolidada por la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión (UFIG) y los datos del seguimiento a 2025, se exponen a continuación los principales hallazgos organizados por tipo de tratamiento.

Planes Parciales de Renovación – Macroproyectos del Río y Transversalidades

El potencial total estimado para la vivienda en los Macroproyectos del Río Medellín (Norte, Centro y Sur) y las transversalidades de Santa Elena y La Iguaná asciende a **134.759 unidades**, de las cuales el 87 % corresponde exclusivamente a los Macroproyectos del Río. Esta desproporción obedece a que en las transversalidades los suelos presentan condiciones de riesgo, presión informal o destinación a reasentamiento, lo que requiere enfoques diferenciales.

El Decreto 1113 de 2023 (Río Norte), el Decreto 1166 de 2023 (Río Centro) y el Decreto 1098 de 2023 (Río Sur) detallan la meta de 111.690 unidades de vivienda, distribuidas entre VIP, VIS y No VIS. No obstante, la ejecución real es crítica: solo el 2,72 % ha sido licenciada, y de ese total, solo el 0,73 % corresponde a VIP y VIS.

Tabla 2-18. Unidades de Vivienda proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín.

Macroproyecto	Unidades VIS	Unidades VIP	Unidades No VIS	Total general
Rio Norte	2.409	2.365	7.608	12.382
Rio Centro	4.174	6.471	37.503	48.148
Rio Sur	4.411	7.048	39.701	51.160
Total	10.994	15.884	84.812	111.690

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A continuación, se presenta la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** con el r eporte de viviendas licenciadas para los Planes Parciales en tratamiento de Renovación correspondientes al ámbito rio, lo cual da cuenta del bajo porcentaje de ejecución durante la vigencia del Acuerdo 48 de 2014. Tabla 2-18. Unidades de Vivienda proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín.

Tabla 2-19. Viviendas Licenciadas en Planea Parciales de Renovación.

Plan Parcial	Polígono	No. viviendas	No. Viviendas VIP	No. Viviendas VIS	No. Viviendas NO VIS
Rio Norte					
Andercol	Z2_R_45	1296	210	250	836
Rio Centro					
Perpetuo Socorro	Z3_R_21	586	32	58	496
Rio Sur					
Santa Fe	Z6_R_31	868	53	66	749
Barrio Colombia	Z5_R_22	236	33	20	183
Astorga Patio B	Z5_R_26	45	8	5	32
Manila	Z5_R_25				
Astorga Patio B	Z5_R_26	18	2	2	14
TOTALES LICENCIADOS		3049	337,55	401,37	2310,3

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La baja implementación y ejecución se explica, en gran medida, por la complejidad operativa de las 704 Unidades de Actuación Urbanística que conforman los tres macroproyectos, sumado a los vacíos normativos, escasa articulación institucional y problemas de gestión del suelo. Lo anterior demuestra que el potencial de suelo no necesariamente equivale a viabilidad operativa, y por tanto se requieren ajustes a los instrumentos de planeación de tercer nivel, así como mayor capacidad institucional para acompañar su ejecución.

Planes Parciales de Desarrollo – Suelo de Expansión

En los suelos clasificados con tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión se estima un potencial de 9.411 unidades de vivienda, de las cuales solo 6.701 unidades se

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

encuentran en polígonos con plan parcial adoptado (Z4_DE_1 Altos de Calasanz y SA_DE_5 La Florida). Los restantes corresponden a suelos sin formular o en etapa incipiente de estructuración como Las Mercedes, Eduardo Santos y El Noral.

A continuación, se presenta el potencial de vivienda por cada polígono de tratamiento de Desarrollo del suelo de expansión.

Tabla 2-20. Potencial de vivienda en Planes Parciales de Desarrollo en Suelo de Expansión (Formulados)

Polígono	Tratamiento	Estado	Nombre	Acto administrativo	Potencial de Vivienda
Z4_DE_1	Desarrollo en Suelo Expansión	Adoptado	Altos de Calasanz	Decreto 397 de 2007	2.730
SA_DE_5	Desarrollo en Suelo Expansión	Adoptado	La Florida	Decreto 1960 de 2012	3.971
Z6_DE_3	Desarrollo en Suelo Expansión	Sin Formular	Las Mercedes	N/A	1.264
Z4_DE_7	Desarrollo en Suelo Expansión	Sin Formular	Eduardo Santos	N/A	408
SA_DE_4	Desarrollo en Suelo Expansión	Sin Formular	La Florida	N/A	1.038
Z6_DE_2	Desarrollo en Suelo Expansión	En Formulación	El Noral	N/A	
TOTAL POTENCIAL DE VIVIENDA					**9.411**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Este escenario refleja la limitada capacidad para consolidar nuevos desarrollos habitacionales en expansión, lo cual pone en riesgo el cumplimiento de metas del subsistema habitacional. Factores como el retraso en la formulación, conflictos prediales, restricciones por riesgo y ausencia de infraestructura básica dificultan el proceso de habilitación de suelo urbanizable efectivo.

Planes Parciales de Desarrollo – Suelo Urbano

En los suelos urbanos con tratamiento de Desarrollo sin plan parcial aprobado, se identifican aproximadamente 5.423 unidades de vivienda de potencial, localizadas principalmente en San Antonio de Prado, Fuente Clara y La Florida. A pesar de estar dentro del perímetro urbano, estos polígonos no han sido objeto de procesos efectivos de planeación y gestión.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-21. Potencial de vivienda en Planes de Desarrollo (Sin Formular).

Polígono	Estado	Nombre	Acto administrativo	Potencial de Vivienda
SA_D_12	Sin Formular	San Antonio de Prado	N/A	249
SA_D_14	Sin Formular	San Antonio de Prado	N/A	477
SA_D_15	Sin Formular	San Antonio de Prado	N/A	185
SA_D_8	Sin Formular	San Antonio de Prado	N/A	168
SA_D_10	Sin Formular	San Antonio de Prado zona central	N/A	989
SA_D_9	Sin Formular	San Antonio de Prado zona central	N/A	171
SA_D_18	Sin Formular	La Florida	N/A	985
Z2_D_6	Sin Formular	Fuente Clara	N/A	2.199
5.423				

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Los motivos que explican la inactividad de los polígonos con tratamiento de Desarrollo urbano sin plan parcial se relacionan, principalmente, con la falta de articulación normativa y técnica que permita viabilizar el suelo, lo cual limita su incorporación al modelo de ocupación. A esto se suman requerimientos de saneamiento predial y urbanístico no resueltos, que impiden avanzar en los procesos de formulación y gestión. Finalmente, se evidencia un bajo interés por parte del sector privado, motivado por la incertidumbre jurídica y operativa que aún persiste sobre estos suelos, lo que ha frenado su desarrollo y consolidación habitacional.

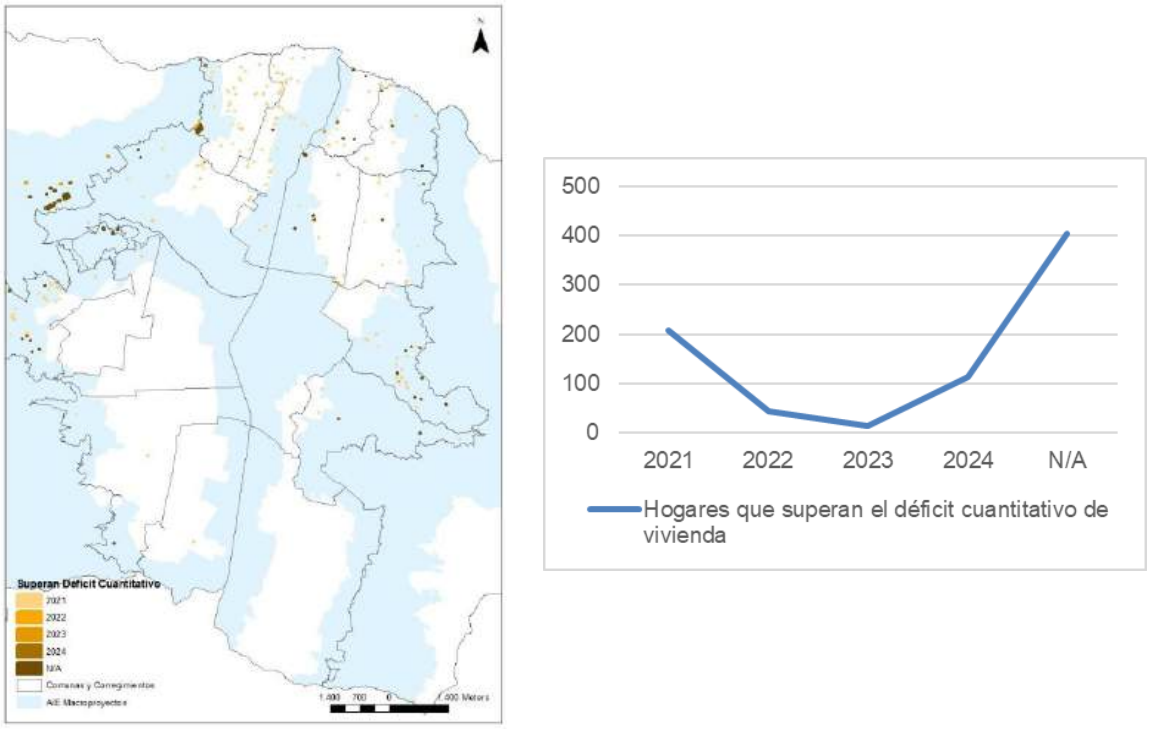
El análisis integral de la *Línea estratégica. Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat* permitió establecer que **el potencial habitacional proyectado en la vigencia del POT 2014 se centró en la implementación de los planes parciales de los Macroproyectos del Río y las Transversalidades**, a través del desarrollo de sus respectivas Unidades de Actuación Urbanística –en adelante UAU–. Este enfoque de planeación, si bien ambicioso en cobertura, ha presentado serias limitaciones en su ejecución. A partir del análisis técnico de los insumos disponibles, se identifican los siguientes resultados clave:

Se evidencia un bajo cumplimiento en el desarrollo de VIS/VIP; de las 111.690 unidades de vivienda proyectadas en los Macroproyectos del Río (según Decretos 1098, 1113 y 1166 de 2023), únicamente el 2,72 % ha sido licenciado, y dentro de ese total, solo el 0,73 % corresponde a unidades VIP o VIS. Esta cifra refleja una brecha estructural entre lo formulado desde la norma y la real capacidad de gestión e implementación en el territorio.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

A continuación, se presenta el reporte del ISVIMED para los hogares que superan el déficit cuantitativo de vivienda.

Figura 2-27. Hogares que superan el déficit cuantitativo de vivienda



Fuente: ISVIMED - contrato 46000104473, 2025

Existen limitaciones en la habilitación de suelo, el potencial habitacional en suelo de expansión urbana se estima en 9.411 unidades, concentradas mayoritariamente en Altos de Calasanz y La Florida. A esto se suman 5.423 unidades en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, pero que no cuentan con plan parcial formulado ni aprobado, lo que limita su aprovechamiento. Ambos casos revelan una importante subutilización del suelo habilitado debido a restricciones operativas, técnicas y normativas.

Por otro lado, los datos presentados muestran una deficiente implementación de instrumentos de tercer nivel, donde la mayoría de los suelos definidos en el POT 2014 como áreas aptas para el desarrollo habitacional no han logrado materializar sus respectivos instrumentos de planeación complementaria. La gestión de planes parciales ha sido lenta o

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

inexistente, lo cual ha frenado la consolidación del modelo de ocupación previsto y la producción de suelo urbanizable con condiciones normativas claras.

Sumado a lo anterior, como parte de los análisis, es preciso enunciar que existen factores críticos de carácter operativo y de gestión asociativa; las áreas con mayor potencial para el desarrollo de VIS y VIP se localizan, en muchos casos, en sectores caracterizados por alta informalidad en el uso del suelo, presencia de usos mixtos consolidados y dinámicas urbanas activas, lo que complejiza la planificación, gestión y ejecución de proyectos habitacionales. A estas dificultades se suman barreras operativas como la ausencia de incentivos eficaces, los tiempos prolongados en los trámites de licenciamiento, y una notoria resistencia por parte del sector privado, atribuida a la alta carga normativa y la incertidumbre jurídica que rodea estos procesos.

Se recomienda ajustar las condiciones normativas y de gestión del suelo en los macroproyectos, habilitando mecanismos como el traslado o venta de obligaciones VIS y VIP (Decreto 1232 de 2020), y definiendo metas realistas de generación de vivienda en cada subzona, basadas en el potencial habilitado real y no únicamente en proyecciones teóricas. Este enfoque permitiría orientar mejor los esfuerzos institucionales y reducir los riesgos de incumplimiento.

En este contexto, la información reportada por la UFIG revela que el 95 % del potencial habilitado bajo instrumentos de planificación complementaria no ha sido consolidado, y que la obligación de VIS/VIP está en riesgo de incumplimiento estructural. Esto se debe tanto a la baja adopción de instrumentos de planeación como al uso extendido de mecanismos alternativos de cumplimiento, como el pago fiduciario del 100 % de la obligación, que ha desplazado la producción directa de vivienda prioritaria.

En suma, los programas encaminados en la generación de nuevos desarrollos habitacionales requieren un replanteamiento normativo y operativo integral, que articule el diseño de instrumentos con mecanismos de gestión efectiva del suelo, seguimiento a las obligaciones habitacionales, y alineación con las metas establecidas en el PEHMED 2030 y el Programa de Ejecución del POT. Los hallazgos aquí sintetizados forman parte de los resultados estructurales a 2025 y constituyen un insumo determinante para orientar el nuevo ciclo de planificación territorial del Distrito de Medellín.

Reasentamiento integral de población

El DTS de formulación del Acuerdo 48 de 2014, en el numeral 9.3.7.3.2.4. Programa 7. Reasentamiento integral de población, plantea que en aplicación de los principios que fundamentan el sistema de ordenamiento territorial y en coherencia con el Subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Habitacional, la Administración Municipal, hoy Distrital, adelantará acciones concurrentes y coordinadas dirigidas al proceso de reasentamiento de población en el marco de dos líneas:

- Reasentamiento de población por factores de riesgo o por eventos naturales.
- Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.

El reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable está concebido como una actuación integral prioritaria, en desarrollo de las apuestas y objetivos estratégicos del POT y del PEHMED. Tiene como propósito reducir la vulnerabilidad en los asentamientos humanos urbanos y rurales expuestos a fenómenos socionaturales y, en el proceso de reasentamiento integral, garantizar la protección de los moradores, el patrimonio personal, familiar y colectivo, la salud pública y contribuir a la seguridad territorial, al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y al desarrollo sostenible.

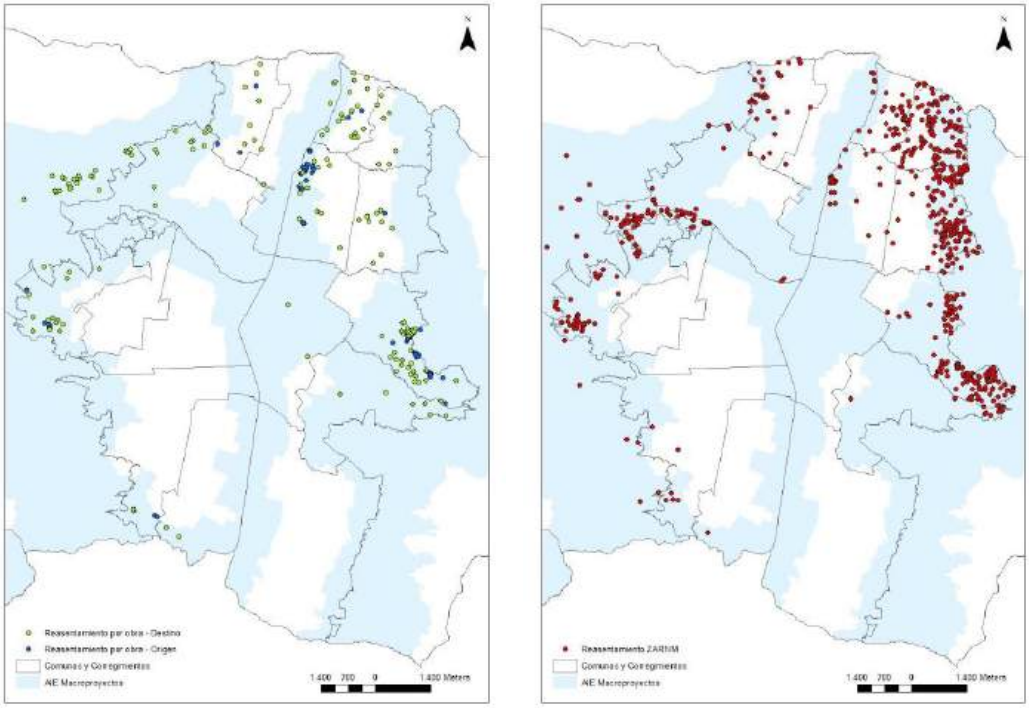
Desde el informe de Seguimiento y Evaluación de reportan 354 hogares reasentados por factores de riesgo y 131, por obra pública. Cabe anotar que no es posible establecer si la ejecución de los productos es satisfactoria, ya que los proyectos no tienen recurso económico asignado en manera específica, ya que no se encuentran discriminados por proyecto en el Plan de Desarrollo 2020 – 2023 (Alcaldía de Medellín, 2025, pág. 658)

Como parte del análisis realizado por el ISVIMED en el marco del contrato 46000104473 de 2025, se presentan las siguientes figuras que dan cuenta de los reasentamientos efectuados en los últimos años.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-28. Reasentamiento integral de población



Fuente: ISVIMED - contrato 46000104473, 2025

En articulación con el ISVIMED, se resalta que la variable de amenaza y riesgo no representa un criterio de identificación de viviendas en déficit cuantitativo de vivienda, sin embargo, según los artículos 58 y 59 del Acuerdo 48 de 2014, todos los hogares localizados en áreas con condición de riego y zonas con alto riesgo no mitigable deben ser incorporadas en programas de reasentamiento integral.

Del producto del contrato se resalta que

> *la mayoría de los hogares que reportan o no alguna necesidad en el SISBEN y que tienen una condición restrictiva de protección o de amenaza media o alta en el suelo, se localizan en el tratamiento de Mejoramiento Integral de Barrios, tanto en suelo urbano como de expansión. (ISVIMED, 2025)*

Adicionalmente, estos hogares se encuentran localizados mayoritariamente en el borde urbano rural asociados a los cerros El Salvador y Santo Domingo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para el suelo rural, se resalta que la mayoría de los hogares que tienen esta condicionante se localizan en San Sebastián de Palmitas y San Antonio de Prado, concentrados en su mayoría en tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales.

Por otro lado, en relación con las disposiciones para los procesos de reasentamiento, en el Acuerdo 48 de 2014, se hace referencia al *reasentamiento en sitio* como condición que permite beneficios en términos de mejora a los aprovechamientos en relación con mayor altura, excepciones para la instalación de ascensor, superar la densidad normativa, aplicación de obligaciones y licenciamiento (Concejo de Medellín, 2014, pág. Art. 286). Esta excepción de hace especialmente pertinente teniendo en cuenta que un gran porcentaje de los polígonos de tratamiento del suelo urbano ya han superado la densidad habitacional normativa y coincide con los polígonos con mayores condiciones de riesgo en el Distrito. Esto se puede evidenciar en el análisis de las Variables para la asignación de Aprovechamientos y Obligaciones presente en el título 2.2.5.3.6

Inquilinato adecuado y saludable

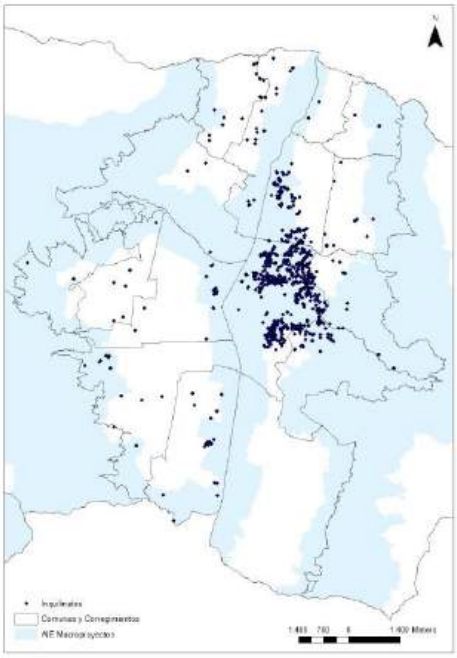
Sobre los inquilinatos en el Informe de Seguimiento y Evaluación se resalta la similitud con el uso de servicio relacionado al alojamiento y hospedaje, donde la población puede residir de forma temporal como etapa de transición a si vida individual, por lo tanto, destaca que debió ser tratada como una tipología de vivienda singular en el Decreto municipal 471 de 2018, el cual la reglamentó de manera especial y detallada (Alcaldía de Medellín, 2025, pág. 225).

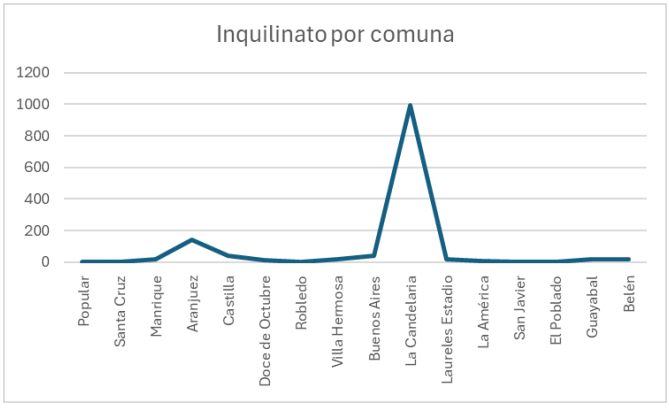
Como seguimiento al programa *inquilinato adecuado*, durante el 2020 en la coyuntura de la emergencia del COVID 19, se realizó la identificación de 870 inquilinatos para brindar atención a la población. Durante 2021 y 2022, se diagnosticaron 524 inquilinatos en la comuna 10 La Candelaria, obteniéndose la caracterización de 1175 hogares conformados por 2706 personas y 150 inquilinatos en la comuna 4 Aranjuez, constituidos por 281 hogares con 543 personas en total (Alcaldía de Medellín, 2025, pág. 648).

Dentro de los productos entregados por el ISVIMED, se destaca la siguiente figura que da cuenta de los inquilinatos identificados y caracterizados en el distrito

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-22. Inquilinatos en Medellín





Fuente: ISVIMED - contrato 46000104473, 2025

La concentración del 74 % de los inquilinatos en la comuna 10 –La Candelaria evidencia una forma de habitar marcada por la transitoriedad. En este territorio, la vivienda se experimenta más como un espacio compartido y fragmentado (un cuarto alquilado o subdividido), que como un hogar pleno y estable. Los inquilinatos cumplen así una función social de refugio temporal para poblaciones en condición de vulnerabilidad, migrantes, trabajadores informales o personas sin redes familiares consolidadas, reflejando procesos de exclusión y movilidad constante. Este fenómeno revela la tensión entre el acceso efectivo a la vivienda digna y las dinámicas de informalidad urbana, lo que exige una mirada integral que trascienda la contabilización de unidades y reconozca las realidades humanas que configuran esta tipología de habitar.

2.2.3.7.4 Línea estratégica. Desarrollo institucional (9.3.7.4)

La línea estratégica desarrollo institucional tiene como pretensión el fortalecimiento de las capacidades de los diferentes actores del subsistema habitacional, buscando garantizarles el acceso a los bienes y servicios habitacionales de manera equitativa, solidaria y sostenible; para ello es indispensable la integración de acciones como la adaptación a la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estructura organizacional; el banco de programas y proyectos; la descentralización de los servicios; la construcción de agendas, alianzas y acuerdos para el desarrollo del subsistema con visión urbano regional; la revisión, ajuste y creación de normas para el desarrollo habitacional, y la revisión y ajuste del PEHMED.

Adicionalmente, le permitirá a la administración distrital adelantar acciones encaminadas a la generación de inteligencia social que permita dar cumplimiento al marco estratégico del subsistema habitacional, alineándose con las políticas de desarrollo administrativo, específicamente con el Plan Estratégico del Sector Hábitat, Movilidad, Infraestructura y Sostenibilidad y los Planes Estratégicos Institucionales del ISVIMED y el DAP.

Esta línea estratégica dispuso de ocho criterios de actuación en la primera versión del Plan y un programa.

El DTS de formulación en su numeral 9.3.7.4. describe el propósito de la estrategia y en su numeral 9.3.7.4.1 relaciona los criterios de actuación y manejo establecidos para la misma.

Criterios de Actuación y Manejo

- 1. Se conserva.
- 2. El criterio 2 se conserva parcialmente generando un segundo párrafo, el cual presenta la siguiente modificación:
- En el marco de referencia global será la Agenda Hábitat de las Naciones Unidas 2030, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las observaciones generales del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (CDESC).
- 3. Descentralización de la política habitacional y operación para y desde los territorios, orientando el funcionamiento del subsistema según las particularidades de los ámbitos territoriales y las necesidades y expectativas de la población.
- 4. Impulsar y sostener el proceso de construcción colectiva de la política pública habitacional en todo su ciclo de gestión: planeación, implementación, seguimiento, evaluación, control y rendición de cuentas.
- 5. Se conserva.
- 6. Participación e información garantizadas en todo el ciclo de los procesos de planeación.
- 7. Fortalecimiento de la planeación de base comunitaria.
- 8. Corresponde al número 6 del POT que se conserva.
- 9. Corresponde al número 7 del POT que se conserva.
- 10. Proceder en conformidad a las orientaciones administrativas de normalización y organizacional del Modelo de Gestión pública, enfocado a coordinar, planear,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ejecutar, verificar, ajustar y controlar los resultados y los impactos del PEHMED. Toma de decisiones y descentralización.

- 11. Garantizar la eficacia, eficiencia y efectividad para operar el Subsistema Habitacional en función de concretar derechos y deberes en el uso de los recursos comunitarios (equipamientos sociales, colectivos, de salud, de recreación, cultura, seguridad, deporte, áreas de protección ambiental, vías urbanas y rurales).
- 12. El Consejo Consultivo Distrital de Política Habitacional (CCDPH) actúa como órgano de coordinación, articulación, concertación y participación del Subsistema Habitacional.
- 13. Promover institucionalmente la realización de los planes de acción de reasentamiento y protocolos, tendientes a la protección a moradores en el marco de las diferentes intervenciones y actuaciones en el ámbito Distrital, a través de regulaciones y procedimientos que sean establecidos.

Programas y proyectos

Teniendo en cuenta lo planteado anteriormente, para lograr los objetivos y propósitos, bajo esta línea estratégica se agrupan dos programas: **Fortalecimiento institucional del sistema municipal habitacional** y **Construcción colectiva de sentidos de la política pública habitacional.** Estos se encuentran descritos en el DTS de formulación en su numeral 9.3.7.4., el cual describe el propósito de la estrategia y en su numeral 9.3.7.4.1 relaciona los criterios de actuación y manejo establecidos para la misma.

Se lleva a cabo la revisión del informe de Seguimiento y Evaluación del mediano plazo del Plan, encontrándose que la línea estratégica *Desarrollo Institucional* se reenumera, pasando de ser la línea estratégica 4 a la línea estratégica 1; asimismo tras la revisión del corto plazo al año 2019, algunos criterios se conservaron, otros fueron ajustados y complementados parcialmente, se adicionaron cinco nuevos y se incorporó un nuevo programa.

En la fase de seguimiento y evaluación del corto plazo, se presenta la revisión del PEHMED como hecho importante, según lo reportado por el ISVIMED.

Cabe indicar que los programas que hacen parte de esta estrategia están pendientes de formulación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.3.7.5 Línea estratégica. Gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social (9.3.7.5)

Criterios de Actuación y Manejo

- 1. Corresponde a numeral 2 del POT que se conserva.
- 2. Corresponde a numeral 4 del POT que se conserva.
- 3. Corresponde a numeral 11 del POT que se conserva.
- 4. Corresponde al numeral 7 del POT que se conserva.
- 5. Corresponde a numeral 8 del POT que se conserva.
- 6. Corresponde a numeral 3 del POT que se conserva.
- 7. Corresponde a numeral 6 del POT que se conserva.
- 8. Corresponde a numeral 5 del POT que se conserva.
- 9. Corresponde a numeral 1 del POT, pero cambiando la palabra “procurar” por “facilitar”.
- 10. Corresponde a numeral 9 del POT que se conserva.
- 11. Corresponde a numeral 12 del POT que se conserva.
- 12. Corresponde al numeral 10 del POT que se conserva.
- 13. Se conserva.

Programas y proyectos

La línea estratégica gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social busca la generación de inteligencia social, promover la construcción y uso del conocimiento en la producción de bienes y servicios habitacionales que vayan más allá de las alianzas entre los sectores académicos, privados y públicos, incluyendo la participación activa de comunidades y grupos sociales de interés para la política pública de vivienda y hábitat del distrito. Bajo esta línea estratégica se pretende entonces la construcción de conocimiento respecto a las diversas formas de apropiar la ciencia y la tecnología en la sociedad para la solución de necesidades y diversas formas de habitar.

La construcción de conocimiento podrá desarrollarse a partir de líneas tales como: el diseño, construcción e implementación de sistemas de información; el laboratorio y observatorio del hábitat; un sistema de seguimiento, monitoreo, evaluación y rendición de cuentas de la política pública habitacional.

El DTS de formulación en su numeral 9.3.7.5. describe el propósito de la estrategia y en su numeral 9.3.7.5.1 relaciona los criterios de actuación y manejo establecidos para la misma.

Se lleva a cabo la revisión del corto plazo del Plan, encontrándose que la línea estratégica gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social se reenumera, pasando de ser la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

línea estratégica cinco a la línea estratégica dos; asimismo, tras la revisión del corto plazo al año 2019, prácticamente la totalidad de criterios se conservaron sin cambios en número y contenido; de los dos programas que integraban la línea estratégica, tras la revisión del PEHMED, el programa construcción colectiva de sentidos de la política pública habitacional, pasó a hacer parte de la línea estratégica desarrollo institucional.

El ISVIMED durante el período del mediando plazo presentó algunos avances en esta estrategia en lo referente al diseño, construcción e implementación del sistema de información del subsistema habitacional y al laboratorio y observatorio del hábitat, acciones aisladas, pues el programa que hace parte de la estrategia no se ha formulado aún.

2.2.3.8 Regulaciones (9.3.8)

Corresponde a la tercera parte del diagnóstico territorial para la revisión y ajuste de mediano plazo del POT de Medellín. Las regulaciones son las acciones físico-espaciales y normativas que requieren de mayor articulación con los demás subsistemas del ordenamiento territorial, ya que impacta los usos del suelo, las obligaciones y aprovechamientos, los instrumentos de planificación complementarias, entre otros.

2.2.3.8.1 De los usos del suelo urbano (9.3.8.1)

Tabla 2-23. Revisión respecto a los usos del suelo en el Subsistema Habitacional.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	Usos del suelo
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.3.8.1. DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.
Artículo (s) del Acuerdo 48 de 2014	248
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Combinación de criterios de clasificación de las viviendas para la definición de tipologías para el uso residencial.
Necesidad de ajuste	**Precisar** las tipologías de vivienda referidas en el uso residencial
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	
Asuntos jurídicos	
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La actividad residencial es aquella que ocupa la mayor extensión del territorio distrital y se localiza principalmente en áreas de baja mixtura – predominantemente residencial. Estas áreas se caracterizan por promover la mezcla respetuosa y racional de las actividades económicas con la vivienda para garantizar su permanencia.

Adicionalmente se plantea la posibilidad de desarrollar actividades complementarias y compatibles en la misma destinación de vivienda, en áreas anexas o en locales independientes.

Dentro de los hallazgos en el informe de Seguimiento y evaluación, se reporta que el artículo 248 relaciona las tipologías de uso residencial, mezclando 2 criterios de clasificación: número de soluciones habitacionales y unidad de habitación. Se recomienda ser consecuente con la clasificación detallada presentada en el artículo 338. Actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda.

Dentro de los productos entregados por la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín en el marco del contrato interadministrativo 4600103080 de 2024, se hace la caracterización de las viviendas urbanas y rurales del Distrito, teniendo en cuenta las actividades económicas que se realizan en torno al uso residencial como sustento al patrimonio familiar que ayuda a garantizar su permanencia.

Teniendo en cuenta las dinámicas de la ciudad, el crecimiento demográfico por la llegada de población con diferentes características y la necesidad de incluir actividades económicas asociadas a la vivienda como sustento para aumentar el patrimonio familiar; desde la Universidad, asociado al producto *3.17 Características de la vivienda y condiciones de habitabilidad de los hogares,* se plantean dos categorías de análisis: vivienda CON unidad económica y vivienda COMO unidad económica.

La **vivienda con unidad económica** es todo inmueble con destinación para vivienda que desarrolla una actividad económica diferente a la residencial y ocupa algún lugar de la casa sin desplazar el uso residencial. En este orden de ideas, ambos usos conviven en el mismo predio o inmueble. Esta se conoce como *vivienda mixta* y será desarrollada en el apartado de Actividades económicas asociadas a la vivienda ya que presenta unas características específicas de acuerdo con el segmento de vivienda donde se encuentre (VIP, VIS y No VIS).

Por el contrario, la **vivienda como unidad económica**, es aquel inmueble con uso residencial donde la familia no habita en la vivienda y se desarrolla una actividad económica que puede ser de uso comercial, servicios, agraria, minera; y desplaza completamente el uso residencial. En este caso no hay una mezcla racional y respetuosa de usos del suelo, sino un desplazamiento de la vivienda.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta categoría, aunque se realiza en inmuebles que cumplen con las características de una vivienda tradicional en cuanto a su morfología y localización en la ciudad, no corresponde al uso residencial, por ende, no hace parte del Subsistema Habitacional.

Según lo expresado en el Informe de Seguimiento y Evaluación para la vigencia del mediano plazo, es necesario precisar las tipologías de vivienda presentadas en el artículo 248 del Acuerdo 48 de 2014 ya que combina varios criterios de clasificación de las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda.

Es importante resaltar que el desarrollo de actividades anexas a la vivienda y su intensidad de usos asociada será desarrollado en Actividades económicas asociadas a la vivienda

2.2.3.8.2 De los usos del suelo rural (9.3.8.2)

El uso de vivienda en el suelo rural se desagrega en 2 tipologías: la vivienda campesina y la vivienda campestre. Esta clasificación se genera por la relación de los hogares con las actividades que desarrolla: producción, protección o recreo. Su intensidad está definida por las densidades máximas de vivienda para el suelo rural establecidas por la Autoridad Ambiental (Resolución 9328 de 2007 de CORANTIOQUIA).

2.2.3.8.3 Aprovechamientos y obligaciones en suelo urbano (9.3.8.3)

Tabla 2-24. Revisión respecto a los aprovechamientos y obligaciones del Subsistema Habitacional.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.3.8.3.1. Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	324, 325, 326
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	La ausencia de algunas modalidades para el cumplimiento de las obligaciones de vivienda social en el POT, junto con las condiciones financieras, sociales y operativas de los proyectos habitacionales, limita la implementación de la norma y la gestión de la vivienda de interés social en el distrito, restringiendo la capacidad de generar suelo a través de su calificación y promover proyectos con tipologías de vivienda diversificadas.
Necesidad de ajuste	Incorporar y precisar todas las modalidades de cumplimiento de obligación VIS y VIP en el POT
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Decreto 1055 de 2022

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Asuntos jurídicos	
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP–

Con el fin de reducir el déficit habitacional, incrementando los estándares de vivienda y hábitat, se plantean normas específicas de aprovechamientos y obligaciones para el segmento VIP, el artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014 plantea que los índices de ocupación, alturas y obligaciones urbanísticas para estos proyectos estarán regulados según el área del lote. Se resalta que las edificaciones pueden llegar a los 7 pisos de altura, siempre y cuando no se supere una altura máxima de la edificación de 5 pisos, contados desde el nivel de acceso (primer piso). Adicionalmente, para los proyectos localizados en polígonos de Mejoramiento Integral, la obligación de espacio público y equipamientos se cumplirá en el sitio y corresponde como mínimo al 40 % del área del lote.

Para la aplicación de densidades, se sigue lo dispuesto en la *Tabla de Aprovechamientos y Cesiones públicas.* No obstante, para los proyectos receptores de población en proceso de reasentamiento en sitio, podrán superar la densidad normativa de manera puntual en la actuación urbanística, si superar los hogares objeto de reasentamiento; esto con el fin de mantener las redes de apoyo y garantizar el derecho de permanencia, aplicando los protocolos de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.

Otra particularidad a la norma de obligaciones urbanísticas se presenta cuando existan proyectos adelantados por el ISVIMED y se encuentren en un área de influencia o radio no mayor a los 500 m de los espacios públicos existentes consolidados o en desarrollo y de equipamientos asociados a espacios públicos existentes consolidados o en desarrollo por la Administración Distrital, clasificados como mínimo de carácter zonal según el apartado Clasificación del espacio público de esparcimiento y encuentro (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 117).

Obligaciones para la generación de VIS y VIP en Suelo Urbano

El DTS Tomo IVb del POT, indica que la población de Medellín viene aumentando como consecuencia del crecimiento vegetativo y la migración por el desplazamiento o forma de migración, así como por la búsqueda de mejores condiciones económicas. En tal sentido la nueva población requerirá de un lugar adecuado para vivir, lo que llevará consigo un aumento en la demanda de vivienda.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Las necesidades de vivienda se hacen evidentes tanto en los segmentos VIS como no VIS, siendo mayor en el segmento VIS, específicamente en lo que respecta a la VIP, la cual estará orientada a atender la franja de población más pobre y vulnerable, y cuya tendencia es al aumento.

Bajo el programa *Gestión del Suelo para el Acceso a la Vivienda Social y el Hábitat Sostenible*, que hace parte del Plan Estratégico Habitacional – PEHMED 2030, y la línea estratégica 3. *Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción de vivienda y el hábitat*, se pudieron establecer las necesidades de vivienda rural y urbana por quinquenios entre los años 2010 y 2030 para el Distrito Especial de Medellín. Tal como se presenta en Línea estratégica. Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat (9.3.7.1)

De los análisis del DTS de formulación y presentados previamente en la Tabla 2-17, se destaca que, en lo relacionado con las necesidades de VIS urbana, asociada a los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 al año 2030 asciende a **153.243 unidades de vivienda**, correspondiente al 82,63 % de dicha necesidad y 76,42 % de toda la necesidad urbana y rural del Distrito.

Del total de la necesidad de vivienda social urbana en comunas correspondiente a los estratos 1, 2 y 3, **94.931 unidades habitacionales**, equivalente al 47,28 % del total de la necesidad a 2030, corresponden a los estratos 1 y 2, las cuales se pueden considerar como VIP; y **58.312** al estrato 3, correspondiente al segmento VIS.

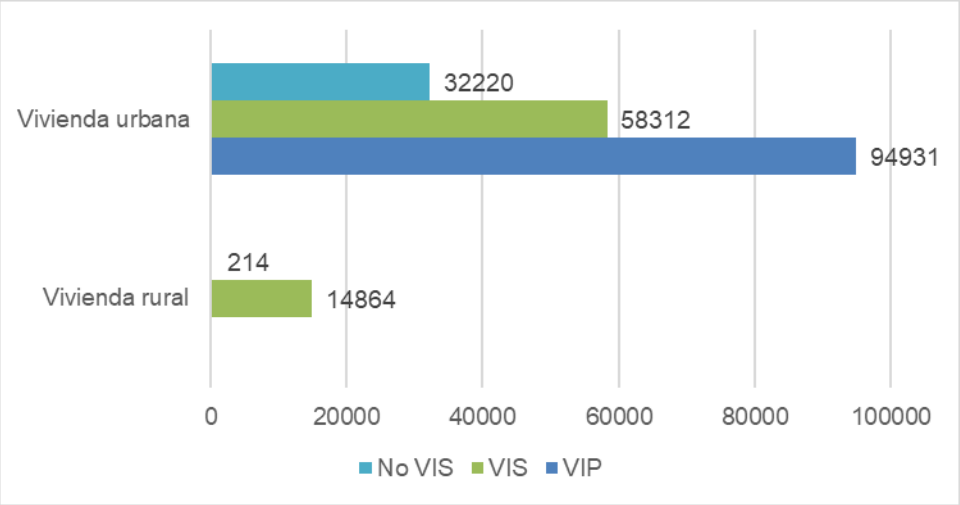
Del total de la necesidad de vivienda rural **15.078 soluciones habitacionales**, correspondiente al 7,52 % del total distrital, urbano y rural, el 98,58 %, es decir 14.864 unidades, hacen parte del segmento VIS.

De la necesidad total, urbana y rural al año 2030, **168.109 unidades habitacionales**, 83,83 %, corresponden a vivienda de los segmentos VIP y VIS; mientras que **32.432 unidades habitacionales**, correspondiente al 16,17 %, hacen parte de los estratos 4, 5 y 6, consideradas como no VIS.

Teniendo en cuenta que tras la formulación del programa *Gestión del suelo para la vivienda social y el hábitat sostenible*, en el Distrito Especial de Medellín, entre el período 2010 – 2030 **se deberá generar un total de 200.541 unidades habitacionales** VIS y no VIS; se hace indispensable hacer la identificación del suelo fiscal y privado, urbanizado y urbanizable que permita brindar el acceso a la vivienda social (VIP y VIS), cuyos segmentos para el área urbana distrital –en comunas y corregimientos–, asciende a 153.243 unidades, de ellas 94.931 viviendas se pueden considerar como VIP –correspondiente a la necesidad en los estratos 1 y 2–, mientras que para el área rural distrital 14.864 unidades, 98,58 % del total de la necesidad, corresponden al segmento VIS.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-29. Necesidades habitacionales urbana y rural para 2030 por segmento de vivienda.



Fuente: Programa Gestión del suelo para la vivienda social y el hábitat sostenible, 2013.

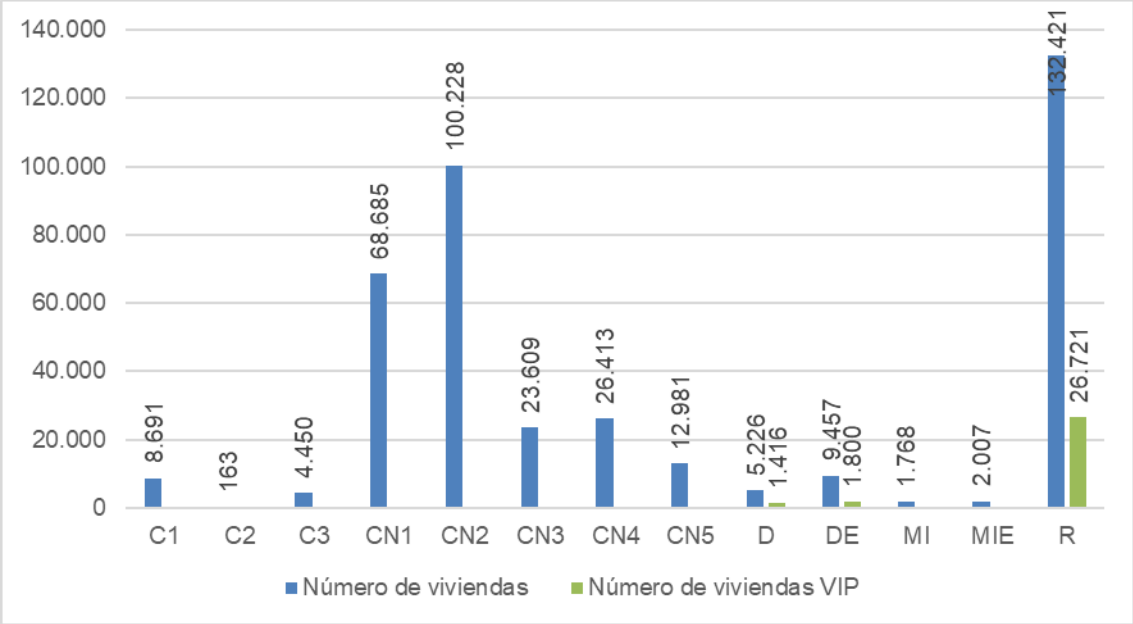
Tanto para la vivienda como para las dotaciones del hábitat, tales como el espacio público, equipamientos colectivos y unidades económicas, se deberá garantizar el suelo necesario, el cual para 2030 será de 1.242.04 ha de suelo urbano para la vivienda, más 503,66 ha para espacio público efectivo, tras el incremento de la población en aproximadamente 581.689 habitantes, con la generación del total de viviendas que hacen parte de la necesidad; 61,30 ha para equipamientos colectivos y, adicionalmente para actividades económicas asociadas a la vivienda aproximadamente 7,19 ha de suelo.

De otra parte, el DTS de formulación dejó planteado un estimativo de viviendas nuevas posibles a generar con la norma, específicamente para los polígonos regulados por altura en zonas 1, 2 y 3, mediante evaluación de lotes privados y para los polígonos regulados por índice de construcción en zonas 4, 5 y 6 mediante evaluación de todos los lotes con potencial, con la norma establecida para suelos urbanos y de expansión un potencial habitacional total de **426.037 viviendas nuevas posibles**, de ellas 396.100 unidades corresponden a No VIS y VIS –sin discriminación de cantidad por segmento–, el resto 29.937 unidades corresponden a VIP (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 285).

En la tabla siguiente, se puede apreciar los potenciales totales posibles de vivienda que según la norma se obtendrían en diferentes tratamientos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-30. Viviendas nuevas posibles generadas por norma en suelo urbano y de expansión.



Fuente: Programa Gestión del suelo para la vivienda social y el hábitat sostenible, 2014

El mayor potencial habitacional se localiza en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana; con un potencial de **132.421 unidades**, cuyo desarrollo se supedita a la adopción de los planes parciales de renovación; seguido de los polígonos de tratamiento CN2 y CN1, con un potencial de **100.228 unidades** y **68.685 unidades** respectivamente, y cuyo desarrollo puede hacerse lote a lote, ya que la norma aplicable para tales tratamientos es la establecida en el POT, artículo 280. *Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas*.

El POT de 2014 plantea diferentes modalidades de cumplimiento de obligación VIP y VIS en los tratamientos de renovación y desarrollo para contribuir a la producción de viviendas sociales y reducir el déficit habitacional del distrito. En el artículo 325 del Acuerdo 48 de 2014, se plantea la **calificación de suelo** como la primera forma de cumplimiento, la cual puede realizarse en el sitio (dentro de la unidad de actuación urbanística o el plan parcial) o trasladarse dentro del macroproyecto o fuera de él, según las consideraciones del artículo 326.

Otra modalidad es el **porcentaje de edificabilidad**, la cual consiste en la construcción de viviendas. Finalmente, se habilita y regula la **compra de derechos fiduciarios** en el marco del Decreto distrital 1055 de 2022 que derogó el Decreto municipal 1674 de 2016.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dentro del seguimiento y evaluación, se encontró que como resultado de los procesos de planificación complementaria bajo la formulación de los macroproyectos de río (Río Norte, Río Centro, y Río Sur) en el año 2015 y revisados en el año 2023 y, los planes parciales contenidos en ellos, formulados y adoptados de manera conjunta con el respectivo macroproyecto en el año 2015, se obtuvo un potencial habitacional en los segmentos VIP, VIS y No VIS de **111.690 unidades de vivienda:**

Tabla 2-25. Unidades de Vivienda Proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín.

Macroproyecto	Unidades VIS	Unidades VIP	Unidades No VIS	Total general
Rio Norte	2.409	2.365	7.608	12.382
Rio Centro	4.174	6.471	37.503	48.148
Rio Sur	4.411	7.048	39.701	51.160
Total	**10.994**	**15.884**	**84.812**	**111.690**

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Adicional a la información anterior, se cuenta con el potencial habitacional del plan parcial de Moravia, el cual fue formulado y adoptado fecha posterior a la adopción del macroproyecto mediante Decreto 0321 de 2018, arrojando el siguiente potencial habitacional:

Tabla 2-26. Unidades de vivienda proyectadas (potencial) en plan parcial Moravia.

Plan Parcial	Unidades VIS	Unidades VIP	Unidades VIS RU	Total general
Moravia	2.192	1.797	2.107	6.096

Fuente: Plan parcial Moravia – Decreto 0321 de 2018.

El potencial total de viviendas obtenido bajo los planes parciales de los macroproyectos de río más el plan parcial de Moravia asciende a **117.696 unidades habitacionales**, correspondiente al 88,88 % del potencial establecido como viviendas nuevas posibles a generar con la norma en tratamiento de Renovación.

A continuación, se presentan los insumos que fundamentan el asunto de revisión, teniendo en cuenta que las necesidades de vivienda están establecidas desde la formulación del POT en 2014 y que, hasta el día de hoy, es bajo el avance en nuevos desarrollos habitacionales, especialmente en polígonos de tratamiento de renovación urbana:

- El DTS de formulación Tomo IVb del POT permite identificar claramente las necesidades de vivienda al año 2030 para todos los segmentos, y hace estimativo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de viviendas nuevas posibles a generar con la norma, sin que se llegue a afectar la capacidad de carga establecida.Los seguimientos del corto y mediano plazo del POT muestran los avances en cuanto a generación de vivienda en cada período.El Plan Estratégico Habitacional – PEHMED 2030, permite evidenciar el comportamiento del stock habitacional durante el período 2015 – 2018 por estratos socioeconómicos.El contrato interadministrativo suscrito entre el DAP y el ISVIMED, cuyo objeto es: contrato interadministrativo para apoyar la revisión y ajuste del POT en el Subsistema Habitacional, muestra el comportamiento de la vivienda social en sus segmentos VIP y VIS.

- Licencias urbanísticas otorgadas en las unidades de actuación urbanística en el corredor del río, que permite hacer control sobre el cumplimiento de obligaciones VIP y VIS.

El desarrollo de proyectos habitacionales desde la aprobación del POT (Acuerdo 48 de 2014) a la fecha, presenta el siguiente panorama:

En el marco de la renovación urbana, en lo referente a los AIE de río, se evidencian algunos avances en proyectos promovidos por el sector privado, todos ellos licenciados. Proyectos como *Metropolitan* localizado al interior del macroproyecto Río Centro en el plan parcial Perpetuo Socorro, conformado por **586 viviendas de los segmentos VIP, VIS y No VIS**; los proyectos *Urbanity* localizado al interior del macroproyecto Río Sur, plan parcial Santa Fe con **600 viviendas de los segmentos VIP, VIS y No VIS**; *Mixa* localizado al interior del macroproyecto Río Sur, plan parcial Patio Bonito con **73 viviendas de los segmentos VIP, VIS y No VIS** y; Avenida Park localizado al interior del macroproyecto Río Sur, plan parcial Barrio Colombia con **236 viviendas de los segmentos VIP, VIS, y No VIS**, y el proyecto Tricentenario – Andercol localizado al interior del macroproyecto Río Norte, plan parcial Tricentenario con **1.298 viviendas de los segmentos VIP, VIS, No VIS.**

Tabla 2-27. Unidades de vivienda licenciadas en los Macroproyectos del Río Medellín.

Proyecto	Unidades VIP	Unidades VIS	Unidades No VIS	Total general
Metropolitan	32	58	496	586
Urbanity	53	54	493	600
Mixa	10	7	56	73
Avenida Park	33	20	183	236
Tricentenario – Andercol	210	250	838	1.298
Totales	**338**	**389**	**2.066**	**2.793**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: Resolución C1–1128 de 5 de noviembre de 2019 – Resolución C1–0055 de 29 de enero de 2021 – Resoluciones C3–05777 de 22 de diciembre de 2020 y C1–0467 de 8 de julio de 2024 – Resolución C2–19–3195 de 11 de septiembre de 2019 – Resolución C4–1644 de 30 de diciembre de 2020.

De la tabla anterior se observa que el total de viviendas licenciadas 2.793 unidades, corresponde al 2,50 % del potencial total establecido en los macroproyectos de río sin considerar el potencial del polígono de tratamiento Z4_R_7 (Moravia). Así mismo, se observa el total de viviendas VIP y VIS licenciadas: 338 unidades y 389 unidades respectivamente, **que corresponden en cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP** al 3,07 % para el segmento VIP y 2,45 % para el segmento VIS. Cabe anotar que los proyectos *Metropolitan*, *Urbanity* y *Avenida Park*, han cumplido la obligación de suelo al interior del mismo proyecto, bajo **porcentaje de edificabilidad**, mientras que el proyecto *Mixa*, ha cumplido la obligación bajo la compra **de derechos fiduciarios** en el marco del Decreto 1055 de 2022, en cuanto al proyecto Tricentenario – Andercol, no se dispone de información en relación con la forma como dieron o darán cumplimiento a tal obligación.

El total de viviendas licenciadas a la fecha, al interior de los macroproyectos de río, 2.793 unidades, corresponden al 2,50 % del estimativo de 132.421 viviendas nuevas posibles a generar con la norma en tratamiento de renovación.

De otra parte, en el marco del contrato interadministrativo suscrito entre el DAP y el ISVIMED, se reporta que en Medellín entre el año 2015 y lo que va corrido del año 2025, se han ofertado 15.752 unidades de VIS y VIP bajo proyectos del sector privado y proyectos de iniciativa pública; de ellas el 72 %, 11.341 unidades corresponden al primero y el 28 %, 4.411 unidades fueron desarrolladas bajo iniciativas públicas.

Dicha oferta en relación con el total de viviendas nuevas posibles a generar con la norma en todos los tratamientos, 426.037 unidades, corresponde al 3,70 %.

Respecto a las necesidades de VIS urbana para 2030, asociadas a los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3, 153.243 unidades de vivienda, establecidas como resultado de la formulación del programa *Gestión del Suelo para la Vivienda Social y el Hábitat Sostenible*; el total de VIS y VIP ofertadas para el período 2015 – 2025, 15.752 unidades, representan el 10,28 % del total de dicha necesidad.

Lo anterior permite establecer a manera de conclusión lo siguiente:

- Baja ejecución de proyectos habitacionales al interior de los polígonos de Renovación de los macroproyectos de río.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- La baja ejecución de proyectos habitacionales en los tratamientos de Renovación, está afectando la ejecución de la vivienda social VIS y VIP, al no generarse el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de dichos programas.
- Ninguno de los proyectos habitacionales licenciados a la fecha en los tratamientos de Renovación, ha realizado el cumplimiento de la obligación de porcentajes de suelo para programas de vivienda VIS y VIP, mediante la calificación de suelo en sitio.
- El porcentaje de edificabilidad ha sido la alternativa preferida en cumplimiento de la obligación de porcentajes de suelo para programas de VIS y VIP, por parte de los responsables de dicha obligación, y aunque aplica el derecho de preferencia, el ISVIMED no ha hecho uso del mismo. Esta alternativa, si bien facilita al responsable de la obligación su cumplimiento de manera rápida, para la Administración Distrital no es la más adecuada, en virtud de que los hogares beneficiarios de dichas viviendas deben asumir costos de administración en las mismas condiciones de los propietarios de No VIS, lo que a futuro puede conllevar a la gentrificación.
- El cumplimiento de la obligación de porcentajes de suelo para programas de vivienda VIS y VIP en edificabilidad, ha mostrado que la vivienda preferida por los responsables de la obligación es la vivienda de una alcoba –apartaestudio–, lo que se convierte en inconveniente para grupos familiares constituidos por más de tres personas.
- La segunda alternativa por la que han optado los responsables de la obligación de porcentajes de suelo para programas de vivienda VIS y VIP ha sido la compra de derechos fiduciarios en el marco del Decreto 1055 de 2022.
- Otra alternativa preferida por los responsables de la obligación de porcentajes de suelo para programas de VIS y VIP es el traslado a un predio propiedad del responsable, si bien a la fecha no se cuenta con registros de posibles pagos bajo ella, sí existe evidencia de solicitudes realizadas al Departamento Administrativo de Planeación pidiendo autorización para tal fin.

La alternativa de calificación de suelo en sitio, como forma de cumplir la obligación de porcentajes de suelo para programas de VIS y VIP, si bien es la más óptima para la Administración Distrital, es la que genera menos interés en los responsables, quienes aducen múltiples justificaciones para ello. Por la importancia de esta alternativa, es capital analizar algunas posibilidades para incentivar que el cumplimiento de la obligación se haga bajo la alternativa aquí referida.

Así las cosas, como necesidad de ajuste se identifica la necesidad de **incorporar en el POT todas las modalidades de cumplimiento de la obligación VIS y VIP**, ya que solo se cuenta con calificación de suelo y porcentaje de edificabilidad, pero la compra de derechos fiduciarios se encuentra reglamentada por el Decreto distrital 1055 de 2022.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Teniendo en cuenta la capacidad de soporte del territorio y el déficit habitacional del distrito, la modalidad de calificación de suelo en sitio es la opción que mejor se acomoda a las necesidades de la Administración Distrital, ya que permite obtener suelo urbanizado y dotado para la construcción de viviendas sociales; sin embargo, es la opción menos preferida por los desarrolladores. Por esta razón, se deben **buscar alternativas e incentivos para promover este cumplimiento de la obligación.**

Si bien el porcentaje de edificabilidad es la modalidad que más se ha desarrollado, se identifica la necesidad de **precisar las condiciones de cumplimiento** de dicha obligación, en cuanto a que la tipología de vivienda preferida es el apartamento de una alcoba, lo cual no da respuesta a las características de habitabilidad de los hogares más vulnerables del distrito. Es importante diversificar las tipologías de vivienda, garantizando porcentajes de viviendas con dos o más alcobas como cumplimiento de la obligación.

Adicionalmente, se resalta la importancia de **establecer criterios y condiciones claros para la construcción de estas viviendas** bajo la modalidad de porcentaje de edificabilidad, con el fin de garantizar que el ISVIMED pueda ejercer el derecho de preferencia y así aportar a reducir el déficit de vivienda para los hogares más vulnerables.

2.2.3.8.4 Actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y Construcción. (9.3.8.4)

Tabla 2-28. Revisión respecto a las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda del POT.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.3.8.4. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	338
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Ausencia de reconocimiento normativo y regulatorio de las nuevas formas de uso y ocupación de la vivienda, así como de los modelos de negocio emergentes en torno al hábitat, lo que genera vacíos jurídicos y conflictos de ordenamiento territorial en el Subsistema Habitacional.
Necesidad de ajuste	Actualizar las actuaciones urbanísticas destinada a la vivienda
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	
Asuntos jurídicos	Decreto 2119 de 2018 (vivienda turística); Ley 820 de 2003 (arrendamientos); Decreto 1074 de 2015, Decreto

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Decreto 651 de 2022
Anexo	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda

El DTS Tomo IVb del POT establece una clasificación normativa de la vivienda basada en cuatro criterios diferenciadores: el número de soluciones habitacionales contenidas en el lote, la unidad de habitación, la proximidad de las edificaciones y el valor de venta. Esta clasificación tiene como finalidad orientar el diseño urbano, regular el desarrollo habitacional y establecer los parámetros técnicos aplicables a las actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda, en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial.

El documento de Seguimiento y Evaluación de mediano plazo del POT, ofrece elementos clave para entender la evolución del uso residencial y las tensiones actuales que afectan la ocupación del suelo para vivienda en el distrito.

Uno de los principales hallazgos del seguimiento es que el uso residencial ha mantenido un comportamiento estable, sin especialización espacial marcada, y con una distribución homogénea en el territorio, hasta el año 2020. No obstante, a partir de 2021 se señala una tendencia decreciente del cociente de localización, respecto a la mixtura y diversificación del uso del suelo, evidenciando un desplazamiento progresivo de la vivienda por otros usos, como el comercial o de servicios.

En el informe de seguimiento y evaluación se reconoce la desactualización de las tipologías normativas frente a la realidad del mercado, y hace referencia a su rectificación parcial mediante la ficha técnica SePOT 268, donde se elimina la tipología de vivienda compartida (dentro de la clasificación por unidad de habitación) y se incluye el inquilinato dentro de la clasificación según la unidad de habitación.

Según lo expuesto, se evidencia que la normativa vigente no contempla una distinción clara entre el uso habitacional tradicional y las nuevas modalidades de alojamiento, incluidas aquellas definidas en el Decreto nacional 2119 de 2018 que reglamenta la prestación de servicio de alojamiento turístico. Esta omisión normativa ha dificultado el control de proyectos que operan por fuera del sistema habitacional (como el alquiler turístico por días) pero que se implantan en suelos destinados a vivienda, generando conflictos de uso, sobrecarga en la infraestructura urbana y alteraciones en la cohesión y dinámica comunitaria de los barrios.

Tampoco existe, en el marco del seguimiento, un análisis diferenciado que permita medir los impactos de estas nuevas formas de habitar sobre indicadores claves como la densidad,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el déficit de vivienda o la redistribución funcional del suelo urbano. Lo anterior limita la capacidad del POT para responder a la complejidad del fenómeno habitacional actual, donde se superponen el uso residencial y económico (turístico) en un mismo inmueble.

De acuerdo con lo anterior, el contenido del artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, que establece la clasificación de la vivienda, tiene un alcance normativo limitado frente a las transformaciones recientes del mercado residencial, caracterizado por la emergencia de nuevas modalidades de uso del espacio habitacional.

El crecimiento urbano y las transformaciones demográficas en el distrito han generado nuevas dinámicas en el uso y ocupación de la vivienda, lo que exige una revisión profunda de las tipologías habitacionales y su normativa. La evolución de las estructuras familiares, el impacto del mercado inmobiliario, el desarrollo de nuevas formas de cohabitación y la demanda de soluciones habitacionales flexibles han puesto en evidencia la necesidad de actualizar los criterios de planificación urbana en el marco de la revisión del POT.

En este contexto, es fundamental analizar la relación entre el sistema habitacional y otros componentes clave como los usos del suelo y los aprovechamientos, permitiendo una visión integral de las condiciones de habitabilidad y su impacto en la estructura urbana. No se trata solo de identificar los déficits cualitativos y cuantitativos de vivienda, sino de comprender cómo las nuevas formas de ocupación inciden en la oferta habitacional, los espacios urbanos y la prestación de servicios.

Se abordan aquí el análisis normativo y conceptual de las tipologías de vivienda establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, considerando las dinámicas poblacionales actuales y las demandas del mercado. Asimismo, se examina la pertinencia o no, de incorporar nuevas tipologías habitacionales y la delimitación entre vivienda y servicios de alojamiento, lo que implica una evaluación detallada de áreas mínimas, índices de construcción y requerimientos de áreas comunes. Este análisis permitirá generar lineamientos para la actualización del POT, garantizando que la normativa responda a las necesidades actuales y futuras del territorio.

En el contexto normativo colombiano, el término "tipologías de vivienda" no se encuentra definido explícitamente en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Decreto 1077 de 2015. Este Decreto compila y racionaliza las normas relacionadas con el sector vivienda, pero no establece una clasificación específica de las tipologías de vivienda. Por otro lado, el Acuerdo 48 de 2014, tampoco proporciona una definición explícita de "tipologías de vivienda".

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Clasificación de la vivienda según el Acuerdo 48 de 2014

El Acuerdo 48 de 2014, en su artículo 338, establece una clasificación de la vivienda en Medellín con base en cuatro criterios principales: el número de soluciones habitacionales contenidas en el lote, la unidad de habitación, la proximidad de las edificaciones y el valor de venta.

1. **Según número de soluciones contenidas en el lote**. En coherencia con el número de soluciones habitacionales o viviendas que contenga el lote, dichas tipologías pueden ser:
   a) **Vivienda Unifamiliar**: única solución de vivienda desarrollada o edificada en un lote o terreno.
   b) **Vivienda Bifamiliar y Vivienda Trifamiliar**: desarrollo habitacional de dos o tres soluciones de vivienda, en los cuales se comparte el lote, además de las estructuras y áreas comunes.
   c) **Vivienda Multifamiliar**: corresponde a desarrollos habitacionales conformados por cuatro o más unidades de vivienda, en la que se comparte además del lote, las estructuras, áreas y servicios comunes, tales como circulaciones, zonas de estacionamiento, zonas verdes, recreacionales, muros de cerramiento; entre otros.
2. **Según la unidad de habitación**: entendida como la unidad de habitación y como lugar independiente para vivir, dotada de todos los espacios necesarios para el desarrollo de las actividades que implica el habitar, con acceso independiente de otras unidades y previo cumplimiento al área mínima establecida en el PO, la vivienda puede ser, tipo casa, tipo apartamento, tipo compartida e inquilinato.
   a) **Vivienda tipo casa**: unidad de vivienda construida y destinada para ser habitada por una sola familia, puede ser unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar. La vivienda unifamiliar puede disponer además de sótano o semisótano. La vivienda bifamiliar y trifamiliar se caracteriza por compartir el terreno, además de las estructuras y áreas comunes, razón por la cual debe estar sometida al Régimen de Propiedad Horizontal –en adelante RPH–.
   b) **Vivienda tipo apartamento**: unidad de vivienda construida y destinada para ser habitada por una sola familia, con acceso independiente de otras unidades y previo cumplimiento de del área mínima establecida en el presente Plan, su desarrollo se hace en una edificación de característica multifamiliar cuatro o más soluciones habitacionales, razón por la cual debe estar sometido al RPH, puede ser de una habitación y en este caso se denomina apartaestudio, o de dos o más habitaciones.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

c) **Inquilinato**: se refiere a una vivienda administrada por una persona que, para ella misma o para el propietario del inmueble, alquila cuartos a hogares (personas o familias) que pagan diaria, semanal o mensualmente.

Es de tener en cuenta que el inquilinato, corresponde a la corrección realizada por la ficha SePOT 268 donde se elimina la tipología de vivienda compartida y se incluye el inquilinato dentro de la clasificación según la unidad de habitación, como se enunció anteriormente.

3. Según la proximidad de las edificaciones. Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados al uso residencial se clasifican en función del grado de proximidad, así:
   a) **Aisladas**: cuando la edificación debe respetar retiros respecto a los linderos del predio o terreno por todos los costados.
   b) **Apareadas**: cuando dos edificaciones se adosan (comparten) por uno de sus linderos.
   c) **Continuas**: cuando las edificaciones se adosan a otras por sus costados laterales o por éstos y su fondo.

Los tres numerales anteriores, se presentan como criterios de clasificación de la vivienda, y se consideran coherentes con las definiciones generalmente asociadas a factores espaciales y volumétricos aceptadas en urbanismo y normativas locales, permitiendo diferenciar los distintos modelos de ocupación del suelo.

Además de la clasificación basada en la configuración espacial y volumétrica, el POT de Medellín incorpora un criterio económico para diferenciar las viviendas de acuerdo con su valor de venta. Este enfoque es clave para identificar los segmentos de población a los que están dirigidas las diferentes soluciones habitacionales y para estructurar políticas de acceso a la vivienda.

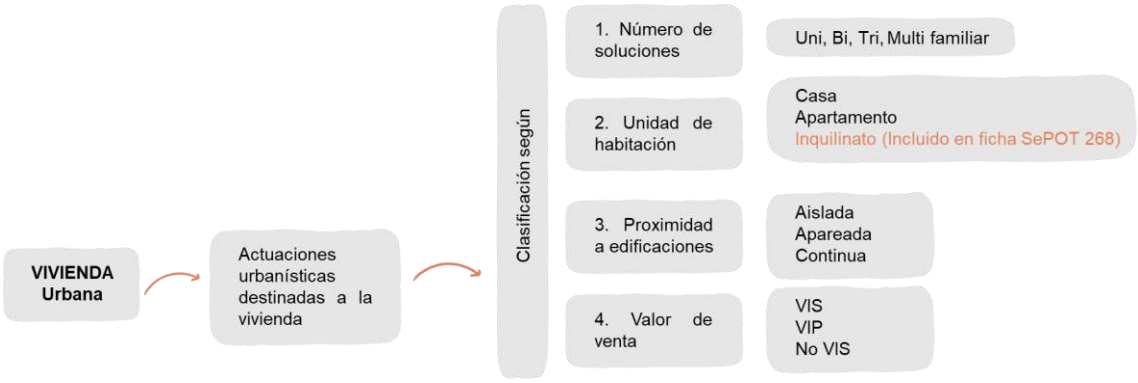
4. **Según valor de venta**. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se reconocen las siguientes categorías:
   a) **Vivienda de Interés Social**: segmentada en VIP y VIS. Esta categoría está destinada a la atención de población de bajos ingresos y debe cumplir con estándares de seguridad, habitabilidad y funcionalidad.
   b) **Vivienda NO VIS**: aquella cuyo valor de venta supera los límites establecidos para la VIS y no está sujeta a los subsidios o programas de vivienda social.

En el marco del análisis de la clasificación de la vivienda según su valor de venta, resulta fundamental incluir las categorías Vivienda de Interés Social en Renovación Urbana –en adelante VIS–RU– y Vivienda de Interés Prioritario en Renovación Urbana –en adelante VIP–RU–, establecidas en el Decreto 949 de 2022. Este Decreto introduce criterios específicos para mejorar la accesibilidad a desarrollos de vivienda en zonas de renovación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbana, permitiendo atender las necesidades habitacionales de población vulnerable dentro de procesos de transformación urbana.

Figura 2-31. Actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda.



Fuente: Art. 338 del Acuerdo 48 de 2014, Ficha SePOT 268, 2019.

A partir del análisis normativo y de las discusiones técnicas en torno a la legislación nacional vigente sobre vivienda, así como de la revisión del Acuerdo 48 de 2014, se identificaron dos aspectos que requieren ajuste en el proceso de revisión del POT.

En primer lugar, la clasificación de la vivienda y el uso de los términos: “tipo” y “tipologías”, el cual ha sido empleado de manera indiscriminada, sin una conceptualización clara desde el enfoque espacial y arquitectónico. Esta falta de rigor puede generar ambigüedades normativas y dificultades en la interpretación y aplicación de la norma.

En segundo lugar, se plantea la necesidad de reconocer e incorporar una nueva tipología habitacional, fundamentada en las características comunes identificadas en los análisis sobre las nuevas formas de uso de la vivienda.

Sobre la clasificación de la vivienda: “tipo” y “tipologías”

Como punto de partida de la discusión, se reconoce que el término “tipología” ha sido utilizado de manera indistinta en el componente normativo, en los documentos técnicos y en el lenguaje del sector inmobiliario, especialmente al referirse a nuevas formas de ocupación residencial. Esta ambigüedad hace necesario unificar y precisar su uso en el contexto del POT, con el fin de garantizar coherencia conceptual y normativa.

El POT vigente establece una clasificación de vivienda basada en criterios diferenciadores, y emplea el término “tipología” específicamente para describir la configuración de la vivienda según el número de unidades habitacionales: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En consecuencia, se considera pertinente mantener esta estructura conceptual y se acuerda lo siguiente:

- Se continuará utilizando el término "clasificación de vivienda" para referirse a los criterios definidos en el POT, asegurando consistencia normativa y evitando ambigüedades en su aplicación.
- El término "tipología de vivienda" se reservará para la descripción morfológica y funcional de las viviendas dentro de la clasificación por número de soluciones y proximidad de las edificaciones, en atención a parámetros arquitectónicos y constructivos definidos.
- Se promoverá durante el proceso de revisión un uso riguroso y coherente de estos términos en los documentos normativos, técnicos y de planeación, con el objetivo de fortalecer la claridad regulatoria y facilitar la gestión del Subsistema Habitacional.

Este acuerdo técnico permitirá una lectura más estructurada y coherente del concepto de vivienda en el POT, lo que facilitará su adecuada aplicación en los procesos de planificación, desarrollo inmobiliario y formulación de políticas públicas.

Se identifican tres aspectos que deberán ser incorporados en la revisión normativa:

- Categorías de vivienda según lo dispuesto en el Decreto 651 de 2022, el cual introduce la Vivienda de Interés Cultural como una categoría de vivienda.
- La necesidad de definir criterios normativos claros para la clasificación según la proximidad entre edificaciones (aislada, pareada o continua), aspecto clave para regular la morfología urbana y la densidad construida.

Identificación de nuevas formas de uso y ocupación de la vivienda

Durante los últimos años se han evidenciado presiones por parte del mercado inmobiliario residencial que se enmarcan en lógicas de oportunidad de negocio inmobiliario, situación actual que ha dado lugar a dinámicas urbanas de transformación en las formas en que se utiliza y ocupa la vivienda en la ciudad. Uno de los fenómenos más notorios en este contexto es la turistificación, que ha generado una reconfiguración en la destinación de los inmuebles habitacionales, incorporando nuevas modalidades de uso que, en algunos casos, trascienden el concepto tradicional de vivienda. Entre estas se incluyen el *coliving*, *multifamily*, *seniors club*, residencias para profesionales de diversas áreas, vivienda de pequeño formato, entre otros. Estas nuevas oportunidades de negocio, no se encuentran incluidas en el POT actual, lo cual genera la necesidad de reglamentar al respecto.

Esta situación plantea la necesidad de un análisis detallado que permita reconocer y reglamentar estas nuevas formas de ocupación, estableciendo criterios claros para diferenciar cuándo el uso de un inmueble corresponde a la reglamentación de usos del

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

suelo como un servicio y cuándo debe ser considerado como parte del sistema habitacional. Para ello, se hará un análisis con referentes de otros planes de ordenamiento territorial en el país, que ya han incluido estas nuevas formas de usar y ocupar la vivienda.

Según el producto 3.17. *Caracterización de la vivienda y condiciones de habitabilidad* (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025), la vivienda debe comprenderse no solo como unidad física sino como **relación socioeconómica en constante reconfiguración**. La propuesta de 'vivienda CON y COMO unidad económica' visibiliza el uso mixto creciente en predios originalmente residenciales, incluyendo modalidades de renta por habitación, coliving, e inquilinatos modernizados. Estas nuevas formas no responden al modelo tradicional de hogar, sino a procesos de cohabitación de población móvil, profesional, migrante o joven, para los cuales se requiere una respuesta normativa actualizada.

En este sentido, el presente análisis busca identificar los límites y alcances normativos de estos usos emergentes, en especial en lo referente a la vivienda turística, la cual ha sido objeto de regulación a nivel nacional. La necesidad de establecer marcos normativos específicos se hace evidente ante el crecimiento de plataformas digitales de alquiler temporal y el impacto que estas tienen sobre la oferta de vivienda disponible, la dinámica sociocultural de los barrios y el acceso a la vivienda para los residentes permanentes de la ciudad.

De acuerdo con el Decreto 2119 de 2018, que modificó el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo (Decreto 1074 de 2015), en Colombia se define como vivienda turística aquella “unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño”. En esta categoría se incluyen los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles que cumplan con dicha destinación. En este sentido, es preciso aclarar que este tipo de ocupación no será reglamentada como uso residencial, sino como uso de servicio de alojamiento, conforme a las disposiciones que emita la autoridad competente en esta materia, es decir, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

A continuación, se presentan algunos conceptos asociados a nuevos modelos de negocio habitacional, los cuales responden a las necesidades de distintos segmentos de la población y a las tendencias emergentes en las formas de ocupar la vivienda. Estos modelos deben ser objeto de estudio y análisis conjunto con el componente de usos del suelo, ya que, por sus características funcionales y espaciales, podrían asimilarse a algunas de las clasificaciones establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, o requerir su ajuste normativo. Dicho análisis se sustenta en el estudio de caracterización de la Dimensión Habitacional elaborado por la Universidad Nacional de Colombia en 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El estudio de la Universidad Nacional resalta que las viviendas han comenzado a operar como una unidad económica, transformándose desde su uso tradicional. Este fenómeno ocurre tanto por presión del mercado (turistificación, inversión en rentas) como por necesidades sociales (alojamiento compartido, vivienda transitoria).

Las definiciones aquí presentadas han sido construidas exclusivamente con fines del análisis técnico. Al tratarse de conceptos recientes, la mayoría no cuenta aún con una fuente oficial o reglamentaria; en su elaboración se han utilizado insumos provenientes de publicaciones del sector inmobiliario, estrategias comerciales de posicionamiento, estudios de mercado y algunas iniciativas académicas en desarrollo que comienzan a documentar estas transformaciones del uso habitacional.

A continuación, se identifican los principales modelos emergentes:

Modelo ***Multifamily:*** corresponde a una tipología edificatoria que concentra múltiples unidades residenciales dentro de un mismo edificio o conjunto, concebido y operado bajo una lógica de renta unificada. Se trata de desarrollos habitacionales administrados por una sola entidad, ya sea una persona jurídica, un fondo de inversión o un operador especializado, que construye, adquiere o gestiona el inmueble con el objetivo principal de arrendar las unidades a diferentes familias o individuos, generando ingresos recurrentes mediante esquemas de arrendamiento de largo plazo. Este modelo promueve la eficiencia operativa y financiera del inmueble, y se caracteriza por la optimización del diseño arquitectónico, logrando un alto grado de funcionalidad en las unidades habitacionales. Las configuraciones más comunes incluyen apartamentos, dúplex, *lofts* o conjuntos de vivienda con servicios compartidos, tales como áreas comunes, zonas verdes, parqueaderos y espacios recreativos, que garantizan estándares homogéneos de mantenimiento y calidad en la operación del conjunto.

Coliving: es una forma contemporánea de vivienda compartida basada en la convivencia comunitaria, la flexibilidad contractual y la integración de servicios. En este esquema, los residentes acceden a una habitación privada dentro de un inmueble que cuenta con zonas comunes como cocinas, salas de estar, áreas de coworking y servicios complementarios. El modelo se apoya en una gestión unificada que incluye la administración de los servicios básicos, el mobiliario y, en algunos casos, actividades para fortalecer la vida en comunidad. Su estructura permite contratos de arriendo individuales por unidad de habitación, lo que reduce los costos frente a la vivienda tradicional. Esta modalidad se ha popularizado en grandes ciudades como respuesta a la demanda de vivienda bien ubicada, de acceso ágil y con servicios incluidos, especialmente entre jóvenes profesionales, emprendedores y personas con estilos de vida nómadas o digitales.

Senior Club: constituye una modalidad de vivienda colectiva asistida, dirigida específicamente a la población adulta mayor. Se trata de desarrollos inmobiliarios de uso

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

mixto que integran unidades habitacionales privadas o semiprivadas, diseñadas con criterios de accesibilidad, seguridad y confort, con un conjunto de espacios y servicios comunes orientados al bienestar y acompañamiento integral del residente. Estos espacios incluyen zonas recreativas, servicios de salud básica, espacios para actividades sociales y apoyo cotidiano, todo ello articulado bajo un RPH o mediante modelos de cesión o membresía de uso a largo plazo. El *Senior Club* se ubica en la intersección entre el uso residencial y el institucional, y responde a la necesidad creciente de soluciones habitacionales especializadas que acompañen el envejecimiento activo y digno de la población.

En este sentido, y reconociendo que en el ámbito del mercado inmobiliario y las estrategias de negocio pueden surgir múltiples modalidades adicionales, resulta fundamental que en el proceso de revisión del POT se comiencen a delimitar con mayor claridad las definiciones asociadas a estas nuevas formas de ocupación de la vivienda. Dichas definiciones han abierto espacios de debate técnico, al evidenciar características comunes que permiten, por un lado, separar algunas modalidades emergentes del sistema habitacional, al constatar que, por su naturaleza, deben ser reguladas como usos del suelo diferentes al residencial, tales como servicios de alojamiento o incluso usos institucionales. Por otro lado, también se hace evidente la necesidad de ampliar la clasificación existente en el sistema habitacional, incorporando nuevas tipologías que reflejen las similitudes funcionales y espaciales de estas modalidades, siempre que cumplan con los criterios propios del uso residencial.

En estos casos, se hace referencia a modelos de vivienda que, ya sea en forma de unidad completa o por habitación, comparten servicios comunes integrados como cocinas, lavanderías, *coworking*, zonas de estar o equipamientos básicos. Esta característica esencial implica una transformación espacial y funcional de las tipologías tradicionales de vivienda, lo cual exige su reconocimiento normativo como parte de una estructura habitacional contemporánea más flexible, sin perder su naturaleza residencial ni confundirse con los usos de alojamiento transitorio.

En consecuencia, se evidencia que el marco normativo actual del POT presenta vacíos para abordar adecuadamente estas nuevas formas de uso y ocupación de la vivienda. Se requiere, por tanto, una actualización normativa que incorpore criterios claros de permanencia, habitabilidad, densidad y diseño funcional, reconociendo expresamente las modalidades emergentes y sus implicaciones sobre la estructura urbana. Esta actualización debe incluir definiciones precisas de términos como “tipología” y “clasificación de vivienda”, y establecer estándares que permitan integrar nuevas formas habitacionales sin desdibujar el modelo técnico y jurídico del ordenamiento territorial vigente.

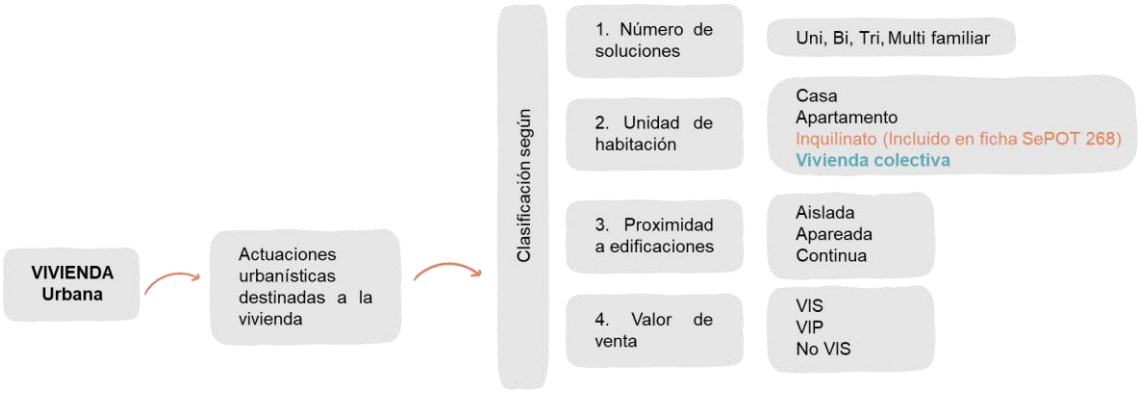
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Se determina la inclusión de la **vivienda colectiva dentro de la clasificación por unidad de habitación,** como la manera de incorporar las formas de ocupación en el sistema habitacional, que requiere ajustes normativos puntuales que definan con mayor precisión los estándares normativos aplicables. Estos ajustes serán claves para garantizar el equilibrio entre la flexibilidad habitacional exigida por las nuevas dinámicas urbanas y la integridad técnica y jurídica del modelo de ordenamiento territorial del Distrito.

Así las cosas, se proponen las siguientes consideraciones:

- Estancias superiores a 30 días.
- Destinación permanente o semipermanente para habitación.
- Integración de servicios colectivos como cocina, zonas sociales, lavandería, coworking.
- Contratos individuales por habitación o módulo habitacional.
- Cumplimiento con áreas mínimas y estándares del artículo 369 del POT el cual establece los componentes de las viviendas.

Figura 2-32. Ruta de ajuste para las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La ruta propuesta para el ajuste implica desarrollar un componente técnico especializado dentro de la revisión del POT, articularlo con el componente de usos del suelo y definir lineamientos precisos en el DTS y el articulado normativo que delimiten claramente criterios de localización, asignación de aprovechamientos, condiciones de habitabilidad, y demás singularidades que pueda presentar esta vivienda.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Actividades económicas asociadas a la vivienda

Tabla 2-29. Revisión respecto a las actividades económicas asociadas a la vivienda.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.3.8.4. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. 9.3.8.4.2. Actividades económicas asociadas a la vivienda.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	298, 371
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Falta de precisión normativa para la vivienda mixta que se incluye en el DTS de formulación de 2014, pero no en el Acuerdo 48.
Necesidad de ajuste	Precisar las condiciones normativas singulares de la vivienda mixta en cuanto a intensidad de usos, localización, condiciones de habitabilidad, aprovechamientos y obligaciones.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	
Asuntos jurídicos	Decreto 2119 de 2018 (vivienda turística) Decreto 1074 de 2015, Decreto
Anexo	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

El DTS de formulación del POT de 2014, plantea que existen 2 situaciones con las actividades económicas asociadas a la vivienda: (i) asociadas a la vivienda o (ii) independientes de esta.

Con el fin de generar una reglamentación específica, se reconoce la **vivienda mixta** como aquella en la cual confluyen actividades residenciales y económicas y su intensidad deberá ser consistente con la proporción de usos del suelo con base en los aprovechamientos de cada polígono de tratamiento (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 120).

Para la situación en la que la actividad económica es independiente de la vivienda, se establece que los nuevos desarrollos habitacionales con 10 o más viviendas VIP podrá tener 1 m^2 destinado a comercio o servicios por cada unidad de vivienda y estarán localizados en el primer piso.

El subsistema habitacional en Medellín ha experimentado una transformación en la cual la vivienda se concibe no solo como espacio de residencia, sino también como un activo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

económico, que puede operar CON unidad económica (cuando se mantiene el uso residencial y se integra una actividad productiva en su interior) o COMO unidad económica (cuando la totalidad del inmueble se destina a una actividad económica distinta y desplaza el uso residencial) (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025). En este contexto, emergen nuevas tipologías habitacionales que se configuran como modelos de negocio vinculados al comercio, los servicios, la industria ligera, las actividades agrarias y, de manera muy significativa, al alojamiento turístico y laboral de corta duración.

Es necesario comprender estas transformaciones de la vivienda, teniendo en cuenta lo planteado por el estudio de la Universidad Nacional, el cual propone una diferenciación orientada a entender con mayor precisión el fenómeno y sus implicaciones en la dinámica habitacional y en las actividades económicas asociadas a la vivienda.

Vivienda turística y turistificación

La definición de vivienda turística según el Decreto nacional 2119 de 2018, que modifica el Decreto 1074 de 2015, es la siguiente: "*Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento, según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño."* (Artículo 2.2.4.4.1.1. del Decreto 1074 de 2015, modificado por el Decreto 2119 de 2018).

El Decreto aclara además que este tipo de prestación del servicio de alojamiento debe registrarse ante el Registro Nacional de Turismo –RNT–, y cumplir con requisitos legales, urbanísticos y de habilitación conforme a lo dispuesto por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

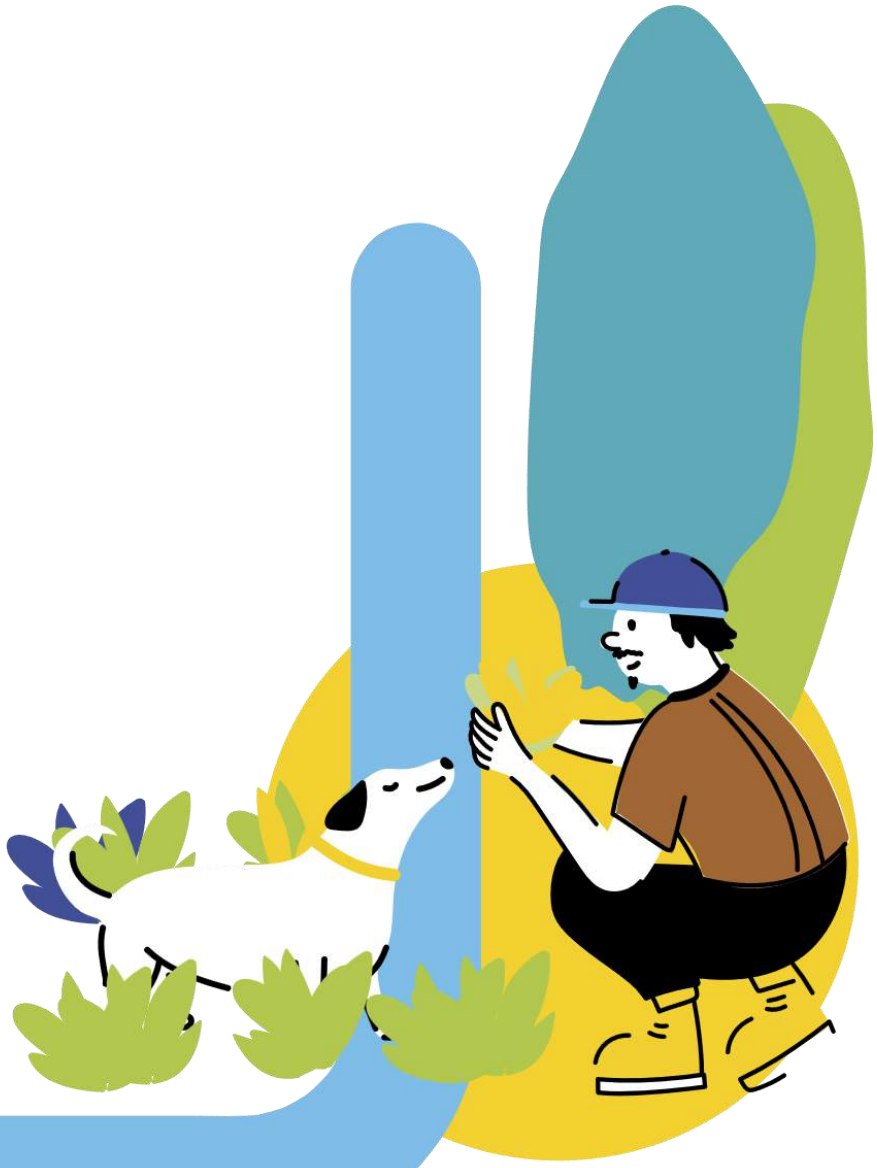
Del análisis técnico realizado sobre las nuevas formas de ocupación de la vivienda en el distrito, particularmente aquellas asociadas a procesos de turistificación, arrendamientos temporales y modelos habitacionales emergentes, se derivan elementos fundamentales que permiten avanzar en la diferenciación normativa entre el sistema habitacional y los usos de servicios de alojamiento.

El estudio de la Universidad Nacional documenta que entre 2020 y 2025 se registraron 34.661 ofertas de renta corta turística en Medellín, evidenciando un crecimiento acelerado que impacta la disponibilidad de vivienda de uso permanente.

Cabe precisar que la cifra de 34.661 ofertas corresponde a la información recopilada a partir de las plataformas digitales de renta corta a las que el estudio tuvo acceso, y que constituye una referencia útil para ejemplificar la magnitud del fenómeno de turistificación en Medellín. No obstante, esta contabilización no puede asumirse en su totalidad como transformación directa de unidades de vivienda, pues dentro de dichas bases es posible que se incluyan

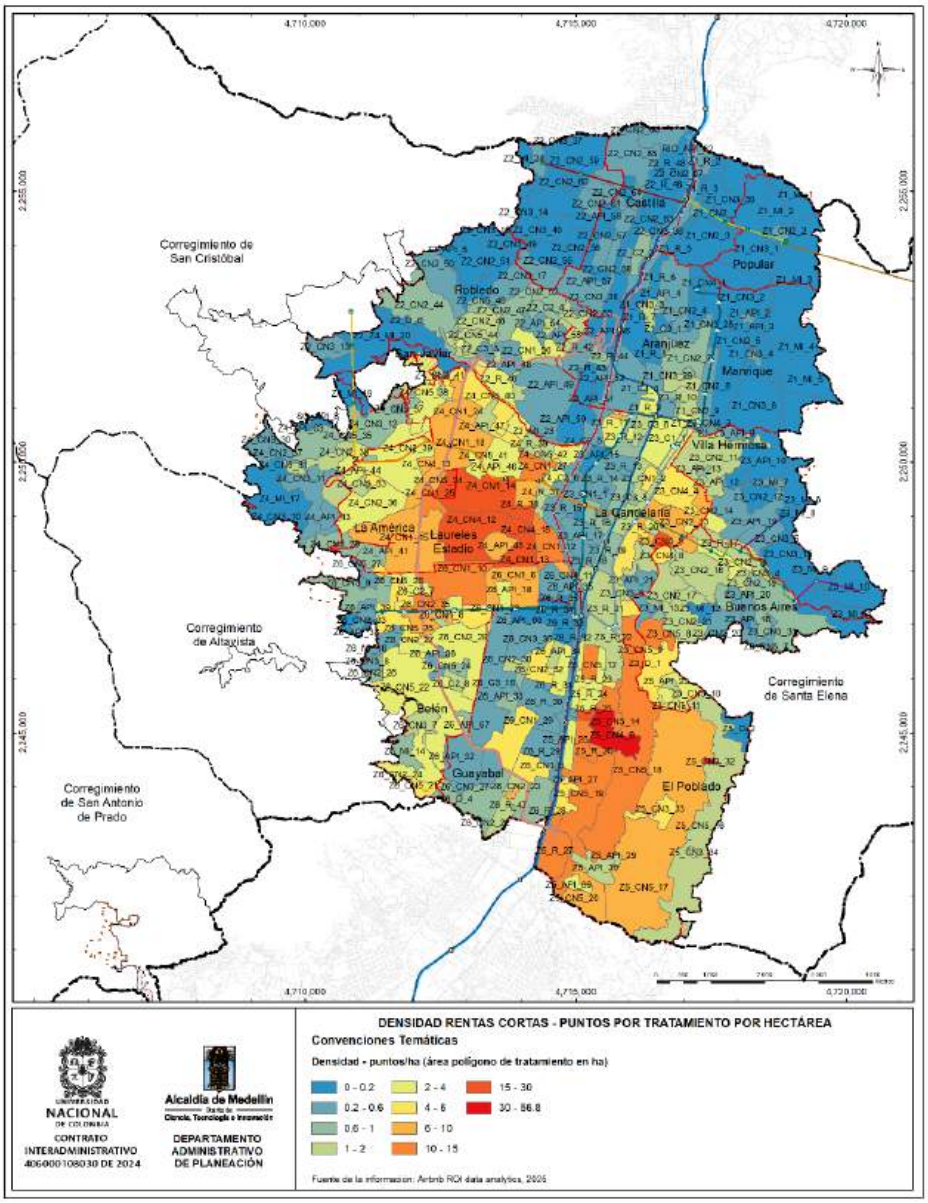
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

inmuebles que no corresponden a viviendas propiamente dichas, sino a edificaciones de servicios u otros usos que también ofrecen alojamiento temporal. En este sentido, la cifra debe interpretarse como una aproximación que visibiliza la tendencia general de turistificación en la ciudad, más que como un inventario exhaustivo de viviendas convertidas a este uso específico.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-33. Densidad de rentas cortas en el suelo urbano



Fuente: (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El fenómeno de turistificación consiste en la conversión progresiva de viviendas hacia el uso turístico, fenómeno especialmente notorio en los polígonos de El Poblado (Lalinde, Provenza, Manila, Astorga), Laureles–Estadio, y zonas de la Comuna 10 La Candelaria, donde la oferta de renta corta concentra más del 60% de los registros. Estos sectores coinciden con áreas de mayor valorización inmobiliaria y dinámica comercial, generando procesos de sustitución de residentes permanentes por flujos temporales de visitantes.

El análisis cartográfico realizado en el estudio permite evidenciar y focalizar en el territorio el fenómeno de turistificación, según los tratamientos urbanísticos:

- En zonas de renovación y densificación (El Poblado, Laureles, Centro), la turistificación se acelera por la existencia de edificaciones multifamiliares y apartamentos tipo estudio.
- En zonas de consolidación residencial, como Belén y Buenos Aires, se evidencia una expansión incipiente del fenómeno, asociado a viviendas unifamiliares adaptadas para alojamiento turístico.
- En zonas rurales de Medellín (corregimientos Santa Elena y San Cristóbal), emergen modalidades complementarias como glamping, camping y vivienda vacacional, lo que amplía la base territorial del uso turístico de la vivienda.

Tabla 2-30. Revisión respecto a las normas específicas para la vivienda en suelo rural.

Comuna / Corregimiento	Número de unidades ofertadas	% participación sobre total ciudad	Modalidad predominante
El Poblado	14.200	41,0 %	Renta corta turística
Laureles–Estadio	5.950	17,1 %	Renta corta turística
La Candelaria	2.300	6,6 %	Alojamiento laboral
Belén	1.800	5,2 %	Mixta (turismo–laboral)
Santa Elena	950	2,7 %	Glamping / vacacional
San Cristóbal	720	2,0 %	Vivienda vacacional
Otros	8.741	25,4 %	Mixta
Total ciudad	34.661	100 %	

Fuente: (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025)

El análisis realizado permite concluir que las actividades económicas asociadas a la vivienda, en particular la turistificación, están transformando de manera significativa la estructura del sistema habitacional y generando presiones directas sobre la oferta de vivienda disponible para residencia permanente. La turistificación se entiende como el proceso mediante el cual la vivienda deja de cumplir exclusivamente su función residencial para convertirse en un activo destinado al alojamiento temporal, lo que **genera dinámicas**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de sustitución de residentes permanentes por flujos de visitantes, **altera la composición social de los barrios y acelera procesos de valorización e incremento de los precios del suelo y la vivienda**. En Medellín este fenómeno se concentra en áreas de alta demanda inmobiliaria y turística, como El Poblado, Laureles y sectores del centro tradicional, aunque también empieza a expandirse hacia otras zonas de consolidación y hacia los corregimientos, donde adquiere formas complementarias como glamping, camping o vivienda vacacional.

Entender la diferencia entre vivienda CON unidad económica y vivienda COMO unidad económica resulta fundamental en el marco de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, ya que permite precisar los alcances y límites del uso habitacional frente a la creciente inserción de actividades económicas en los inmuebles residenciales. Esta distinción no es meramente conceptual, sino que tiene implicaciones directas en la gestión urbana: mientras en la vivienda CON unidad económica el uso residencial se mantiene y se complementa con actividades productivas o de servicios, en la vivienda COMO unidad económica el uso habitacional desaparece, dando paso a un aprovechamiento exclusivo de carácter económico.

Para efectos de la planeación territorial, diferenciar ambas situaciones es clave a la hora de regular **la localización, la intensidad y la compatibilidad** de estas actividades con los tratamientos urbanísticos, pues de ello depende la capacidad del POT para garantizar, por un lado, la función social de la vivienda como derecho y, por otro, reconocer y ordenar las dinámicas económicas asociadas a ella. Además, esta diferenciación constituye la base para definir instrumentos normativos y de gestión que permitan mitigar impactos sobre el déficit habitacional, controlar fenómenos como la turistificación y reducir la informalidad en el mercado de vivienda de uso económico.

El siguiente cuadro comparativo tiene como objetivo diferenciar, con base en la normativa colombiana vigente, los criterios técnicos, jurídicos y de planificación que permiten distinguir la vivienda residencial de la vivienda turística. Este insumo es clave para sustentar la revisión normativa del POT y establecer parámetros claros de regulación y control del uso del suelo.

Tabla 2-31. Cuadro comparativo vivienda– vivienda turística.

Criterio	Vivienda Residencial	Vivienda Turística
Finalidad de uso	Habitación permanente o de largo plazo para uno o varios hogares.	Prestación de servicio de alojamiento de corta estancia (uso comercial/turístico).
Duración de la estancia	Generalmente superior a 30 días, regulada por contrato de arrendamiento (Ley 820 de 2003).	Igual o menor a 30 días, aunque puede ser variable según la oferta comercial.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Normatividad aplicable	– Ley 388 de 1997 y POT local.	– Decreto 2119 de 2018– Requiere inscripción en el RNT.
	– Ley 820 de 2003	– Decreto 1074 de 2015 (art. 2.2.4.4.1.1)
Definición legal	No tiene una definición única a nivel nacional; se rige por el régimen general de vivienda y urbanismo.	"Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento, con dormitorio, cocina y baño." (Decreto 2119/2018)
Obligaciones normativas	No requiere registro comercial; sujeta al régimen del ordenamiento territorial y a las normas de uso residencial.	Requiere Registro Nacional de Turismo (RNT), cumplimiento de normas urbanísticas y comerciales.
Control y vigilancia	Bajo el control de las autoridades de planeación y vivienda.	Sujeta a control de MinCIT, entes de turismo y autoridades urbanas por uso indebido del suelo.
Impactos identificados	Presión por acceso a vivienda, posibles conflictos por densidad o uso mixto no regulado.	Genera turistificación, aumento en precios de arriendo, cambios en dinámicas barriales y conflictos de uso.
Tratamiento en el POT	Hace parte del sistema habitacional.	Debe ser clasificada como uso de servicios (alojamiento), no como vivienda.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Uno de los criterios más relevantes identificados es el tiempo de estancia, el cual se propone como factor determinante para definir si una ocupación se enmarca en el uso residencial o en el uso de servicios turísticos. En este sentido, se establece que las estancias inferiores a 30 días deben considerarse como uso de servicio, en la modalidad de alojamiento turístico u hospedaje, por lo que no harán parte del sistema habitacional ni serán reconocidas como uso residencial. Este criterio se sustenta normativamente en el Decreto 2119 de 2018, que reglamenta la prestación del servicio de vivienda turística, y permite una diferenciación clara entre la función habitacional permanente y el uso comercial de hospedaje, facilitando así los procesos de control y seguimiento urbanístico.

Teniendo en cuenta la dinámica emergente de transformación del uso residencial de la vivienda, se identifican como impactos territoriales los siguientes:

Tabla 2-32. Impactos territoriales de la vivienda turística

Impacto	Descripción
Turistificación	Desplazamiento de residentes permanentes, aumento de precios de alquiler.
Desaparición del uso habitacional	Confusión normativa entre vivienda y servicio de alojamiento.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sobrecarga de infraestructura	Zonas con alta rotación de personas no contempladas en los indicadores de planificación.
Pérdida de cohesión barrial	Alta rotación de usuarios genera debilitamiento del tejido social.
Limitación del acceso a vivienda	Reducción de la oferta de vivienda tradicional frente al crecimiento del modelo de inversión por renta.

Fuente: (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025)

Los principales retos normativos se relacionan con la necesidad de establecer reglas claras que definan la **compatibilidad** entre el uso residencial y las modalidades de renta corta turística o laboral, así como con la regulación de la **localización** y **concentración** de estas prácticas según los tratamientos urbanísticos, evitando su expansión indiscriminada en sectores consolidados de uso habitacional. Igualmente, resulta indispensable incorporar instrumentos de gestión del suelo que mitiguen los impactos sobre el déficit habitacional y garanticen el acceso efectivo a vivienda para los hogares de ingresos bajos y medios, además de fortalecer la articulación normativa entre el POT, el régimen de propiedad horizontal y la regulación del sector turístico, de modo que se reduzca la informalidad en la oferta de vivienda turística.

Finalmente, se precisa que el desarrollo detallado de estas nuevas formas de uso de la vivienda será abordado en el componente de usos del suelo del POT, mientras que el presente análisis se plantea como un sustento técnico y estratégico para repensar el sistema habitacional, sus vínculos con la economía urbana y su incidencia en la planificación territorial de Medellín.

A partir de esta distinción, el análisis también concluye que pueden incluirse dentro del uso residencial nuevas modalidades de ocupación como el *coliving*, el alojamiento por habitaciones, o formas de vivienda colectiva dirigidas a segmentos poblacionales específicos, como estudiantes, trabajadores temporales o adultos mayores, siempre y cuando cumplan con tres condiciones: que la permanencia sea superior a 30 días, que estén destinadas a fines habitacionales, y que se ajusten a los parámetros espaciales y volumétricos establecidos para las soluciones habitacionales en la normativa urbanística vigente. En estos casos, se propone que su clasificación se realice tomando como base las tipologías tradicionales de vivienda, en función de la unidad de habitación y las características físicas de la edificación.

No obstante, el análisis también advierte que los inmuebles destinados al arrendamiento de corta estancia sin habilitación como servicio turístico no deben ser reconocidos como parte del sistema habitacional, y por tanto deben quedar sujetos a procesos de control, vigilancia y sanción por parte de las autoridades competentes. Esta disposición busca armonizar el

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ordenamiento territorial con las dinámicas del mercado, proteger el acceso a la vivienda permanente y mitigar el impacto de la turistificación en zonas residenciales consolidadas.

Como ruta de ajuste para las actividades económicas asociadas a la vivienda, se recomienda precisar las condiciones y criterios de compatibilidad e intensidad de usos especialmente cuando se desarrolla al interior de las viviendas, garantizando condiciones mínimas de habitabilidad para los hogares.

Adicionalmente, se recomienda incorporar reglamentación específica para las viviendas turísticas en términos de localización, aprovechamientos y obligaciones, especialmente cuando son actividades que generan altos impactos urbanísticos y presión en los barrios.

Es importante tener en cuenta las vocaciones del territorio para zonificar y localizar la vivienda turística y mixta, garantizando así la protección de las áreas residenciales, y propendiendo a la permanencia de los hogares.

Componentes de la vivienda

Para el adecuado funcionamiento de las viviendas, desde el DTS de formulación se exponen 3 espacios o áreas que toda unidad habitacional debería contener:

- Área de servicios para la higiene y la preparación de alimentos
- Área social
- Área privada

Teniendo en cuenta lo presentado en el *Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín* (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025) y lo descrito en la Identificación de nuevas formas de uso y ocupación de la vivienda, se refuerza la necesidad de analizar los componentes de la vivienda tal y como se conciben en el POT del 2014, ya que se analizan diferentes configuraciones espaciales y combinaciones de los componentes de la vivienda.

Como resultado de los estudios y de los encuentros sectoriales, territoriales y poblacionales que hacen parte de la estrategia de gobernanza de la revisión del mediano plazo del POT, se identifica la necesidad de estudiar las diferentes formas de uso y ocupación de las viviendas, ya que su configuración espacial y agrupación de los componentes de la vivienda, condicionan no solo su reglamentación, como se mencionó previamente en Actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda, sino también las condiciones de habitabilidad en sus componentes y el área mínima para las viviendas.

Así, en el producto *3.20 Nuevas tipologías de vivienda y formas de habitar. Vivienda como potencial espacio de trabajo* de la UNAL, se presentan:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Las **residencias estudiantiles** como una solución temporal para población nacional o extranjera durante el curso de sus estudios universitarios. Las configuraciones espaciales corresponden a **habitaciones individuales o compartidas, con baños privados o compartidos y servicios** de cocina, lavandería, coworking, terrazas, etc; que pueden o no estar incluidos dentro de la unidad habitacional.

Los **inquilinatos** como una solución de vivienda temporal para población vulnerable donde se presenta una configuración espacial, donde tanto **el acceso, como áreas de servicio y sociales son de uso compartido.** Las habitaciones, que pueden ser individuales o dobles, son de uso privado.

Los **colivings** como una solución donde las áreas de servicio para la higiene personal y las habitaciones son de dominio privado, pero los **servicios de zonas de ropas, cocinas, áreas sociales; son de uso colectivo**.

La inclusión de estas y otras tipologías de vivienda implica comprender las nuevas necesidades de la población en cuanto a condiciones de habitabilidad y formas de ocupar los inmuebles residenciales.

Teniendo en cuenta que la necesidad de ajuste está ligado con la falta de reconocimiento de las nuevas formas de configuración espacial en las viviendas el cual se desarrolla en las Actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda, como ruta de ajuste se pretende desagregar los componentes de la vivienda de 3 a 5, así:

- Higiene: baño
- La preparación de alimentos: cocina
- Zona de ropas
- Área social: salón comedor
- Área privada: habitaciones

Todas las tipologías de vivienda deben contener los componentes para su adecuado funcionamiento, independientemente de su dominio y uso. De igual forma, se deben garantizar condiciones de localización, ventilación e iluminación, funcionalidad, accesibilidad y seguridad en todos los espacios.

Área mínima construida de vivienda.

El área mínima de las viviendas tanto para el suelo urbano como rural es uno de los temas estratégicos para la revisión de ajuste del Subsistema Habitacional en la vigencia del mediano plazo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Actualmente el POT determina las áreas mininas de vivienda en el artículo 370 (Concejo de Medellín, 2014) según el criterio de clasificación por valor de venta y la cantidad de alcobas presentes. Posteriormente, en el Decreto reglamentario 471 del 2018, se expidió la normativa específica para la tipología inquilinatos y para las diferentes tipologías de vivienda rural.

A continuación de presentan las áreas mínimas de vivienda urbana.

Tabla 2-33. Áreas mínimas de vivienda urbana

Áreas mínimas de vivienda				
			m^2 mínimos	m^2 máximos
Vivienda urbana				
POT Art. 370	Apartaestudio		30	
	2 alcobas		45	
	3 alcobas	VIP	54	
		Vis y No VIS	60	
	4 alcobas	VIP	72	
		Vis y No VIS	80	
Inquilinatos				
D. 471 Art. 156	Unidad mínima de inquilinato (2 o 3 habitaciones + zona común)		60	
	Habitación sencilla		9	12
	Habitación doble		15	20

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Nota: Para todas las tipologías de vivienda urbana, las alcobas deben garantizar que al menos uno de sus lados no sea menor a 2.8 m y su área respectiva no esté por debajo de 7.8 m^2.

La determinación del área mínima se soporta en los siguientes criterios:

- Área promedio de m^2 por persona ajustada al estándar de máximo tres personas por alcoba para evitar el hacinamiento según del DANE.
- Promedio de habitantes por hogar.
- Criterios ambientales, sociales y económicos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Desde la estrategia de participación y gobernanza se refuerza la idea de revisar y ajustar las áreas mínima de vivienda, especialmente teniendo en cuenta que existen nuevos modelos de negocio entorno a los inmuebles residenciales que incluyen áreas colectivas de uso público.

Si bien para 2014, el promedio de habitantes por hogar era 3.63 habitantes, según la Encuesta de calidad de vida, en 2024 el promedio es 2.7 habitantes. Lo cual implica realizar un análisis detallado del ajuste a las áreas mínimas para las viviendas.

Es importante resaltar que este promedio varía entre las comunas y corregimientos, estas diferencias pueden representar situaciones críticas en las comunas con promedios más altos, ya que el área privada por persona se reduce significativamente.

El ajuste de las áreas mínimas de vivienda debe incorporar un enfoque demográfico que refleje las transformaciones recientes en la composición de los hogares. Entre 2014 y 2024, el tamaño promedio de los hogares en Medellín pasó de 3,6 a 2,7 personas por vivienda, lo cual demanda repensar los estándares mínimos establecidos para las tipologías habitacionales. Tradicionalmente, el número de personas por hogar ha sido un factor determinante en la definición de las áreas mínimas, sin embargo, este promedio general corresponde a la escala de ciudad y puede ocultar diferencias significativas entre comunas.

En sectores de estratos 1 y 2, donde la demanda de vivienda es más alta y las dinámicas familiares tienden a ser más numerosas o a incluir arreglos compartidos, el promedio de ocupación por hogar supera el valor global, lo que implica que cualquier ajuste normativo debe considerar esas variaciones territoriales. En consecuencia, la formulación del nuevo estándar de área mínima debe equilibrar la tendencia hacia hogares más pequeños con las realidades locales de densidad y demanda habitacional, de manera que se garantice habitabilidad adecuada y equidad territorial en el acceso a vivienda digna.

Como ruta de ajuste para este apartado es necesaria la definición de criterios para la actualización de las áreas mínimas de vivienda teniendo en cuenta cambios sociodemográficos, nuevas configuraciones espaciales de los componentes de la vivienda, nuevas formas de uso y ocupación de los inmuebles residenciales, lo anterior garantizando condiciones de habitabilidad como ventilación, iluminación, accesibilidad, seguridad, entre otros.

De igual forma es importante tener en cuenta que si bien existen nuevas formas de uso y ocupación de la vivienda, que a su vez amplían el negocio inmobiliario, en pro de garantizar la vivienda como un derecho fundamental y el bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales básicas (Concejo de Medellín, 2014, pág. 150) es importante mantener la separación conceptual de áreas entre la vivienda social (VIS y VIP) y la no social.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.4 Norma general urbana

Este capítulo desarrolla los análisis referidos a Tratamientos, Aprovechamientos, Obligaciones y Usos del Suelo Urbano, incorporando los resultados de la *Metodología para la delimitación de las Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas en Medellín* (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025); de la *Evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín* (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025) y del *Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025).

Estos estudios realizan aportes fundamentales a la comprensión de las transformaciones territoriales –físico-espaciales, sociales y culturales– acontecidas entre la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014 y el momento de inicio de esta revisión de mediano plazo, incluyendo el impacto de la pandemia del COVID–19 en las formas de habitar y ocupar el territorio, y la consecuente identificación de necesidades de ajustes normativos que verdaderamente concreten el Modelo de Ocupación previsto en el señalado Acuerdo.

2.2.4.1 Tratamientos Urbanos (9.4)

En el marco del análisis de la Dimensión Económica del Contrato interadministrativo 4600103080 de 2024 (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025), se realizan varias mediciones que permiten identificar factores de cambio relevantes en función de la delimitación de los polígonos de Tratamientos Urbanos.

Uno de ellos, es el **incremento generalizado en la densidad predial en Suelo Urbano asociado al aumento de la población**, durante el periodo comprendido 2015 – 2024, lo que ha generado una mayor oferta y demanda de bienes y servicios a lo largo de las principales vías especialmente en los barrios La Candelaria, Guayaquil, Villa Nueva de la Comuna 10, San Germán de la Comuna 7, Los Colores de la Comuna 11, Loma de los Bernal de la Comuna 16, y sectores de la Comuna 14 – El Poblado, así como un aumento de la densidad predial en sectores tradicionalmente comerciales.

En contraste, los predios ubicados en la **zona plana colindante al río**, **no han experimentado cambios significativos en tamaño de predios ni en destino económico**, manteniendo estructuras estables y consolidadas (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025, págs. 73-74). Lo anterior evidencia un contrasentido frente a los propósitos del Acuerdo 48 de 2014, el cual definió que las áreas de transformación a través de procesos de Renovación Urbana, se desarrollarían en estos polígonos de tratamiento.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En segunda instancia, el citado estudio diseña el **Índice de Intensidad Edificatoria –en adelante IIE–**, el cual mide cuántos metros cuadrados construidos se han desarrollado entre 2008 y 2025 por cada metro cuadrado de suelo en un determinado polígono de tratamiento, permitiendo identificar patrones de presión inmobiliaria, potencial de redensificación o subutilización del suelo.

A escala de barrio, el IIE evidencia una heterogeneidad marcada: Villa Carlota en la Comuna 14, Asomadera No. 2 en la Comuna 9, y Naranjal en la Comuna 11 sobresalen por haber concentrado múltiples proyectos residenciales o desarrollos de alta densidad. Especialmente relevante es el caso de Belén Rincón –área de Expansión–, que presenta el valor más alto del distrito, indicando que la superficie construida en el periodo supera 13 veces el área del barrio. Este tipo de valores extremos sugiere **procesos de urbanización rápida en áreas de expansión**. Por el contrario, más del **50 % de los barrios y veredas registran un IIE igual a cero, lo que señala la ausencia de proyectos residenciales nuevos en el periodo analizado**. (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025, págs. 96-101)

Finalmente, la medición de velocidad con la cual se venden las unidades residenciales en los proyectos recientes, denominada **tasa promedio de rotación inmobiliaria** por barrio/vereda muestra importantes contrastes en el desempeño comercial de los proyectos inmobiliarios en Medellín. En términos generales, se observa una mayor velocidad de ventas en las zonas del suroriente y centro–sur del Distrito, destacándose barrios en las comunas 9 – Buenos Aires y 14 – El Poblado, donde las tasas promedio superan el 60 %. Esto sugiere una fuerte absorción de la oferta en **sectores con demanda consolidada** o con desarrollos bien posicionados en el mercado (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín , 2025, págs. 101-106). Esto permite deducir que las transformaciones más dramáticas se han dado en polígonos con tratamiento de Consolidación y no de Renovación como se hubiera esperado.

Bajo este panorama, se desarrolla a continuación el análisis de las Zonas Homogéneas en suelo urbano y de expansión.

2.2.4.1.1 Zonas Homogéneas en suelo urbano y de expansión

Las Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas –en adelante ZMHU– son unidades espaciales del territorio urbano que se caracterizan por presentar patrones consistentes y repetitivos de ocupación del suelo, tanto en su forma física como en sus atributos funcionales. Estas zonas son la base inicial para la revisión de los tratamientos urbanos. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión, en el marco de la definición y formulación de las ZMHU:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-34. Revisión respecto a Zonas Homogéneas en suelo urbano y de expansión.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.1 – Zonas Homogéneas en suelo urbano y de expansión
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	No aplica
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Las características cambiantes del territorio asociadas a la dinámica inmobiliaria, y a las transformaciones socioeconómicas, ambientales y normativas de los últimos 10 años han impactado la coherencia entre la realidad urbana y la delimitación de las Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas (ZMHU) definidas en la formulación del Acuerdo 48 de 2014.
Necesidad de ajuste	Actualizar las ZMHU, así como la metodología, variables y criterios para su delimitación, reconociendo e incorporando los cambios ocurridos en el territorio. Lo anterior, con el fin de garantizar que las decisiones normativas se sustenten en las necesidades del territorio y en coherencia con el modelo de ocupación de la ciudad.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	**Determinantes Ambientales:** Áreas Protegidas: Artículo 2.2.2.1.1.2 del Decreto 1076 de 2015 (Áreas Protegidas). Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas –SIMAP– (áreas protegidas). Resolución Metropolitana 510 de 2009 (Parque Regional Metropolitano Cerro El Volador) – Resolución 0796 de 1998 declaratoria como BIC por el Instituto Colombiano de Antropología (ICANH). Resolución Metropolitana 511 de 2009 (Área de Recreación Cerro Nutibara). Resolución Metropolitana es la 857 de 2011 (Área de Recreación Cerro La Asomadera). Áreas con condición de riesgo no mitigable: Resolución 201850044123 gaceta 4530 del DAP, la Resolución 202250081537 gaceta 4977 del DAP, la Resolución 202250098497 gaceta 5010 del DAP, la Resolución 202250098590 de la gaceta 5012 del DAP y la Resolución 202250116886 de la gaceta 5046 del DAP, la Resolución 202450054760 y 202450055872 de la gaceta 5441 del DAP. Zonas Urbanas de Aire Protegido (ZUAP): Resolución Metropolitana 334 de 2019, que adopta el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire (PIGECA) 2017–2030 Resolución Metropolitana 2231 de 2018 declara las Zonas Urbanas de Aire Protegido (ZUAPs), y la Resolución Metropolitana 2712 de 2019 que amplía esta declaratoria, incluyendo ZUAPs específicas relacionadas. **Áreas de Importancia Ecosistémica:** Capa de la Red Hidrográfica del Acuerdo 48 de 2014. Capa Estructura Ecológica Principal del Acuerdo 48 de 2014. **Determinantes Urbanísticas** Patrimoniales:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Ley 388 de 1999, articulo 10. Delimitación de los polígonos C1 y C3 del Acuerdo 48 de 2014.
Asuntos jurídicos	Decreto 824 de 2021
Anexo	Estudio para la redelimitar y caracterizar las ZMHU –Contrato interadministrativo 4600103077 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Pontificia Bolivariana

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La definición de los Tratamientos Urbanos se fundamenta no solo en la caracterización funcional de las distintas ZMHU, sino también en el reconocimiento de sus particularidades, tales como su conformación, desarrollo actual y proyecciones futuras. Este enfoque permite identificar el potencial de crecimiento o transformación de cada sector y definir las acciones necesarias para garantizar un desarrollo armónico y sostenible.

Por lo anterior, se entiende como “Zona Homogénea” un sector con características similares en tipología edificatoria, malla urbana, morfología, usos e índices, producto de su trama original y desarrollo posterior, resultado de procesos sociales de ocupación y transformación del territorio, influenciados por las condiciones naturales del terreno, así como del contexto socioeconómico de sus habitantes.

Este concepto se valida en el Informe de Seguimiento y Evaluación del POT 2025, donde se reconoce que las ZMHU corresponden a sectores con características análogas, dando pie a la clasificación de los tratamientos urbanos.

Variables que inciden en la definición de Zonas Homogéneas Urbanas y de Expansión

Las ZMHU resultan de la interacción entre las condiciones naturales del territorio, la morfología del espacio construido y su dotación, así como las características sociales y económicas de la población, apoyado el análisis de tres elementos principales:

- **Medio natural:** factores como la topografía y las características geotécnicas condicionan de forma significativa la configuración y evolución de la zona al definir los modos de ocupación del territorio. Este análisis se basa en variables como la pendiente, la geomorfología, la red hídrica y la cobertura vegetal.
- **Morfología del espacio construido y su dotación**: permite identificar déficits o potencialidades de un sector, comprender procesos históricos de ocupación, sus dinámicas y potencial de transformación por procesos de renovación o redensificación. A partir de ello, se definen tres categorías clave para los Tratamientos Urbanos: morfologías con potencial de desarrollo, sin potencial y con condiciones especiales.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **Aspectos socioeconómicos:** permiten analizar las condiciones sociales y económicas de la población a partir de la distribución y concentración territorial, factores que influyen directamente en la forma de ocupación del suelo. Este análisis orienta las estrategias de intervención y atención a los habitantes, considerando variables como la densidad poblacional, la estratificación socioeconómica y las actividades económicas presentes en el área.

Elementos que, desde el Informe de Seguimiento y Evaluación del POT 2025 y del análisis adicional para la revisión y ajuste del Acuerdo 48 de 2014, se validan en sus tres dimensiones, y se identifica la necesidad de incluir algunas variables adicionales, tales como:

- **Sobre el medio natural**: resaltando la necesidad de incluir las zonas de amenaza y riesgo donde se identifiquen: las zonas aptas, zonas aptas con restricciones moderadas, zonas aptas con restricciones altas y las zonas no aptas, así, como las áreas de especial importancia ecosistémica.
- **Sobre la morfología del espacio construido y su dotación**: resaltando la necesidad de incluir todos los Bienes de Interés Cultural –en adelante BIC–, especialmente si estos se encuentran en conjunto, al momento de definir estas zonas morfológicas, zonas en conflicto funcional, áreas urbanizables no urbanizadas y Zonas de desarrollo completo e inadecuado.
- **Sobre los aspectos socioeconómicos**: identificando la necesidad de revisar si entre estos aspectos se podrían incluir la conformación del Subsistema de Centralidades, y si estas debiesen ser elementos diferenciadores. Además, incluir variables que ayuden a identificar con enfoque prospectivo, la condición de Distrito Especial de CTI.

Adicionalmente, se identificó la necesidad de actualizar la identificación y análisis de la información asociada a la metodología para la redelimitación de las ZMHU que había implementado el Distrito Especial de Medellín desde 1999 hasta 2014, con el fin de actualizar, validar o ajustar lo dispuesto actualmente en el Acuerdo 48 de 2014. Lo anterior, en concordancia con la morfología del espacio construido y su nivel de dotación respecto al Sistema Público y Colectivo o el nivel estratégico que en el modelo de ocupación se le confiere.

Esta actualización es clave para validar, corregir o ajustar lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, asegurando que las zonas estén alineadas con la realidad del territorio. Se busca que la definición de estas zonas refleje con mayor precisión la morfología del espacio construido, el nivel de dotación en términos de sistema público y colectivo, y el papel estratégico que cada sector cumple dentro del modelo de ocupación de la ciudad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En línea con lo anterior, y como insumo para la revisión y ajuste del POT, se adelantó con la Universidad Pontificia Bolivariana –en adelante UPB–, el estudio para redelimitar y caracterizar las ZMHU, Contrato interadministrativo 4600103077 de 2024, a partir de la actualización de los ajustes metodológicos para su definición, así como de los resultados derivados de dicha metodología. Finalmente, se incorporan los cambios ocurridos en el territorio, así como las variaciones necesarias para mejorar la delimitación de dichas zonas.

Como resultado de la actualización de esta metodología, se identifican las etapas que permiten clasificar el territorio, de acuerdo con las diferentes variables que permiten caracterizar las ZMHU. Esta metodología parte de la implementación de tres fases de trabajo, las cuales se describen a continuación:

- **La primera fase** corresponde a la revisión de antecedentes metodológicos en la zonificación morfológica homogénea en el POT de Medellín, Acuerdo 62 de 1999 y sus revisiones, Acuerdo 46 de 2006 y Acuerdo 48 de 2014.
- **La segunda fase** corresponde al aprestamiento para la redelimitación de las ZMHU, donde se procesa la información, se caracteriza la zonificación actual y se definen los insumos técnicos y conceptuales para abordar la tercera y última fase.
- **La tercera fase,** define y aplica la metodología específica para la redelimitación de las ZMHU en el contexto urbano del Distrito Especial de Medellín, y que da como resultado el mapa de ZMHU y su caracterización.

Fase 1. Antecedentes del proceso de zonificación en el Distrito Especial de Medellín

A partir de la revisión de antecedentes del proceso de zonificación en Medellín se analizan tres aspectos: la identificación del proceso metodológico empleado en la delimitación de las ZMHU en el POT de Medellín desde el año 1999 hasta el año 2014, la identificación de las categorías de la zonificación y el análisis de los cambios que sufrió la zonificación consignados en los acuerdos municipales 62 de 1999, 46 de 2006 y 48 de 2014.

De esta revisión, se identifica que los tres acuerdos generaron clasificaciones de los tipos de ZMHU, manteniendo una línea consistente en las distintas actualizaciones normativas. Estas clasificaciones reflejan una visión estructurada del territorio urbano, su funcionalidad, nivel de dotación del Sistema Público y Colectivo existente, adaptando los contextos históricos y sociales de Medellín.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-35. Concepto, variables y clasificación de las ZMHU en el POT de Medellín.

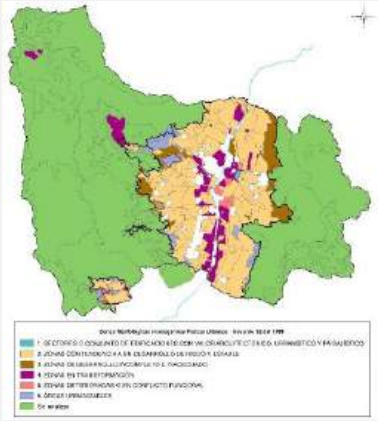
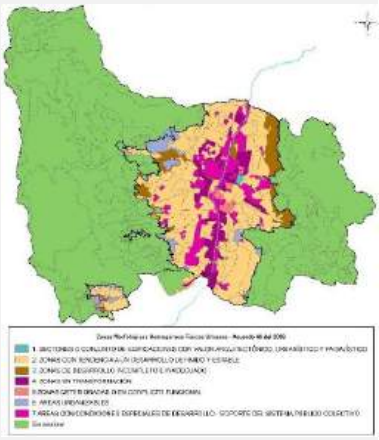
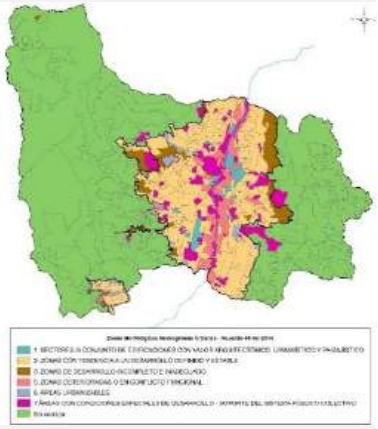
TEMÁTICA	Acuerdo Municipal 62 de 1999	Acuerdo Municipal 46 de 2006	Acuerdo Municipal 48 de 2014
Concepto Zonas Homogéneas	No contiene una definición específica	"Un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, dotación de infraestructura, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores"	“las zonas morfológicamente homogéneas son el resultado de la interacción de las condiciones naturales del territorio, de la morfología del espacio construido y su dotación y las características sociales y económicas de la población”
Variables para la definición de las zonas homogéneas:	1. El medio natural, 2. La morfología del espacio construido y su dotación y 3. Los aspectos socioeconómicos		1. El medio natural: la pendiente, la geomorfología, la red hídrica y la cobertura vegetal. 2. La morfología del espacio construido y su dotación: la sección vial y accesibilidad a los lotes características del loteo – frente, fondo y tamaño, tipo de edificación predominante y su potencial de transformación, los valores paisajísticos, ecológicos, urbanísticos y arquitectónicos. 3. Procesos de redensificación y cambio de las zonas a través de la adición, la sustitución por nuevas edificaciones o la construcción a partir de lotes libres, la dotación en equipamiento, espacio público, e infraestructura vial y de servicios públicos, condiciones de deterioro de las edificaciones y el espacio público. 4.Los aspectos socioeconómicos: la densidad poblacional, la estratificación socioeconómica, las actividades y sus condiciones de funcionamiento.
Clasificación de las zonas homogéneas	1. Sectores o conjunto de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico, y paisajístico 2. Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable	1.Sectores con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico. 2. Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable. 3. Zonas de desarrollo	1. Sectores o conjunto de edificaciones con valor patrimonial, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico. 2. Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable. 3. Zonas de desarrollo incompleto e

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	3. Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado 4. Áreas en transformación 5. Zonas deterioradas o en conflicto funcional 6. Áreas urbanizables	incompleto e inadecuado. 4. Zonas en transformación. 5. Zonas deterioradas o en conflicto funcional. 6. Áreas urbanizables o construibles.	inadecuado. 4. Zonas deterioradas o en conflicto funcional y en transformación. 5. Áreas urbanizables.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Figura 2-34. Reconstrucción cartográfica de las ZMHU a partir de los Tratamientos Urbanísticos del POT de Medellín .

Acuerdo 62 de 1999	Acuerdo 46 de 2006	Acuerdo 48 de 2014
		

Fuente: (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Fase 2. Aprestamiento para la redelimitación de las ZMHU

Esta segunda fase tiene como objetivo la construcción de los insumos técnicos requeridos para la implementación de la metodología aplicable a la identificación de las áreas con cambios en sus características homogéneas, que dará soporte al ejercicio de redelimitación y caracterización de las ZMHU.

Reconstrucción mapa vigente Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas

El primer paso del proceso consiste en la reconstrucción del mapa de referencia para la nueva delimitación de las ZMHU, a partir del análisis de antecedentes metodológicos aplicados en los acuerdos 62 de 1999, 46 de 2006 y 48 de 2014, donde se identificó una relación directa entre los polígonos de tratamiento y las zonas morfológicas homogéneas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con base en esto, se agrupan espacialmente los polígonos actuales, tomando como fuente el mapa de Tratamientos de la *geodatabase* oficial del Acuerdo 48 de 2014. Esta agregación permite definir las escalas de análisis del estudio.

- Escala Macrozonas – proceso de urbanización–: asociada a la clasificación del suelo. Corresponde al primer nivel de análisis, donde se agrupan grandes áreas del Distrito Especial de Medellín, como una primera clasificación del potencial de desarrollo, donde se diferencia el territorio según su posibilidad de ser o no urbanizado.
  Teniendo en cuenta las restricciones de urbanización se definen tres categorías asociadas de forma directa a la clasificación del suelo
  - Suelo urbanizado: Suelo Urbano.
  - Suelo Urbanizable: Suelo de Expansión Urbana.
  - Suelo No Urbanizable: Suelo Rural.
- Escala Zonas – formas de ocupación–: asociada a las categorías de tratamiento urbano.
  Son el reflejo de las formas de ocupación, como escala meso de aproximación, se delimitan áreas más precisas de segundo nivel, que sirven como base para un análisis más detallado, identificando los diferentes patrones morfológicos según los patrones de urbanización.
  - Zonas o conjuntos de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico.
  - Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.
  - Zonas en transformación por deterioro o conflictos funcionales.
  - Zonas urbanizables.
  - Zonas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los sistemas público y colectivo.
- Escala Subzonas – potencial de transformación–: asociada a los tipos de tratamiento urbanístico.
  En este nivel se estudian las subzonas, lo que permite reconocer el potencial de transformación al interior de las zonas, corresponden a la escala micro del ejercicio de zonificación y consideran aspectos relacionados con la calidad urbana de los sectores, la calidad paisajística, el confort urbano, las condiciones de proximidad a los servicios y la diversidad de estos, siendo estas:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-36. Homologación Tratamientos Urbanísticos Acuerdo 48 de 2014 – Subzonas Morfológicas Homogéneas Urbanas–

Clase de suelo	Tipo de tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Macrozona	Zona	Subzonas reconstruidas a partir del Acuerdo 48 de 2014
Rural	N/A	Suelo no Urbanizable	Zonas no Urbanizables	Áreas no Urbanizables
Expansión Urbana	Desarrollo en Suelo Expansión	Suelo Urbanizable	Zonas Urbanizables	Áreas a desarrollar sin infraestructura
	Mejoramiento Integral en Suelo Expansión	Suelo Urbanizado	Zonas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado	Áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado sin infraestructura
Urbano	Desarrollo en Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Zonas Urbanizables	Áreas a desarrollar con infraestructura
	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	Suelo Urbanizado	Zonas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado	Áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado con infraestructura
	Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo		Zonas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los sistemas público y colectivo	Áreas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los sistemas público y colectivo
	Consolidación Nivel 1		Zonas con Tendencia a un Desarrollo Definido y Estable	Áreas de desarrollo formal con dotación alta
	Consolidación Nivel 2			Áreas de desarrollo formal con dotación baja
	Consolidación Nivel 3			Áreas de desarrollo formal con dotación media
	Consolidación Nivel 4			Áreas de desarrollo formal que presentan valores urbanísticos en su trazado
	Consolidación Nivel 5			Áreas de desarrollo formal que utilizaron gran parte de su potencial de desarrollo
	Renovación Urbana		Zonas en transformación por deterioro o conflictos funcionales	Áreas en transformación por deterioro o conflictos funcionales
	Conservación Urbanística		Zonas o Conjunto de Edificaciones con Valor Arquitectónico, Urbanístico y Paisajístico	Áreas con alto valor urbanístico en su trazado
	Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional			Áreas de influencia de los BIC
	Conservación Patrimonial			Áreas o conjuntos con alto valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

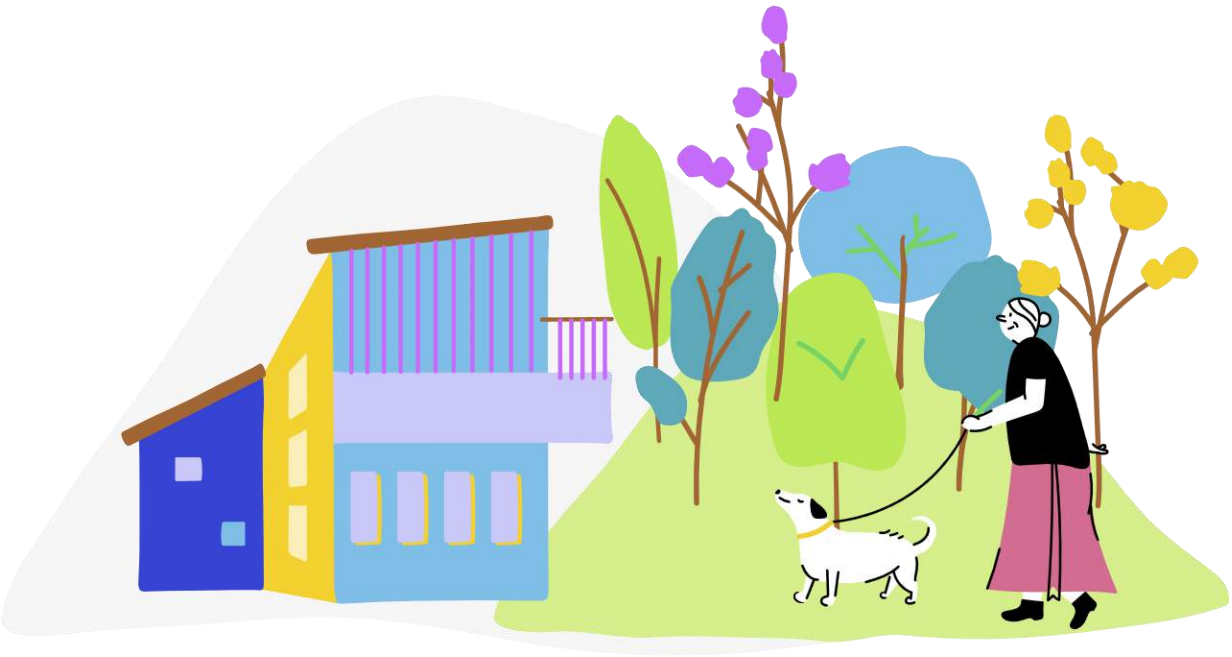
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Construcción de las unidades de análisis para la redelimitación de las ZMHU

Una vez definidas las escalas de zonificación, así como las categorías y variables asociadas a su identificación y caracterización, se consolida el sistema de información para la redelimitación ZMHU mediante la definición y cálculo de los indicadores que alimentan cada variable.

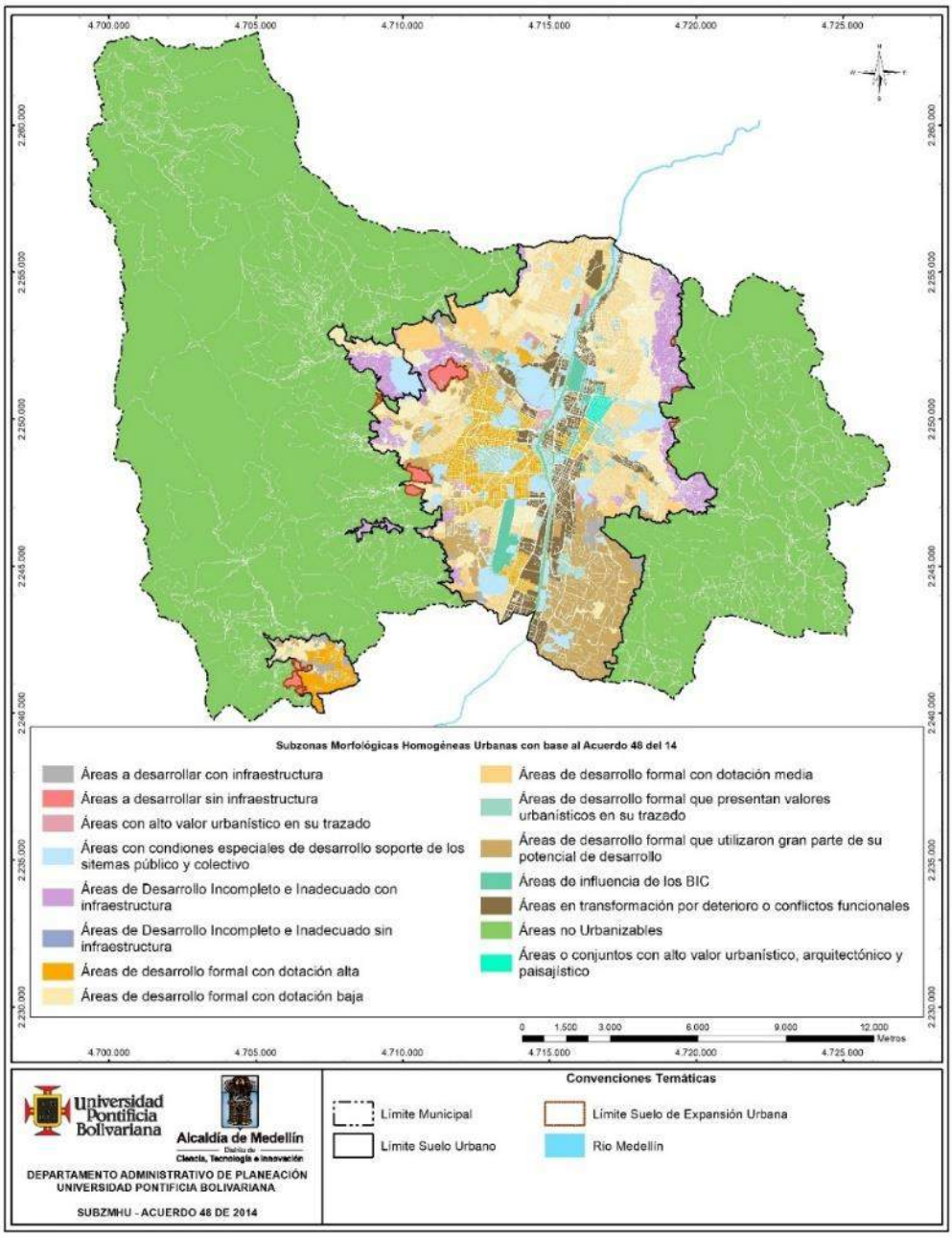
Dado el objetivo del proceso, todos los indicadores deben ser espacializables y calculados a una escala que permita su integración en las distintas escalas de análisis. Para ello, se **define la manzana como la unidad espacial mínima de trabajo**, entendiéndola como una unidad autónoma del territorio, delimitada en todo su perímetro por espacio público, principalmente vías vehiculares o peatonales y conformada por la disposición particular de la estructura urbana existente, presentando diversidad en morfología y tamaño. Sobre ellas se realiza el cálculo y la asignación de los indicadores definidos en la metodología.

Como resultado de este proceso, a partir de la capa de catastro del año 2024 y de la capa de Subzonas reconstruida del Acuerdo 48 de 2014, se identificaron 17.151 unidades de análisis en total. De estas, 1.168 (6,8 %) corresponden a suelo rural, 72 (0,4 %) a suelo de expansión y 15.911 (92,8 %) a suelo urbano. Cabe señalar que, aunque la capa conserva las áreas rurales no urbanizables para reconocer dinámicas en el borde urbano–rural, el análisis se enfocó exclusivamente en las 15.988 unidades localizadas en suelo urbano y de expansión.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-35. Unidad de análisis propuesta para el cálculo de indicadores.



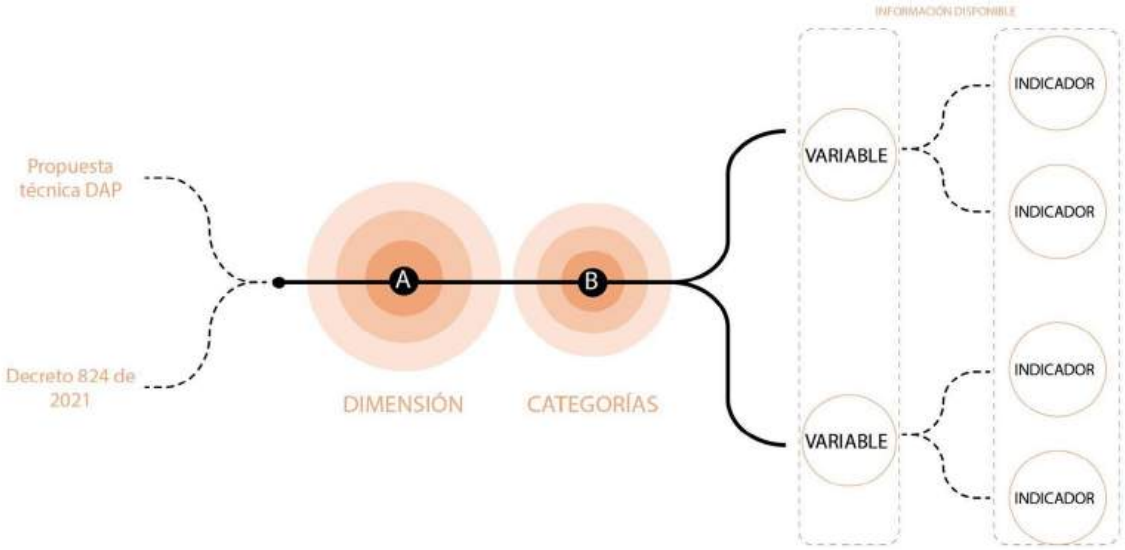
Fuente: (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Diseño del sistema de información para la redelimitación y caracterización de las ZMHU

Como parte del proceso de revisión de antecedentes y su articulación con el marco normativo vigente, se definió y homologó la estructura de información espacial necesaria para el ejercicio de redelimitación de las ZMHU.

Figura 2-36. Actualización del proceso metodológico para la delimitación de zonas morfológicas homogéneas.



Fuente: (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025)

A partir de la propuesta, las variables analizadas en el Acuerdo 48 de 2014 y las identificadas como necesarias en el proceso de seguimiento y evaluación del POT, junto con lo establecido en el Decreto 824 de 2021 y la información espacial actualizada, se estructuró un sistema de información conformado por cuatro dimensiones, 21 categorías, 39 variables y 68 indicadores. Se resalta la importancia de los siguientes aspectos adicionales a los presentados en la propuesta inicial, y que se tienen en cuenta en el desarrollo del estudio:

- Análisis de las zonas homogéneas físicas urbanas (información liderada por la Subsecretaría de Catastro), así como el análisis de las variables consideradas en la metodología definida para la delimitación de estas zonas.
- Integración del inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro, y de equipamientos colectivos, actualizado a 2023 por el DAP.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Inclusión de la morfología del espacio construido y la dotación del sistema público y colectivo (vías, espacios públicos y equipamientos existentes, y redes de servicios públicos).
- Revisión de los pasos metodológicos de las Zonas Morfológicas Homogéneas desarrollados desde los POT anteriores (Acuerdo 62 de 1999, Acuerdo 46 de 2006, Acuerdo 48 de 2014).

En cuanto a las variables empleadas para la delimitación de las ZMHU, se retomaron, seleccionaron y depuraron las definidas en los POT de Medellín de los años 1999, 2006 y 2014, incluyendo variables identificadas en la etapa de Seguimiento y Evaluación del Acuerdo 48 de 2014. Lo anterior, con el objetivo de fortalecer la metodología de caracterización y delimitación de las ZMHU.

Tabla 2-37. Variables aplicables a la delimitación de las ZMHU.

Componente Acuerdo 48 de 2014	Variables identificadas en los DST de los POT de Medellín	Componente	Categoría	Variables Propuestas en el Contrato
Desde el medio natural	Pendiente Geomorfología Red Hídrica Cobertura Vegetal	Dimensión Ambiental	Morfología Natural	Pendiente
			Condiciones ambientales	Unidades Geomorfológicas
				Red hídrica
				Cuencas hidrográficas
			Determinantes ambientales	Zonas Protegidas de Aires (ZUAP)
				Áreas protegidas
				Áreas con condición de riesgo no mitigable
				Áreas de importancia ecosistémica
			Valor paisajístico y Ecológico	Cobertura vegetal
			Deterioro ambiental	Coberturas vegetales
				Áreas con condición de riesgo
				Condiciones de deterioro ambiental
Morfología del espacio Construido y su dotación	Secciones viales Accesibilidad a los lotes.	Dimensión Funcional	Determinante Urbanístico	Bienes de Interés Cultural (BIC)
			Infraestructura dotacional	Equipamientos colectivos
				Espacio público efectivo existente

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Características del loteo – frente, fondo y tamaño. Tipo de edificación predominante y su potencial de transformación. Procesos actuales de redensificación y cambio de las zonas a través de la adición, la sustitución por nuevas edificaciones o la construcción a partir de lotes libres. La dotación en equipamiento, espacio público, e infraestructura. Condiciones de deterioro de las edificaciones y el espacio público.		Servicios públicos	Cobertura de servicios públicos domiciliarios
			Movilidad y transporte	Movilidad motorizada
				Movilidad no motorizada
				Transporte público
			Servicios dotacionales	Equipamientos colectivos
				Espacio público efectivo existente
			Morfología urbana	Forma de la manzana
				Ocupación de la manzana
			Tipología edificatoria	características de la edificación
				Intensidad de aprovechamiento
			dinámica de transformación	Crecimiento urbano
				Limitación de transformación urbana
			Valor patrimonial	Bienes de Interés Cultural (BIC)
				Listado candidatos a BIC
			Deterioro urbanístico	Deterioro habitacional
				Informalidad de la ocupación
Aspectos socioeconómicos	Densidad poblacional. Estratificación. Actividades y sus condiciones de funcionamiento.	Dimensión Económica	Destinación económica	Densidad económica
				Productividad económica
			Actividades económicas	Concentración económica
				Diversidad económica
				Especialización económica (con tendencia a desarrollos de CTI, actividades turísticas y emergentes)
			Zonas geoeconómicas	Valor del suelo
N/A	N/A	Dimensión Sociocultural	Demografía	Población
			Condiciones de vida	Pobreza
			Deterioro social	Delincuencia

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fase 3. Metodología para la redelimitación de las ZMHU

Finalizadas las fases de revisión de antecedentes y aprestamiento para la redelimitación, se inició la construcción y aplicación de la metodología específica para la redelimitación y caracterización de las Subzonas Morfológicas Homogéneas Urbanas –SZMHU–. Esta etapa comprende el análisis exploratorio de datos, el diseño del modelo, la aplicación de modelos de aprendizaje automático y la redelimitación espacial de las SZMHU.

La incorporación de modelos de aprendizaje automático en esta fase permite optimizar el manejo de la información del sistema generado, asegurar la replicabilidad del proceso y respaldar la toma de decisiones en la redelimitación. Estos modelos, basados en algoritmos entrenados con datos, facilitan tareas como la predicción, clasificación y agrupación, al reconocer patrones e identificar relaciones entre variables.

Análisis estadístico exploratorio

La zonificación es una herramienta clave para la planificación territorial, ya que permite identificar áreas que, aunque no estén conectadas físicamente, comparten características comunes como tipo de edificaciones, densidad, infraestructura, equipamientos, actividades económicas y condiciones físicas del entorno.

Para tal fin, se construye una constelación de indicadores que permitan definir estas zonificaciones dentro del perímetro urbano del Distrito Especial de Medellín, a partir del procesamiento de diversas fuentes de información, las cuales se transforman en variables y estas a su vez se convierten en indicadores.

Posteriormente, se realiza un análisis estadístico exploratorio con dos propósitos principales:

- Examinar la distribución empírica de los mismos, para identificar posibles anomalías y aplicar los ajustes necesarios.
- Discernir la relación entre los indicadores mediante la técnica de Análisis de Componentes Principales (PCA), con el fin de detectar relaciones, redundancias o patrones entre ellos y así optimizar la información utilizada en el proceso de zonificación.

El análisis estadístico exploratorio tiene dos componentes, uno invariado, que consiste en examinar el comportamiento de cada indicador, y uno multivariado, que busca establecer las posibles relaciones entre indicadores.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Selección de indicadores que ingresan a la modelación

A partir del análisis exploratorio de los datos, se definieron los indicadores que se usarían en el modelo de aprendizaje automático. Esta selección se hizo con base en una primera revisión individual de cada dato y luego con el apoyo del equipo técnico, revisando cómo se relacionaban entre sí. En cada grupo de información se eligieron los indicadores más representativos, evitando repeticiones. Cuando dos o más indicadores arrojaban datos similares, se optaba por el indicador que tuviera mayor facilidad de cálculo y contara con información disponible para asegurar que el proceso se pueda repetir fácilmente.

De los 67 indicadores depurados para cada una de las cuatro dimensiones y las 19 categorías definidas anteriormente, se modelan finalmente 47 indicadores, de estos 12 hacen parte de la dimensión ambiental, 24 de la dimensión funcional, cinco de la dimensión económica y cinco más de la dimensión sociocultural.

Tabla 2-38. Indicadores que se incorporan a la modelación para la delimitación de las ZMHU 2025.

Dimensión	Categoría	Indicador
AMBIENTAL	Morfología Natural	Pendiente promedio predominante
	Determinantes Ambientales	Porcentaje de suelos no urbanizables
		Porcentaje de ZUAPs móviles y fijas
	Valor Paisajístico y Ecológico	Porcentaje zonas verdes
		Proximidad de la población a espacios verdes y áreas de interés ambiental y paisajístico
		Índice biótico del suelo
		Diversidad de especies (Shannon)
	Deterioro Ambiental	Riesgo Socioambiental
		Confort acústico
		Confort térmico
		Densidad de descargas contaminantes
		Densidad de eventos de riesgo
FUNCIONAL	Infraestructura Dotacional	Porcentaje de suelo de equipamiento.
		Porcentaje de suelo de espacio público efectivo
	Movilidad y Transporte	Ancho promedio de la calzada
		Ancho promedio de los andenes
		Proximidad a número de rutas a 15 minutos
		Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo
	Servicios Dotacionales	Población con proximidad a más de 4 equipamientos básicos sociales y comunitarios
	Morfología Urbana	Proximidad simultánea de población a espacios públicos existentes efectivos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

		Circularidad de la unidad de análisis
		Altura máxima (nro. de pisos)
		Índice de Construcción
		Índice de Ocupación
		Tamaño promedio de lotes
	Tipología Edificatoria	Edad edificaciones
		Estrato predominante
		Predominancia de tipología residencial
		Predominancia destinación residencial
		Densidad de viviendas
	Dinámica de Transformación	Áreas con crecimiento urbano
		Densidad de licencias de construcción en los últimos 10 años
		Porcentaje de RPH
		Potencial Viviendas
	Deterioro Urbanístico	Déficit cualitativo de vivienda
		Presencia de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y gas)
SOCIOCULTURAL	Demografía	Densidad poblacional
		Índice de envejecimiento ajustado
	Condiciones de Vida	Índice de pobreza multidimensional IPM
	Deterioro Social	Concentración de conductas delictivas (2023)
		Tendencia delitos (2015–2023)
ECONÓMICA	Destinación Económica	Concentración de PPS no residenciales
		Intensidad económica
	Actividades Económicas	Concentración de establecimientos
		Índice de heterogeneidad de Shannon aplicado a actividades económicas
	Valor del Suelo ZHGE	Tendencia valor del suelo 2014–2019–2024

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Diseño del modelo de aprendizaje automático

Una vez se logra una comprensión detallada de los datos, se corrigen los indicadores con distribuciones atípicas y, mediante el Análisis de Componentes Principales (PCA), se establecen las relaciones entre variables. A partir de ello, se genera una lista depurada de indicadores y se definen las tipologías de Subzonas Morfológicas Homogéneas Urbanas –

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en adelante SZMHU–. Con estos insumos, se da paso a la fase predictiva, que consiste en el entrenamiento de un modelo de aprendizaje automático.

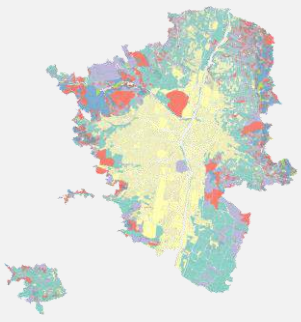
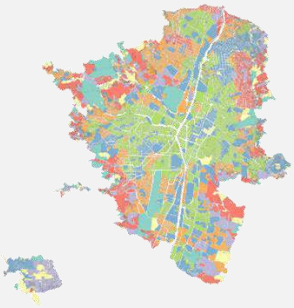
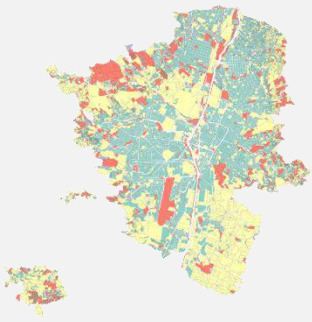
Al momento de decidir entre un modelo de aprendizaje automático supervisado o no supervisado, se opta por la aplicación consecutiva de ambos. Contar con un modelo no supervisado y otro supervisado proporciona un andamiaje metodológico más robusto, adecuado para los requerimientos de redelimitación y caracterización de las SZMHU–.

- Modelado no supervisado

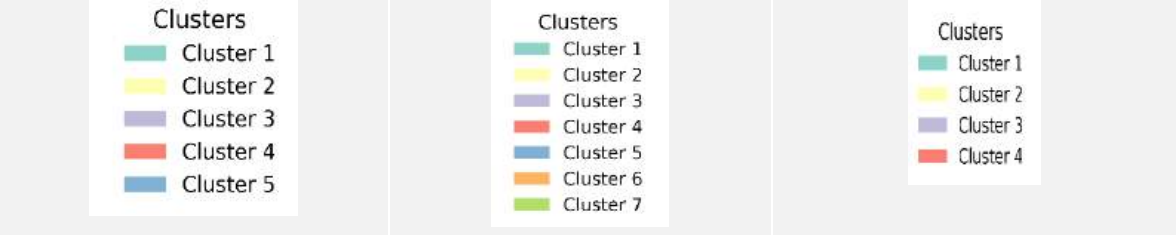
A partir de la selección de indicadores y categorías definidas anteriormente en el apartado Selección de indicadores que ingresan a la modelación, se aplica una técnica de aprendizaje automático (el clustering no supervisado), que permite identificar estructuras ocultas en los datos sin necesidad de usar clasificaciones o etiquetas predefinidas. En este ejercicio, se utiliza un modelo de agrupamiento que facilita la reducción de la complejidad de la información, la identificación de patrones y una mejor interpretación de las dinámicas que caracterizan a las SZMHU.

Para evitar que una categoría de datos tuviera mayor influencia que las demás, la base fue previamente estandarizada y segmentada por categorías. Una de las principales ventajas de esta metodología es su capacidad para revelar tipologías emergentes del territorio. Cada clúster o grupo generado representa una huella estadística de condiciones urbanas, que no necesariamente coincide con límites administrativos o clasificaciones existentes, como las subzonas derivadas de los tratamientos urbanos del Acuerdo 48 de 2014.

Figura 2-37. Ejemplos de los resultados para cada uno de los clústeres por categoría.

Morfología Natural	Infraestructura Dotacional	Morfología Urbana
		

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente: (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

- Modelo supervisado

Con el fin de clasificar datos de manera robusta, se emplean algoritmos de modelación de datos basados en el Bosque Aleatorio (BA) el cual es un modelo supervisado basado en múltiples Árboles de Decisión (AD), cuya fortaleza radica en su capacidad para combinar diferentes árboles que operan con datos y variables seleccionados aleatoriamente.

Esta diversidad interna permitió reducir errores, mejorar la estabilidad del modelo, haciéndolo menos sensible a datos atípicos o irrelevantes. Su uso en la redelimitación de las ZMHU, fue clave para mejorar la precisión en su identificación y delimitación, al permitir decisiones más confiables basadas en patrones observados en los datos, avanzando hacia una caracterización más sólida.

Adicionalmente a través de una estrategia de selección de manzanas de entrenamiento (basada en manzanas de control, clústeres previos y validaciones técnicas) se logró afinar el modelo y fortalecer su capacidad predictiva.

- Modelo de aprendizaje automático supervisado – Primera Versión

Una vez corrido el modelo de aprendizaje automático supervisado, se logró identificar que del total de unidades de análisis analizadas (16.144), el 62 % (10.030) conservan las características iniciales de las subzonas a las que están inscritas, y el 38 % (6.114) presentan cambio. Los principales cambios se observan en las unidades de análisis asociadas a áreas de desarrollo formal con dotación media, y en áreas de desarrollo formal con dotación baja. Las unidades de análisis ubicadas en áreas con alto valor urbanístico en su trazado, las áreas o conjuntos con alto valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico y áreas de influencia de los BIC, se conservan completamente. Las demás unidades de análisis integradas a las demás subzonas presentan cambios menores al 10 %.

Esta primera versión de resultados del *Modelo de Aprendizaje Supervisado* pasa por un proceso de verificación y calibración; para esto, se revisa la consistencia de los indicadores

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

y la certeza de la predicción mediante un trabajo de campo que abarca manzanas representativas de cada subzona analizada, como se explica en el siguiente numeral.

- Validación de resultados – Trabajo de campo

El trabajo de campo cumple un rol estratégico dentro de esta ruta metodológica, ya que es fundamental para validar la información secundaria generada a partir de los indicadores. Además, permite identificar manzanas representativas que serán utilizadas como casos de referencia para el entrenamiento del modelo de aprendizaje automático, garantizando así mayor precisión y coherencia en la clasificación territorial.

Este trabajo de campo, se realiza por fases que tienen por objetivo obtener referencia directa de las diferentes subzonas a redelimitar, con un orden establecido por criterios de priorización.

En línea con lo anterior, se plantean dos etapas de priorización, la primera a partir de los aspectos priorizados en el seguimiento y evaluación del POT:

- Polígonos de Renovación Urbana –R– que deben ser evaluados según su condición territorial vs las modalidades definidas en el Decreto 1077 de 2015.
- API que tienen áreas de mixtura en su interior y/o que fraccionan equipamientos
- Polígonos que han superado sus densidades sin equilibrio desde el Sistema Público Colectivo; se requiere identificar las variables que determinan que este sistema está en equilibrio y validar rangos.
- Polígonos de tratamiento Mejoramiento Integral en suelo de Expansión –MIE–.
- Polígonos de Conservación Nivel 3 –C3–: transformaciones, nuevas construcciones, altura de las edificaciones, usos.

A partir del ejercicio de verificación y calibración del sistema de información, y de los resultados obtenidos en la primera versión del Modelo de Aprendizaje Automático, se realiza una contrastación entre las condiciones proyectadas por el modelo y las observaciones empíricas levantadas en campo. Este proceso permite ajustar y refinar las delimitaciones propuestas inicialmente.

Las modificaciones responden a factores identificados durante el trabajo de campo, como transformaciones urbanas recientes, cambios en los usos del suelo asociados a procesos de densificación, presencia de deterioro urbano o informalidad, y variaciones en la oferta de equipamientos, movilidad o espacio público que el modelo inicial no capta plenamente.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-39. Resultados de las manzanas validadas en campo.

Polígonos de campo validados	Cambio/ No cambio	Zona Morfológica Homogénea Urbana	Número de manzanas
110	Manzanas con Cambio	Zonas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los sistemas público y colectivo	11
		Zonas con Tendencia a un Desarrollo Definido y Estable	1.403
		Zonas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado	665
		Zonas en transformación por deterioro o conflictos funcionales	786
	Total, Manzanas con Cambio		2.865
	Manzanas sin Cambio	Zonas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los sistemas público y colectivo	41
		Zonas con Tendencia a un Desarrollo Definido y Estable	1.468
		Zonas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado	2.421
		Zonas en transformación por deterioro o conflictos funcionales	298
		Zonas o Conjunto de Edificaciones con Valor Arquitectónico, Urbanístico y Paisajístico	22
		Zonas Urbanizables	77
	Total, Manzanas sin Cambio		4.327
	Total, Manzanas		7.192

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

- Modelo de aprendizaje automático supervisado – Segunda Versión

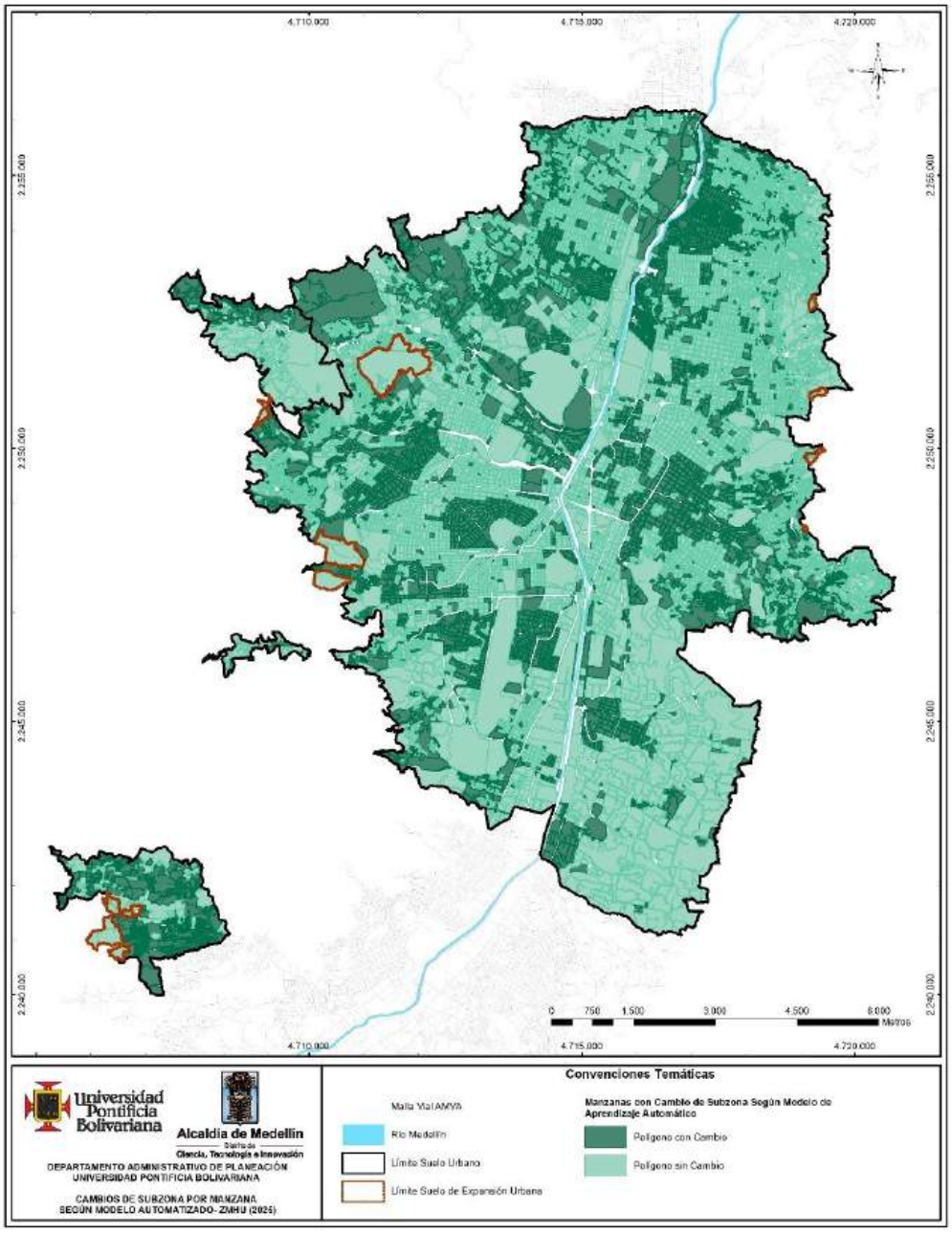
La fase de modelado se desarrolla como un ejercicio de clasificación supervisada, cuyo objetivo es asignar a cada unidad de análisis la tipología de subzona más probable, con base en su conjunto multivariable de indicadores. El proceso comienza con la armonización de tres insumos clave: la base de datos de indicadores, la matriz de selección y el *shapefile* de unidades espaciales.

Posteriormente, se depuran las observaciones rurales y se excluyen las subzonas que están fuera del alcance del modelo, agrupadas según dos criterios: aquellas con determinantes urbanísticos o ambientales especiales, y aquellas sin suficientes datos de entrenamiento. Esto permite concentrar el modelo en subzonas comparables y con información robusta.

En conclusión, de las 15.983 unidades de análisis, 6.703 (41,9 %) se clasifican como “Polígono con cambio”.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 2-38. Unidades de análisis con cambio de subzona – Modelo V2.



Fuente: (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Clasificación y delimitación de Zonas Homogéneas

A partir de la metodología descrita anteriormente, el proceso de redelimitación de las ZMHU combina un análisis técnico y validación manual, tomando como insumos clave la predicción del modelo de aprendizaje automático y las subzonas homologadas del Acuerdo 48 de 2014. Este ejercicio se limita al suelo urbano y de expansión, según la clasificación vigente definida por el POT.

Como parte del ajuste metodológico, se actualizan los nombres de las subzonas y se establecen algunas de ellas como determinantes urbanísticos, específicamente las áreas de influencia de los BIC y las áreas o conjuntos con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico.

Asimismo, se excluyen del modelo dos subzonas: las áreas con alto valor urbanístico en su trazado (tratamiento Conservación nivel 2) y las áreas de desarrollo formal con valores urbanísticos en su trazado (tratamiento Consolidación nivel 4), dado que sus características morfológicas ya están representadas en otras subzonas incluidas en el modelo. La clasificación futura de estas áreas, en términos de tratamiento urbano, dependerá del cumplimiento de los objetivos de preservación definidos en el POT y del modelo de ocupación propuesto.

En esta fase, se identifican 14 subzonas predichas por el modelo, sobre las cuales se delimitan 387 polígonos que agrupan unidades de análisis con patrones morfológicos homogéneos, evaluando si las delimitaciones existentes se mantienen o requieren ajustes.

Para el suelo rural, se identifican y delimitan únicamente aquellas subzonas donde se evidencian patrones claros de ocupación, agrupadas bajo la tipología 'Áreas no urbanizables ocupadas'.

La denominación de las subzonas mencionadas en los apartados anteriores se ajusta con base en criterios de planificación, uso del suelo, potencial de transformación y restricciones morfológicas. Esto permite consolidar una zonificación coherente con las dinámicas urbanas actuales, dando como resultado denominaciones más precisas, de la siguiente forma.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-40. Denominación SZMHU 2025.

Tratamiento urbano	Subzonas reconstruidas a partir del Acuerdo 48 de 2014	Subzona Redelimitación	Proceso de Planificación	Uso Predominante	Potencial de transformación	Imagen
Desarrollo en Suelo Expansión	Áreas a desarrollar sin infraestructura	Subzona a desarrollar	Urbanizable	Residencial	Con potencial	
Desarrollo en Suelo Urbano	Áreas a desarrollar con infraestructura	Subzona en proceso de desarrollo	Urbanizable	Residencial	Con potencial	
Mejoramiento Integral	Áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado sin infraestructura	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Urbanizado	Residencial	Potencial limitado	
Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	Áreas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los sistemas público y colectivo	Subzona para el soporte dotacional	Urbanizado	Dotacional	Sin potencial	
Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	Áreas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los sistemas público y colectivo	Subzona para el soporte ambiental	Urbanizado	Ambiental	Sin potencial	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Consolidación Nivel 1	Áreas de desarrollo formal con dotación alta	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Urbanizado	Mixto	Con potencial	
Consolidación Nivel 2	Áreas de desarrollo formal con dotación media	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Urbanizado	Mixto	Con potencial	
Consolidación Nivel 3	Áreas de desarrollo formal con dotación baja	Subzona predominante mente residencial con potencial de transformación por adición	Urbanizado	Residencial	Potencial limitado	
Consolidación Nivel 5	Áreas de desarrollo formal que utilizaron gran parte de su potencial de desarrollo	Subzona predominante mente residencial sin potencial de transformación	Urbanizado	Residencial	Sin potencial	
Renovación en Redesarrollo	Áreas en transforma ción por deterioro o conflictos funcionales	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Urbanizado	No residencial	Con potencial	
Renovación en Revitalización	Áreas en transforma ción por deterioro o conflictos funcionales	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Urbanizado	No residencial	Con potencial	
Renovación en Reactivación	Áreas en transforma ción por deterioro o conflictos funcionales	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Urbanizado	No residencial	Con potencial	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Conservación Patrimonial C1	Áreas o conjuntos con alto valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Urbanizado	Mixto	Potencial limitado	
Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional C3	Áreas de influencia de los BIC	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Urbanizado	Mixto	Potencial limitado	
Suelo Rural	N/A	Subzona no urbanizable	No Urbanizable	Productivo/Ambiental	Sin potencial	
Suelo Rural	N/A	Subzona no urbanizable ocupada	No Urbanizable	Residencial	Sin potencial	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).



Para culminar, el proceso de redelimitación respetó la manzana catastral como unidad morfológica principal, utilizando la malla vial como soporte espacial prioritario. En ausencia de esta, se recurrió a elementos naturales (como redes hídricas), especialmente en subzonas en desarrollo o de origen informal.

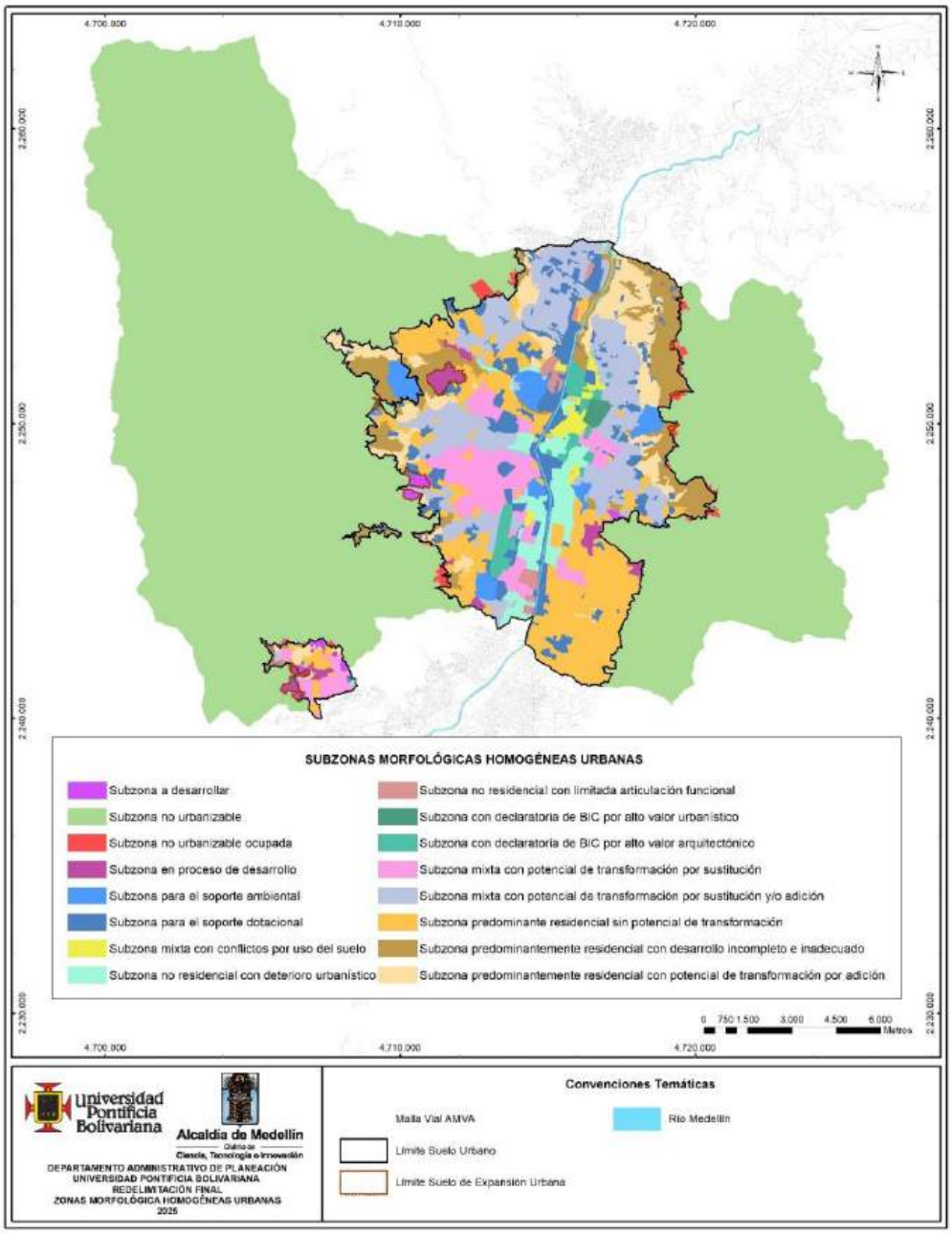
En algunos casos, fue necesario emplear el lote como unidad espacial de soporte para la redelimitación, especialmente en subzonas donde la estructura predial define su funcionamiento principal. Aunque estas subzonas presentan una morfología reconocible, se ubican dentro de manzanas que también contienen áreas con patrones morfológicos distintos, lo que impide una delimitación precisa únicamente a nivel de manzana. Este tipo de situación se presenta con mayor frecuencia en subzonas con condiciones especiales de desarrollo que soportan sistemas públicos y colectivos, en las zonas de influencia de los BIC y en subzonas en transformación.

Cuando no fue posible utilizar ninguno de los elementos espaciales definidos como soporte para la redelimitación —como manzanas, ejes viales, redes naturales o lotes—, se optó por recurrir a los límites de las subzonas reconstruidas a partir del Acuerdo 48 de 2014. Esta decisión se fundamenta en que, en muchos casos, dichos límites coinciden con los patrones de homogeneidad morfológica identificados por el modelo de aprendizaje automático, lo que les otorga validez como referente espacial para la redelimitación.

En consecuencia, se presenta el resultado de la redelimitación de las SZMHU, como producto de las fases de revisión de antecedentes, aprestamiento y aplicación metodológica, integradas con los criterios espaciales definidos para asegurar la coherencia morfológica y funcional del Distrito Especial de Medellín.



Figura 2-39. Redelimitación de las ZMHU – 2025.



Fuente: (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

2.2.4.1.2 Definición de los Tratamientos Urbanos

Una vez descrita la metodología y resultados generales de la revisión de las ZMHU, se procede con la revisión de la definición de los tratamientos urbanos, de conformidad con el marco normativo nacional. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-41. Revisión respecto a la definición de los Tratamientos Urbanos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.2 – Definición Tratamientos Urbanos
Artículo (s) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 231. Definición de Tratamientos Urbanos
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Las nuevas dinámicas territoriales del Distrito de Medellín asociadas a los efectos de la Pandemia del COVID–19, así como a las transformaciones sociales y económicas vinculadas a procesos migratorios, valor del suelo, gestión de los instrumentos de planificación, la nueva vocación CTI, entre otros aspectos, hacen necesaria la revisión de la definición de los tratamientos urbanos. Además, se requiere armonizar las modalidades de Renovación Urbana definidas desde el marco normativo nacional
Necesidad de ajuste	Actualizar la definición de los tratamientos urbanos, a la luz de las nuevas Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas (ZMHU).
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	Decreto 1232 de 2020
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De conformidad con lo establecido en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, los Tratamientos Urbanos son los lineamientos del POT que, con base en las características físicas y la capacidad de soporte de cada zona morfológica homogénea, establecen normas urbanísticas específicas para orientar un manejo diferenciado del territorio.

Estos tienen como propósito concretar el modelo de ocupación de ciudad, identificar el potencial de crecimiento o evolución de cada zona, y definir las acciones necesarias para garantizar un desarrollo armónico y sostenible, considerando sus particularidades y potencialidades. Asimismo, fijan lineamientos generales para el ordenamiento, desarrollo, gestión y financiación de todos los sectores del Distrito Especial de Medellín.

Este concepto se respalda en el Informe de Seguimiento y Evaluación del POT 2025, el cual reconoce la alineación entre los tratamientos definidos en el artículo 231 del Acuerdo 48 de 2014 y lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Dicha coherencia normativa demuestra cómo las determinaciones del POT permiten establecer normas urbanísticas ajustadas a las condiciones físicas de cada zona y al modelo de ocupación propuesto, facilitando así un manejo diferenciado que responde a las particularidades de cada territorio.

No obstante, en el marco de la revisión y ajuste de mediano plazo del Acuerdo 48 de 2014 es necesario profundizar en el análisis de los Tratamientos Urbanos, de acuerdo con la norma colombiana vigente, con el fin de identificar posibles actualizaciones o modificaciones en las denominaciones y propósitos de los tratamientos, así como de garantizar la coherencia con las políticas de desarrollo urbano. Este tipo de análisis resulta esencial para la aportar a la construcción de un Distrito capaz de enfrentar los retos contemporáneos, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos y promoviendo un desarrollo que sea respetuoso con el medio ambiente, la sociedad y la economía.

De conformidad con lo anterior, se presenta a continuación una matriz comparativa entre los tratamientos urbanos definidos en el Acuerdo 48 de 2014 y la normativa nacional vigente, a partir de la cual se identifican las principales condiciones, así como las diferencias en términos de definiciones y propósitos, aspectos que serán tenidos en cuenta en el ajuste de mediano plazo del POT de Medellín.

Tabla 2-42. Análisis comparativo de los tratamientos urbanos: Acuerdo 48 de 2014 vs. normativa nacional vigente

Consideraciones generales sobre los Tratamientos urbanos	Ley 388 de 1997	Decreto 1232 de 2020, que modifica Decreto 1077 de 2015	Acuerdo 48 de 2014
	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito
Definición general de los tratamientos urbanos	Artículo 15 – Normas urbanísticas – 2. Normas urbanísticas generales. Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los	Artículo 1 – Modifica artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial –POT– que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.	231. – Definición de Tratamientos Urbanos. Determinaciones del plan de ordenamiento territorial que orientan de manera diferenciada las intervenciones en el territorio, de acuerdo con sus características y la capacidad de soporte, permitiendo establecer las normas urbanísticas aplicables a cada zona morfológica homogénea.

	instrumentos que se emplearán.		
Categorías de tratamientos urbanos		Artículo 1 – Consolidación, Conservación, Desarrollo, Renovación Urbana y Mejoramiento integral.	Artículo 232 – Conservación, Consolidación, Mejoramiento integral, Renovación Urbana, Desarrollo y Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo – API–.
Cartografía de los tratamientos		Artículo 2.2.2.1.2.1.3 – Etapa de Formulación. Literal F. Cartografía de formulación: (…) La cartografía se debe elaborar en correspondencia con los componentes general, urbano y rural: (…) Urbano: Tratamientos urbanísticos (…).	Artículo 1. Revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial. El atlas cartográfico conformado por los siguientes mapas: (…) 22. Tratamientos urbanos.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En general, se considera que la definición actual del **Acuerdo 48 de 2014 es coherente con las definiciones del marco normativo nacional**, en tanto que los define como determinantes que permiten generar la norma urbanística diferenciada, de acuerdo con las características de cada zona.

Asimismo, el Acuerdo incluye un tratamiento adicional denominado API, el cual tiene por objetivo fortalecer áreas con condiciones especiales de desarrollo –soporte del Sistema Público y Colectivo, que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad, aspecto que se desarrolla más adelante.

Además, se identifica una coherencia frente a lo definido en el literal F del artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en relación con el requerimiento de incluir un mapa de tratamientos urbanísticos en la cartografía de Formulación del Componente Urbano, lo cual se cumple con el Mapa protocolizado No.22 del Acuerdo 48 de 2014, el cual espacializa los distintos tratamientos urbanos, y en armonía con lo definido en el Artículo 232 de este Acuerdo. Esta coherencia prevalecerá, en la medida en que se revisen y modifiquen las categorías o delimitaciones de los tratamientos urbanísticos, en el marco de la revisión de mediano plazo del POT.

Análisis Tratamiento de Conservación –C–

Tabla 2-43. Tratamiento de Conservación definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente.

Tratamiento urbano	Decreto 1232 de 2020, que modifica Decreto 1077 de 2015	Acuerdo 48 de 2014
	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito
Conservación	Artículo 1 – Se entiende por Conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.	Artículo 233 – Busca orientar y regular el desarrollo del mismo, diferenciando si se refiere a actuaciones sobre edificaciones con valor patrimonial, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico, de áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la nación y de zonas con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos. Define tres niveles:
		Conservación Patrimonial (C1): zonas urbanas con alto valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico. Aplica al barrio Prado.
		Conservación Urbanística (C2): zonas con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos. Aplica a ocho urbanizaciones modernas del Distrito.
		Tratamiento de Conservación en zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural Nacional (C3): contextos circundantes o próximos de un inmueble declarado como Bien de Interés Cultural de la Nación (BIC–N).

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El Distrito de Medellín desagrega la Conservación en tres categorías (C1, C2, C3). Se resalta que el artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014 define que en el caso de los polígonos C3 es la norma nacional expedida mediante acto administrativo del Ministerio de Cultura, Las Artes y Los Saberes la que define las posibilidades de densificación o desarrollo, puesto que son territorios de conservación de interés nacional. A la fecha se cuenta con tres polígonos C3 sin formular, lo cual representa un reto para la Administración Distrital a la hora de suministrar determinantes de desarrollo en estos territorios.

A nivel general, se considera que **las tres tipologías de conservación definidas para Medellín son coherentes frente al propósito nacional** definido en el artículo 1 del Decreto 1232 de 2020, ya que todos ellos tienen como finalidad la **delimitación de territorios de interés ambiental, histórico y arquitectónico**, mediante la cual pueda definirse el marco normativo que regula las condiciones de preservación y posibles desarrollos y transformaciones territoriales en estas áreas de la ciudad. Además, **las tres tipologías**

buscan diferenciar las vocaciones de la conservación, así como los actores que inciden en la gestión de estos territorios, ya sean de ámbito Distrital o Nacional.

Análisis Tratamiento de Consolidación –CN–

Tabla 2-44. Tratamiento de Consolidación definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente.

Tratamiento urbano	Decreto 1232 de 2020, que modifica Decreto 1077 de 2015	Acuerdo 48 de 2014
	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito
Consolidación	Artículo 1 – Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas **áreas desarrolladas** al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su **equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes**.	Artículo 234 – Zonas homogéneas con tendencia a **un desarrollo definido** y estable. Los parámetros de ordenamiento están orientados a **consolidar los usos del suelo** y a corregir el **déficit que afecta su adecuado funcionamiento**. Se identifican 5 niveles:
		"Consolidación nivel 1.– CN1– Mantenimiento: sectores que presentan una morfología predial y urbana, ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el Plan y con una dotación e Sistema Público y Colectivo adecuada.
		"Consolidación nivel 2 – CN2– Dotación: se pretende posibilitar su dotación, densificación moderada y adaptación de las construcciones a las necesidades de la ciudad salvaguardando, el modelo de ocupación definido en el Plan."
		"Consolidación nivel 3 – CN3– Generación: sectores urbanizados que presentan una precaria capacidad de soporte que se refleja en el déficit crítico de espacio público, equipamientos, servicios públicos y densidad vial.
		Consolidación nivel 4 –CN4–. Cualificación: 14 sectores con una estructura urbana que presenta valores urbanísticos en su trazado, morfología predial, volumetría, perfil urbano de alturas y/o vegetación significativa.
		Consolidación nivel 5 –CN5– Regulación: sectores desarrollos formalmente que ya utilizaron gran parte del potencial; por lo tanto, se consideran zonas con bajo potencial de desarrollo, y que deben ser

		objeto de una regulación y control a fin de no superar su capacidad de soporte.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A nivel general, se considera que el distrito de Medellín define el tratamiento de Consolidación en concordancia con los propósitos definidos desde la normativa nacional, puesto que se les asigna a **áreas desarrolladas** en donde se pretende **consolidar los usos del suelo**, **mantener el equilibrio del Sistema Público y Colectivo** y **fortalecer** aquellas que cuentan con un **déficit frente a su conformación urbanística y dotacional**. Con el fin de caracterizar cada una de estas áreas, el distrito definió cinco niveles de consolidación (CN1, CN2, CN3, CN4 y CN5), las cuales orientan las acciones a implementar en cada tipología, y las diferentes acciones de mantenimiento.

Los niveles **CN1, CN4 y CN5** se consideran acordes al propósito descrito por el Decreto Nacional 1232 de 2020 para el tratamiento de consolidación, puesto que estos tres están orientados a **mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad**. La diferencia entre ellos radica en que el **Nivel 1** agrupa áreas con estructuras urbanas adecuadas y con superávit frente a su potencial de desarrollo, mientras que el **Nivel 5** agrupa áreas igualmente bien estructuradas, pero que ya utilizaron casi la totalidad de su potencial de desarrollo.

El Nivel 4 se caracteriza porque agrupa áreas que **deben ser mantenidas, por sus cualidades singulares y obedecen a contextos históricos representativos; son sectores con atributos especiales en su trazado y estructura predial**, en donde se limitan aspectos de integración predial de más de tres predios, con el fin de **conservar las singularidades y características de barrios fundacionales de la ciudad**. En muchos casos, las secciones de vía tienen **atributos ambientales valiosos,** preservando la vegetación en antejardines, franjas de amoblamiento y separadores viales, lo que implica condiciones diferenciales frente a otros sectores de la ciudad. Vale la pena aclarar que estos territorios no se consideran como áreas de Conservación, puesto que en ellos no se pretende limitar la transformación de la estructura física.

Por otra parte, los **niveles 2 y 3** albergan áreas con condiciones que deben **mantenerse con un crecimiento moderado**, ya que **presentan un déficit frente al Sistema Público y Colectivo;** por lo tanto, se debe procurar lograr un equilibrio funcional entre este y el desarrollo privado.

En conclusión, **los cinco niveles** de consolidación definidos desde el Acuerdo 48 de 2014 **son coherentes con el propósito nacional** de **mantener áreas desarrolladas** en el suelo urbano **en donde se promueva el equilibrio con el Sistema Público y Colectivo.**

Análisis del Tratamiento de Mejoramiento Integral –MI y MIE–

Tabla 2-45. Tratamiento de Mejoramiento Integral definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente.

Tratamiento urbano	Ley 388 de 1997	Decreto 1232 de 2020, que modifica Decreto 1077 de 2015	Acuerdo 48 de 2014
	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito
Mejoramiento Integral	Artículo 13 – estrategia de vivienda de interés social " la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.	Artículo 1 – tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.	Artículo 235 – Áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado, en el suelo urbano donde se localizan los asentamientos humanos en condición de marginalidad y segregación socioespacial, con limitaciones de acceso a los bienes y servicios públicos esenciales como la educación y la salud. Se busca promover acciones de regularización urbanística. Se identifican dos tipos de Mejoramiento Integral: Mejoramiento Integral en suelo urbano (MI): Desarrollo predio a predio, siempre y cuando estos pedios no se localicen en zonas de alto riesgo no recuperable, retiros a quebrada, líneas de alta tensión, o que se requieran para la ejecución de obras de infraestructura, espacio público o equipamientos. Mejoramiento Integral Suelo de Expansión Urbana (MIE): se deberán desarrollar mediante Planes Parciales de Mejoramiento Integral.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El Acuerdo 48 de 2014 establece un **propósito coherente para el tratamiento de Mejoramiento Integral, en relación con la definición del marco normativo nacional**, ya que **agrupa áreas desarrolladas que carecen de un Sistema Público y Colectivo equilibrado y suficiente** (espacio público, servicios públicos, vías y equipamientos). Este tratamiento pretende direccionar entonces las acciones requeridas para **completar los procesos de urbanización a través de acciones de regularización** en aquellos territorios con condiciones precarias frente a la consolidación del Sistema Público y Colectivo.

Las dos tipologías de MI que define el Acuerdo 48 de 2014 tienen el mismo propósito, pero permiten diferenciar los territorios localizados en suelo urbano o de expansión, así como los instrumentos de planificación que permiten su intervención.

Frente al tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión –MIE–, se realiza una reflexión frente a la definición de la norma nacional, ya que el artículo 1 del Decreto 1232 de 2020 establece que el MI está circunscrito al Suelo Urbano. No obstante, **estos suelos de expansión para el mejoramiento están definidos en el artículo 13 del Acuerdo 48 de 2014, el cual no es sujeto de ajuste en el proceso de revisión de mediano plazo del POT**.

La evaluación de estos cuatro polígonos de expansión que ya cuentan con procesos de urbanización debe ser abordada en el proceso de revisión y ajuste de largo plazo del POT, así como el tratamiento y el instrumento de planificación complementaria mediante el cual deba desarrollarse.

Análisis Tratamiento de Renovación Urbana –R–

Tabla 2-46. Tratamiento de Renovación Urbana definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente.

Tratamiento urbano	Decreto 1232 de 2020, que modifica Decreto 1077 de 2015	Acuerdo 48 de 2014
	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito
Renovación Urbana	Artículo 1 – Tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades. Podrá desarrollarse mediante las modalidades:	Artículo 236 – Zonas homogéneas identificadas como Zonas Deterioradas o en Conflicto Funcional y/o en Transformación cuyas determinaciones están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas urbanizadas que presentan procesos de deterioro físico, social y ambiental o que tienen grandes potencialidades de edificación y se encuentran subutilizadas con respecto al Modelo de ocupación. Zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas modificando la configuración de los predios privados y/o del espacio público mediante procesos de reurbanización
	Modalidad de Reactivación áreas urbanas ya desarrolladas donde se quiere promover “una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite”. Bajo esta modalidad se pueden cambiar los usos existentes, por lo que el POT deberá contener las normas urbanísticas para autorizar las licencias de construcción para el desarrollo predio a predio, puesto que no es necesario el Plan Parcial.	

	Modalidad de Redesarrollo: áreas urbanas ya desarrolladas donde se busca la transformación de las estructuras tanto arquitectónicas como urbanas, por lo que en el POT se deben establecer las directrices de formulación de los planes parciales que busquen la reurbanización mediante una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público. Para esto, se permite cambiar la normatividad urbanística de edificabilidad, usos y aprovechamientos e implica la atención de las necesidades sociales de los grupos actualmente localizados en el área.	
	Modalidad de Revitalización: áreas urbanas ya desarrolladas donde se busca la densificación, la mezcla de usos y el mejoramiento del entorno, pero también se permite la permanencia de los propietarios que así lo prefieran. Es por esto que en esta modalidad se permiten las actuaciones de las dos modalidades anteriores, tanto el desarrollo predio a predio mediante licencia de construcción, como la formulación de plan parcial, por lo cual el POT deberá contener las normas urbanísticas y las determinantes para ambos tipos de actuaciones.	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De conformidad con la tabla anterior, el **propósito definido en el Acuerdo 48 de 2014 es coherente con lo planteado por el Decreto Nacional 1232 de 2020, en relación con la definición** del tratamiento de R. No obstante, el POT **no incluye las tres modalidades definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015** modificado por el Decreto Nacional 1232 de 2020: Reactivación, Redesarrollo y Revitalización.

En el marco de un proceso de homologación frente a las condiciones actuales, podría decirse que las actuales condiciones del tratamiento de R del POT obedecen a la modalidad de Redesarrollo, en la cual se requiere de la formulación de planes parciales para su desarrollo, tal y como lo define el artículo 276 del Acuerdo 48 de 2014, así "(…) el licenciamiento y desarrollo de lotes localizados en este tratamiento está sujeto a la formulación de macroproyecto y/o plan parcial (…)."

La mayor diferencia recae en las actuaciones que permiten las modalidades de Reactivación y Revitalización. En este sentido, **se requiere un análisis técnico y diferenciado de las condiciones y necesidades de cada polígono de R**, para determinar las modalidades de planificación y gestión aplicables a cada polígono o la posible

fragmentación de un polígono existente en dos o hasta tres modalidades de renovación, de conformidad con los parámetros que establece la norma nacional. Es importante resaltar que este análisis debe incluir una evaluación de la compacidad y fragmentación predial de los lotes catastrales, con el fin de orientar los impactos en términos de la gestión requerida para desarrollar cada territorio.

Además, se debe tener en cuenta que se deben definir los siguientes aspectos normativos para cada modalidad (artículo 1 del Decreto Nacional 1232 de 2020):

- **Modalidad de Reactivación:** normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.
- **Modalidad de Redesarrollo:** directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del plan o planes parciales a través del cual se desarrolla dicho tratamiento.
- **Modalidad de Revitalización:** normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción o las determinantes para la formulación del plan o planes parciales para el desarrollo de dicho tratamiento.

Análisis Tratamiento de Desarrollo –D–

Tabla 2-47. Tratamiento de Desarrollo definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente.

Tratamiento urbano	Decreto 1232 de 2020, que modifica Decreto 1077 de 2015	Acuerdo 48 de 2014
	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito
Desarrollo	Artículo 1 – El tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.	Artículo 237 – Corresponde a las zonas homogéneas identificadas como “Áreas Urbanizables o Construibles” localizadas en suelo urbano y de expansión. Se definen dos tipos de desarrollo Tratamiento de Desarrollo –D zonas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del POT. También se aplica a lotes localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana –DE–: busca habilitar para el uso urbano los lotes localizados en suelo de expansión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías

		y transporte, espacios públicos y equipamientos.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De manera congruente con la normativa nacional, el artículo 237 del POT describe este tratamiento como “Áreas Urbanizables o Construibles localizadas en suelo urbano y de expansión”. Por lo tanto, este tratamiento agrupa áreas con “predios localizados al interior del suelo urbano […] con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos”, así como a “zonas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello”.

En línea con lo anterior, **el tratamiento de D establecido desde el Acuerdo 48 de 2014 es coherente con el propósito definido desde el marco normativo nacional.** En la revisión de mediano plazo se evalúa el estado de estos territorios y las transformaciones que se hayan dado a partir de 2014, con el fin de identificar posibles ajustes.

Análisis del Tratamiento de Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público y colectivo – API–

Tabla 2-48. Tratamiento API definido en el Acuerdo 48 de 2014 vs. la normativa nacional vigente.

Tratamiento urbano	Ley 388 de 1997	Decreto 1232 de 2020, que modifica Decreto 1077 de 2015	Acuerdo 48 de 2014
	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito	Artículo / Propósito
Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público y colectivo – API–.	No lo define	No lo define	Artículo 239 – Estas áreas se retoman del Acuerdo 46 de 2006, donde en su artículo 69, se denominan como Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, ubicadas en suelo urbano, rural o de expansión, y se estaban ocupadas o destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial y que en su momento forman parte del sistema estructurante de la ciudad, las cuales prestan un servicio de cobertura nacional, regional, metropolitana o de ciudad.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El propósito del tratamiento de API, lo define el artículo 239 del Acuerdo 48 de 2014, de la siguiente forma:

> *Este Tratamiento se le asigna a las zonas homogéneas definidas como áreas con condiciones especiales de desarrollo –soporte de los Sistemas Públicos y Colectivos– . Al ser áreas que están ocupadas o destinadas para equipamientos, espacios públicos de interés general, áreas ambientales y de infraestructuras que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad, tendrán restringido su desarrollo; por lo tanto, las intervenciones urbanísticas y/o constructivas deberán llevarse a cabo mediante un Plan Maestro, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios, según se establece en las normas del Título I de la Cuarta Parte del presente Acuerdo.*

El Acuerdo 48 de 2014 define el tratamiento API como una nueva categoría que no está definida en el Decreto Nacional 1232 de 2020 que modifica el Decreto Nacional 1077 de 2015. No obstante, este tratamiento **se considera relevante para la concreción del modelo de ciudad propuesto en el POT, puesto que agrupa áreas con aglomeraciones de equipamientos colectivos y espacios públicos de interés general**, así como áreas ambientales y de infraestructuras que garantizan el mantenimiento y afianzamiento del Sistema Público y Colectivo en el tiempo. Por lo tanto, los polígonos API, al no encontrarse dentro de las categorías de tratamientos establecidos por el marco normativo nacional, se constituyen como un tratamiento diseñado específicamente para las necesidades del Distrito de Medellín y su modelo de ciudad. Su aplicación debe llevarse a cabo a través de la formulación de Planes Maestros, los cuales pueden ser de iniciativa pública o privada, dependiendo de la titularidad del o de los lotes que compongan el API.

Es importante resaltar que, si bien el tratamiento API no hace parte de los tratamientos urbanos definidos en el marco normativo nacional, estos polígonos son fundamentales para garantizar una adecuada organización del territorio y la calidad de vida de sus habitantes, puesto que **permiten proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructuras estratégicas como los Equipamientos Colectivos, donde se garantiza la prestación de servicios que cobijan derechos constitucionales** como la salud y la educación. Además, son los territorios que, por excelencia **equilibran y consolidan el Sistema Público y Colectivo** de la ciudad, al integrar el espacio público de esparcimiento y encuentro como eje fundamental del desarrollo del conglomerado de equipamientos.

Es importante mencionar que el tratamiento de Conservación definido en el Decreto Nacional 1232 de 2020 está enfocado en *"limitar la transformación de la estructura física (…) por razones ambientales, históricas o arquitectónicas (…)"*. Por lo tanto, **este tratamiento no define una directriz enfocada en la conservación** de servicios esenciales

que se prestan a través de los equipamientos colectivos, el cual es el objetivo específico definido en el Acuerdo 48 de 2014.

Se requiere del tratamiento API como una herramienta para potencializar la vocación de los polígonos en donde se detonen servicios asociados al **CTI**, como eje estructural de la revisión de mediano plazo del Acuerdo 48 de 2014 y futuro enfoque de la revisión de largo plazo del POT de Medellín.

Por lo anteriormente expuesto se ratifica la necesidad de conservar este tratamiento para el Distrito.

Conclusiones sobre los propósitos de los tratamientos a la luz del marco normativo vigente

Una vez presentado el análisis comparativo entre la norma nacional y lo definido en el Acuerdo 48 de 2014, se concluye que el contenido del POT con respecto a las disposiciones del Decreto Nacional 1232 de 2020 que modifica el Decreto Nacional 1077 de 2015, presenta un nivel de suficiencia frente a los tratamientos de Consolidación y Conservación. Para el caso del Tratamiento de Renovación, el Decreto en mención estipula tres modalidades, cuya categorización no se encuentra en el POT y que, por ende, requerirá de la delimitación e incorporación de la normativa diferenciada, de conformidad con las características propias y la singularidad de cada uno de los polígonos definidos con este tratamiento y acorde con lo establecido desde el ámbito nacional.

En relación con los polígonos de API, se identifica que este tipo de tratamiento y la formulación de sus planes maestros garantizan un equilibrio entre el desarrollo urbano y el desarrollo de los elementos naturales, culturales y de infraestructura dotacional, aspectos fundamentales para fomentar altos niveles de habitabilidad urbana. Además, aporta a la concreción del Marco Estratégico del POT y se consolida como plataforma para impulsar la vocación de CTI del Distrito Especial de Medellín.

Frente al tratamiento de MIE, en la fase de propuesta se debe revisar su pertinencia, dado que los suelos de expansión, a la luz de la norma nacional, se desarrollan mediante planes parciales, y las condiciones actuales de estos territorios son de un significativo nivel de ocupación informal y precariedad urbana, situación que se evidenciará en el análisis de sectores priorizados en el marco del Contrato 4600103077 de 2024 (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Finalmente, y a partir de los retos y apuestas definidas para la revisión del Plan, concebido como el POT de las Oportunidades, los Tratamientos Urbanos buscan responder a los cambios territoriales, sociales, funcionales y ambientales surgidos desde la adopción del Acuerdo 48 de 2014.

En consecuencia, se hace necesario orientar los objetivos estratégicos de los Tratamientos Urbanos ya definidos en el Acuerdo 48 de 2014, los cuales se orientan a impulsar **un modelo de ciudad compacta y policéntrica, fortalecer la resiliencia del territorio, consolidar el espacio público como eje estructurante del territorio y facilitar el acceso a vivienda digna,** en torno a los tres grandes retos que guían la revisión y ajuste de mediano plazo del POT.

Por otra parte, es importante mencionar que el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb establece que las ZMHU dan origen a los Tratamientos Urbanos. Una vez presentados los resultados del estudio realizado sobre dichas zonas (ver numeral 2.2.4.1.1), se identifica que, en el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT, se debe realizar el proceso de armonización de las nuevas zonas a los Tratamientos Urbanos definidos anteriormente, tal y como se describe a continuación:

Tabla 2-49. Actualización ZMHU y Tratamientos Urbanos.

ZMHU Acuerdo 48 de 2014	Tratamiento Urbano	ZMHU 2025	Tratamiento urbano
Sectores o conjunto de edificaciones con valor patrimonial, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico	Conservación Patrimonial – C1	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Patrimonial C1
	Conservación Urbanística – C2	No aplica	Conservación Urbanística – C2
	Conservación Zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – C3	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional C3
Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable	Consolidación Nivel 1 – CN1	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – CN1
	Consolidación Nivel 2 – CN2	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – CN2
	Consolidación Nivel 3 – CN3	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – CN3
	Consolidación Nivel 4 – CN4	No aplica	Consolidación Nivel 4 – CN4
	Consolidación Nivel 5 – CN5	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – CN5
Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral Suelo urbano – MI	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral Suelo urbano – MI

	Mejoramiento Integral Suelo de Expansión – MIE	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral Suelo de Expansión – MIE
Zonas deterioradas y/o en conflicto funcional y en proceso de transformación	Renovación Urbana – R	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación en Redesarrollo
		Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación en Revitalización
		Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación en Reactivación
Áreas urbanizables o construibles	Desarrollo en suelo urbano – D	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en suelo urbano – D
	Desarrollo en suelo de expansión – DE	Subzona a desarrollar	Desarrollo en suelo de expansión – DE
Áreas con condiciones especiales de desarrollo –soporte del Sistema Público y Colectivo	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo – API	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo – API
		Subzona para el soporte ambiental	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.4.1.3 Clasificación de los tratamientos urbanos

Posterior a la definición de los tratamientos urbanos, se procede con la clasificación de los mismos, en función de su localización en suelos urbano y de expansión. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-50. Revisión respecto a la clasificación de los Tratamientos Urbanos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.3 – Clasificación de los tratamientos urbanos
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	No aplica
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Debido a que las dinámicas territoriales, sociales, económicas y ambientales de Medellín han evolucionado significativamente en la última década, los tratamientos urbanos, como instrumento clave para orientar la gestión del suelo, deben responder de manera actualizada y eficaz a los nuevos retos urbanos.
Necesidad de ajuste	Validar la clasificación de los tratamientos urbanos, de acuerdo con las dinámicas territoriales actuales

Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La regulación de los Tratamientos Urbanos se estructura a partir de seis categorías: Desarrollo, Consolidación, Renovación Urbana, Conservación, Mejoramiento Integral y Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo. Cada una cuenta con normas específicas sobre localización, usos del suelo, densidades e indicadores técnicos, según su ubicación en el Suelo Urbano o de Expansión, lo que orienta su planificación y gestión.

A partir del análisis de los propósitos de estas seis categorías –ver apartado 2.2.4.1.2– se conserva la categorización definida en el Acuerdo 48 de 2014, tal y como se indica en la siguiente tabla.

Tabla 2-51. Tratamientos urbanos por clase de suelo.

Tratamientos Urbanos	Clasificación del suelo	
	Urbano	Expansión Urbana
Conservación	SI	NO
Consolidación	SI	NO
Mejoramiento Integral	SI	SI
Renovación Urbana	SI	NO
Desarrollo	SI	SI
Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo –API–	SI	SI

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.4.1.4 Codificación de los Polígonos de Tratamiento

En línea con la definición y clasificación de los tratamientos, se procede con la revisión de su codificación general. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-52. Revisión respecto a la codificación de los Tratamientos Urbanos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.4 – Codificación de los polígonos de tratamiento
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 232. Categorías de tratamientos
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Las modalidades de Renovación Urbana establecidas en el Decreto 1077 de 2020, modificado por el Decreto 1232 de 2020 hacen necesario la revisión de los tratamientos urbanos definidos en el POT, tanto desde su definición como codificación.
Necesidad de ajuste	Incorporar la nueva codificación de los tratamientos urbanos asociados a la Renovación Urbana y sus modalidades.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica.
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El DTS Tomo IVb del POT codifica los tratamientos según su tipología, cuyos niveles de diferenciación permiten la aplicación de la norma urbana. Dichos códigos están compuestos por la zona o corregimiento, por el tipo de tratamiento y un número consecutivo por tratamiento que diferencia un polígono de otro.

De conformidad con el análisis realizado respecto a los propósitos de los tratamientos definidos en la normativa nacional, así como producto del análisis frente a la implementación del Acuerdo 48 de 2014, se identifica la necesidad de realizar los siguientes ajustes frente a la codificación de los tratamientos.

En relación con el tratamiento de Renovación Urbana y acogiendo las modalidades definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, se identifica la posibilidad de incorporar las tres modalidades –Reactivación, Redesarrollo y Revitalización–, como estrategia para avanzar en el modelo de ocupación compacta y policéntrica, con crecimiento hacia adentro y mediante la renovación de las Áreas de Intervención Estratégica –en adelante AIE– del río, según lo expuesto en el análisis del apartado 0.

En este sentido, se resalta la necesidad de realizar los siguientes ajustes en cuanto a la codificación de los tratamientos.

Tabla 2-53. Factores de ajuste sobre los códigos de los Tratamientos Urbanos.

Tratamiento Urbano	Necesidad de ajuste en relación con la codificación
Conservación Patrimonial – C1	C1
Conservación Urbanística – C2	C2
Conservación Zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – C3	C3
Consolidación Nivel 1 – CN1	CN1
Consolidación Nivel 2 – CN2	CN2
Consolidación Nivel 3 – CN3	CN3
Consolidación Nivel 4 – CN4	CN4
Consolidación Nivel 5 – CN5	CN5
Mejoramiento Integral Suelo urbano – MI	MI
Mejoramiento Integral Suelo de Expansión – MIE	MIE
Renovación Urbana – Reactivación	REA
Renovación Urbana – Redesarrollo	RED
Renovación Urbana – Revitalización	REV
Desarrollo en suelo urbano – D	D
Desarrollo en suelo de expansión – DE	DE
Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo – API	API

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.4.1.5 Modificación de polígonos de tratamiento del Acuerdo 48 de 2014 y definición de los nuevos polígonos

A partir del análisis general de la definición, clasificación y codificación de los Tratamientos Urbanos, se procede con la identificación de los insumos a partir de los cuales se realiza la revisión de los polígonos, tanto desde el punto de vista cartográfico como funcional. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-54. Revisión respecto a los polígonos a modificar del Acuerdo 48 de 2014.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.5 – Modificación de polígonos de tratamiento del Acuerdo 46 de 2006 y definición de los nuevos polígonos

Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	No aplica
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Las condiciones actuales del territorio, junto con las imprecisiones en la delimitación de los polígonos y la aparición de nuevas vocaciones territoriales, reflejan un desajuste entre las tipologías de tratamiento urbano, su delimitación y la realidad de la ciudad.
Necesidad de ajuste	Actualizar los polígonos de tratamientos urbanos, con el fin de asegurar su coherencia con las condiciones actuales del territorio, así como garantizar su función de orientar el cumplimiento del modelo de ocupación definido en el POT.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	
Asuntos jurídicos	
Anexo	Matriz de diagnóstico de los tratamientos urbanos del Acuerdo 48 de 2014

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir de lo planteado desde el DTS Tomo IVb del POT, se identifican diferentes insumos que aportaron en la revisión y ajuste de los Tratamientos Urbanos adoptados en el Acuerdo 48 de 2014, tales como el análisis de los **instrumentos de planificación complementaria adoptados**, el **análisis de las áreas de Conservación**, la revisión de los Planes Especiales de Ordenamiento Corregimental –en adelante PEOC–, los recorridos de campo y el **estudio de las ZMHU**, los cuales se ratifican como insumos fundamentales en el proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT.

Posterior a la adopción del POT, se han identificado nuevos insumos que aportan a la revisión de los Tratamientos Urbanos, siendo algunos de estos presentados en **el Documento de Seguimiento y Evaluación de mediano plazo** del POT. Estos insumos están relacionados con diferentes hallazgos registrados durante la implementación del POT, nuevos actos administrativos, así como con estudios realizados en el marco de la revisión y ajuste de mediano plazo del POT –ZMHU y estudios básicos de amenaza–.

En relación con las principales conclusiones identificadas en el **Documento de Seguimiento y Evaluación de mediano** plazo del POT, se resaltan los siguientes aspectos a tener en cuenta para la revisión, en función de cada tipología de tratamiento.

Tabla 2-55. Principales temas a revisar en los Tratamientos Urbanos.

Tratamiento	Artículo del Acuerdo 48 de 2014	Principales temas a revisar y ajustar
Conservación Nivel 1 (C1)	233	Modificar la asociación exclusiva del tratamiento al barrio Prado, entendiendo que, a futuro, cualquier declaratoria del grupo urbano relacionada con sectores urbanos, debería incluirse en este tratamiento.
Conservación Nivel 2 (C2)	233	Definir criterios específicos que deben conservarse en cada caso para definir con mayor claridad los criterios de manejo que permitan preservar: • La conformación paramental. • Los cerramientos. • La forma de ocupación y retiros. • La visibilidad de las fachadas. • El espacio público, incluyendo espacios libres comunitarios y arborización. • Las zonas verdes y el mobiliario urbano.
Conservación Nivel 3 (C3)	233, 280	Alineación en la delimitación de los polígonos C3 con las zonas de influencia reconocidas por el Ministerio de Cultura. Eliminación de la limitante de definición de norma a lo que diga el Ministerio de Cultura, estableciendo únicamente esa restricción para los polígonos que poseen PEMP. Definición de la norma aplicable para los polígonos, especialmente los que no tienen instrumento de planificación complementaria adoptado.
Consolidación Nivel 4 (N4)	234	Identificación de los valores urbanísticos, y definición de los criterios de manejo, con proyectos del sistema público y colectivo. Analizar el tránsito de los criterios de manejo de este tipo de consolidación del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble al capítulo de los tratamientos urbanos. Esto se debe a que la preservación buscada mediante la consolidación del sector permite la cualificación de las características urbanísticas relevantes, mientras que la preservación desde la conservación busca, a partir de una valoración estética, histórica y simbólica, la protección e incluso la recuperación de características excepcionales identificadas y protegidas.
Mejoramiento Integral (MI)	235	Articular la delimitación de los polígonos con los estudios de detalle y las nuevas clasificaciones de riesgos.
Renovación Urbana (R)	236	Evaluar la pertinencia de incluir las tres modalidades de Renovación definidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1232 de 2020.
Áreas para la Preservación de la Infraestructura y el	239	Revisión y definición de la pertinencia de incluir mixtura de usos al interior de los polígonos API.

Sistema Público y Colectivo (API)		Corrección de la delimitación de polígonos que dividen equipamientos.
Predios inscritos dentro de dos o más polígonos de tratamiento.	238	Precisar para qué tipo de predios, incluso los rangos mínimos de los lotes, aplicaría este artículo, y definir claramente, tal como se hace en el caso de las áreas de mixtura.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En conclusión, la implementación del POT ha permitido registrar una serie de aspectos a tener en cuenta para determinar la necesidad de realizar precisiones y ajustes frente a los tratamientos urbanos. A continuación, se presenta una síntesis de estos hallazgos.

Como complemento a estos registros, se cuenta con el estudio de ZMHU realizado en 2025, así como otros estudios e insumos que permitieron realizar un diagnóstico de cada polígono de tratamiento, el cual se describe en los siguientes apartados.

Vale la pena resaltar que, de manera transversal al diagnóstico de los tratamientos, se realizó la evaluación de los predios que se localizan en uno o más polígonos normativos. Esta situación se encuentra definida en el artículo 238 del Acuerdo 48 de 2014, así:

> *Los predios que por su área y localización, ya sea por la clasificación del suelo u otro factor determinado, presenten partes de su extensión en dos o más polígonos cuya normativa o condiciones para su desarrollo sean diferentes, deberán respetar los objetivos y políticas fundamentales de desarrollo definidos en Plan de Ordenamiento Territorial y los criterios de manejo para cada área donde se encuentre cada parte del predio.*

En este sentido se identificó que el 1,13 % de los lotes presentan errores topológicos –en forma de franjas de un metro de largo con un ancho inferior a 2.00 m–. Esto representa 3.221 lotes afectados, de un total aproximado de 284.000 lotes urbanos.

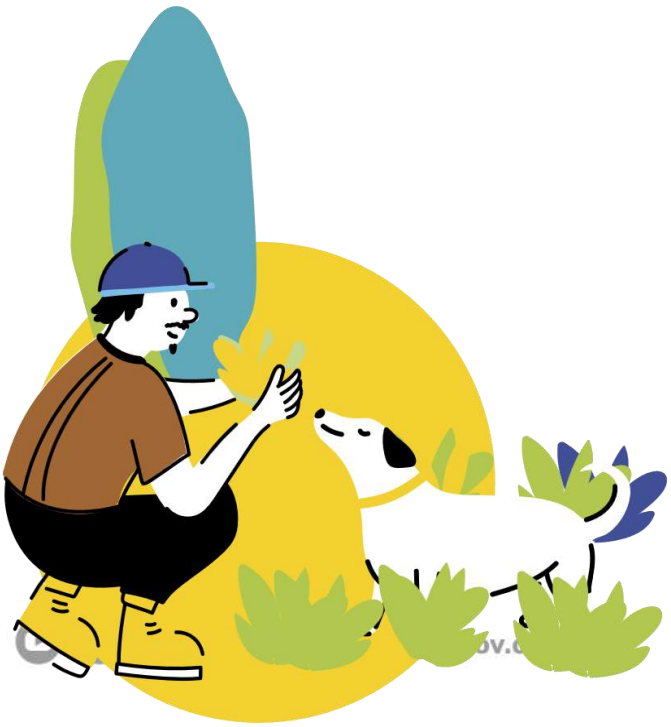
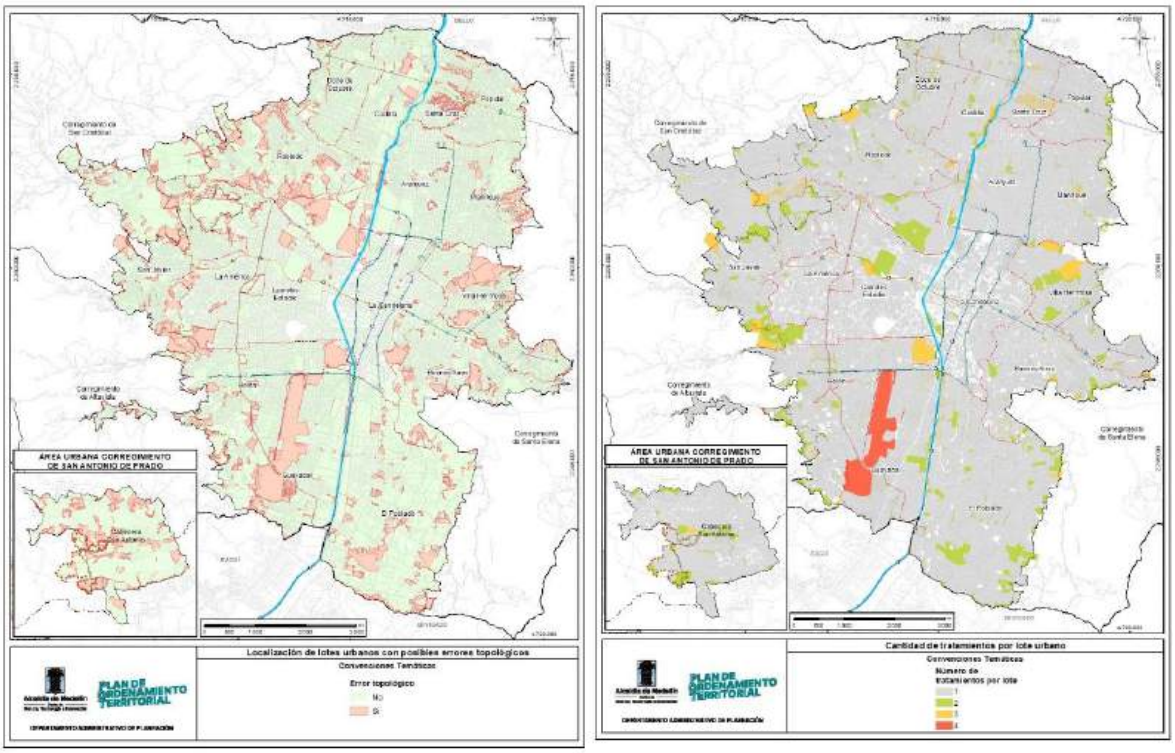


Figura 2-40. Predios que se encuentran localizados en dos o más tratamientos.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Por otro lado, se identificó que el 0,4 % de los lotes, es decir, 1.044 de los 284.000 lotes en Suelo Urbano del Distrito Especial de Medellín, se cruzan con más de un tratamiento, y en áreas superiores a los 2.50 m^2. De estos, el 0.35 % se cruzan con dos tratamientos, 0.019 % se cruzan con tres tratamientos y, finalmente, 0,003 % se cruzan con cuatro tratamientos, tal y como se relaciona en la siguiente tabla.

Tabla 2-56. Cantidad y área promedio de lotes que se encuentran en varios tratamientos.

Cruce de lotes con Polígonos de tratamiento	Cantidad de predios en Suelo Urbano	% sobre el total de predios	Área promedio en tratamiento 1	Área promedio en tratamiento 2	Área promedio en tratamiento 3	Área promedio en tratamiento 4
Predios con 1 tratamiento	282.956	99,63%	100,00%	N/A	N/A	N/A

Predios con 2 tratamientos	982	0,346%	44,85%	54,73%	N/A	N/A
Predios con 3 tratamientos	54	0,019%	37,64%	29,15%	33,11%	N/A
Predios con 4 tratamientos	8	0,003%	23,38%	27,42%	30,78%	17,99%
Total, predios suelo urbano	284.000	100%				

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En cuanto a la proporción del área de los lotes que se encuentra dentro de cada tratamiento, se observa que, en los casos en que los predios se ubican entre **dos tratamientos**, la distribución del área es **aproximadamente del 50 %** para cada uno. Para los predios que se interceptan con **tres tratamientos**, la división del área es **cercana al 33 %** por tratamiento, y en aquellos que se encuentran en **cuatro tratamientos**, la distribución del área **aproximada es del 24 %** para cada uno.

Adicionalmente, se realizó un análisis de las áreas de los lotes que actualmente se encuentran en varios tratamientos, identificando que predominan la intersección de tratamientos en lotes con áreas superiores a los 3.000 m^2, tal y como se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 2-57. Rangos de áreas de lotes que se encuentran en varios tratamientos.

Cruce de lotes con Polígonos de tratamiento	Predios por grupo de tratamientos	Áreas de los predios									
		0–499 m^2		500–999 m^2		1000–1999 m^2		2000–2999 m^2		superior 3000 m^2	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Predios con 1 tratamiento	282.956										
Predios con 2 tratamientos	982	284	29%	110	11%	156	16%	80	8%	352	36%
Predios con 3 tratamientos	54					3	6%	1	2%	50	93%
Predios con 4 tratamientos	8							1	13%	7	88%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Frente a esta situación, se hace necesario precisar el **artículo 238 del Acuerdo 48 de 2014** –Predios inscritos dentro de dos o más polígonos de tratamiento–, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- La aplicación de la norma en predios que se ven incluidos en varios polígonos de tratamiento debido a la delimitación entre suelo urbano y rural: se identifica la necesidad de conservar la redacción del artículo, incluyendo los siguientes ajustes

  Los predios que por la clasificación del suelo presenten partes de su extensión en dos o más polígonos de tratamiento urbano y rural, cuya normativa y condiciones para su desarrollo sean diferentes, deberán respetar los objetivos y políticas fundamentales de desarrollo definidos en el presente Plan y los criterios de manejo para cada área donde se encuentre parte del predio.

- Para los predios cuya extensión se encuentra totalmente en suelo urbano y que se lleguen a ver incluidos en varios polígonos, aplicará la norma del polígono cuya área sea predominante.

Una vez analizados los aspectos generales a tener en cuenta en la modificación de los Tratamientos Urbanos, se presenta a continuación el diagnóstico por cada tipo de tratamiento.

Tratamiento de Conservación –C–

De acuerdo con la revisión de los insumos requeridos para evaluar los polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014, se procede con la revisión detallada de la tipología de Conservación en sus diversos niveles. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión, y en función del tratamiento de Conservación:

Tabla 2-58. Revisión respecto al tratamiento de Conservación.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.6 – Tratamiento de Conservación –C–
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	233 – Tratamiento de Conservación (C).
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Asociado a la gestión de la conservación del patrimonio cultural inmueble de Medellín, han surgido nuevas declaratorias, actualizaciones normativas (nacionales y locales) y

	avances en los enfoques de gestión del patrimonio, que exigen su integración en el modelo territorial que se desarrolle en la revisión y ajuste de mediano plazo del POT.
Necesidad de ajuste	Actualizar y precisar la definición y delimitación de los polígonos de Conservación de Medellín.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	Decreto Distrital 608 de 2003 Resolución 2236 de 2008 Resolución Distrital 562 de 2009 Resolución Distrital 637 de 2009 Resolución Distrital 095 de 2013 Resolución 1115 de 2013 Resolución 2067 de 2013 Resolución 2635 de 2013 Resolución Nacional 1590 de 2014 Resolución Distrital 110 de 2014 Resolución de 911 2014 Resolución 1590 de 2014 Resolución Nacional 2953 de 2018 Resolución Nacional 0166 de 2022 Decreto Distrital 1113 de 2023 Decreto Distrital 1166 de 2023
Anexo	No aplica.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De conformidad con lo establecido en el DTS Tomo IVb del POT, se establece que el tratamiento de Conservación diferencia los siguientes tres niveles de tratamiento, los cuales se ratifican en la revisión y ajuste de mediano plazo del Plan:

- Tratamiento de Conservación Patrimonial –C1–.
- Tratamiento de Conservación Urbanística –C2–.
- Tratamiento de Conservación en zonas de influencia de BIC Nacional –C3–.

En el marco del proceso de implementación del POT, se han identificado diferentes aspectos a analizar, en función de estos tres niveles del tratamiento de Conservación.

Tratamiento de Conservación Patrimonial –C1–

Según el DTS Tomo IVb del POT, así como el artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014, este nivel se aplica a:

> *(…) las zonas localizadas en suelo urbano con alto valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico, con el fin de orientar acciones que permitan la preservación, protección y recuperación de sectores, que cuentan con un conjunto de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad (…) (Alcaldía de Medellín, 2014, p. 151).*

Esta definición, así como los aspectos definidos en el mencionado documento técnico son ratificados en la revisión y ajuste de mediano plazo del Plan. No obstante, se resalta la necesidad de precisar que la norma urbanística del único polígono de tratamiento C1 asignado al barrio Prado, ya se encuentra adoptada mediante el Decreto 1166 de 2023 –Macroproyecto Río Centro–.

A partir de la implementación del POT, se identifica que esta norma urbanística asignada al **nivel C1 – Barrio Prado,** se encuentra adoptada mediante el Macroproyecto, y se requiere **avanzar en su declaratoria como BIC** en la categoría urbanística.

Además, tanto el mencionado DTS como el artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014 definen que "(…) Este tratamiento se le asigna al barrio Prado (polígono Z3_C1_1)". Es importante ajustar la redacción de este artículo, de tal manera que se pueda presentar la posibilidad de que el Tratamiento C1 no esté asociado exclusivamente al barrio Prado, sino que, como conservación urbanística, pueda ser receptor de todas las áreas declaradas que se realicen en este aspecto.

En este sentido, se requiere realizar el análisis respectivo sobre la identificación de conjuntos o sectores urbanos diferentes al barrio Prado que puedan ser asociados al tratamiento C1, los cuales puedan ser declarados con acto administrativo, y formulados mediante PEMP liderados por la Administración Distrital. Lo anterior, debido a que la formulación de los PEMP que sean viabilizados a través de un análisis de riesgos no se logra formular, dado su alto valor económico y la imposibilidad del/los propietarios(s) para gestionar su adopción.

De acuerdo con lo anterior, se requiere ajustar la definición del Tratamiento C1, con el fin de ampliar la posibilidad de identificar polígonos resultantes de nuevas declaratorias, sin limitar la asignación de este tratamiento al polígono Z3_C1_1.

Por otra parte, y en función del estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se presenta a continuación el diagnóstico sobre el estado actual del tratamiento C1, cuya zona morfológica se denomina "Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico".

Tabla 2-59. Diagnóstico tratamiento de Conservación Nivel 1 –C1–.

Polígono de tratamiento	ZMHU 2025		Diagnóstico
	Polígonos vs. subzona	Subzona – Tratamientos	
Z3_C1_1		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C1	El polígono se conserva igual y no sufre modificaciones ni en área ni en delimitación. Acción: conservar tratamiento, validando que se retome la delimitación de la cartografía anexa al Decreto Distrital 1166 de 2023.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tratamiento de Conservación Urbanística –C2–

El DTS Tomo IVb del POT define el nivel C2, como zonas de alto valor urbanístico compuestas por entornos arquitectónicos modernos, con buena capacidad de soporte, debido a que en su mayoría han consumido sus aprovechamientos normativos y se enfocan en la preservación del equilibrio funcional entre el espacio público y privado. En este sentido, se ratifica lo dispuesto en el numeral 9.4.6.2 del mencionado documento.

Es importante mencionar que el artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014 establece que *"(…) estos polígonos no se consideran áreas emisoras de derechos de construcción, ni sujetas a compensaciones urbanísticas (…)",* aspecto que también es ratificado en el presente proceso de revisión del POT. Así mismo, se ratifica lo definido en el parágrafo primero del mencionado artículo, el cual resalta que *"(…) La asignación del tratamiento de Conservación 2 (C2) no restringe la posibilidad de efectuar mejoras estructurales y locativas en los inmuebles, las cuales, en todo caso, serán asumidas por los propietarios".*

Mediante el seguimiento al comportamiento de este tipo de tratamiento a lo largo de la implementación del POT, se ratificó que los polígonos de C2 se caracterizan por su condición de desarrollo consolidado bajo tipologías de vivienda del período moderno, y su inclusión desde el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble no genera expectativa pública ni privada, ni una necesidad urbanística de mayor aprovechamiento o de grandes transformaciones.

Estos polígonos, si bien no cuentan con una declaratoria, han sido valorados como parte de la historia del lenguaje moderno que caracteriza a Medellín y, por lo tanto, son objeto de

conservación. Por este motivo, se considera adecuado conservar este tipo de tratamiento mejorando sus criterios de manejo a partir del entendimiento de cada uno de los polígonos, y atendiendo sus particularidades. Estos criterios son abordados desde la revisión del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

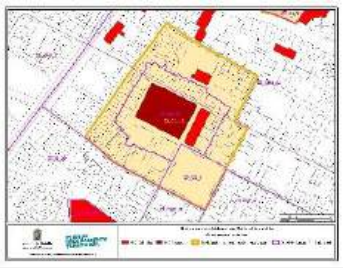
En línea con lo anterior, se resalta que desde el estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT se definió que, si bien no se introducen variables de modelación explícitas para la identificación de zonas de conservación con tipologías de vivienda del período moderno, desde la evaluación cualitativa de los polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014 se conserva la tipología C2. No obstante, se revisó la delimitación de los siete polígonos, con el fin de evaluar su estado frente a la delimitación y funcionalidad. Para esta evaluación se definieron los siguientes criterios:

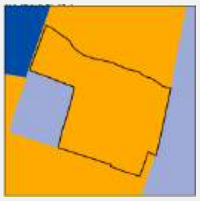
- Validación de las urbanizaciones construidas siguiendo los principios de la arquitectura moderna, tipologías excepcionales y representativas.
- Evaluación de la morfología en la que una porción considerable de suelo es desarrollada con un orden propio, y que no sigue la geometría de las tramas circundantes –artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014–.
- Reconocimiento de los “Sectores de Preservación Urbanística” en el PEMP– Acuerdo 023 de 2009.
- Identificación de zonas con alto valor urbano y nivel de consolidación, buenas condiciones de habitabilidad y, por ende, áreas que no son emisoras de derechos de construcción, ni sujetas a compensaciones urbanísticas.

En función de los resultados del mencionado estudio de ZMHU, se presenta a continuación el diagnóstico sobre el estado actual del tratamiento de C2, el cual se encuentra vinculado diferentes zonas morfológicas, y que se caracterizan por ser áreas con alto valor urbanístico en su trazado.

Tabla 2-60. Diagnóstico tratamiento de Conservación Nivel 2 –C2–.

Polígono de tratamiento	ZMHU 2025		Diagnóstico
	Polígono vs subzonas	Subzona – Tratamiento	
Z2_C2_3		Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación – CN5	El polígono se asemeja a una subzona residencial y sin potencial de transformación. El área adicional que aparece en el costado oriental del de la zona corresponde a una urbanización de características asociadas a la Consolidación Nivel 2. Acción: conservar delimitación y tratamiento.

Polígono de tratamiento	ZMHU 2025		Diagnóstico
	Polígono vs subzonas	Subzona – Tratamiento	
Z2_C2_4		Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación – CN5	El polígono se asemeja a una subzona residencial y sin potencial de transformación. La subzona con la cual se traslapa este polígono es de un área superior, abarcando polígonos que en el Acuerdo 48 de 2014 están clasificados con el tratamiento de Consolidación Nivel 2 y 5. Acción: conservar delimitación y tratamiento.
Z3_C2_1		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	Este polígono se traslapa con una subzona vinculada a la conservación de BIC de ámbito nacional. Acción: articular el polígono Z3_C2_1 a la zona de influencia del Conjunto San Ignacio, de tal manera que se fusiona con el polígono Z3_C3_12 y se reconfiguran los dos, retomando la delimitación de la Zona de Influencia. 
Z4_C2_5		Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación – CN5 Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado – MI	El polígono se traslapa con dos subzonas, donde predomina la subzona residencial. El área menos predominante es despreciable y corresponde a un sector con desarrollo completo e inadecuado. Acción: conservar delimitación y tratamiento.
Z4_C2_6		Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación – CN5	El polígono se traslapa con dos subzonas, donde predomina la subzona residencial. El área menos predominante es despreciable y corresponde a un sector con deterioro urbanístico. Acción: conservar delimitación y tratamiento.

Polígono de tratamiento	ZMHU 2025		Diagnóstico
	Polígono vs subzonas	Subzona – Tratamiento	
		Subzona no residencial con deterioro urbanístico – REV	
Z6_C2_7		Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación – CN5	El polígono se asemeja a una subzona residencial y sin potencial de transformación. Acción: conservar delimitación y tratamiento.
Z6_C2_8		Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación – **CN5**	El polígono se asemeja a una subzona residencial y sin potencial de transformación. Acción: conservar delimitación y tratamiento.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tratamiento de Conservación en Zonas de Influencia de Bienes de Interés Cultural Nacional –C3–

El DTS de Formulación Tomo IVb del POT, así como el artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014, define el **nivel C3** como aquel que abarca las **zonas de influencia asociadas a los BIC de ámbito nacional**, cuya delimitación responde a las Zonas de Influencia declaradas mediante la Resolución Nacional 2236 de 2008, artículo 147 del Acuerdo 48 de 2014, y cuya expedición es competencia del Ministerio de Cultura, las Artes y los Saberes.

Una vez analizado el contenido del mencionado DTS, se ratifica la definición de este nivel de conservación allí descrita, así como el listado de los 15 polígonos de C3.

Es importante mencionar que este documento también define que la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para los BIC y sus zonas de influencia en polígonos C3 es reglamentada en el marco de la formulación del Macroproyecto, lo cual se retoma en el parágrafo 3 del artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014 y en el numeral 2 del artículo 504.

Sin embargo, se identifica que los polígonos Z1_C3_2 El Calvario y Z6_C3_16 Aeropuerto Olaya Herrera, no se localizan al interior de un AIE que se formula a través de Macroproyecto. No obstante, el artículo 503 del mencionado Acuerdo exceptúa como zonas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, los polígonos Z1_C3_4 y Z6_C3_16. Por lo tanto, se debe ajustar la redacción de este artículo, ya que el polígono Z1_C3_2 no se encuentra al interior de un Macroproyecto.

En línea con lo anterior, se debe precisar también el parágrafo segundo del artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014, ya que indica que es el Macroproyecto en el cual se encuentren localizados los polígonos con tratamiento de C3, el que deberá proponer la norma específica de edificabilidad, pero el polígono Z1_C3_2 no se encuentra al interior de un área de planificación de Macroproyecto.

Por otra parte, se identifica que, de los 15 polígonos clasificados como C3, 12 de ellos –Z1_C3_4, Z3_C3_6 y Z3_C3_12– presentan inconsistencias en la delimitación de las áreas de influencia definidas por la Resolución Nacional 2236 de 2008. Por lo tanto, los siguientes polígonos deben ajustarse a dicha delimitación: Z1_C3_1, Z1_C3_2, Z2_C3_3, Z1_C3_4, Z3_C3_6, Z3_C3_7, Z3_C3_11, Z3_C3_12 –este absorbe el Z3_C2_1–, Z3_C3_13, Z3_C3_14, Z2_C3_15 y Z3_C3_16.

Así mismo, se identifica que varios polígonos con tratamiento de C3, atraviesan predios de forma parcial, generando superposición normativa y dificultando su aplicación. Esta situación ha llevado a que un mismo inmueble quede sujeto simultáneamente a regulaciones distintas. En consecuencia, se hace necesario ajustar la delimitación de los polígonos C3 tomando como unidad mínima el predio completo, para asegurar la aplicación coherente de la norma.

Adicionalmente, el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, define que el aprovechamiento en altura para los polígonos C3 será el definido por el PEMP correspondiente. Sin embargo, se ha identificado que en el periodo de ejecución del mediano plazo del POT, los polígonos Z1_C3_2 Templo Parroquial El Calvario – Campo Valdés, y Z3_C3_14 Templo del Sagrado Corazón de Jesús, no cuentan con un PEMP adoptado, lo que ha generado vacíos y dificultades en la aplicación de los aprovechamientos.

Adicionalmente, los polígonos Z1_C3_5 Cementerio San Pedro y Z3_C3_6 Conjunto Hospital San Vicente de Paúl cuentan con PEMP adoptado, pero este instrumento de planificación remite a la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos definidos en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 para las zonas de influencia, lo cual genera un círculo de vacío normativo.

Por ello, es necesario establecer **la norma urbanística** para los polígonos C3 que aún no cuentan con un instrumento de planificación complementaria, el cual actúe como respaldo

normativo ante estos escenarios. Además, se identifica que el proceso de revisión y aprobación del PEMP puede modificar el polígono de influencia del BIC Nacional, dejándolo mayor o menor al polígono C3 establecido en el POT, lo que genera vacíos normativos.

Ante la ausencia de norma específica en el polígono **Z2_C3_3**, se expidió la **Circular 82 de 2016** como medida transitoria para orientar el otorgamiento de licencias de construcción en el área de influencia de los edificios **M3 y M5 de la Facultad de Minas**, declarados como **BIC Nacional**. Esta norma precisó la aplicación del artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 ante el vacío existente.

Adicionalmente, se destaca que los polígonos Z2_API_49 Cerro El Volador y Z2_API_50 Biblioteca de la Universidad Nacional, ambos declarados como Patrimonio Material por el Ministerio de Cultura (resoluciones nacionales 796 de 1998, 798 de 1998, 2236 de 2008), deben ser evaluados para determinar si **su clasificación como API debe cambiar a C3**, en virtud de su valor patrimonial y jerarquía normativa superior.

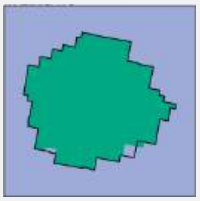
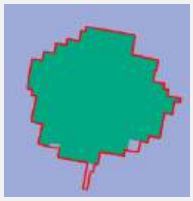
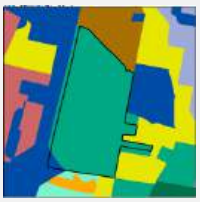
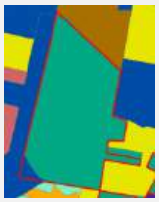
De acuerdo con el análisis presentado anteriormente, se identifica que los polígonos de C3 se conservan como tratamiento, ajustando la delimitación de los quince polígonos existentes.

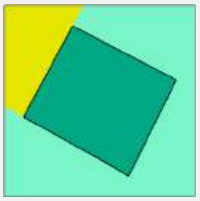
Además, se debe optar por un desarrollo en equilibrio con la gestión de la conservación. En este sentido, se deben incorporar directrices para la definición de normas orientadas a la conservación del patrimonio desde los diferentes instrumentos de planificación complementaria definidos por el Distrito, que no necesariamente tienen que ser PEMP o Macroproyectos, ya que no todos los polígonos C3 se ubican en Áreas de Intervención Estratégica. Por lo tanto, los PEMP siguen existiendo como instrumentos de planificación, pero solo deben formularse como parte de una declaratoria del grupo urbano, o en el caso de existencia de riesgos para la conservación.

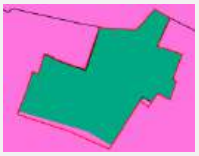
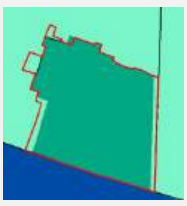
Finalmente, y en función del estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se presenta a continuación el diagnóstico sobre el estado actual del tratamiento C3, cuya zona morfológica asociada se denomina “Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico”, la cual parte de la delimitación de las Zonas de Influencia de los BIC con declaratoria nacional.

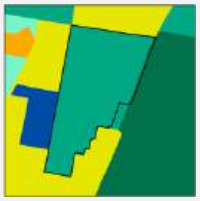
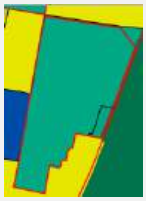
Tabla 2-61. Diagnóstico tratamiento de Conservación Nivel 3 –C3–

Polígono de tratamiento	ZMHU 2025		Diagnóstico
	Polígono vs subzonas	Subzona – Tratamiento	

Z1_C3_1		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3 Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición – CN2	Este polígono de traslapa con dos subzonas, en donde predomina el área con declaratoria de BIC. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como incluir predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	
Z1_C3_2		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3 Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición – CN2	Este polígono de traslapa con dos subzonas, en donde predomina el área con declaratoria de BIC. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como incluir predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	
Z1_C3_4		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3 Subzona para el soporte dotacional – API	Este polígono de traslapa con dos subzonas, en donde predomina el área con declaratoria de BIC. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en Resolución 1115 de 2013, así como incluir predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	
Z1_C3_5		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	El polígono se traslapa con la misma subzona que delimita áreas con declaratoria de BIC de ámbito nacional. Acción: se conserva.	

Z2_C3_15		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación – CN5 Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición – CN2	El polígono se traslapa con tres subzonas con predominancia residencial y de declaratoria de BIC. No obstante, este polígono C3, el cual alberga al equipamiento de culto “Templo de Nuestra Señora de los Dolores” debe ser conservado. La delimitación del polígono del Acuerdo 48 de 2014 debe ser ajustada, acogiendo la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como la inclusión de predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento	
Z2_C3_3		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico Subzona para el soporte dotacional – API	El polígono se traslapa con dos subzonas asociada a la localización de equipamiento colectivo y a declaratoria BIC. No obstante, este polígono C3, el cual alberga al equipamiento educativo “Edificios M3 y M5, Facultad de Minas Universidad Nacional” debe ser conservado. La delimitación del polígono del Acuerdo 48 de 2014 debe ser ajustada, acogiendo la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como la inclusión de predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento	
Z3_C3_10		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	El polígono se traslapa con la misma subzona que delimita áreas con declaratoria de BIC de ámbito nacional. Acción: se conserva la delimitación y el tratamiento	

Z3_C3_11		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3 Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución – CN1	Este polígono de traslapa con dos subzonas, en donde predomina el área con declaratoria de BIC. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como incluir predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	
Z3_C3_12		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	El polígono se traslapa con una subzona de mayor área que delimita áreas con declaratoria de BIC de ámbito nacional. Acción: articular el polígono Z3_C2_1 a la zona de influencia del Conjunto San Ignacio, de tal manera que se fusiona con el polígono Z3_C3_12 y se reconfiguran los dos, retomando la delimitación de la Zona de Influencia – Resolución 2067 de 2013.	
Z3_C3_13		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	Este polígono de traslapa la subzona en donde predomina el área con declaratoria de BIC. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como incluir predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	
Z3_C3_14		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3 Subzona no residencial con deterioro urbanístico – REV	Este polígono de traslapa con dos subzonas, en donde predomina el área con declaratoria de BIC. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como incluir predios completos.	

			Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	
Z3_C3_6		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	El polígono se traslapa con la misma subzona que delimita áreas con declaratoria de BIC de ámbito nacional. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como incluir predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	
Z3_C3_7		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	El polígono se traslapa con la misma subzona que delimita áreas con declaratoria de BIC de ámbito nacional. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en la Resolución 2236 de 2008, así como incluir predios completos. Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	
Z3_C3_8		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	El polígono se traslapa con la misma subzona que delimita áreas con declaratoria de BIC de ámbito nacional. Acción: se conserva la delimitación y el tratamiento	
Z6_C3_16		Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico – C3	El polígono se traslapa con la misma subzona que delimita áreas con declaratoria de BIC de ámbito nacional. No obstante, la delimitación de este polígono debe acoger la Zona de Influencia establecida en la Resolución 0911 de 2014, así como incluir predios completos.	

			Acción: redelimitar el polígono y conservar tratamiento.	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tratamiento de Consolidación –CN–

De acuerdo con la revisión de los insumos requeridos para revisar los polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014, se procede con la revisión detallada de la tipología de tratamiento de Consolidación en sus diversos niveles. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión, y en función del tratamiento de Consolidación:

Tabla 2-62. Revisión respecto al tratamiento de Consolidación.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.7 – Tratamiento de Consolidación –CN–
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	234 – Tratamiento de Consolidación (CN)
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Los polígonos clasificados como de Consolidación han experimentado cambios significativos en sus dinámicas de uso del suelo, densificación, movilidad y equipamientos durante la última década, lo que ha generado tensiones entre las condiciones actuales del entorno construido y las normas que regulan su desarrollo.
Necesidad de ajuste	Actualizar y precisar la definición y delimitación de los polígonos de Consolidación de Medellín, con el fin de armonizar la realizad del territorio con la norma urbanística que viabilicen su desarrollo y se articule con enfoques como el desarrollo orientado al Transporte, el crecimiento económico, el cuidado y bienestar de sus habitantes, así como el POT como un Acuerdo Social que incentiva la cultura de la legalidad.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	Resolución 390 de 2015
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir de lo definido en el DTS Tomo IVb del POT y en el artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014, en los sectores clasificados con este tratamiento se busca consolidar los usos del suelo y corregir los déficits que afectan su funcionamiento, considerando su posible saturación en el futuro, promoviendo **la incorporación de espacio público,**

equipamientos, infraestructura vial, **con el objetivo de lograr un equilibrio entre lo público y lo privado,** conservando una capacidad de soporte equilibrada.

Teniendo en cuenta la capacidad de soporte, la densidad poblacional, las dotaciones públicas, la morfología, tipología de edificaciones y configuraciones urbanas, se definen cinco niveles dentro de la categoría de Consolidación: nivel 1 –CN1– Mantenimiento, nivel 2 –CN2– Dotación, nivel 3 –CN3– Generación, nivel 4 –CN4– Cualificación y nivel 5 –CN5– Regulación.

A partir de la implementación del POT y del estudio de ZMHU realizado en 2025 por la UPB, se ratifican las mencionadas cinco tipologías de Consolidación, así como las definiciones de las mismas desarrolladas en los numerales 9.4.7.1 a 9.4.7.5 del mencionado DTS, y en el artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014.

De igual manera, el estudio de las ZMHU identificó que las zonas correspondientes a la consolidación urbana mantienen sus características como áreas con tendencia a un desarrollo definido y estable. Estas se agrupan en cuatro subzonas denominadas así: 1. Subzona de desarrollo formal con potencial de transformación y adecuada dotación urbana; 2. Subzona de desarrollo formal con potencial de transformación y dotación media; 3. Subzona de desarrollo formal con transformación intensiva y dotación baja; y 4. Subzona de desarrollo formal sin potencial de transformación y adecuada dotación urbana.

En el caso de la CN4, no se diferencian como zonas morfológicas independientes, sino que se diferenciarán mediante criterios aplicados para la preservación de polígonos con valores urbanísticos en su trazado. A continuación se presentan los resultados desagregados por tipología de tratamientos de Consolidación.

Consolidación Nivel 1 –CN1– Ordenación y Mantenimiento

El DTS de Formulación del Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IVb, define este nivel de consolidación como el correspondiente a sectores del Suelo Urbano con morfología predial, ocupación y densificación acordes con el modelo definido en el Plan, además de una dotación adecuada de espacio público, equipamiento e infraestructura vial y de servicios públicos. Además, cuenta con la posibilidad de redensificarse mediante el desarrollo de predios no aprovechados, según los usos e intensidades establecidos.

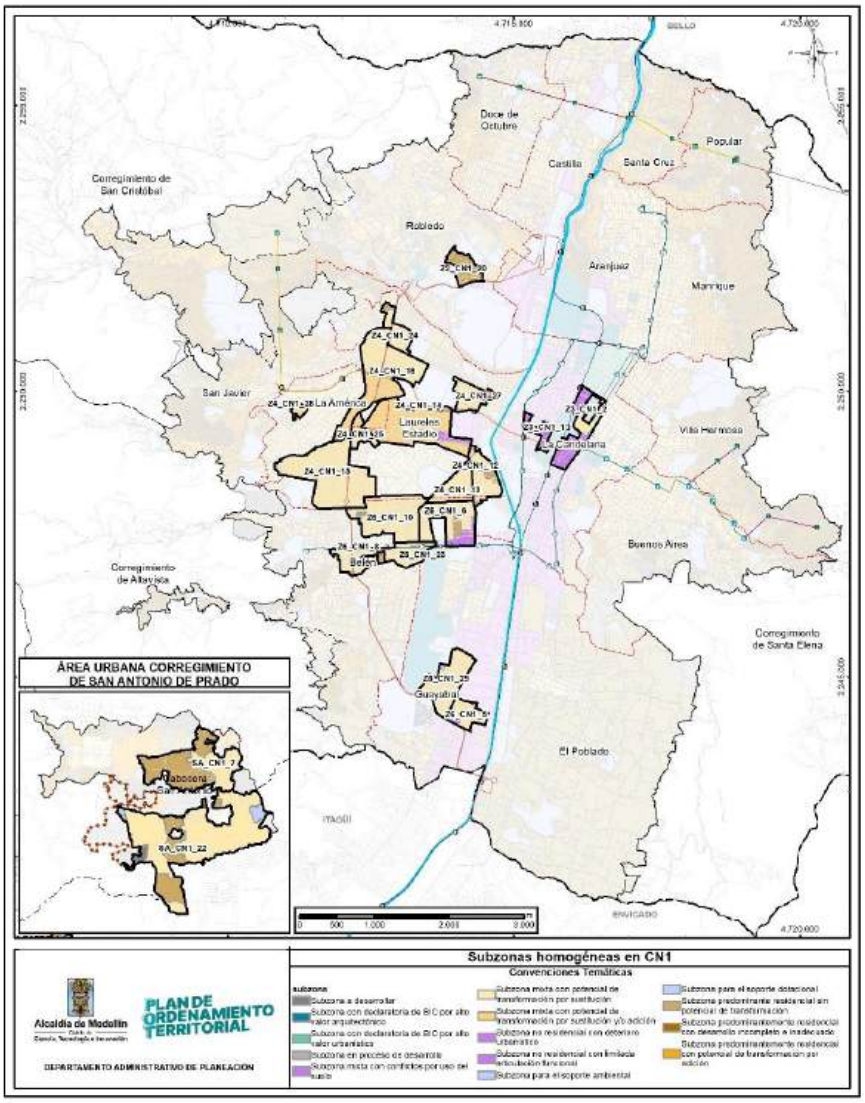
Busca cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico conforme a los requerimientos del sector y sus nuevas dotaciones se generarán principalmente a través del cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, y la compra de derechos de construcción.

En función del mencionado estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se resalta que este tipo de consolidación se encuentra asociado a

la zona morfológica denominada “Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución”, la cual parte de áreas con desarrollo estable con una alta dotación en relación al sistema público y colectivo –vías, espacio público, equipamientos, servicios públicos–. A continuación, se presenta una síntesis del diagnóstico sobre los polígonos de CN1, de acuerdo con los resultados del estudio.



Figura 2-41. Polígonos CN1 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

A partir de la información registrada en el mapa anterior, se identifica que, de los 20 polígonos CN1 definidos en el Acuerdo 48 de 2014, 13 de ellos conservan una coherencia

con la “Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución”, Lo anterior, debido a que más del 50 % de su área se traslapa con la delimitación de dicha subzona.

Por otra parte, cuatro de estos polígonos presentan variaciones importantes, puesto que se identifican coincidencias con otras subzonas, cuyos traslapes superan el 50 % del área total de cada polígono. En este sentido, se destacan polígonos, tales como Z3_CN1_2, Z4_CN1_18, Z4_CN1_25 y SA_CN1_7, los cuales se traslapan por sus características morfológicas con subzonas no residenciales con deterioro urbanístico (tratamiento de Renovación en Revitalización). Además, se cruzan con la subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición (tratamiento de CN2) y con la subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación (tratamiento de CN5).

Igualmente, se identifican los siguientes cuatro polígonos que, debido a sus características actuales, se propone un cambio respecto a la ZMHU que los caracteriza:

- El polígono Z3_CN1_1 transita a la subzona no residencial con deterioro urbanístico, correspondiente al tratamiento de Renovación en Revitalización.
- Los polígonos Z4_CN1_14 y Z4_CN1_28 pasan principalmente a subzonas mixtas con potencial de transformación por sustitución y/o adición, bajo el tratamiento de Consolidación Nivel 2.
- El polígono Z2_CN1_20 se reclasifica como subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación, con tratamiento de Consolidación Nivel 5.

A continuación, se presenta el diagnóstico del polígono de tratamiento CN1 en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las que se traslapa, el posible tratamiento asociado a cada una de ellas, así como las propuestas de redelimitación formuladas desde otros insumos.

Tabla 2-63. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 1 –CN1–.

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
SA_CN1_22	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SA_CN1_7	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN1_20	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN1_1	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
Z3_CN1_2	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	

	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
Z4_CN1_12	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN1_13	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
Z4_CN1_14	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

Z4_CN1_15	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN1_18	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN1_24	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN1_25	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN1_27	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN1_28	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN1_10	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN1_23	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_CN1_29	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_CN1_5	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	

	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_CN1_6	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN1_8	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Consolidación Nivel 2 –CN2– Dotación

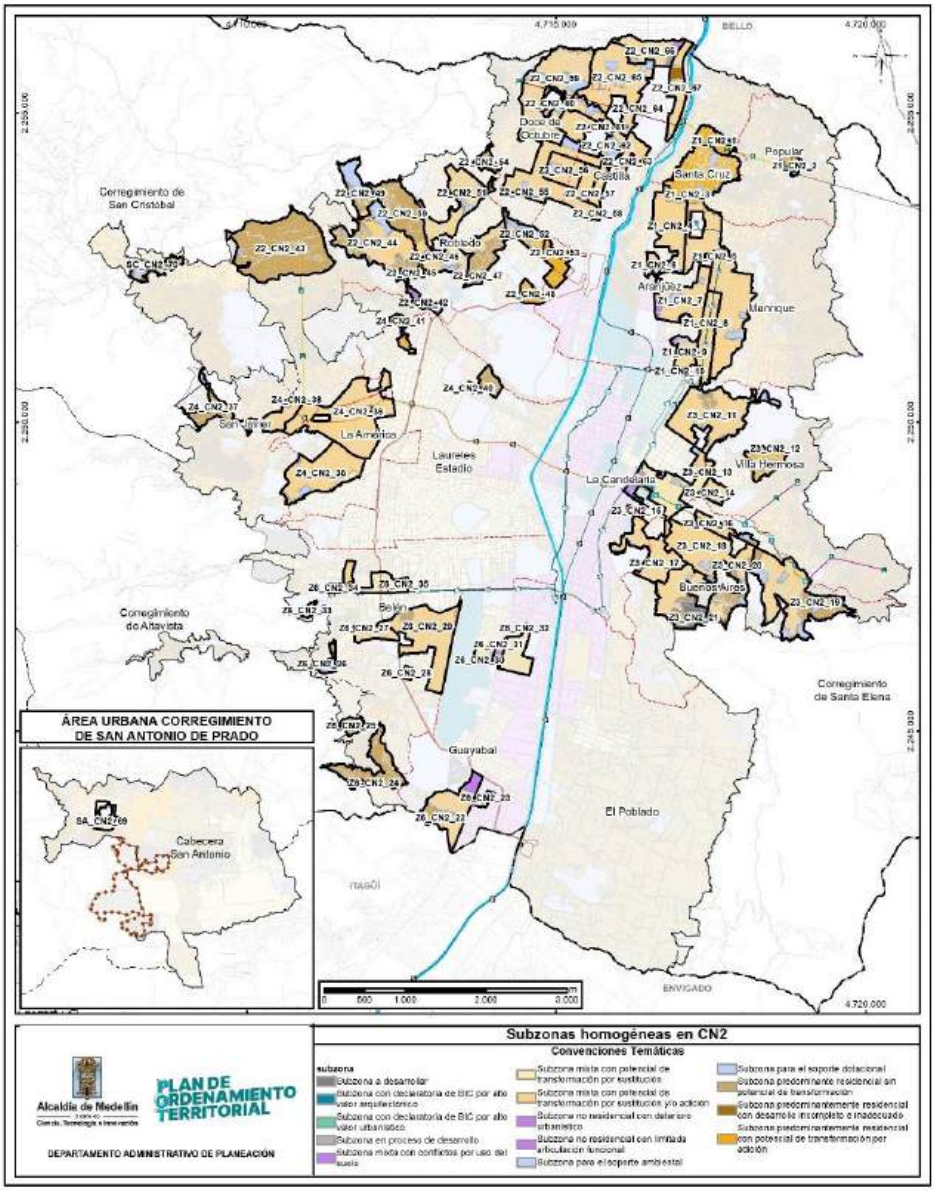
El DTS Tomo IVb del POT define este nivel CN2 como los sectores donde se busca regular la transformación de áreas urbanizadas para permitir su dotación, una densificación moderada, respetando el modelo de ocupación definido en el Plan, a través del licenciamiento de construcción en todas sus modalidades.

Las dotaciones requeridas se obtendrán mediante intervención público–privada por parte de los constructores, en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, o a través de entidades públicas, según la conformación de la zona homogénea y las características socioeconómicas de su población. Algunos polígonos pueden recibir derechos de construcción y desarrollo, permitiendo la compra de derechos adicionales por parte de los titulares de licencia.

En el marco del estudio de ZMHU desarrollado para la revisión de mediano plazo del POT, este tipo de consolidación se asocia con la zona morfológica denominada “Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición”, caracterizada por áreas de desarrollo estable y una dotación media del sistema público y colectivo –vías, espacio público, equipamientos y servicios públicos–. A continuación, se presenta una síntesis del diagnóstico de los polígonos CN2, con base en los resultados del estudio.



Figura 2-42. Polígonos CN2 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

A partir de la información registrada en el mapa anterior, se identifica que, de los 69 polígonos CN2 definidos en el Acuerdo 48 de 2014, solo 31 de ellos, correspondientes al 44 %, conservan una coherencia con la “Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición”. Lo anterior, se debe a que más del 50 % de su área coincide con la delimitación de dicha subzona.

Se resaltan múltiples casos de superposición con subzonas “predominantemente residenciales con desarrollo incompleto e inadecuado”, que se asocian con el tratamiento de Mejoramiento Integral. Esto indica que el crecimiento de asentamientos con procesos de ocupación y construcción irregular, presenta deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías y equipamientos.

Por otra parte, 14 de estos polígonos, correspondientes al 20 %, presentan variaciones importantes, puesto que se identifican coincidencias con otras subzonas, cuyas superposiciones superan el 50 % del área total de cada polígono, lo cual refleja una alta heterogeneidad en las condiciones morfológicas actuales de los polígonos CN2 del Acuerdo 48 de 2014. En este sentido, se destacan los siguientes polígonos: Z2_CN2_44, Z2_CN2_45, Z2_CN2_46, Z2_CN2_47, Z2_CN2_49, Z2_CN2_50, Z2_CN2_62, Z2_CN2_63, Z3_CN2_15, Z3_CN2_19, Z3_CN2_20, Z3_CN2_21, Z6_CN2_22 y Z6_CN2_34.

Estos polígonos presentan las siguientes características:

- Una combinación de superposición con la subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación (tratamiento de CN5), así como con la subzona para el soporte dotacional (tratamiento API). Lo anterior, se debe a la presencia de grandes equipamientos colectivos.
- También se observan cruces con la subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico (tratamiento de C3). Frente a este último cruce se aclara que la delimitación de los polígonos C3 responde a las Zonas de Influencia declaradas, lo cual impide ampliar este tratamiento.
- Traslapos con la Subzona a desarrollar (tratamiento de DE).

Adicionalmente, se identifican los siguientes polígonos, correspondientes al 35 %, los cuales debido a sus características morfológicas actuales, presentan cambios frente a las ZMHU que las caracteriza siendo estos: Z1_CN2_1, Z1_CN2_2, Z1_CN2_3, Z2_CN2_42, Z2_CN2_43, Z2_CN2_48, Z2_CN2_52, Z2_CN2_53, Z2_CN2_54, Z3_CN2_12, Z3_CN2_13, Z4_CN2_37, Z4_CN2_40, Z4_CN2_41, Z6_CN2_24, Z6_CN2_25, Z6_CN2_26, Z6_CN2_30, Z6_CN2_32, Z6_CN2_33, Z6_CN2_35, SA_CN2_69, y SC_CN2_70.

Estos polígonos transitan, en su mayoría, a la subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición (tratamiento de CN3), seguido del cambio a las subzonas predominantemente residencial sin potencial de transformación (tratamiento de CN5) y mixta con potencial de transformación por sustitución (tratamiento de CN1).

Finalmente, se identifica que el polígono Z6_CN2_31 pasa a pertenecer a una subzona no residencial con deterioro urbanístico (tratamiento de Renovación Urbana en Revitalización).

A continuación, se presenta el diagnóstico del polígono de tratamiento CN2 en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las que se traslapa, el posible tratamiento asociado a cada una de ellas, así como las propuestas de redelimitación formuladas desde otros insumos.

Tabla 2-64. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 2 –CN2–.

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
SA_CN2_69	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
SC_CN2_70	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN2_1	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	

Z1_CN2_10	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Patrimonial –(C1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z1_CN2_2	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN2_3	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN2_4	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN2_5	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN2_6	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN2_7	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z1_CN2_8	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Patrimonial –(C1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z1_CN2_9	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_CN2_42	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_43	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_44	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	

	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_45	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_46	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_47	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_48	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	

	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_49	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_50	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_51	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_52	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_53	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_54	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_55	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z2_CN2_56	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_CN2_57	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z2_CN2_58	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_CN2_59	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z2_CN2_60	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_CN2_61	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_CN2_62	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_CN2_63	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_64	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_CN2_65	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z2_CN2_66	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN2_67	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z3_CN2_11	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z3_CN2_12	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena – Decreto 1167 de 2023–: necesidad de revisar el nivel de consolidación por sus condiciones morfológicas y la presencia de asentamientos informales
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_CN2_13	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_CN2_14	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_CN2_15	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	

Z3_CN2_16	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN2_17	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z3_CN2_18	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena – Decreto 1167 de 2023–: dada la similitud morfológica, funcional y socioeconómica, se propone unificar los polígonos Z3_CN2_18 y Z3_CN2_16.
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN2_19	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena – Decreto 1167 de 2023–: necesidad de revisar el nivel
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	de consolidación por sus condiciones morfológicas y la presencia de asentamientos informales
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN2_20	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena – Decreto 1167 de 2023–: necesidad incluir o excluir áreas (especialmente en sus límites con el polígono Z3_MI_7), atendiendo las condiciones actuales del territorio.
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN2_21	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena – Decreto 1167 de 2023–: necesidad de revisar el nivel de consolidación por sus condiciones morfológicas y la presencia de asentamientos informales
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z4_CN2_36	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN2_37	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN2_38	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z4_CN2_39	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN2_40	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN2_41	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_22	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_23	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
Z6_CN2_24	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_25	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_26	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_27	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_28	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_29	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_30	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_CN2_31	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_CN2_32	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_CN2_33	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z6_CN2_34	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN2_35	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

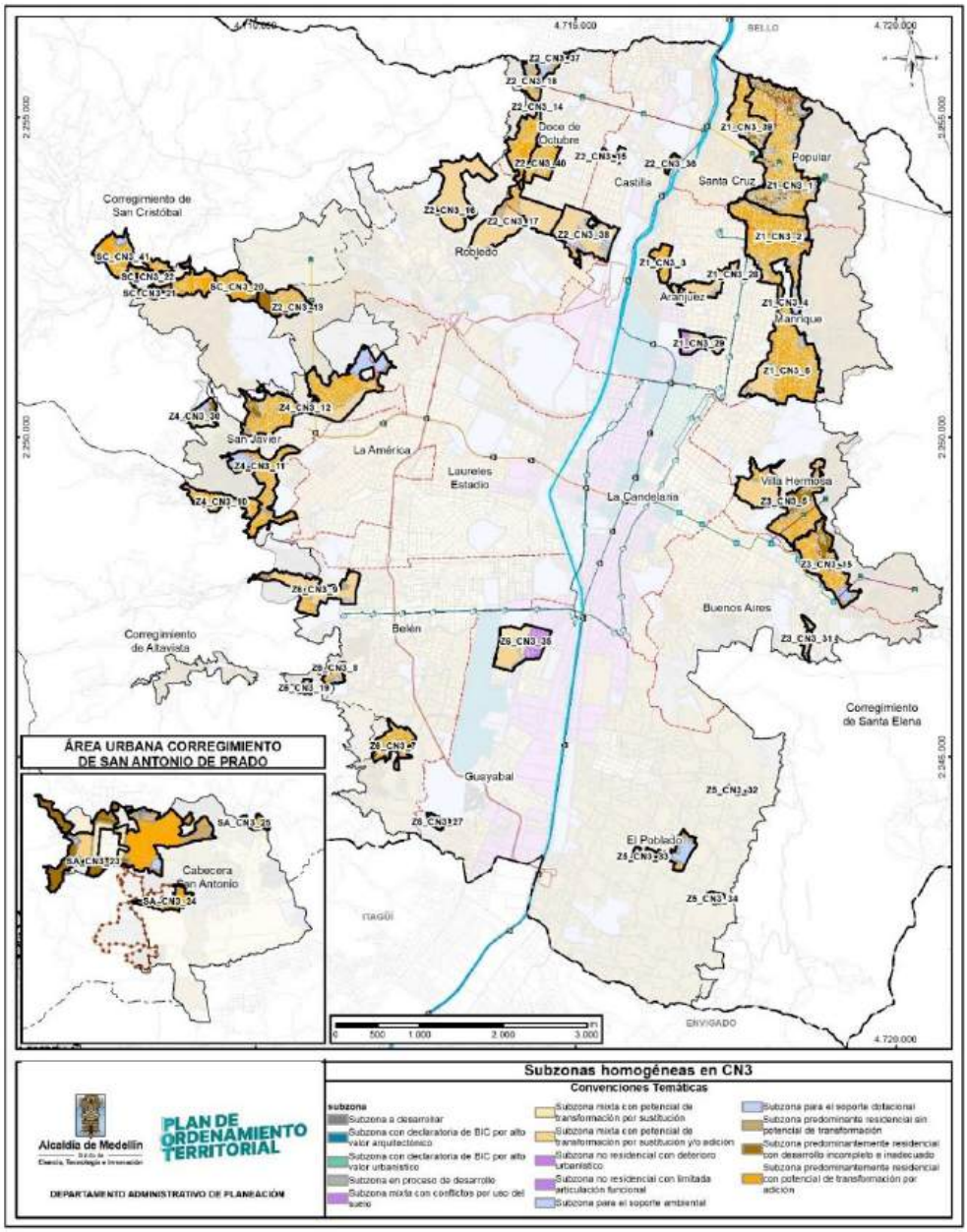
Consolidación Nivel 3 –CN3– Generación

El DTS Tomo IVb del POT, así como el artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014 define este nivel de Consolidación como un **sector o área urbanizada con precaria capacidad de soporte, déficit crítico de espacio público, equipamientos, servicios públicos y densidad vial**, que debe ser corregido mediante la generación de espacio público y equipamientos según las necesidades de la zona homogénea y sus requerimientos específicos.

Las dotaciones se podrán obtener mediante intervención público–privada en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, o a cargo de entidades públicas, dependiendo de la conformación de la zona homogénea y las características socioeconómicas de su población. Se podrán aplicar instrumentos de planificación y gestión vinculados a procesos de legalización y regularización urbanística.

En función del estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se resalta que este tipo de CN se encuentra asociado a la zona morfológica denominada “Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición”, las cuales parten de áreas de desarrollo formal con dotación baja. A continuación, se presenta el diagnóstico sobre el estado actual de los polígonos de CN3, de acuerdo con los resultados del estudio.

Figura 2-43. Polígonos CN3 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

A partir de la información registrada en el mapa anterior, se identifica que, de los 41 polígonos CN3 definidos en el Acuerdo 48 de 2014, 24 de ellos conservan una coherencia con la “Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición”. Lo anterior, se debe a que más del 50 % de su área se traslapa con la delimitación de dicha subzona.

Por otra parte, 16 de estos polígonos presentan variaciones importantes, puesto que se identifican coincidencias con otras subzonas, cuyos traslapos superan el 50 % del área total de cada polígono. En este sentido, se destacan polígonos, tales como Z1_CN3_29, Z2_CN3_15, Z2_CN3_16, Z2_CN3_36, Z3_CN3_31, Z4_CN3_30, Z5_CN3_32, Z6_CN3_27 y Z6_CN3_35, los cuales se traslapan en un 100 % con subzonas que no responden a la predominancia residencial con potencial de transformación por adición. La mayoría de estos polígonos se traslapan con la Subzona denominada “Mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición”, la cual está asociada al tratamiento de CN2.

A continuación, se presenta el diagnóstico del polígono de tratamiento CN3, en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las cuales se traslapa y el posible tratamiento asociado a cada una de estas, así como las propuestas de redelimitación presentadas por otros insumos.

Tabla 2-65. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 3 –CN3–.

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
SA_CN3_23	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SA_CN3_24	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
SA_CN3_25	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SC_CN3_20	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SC_CN3_21	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
SC_CN3_22	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
SC_CN3_41	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
Z1_CN3_1	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN3_2	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN3_28	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z1_CN3_29	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z1_CN3_3	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN3_39	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN3_4	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN3_6	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z2_CN3_13	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN3_14	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN3_15	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_CN3_16	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
Z2_CN3_17	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN3_18	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN3_36	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urban – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN3_37	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z2_CN3_38	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z2_CN3_40	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_CN3_15	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Santa Elena – Decreto 1167 de 2023: Se identifica la necesidad de incluir o excluir áreas en la redelimitación de los polígonos, en función de las transformaciones territoriales recientes.
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_CN3_31	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Santa Elena – Decreto 1167 de 2023: Se identifica la necesidad de incluir o excluir áreas en la redelimitación de los polígonos, en función de las transformaciones territoriales recientes.
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
Z3_CN3_5	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	Macroproyecto Santa Elena – Decreto 1167 de 2023: Se identifica la necesidad de incluir o excluir áreas en la redelimitación de los polígonos, en función de las transformaciones territoriales recientes.
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN3_10	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z4_CN3_11	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
Z4_CN3_12	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN3_30	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN3_32	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN3_33	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
Z5_CN3_34	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN3_19	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z6_CN3_27	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN3_35	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_CN3_7	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado del estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN3_8	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z6_CN3_9	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Consolidación Nivel 4 –CN4– Cualificación

El DTS Tomo IVb del POT, así como el artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014, define este nivel de CN como las áreas que presentan valores urbanísticos en su trazado, morfología predial, volumetría, perfil urbano de alturas y/o vegetación significativa, y ejemplos representativos de un momento importante de la historia y el desarrollo del Distrito.

Se les permite una densificación moderada, a través de la norma definida en el Anexo 5 del Acuerdo 48 de 2014, el cual fue modificado por la Resolución 390 de 2015, *por medio de la cual se corrigen inconsistencias cartográficas del Anexo 5 del Plan de Ordenamiento*

Territorial, correspondiente a las Fichas Normativas de los Polígonos de Tratamiento Urbano Consolidación Nivel 4.

De conformidad con el análisis realizado desde el proceso de seguimiento y evaluación del POT, se identificó que la preservación buscada mediante la consolidación de un sector permite la cualificación de las características urbanísticas relevantes, mientras que la preservación desde la conservación busca, a partir de una valoración estética, histórica y simbólica, la protección e incluso la recuperación de características excepcionales identificadas y protegidas.

En este sentido, se requiere realizar el tránsito de los criterios de manejo de este tipo de tratamiento de Consolidación, los cuales están desarrollados en el artículo 155 del Acuerdo 48 de 2014 –vinculado al desarrollo del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble– al capítulo de los Tratamientos Urbanos, a través de la inclusión de un artículo en este último componente.

En línea con lo anterior, se debe ajustar la redacción del artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014, así como precisar lo descrito en el numeral 9.4.7.4 del DTS de Formulación del mencionado Acuerdo, actualizando lo relacionado con el Anexo 5.

Por otra parte, y en función del estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se resalta que este tipo de Consolidación no se encuentra asociado a una zona morfológica específica, sino que se evalúa a la luz de la lectura general del territorio, pero parte de la evaluación de áreas de desarrollo formal que presentan valores urbanísticos en su trazado.

A continuación, se presenta el diagnóstico sobre el estado actual de los polígonos de CN4, de acuerdo con los resultados del estudio.

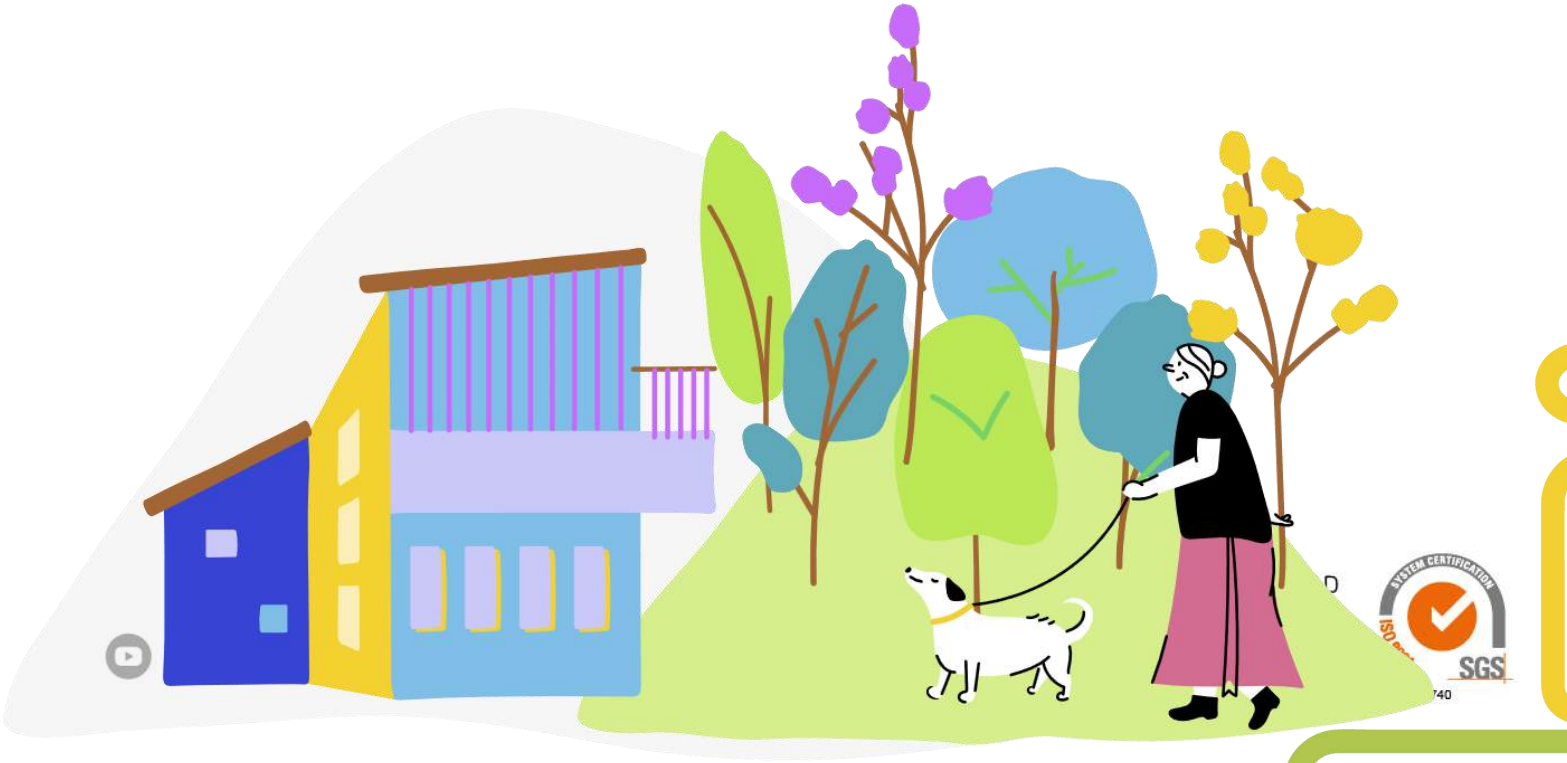
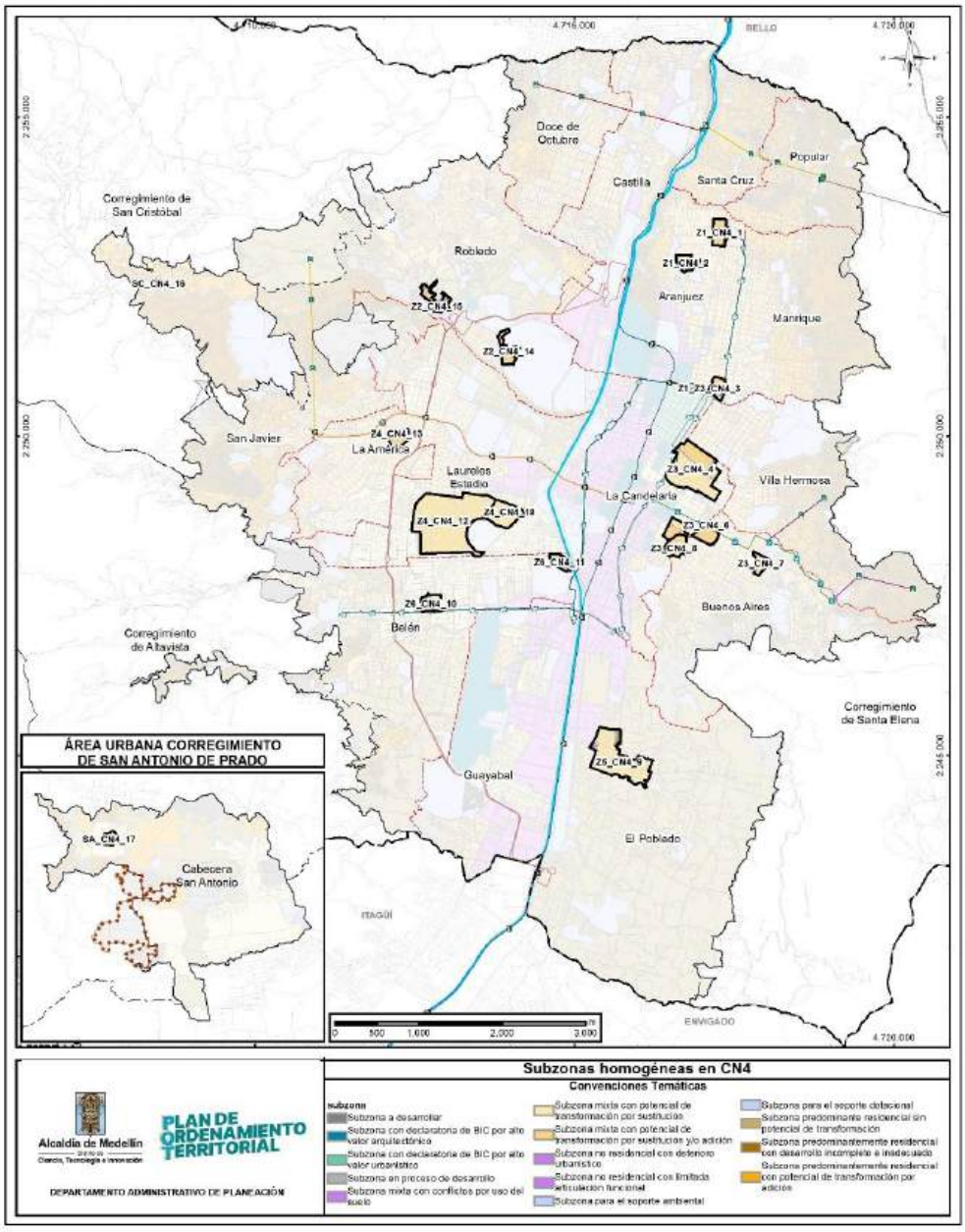


Figura 2-44. Polígonos CN4 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU presentado en el mapa anterior, se identifican que, de los 18 polígonos CN4 definidos en el Acuerdo 48 de 2014, 10 de ellos conservan una coherencia con la “Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición”, vinculada a las características de la CN2. Lo anterior, se debe a que más del 50 % de su área se traslapa con la delimitación de dicha subzona.

Por otra parte, cinco de estos polígonos se caracterizan como subzonas “Mixta con potencial de transformación por sustitución”, la cual está asociada al tratamiento de CN1.

Finalmente, se identifican polígonos CN4 que presentan variaciones importantes, puesto que se registran coincidencias con subzonas, cuyos traslapos superan el 50 % del área total de cada polígono y que se caracterizan por presentar dinámicas atípicas a las esperadas en territorios con este tipo de Consolidación. Este es el caso del polígono Z1_Z3_CN4, el cual se asoció con la subzona “Mixta con conflicto por uso del suelo”, la cual se asemeja a una Renovación por Reactivación.

Así mismo, el polígono SC_CN4_16 se caracterizó como una subzona “predominantemente residencial con potencial de transformación por adición”, la cual responde a un tratamiento de CN3.

A continuación, se presenta el diagnóstico del polígono de tratamiento CN4, en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las cuales se traslapa y el posible tratamiento asociado a cada una de estas, así como las propuestas de redelimitación presentadas por otros insumos.

Tabla 2-66. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 4 –CN4–.

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzonas	Posible tratamiento	
SA_CN4_17	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
SC_CN4_16	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_CN4_1	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzonas	Posible tratamiento	
Z1_CN4_2	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z1_Z3_CN4_3	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Patrimonial – (C1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z2_CN4_14	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN4_15	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional - (C3)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzonas	Posible tratamiento	
Z3_CN4_4	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Patrimonial – (C1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_CN4_5	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z3_CN4_6	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Santa Elena – Decreto 1167 de 2023: se plantea una redelimitación, incorporando predios específicos sobre las carreras 35 y 22A.
Z3_CN4_7	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Santa Elena – Decreto 1167 de 2023: se plantea una redelimitación, incorporando predios específicos sobre las carreras 35 y 22A.
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_CN4_8	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z4_CN4_12	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio ZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzonas	Posible tratamiento	
Z4_CN4_13	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z4_CN4_18	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
Z5_CN4_9	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN4_10	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
Z6_CN4_11	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Consolidación Nivel 5 –CN5– Regulación

Este nivel de Consolidación se define en el DTS Tomo IVb del POT y en el artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014, como las **zonas del Suelo Urbano de desarrollo formal que han utilizado gran parte del potencial de aprovechamiento asignado por norma, por lo que se consideran zonas con bajo potencial de desarrollo y requieren regulación y control para no superar su capacidad de soporte**. Este tratamiento aplica para los predios que han cumplido con las obligaciones establecidas en las licencias, así como a unidades de gestión totalmente desarrolladas en planes parciales del Suelo Urbano.

En estos polígonos se busca mejorar la estructura urbana existente, cualificando los espacios públicos, equipamientos y vías que los conectan con la ciudad, y preservando las zonas verdes privadas. Por lo tanto, solo permite un aprovechamiento básico en predios no desarrollados, siempre que no estén o hayan estado bajo RPH ni sean multifamiliares, definiciones y criterios que son ratificados en el numeral 5 del artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014.

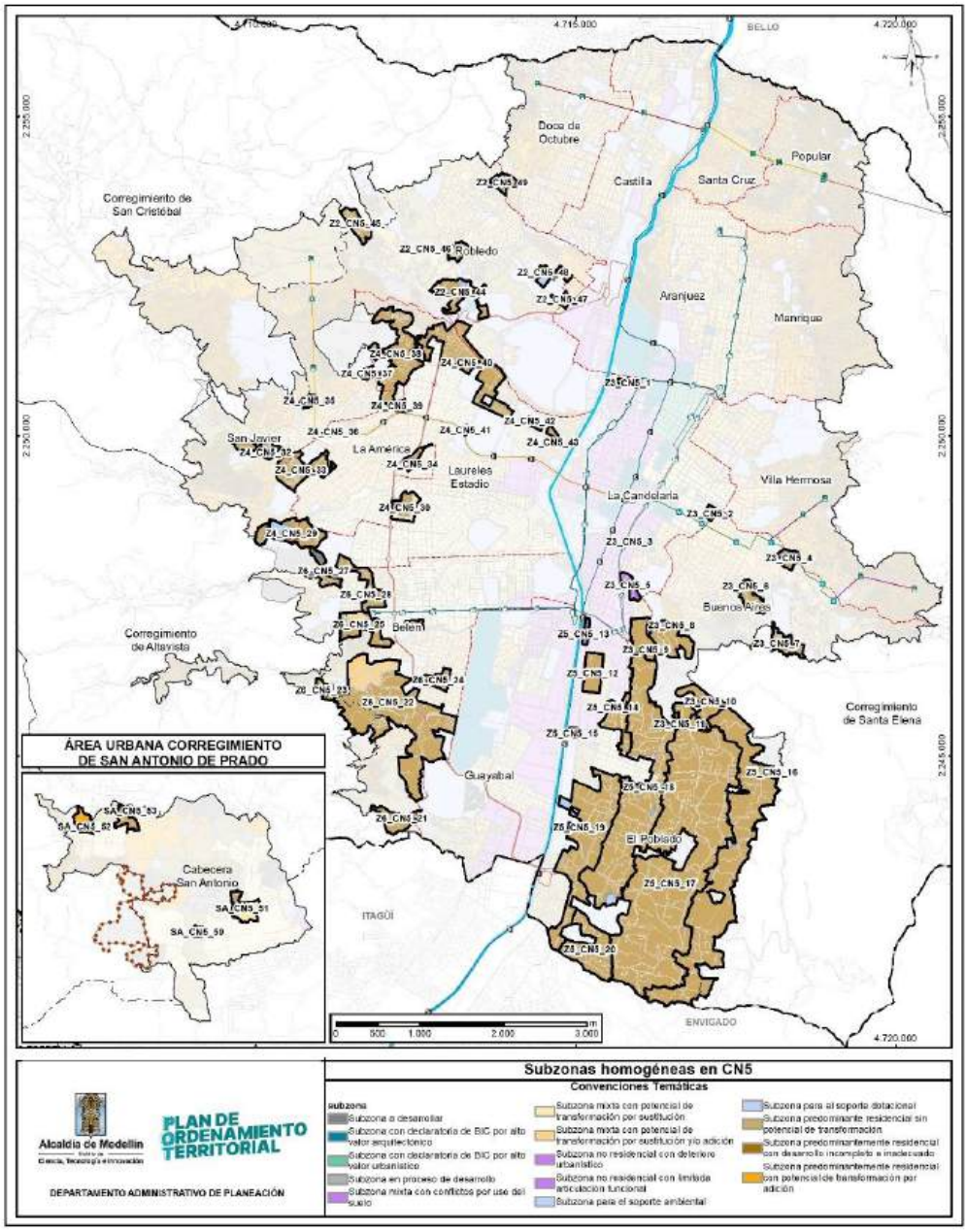
Se resalta que el numeral 9.4.7.5 del mencionado DTS de Formulación del POT define en este apartado a los lotes con potencial de desarrollo, así como los criterios de identificación de los mismos. Debido a que estos lotes conforman un módulo del Modelo Multipropósito, el cual se desarrolla en el numeral 9.5 de este mismo DTS, y que también se definen en el numeral 2.2.4.2 del presente documento, se identifica la necesidad de eliminar este contenido del capítulo sobre el tratamiento de CN5 con el fin de evitar la duplicidad de los contenidos.

En función del estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se resalta que este tipo de Consolidación se encuentra asociado a la zona morfológica denominada “Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación”, partiendo de la identificación de áreas de desarrollo formal con dotación alta.

A continuación, se presenta el diagnóstico sobre el estado actual de los polígonos de CN5, de acuerdo con los resultados del estudio.



Figura 2-45. Polígonos CN5 Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

En línea con los resultados ilustrados en el mapa anterior, se identifica que, de los 53 polígonos CN5 definidos en el POT, 45 de ellos conservan una coherencia con la “Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación”. Lo anterior, debido a que más del 50 % de su área se traslapa con la delimitación de dicha subzona.

Por otra parte, ocho de estos polígonos presentan cambios significativos, puesto que se observan coincidencias con otras subzonas, cuyos traslapes superan el 50 % del área total de cada polígono.

En este sentido, se destacan polígonos como Z3_CN5_5, Z5_CN5_13 y Z5_CN5_15, los cuales se traslapan en un 100 % con subzonas que no responden a la predominancia residencial sin potencial de transformación. La mayor parte del área de estos polígonos se superpone con las subzonas denominadas “no residencial con deterioro urbanístico” y “Subzona para el soporte dotacional y ambiental”, las cuales están asociadas a los tratamientos de Renovación por Revitalización –REV– y API.

Además, se identifica que la mayor proporción del área de los polígonos Z4_CN5_41 y SA_CN5_51 se traslapan con la subzona “mixta con potencial de transformación por sustitución”, vinculada al desarrollo de una CN1. También se resalta el polígono SA_CN5_52, cuya área se cruza totalmente con la subzona “predominantemente residencial con potencial de transformación por adición”, en donde se agrupan características de la CN3.

A continuación, se presenta el diagnóstico de polígono de tratamiento CN5, en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las cuales se traslapa y el posible tratamiento asociado a cada una de estas, así como las propuestas de redelimitación presentadas por otros insumos.

Tabla 2-67. Diagnóstico tratamiento de Consolidación Nivel 5 –CN5–.

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio ZMHU 2025		Propuesta de modificaciones – otros insumos
	Subzonas	Posible tratamiento	
SA_CN5_50	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SA_CN5_51	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	

	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SA_CN5_52	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
SA_CN5_53	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN5_44	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del	

		Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional - (C3)	
Z2_CN5_45	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN5_46	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN5_47	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN5_48	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_CN5_49	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_1	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_10	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_11	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_2	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_3	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z3_CN5_4	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_5	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	De conformidad con la solicitud ingresada con radicado 202510270974, se solita analizar la pertinencia sobre la asignación de la tipología de tratamiento CN5, debido a sus características funcionales y morfológicas.
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_6	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_7	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_8	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	

	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_CN5_9	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_29	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_30	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z4_CN5_31	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_32	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_33	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_34	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z4_CN5_35	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_36	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_37	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_38	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z4_CN5_39	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_40	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_CN5_41	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z4_CN5_42	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z4_CN5_43	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN5_12	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN5_13	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z5_CN5_14	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN5_15	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
Z5_CN5_16	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN5_17	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del	

		Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN5_18	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN5_19	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_CN5_20	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z6_CN5_21	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN5_22	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN5_23	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN5_24	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN5_25	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN5_26	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN5_27	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	

	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_CN5_28	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tratamiento de Mejoramiento Integral –MI y MIE–

De acuerdo con la revisión de los insumos requeridos para revisar los polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014, se procede con la revisión detallada de las tipologías de tratamiento de Mejoramiento Integral en suelo urbano y de expansión. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-68. Revisión respecto al tratamiento de Mejoramiento Integral –MI–.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.8 – Tratamiento de Mejoramiento Integral –MI
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	235 – Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI)

Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Los profundos cambios sociales, físicos y normativos que ha experimentado Medellín en la última década, asociados a dinámicas de crecimiento urbano informal, la expansión de la periferia urbana, el envejecimiento de sectores vulnerables, y los impactos del cambio climático sobre estas zonas, hacen evidente una revisión de los polígonos clasificados como Mejoramiento Integral.
Necesidad de ajuste	Actualizar y precisar la definición y delimitación de los polígonos de Mejoramiento Integral, con el fin de armonizar la realizad del territorio con sus posibilidades de transformación, articulando enfoques como el cuidado y bienestar de los habitantes, así como el POT como un Acuerdo Social que incentiva la cultura de la legalidad.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	Decreto Distrital 265 de 2022
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con el DST Tomo IVb del POT, así como con el artículo 235 del Acuerdo 48 de 2014, este tratamiento agrupa las zonas homogéneas identificadas como ***Áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado*** **localizadas en suelo urbano y de expansión**, con asentamientos humanos en condiciones de marginalidad y segregación socioespacial, donde habita población en situación crítica de pobreza, con acceso limitado a servicios esenciales como salud, educación y vivienda digna.

Este tratamiento define polígonos de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano –MI– y de Mejoramiento Integral localizados en Suelo de Expansión Urbana –MIE–.

El MI permite el desarrollo lote a lote en Suelo Urbano, mientras la Administración expide el acto administrativo que determine las acciones de regularización urbanística, y conforme a los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 48 de 2014. Lo anterior, siempre que los lotes y construcciones no se encuentren en zonas de alto riesgo no mitigable, en condiciones de riesgo, ni en áreas reservadas como retiros de quebradas, líneas de alta tensión o espacios destinados a infraestructura, espacios públicos o equipamientos. El MIE, por su parte, está supeditado a la adopción del respectivo Plan Parcial –artículo 13 del Acuerdo 48 de 2014–.

A partir de la implementación del POT desde 2014, se ha identificado que los estudios de detalle permiten distinguir entre riesgo mitigable y no mitigable, lo cual debe reflejarse en la regulación urbanística y las posibilidades de aprovechamiento. El riesgo mitigable, definido en el Decreto Distrital 265 de 2022, contempla intervenciones que no requieren

reasentamiento, a diferencia del riesgo no mitigable, que sí lo demanda, como establece el artículo 59 del Acuerdo 48 de 2014.

En este sentido, se identifica la necesidad de articular lo dispuesto en los *estudios básicos de amenaza por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales, para la inclusión de la gestión del riesgo en la revisión del POT del distrito especial de ciencia, tecnología e innovación de Medellín"*, y sus implicaciones en las zonas morfológicas homogéneas y la delimitación de los tratamientos urbanísticos.

En función del estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, es importante mencionar que este tipo de tratamiento se encuentra asociado a la zona morfológica denominada "Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado". A continuación, se presenta el diagnóstico sobre el estado actual de los polígonos de MI y MIE, de acuerdo con los resultados del estudio.

Mejoramiento Integral en suelo urbano –MI–

Este tipo de tratamiento en suelo urbano se caracteriza por contar con 26 polígonos, de los cuales 25 conservan una coherencia con la "Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado", considerando que más del 50 % de su área se traslapa con la delimitación de dicha subzona. Estas subzonas parten de la identificación de áreas de desarrollo incompleto e inadecuado y sin infraestructuras.

Por otra parte, se identifica que solo el polígono Z2_MI_22 presenta cambios significativos en su lectura territorial, ya que presenta coincidencia con la "Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición" o desarrollo de CN3, y cuyo traslape cubre casi el 100 % de su área.

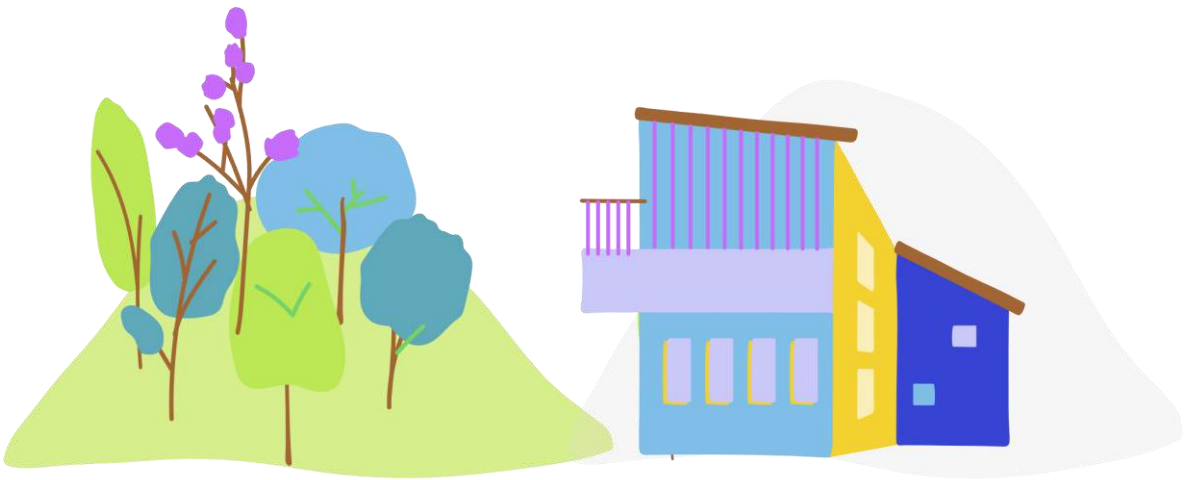
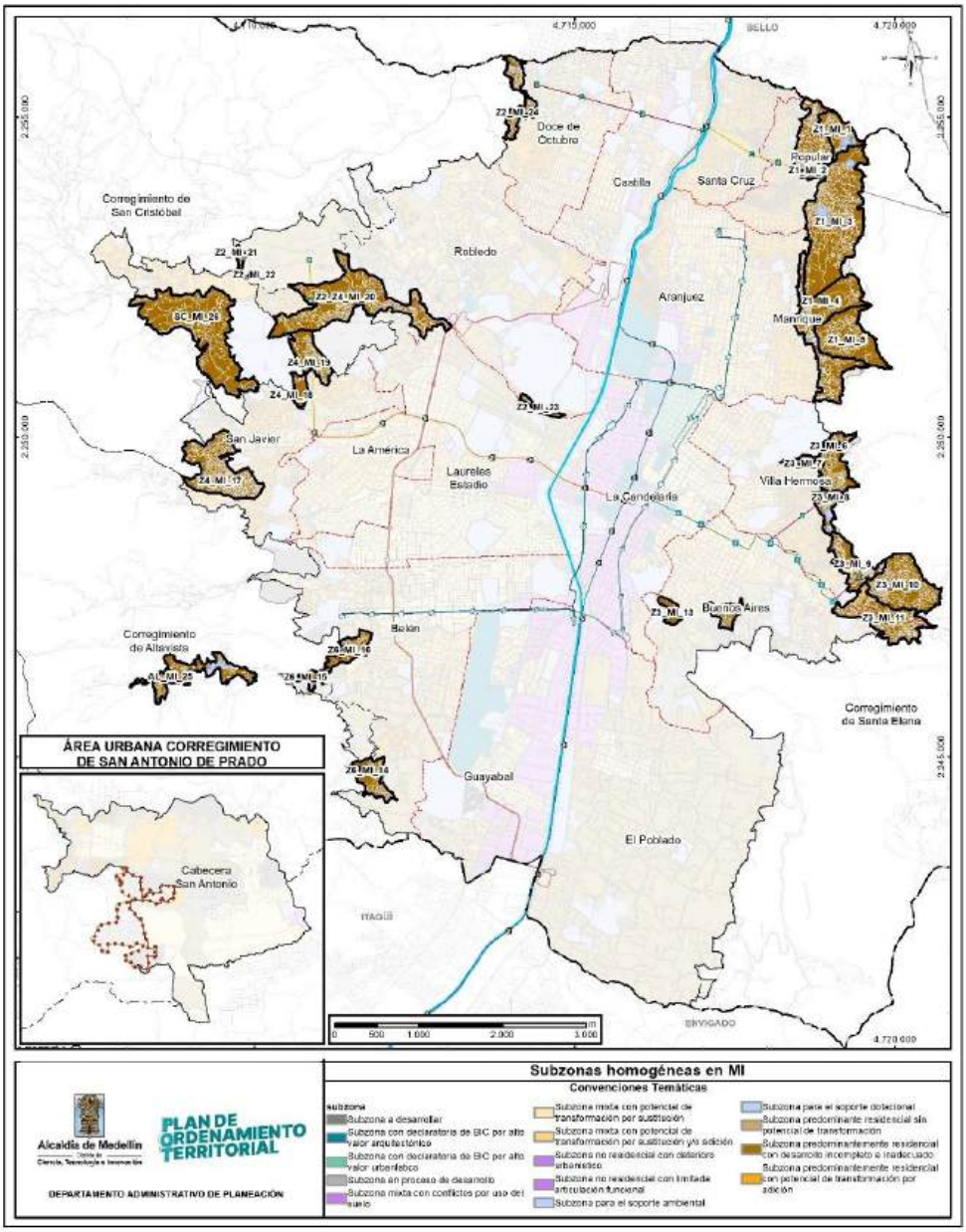


Figura 2-46. Polígonos MI del Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

A continuación, se presenta el diagnóstico de polígono de tratamiento MI, en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las cuales se traslapa y el posible tratamiento asociado a cada una de estas, así como las propuestas de redelimitación presentadas por otros insumos.

Tabla 2-69. Diagnóstico tratamiento de Mejoramiento Integral –MI

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultados estudio ZMHU 2025		Propuesta de modificaciones, otros insumos
	Subzonas	Posible tratamiento	
AL_MI_25	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
SC_MI_26	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_MI_1	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z1_MI_2	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_MI_3	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_MI_4	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_MI_5	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z2_MI_21	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_MI_22	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_MI_23	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z2_MI_24	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_Z4_MI_20	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_MI_10	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_MI_11	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_MI_12	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena – Decreto 1167 de 2023: se propone ajuste en la redelimitación en costado sur, colindante con el polígono Z3_CN2_21.
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_MI_13	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena – Decreto 1167 de 2023: se propone ajuste en la redelimitación en la calle 32.
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_MI_6	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_MI_7	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena – Decreto 1167 de 2023: se propone ajuste en la redelimitación con el polígono Z3_CN2_12.
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	

	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_MI_8	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_MI_9	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z4_MI_17	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_MI_18	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_MI_19	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z6_MI_14	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_MI_15	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_MI_16	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Mejoramiento Integral en suelo de expansión –MIE–

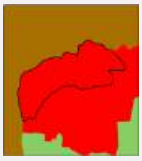
Este tipo de tratamiento en suelo urbano se caracteriza por contar con cuatro polígonos, los cuales se traslapan con la “Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado”, considerando que el 100 % de su área se traslapa con la delimitación de dicha subzona. Estas subzonas parten de la identificación de áreas de desarrollo incompleto e inadecuado y sin infraestructuras.

Es importante mencionar que la delimitación de estas subzonas es siempre superior a la delimitación original del polígono de Mejoramiento Integral definido desde el POT, lo cual indica un crecimiento informal en el borde urbano rural a lo largo de los últimos años.

Sin embargo, la clasificación del suelo de expansión en el cual se ubica este tratamiento no es objeto de ajuste en el proceso de revisión de mediano plazo del POT, motivo por el cual no se considera la posibilidad de ampliar la cobertura de este tratamiento.

A continuación, se presenta el diagnóstico del polígono de tratamiento MIE, en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las cuales se traslapa y el posible tratamiento asociado a cada una de estas, así como las propuestas de redelimitación presentadas por otros insumos.

Tabla 2-70. Diagnóstico tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión Urbana –MIE–.

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultados estudios ZMHU 2025		Propuesta de modificación – otros insumos
	Localización	Subzona	
Z1_MIE_1		Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado.	
Z1_MIE_2		Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado.	
Z3_MIE_3		Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado.	

Z3_MIE_4		Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado.	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tratamiento de Renovación Urbana –R–

De acuerdo con la revisión de los insumos requeridos para revisar los polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014, se procede con la revisión detallada de las tipologías de tratamiento de Renovación Urbana. En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión.

Tabla 2-71. Revisión respecto al tratamiento de Renovación Urbana –R–.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.9 – Tratamiento de Renovación Urbana –R–
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 236. Tratamiento de Renovación Urbana. (R)
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	El tratamiento de renovación vigente en el Acuerdo 48 de 2014 se basa en una concepción unificada de la renovación urbana, centrada principalmente en el redesarrollo físico del tejido construido. Sin embargo, el Decreto 1232 de 2020 reconoce que los procesos de renovación pueden tener diferentes intensidades, objetivos y escalas de intervención.
Necesidad de ajuste	R revisar y ajustar el tratamiento de Renovación Urbana, con el fin de integrar las diferentes modalidades, asegurando la coherencia normativa y habilitando nuevos instrumentos de gestión.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El DTS Tomo IVb del POT, así como el artículo 236 del Acuerdo 48 de 2014, definen este tratamiento urbanístico como las zonas homogéneas clasificadas como deterioradas, en conflicto funcional y/o en transformación, en donde **se deben recuperar o transformar áreas urbanizadas que presentan deterioro físico, social y ambiental, pero que**

poseen alto potencial constructivo y están subutilizadas respecto al Modelo de Ocupación. Contempla además la sustitución de estructuras urbanas y arquitectónicas, así como la reconfiguración de predios y espacios públicos y privados, mediante procesos de reurbanización y una nueva normativa de usos y aprovechamientos.

Se establecen como principios rectores la protección de moradores y el respeto al derecho de permanencia de actividades industriales existentes. Las áreas de Renovación se concentran principalmente en el ámbito del Río y las intervenciones se desarrollan mediante planes parciales y sus mecanismos de gestión asociada, así como mediante el instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo.

Ahora bien, el mencionado artículo 236 asigna el tratamiento de Renovación a zonas que requieren cambios estructurales mediante un modelo de gestión asociativa, pero la heterogeneidad de estas áreas ha generado retos diferenciales para su transformación.

En este sentido, la revisión de mediano plazo del POT representa la oportunidad de incorporar las tres modalidades de renovación: **Redesarrollo, Reactivación y Revitalización –**ver numeral 2.2.4.1.2– definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y modificado por el Decreto Nacional 1232 de 2020, cada una con diferentes enfoques de planificación y gestión.

Es importante mencionar que mediante la **Circular 84 de 2016** se emitió una aclaración sobre *"(…) la unificación terminológica de la normatividad nacional y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Acuerdo Municipal 48 de 2014, en cuanto al tratamiento de Renovación en la modalidad de reactivación y el tratamiento de Consolidación nivel 1 y 2".*

Dicha aclaración explica que el Decreto 1077 de 2015, que compila el artículo 1 del Decreto 075 de 2013, establece dos modalidades de renovación: Redesarrollo y Reactivación. En el contexto del Acuerdo 48 de 2014, Medellín aplica el tratamiento de Renovación Urbana específicamente bajo la modalidad de Redesarrollo, de acuerdo con lo dispuesto en la norma nacional.

Así mismo, el POT asimila la modalidad de **Reactivación con los tratamientos de Consolidación niveles 1 y 2**, los cuales buscan el cambio de las estructuras edificadas dentro de los predios, promoviendo la redensificación o densificación de sectores consolidados. Esto se realiza respetando la estructura de espacio público existente, fomentando la generación de nuevos elementos arquitectónicos en los bienes privados, mediante intervenciones prediales individuales.

Esta aclaración normativa estableció que esta asimilación del tratamiento de CN1 y CN2 con la Reactivación Urbana no representa perjuicio en la aplicación del régimen de normas urbanísticas generales asignadas a estos polígonos de tratamiento.

Cabe resaltar que la Renovación, tanto en el POT como en el Decreto Nacional 1077 de 2015, está orientada a suelos con conflicto social y funcional, deterioro físico–ambiental y baja densidad, buscando su recuperación conforme al modelo de ocupación. En cambio, los tratamientos de consolidación niveles 1 y 2 se aplican a zonas morfológicamente homogéneas que ya presentan un grado de ocupación, y que requieren una transformación moderada, así como a zonas que pretenden regular la transformación de áreas urbanizadas para facilitar su dotación y densificación moderada.

En consecuencia, se reitera la importancia de revisar y actualizar la clasificación de las modalidades de renovación aplicables al Distrito Especial de Medellín, a la luz de las tres modalidades definidas en el Decreto 1232 de 2020. Esta evaluación debe considerar diferentes criterios, tales como las características morfológicas de las zonas urbanas, con el fin de definir con precisión dónde y cómo aplicar cada modalidad, garantizando la coherencia con el modelo de ocupación de la ciudad.

Análisis de las modalidades de la Renovación Urbana

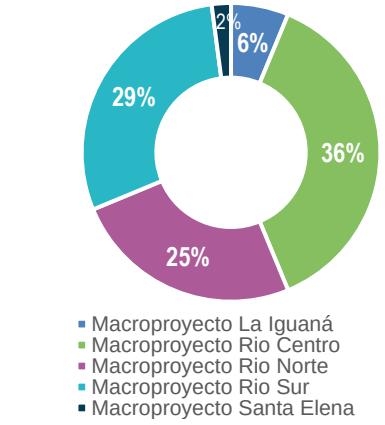
De conformidad con la necesidad de impulsar la Renovación Urbana mediante nuevas modalidades de planificación y gestión, se realizó el análisis desde diferentes insumos desarrollados a lo largo de la vigencia del POT, los cuales se describen a continuación.

Los Macroproyectos y las modalidades de Renovación Urbana

Los Macroproyectos son instrumentos de gran extensión, los cuales abarcan gran parte de los polígonos de Renovación de la ciudad.



Figura 2-47. Polígonos de Renovación en las AIE.

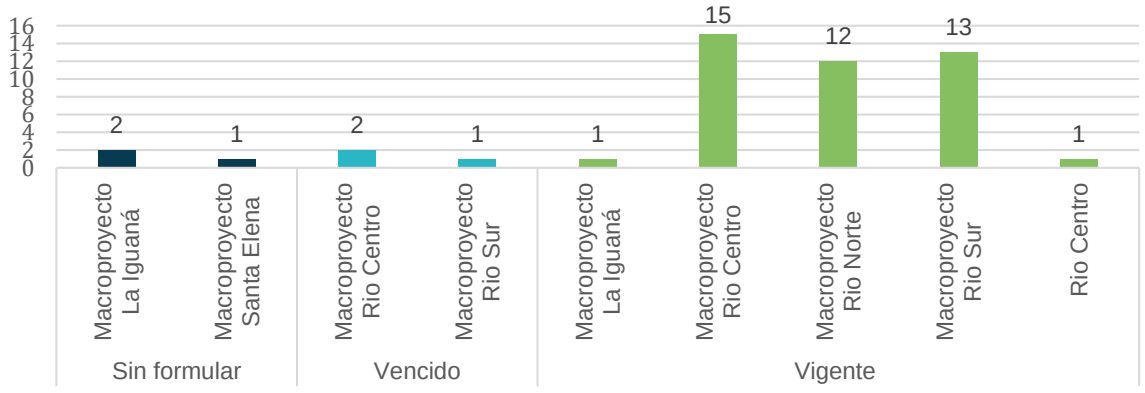


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Las AIE del Río y de las Transversalidades Santa Elena y La Iguaná están conformadas, entre otros tratamientos, por 48 polígonos de Renovación. La mayoría de estos se localizan en el corredor del Río, en donde se destaca el sector Río Centro, el cual concentra el 36 % del total de los polígonos de Renovación de la ciudad.

A partir de la aplicación de los instrumentos de segundo nivel, se ha logrado avanzar en la planificación de este territorio con el 88 % de los planes parciales formulados y vigentes en las AIE del Río, Transversalidad Santa Elena y Transversalidad La Iguaná. No obstante, el 12 % restante presenta rezagos: un 6 % corresponde a planes parciales vencidos que no fueron actualizados en el marco de los Macroproyectos Río Centro y Río Sur, mientras que el otro 6 % corresponde a planes no formulados en los Macroproyectos de las transversalidades La Iguaná y Santa Elena.

Figura 2-48. Vigencia de los planes parciales que concretan el objetivo del tratamiento de R.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Sin embargo, a pesar de contar con instrumentos que en su mayoría se encuentran vigentes, se puede evidenciar una muy baja ejecución de los mismos y, por ende, una baja concreción de los objetivos del tratamiento de renovación, ya que de los 42 planes parciales vigentes, solo ocho han iniciado ejecución de algunas de sus unidades de actuación en Río Centro, Río Sur y la Transversalidad Iguaná.

Tabla 2-72. Áreas de Intervención Estratégica que han iniciado la concreción del tratamiento de renovación con la ejecución de sus UAU.

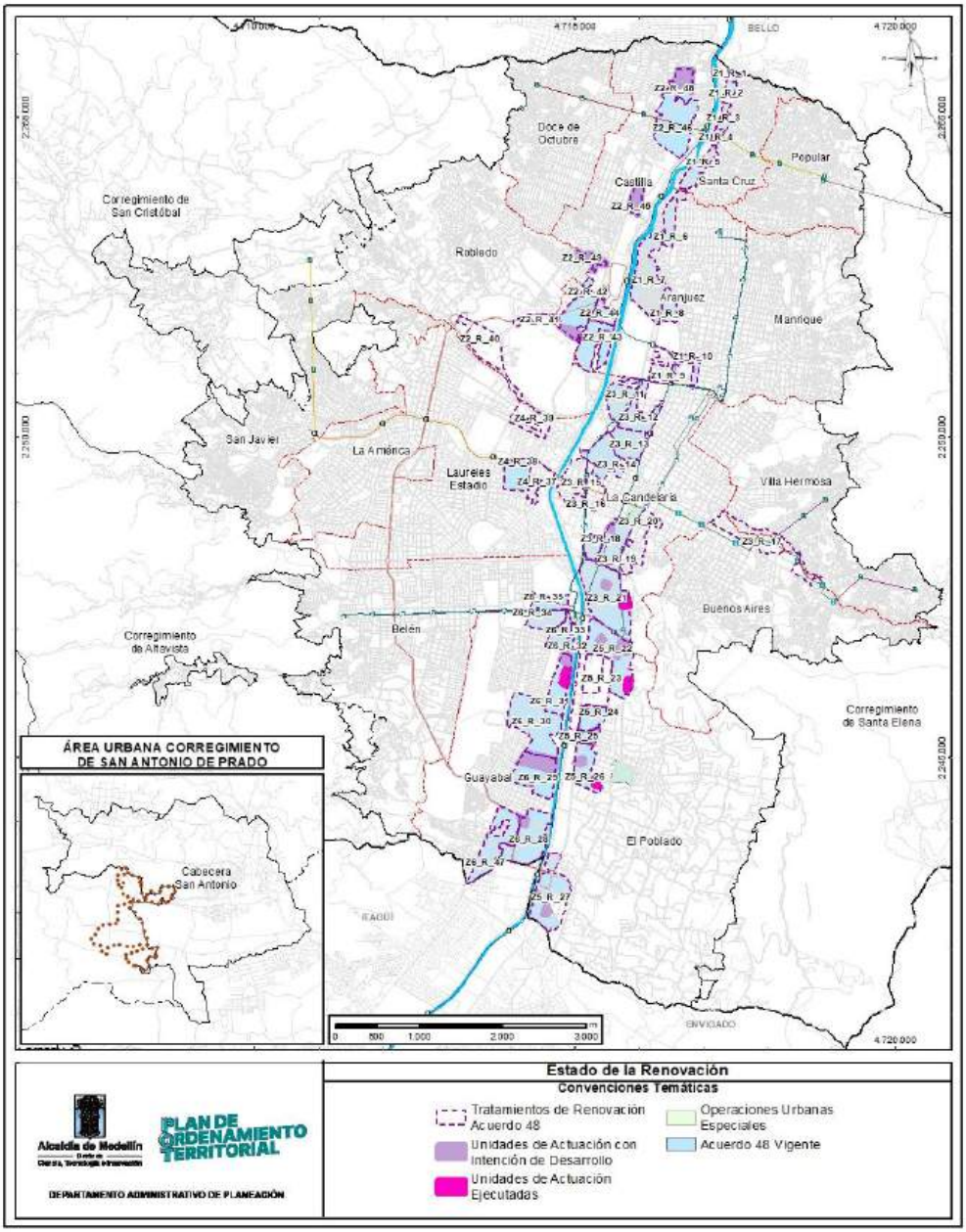
AIE Acuerdo 48 de 2014	Plan Parcial	UAU Ejecutadas	UAU Totales
AIE Macroproyecto Río Centro	Perpetuo Socorro	1	79
	Everfit – El progreso (Acuerdo 46)	1	13
	Naranjal y Arrabal (Acuerdo 46)	1	8
	Sevilla (Acuerdo 46)	16 (80 %)	20
AIE Macroproyecto Río Sur	Astorga – Patio Bonito	2	34
	Barrio Colombia	1	62
	Santa Fe	2	14
AIE Macroproyecto Iguana	Indural (Acuerdo 46)	10	10

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Es decir, durante el periodo de mediano plazo del POT, la Renovación Urbana ha sido activada únicamente en el 8,33 % de su capacidad total, lo cual evidencia significativas dificultades en la aplicación del instrumento. Esta baja implementación compromete el cumplimiento de los objetivos definidos para este tratamiento y limita la concreción del segundo objetivo estratégico del POT, que define un *"(…) modelo de ocupación compacta y policéntrica con crecimiento hacia adentro, a través de la renovación de áreas de intervención estratégica del río (…)"* (Concejo de Medellín, 2014)

No obstante, a través de la gestión adelantada por la Oficina del Centro Especializado de Acompañamiento a Proyectos Urbanísticos (CEA), se ha identificado la intención de desarrollar algunas UAU en 13 planes parciales ubicados en Río Norte y Río Sur. Esta posible activación representa el 1,3 % de las 922 UAU definidas en los 48 planes parciales formulados en suelo de renovación (ver la siguiente figura), lo que reafirma la baja materialización del objetivo de este tratamiento, como se evidencia a continuación.

Figura 2-49. Avance en la concreción del objetivo del tratamiento de Renovación.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Variables para la evaluación de las modalidades de Renovación desde la revisión y ajuste de mediano plazo del POT

A partir de los avances en el análisis de las modalidades de renovación desarrollados desde la implementación del POT, y retomando las propuestas presentadas desde la formulación de los Macroproyectos del Río, se desarrolló una herramienta de análisis que permite identificar las principales características de los polígonos que conforman el tratamiento de Renovación, mediante el cruce de variables como su morfología o conformación predial, el grado de desarrollo formal y el avance en la gestión de los instrumentos que viabilizan su implementación. Esta herramienta facilita el análisis de las modalidades de renovación, de acuerdo con las particularidades de cada polígono.

Conformación predial

Esta variable mide el grado de subdivisión del suelo, a partir de la cantidad de predios contenidos en un polígono. Este análisis, permite evaluar los siguientes rangos de fragmentación predial, con el fin de orientar la modalidad de intervención más adecuada en cada uno de los polígonos definidos como de Renovación Urbana en el Acuerdo 48 de 2014:

- **Muy alta fragmentación:** corresponde a predios con áreas entre 1 y 60.00 m². Estos no cumplen con la unidad mínima establecida para vivienda unifamiliar definida en el artículo 341 del Acuerdo 48 de 2014, lo que representa un nivel de fragmentación muy elevado. Esta condición dificulta el desarrollo del polígono bajo esquemas de gestión asociada.

- **Alta fragmentación:** incluye predios con áreas entre 61.00 y 260 m², cuyo rango se enmarca dentro de las áreas definidas en el artículo 341 del Acuerdo 48 de 2014 para viviendas unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y parte de las multifamiliares.

  Este rango refleja la configuración predial típica de barrios consolidados mediante procesos de urbanización planificada, tales como Boston y Prado –Comuna 10–, San Javier –Comuna 13–, Manrique Central –Comuna 3–, Castilla –Comuna 5–, Belén–Rosales –Comuna 16–, Simón Bolívar –Comuna 12–, así como Lorena, Las Acacias y Los Conquistadores –Comuna 11–. Para el desarrollo de un Plan Parcial, esta alta fragmentación continúa dificultando la implementación de modelos de gestión asociada.

- **Fragmentación media:** corresponde a predios con áreas entre 261 y 1.000 m², cuyo rango se vincula a lo definido en el artículo 341 del mencionado Acuerdo para desarrollos multifamiliares. Estas áreas permiten, en ciertos casos, la articulación o

agrupación de predios con cierto grado de homogeneidad, lo cual abre la posibilidad de aplicar modelos de gestión asociada, dependiendo de sus condiciones prediales específicas.

- **Baja fragmentación:** hace referencia a predios de gran área –superior a los 1.000 m^2–, con alta probabilidad de agrupación, así como un bajo número de propietarios y, por lo tanto, mayores facilidades para la intervención urbana. Estos casos son los más viables para aplicar esquemas de Renovación mediante gestión asociada.

A partir de los niveles de fragmentación predial analizados, se identifica que, de los 48 polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014, solo tres presentan más del 50 % de sus predios con fragmentación muy alta –Z1_R_1 Playón de los Comuneros, Z1_R_7 Moravia y Z1_R_49 La Candelaria–, todos ellos localizados en el AIE Río Norte.

Adicionalmente, 22 polígonos presentan más del 50 % de sus predios con fragmentación alta. De estos, seis se ubican en el AIE Río Norte, 11 en el AIE Río Centro, tres en el AIE Río Sur, uno en la Transversalidad Santa Elena y otro en la Transversalidad La Iguana. Esto indica que la mayor concentración de predios con una alta fragmentación se localiza en el AIE Río Norte, lo cual comienza a perfilar estos polígonos hacia una posible modalidad de Revitalización.

Por otro lado, seis polígonos presentan más del 50 % de sus predios con fragmentación media, mientras que tres polígonos adicionales presentan fragmentaciones entre media y alta. Todos estos polígonos se localizan en los AIE Río Centro y Río Sur. Dadas sus condiciones de fragmentación y las mayores posibilidades de gestión asociativa, estos sectores se orientan hacia una posible modalidad de Reactivación.

Finalmente, ocho polígonos presentan más del 50 % de sus predios con fragmentación baja, tres de ellos ubicados en el AIE Río Norte, dos en Río Centro y tres en Río Sur. Adicionalmente, seis polígonos registran fragmentaciones entre baja y media, o baja y alta, con un 40 % de sus predios en dichas condiciones, distribuidos entre los AIE Río Centro, Río Sur y la Transversalidad Santa Elena. Esta menor fragmentación predial, que amplía las posibilidades de gestión asociativa, orienta estos polígonos hacia una posible modalidad de Redesarrollo.

Densidad habitacional

Esta variable retoma los resultados de la homologación establecida en el Acuerdo 48 de 2014, basada en las cuatro franjas de densidad habitacional definidas por las DMOT. Su clasificación se realiza conforme a los distintos ámbitos territoriales que integran la estructura del POT.

Teniendo en cuenta las densidades habitacionales normativas y las actualizadas al año 2023, se identifica que los polígonos Z2_R_46 Plaza de Ferias y Z2_R_49 La Candelaria han superado la densidad establecida. En el caso particular de Plaza de Ferias, este polígono no cuenta con densidades habitacionales definidas, ya que predomina el uso industrial vinculado a las actividades comerciales de Plaza de Ferias y Zenú.

Adicionalmente, 19 polígonos presentan una densidad entre 60 y 280 viviendas por hectárea, ubicados principalmente en el AIE Río Norte y Río. Esta situación indica un alto nivel de consolidación habitacional y poblacional, lo cual podría dificultar los procesos de gestión asociativa.

Finalmente, se identifica que los 27 polígonos restantes concentrados principalmente en las AIE de Río Centro y Río Sur, aún no han consumido el total de su potencial edificatorio, en relación con la densidad habitacional definida por el POT. En consecuencia, estos polígonos representan una ventana de oportunidad frente al desarrollo urbanístico proyectado desde el Plan.

Área de mixtura predominante

Esta variable permite diferenciar la vocación predominante del uso del suelo urbano de los polígonos de Renovación definidos en el Acuerdo 48 de 2014, conforme las siguientes tres áreas generales de uso establecidas en el artículo 242:

- **Baja mixtura:** áreas donde el uso predominante es la vivienda.
- **Media mixtura:** áreas con actividades económicas de mediana intensidad de escala barrial.
- **Alta mixtura:** áreas o corredores donde predomina el uso del suelo en función de sus actividades económicas con énfasis en actividades económicas en transformación y sectores con alta mezcla del uso del suelo.

Estado de ejecución del instrumento de gestión

Esta variable identifica el nivel de implementación del instrumento de planificación complementaria de tercer nivel –Plan Parcial–. Esta variable considera la vigencia del instrumento, el avance en la ejecución de las UAU, así como la proporción de ocupación en relación con el área total del polígono en Área de Manejo Especial –en adelante AME–, identificadas tanto en la formulación de Macroproyectos como en los respectivos planes parciales.

Además, se hace necesario identificar las AME al interior de los polígonos de Renovación, dado que corresponden a sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono.

De los 48 polígonos de Renovación, se identifica que 23 cuentan con AME delimitadas en su interior, donde nueve de ellos (Z1_R_1, Z1_R_2, Z1_R_4, Z1_R_5, Z1_R_6, Z5_R_27, Z6_R_29, Z6_R_31 y Z6_R_33) contienen AME que superan el 50 % del área total del polígono. Esta condición indica que en estos casos no resulta viable promover procesos de gestión asociativa del suelo. En consecuencia, estos polígonos podrían orientarse hacia una posible modalidad de Revitalización o una consolidación, según los resultados del estudio de ZMHU.

Capacidad de soporte producto del Modelo Multipropósito

Retoma los resultados del contrato de Evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT (2025), y se desarrolla en detalle en el capítulo 2.2.5.2.1, correspondiente al Módulo de Capacidad de Soporte.

Clasificación definida por Macroproyectos de Río Norte, Centro y Sur

En el diagnóstico desarrollado en los DTS de los Macroproyectos del Río Norte –Decreto 1113 de 2023–, Río Centro –Decreto 1166 de 2023– y Río Sur –Decreto 1093 de 2023–, se identificó que el principal desafío para el desarrollo de los suelos de renovación es la gestión asociativa.

Aunque el corredor del Río posee una localización estratégica dentro de la estructura urbana de Medellín, presenta una alta heterogeneidad físico–espacial, lo que implica múltiples retos. Cada sector del corredor presenta particularidades normativas, formas de ocupación y dinámicas de gestión diferenciadas, que inciden directamente en la viabilidad y complejidad de los procesos de asociación para su intervención. Factores como la diversidad en la configuración predial, los usos del suelo existentes, las formas de habitar el territorio y las estructuras sociales asentadas en estos espacios, representan condicionantes significativos.

Adicionalmente, es necesario considerar los antecedentes de ocupación del suelo: algunos sectores surgieron a partir de procesos de urbanización planificada, mientras que otros responden a dinámicas residenciales informales, muchas de las cuales hoy enfrentan presión por el avance de actividades económicas a diferentes escalas, así como tensiones y transformaciones en el tejido urbano.

De acuerdo con lo anterior, se identifica que las tres modalidades de renovación definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 ofrecen ventajas estratégicas en la gestión del suelo urbano, al fomentar un uso más eficiente, equitativo y sostenible del territorio, así como diferentes modalidades de gestión del suelo.

Es por ello que desde la formulación de los Macroproyectos Río Norte –Decreto 1113 de 2023–, Río Centro, –Decreto 1166 de 2023– y Río Sur –Decreto 1093 de 2023–, se identificaron las **tres tipologías de Renovación**, basadas en las siguientes variables territoriales, y pensando en el desarrollo de estas zonas homogéneas mediante **gestión asociativa**, o intervenciones **predio a predio:**

- **Conformación predial**: antiguos usos industriales, de equipamientos o grandes superficies, con un peso del 20 % sobre la evaluación del total de las variables.
- **Capacidad de soporte**, con un peso del 60 % sobre la evaluación del total de las variables (dotación de servicios públicos, vías, espacios públicos y equipamientos).
- **Reubicación de moradores – retiros**: asociado a polígonos que cuentan con viviendas o edificaciones que están ocupando los retiros de las quebradas, y con un peso del 20 % sobre la evaluación del total de las variables.

A partir de estas variables se definen las siguientes situaciones territoriales:

- Áreas desarrollables efectivas.
- **Suelos con conflictos**: de tipo sociales, funcionales o ambos.
- **Suelos en localización estratégica**: lotes en barrios tradicionales con potencial de transformación.

Además, se identificó que la **alta presencia de AME** en algunos polígonos ha dificultado el reparto de cargas y beneficios y limitado el uso de modelos asociativos. Esto es evidente en el **costado oriental del Río Medellín –Macroproyecto Río Norte–**, donde se cuestiona la viabilidad de mantener los planes parciales vigentes, debido a restricciones como retiros de quebrada, riesgos y altos niveles de consolidación.

En este sentido, se realizó la siguiente propuesta de ajuste frente a las modalidades de renovación.

Tabla 2-73. Propuesta de modalidades de Renovación Urbana desde los Macroproyectos de Río Norte, Centro y Sur.

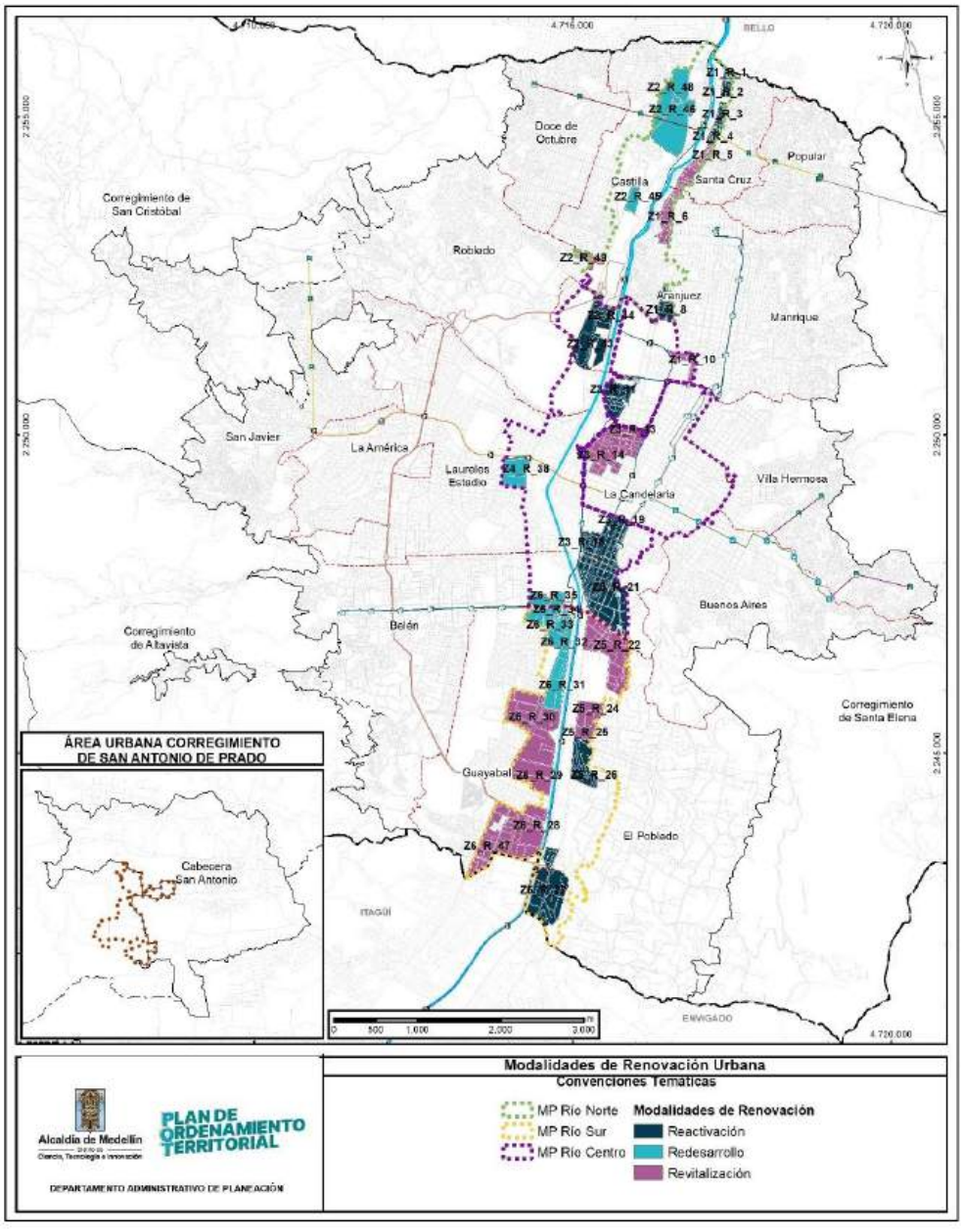
Situación Territorial	Modalidad de Renovación	Polígono	Macroproyecto Río Norte	Macroproyecto Río Centro	Macroproyecto Río Sur
Áreas y suelos previamente urbanizados, con predominancia residencial y	Reactivación	Z1_R_1 – Playón De Los Comuneros	x		
		Z1_R_2 – La Frontera	x		
		Z1_R_8 – Miranda	x		

localización estratégica		Z1_R_3 – La Francia	x		
		Z1_R_4 – Andalucía	x		
		Z2_R_43 Caribe_43_Fiscalia		x	
		Z2_R_44 Caribe_44		x	
		Z3_R_18 Calle Nueva		x	
		Z3_R_19 Barrio Colón – Calle nueva		x	
		Z3_R_21 Perpetuo Socorro		x	
		Z3_R_11 El Chagualo		x	
		Z5_R_26 Astorga – Patio Bonito			x
		Z5_R_27 Santa María de los Ángeles			x
Suelos con conflicto social y/o funcional	Revitalización	Z1_R_3 – La Francia	x		
		Z1_R_4 – Andalucía	x		
		Z1_R_5 – Villa Niza–Santa Cruz.	x		
		Z1_R_6 – Palermo–San Isidro	x		
		Z2_R_49 – La Candelaria	x		
		Z3_R_13 Estación Villa		x	
		Z3_R_14 San Benito		x	
		Z1_R_10 San Pedro		x	

		Z5_R_22 Barrio Colombia			x
		Z5_R_24 Villa Carlota			x
		Z5_R_25 Manila			x
		Z6_R_28 Cristo Rey			x
		Z6_R_29 Campo Amor – Cristo Rey			x
		Z6_R_30 Campo Amor			x
		Z6_R_47 Guayabal			x
Suelos reciclados de la industria, de grandes superficies o equipamientos	Redesarrollo	Z2_R_45 – Tricentenario	x		
		Z2_R_46 – Plaza De Ferias	x		
		Z2_R_48 Escuela De Carabineros	x		
		Z4_R_38 Naranjal – Makro		x	
		Z6_R_35 Tenche La 30		x	
		Z6_R_31 Santa Fe			x
		Z6_R_32 Santa Fe – Cruz Roja			x
		Z6_R_33 Trinidad			x
		Z6_R_34 Tenche			x

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los Decretos 1113, 1166 y 1093 de 2023.

Figura 2-50. Propuesta de modalidades de Renovación Urbana desde los Macroproyectos de Río Norte, Centro y Sur.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Vale la pena resaltar que, de acuerdo con la tabla y el mapa anterior, los polígonos Z1_R_3 y Z1_R_4 están duplicados en las propuestas de asignación de las modalidades de Revitalización y Reactivación urbana.

Por otra parte, el Macroproyecto de la Transversalidad Santa Elena, adoptado mediante el Decreto 1167 de 2023, definió en su artículo 68 *–Determinantes y Lineamientos para el Plan Parcial polígono Z3_R_17–* que la modalidad de renovación aplicable a este polígono debe ser analizada con el DAP en el momento de la formulación del respectivo polígono.

A continuación, se presenta una síntesis del resultado de estas variables, para cada uno de los 48 polígonos de tratamiento de Renovación, los cuales se detallan en el anexo “Estado actual polígonos de tratamiento de renovación”.

Tabla 2-74. Síntesis resultados variables para revisión de los polígonos del tratamiento de Renovación Urbana.

Polígono tratamiento acuerdo 48 de 2014	Conformación predial Alta –Alta Alta Media baja	Densidad Habitacional			Áreas de Mixtura	Plan Parcial adoptado mediante Acuerdo 48 de 2014 o anteriores				
		Normativa	Actual (fuente: calculo Marce Pizano)	Residual		Plan Parcial	Estado	Vigencia	Ejecución	AME delimitadas en negro – sobre Usos de suelo
Z1_R_1		320	221,86	98,14	Baja mixtura	Playón de los comuneros	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z1_R_10		300	74,34	225,66	Alta y Media mixtura	San Pedro	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z1_R_2		300	233,02	66,98	Media mixtura	La Frontera	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	

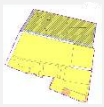
Z1_R_3		320	185,28	134,72	Baja y Media mixtura	La Francia	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z1_R_4		320	222,80	97,20	Alta y Mixtura variable	Andalucía	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z1_R_5		320	241,63	78,37	Baja, Mixtura variable, Norma POT y Espacio público propuesto	Villa Niza – Santa Cruz	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z1_R_6		320	183,64	136,36	Baja, Alta y Mixtura variable	Palermo – San Isidro	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z1_R_7		350	265,88	84,12		Moravia	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z1_R_8		300	76,88	223,12	Baja, Alta y Mixtura variable	Miranda	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	

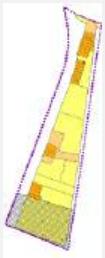
Z1_R_9		390	57,95	332,05		Sevilla	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z2_R_40		300	68,77	231,23		Indural	Adoptado	Vigente	En ejecución	N/A
Z2_R_41		300	39,36	260,64		Las Margaritas	Sin formular	Sin formular	Sin ejecutar	N/A
Z2_R_42		230	0,61	229,39		Everfit – El Progreso	Vencido en reformulación	Vencido	En ejecución	N/A
Z2_R_43		310	0,00	310,00	Alta mixtura	Caribe_43_Fiscalia	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z2_R_44		310	33,02	276,98	Baja mixtura	Caribe_44	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z2_R_45		310	0,00	310,00	Alta mixtura	Tricentenario	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z2_R_46		0	2,31	–2,31	Alta mixtura	Plaza de Ferias	Adoptado	Vigente	En ejecución	

Z2_R_48		330	0,00	330,00		Escuela de Carabineros	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z2_R_49		350	352,73	–2,73	Baja mixtura	La Candelaria	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z3_R_11		390	81,99	308,01	Alta mixtura y Espacio público propuesto	El Chagualo	Adoptado	Vigente	En ejecución	N/A
Z3_R_12		390	38,45	351,55	Alta mixtura, Norma POT y Espacio público propuesto	Jesús Nazareno	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z3_R_13		400	18,11	381,89	Alta mixtura y Espacio público propuesto	Estación Villa	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z3_R_14		400	10,05	389,95	Alta mixtura, Norma POT y Espacio público propuesto	San Benito	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A

Z3_R_15		400	2,92	397,08		Corazón de Jesús	Adoptado Parcialmente	Vencido	Sin ejecutar	N/A
Z3_R_16		400	0,64	399,36		Guayaquil	Adoptado	Vigente	En ejecución	N/A
Z3_R_17		290	154,40	135,60		San Luis	En formulación	Sin formular	Sin ejecutar	N/A
Z3_R_18		390	0,94	389,06	Alta mixtura, Norma POT y Espacio público propuesto	Calle Nueva	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z3_R_19		390	0,11	389,89	Alta mixtura y Norma POT	Barrio Colón – Calle Nueva	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z3_R_20		390	72,05	317,95		San Lorenzo	Adoptado	Vigente	En ejecución	N/A
Z3_R_21		330	6,92	323,08	Alta mixtura y Norma POT	Perpetuo Socorro	Adoptado	Vigente	En ejecución	N/A

Z4_R_37		390	27,63	362,37		Naranjal y Arrabal	Adoptado	Vigente	En ejecución	N/A
Z4_R_38		330	5,29	324,71	Media, Alta mixtura y Espacio público propuesto	Naranjal – Makro	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z4_R_39		330	15,53	314,47		Carlos E. Restrepo	Sin formular	Sin formular	Sin ejecutar	N/A
Z5_R_22		330	4,48	325,52	Alta mixtura y Norma POT	Barrio Colombia	Adoptado	Vigente	En ejecución	
Z5_R_23		250	12,73	237,27		Villa Carlota, Argos, Simesa	Adoptado	Vencido	Sin ejecutar	N/A
Z5_R_24		250	0,09	249,91	Alta mixtura	Villa Carlota	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z5_R_25		250	9,66	240,34	Media y Alta mixtura	Manila	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	

Z5_R_26		250	13,04	236,96	Media y Alta mixtura	Astorga – Patio Bonito	Adoptado	Vigente	En ejecución	
Z5_R_27		250	50,25	199,75	Baja, Media, Alta mixtura, y Espacio público propuesto	Santa María de los Ángeles	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z6_R_28		310	7,82	302,18	Alta mixtura	Cristo Rey	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z6_R_29		310	0,04	309,96	Media, Alta mixtura y Espacio público propuesto	Campo Amor – Cristo Rey	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z6_R_30		310	1,51	308,49	Alta mixtura	Campo Amor	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z6_R_31		310	0,00	310,00	Alta mixtura	Santa Fe	Adoptado	Vigente	En ejecución	

Z6_R_32		310	3,92	306,08	Alta mixtura	Santa Fe – Cruz Roja	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z6_R_33		310	3,42	306,58	Alta mixtura	Trinidad	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z6_R_34		310	0,16	309,84	Alta mixtura	Tenche	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	
Z6_R_35		310	0,11	309,89	Alta mixtura	Tenche la 30	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	N/A
Z6_R_47		310	2,73	307,27	Alta mixtura	Guayabal	Adoptado	Vigente	Sin ejecutar	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Adicional a las variables enunciadas anteriormente, se presenta como otro insumo para la delimitación de clasificación de los polígonos de Renovación Urbana y sus diferentes modalidades, los resultados del estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT. Como resultado del estudio y en atención a lo identificado anteriormente respecto a las modalidades de Renovación definidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, actualizado y modificado por el Decreto 1232 de 2020, este tratamiento se asocia a tres zonas morfológicas homogéneas denominadas:

- **“Subzona no residencial con limitada articulación funcional**”: correspondiente a áreas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los sistemas público y colectivo y “Subzona para el soporte ambiental” correspondiente a áreas del suelo

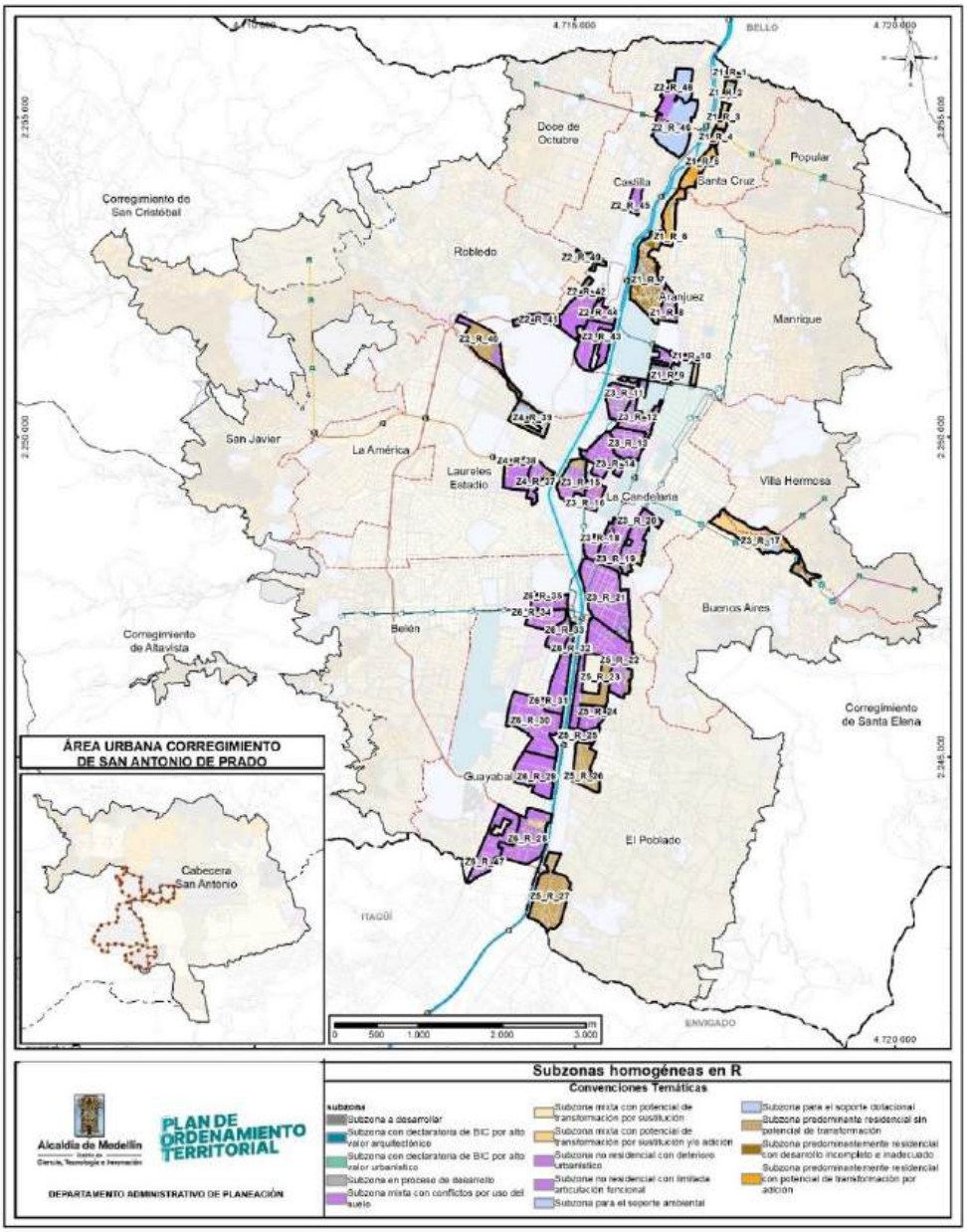
urbano con deterioro en las edificaciones y la estructura urbana que requieren de intervenciones que promuevan el mejoramiento integral del sistema habitacional. Están asociadas al tratamiento de Renovación en la posible modalidad de Redesarrollo

- "**Subzona mixta con conflicto por uso del suelo":** correspondiente a áreas del suelo urbano con concentración de actividades económicas de alto impacto que requieren sustitución o transformación de la estructura urbana y arquitectónica mediante la generación de nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como un mayor aprovechamiento del suelo. Están asociadas al tratamiento de Renovación en la posible modalidad de Reactivación.
- "**Subzona no residencial con deterioro urbanístico":** correspondiente a áreas del suelo urbano con alta fragmentación predial e intensidad de actividades económicas, con baja calidad urbanística y vitalidad urbana que tienen potencial para procesos de redensificación y mejoramiento dotacional. Están asociadas al tratamiento de Renovación en la posible modalidad de Revitalización.

A continuación, se presenta el diagnóstico sobre el estado actual de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana desde los resultados arrojados por el estudio.



Figura 2-51. Polígonos de Renovación Urbana —R— Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

A partir de la información registrada en el mapa anterior se identifican que, de los 48 polígonos de Renovación definidos en el Acuerdo 48 de 2014, 29 de ellos conservan coherencia las zonas que dan cuenta de las características morfológicas de la Renovación Urbana en sus posibles tres modalidades. Lo anterior se debe a que más del 50 % de su área se traslapa con la delimitación de dicha subzona.

En cuanto a la propuesta de inclusión de las modalidades de Renovación, el estudio identifica que. de estos 29 polígonos, solo cuatro –Z2_R_42, Z2_R_43, Z2_R_45 y Z6_R_29– se ubican en la Subzona no residencial con limitada articulación funcional, asociada a la modalidad de Redesarrollo. Esta modalidad se asemeja en su gestión a la implementada para el tratamiento de Renovación en el Acuerdo 48 de 2014.

Además, seis de estos polígonos se ubican en la subzona mixta con conflicto por uso del suelo, asociada a la Reactivación –Z1_R_8, Z2_R_44, Z3_R_12, Z3_R_13, Z3_R_14, y Z3_R_20–. Finalmente, los 19 polígonos restantes –Z2_R_41, Z3_R_11, Z3_R_15, Z3_R_16, Z3_R_18, Z3_R_19, Z3_R_21, Z4_R_37, Z4_R_38, Z5_R_22, Z5_R_24, Z6_R_28, Z6_R_30, Z6_R_31, Z6_R_32, Z6_R_33, Z6_R_34, Z6_R_35, y Z6_R_47– se ubican en la subzona mixta con conflicto por uso del suelo, asociada a la Revitalización.

Por otra parte, cinco de estos polígonos presentan variaciones importantes, ya que se identifican coincidencias con otras subzonas, cuyos traslapes superan el 50 % del área total de cada polígono. En este sentido, se destaca el polígono Z2_R_46, el cual se traslapa con la subzona para el soporte dotacional, correspondiente al tratamiento API. También se resalta el polígono Z5_R_23, el cual se traslapa con la subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación, correspondiente al tratamiento CN5.

Además, los polígonos Z5_R_25 y Z1_R_10 se traslapan con las subzonas mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición, correspondiente a los tratamientos de CN1 y CN2. Por otra parte, el polígono Z1_R_9 se cruza con la subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico, correspondiente al tratamiento C3.

Adicionalmente, se identifican 14 polígonos que, debido a sus características actuales, cambian de ZMHU, tal y como se describe a continuación:

- Z1_R_1, Z1_R_2, Z1_R_3, Z1_R_4, Z1_R_5, Z1_R_6 y Z2_R_49: por sus condiciones morfológicas actuales migran a la subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición, asociada al tratamiento de Consolidación nivel 3.
- Z2_R_40, Z5_R_26, Z5_R_27 y Z4_R_39: pasan a la subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación, asociada al tratamiento de Consolidación Nivel 5.

- Los polígonos Z4_R_39 y Z2_R_48 también se cruzan con la subzona para el soporte dotacional, asociada al tratamiento API.
- El polígono Z3_R_17, se reclasifica teniendo en cuenta la subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición, asociada al tratamiento de Consolidación Nivel 2, y la Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico, correspondiente al tratamiento C3.

Finalmente, el polígono Z1_R_7, el cual corresponde a Moravia, por sus características morfológicas se identifica como una subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado, correspondiente al tratamiento de Mejoramiento Integral en suelo urbano.

Es importante resaltar que dichos cambios obedecen a las condiciones morfológicas del territorio, y no necesariamente a la ejecución de su Plan Parcial y al cumplimiento de sus obligaciones, características que se contrastan con las variables definidas anteriormente.

Tabla 2-75. Diagnóstico tratamiento de Renovación –R–

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio SZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
Z1_R_1	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z1_R_10	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
Z1_R_2	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z1_R_3	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_R_4	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_R_5		Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_R_6	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_R_7	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z1_R_8	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z1_R_9	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Patrimonial –(C1)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
Z2_R_40	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	Desde el Metro de Medellín: Redelimitación a partir de la Zonificación adoptada en el Plan Parcial correspondiente
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	

	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_R_41	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	Desde el Metro de Medellín: Redelimitación a partir de la Zonificación adoptada en el Plan Parcial correspondiente
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_R_42	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	Desde el Metro de Medellín: Redelimitación a partir de la Zonificación adoptada en el Plan Parcial correspondiente
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_R_43	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_R_44	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_R_45	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z2_R_46	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z2_R_48	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_R_49	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_R_11	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_R_12	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico	Conservación Patrimonial –(C1)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_R_13	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_R_14	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	

	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_R_15	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_R_16	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
Z3_R_17	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	Desde el Macroproyecto Santa Elena: redelimitación del polígono Z3_R_17, en escala menor, Incluyendo los predios que dan frente a la calle 52.
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_R_18	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

Z3_R_19	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_R_20	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_R_21	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_R_37	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_R_38	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
Z4_R_39	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_R_22	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_R_23	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_R_24	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	

	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_R_25	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_R_26	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_R_27	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_R_28	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_R_29	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_R_30	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_R_31	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_R_32	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_R_33	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_R_34	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_R_35	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	

	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_R_47	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Tratamiento de Desarrollo –D–

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-76. Revisión respecto al tratamiento de Desarrollo –D–.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.10 – Tratamiento de Desarrollo –D–.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	237 – Tratamiento de Desarrollo (D)
Mapa protocolizado	Mapa 22 –Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	Los polígonos clasificados con tratamiento de Desarrollo presentan diferencias entre su delimitación y las condiciones morfológicas actuales del territorio, evidenciándose procesos de ocupación espontánea y consolidación informal que limitan el cumplimiento de los objetivos de dicho tratamiento.
Necesidad de ajuste	Revisar y actualizar los polígonos con tratamiento de Desarrollo en Medellín, a partir de los resultados del estudio de ZMHU y el estado de avance de sus planes parciales, con el fin de armonizar la norma con las dinámicas reales del territorio, garantizar coherencia entre el tratamiento y la actual morfología urbana.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Este tratamiento se define en el DTS Tomo IVb del POT, como las **zonas homogéneas identificadas como "Áreas Urbanizables o Construibles" en suelo urbano y de expansión**. Define las condiciones de desarrollo para zonas de expansión no incorporadas a la malla urbana, con potencial de integración según las previsiones de crecimiento establecidas en el POT.

El desarrollo de predios en estos polígonos requiere la formulación y aprobación de un plan parcial y sus disposiciones, definiendo la distribución equitativa de cargas y beneficios, así como las condiciones de financiación de infraestructuras, áreas verdes, equipamientos y la programación del suelo para atender necesidades de vivienda.

Desarrollo en suelo urbano –D–

Desde el DTS Tomo IVb del POT se define que este tratamiento busca lograr la articulación efectiva de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, permitiendo que los nuevos proyectos se integren adecuadamente a la ciudad y realicen las cesiones y dotaciones necesarias para consolidar sectores urbanos de alta calidad.

Este tratamiento se aplica a polígonos que hacen parte de los Macroproyectos de Borde y que aún no cuentan con plan parcial adoptado. En caso de no existir un Macroproyecto formulado, estos polígonos podrán ser formulados y adoptados de manera independiente.

Esta situación se encuentra respaldada en el artículo 237 del POT, el cual define el Plan Parcial como el instrumento mediante el cual se implementa este tratamiento urbanístico. En consecuencia, la formulación y aprobación de dicho plan constituyen un requisito indispensable para el desarrollo de los predios ubicados al interior de estos polígonos.

Hasta la fecha, este proceso solo se ha adelantado en seis de los 15 polígonos definidos desde el Acuerdo 46 de 2006, los cuales se mantienen vigentes en el marco de la revisión de mediano plazo del POT y, en su mayoría, se encuentran actualmente en ejecución.

Tabla 2-77. Estado de los planes parciales de los polígonos de tratamiento de Desarrollo en suelo urbano –D–.

Polígono de Tratamiento	Nombre del Plan Parcial	Estado	Vigencia	Ejecución
SA_D_13	Plan Parcial Plan Parcial El Vergel	Adoptado	2025	En Ejecución UAU 1
Z3_D_1	Plan Parcial La Asomadera	Adoptado	Largo Plazo	En Ejecución
Z5_D_2	Plan Parcial Altos del Poblado	Adoptado	2029	En ejecución con PUG

Z5_D_3	Plan Parcial San Lucas	Adoptado	2029	En ejecución con PUG
Z6_D_17	Plan Parcial Ciudadela El Rincón	Adoptado	Largo Plazo	En ejecución
Z6_D_4	Plan Parcial Colinas del Porvenir La Colinita	Adoptado	2035	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

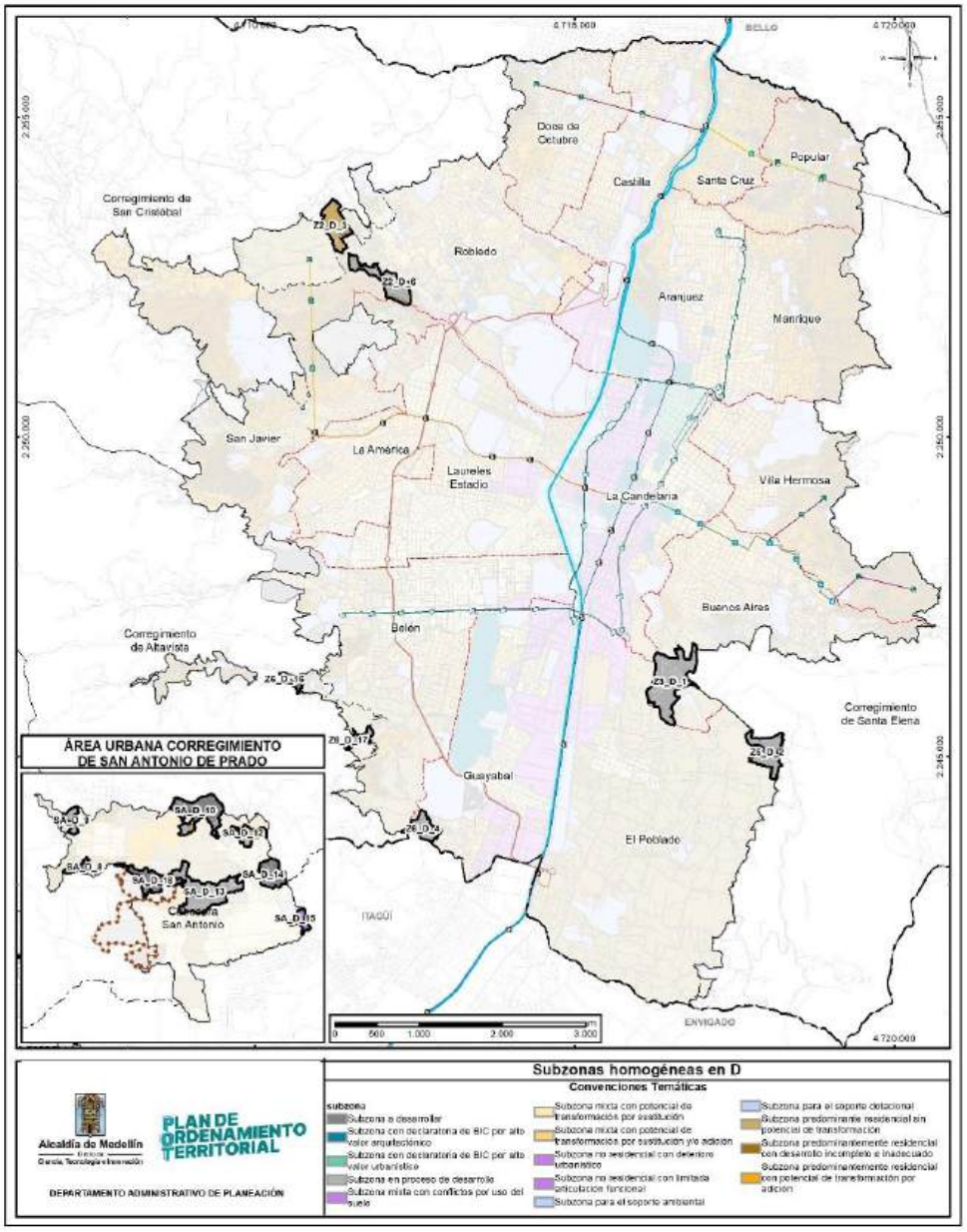
La vigencia y el avance en la ejecución de los planes parciales constituyen un insumo, junto con los resultados del estudio de ZMHU, para la delimitación y clasificación de los polígonos con tratamiento de Desarrollo en suelo urbano. Asimismo, permiten establecer, de ser necesario, los criterios de transitoriedad para la normativa aplicable.

Adicionalmente, el estudio de ZMHU, elaborado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, identifica que el tratamiento de Desarrollo se encuentra asociado a la zona morfológica denominada “Subzona en proceso de desarrollo”, correspondiente a áreas del suelo urbano o de expansión con alto potencial de transformación, susceptibles de integrarse a la malla urbana existente mediante directrices que orienten y regulen su urbanización.

A continuación, se presenta el diagnóstico sobre el estado actual de los polígonos de D, a partir de los resultados del estudio.



Figura 2-52. Polígonos Desarrollo –D– Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

A partir de la información registrada en el mapa anterior, se identifica que, de los 15 polígonos D definidos en el Acuerdo 48 de 2014, siete de ellos, equivalentes al 46 %, mantienen coherencia con la “Subzona en proceso de desarrollo”, debido a que más del 50 % de su área coincide con la delimitación de dicha subzona. En algunos de estos polígonos también se presentan coincidencias parciales con otras ZMHU, en particular con subzonas predominantemente residenciales con desarrollo incompleto e inadecuado, asociadas al tratamiento de Mejoramiento Integral. Esta situación sugiere la presencia de asentamientos con procesos de ocupación y edificación irregulares o precarios.

Por otra parte, dos de estos polígonos, que representan el 13 %, presentan variaciones significativas, ya que se superponen mayoritariamente con otras subzonas morfológicas superando el 50 % de su superficie. En particular, el polígono SA_D_10 se superpone con una subzona a desarrollar, asociada al tratamiento DE, dadas sus características morfológicas correspondientes a áreas no urbanizadas ni dotadas de infraestructura. Sin embargo, la clasificación de suelo hace parte de la norma estructural del POT y, por lo tanto, su modificación no se aborda en el marco de la revisión de mediano plazo del Plan.

De igual manera, gran parte del área del polígono SA_D_12 coincide con una subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición, correspondiente al tratamiento de Consolidación Nivel 3. Esta subzona se caracteriza por contener procesos de transformación formal intensiva en contextos con baja dotación. Esta condición sugiere que el desarrollo del polígono ocurre de manera espontánea y no como resultado de una planificación estructurada.

Finalmente, cinco polígonos, equivalentes al 33 %, cambian su clasificación dentro de las ZMHU debido a sus características morfológicas actuales. En este sentido, los polígonos Z6_D_16, SA_D_8, SA_D_14 y SA_D_18, que en su mayoría transitan hacia la subzona a desarrollar, vinculada al tratamiento DE. Lo anterior, debido a que estos territorios se asocian a las áreas sin urbanizar y sin infraestructura. Vale la pena reiterar que la modificación en la categoría del suelo implica un ajuste estructural del POT, cuyo aspecto no se contempla dentro del alcance de la revisión de mediano plazo.

Por su parte, el polígono Z2_D_3 se reclasifica como una subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación, asociada al tratamiento de Consolidación Nivel 5. Esta situación indica un alto nivel de consolidación física, aunque sin evidencia del cumplimiento de las obligaciones del Plan Parcial.

Finalmente, el polígono SA_D_15 se reconoce morfológicamente como una subzona no residencial con deterioro urbanístico, correspondiente al tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Revitalización.

A continuación, se presenta el diagnóstico del polígono de tratamiento D en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las que se traslapa, el posible tratamiento asociado a cada una de ellas, así como las propuestas de redelimitación formuladas desde otros insumos.

Tabla 2-78. Diagnóstico tratamiento de Desarrollo en suelo urbano –D–.

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio SZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
SA_D_10	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SA_D_12	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SA_D_13	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

SA_D_14	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
SA_D_15	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
SA_D_18	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
SA_D_8	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
SA_D_9	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z2_D_3	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_D_6	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_D_1	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_D_2	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_D_16	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z6_D_17	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_D_4	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana –DE–

Tal como se define en el DTS Tomo IVb del POT, este tratamiento propende por habilitar para uso urbano los lotes localizados en Suelo de Expansión, mediante la dotación de infraestructura de servicios públicos, accesibilidad vial y de transporte, espacios públicos y equipamientos, acorde con el modelo de ocupación definido en el POT, incluyendo las AME, las cuales deben ser consideradas en la formulación del plan parcial, especialmente en la ubicación de equipamientos, espacio público e infraestructuras.

Vale la pena resaltar que el artículo 238 del Acuerdo 48 de 2014 incluye en sus dos parágrafos que los planes parciales vinculados a la transformación de este tipo de polígonos podrán formularse y adoptarse a través de Macroproyecto o de manera independiente. Además, definen que el plan parcial deberá señalar el procedimiento previo para *"(…) establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios, derivados de la correspondiente actuación (…)"*.

Hasta el momento, este proceso de formulación solo se ha desarrollado en dos de los seis polígonos definidos en los Acuerdos 62 de 1999 y 46 de 2006, los cuales se mantienen vigentes en el marco de la revisión de mediano plazo del POT y, en su mayoría, se encuentran en fase de ejecución.

Tabla 2-79. Diagnóstico tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión –DE–.

Polígono de Tratamiento	Nombre del Plan Parcial	Estado	Vigencia	Ejecución
Z4_DE_1	Plan Parcial Altos de Calasanz	Adoptado	Largo Plazo	En Ejecución
SA_DE_5	Plan Parcial La Florida	Adoptado	Largo Plazo	En Ejecución

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

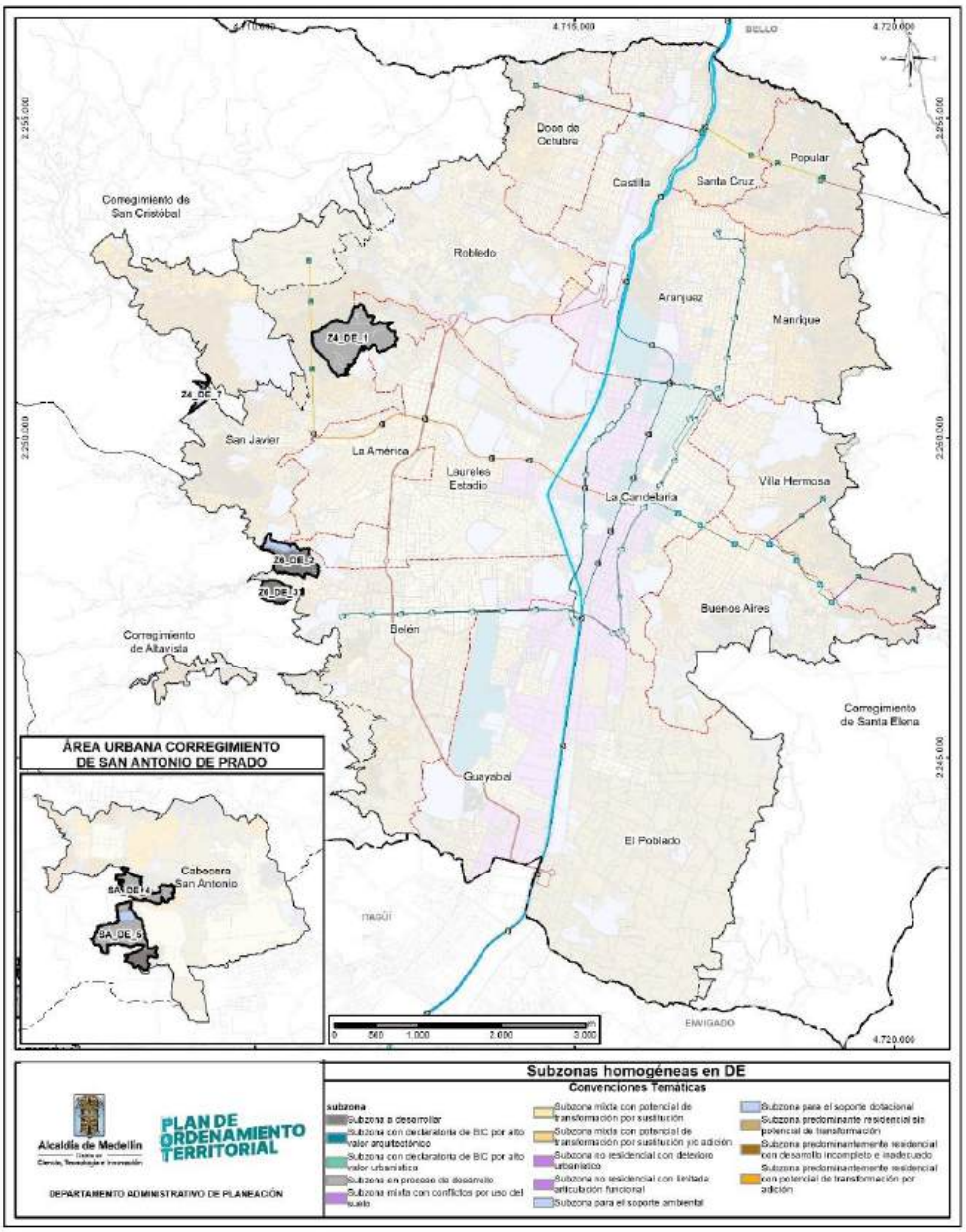
Al igual que en el tratamiento de D, la vigencia y el avance en la ejecución de los planes parciales constituyen un insumo, junto con los resultados del estudio de ZMHU, que permite definir la delimitación y clasificación de los polígonos con tratamiento DE. De ser necesario, estos insumos también permiten establecer criterios para la transitoriedad normativa aplicable.

Según el estudio de ZMHU elaborado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, este tratamiento se asocia a la zona morfológica denominada “Subzona a desarrollar”, correspondiente a áreas ubicadas en suelo urbano o de expansión con alto potencial de desarrollo. Estas áreas tienen la posibilidad de articular nuevos proyectos a la malla urbana existente, mediante directrices que orientan y regulan su urbanización.

A continuación, se presenta el diagnóstico sobre el estado actual de los polígonos con tratamiento DE.



Figura 2-53. Polígonos –DE– Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU se identifica que el polígono Z6_DE_3 conserva una coherencia con la “Subzona a desarrollar”, al presentar el total de su área dentro de esta subzona. Adicionalmente, el polígono Z6_DE_2 presenta variaciones significativas, al coincidir parcialmente con la subzona para el soporte dotacional, correspondiente al tratamiento API.

Finalmente, se identifican tres polígonos (Z4_DE_1, SA_DE_4 y SA_DE_5) que cambian de clasificación hacia la “Subzona en proceso de desarrollo”, asociada al tratamiento de Desarrollo en suelo urbano Lo anterior, debido a que cobijan áreas no urbanizadas con infraestructura. No obstante, el cambio de clasificación de suelo constituye una norma estructural del POT y, por tanto, no se aborda en el marco de esta revisión de mediano plazo.

En cuanto al polígono Z4_DE_7, se observa una reclasificación hacia una subzona para el soporte dotacional, asociada al tratamiento API, y hacia una subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado, correspondiente al tratamiento de Mejoramiento Integral.

A continuación, se presenta el diagnóstico de cada uno de los polígonos con tratamiento DE, en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las que se traslapan, los tratamientos asociados y las propuestas de redelimitación formuladas a partir de otros insumos técnicos.

Tabla 2-80. Diagnóstico tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión –DE–.

polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio SZMHU 2025	Posible tratamiento	Propuestas de modificación – otros insumos
SA_DE_4	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
SA_DE_5	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z4_DE_1	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
Z4_DE_7	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	

Z6_DE_2	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_DE_3	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Áreas para la preservación de infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-81. Revisión respecto al tratamiento API.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.4.10.3 – Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API–.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	239 – Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público y colectivo –API–.
Mapa protocolizado	Mapa 22 – Tratamientos Urbanos
Motivo de revisión	A lo largo de la implementación del POT se han identificado que algunos polígonos de tratamiento API no responden a la delimitación de las áreas con condiciones especiales de desarrollo, como soporte a los sistemas público y colectivo.
Necesidad de ajuste	Actualizar la delimitación de los polígonos con tratamiento API, a partir de los resultados del estudio de ZMHU, las condiciones morfológicas actuales y el estado de ejecución de sus planes maestros, con el fin de armonizar la norma con las condiciones actuales del territorio.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El numeral 9.4.10.3 del DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, así como el artículo 239 del Acuerdo 48 de 2014 define las API como las áreas con un desarrollo restringido por estar ocupadas o destinadas a equipamientos y espacios públicos de interés general, áreas

ambientales e infraestructuras que deben mantenerse en el tiempo como soporte del Sistema Público y Colectivo estructurante de la ciudad.

A partir de la implementación del POT, así como de la formulación e implementación de los planes maestros que habilitan el desarrollo de los polígonos API, se han identificado una serie de asuntos a revisar, en función de la coherencia entre los propósitos del tratamiento, así como aspectos cartográficos vinculados a su delimitación. A continuación, se presenta una descripción y análisis y de dichos casos.

Caso 1. API que presentan áreas de mixtura en su interior

El propósito del tratamiento de API, lo define el artículo 239 del Acuerdo 48 de 2014, indicando como propósito su destinación:

> *(…)* ***para equipamientos, espacios públicos de interés general****, áreas ambientales y de infraestructuras que se deben mantener en el tiempo como* ***soporte del sistema estructurante de ciudad, tendrán restringido su desarrollo****; por lo tanto, las intervenciones urbanísticas y/o constructivas deberán llevarse a cabo mediante un Plan Maestro (…). (Negrilla por fuera del texto original)*

Por lo tanto, la finalidad de este tratamiento consiste en preservar en el tiempo las áreas con condiciones especiales que sirven como soporte del Sistema Público y Colectivo para el Distrito.

De manera excepcional el artículo 288 *Aprovechamientos en Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo –API–*, presenta la siguiente excepción: *"(…)* ***En el caso de que existan viviendas localizadas a su interior****, tendrán un aprovechamiento máximo de dos (2) pisos, conservando el número de destinaciones existentes".* (Negrilla por fuera del texto original).

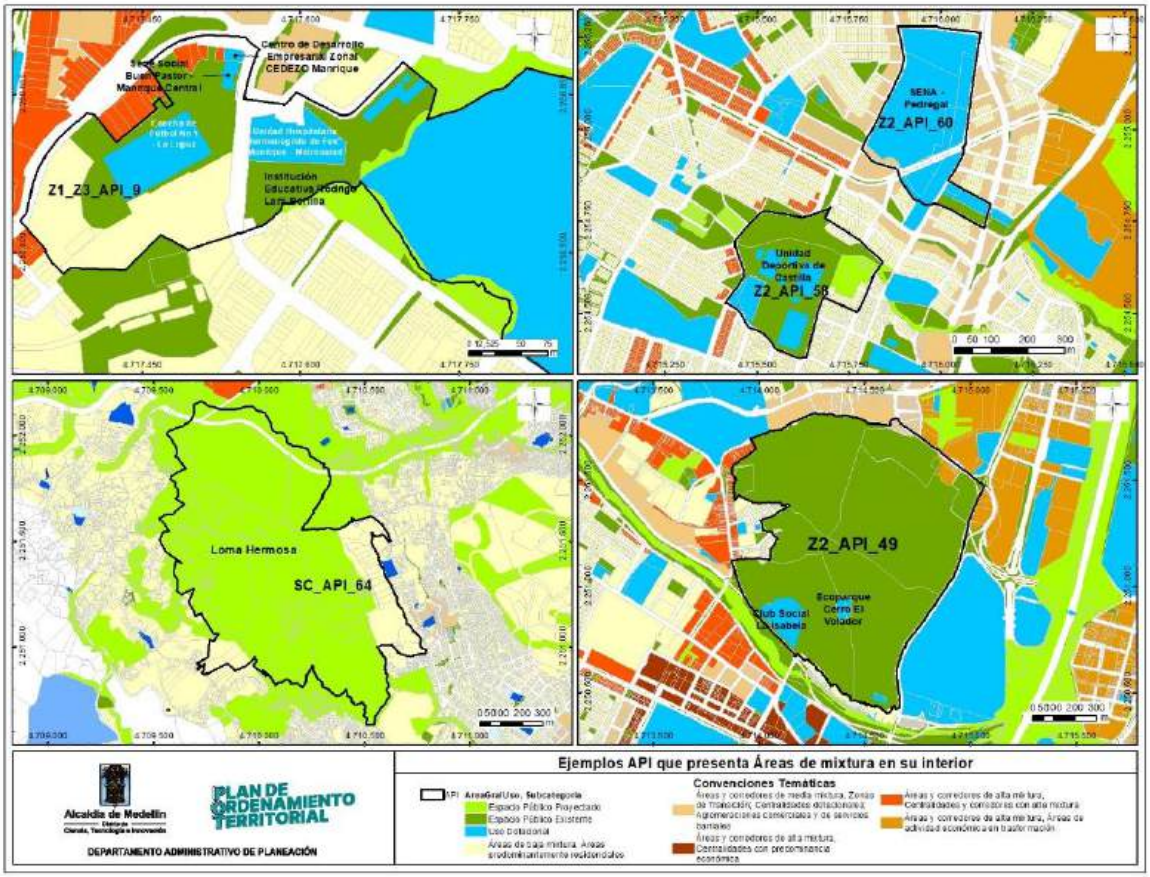
Se resalta que esta posibilidad solo corresponde a viviendas existentes, y no habilita el desarrollo de nuevas viviendas.

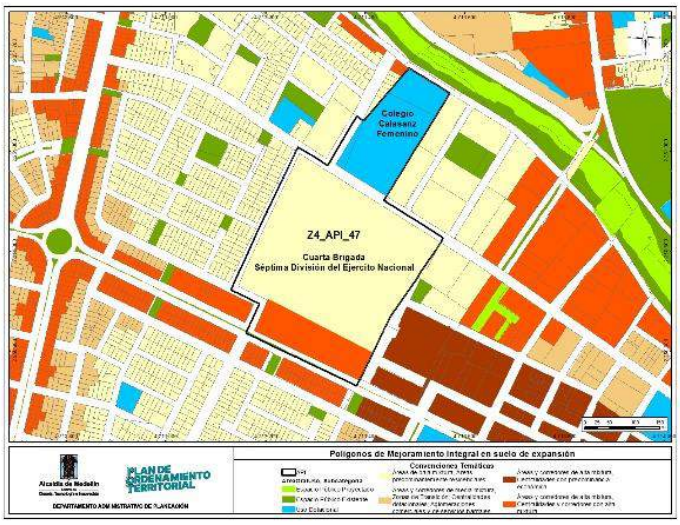
No obstante, al momento de formular algunos planes maestros por parte de particulares, se ha identificado dificultades asociadas a la gestión con los propietarios de predios destinados a las áreas de mixturas, ajenos al suelo con el equipamiento a preservar.

Teniendo en cuenta que la finalidad del tratamiento es el de fortalecer y garantizar la presencia de equipamientos, espacios públicos y áreas ambientales bajo parámetros de un desarrollo restringido, se considera necesario redelimitar los polígonos API que presenten en su interior áreas de mixtura, incluyendo solo las áreas destinadas para equipamientos, espacios públicos de interés general, y áreas ambientales.

A continuación, se ilustran algunos ejemplos de API que presentan áreas de mixtura en su interior.

Figura 2-54. Ejemplos de API que presentan áreas de mixtura en su interior.





Sumado a lo anterior, en el polígono Z4_API_47 se localiza el predio correspondiente a la Cuarta Brigada, el cual está destinado como área predominantemente residencial –baja mixtura– y en una porción como área de alta mixtura.

Este sector se tiene proyectado como un área potencial para el desarrollo, motivo por el cual se debe evaluar la eliminación del API, asignando un nuevo tratamiento al predio de la Cuarta Brigada. Además, se debe anexar el Colegio Calasanz Femenino y un equipamiento comunitario anexo a este colegio a uno de los polígonos de consolidación colindantes al API actual.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Como resultado de este análisis se identificó que, de los 62 polígonos de tratamiento API, 52 contienen en su interior diversas áreas de mixtura y solo 21 cuentan con un Plan Maestro adoptado y tres presentan una adopción parcial. Para el efecto, se presenta el siguiente listado con la relación de predios destinados a las áreas de mixtura en su interior.

Tabla 2-82. Polígonos API que contienen predios con áreas de mixtura en su interior.

Polígono Tratamiento	Localización	Cantidad de predios en Áreas y corredores de Mixtura			Estado Plan Maestro
		Baja mixtura	Media mixtura	Alta mixtura	
RIO_API_62	Rio	1	1	39	Adoptado
SC_API_64	Loma Hermosa	6	–	–	Sin formular
SC_API_8	El Socorro	10	–	–	Sin formular
Z1_API_1	Finca La Mesa	–	1	–	Adoptado
Z1_API_2	Unidad Deportiva San Blas	4	2	–	Zona 1 Adoptada Zonas 2 y3 Sin Formular
Z1_API_3	Finca Montecarlo	1	–	–	Adoptado

Z1_API_4	Institución Educativa Gilberto Álzate Avendaño, Unidad de servicios Comfama Aranjuez	–	–	1	Sin formular
Z1_Z3_API_9	Batallón de Infantería No. 10 Girardot	1		4	Sin formular
Z2_API_48	Facultad de Minas, Colegio Mayor, ITM	3	2	1	Adoptado
Z2_API_49	Cerro El Volador	9	2	3	Adoptado
Z2_API_5	Ciudad Don Bosco	1	–	–	Sin formular
Z2_API_51	Fiscalía Regional de Antioquia	–	–	2	Sin formular
Z2_API_52	Tránsito y SIJIN	–	–	2	Adoptado
Z2_API_53	Departamento de Policía de Antioquia	–	–	1	Sin formular
Z2_API_54	Clínica Universidad Bolivariana	4	2	–	Adoptado
Z2_API_55	Hospital Pablo Tobón Uribe	2	–	2	Adoptado
Z2_API_56	Cementerio Universal	1	2	3	Zonas 1y4 Adoptadas Zonas 2 y3 Sin Formular
Z2_API_58	Unidad Deportiva de Castilla	2	–	–	Adoptado
Z2_API_59	Unidad Deportiva del Doce de Octubre	–	–	1	Adoptado
Z2_API_60	SENA Pedregal	–	1	–	Adoptado
Z3_API_1	Subestación Villa Hermosa	1	–	–	Adoptado
Z3_API_10	Lote Universidad de Antioquia	2	2	–	Adoptado
Z3_API_12	Parque Biblioteca La Ladera	2	2	–	Sin formular
Z3_API_13	Parque Obrero, Clínica del Rosario	2	–	3	Sin formular
Z3_API_14	Hospital San Vicente de Paúl y U. de A.	–	–	2	Adoptado
Z3_API_15	Plaza Minorista	–	–	3	Adoptado
Z3_API_17	Centro de Formación Los Pomos	–	–	1	Adoptado
Z3_API_19	Unidad Deportiva de La Fraternidad	7	1	–	Adoptado
Z3_API_20	Batallón de Infantería No. 4 Girardot, Centro Los Pomos	1	–	–	Sin formular
Z3_API_21	Cerro La Asomadera	13	2	–	Sin formular
Z4_API_41	Lote El Castillo – Adventista	3	3	–	Sin formular
Z4_API_43	Institución Educativa Nuestra Señora del Perpetuo Socorro	2	1	–	Sin formular

Z4_API_44	Parque Biblioteca San Javier	3	–	6	Zona 1 Adoptada Zonas 2 Sin Formular
Z4_API_47	Cuarta Brigada, Colegio Calasanz	3	–	2	Adoptado
Z4_API_63	Piedra Lisa	3	–	–	Sin formular
Z5_API_23	Country Club	2	–	1	Adoptado
Z5_API_24	Vivero Municipal	–	–	3	Adoptado
Z5_API_25	INEM y Politécnico Jaime Isaza Cadavid	–	–	1	Adoptado
Z5_API_27	Clínica las Vegas	–	–	1	Adoptado
Z5_API_28	Universidad EAFIT	2	–	3	Adoptado
Z5_API_29	Museo El Castillo	2	1	–	Sin formular
Z5_API_30	Club Campestre	3	1	–	Sin formular
Z5_API_69	Parque Lineal Bosques de La Frontera, Sede Canal–Parque Tele Medellín	2	1	–	Sin formular
Z6_API_31	Cementerio Campos de Paz	1	–	–	Sin formular
Z6_API_32	Club El Rodeo	1	–	–	Sin formular
Z6_API_33	Terminal de Transporte Sur	–	–	2	Adoptado
Z6_API_35	Cerro Nutibara	–	1	5	Adoptado
Z6_API_36	Parque Biblioteca Belén	1	–	4	Adoptado
Z6_API_38	Lote adyacente a la Universidad de Medellín	6	–	–	Sin formular
Z6_API_40	Instituto Salesiano Pedro Justo Berrio	1	1	–	Sin formular
Z6_API_67	Clínica Las Américas	3	1	5	Adoptado
Z6_API_68	Unidad Deportiva de Belén	–	–	1	Adoptado

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

A partir de esta evaluación, se evidencia que son las áreas de baja mixtura las que tienen mayor presencia dentro de los polígonos API, al encontrarse en 36 de los 62 polígonos y concentrar un total de 111 predios. En segundo lugar, se ubican las áreas y corredores de alta mixtura, presentes en 27 polígonos con 102 predios. Por último, las áreas y corredores de media mixtura se identifican en 20 polígonos, con una participación de 30 predios.

Caso 2. Delimitación de Polígonos API que fraccionan equipamientos

A partir de la superposición de las capas protocolizadas del POT relacionadas con los tratamientos urbanos y los equipamientos colectivos, se identificaron tres tipos de imprecisiones en la delimitación de las API, las cuales se describen a continuación.

Polígonos API que fraccionan equipamientos dejando por fuera una parte de los mismos. Corresponde a los casos en donde se encontraron áreas destinadas a equipamientos colectivos que se ven fraccionadas por la delimitación del polígono API. Frente a este diagnóstico se debe tener presente que cuando el equipamiento colectivo se encuentra fraccionado por la delimitación de un tratamiento API y el área que queda por fuera del polígono es menor al 10 %, se considera como una imprecisión de dibujo más no conceptual.

Se destaca el polígono Z3_API_13, en donde el 7 % del área del equipamiento “Casa de Ancianos de La Presentación” queda por fuera del polígono, situación que corresponde a un proceso de englobe con un predio realizado antes de la formulación del Acuerdo 48 de 2014.

A continuación, se presentan los casos en los que las áreas de los equipamientos por fuera de polígonos API no superan el 10 % del área total de la infraestructura dotacional.

Tabla 2-83. Polígonos API que fraccionan en menor medida a los equipamientos colectivos

Polígono de Tratamiento API	Nombre del equipamiento colectivo	% del área del equipamiento por fuera del API
AL_API_09	Centro de Acopio y Comercialización R. S. AltaVista – Sec. del Medio Ambiente	0,016%
	Parque Ecológico La Perla	0,018%
SC_API_13	Centro Carcelario Metropolitano	0,267%
	Centro Educativo Pedregal Alto	0,039%
	Fundación Luis Amigo	0,078%
	Lote a ceder para CAI	0,686%
	Lote para capilla	1,278%
Z1_API_2	Centro de Salud San Blas	0,095%
Z1_Z3_API_9	Batallón de Infantería No. 10 "Girardot"	1,887%

	Cancha de Futbol No 1 – La López	0,868%
	Institución Educativa Rodrigo Lara Bonilla	0,001%
Z2_API_48	Colegio Mayor de Antioquia	0,000%
	Instituto Tecnológico Metropolitano – ITM	0,001%
Z2_API_49	Facultad de Veterinaria y Zootecnia – U. de A.	1,532%
Z2_API_53	Departamento de Policía de Antioquia	0,160%
Z2_API_54	Clínica Cardiovascular Santa María	0,004%
	Colegio Santa Bertilda Boscardin	3,684%
Z2_API_56	Cementerio Universal	0,005%
Z2_API_60	Institución Educativa Sor Juana Inés de La Cruz	0,975%
Z3_API_10	Colegio Llanadas	0,126%
Z3_API_13	Casa Ancianos de La Presentación	7,361%
Z3_API_17	Palacio de Justicia	0,108%
Z3_API_19	Institución Tecnológica Metropolitana ITM	0,299%
Z3_API_20	Batallón de Policía Militar No 4 Bomboná	0,007%
	Centro de Formación Los Pomos	0,127%
Z4_API_43	Centro de Salud Villa Laura	0,014%
	Centro Educativo Hogar San Rafael	0,000%
	Institución Educativa Nuestra Señora del Perpetuo Socorro + Comunidad	2,022%
Z4_API_44	Cementerio Parroquial de Las Américas	0,000%
	Centro de Reclusión de Mujeres "El Buen Pastor"	0,000%
	Comunidad Santa Eufrasia	0,035%
	Institución Educativa Samuel Barrientos Restrepo	0,001%
	Parque Biblioteca San Javier	4,292%
Z4_API_46	Colegio San Ignacio de Loyola	0,000%
	Institución Educativa Marco Fidel Suárez	0,370%

Z5_API_23	Country Club	0,040%
Z5_API_25	Institución Educativa INEM "José Félix de Restrepo"	0,023%
Z5_API_27	Inversiones Médicas de Antioquia S.A–Clínica Las Vegas	0,011%
Z5_API_29	Museo el Castillo	2,762%
Z5_API_30	Club Campestre	0,387%
	Museo el Castillo	7,293%
Z6_API_18	ANDECOL– Unidad Deportiva y servicios sociales para discapacitados	2,366%
Z6_API_31	Cementerio Campos de Paz	0,416%
	Club El Rodeo	0,001%
Z6_API_32	Club El Rodeo	0,281%
Z6_API_33	Cuerpo de Bomberos + Defensa Civil	0,120%
Z6_API_36	Clínica SaludCoop	0,001%
	Instituto San Carlos	5,144%
Z6_API_40	Casa Provincial Salesiana	0,573%
Z6_API_67	Clínica Las Américas	0,016%
Z6_API_68	Departamento Operativo de Almacenes EPM	0,004%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

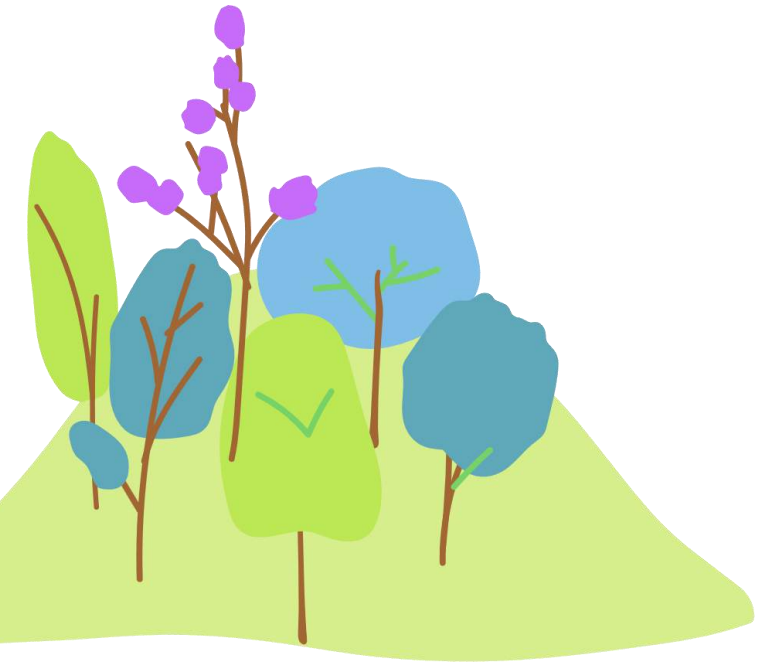
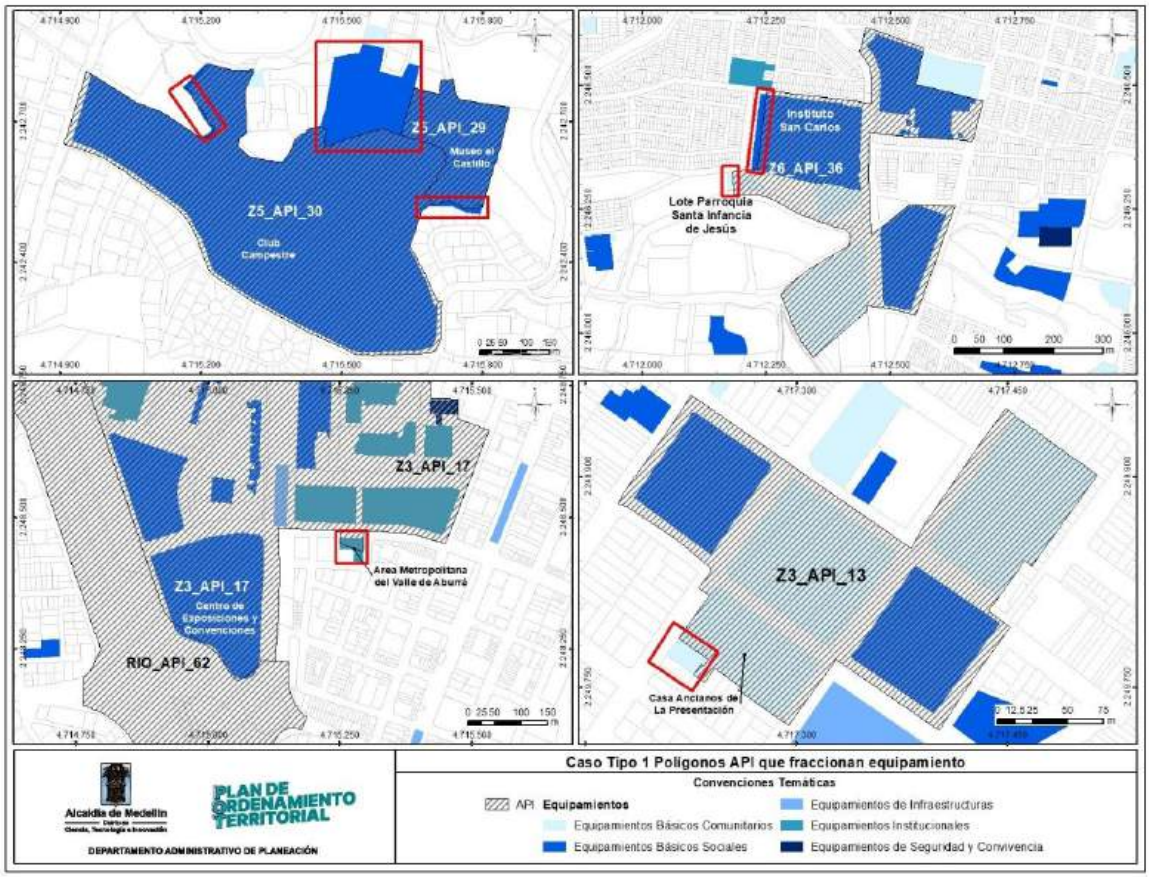


Figura 2-55. Polígonos API que fraccionan equipamientos dejando por fuera una parte de los mismos.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Por otra parte, se identifican **polígonos API que dividen el área del equipamiento** dejando una gran porción de su área por fuera del mismo, superando el 10 % del área total. A diferencia del caso anterior, esta condición se considera un error de carácter conceptual que conlleva a una imprecisión cartográfica.

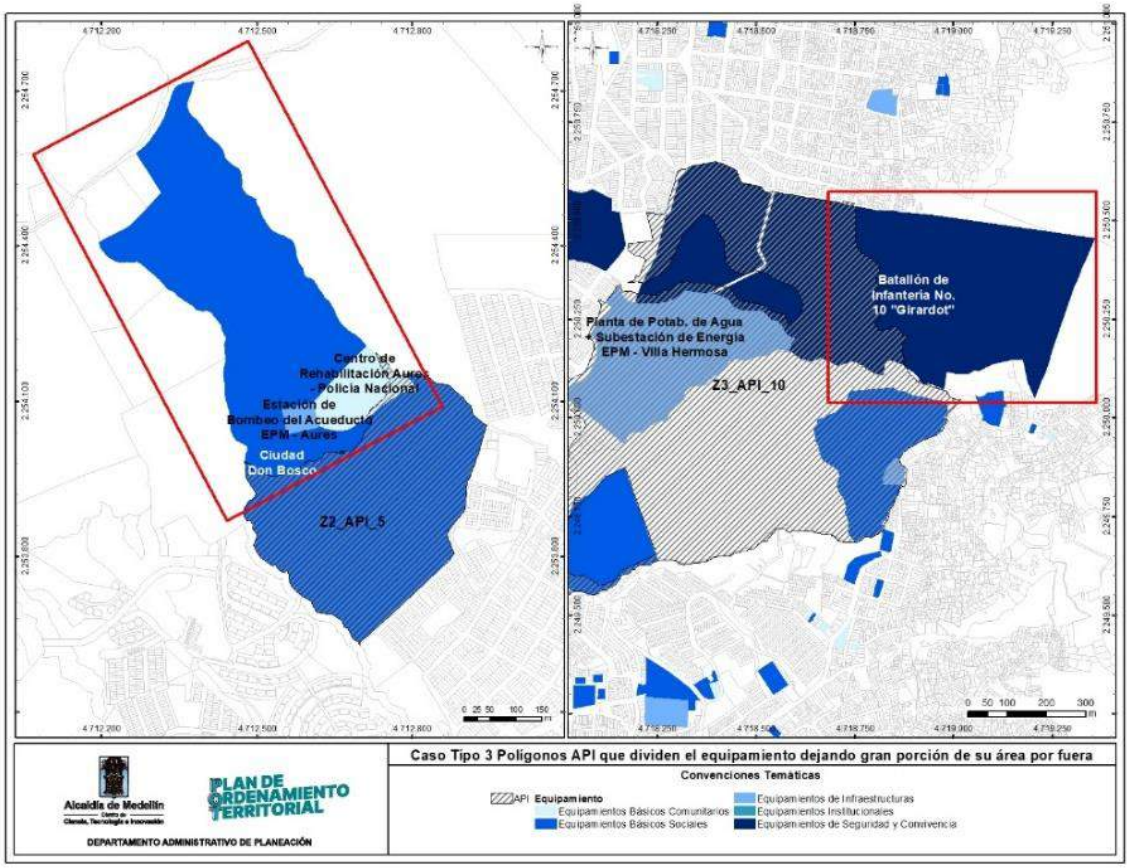
Tabla 2-84. Polígonos API que dividen equipamientos dejando una gran porción de su área por fuera.

Polígono de Tratamiento API	Nombre del equipamiento	% del área fraccionada por el polígono API
SE_API_05	Ancianito La Alegría	62,94%
Z1_API_7	Estación Metro Línea A Universidad	76,90%
Z2_API_5	Centro de Rehabilitación Aures – Policía Nacional	85,37%
	Ciudad Don Bosco	53,00%
Z2_API_56	Cementerio La Candelaria	44,72%
Z3_API_10	Batallón de Infantería No. 10 "Girardot"	96,07%
	Normal Superior de Varones	8,14%
Z3_API_11	Normal Superior de Varones	85,75%
Z3_API_16	Centro de Formación Los Pomos	62,36%
Z3_API_17	Área Metropolitana del Valle de Aburrá	43,68%
Z5_API_28	Colegio San José de Las Vegas	11,70%
Z6_API_36	Lote Parroquia Santa Infancia de Jesús	22,97%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025



Figura 2-56. Polígonos API que dejan fuera más del 10 % del área del equipamiento



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Equipamientos localizados entre dos polígonos API. Corresponde a aquellos equipamientos que se encuentran ubicados en el límite de dos polígonos API.

Entre estos casos, se destaca el polígono RIO_API_62, que al abarcar todo el corredor del río contiene un mayor número de equipamientos en su interior. Debido al proceso de actualización de la capa catastral vigente al momento de la delimitación, es probable que se hayan generado inconsistencias gráficas entre ambas capas. Esta misma situación se presenta, aunque en menor escala, en el polígono Z2_API_56.

Para evaluar y realizar precisiones sobre estos casos, se define como criterio que cuando el área de un equipamiento colectivo sea menor al 10 % se considerará como una

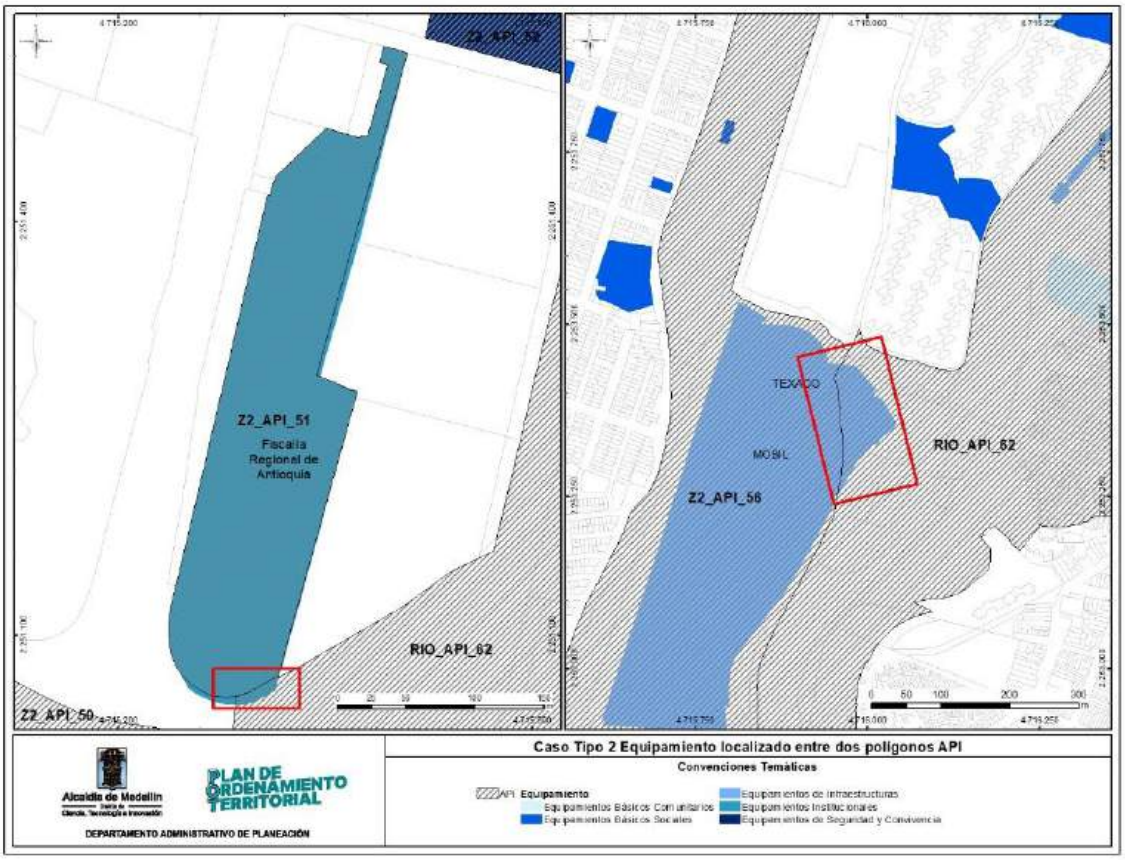
imprecisión cartográfica y no un error conceptual en la delimitación. De los 62 polígonos API, solo 15 presentan esta condición, los cuales se listan a continuación.

Tabla 2-85. Equipamientos que se encuentran entre dos polígonos API.

Polígono de Tratamiento API	Nombre del equipamiento colectivo	% del área del equipamiento al interior del polígono API
RIO_API_62	Centro de Exposiciones y Convenciones	1,65%
	Estación de Tren Ferrocarriles Nacionales de Colombia	1,66%
	Fiscalía Regional de Antioquia	0,73%
	Institución Educativa Centenario Ignacio Toscana	97,11%
	MOBIL	4,96%
	Oficinas Energía EPM – Guayabal	98,47%
SC–API–13	Hogar El Dulce Hogar	96,80%
SC–API–14	Lote Municipio de Medellín Desarrollo Comunitario	93,26%
Z2_API_51	Fiscalía Regional de Antioquia	99,27%
Z2_API_54	Clínica Nuestra Señora de La Visión	99,999%
Z2_API_56	Cementerio Judío	99,98%
	Estación de Tren Ferrocarriles Nacionales de Colombia	98,34%
	MOBIL	95,04%
Z3_API_17	Centro de Exposiciones y Convenciones	98,35%
Z3_API_20	Colegio La Anunciación	99,19%
Z4_API_43	Centro de Integración Barrial Villa Laura	99,99%
Z5_API_30	Lote servicios colectivos Urbanización Bagatela Campestre U–8750	99,98%
Z6_API_18	Parque Juan Pablo II	99,99%
Z6_API_33	Aeropuerto "Enrique Olaya Herrera"	99,30%
Z6_API_36	Convento Religiosas del Buen Pastor	99,9996%
Z6_API_40	Instituto Salesiano Pedro Justo Berrio	99,94%
Z6_API_67	Batallón de Policía Militar No. 44 "Pedro Justo Berrio"	100,00%
	Escuela de Capacitación de ACES	99,91%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Figura 2-57. Caso Tipo 2. Equipamientos localizados entre 2 Polígonos API.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Caso 3. Polígonos de tratamiento donde se superponen con API y PEMP

Los PEMP están regulados por la Ley 1185 de 2008, definiendo la posibilidad de establecer normas urbanísticas para su ámbito de planificación. En este sentido, es necesario evaluar dónde este instrumento se cruza con otros instrumentos de planificación complementaria, como es el caso de los Planes Maestros que regulan las API, dado que no necesariamente las disposiciones de ambos instrumentos están en armonía.

Este es el caso del BIC Centro de Espectáculos La Macarena, el cual está inmerso en el polígono API RIO_API_62, para el cual el Acuerdo 48 de 2014 no define normas urbanísticas generales, dejando su regulación al instrumento de planificación

complementaria (Plan Maestro). Asimismo, dentro del área de influencia del PEMP se encuentran el tratamiento de Renovación Z4_R_7, donde está la Unidad Residencial La Macarena, y algunas áreas de polígonos CN2 y CN3, integradas por el trazado del área de influencia.

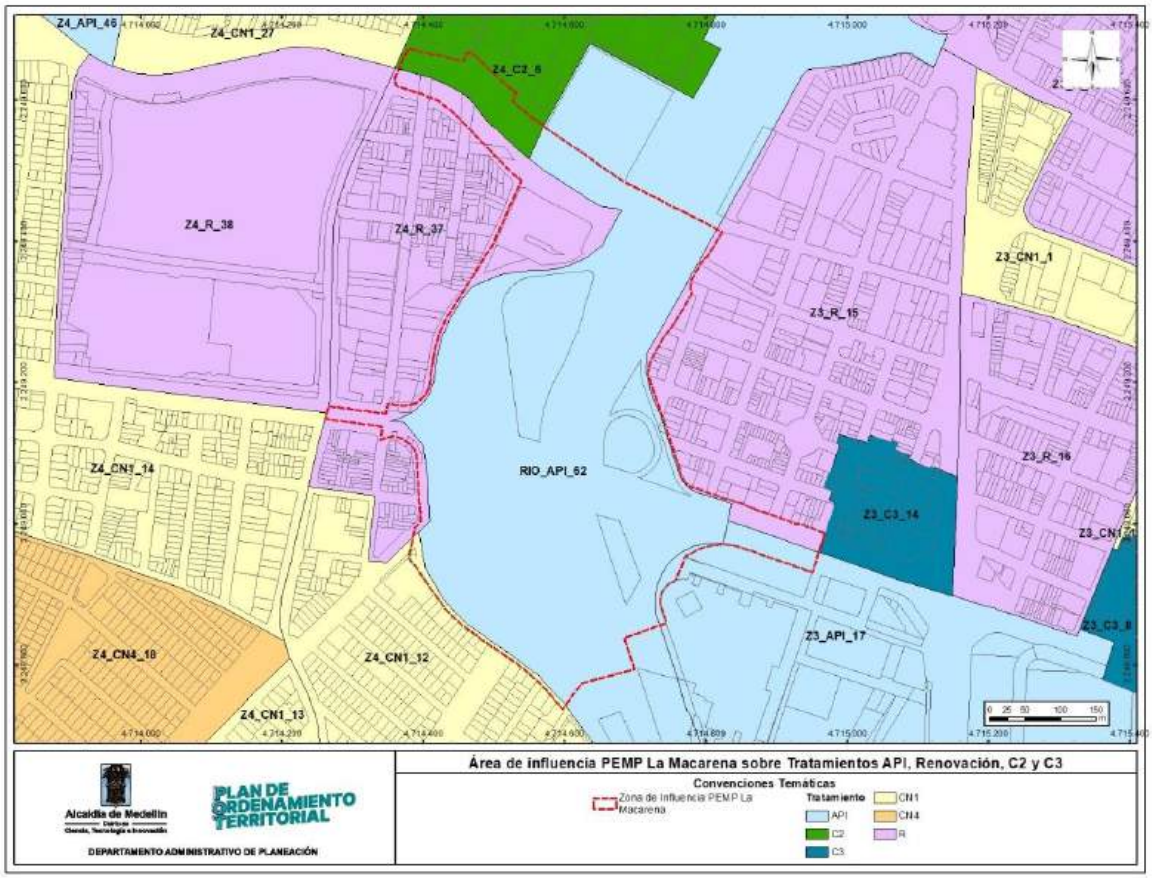
En este sentido se debe reevaluar la delimitación del polígono RIO_API_62, o bien, desarrollar el articulado identificando la prevalencia normativa de los diferentes instrumentos que puedan gestionar un polígono de tratamiento en relación con el PEMP de La Macarena.

Tabla 2-86. Polígonos de tratamiento que hacen parte de la delimitación del área de influencia del PEMP de La Macarena.

Polígono de Tratamiento	Porcentaje del tratamiento dentro del área total de influencia del PEMP	Instrumento de Planificación
RIO_API_62	80%	Plan Maestro Decreto 056 de 2023
Z4–R–37 (unidad residencial La Macarena)	15%	Plan Parcial Decreto 2041 DE 2019 "Por el cual se modifica el Decreto 1050 de 2018, que modificó el Decreto 1309 de 2009, por el cual se revisó y ajustó el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en los polígonos Z4_R7 (sector Naranjal) y Z4_CN1_12 (Sector Arrabal) y se dictan otras disposiciones". Decreto 1050 DE 2018 "Por el cual se modifica el Decreto 1309 de 2009 que revisó y ajustó el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en los polígonos Z4–R7 (sector Naranjal) y Z4–CN1–12 (Sector Arrabal) y se dictan otras disposiciones"
Z4–C2–6	3%	N/A
Z3–C3–14	2%	N/A

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

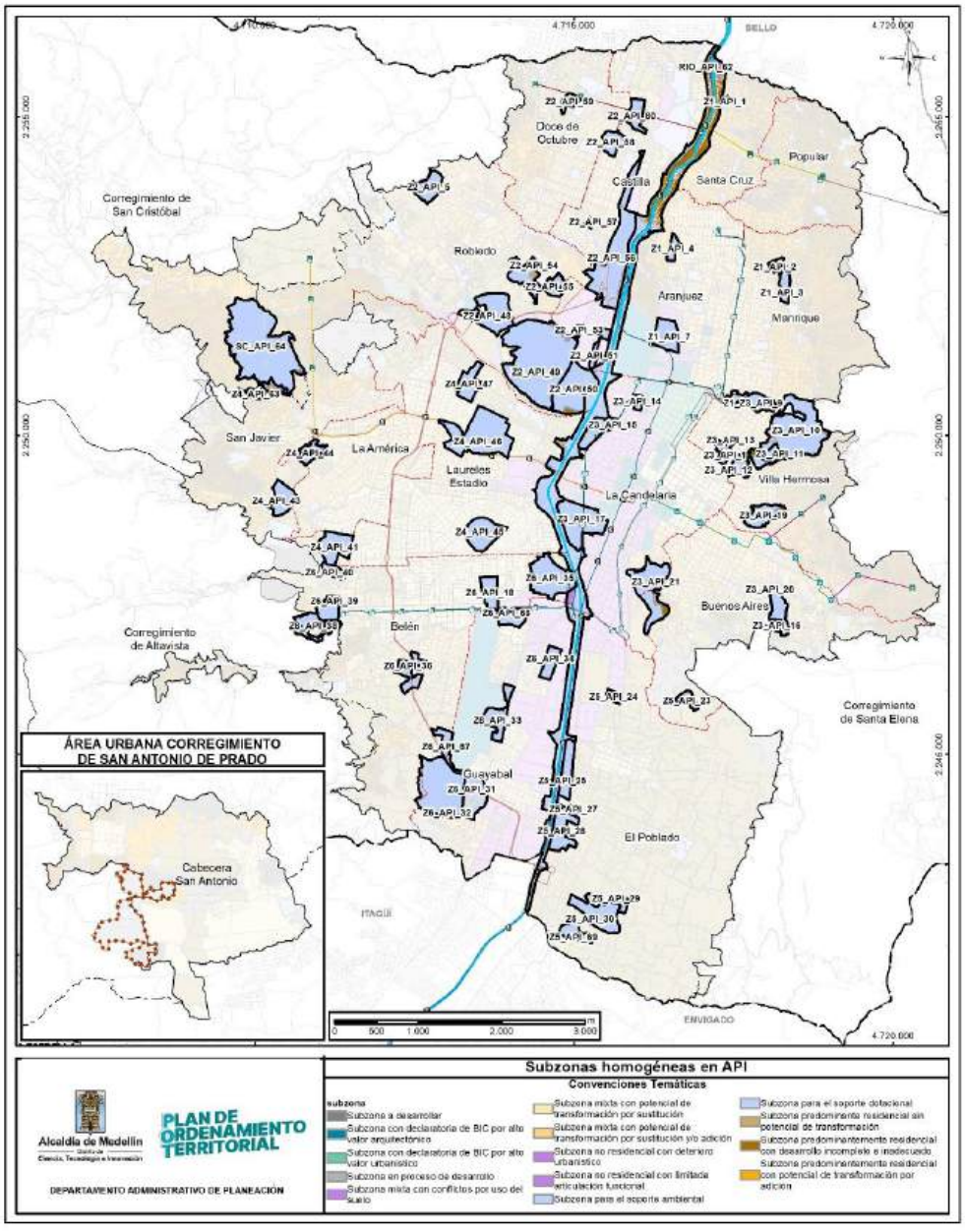
Figura 2-58. Delimitación del área de Influencia del PEMP de La Macarena, sobre los Tratamientos API, Renovación y C2 y C3.



Fuente: (Alcaldía de Medellín, DTS Decreto 0813 de 2024, 2024)

De manera complementaria a los casos descritos anteriormente, la revisión de los polígonos API también tomó como referencia el estudio de ZMHU realizado en el marco de la revisión de mediano plazo del POT. Este tipo de tratamiento se encuentra asociado a dos zonas morfológicas homogéneas denominadas “Subzona para el soporte dotacional”, correspondiente a áreas con condiciones especiales de desarrollo soporte del Sistema Público y Colectivo, y “Subzona para el soporte ambiental”, correspondientes a áreas con condiciones especiales de desarrollo soporte de la estructura ecológica principal. A continuación, se presenta el diagnóstico sobre el estado actual del tratamiento API.

Figura 2-59. Polígonos API Acuerdo 48 de 2014 vs. ZMHU 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

A partir de la información registrada en el mapa anterior, se identifica que los 62 polígonos API definidos en el Acuerdo 48 de 2014, conservan coherencia con la subzona para el soporte dotacional y la subzona para el soporte ambiental, ya que más del 50 % de sus áreas coinciden con dichas delimitaciones morfológicas.

Sin embargo, se identifica que los 52 polígonos que presentan áreas de mixtura al interior de su delimitación, comienzan a ser depurados en el proceso de delimitación de las ZMHU, ya que se evidencia en unas superposiciones de estas áreas con las siguientes subzonas:

- Mixtas con potencial de transformación por sustitución y/o adición", asociadas con el tratamiento de CN2.
- Mixtas con potencial de transformación por sustitución", asociadas al tratamiento de CN1.
- Predominantemente residenciales sin potencial de transformación", asociadas al tratamiento de CN5.
- Predominantemente residenciales con desarrollo incompleto e inadecuado, asociadas al tratamiento de MI en Suelo Urbano.
- Mixtas con conflicto por uso del suelo, asociadas al tratamiento de Renovación Urbana – en la modalidad de Reactivación.
- No residenciales con limitada articulación funcional, asociadas al tratamiento de Renovación en la modalidad de Revitalización.
- Mixtas con conflicto por uso del suelo, asociadas al tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación.

Se resaltan las subzonas que coinciden con los polígonos RIO_API_62, Z1_API_7, Z3_API_17, Z6_API_18, Z6_API_33, Z6_API_67, Z6_API_68, que respetan los ajustes en la delimitación de las áreas de influencia de BIC de carácter nacional, asociadas al tratamiento C3, motivo por el cual son sujetos a realizar ajustes, garantizando una coherencia en la redelimitación de estos polígonos de Conservación.

Finalmente, frente al polígono RIO_API_62, el cual se encuentra en el corredor del río, el estudio conserva, en su mayor parte, la clasificación como subzona homogénea vinculada al soporte del sistema público y colectivo, especialmente en las zonas sur y centro del polígono. No obstante, hacia el norte, esta condición empieza a desaparecer, y se identifican nuevas subzonas que reflejan un cambio en la estructura morfológica del área. En este sector norte, el polígono migra hacia las siguientes subzonas:

- Predominantemente residenciales con desarrollo incompleto e inadecuado, asociadas al tratamiento de MI en Suelo Urbano.
- No residenciales con deterioro urbanístico, vinculadas al tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Revitalización.

- Predominantemente residenciales sin potencial de transformación, propias del tratamiento de CN5.

A continuación, se presenta el diagnóstico de cada uno de los polígonos con tratamiento API, en relación con los resultados del estudio de ZMHU, detallando las subzonas con las que se traslapan, los tratamientos asociados y las propuestas de redelimitación formuladas a partir de otros insumos técnicos.

Tabla 2-87. Diagnóstico tratamiento API.

Polígono tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Resultado estudio SZMHU 2025		Propuestas de modificación – otros insumos
	Subzona	Posible tratamiento	
RIO_API_62	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
SC_API_64	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del	

		Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
SC_API_8	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z1_API_1	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_API_2	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_API_3	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z1_API_4	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	

Z1_API_7	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z1_Z3_API_9	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_API_48	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
	ubzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional - (C3)	
Z2_API_49	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	El Cerro El Volador (Z2_API_49), declarado como Patrimonio Material por el Ministerio de Cultura, mediante Resolución Nacional 798 de 1998, debe ser evaluado para determinar si su
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	

	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	clasificación como API debe cambiar a Conservación C3, en virtud de su valor patrimonial y jerarquía normativa superior.
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_API_5	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_API_50	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	La Biblioteca Central de la Universidad Nacional sede Medellín y su zona de influencia, declaradas como Patrimonio Material por el Ministerio de Cultura, mediante resoluciones nacionales 796 de 1998 y 2236 de 2008, debe ser evaluada para determinar si su clasificación como API debe cambiar a Conservación C3, en virtud de su valor patrimonial y jerarquía normativa superior.
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
Z2_API_51	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

Z2_API_52	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_API_53	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_API_54		Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_API_55	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_API_56	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	Empresas Metro de Medellín, convenio interadministrativo 4600104464 de 2025: Conforme a la zonificación adoptada en la resolución del Plan Maestro del API_RIO_62, que establece varios sectores de intervención independientes, se requiere segmentar el polígono Z2_API_56 de esta
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con limitada articulación funcional	Renovación Urbana – Redesarrollo – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	zonificación, para facilitar su gestión diferenciada, conforme a sus funciones y etapas de intervención.
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z2_API_57	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_API_58	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_API_59	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z2_API_60	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_API_1	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_API_10	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_API_11	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_API_12	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_API_13	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

Z3_API_14	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_API_15	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	Desde las células temáticas desarrolladas en el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano plazo, se sugiere evaluar los criterios para la asignación del tratamiento y sus posibilidades de desarrollo.
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_API_16	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_API_17	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z3_API_19	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z3_API_20	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z3_API_21	Subzona mixta con conflicto por uso del suelo	Renovación Urbana – Reactivación – (R)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_API_41	Subzona a desarrollar	Desarrollo en Suelo de Expansión – (DE)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_API_43	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	

	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_API_44	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z4_API_45	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z4_API_46	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z4_API_47	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	El predio correspondiente a la Cuarta Brigada, el cual está destinado como área predominantemente residencial –baja mixtura– y en una porción como área de alta mixtura. Este sector se tiene proyectado como un área potencial para el desarrollo, motivo por el cual se debe evaluar la eliminación del API, asignando un nuevo tratamiento al predio de la Cuarta Brigada y anexando el Colegio Calasanz Femenino y un equipamiento comunitario anexo a este
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

			colegio a uno de los polígonos de consolidación colindantes al API actual.
Z4_API_63	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano – (MI)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z5_API_23	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_API_24	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_API_25	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z5_API_27		Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z5_API_28		Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_API_29	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del	

		Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_API_30	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z5_API_69	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_API_18	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_API_31	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_API_32	Subzona en proceso de desarrollo	Desarrollo en Suelo Urbano – (D)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	

	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_API_33	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_API_34	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
Z6_API_35	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte ambiental	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	

Z6_API_36	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_API_38	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_API_39	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial con potencial de transformación por adición	Consolidación Nivel 3 – (CN3)	
Z6_API_40	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición	Consolidación Nivel 2 – (CN2)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_API_67	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	

	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	
	Subzona predominantemente residencial sin potencial de transformación	Consolidación Nivel 5 – (CN5)	
Z6_API_68	Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico	Conservación Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional – (C3)	
	Subzona mixta con potencial de transformación por sustitución	Consolidación Nivel 1 – (CN1)	
	Subzona no residencial con deterioro urbanístico	Renovación Urbana – Revitalización – (R)	
	Subzona para el soporte dotacional	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Público y Colectivo – (API)	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.4.2 Modelo Multipropósito (9.5)

El Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial de Medellín es una herramienta desarrollada por el Departamento Administrativo de Planeación que tiene sus orígenes en 2006, como uno de sus principales instrumentos de seguimiento y evaluación para la planificación territorial. El objetivo de este Modelo es, por un lado, determinar la viabilidad financiera de proyectos inmobiliarios para lotes con potencial de desarrollo, en función de las condiciones normativas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 y sus decretos reglamentarios, y por otro lado, estimar la capacidad de soporte del territorio distrital, en relación con la cantidad de personas que se pueden albergar en condiciones adecuadas de habitabilidad.

Desde la línea de tiempo de esta herramienta, es importante mencionar que nace como un Modelo para medir la capacidad de soporte del territorio analizado para la adopción del Acuerdo 46 de 2006. Es en 2012 cuando esta herramienta evoluciona al Modelo Multipropósito, mediante la incorporación de módulos adicionales como la Simulación Financiera y el Análisis de Atractividad. Este último emplea una técnica de regresión logística multinomial para construir escenarios prospectivos del desarrollo urbano y su relación con el recaudo de los instrumentos de financiación del POT. Asimismo, se integraron capacidades para la generación automática de gráficos, mapas y tablas, así como la construcción del índice de Capacidad de Soporte mediante la técnica multivariada de componentes principales no lineales.

Entre 2015 y 2019, el Modelo se robusteció con un sistema de seguimiento con nuevos indicadores asociados al Índice de Capacidad Funcional y se desarrolló un *Dashboard* en *Tableau* compuesto por los siguientes cuatro tableros: lotes potenciales de desarrollo, sistema de indicadores de capacidad de soporte, simulación del índice de capacidad de soporte y simulación financiera.

Posteriormente, entre 2022 y 2023, el Modelo Multipropósito fue reestructurado como un sistema de inteligencia de negocios DW/BI, lo cual habilitó una batería de indicadores de consulta estructurados para su uso por parte de los equipos de planeación. Adicionalmente, se desarrolló un nuevo *Dashboard* en *Power B*I, que mejoró el rendimiento y la funcionalidad del sistema anterior al permitir una carga automatizada de datos, consultas más eficientes y herramientas interactivas como los *Bookmarks*.

Finalmente, en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se realizó el proceso de evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín —Contrato 4600103043 de 2024—, desarrollado por el Centro de Estudios Urbanos y Ambientales (URBAM) de la Universidad EAFIT. El objetivo fue garantizar una estructura conceptual óptima y de fácil acceso a las diferentes fuentes de información, así como consolidar una plataforma estratégica que sirva como soporte técnico para la toma de decisiones orientadas al ajuste normativo.

Es importante resaltar que esta actualización del Modelo responde a un **objetivo principal**, el cual es *"Permitir la toma de decisiones estratégicas en el ordenamiento territorial en el marco de la revisión del POT, desde una perspectiva que integra las transformaciones físicas, sociales y económicas del Distrito, mediante la estimación de la capacidad de soporte territorial y el análisis del impacto de la norma en la viabilidad financiera de los proyectos inmobiliarios y urbanísticos en áreas potenciales de desarrollo"* (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025).

En función de este objetivo, la actualización del Modelo se presenta en dos escenarios estratégicos:

- **Escenario 1. Versión sin ajustes:** modelación de los cuatro módulos con datos actualizados a 2024, conservando la estructura original del Modelo. Este escenario se concreta con el objetivo de evaluar los mismos componentes, variables e indicadores diseñados en 2014, de tal manera que se pudiera realizar un ejercicio comparativo frente a las condiciones territoriales actuales del distrito.
  Este escenario se desarrolla para los módulos de Capacidad de Soporte y Capacidad Funcional. Los lotes con Potencial de Desarrollo y las Simulaciones

Financieras se ajustan y actualizan directamente a las necesidades territoriales identificadas para 2024.

- **Escenario 2. Versión actualizada:** ajuste a la estructura original de los módulos que responde al objetivo principal, definiendo una jerarquía clara entre los módulos, los componentes y las variables que lo integran. Este ajuste pretende brindar mayor coherencia y unidad conceptual expresada así: el índice como el nivel macro, el componente como el nivel intermedio y la variable o el parámetro como el nivel micro. Dentro de este último nivel se identifican aquellos datos que inciden directamente en el cálculo del índice y son sobre los que operan la gran mayoría de los ajustes propuestos para cada módulo.

2.2.4.2.1 Estructura conceptual del Modelo Multipropósito

La revisión, ajuste y actualización del Modelo realizada en 2025 define una estructura conceptual con una jerarquía entre módulos, componentes y variables. Además, define la interdependencia entre los módulos de Capacidad de Soporte y Simulación Financiera, donde los resultados de cada uno alimentan al otro: la norma definida por la capacidad de soporte se usa como insumo para la simulación financiera, y las obligaciones estimadas en esta última retroalimentan la capacidad de soporte. Asimismo, se mantiene el vínculo del módulo de Lotes Potenciales de Desarrollo como entrada para la simulación financiera, mientras que el módulo de Capacidad Funcional, aunque no interactúa directamente con los demás, ofrece resultados útiles para análisis complementarios.

La propuesta define una jerarquía interna común para todos los módulos, compuesta por tres niveles: Índice (macro), Componente (intermedio) y Variable/Parámetro (micro). En este último nivel se concentran los datos que inciden directamente en los cálculos del modelo y sobre los cuales se plantean la mayoría de los ajustes.

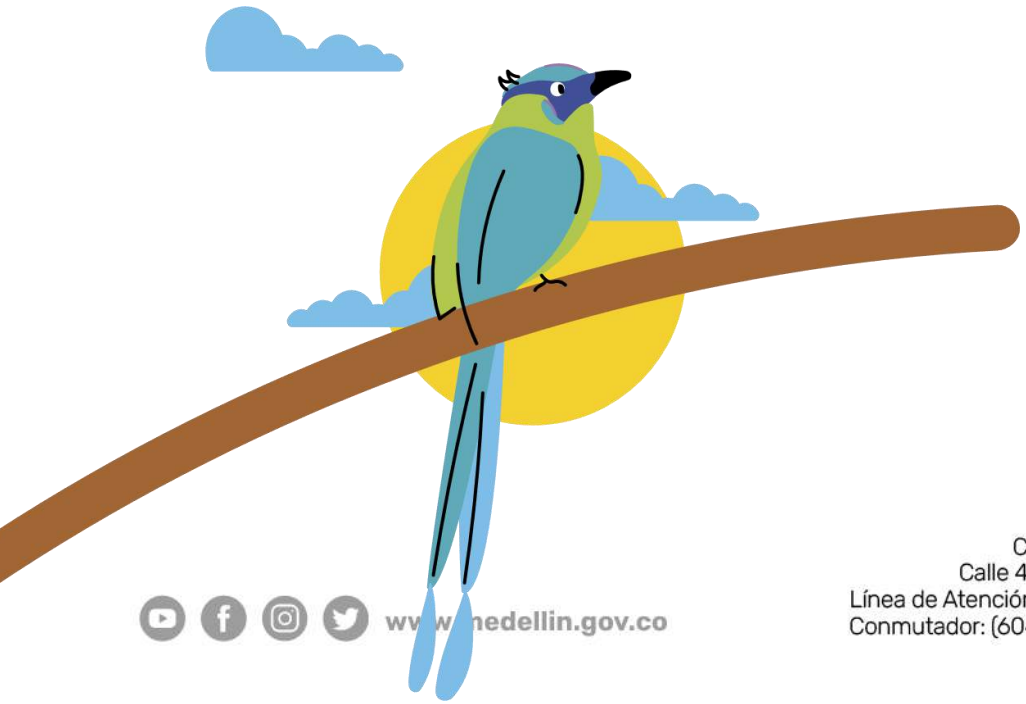
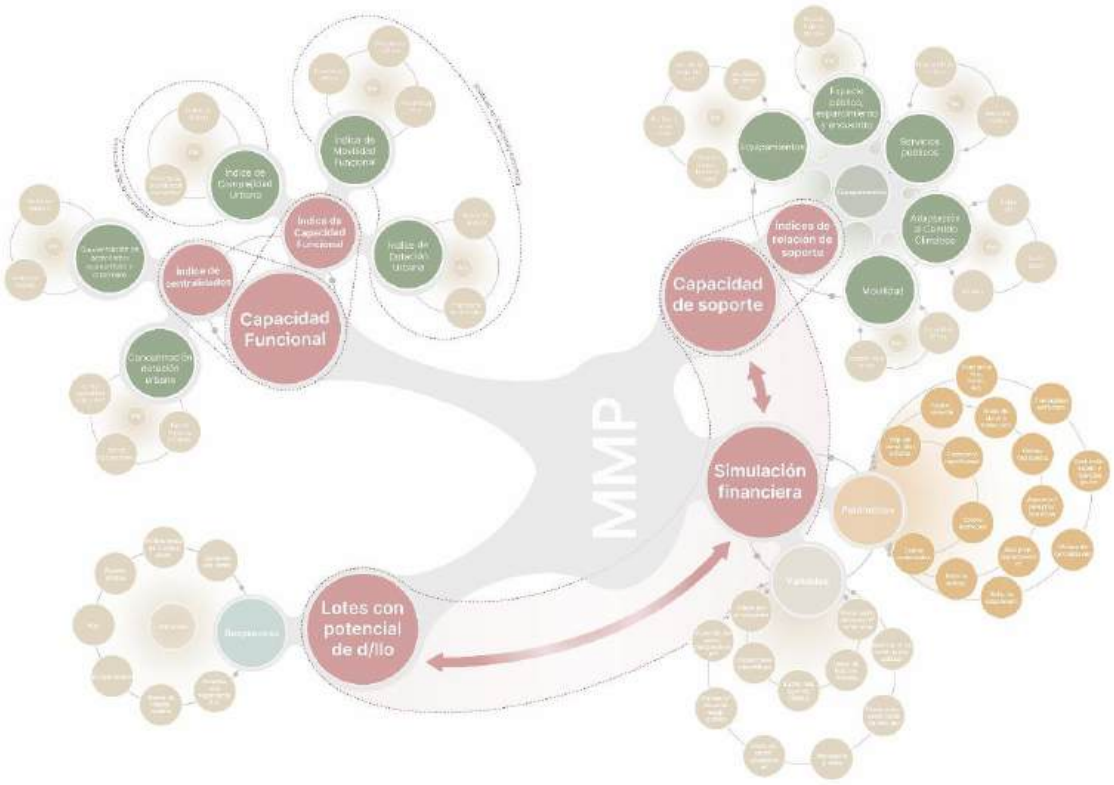


Figura 2-60. Estructura Modelo Multipropósito 2025



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

A continuación, se presentan los resultados obtenidos a partir de este proceso de ajuste y actualización, en comparación con lo establecido en el DTS Tomo IVb del POT.

2.2.4.2.2 Módulo de Capacidad de Soporte

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-88. Revisión respecto al Módulo de Capacidad de Soporte.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.5.1 - Modelo de Capacidad de Soporte
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	No aplica
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	La Expansión demográfica urbana y los cambios en la dinámica inmobiliaria y del valor del suelo suscitan múltiples retos para materializar la visión y el modelo de ciudad declarado desde el POT, así como para definir esquemas de aprovechamientos y obligaciones coherentes con criterios de sostenibilidad y de mejoramiento de la calidad de vida de la población, en función de la capacidad de soporte del territorio.
Necesidad de ajuste	Actualizar y precisar el módulo de capacidad de soporte del Distrito Especial de Medellín, como herramienta para informar y soportar las decisiones del ordenamiento territorial, especialmente frente a la formulación de una norma general urbana que fomente la concreción del modelo de ocupación de ciudad.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	Estudio sobre la “Evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín” - Contrato 4600103043 de 2024.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La Capacidad de Soporte del territorio determina la población máxima que Medellín puede albergar en condiciones adecuadas de habitabilidad, espacio público, equipamientos y movilidad, proyectada a un horizonte de mediano y largo plazo. Este concepto es clave para garantizar una ciudad sostenible e incluyente, capaz de atender demandas de vivienda, servicios e infraestructura sin comprometer la calidad de vida.

Por lo tanto, esta medición de capacidad, la cual se integra como un módulo del Modelo Multipropósito, permite orientar la revisión de las densidades habitacionales, los aprovechamientos urbanísticos (edificabilidad, índices de construcción y alturas), así como las obligaciones urbanísticas (cesiones, obras e inversiones). Este módulo incluye aspectos metodológicos como:

- Definición de metas de espacio público local y general, con especial atención a corredores estratégicos como el Río y los Bordes.
- Equilibrio entre vivienda y otros usos (comercio, servicios e industria) mediante índices de mezcla que optimicen la edificabilidad.

- Escenarios prospectivos que integran oferta (capacidad de soporte) y demanda (proyecciones DANE y Plan Bio 2030), evaluados con un Índice de Capacidad de Soporte que combina dotación, acceso, cobertura y ambiente.
- Identificación de áreas con mayor o menor capacidad de recibir población, para orientar la política pública y focalizar intervenciones.
- Análisis del mercado inmobiliario y del posible impacto de la norma en distribución poblacional, nuevas viviendas, generación de otros usos y recaudo por obligaciones urbanísticas.
- Evaluación de la relocalización de empresas para vincular la planificación urbana con el desarrollo económico.

Su enfoque permite armonizar la llegada de nueva población con las condiciones urbanas existentes, priorizando los polígonos y Áreas de Intervención Estratégica con menor dotación, y asegurando que las normas urbanísticas sean viables, equilibradas y orientadas a la mejora integral del territorio. Además, el módulo desarrollado facilita el seguimiento del POT mediante indicadores claros y una herramienta técnica que vincula normas, proyecciones y condiciones reales del suelo.

Tal como se mencionó anteriormente, en el marco del proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se realizó el proceso de evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito, mediante el cual se analizó el Módulo de Capacidad de Soporte, y cuyos resultados se describen a continuación.

Método

A continuación, se presenta la metodología para determinar la Capacidad de Soporte del Territorio. Sobre este apartado cabe aclarar que, para efectos de poder realizar un ejercicio comparativo con los resultados presentados en el DTS de formulación Tomo IVb, se realizó un ejercicio de actualización de datos, conservando la misma estructura del módulo en términos de formas de medición de las variables que lo componen **(escenario 1 - versión actualizada sin ajuste).** El objetivo de este ejercicio es poder comparar los resultados del 2014 con los obtenidos en 2024.

Adicionalmente, se realizó un ajuste a la estructura conceptual de todos los módulos del Modelo Multipropósito, con el fin de que estos generaran una unidad en el lenguaje, que garantizara una interpretación clara y precisa de la información representada **(escenario 2 - versión actualizada con ajustes).**

Para la estructura ajustada de este módulo —escenario 2— se genera una primera agrupación por componentes, en relación con los subsistemas que hacen parte del Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial; estos componentes integran las variables para la

estimación de la Capacidad de Soporte. Como parte del ejercicio de actualización, estas variables se redefinieron para garantizar la coherencia con el objetivo que declara el módulo y para generar la integración con el proceso de adaptación de la herramienta DENSURBAM para la estimación de la capacidad de soporte urbano ambiental del distrito.

En este sentido, se incorporó la metodología del cálculo de la capacidad de soporte para cada variable en clave del **Índice de Relación de Soporte (IRS),** cuya estructura se basa en la relación entre la oferta y la demanda de recursos en un determinado territorio.

En relación con los **dos escenarios** de modelación, es importante identificar los cambios fundamentales en cuanto a su estructura, los cuales se describen a continuación.

Tabla 2-89. Estructura del módulo de Capacidad de Soporte 2012 y 2025

Escenario 1. Estructura original Módulo Capacidad de Soporte 2012, actualizado con datos 2024	Escenario 2. Estructura ajustada Módulo Capacidad de Soporte con datos actualizados a 2024
Índice de Capacidad de Soporte: Amenidades: m^2 de espacio público efectivo por habitante, m^2 de equipamientos por habitante, proporción del área total del polígono destinado a vías. Facilidades urbanísticas: relación de densidad habitacional real vs, densidad habitacional normativa, proporción de construcciones con cualidades habitacionales. Movilidad: cantidad de parqueaderos cada 1.000 habitantes, cobertura de vías principales, cobertura de ciclorrutas, cobertura SITVA. Ambiente: consumo de agua per cápita, consumo de energía per cápita, contaminación per cápita. Accesibilidad: porción de predio con acueducto, porción de predios con alcantarillado, porción de predios con aseo, porción de predios con topografía accesible.	Índice de Relación Soporte: Espacio público de esparcimiento y encuentro: espacio público efectivo: relación entre la oferta existente en metros cuadrados de espacio público y la cantidad de espacio público efectivo necesario por habitante según la meta de 7.00 m2 por habitante. Equipamientos: relación entre la oferta existente en metros cuadrados construidos de equipamientos para educación preescolar, básica y media, salud nivel 1, 2 y 3, y los estándares dotacionales de metros cuadrados construidos por habitante potencial definido por la Guía de Equipamientos de Medellín (2019). Servicios Públicos: Disponibilidad de agua para consumo humano: relación entre oferta (capacidad de cada sistema de potabilización la cual está asociada a la cantidad de agua concesionada al sistema) y la demanda (cantidad de agua consumida por habitante por día). Disposición de residuos sólidos: relación entre la capacidad del relleno sanitario y la producción de residuos sólidos entregados al vehículo recolector discriminada por habitante según el estrato para cada unidad mínima de análisis y multiplicada por la densidad Movilidad: Capacidad del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá: relación entre la capacidad de pasajeros que el SITVA puede transportar por hora por sentido y la demanda de viajes según la distribución modal en el sistema en cada una de las unidades de análisis. Espacio para la Bicicleta: relación entre la capacidad ofertada por la ciclo-infraestructura, medida en términos del número de usuarios de la bicicleta por hora por

	sentido, y la demanda de viajes en bicicleta para cada una de las unidades espaciales de análisis. Adaptación al Cambio Climático: Emisión de ruido ambiental diurno urbano: la oferta del recurso equivale al área destinada al uso residencial que no se encuentra saturada por ruido en la unidad de análisis - donde no se supera el estándar máximo permisible de nivel de emisión de ruido ambiental diurno (65 dB). Emisión de ruido ambiental nocturno urbano: la oferta del recurso equivale al área destinada al uso residencial que no se encuentra saturada por ruido en la unidad de análisis - donde no se supera el estándar máximo permisible de nivel de emisión de ruido ambiental nocturno (50 dB). de compactación del relleno para obtener el volumen. Cantidad de árboles urbanos: relación entre la cantidad de árboles reportados en la zona urbana y registrados en el Sistema de Árbol Urbano y el indicador de referencia de tres árboles por Vivienda, traducido a 0,97 árboles por habitante.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El **escenario 1** contó con el desarrollo de las siguientes fases:

- Se realizó un primer proceso de actualización de la información que partió del análisis minucioso de la estructura que soporta el Modelo y de la reconstrucción de las bases de datos que sirven como insumos de entrada de los diferentes códigos.
- Posteriormente se procedió a analizar los códigos y a realizar ajustes para su despliegue.
- Finalmente, se espacializaron los resultados para producir los mapas, las tablas y las gráficas que ilustran la situación territorial a 2024.

El **escenario 2** se desarrolló mediante las siguientes fases:

- Diagnóstico del Módulo y de los datos.
- Ensayo de la herramienta e identificación de dificultades en la modelación.
- Redefinición y actualización de la estructura de Módulo.
- Integración del Módulo dentro del Modelo Multipropósito.
- Presentación y puesta en marcha del Módulo.

Información fuente y base

A continuación, se detallan los datos que se utilizan como insumos para determinar la capacidad de soporte del Distrito Especial de Medellín en sus dos escenarios.

Tabla 2-90. Información fuente y base para el modelo de capacidad de soporte por polígono.

Nombre indicador	Símbolo	Unidad de medida	Fuente de información	Definición del indicador
Densidad de la norma básica	D_Nk	Viviendas por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.	Es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea neta que puede soportar un territorio.
Densidad de la norma adicional	D_Nk_Ad	Viviendas por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.	Es la cantidad de unidades de vivienda adicionales por hectárea neta que puede soportar un territorio.
Índice de construcción norma básica	IC_N	Índice	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.	Es la cifra que, multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir. Esta cifra varía según la densidad asignada para la zona de tratamiento en la cual se ubica el desarrollo.
Altura norma básica	H_N	Pisos	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.	Distancia vertical de un cuerpo respecto a la tierra o a cualquier otra superficie tomada como referencia, de acuerdo a la norma se define 3,5 metros entre pisos para uso residencial.
Viviendas totales	NumV_Tot	Número	EPM, Empresas Públicas de Medellín.	Son el total de viviendas localizadas en el perímetro urbano de la ciudad de acuerdo a los puntos de prestación de servicios públicos de EPM.
Población total	Pob_Tot	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es el total de población localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 00 a 04 años	Pob0_4	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 0 a 4 años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 05 a 14 años	Pob5_14	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 5 a 14 años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 15 a 29 años	Pob15_29	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 15 a 29 años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 30 a 59 años	Pob30_59	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 30 a 59 años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 60 y más años	Pob60_M	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 60 y más años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Área del polígono	AP	Hectáreas	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Superficie comprendida dentro del polígono de tratamiento o área bajo estudio (AIE, barrio o comuna)

Área neta	AN	Hectáreas	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Es el suelo total de la desagregación territorial respectiva menos el suelo en espacio público, equipamientos y vías.
Densidad habitacional	D_Rk	Viviendas por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; EPM, Empresas Públicas de Medellín.	Mide la cantidad de viviendas con base en el número de puntos de prestación de servicios públicos de EPM dividido por el área neta.
Densidad poblacional	D_RP	Habitantes por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; EPM, Empresas Públicas de Medellín y DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Mide la cantidad de población que habita un territorio especifico dividido por el área neta.
Densidad habitacional versus densidad de la norma	ID_C	Índice	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; EPM, Empresas Públicas de Medellín.	Es la relación entre la cantidad de viviendas actuales comparada con la cantidad de viviendas que permite la norma. Un valor por encima de 1 señala posibles desbordamientos de la norma en el desarrollo de viviendas en un territorio.
Suelo total	X_Total	Metros cuadrados	Subsecretaría de Catastro de Medellín.	Son los metros cuadrados totales de suelo urbanizado, en donde en dicho suelo puede haber vivienda, comercio, servicios, industria, lotes, áreas comunes, recreación, espacio público, equipamientos y vías. Es de aclarar que este indicador solo es contabilizada la información de la Subsecretaría de Catastro.
Metros cuadrados construidos totales	m2c_Total	Metros cuadrados construidos	Subsecretaría de Catastro de Medellín.	Es la sumatoria de los metros cuadrados construidos en vivienda, comercio, servicios, industria, equipamientos (catastro), recreación (catastro), lotes y demás.
Metros cuadrados construidos en vivienda	m2c_V	Metros cuadrados construidos	Subsecretaría de Catastro de Medellín.	Son los metros cuadrados construidos en vivienda (Uso Desenglobe 1).
Construcciones con cualificación adecuada para la habitabilidad	Cal_P SupM	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaría de Catastro.	Es la proporción de las construcciones que obtuvieron una calificación superior a 47 puntos en relación a las construcciones que obtuvieron cualquier calificación.
Viviendas que se encuentran en los lotes potenciales de desarrollo	N_RV	Número	DAP, Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaría de Catastro.	Es la agregación de los lotes por polígono de las viviendas que se hallan en el suelo potencial de desarrollo.

Densidad habitacional del suelo potencial de desarrollo	D_SPD	Viviendas por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaría de Catastro.	Mide la cantidad de viviendas construidas en predios identificados con uso residencial que se encuentran en el suelo potencial de desarrollo dividido por el área del polígono.
Densidad habitacional del suelo potencial de desarrollo versus la densidad de la norma	ID_SPD	Índice	DAP, Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaría de Catastro.	Es la relación entre la cantidad de viviendas actuales comparada con la cantidad de viviendas que permite la norma en el suelo identificado como potencial de desarrollo.
Suelo espacio público local	X_EPLoc	Metros cuadrados	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados del espacio público local efectivo que fue clasificado de segundo orden o local en el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial- artículo 70, según su tamaño y escala. Este es de carácter permanente según el Decreto 1504 de 1998 en su artículo 12, conformado por parques, plazas o plazoletas y zonas verdes.
Suelo espacio público general	X_EPGen	Metros cuadrados	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados del espacio público general efectivo clasificado de primer orden o general en el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial- artículo 70, según su tamaño y escala. Este es de carácter permanente según el Decreto 1504 de 1998 en su artículo 12, conformado por parques, plazas o plazoletas y zonas verdes.
Espacio público local efectivo por habitante	m2habEPL	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Mide los metros cuadrados de espacio público local efectivo por habitante en los que confluyen elementos arquitectónicos y naturales para la satisfacción de necesidades colectivas. Para su cálculo, los metros cuadrados de espacio público general en cada desagregación geográfica dividido por el número de habitantes calculado para cada desagregación geográfica.
Déficit espacio público local efectivo	defX_EPL	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados faltantes para alcanzar el estándar de ciudad en espacio público local efectivo, un valor de 0 indica que hay cero déficit de acuerdo a la meta propuesta (4 metros cuadrados por habitante).
Espacio público efectivo por habitante	m2habEPLG	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Mide los metros cuadrados de espacio público local y general efectivo por habitante en los que confluyen elementos arquitectónicos y naturales para la satisfacción de necesidades colectivas. Para su cálculo, los metros cuadrados de espacio público general en cada desagregación geográfica dividido por el número de habitantes calculado para cada desagregación geográfica.

Déficit espacio público efectivo	defX_EPLG	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados faltantes para alcanzar la meta de espacio público local y general efectivo definida en el Acuerdo 48 de 2014 –Plan de Ordenamiento Territorial- en el Artículo 74 para obtener en el largo plazo un indicador de espacio público efectivo urbano de 7 m²/habitante. Si el valor es 0 indica que no hay déficit con respecto a la meta propuesta.
Densidad de espacio público efectivo	D_EP	Cantidad EP/Ha	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Es la relación entre el número de espacios públicos efectivos locales y generales y el área neta del polígono de tratamiento (Ha). Esta relación muestra la oferta de espacios públicos que pueden haber en una desagregación geográfica especifica, donde una mayor oferta de espacios, implica la atención de un mayor número de poblaciones para el desarrollo de actividades funcionales, simbólicas y lúdicas.
Suelo de equipamiento de educación	X_EQ Ed	Metros cuadrados	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos de educación de acuerdo al inventario realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.
Suelo de equipamiento de salud	X_EQ Sal	Metros cuadrados	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos de salud de acuerdo al inventario realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.
Suelo de equipamiento de recreación	X_EQ Rec	Metros cuadrados	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos de recreación de acuerdo al inventario elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación.
Suelo de equipamiento orden local	X_EQ Loc	Metros cuadrados	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos clasificado local de acuerdo al inventario realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.
Suelo de equipamientos de orden general	X_EQ Gen	Metros cuadrados	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos clasificado general de acuerdo al inventario realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.
Equipamiento de educación por habitante	m2hab EQE	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados de suelo de equipamientos (orden local y general) educativos por habitante. Para el caso del suelo de orden general es sumado y distribuido de acuerdo con la participación poblacional en el perímetro urbano.

Equipamiento de salud por habitante	m2hab EQS	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados de suelo de equipamientos (orden local y general) en salud por habitante. Para el caso del suelo de orden general es sumado y distribuido de acuerdo con la participación poblacional en el perímetro urbano.
Equipamiento de recreación por habitante	m2hab EQR	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados de suelo de equipamientos (orden local y general) en recreación por habitante. Para el caso del suelo de orden general es sumado y distribuido de acuerdo con la participación poblacional en el perímetro urbano.
Equipamiento de orden local por habitante	Ind_E QL	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados de suelo de equipamiento de orden local por habitante.
Equipamiento de orden local y general por habitante	Ind_E QLG	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados de suelo de equipamientos de orden local y general por habitante. Para su calculo, los metros cuadrados de equipamiento de orden general en el área urbana son distribuidos en cada desagregación geográfica según el valor global (ciudad) obtenido de este indicador y de acuerdo a la población.
Déficit de equipamiento de orden local y general	defX_ EQ	Metros cuadrados por habitante	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Son los metros cuadrados faltantes para alcanzar el estándar de ciudad en equipamiento de orden ocal y general, un valor de 0 indica que hay cero déficits de acuerdo a la meta propuesta.
Densidad de equipamiento de orden local y general	D_EQ	Cantidad EQ/Ha	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.	Es la relación entre el número de equipamientos de orden local y general, y el área neta en hectáreas definido en la desagregación geográfica bajo análisis. Esta relación muestra la oferta de equipamiento que puede haber, donde una mayor oferta de equipamientos implica la atención de un mayor número de poblaciones para el desarrollo de actividades, ya sea educativas, de salud, deportivas y demás.
Construcciones en condiciones topográficas accesibles	Viv_C TA	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Subsecretaría de Catastro.	Es la proporción de las áreas construidas en los lotes asociados a condiciones topográficas accesibles y las áreas construidas en los lotes totales según el Código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF). En este caso, se esperaría que este tenga un valor creciente si se viene cumpliendo la propuesta del POT sobre tener un crecimiento hacia adentro.
Cobertura Vías Peatonales	Cob_V pea	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación;	Es la proporción de las áreas de los lotes asociados a las Vías Peatonales en relación a las

			Subsecretaría de Catastro.	totales según el Código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF).
Cobertura de las ciclorrutas	Cob_CicR	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; SIF, Secretaría de Infraestructura Física.	Es la proporción de los metros cuadrados construidos de los lotes que se encuentran a 500 metros de los trayectos de las ciclorrutas con respecto a los metros cuadrados construidos totales. A partir de este indicador se reconoce el grado de aglomeración de un territorio, al incorporar los metros cuadrados construidos.
Cobertura del Sistema Integrado de Transporte	Cob_SIT	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Metro de Medellín.	Es la división de los metros cuadrados construidos de los lotes que se encuentran a 500 metros de las estaciones del Sistema Integrado de Transporte y los metros cuadrados construidos totales. Este indicador toma en cuenta el grado de aglomeración de un territorio, al incorporar los metros cuadrados construidos.
Pasajeros movilizados en transporte público colectivo	PasajTPM	Pasajeros promedio por día	Secretaría de Movilidad de Medellín.	Mide el número de pasajeros movilizados por las distintas rutas de buses o transporte público colectivo formal en Medellín.
Indicador de vías	Ind_Via	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; SIF, Secretaría de Infraestructura Física.	Son los metros cuadrados de vías dividido por el área neta.
Déficit de vías	defX_Via	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; SIF, Secretaría de Infraestructura Física.	Son los metros cuadrados faltantes para alcanzar el estándar de ciudad en vías, un valor de 0 indica que hay cero déficits.
Vías en buen y excelente estado	Via_BE	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Subsecretaría de Catastro.	Es la proporción de los metros cuadrados de suelo de los lotes con Estado de la malla vial en buen y excelente estado en relación con total según el Código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF)
Cobertura Vías Principales	Cob_Vpri	Porcentaje	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Subsecretaría de Catastro.	Es la proporción de metros cuadrados de suelo de los lotes asociados a las Vías Principales en relación a las áreas de los lotes totales según el Código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF).
Capacidad vehicular de las vías	CapVeh	Número	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; SIF, Secretaría de Infraestructura Física.	Es la cantidad de vehículos que puede soportar las vías en la ciudad, evaluándose aspectos como el ancho, el sentido y número de calzadas. Para este cálculo es usada la propuesta metodológica del Manual de Vías Urbanas de German Arboleda.

Cobertura de Acueducto	Cob_Acue	Porcentaje	Subsecretaría de Servicios Públicos.	Porcentaje de predios residenciales que cuentan con una conexión legal al servicio de acueducto con Empresas Públicas de Medellín o con alguno de los pequeños prestadores legales que operan en el municipio.
Cobertura de Alcantarillado	Cob_Alca	Porcentaje	Subsecretaría de Servicios Públicos.	Porcentaje de predios residenciales que cuentan con una conexión legal al servicio de alcantarillado con Empresas Públicas de Medellín o con alguno de los prestadores legales que operan en el municipio.
Cobertura de Aseo	Cob_Aseo	Porcentaje	Subsecretaría de Servicios Públicos.	Porcentaje de predios residenciales con acceso al servicio de recolección de residuos sólidos.
Contaminación per-cápita	CO2Per	CO2 per-cápita por área	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la división entre la contaminación por persona ajustado por el área geográfica especifica. El valor asumido es 1,6 de toneladas de CO2 por habitante
Intensidad energética	IntEnerhab	(kw/h)/hab	Superintendencia de Servicios Públicos - Sistema único de Información de Servicios Públicos (SUI), MinHacienda - Formulario Único Territorial, DANE - Cuentas Económicas.	Mide la relación entre el consumo de energía (incluye energía electricidad, gas y gasolina) en kilovatios hora, respecto a la población total. Es de mencionar que para lograr la conversión a kilovatios hora del gas que está en metros cúbicos se usó el factor 11,7. En tanto, para la gasolina, la Unidad de Planeación Minero-Energética (UPME) ya tiene unas tablas de equivalencia.
Intensidad en el uso del agua per-cápita	IntAguahab	Metros cúbicos por habitante	Superintendencia de Servicios Públicos - Sistema Único de Información de Servicios Públicos (SUI), DANE - proyecciones de población.	Mide el consumo de agua (residencial o no residencial) por habitante. Este refleja la presión ejercida o intensidad en el uso de los recursos hídricos en un territorio.
Componente: Facilidades urbanísticas	FU_ICS	Índice (0-100)	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Este es uno de los componentes del índice de capacidad de soporte que da cuenta de cómo se viene desarrollando y transformando inmobiliariamente la ciudad. Para su medición son utilizados dos indicadores: densidad real versus la densidad normativa y, calidad de los predios. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.
Componente: Amenidades	Amen_ICS	Índice (0-100)	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Es uno de los componentes del índice de capacidad de soporte, a partir del cual se establece las condiciones de habitabilidad que tiene la ciudad. Para su medición son usados indicadores asociados a espacio público, equipamientos y vías. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.

Componente: Movilidad	Mov_ICS	Índice (0-100)	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Es un componente del índice de capacidad de soporte, a través de este es medida la conectividad o movilidad que tiene la población para desplazarse según la saturación de vehículos (medido como la cantidad de parqueaderos por cada 1.000 habitantes), cercanía a vías principales y al sistema integrado de transporte. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.
Componente: Accesibilidad	Acc_ICS	Índice (0-100)	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Es uno de los componentes del Índice de capacidad de soporte, por medio del cual son relacionadas las características topográficas de la ciudad, acceso a servicios públicos y estado de las vías. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.
Componente: Ambiente	Amb_ICS	Índice (0-100)	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Es uno de los componentes del Índice de capacidad de soporte, a través de este es medida una representación parcial de la actividad humana sobre los recursos aire, agua y energía, esto es logrado bajo la definición de cuantas toneladas de CO2 genera cada habitante y la intensidad en el uso de la energía y el agua. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.
Índice de Capacidad de Soporte	ICS	Índice (0-100)	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Es entendido como la capacidad que tiene un territorio en albergar a la población bajo una propuesta multidimensional. Este agrupa cinco componentes, a saber –Facilidades urbanísticas, Amenidades, Movilidad, Accesibilidad y Ambiente–. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo de capacidad de soporte.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

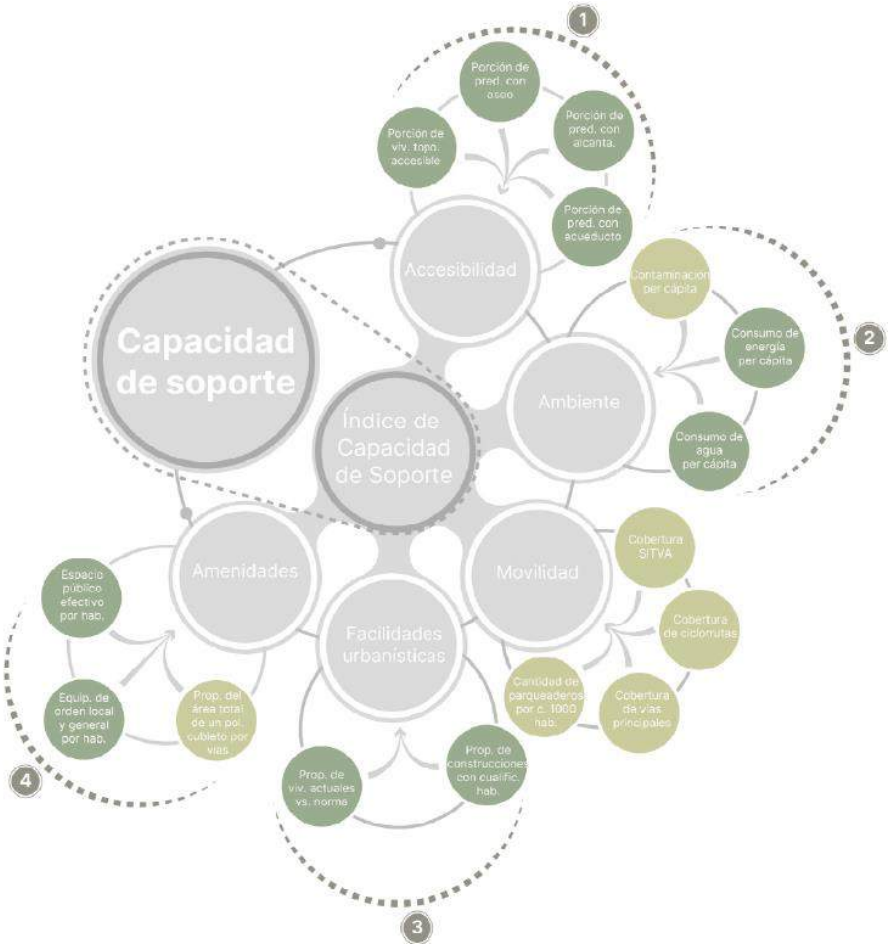
Resultados Módulo de Capacidad de Soporte

Escenario 1. Actualización del Módulo de Capacidad de Soporte sin ajustes

El módulo de Capacidad de Soporte se estructura en cinco componentes que al sumarse conforman el Índice de Capacidad de Soporte. Estos cinco componentes son relevantes para estimar las condiciones de habitabilidad: amenidades, facilidades urbanísticas, movilidad, ambiente y accesibilidad.

A continuación, se presentan los resultados de la actualización del Módulo de Capacidad de Soporte sin ajustes a la estructura original del modelo, cuyo propósito es realizar un cálculo de los indicadores bajo la metodología propuesta en 2014, y así poder establecer comparaciones entre los resultados obtenidos en 2014 y 2024.

Figura 2-61. Estructura original del Módulo de Capacidad de Soporte MMP

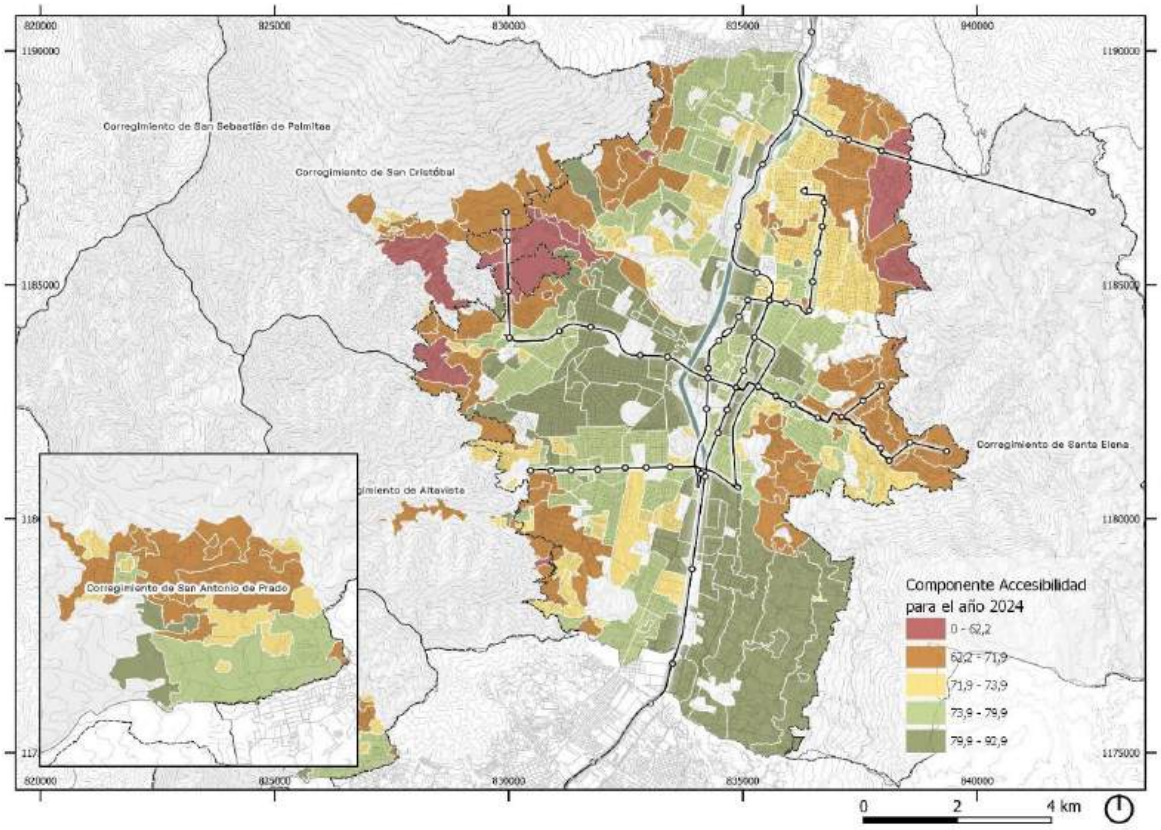


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Componente 1 – Accesibilidad

Busca determinar la cobertura de servicios públicos del territorio. Se estima mediante el promedio aritmético de los valores estandarizados del **porcentaje de cobertura** de acueducto, alcantarillado, aseo y viviendas con topografía accesible.

Figura 2-62. Índice de Accesibilidad por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar la metodología del MMP original

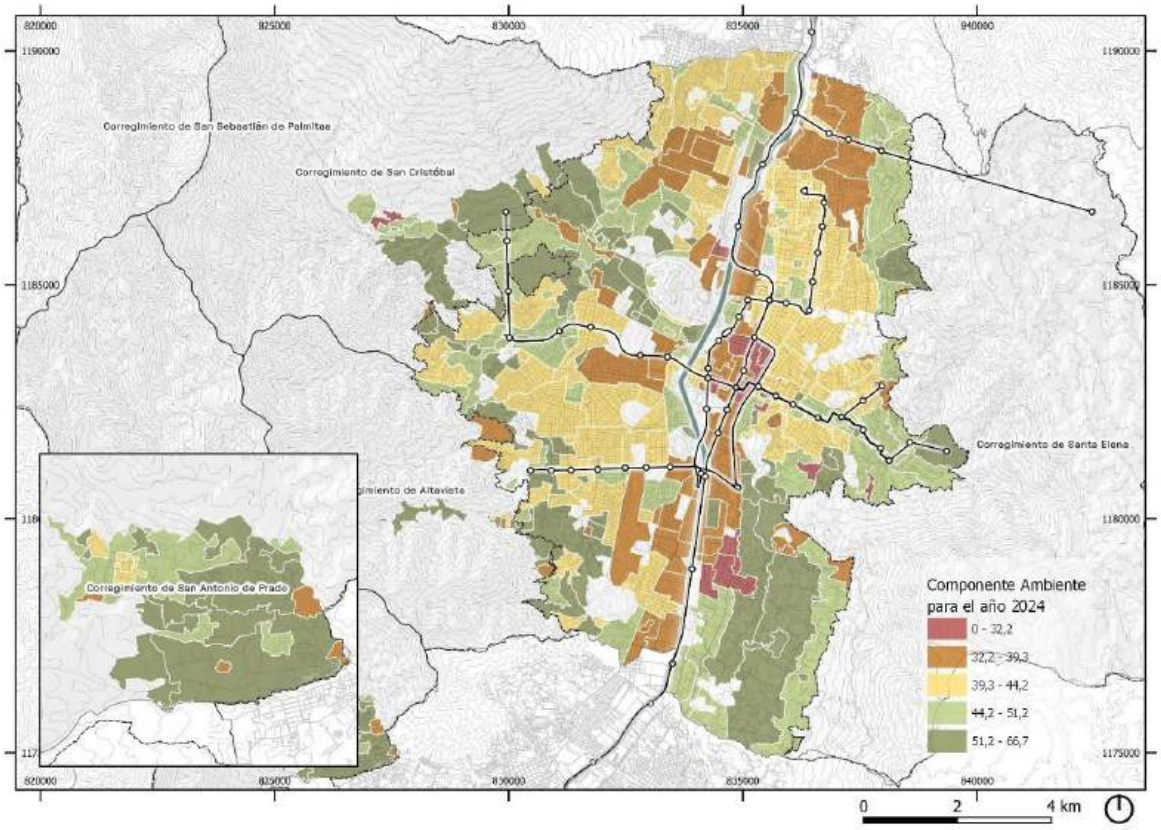


Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Componente 2 – Ambiente

Busca determinar las condiciones ambientales de los territorios. Se estima mediante el promedio aritmético de los valores estandarizados de la cobertura de consumo de agua per cápita, consumo de energía per cápita, contaminación per cápita.

Figura 2-63. Componente Ambiente por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar la metodología del MMP original

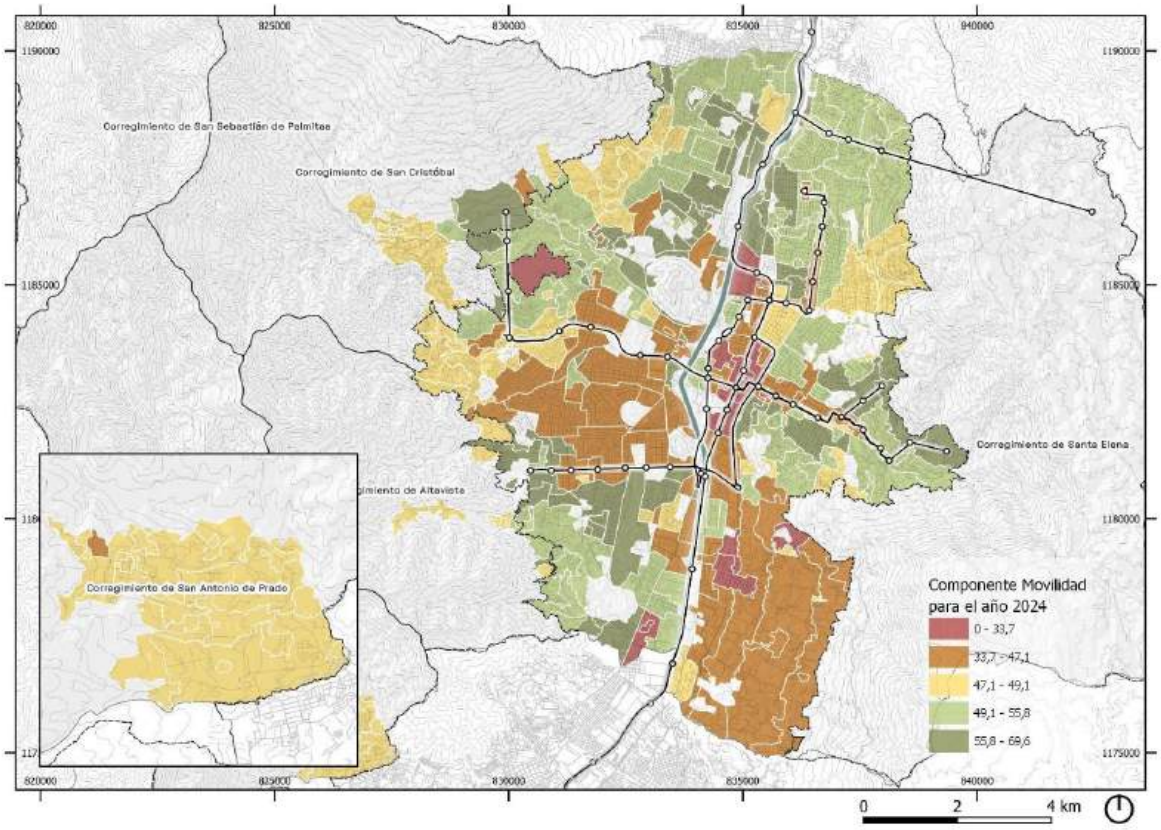


Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Componente 3 – Movilidad

Busca determinar la conectividad física de los territorios. Se estima mediante el promedio aritmético de los valores estandarizados de la cobertura de SITVA, la cobertura de ciclorrutas, los lotes asociados a las vías principales y el número de parqueaderos por vivienda y en otros usos.

Figura 2-64. Componente de Movilidad (2024) sin ajustar la metodología propuesta por el MMP original



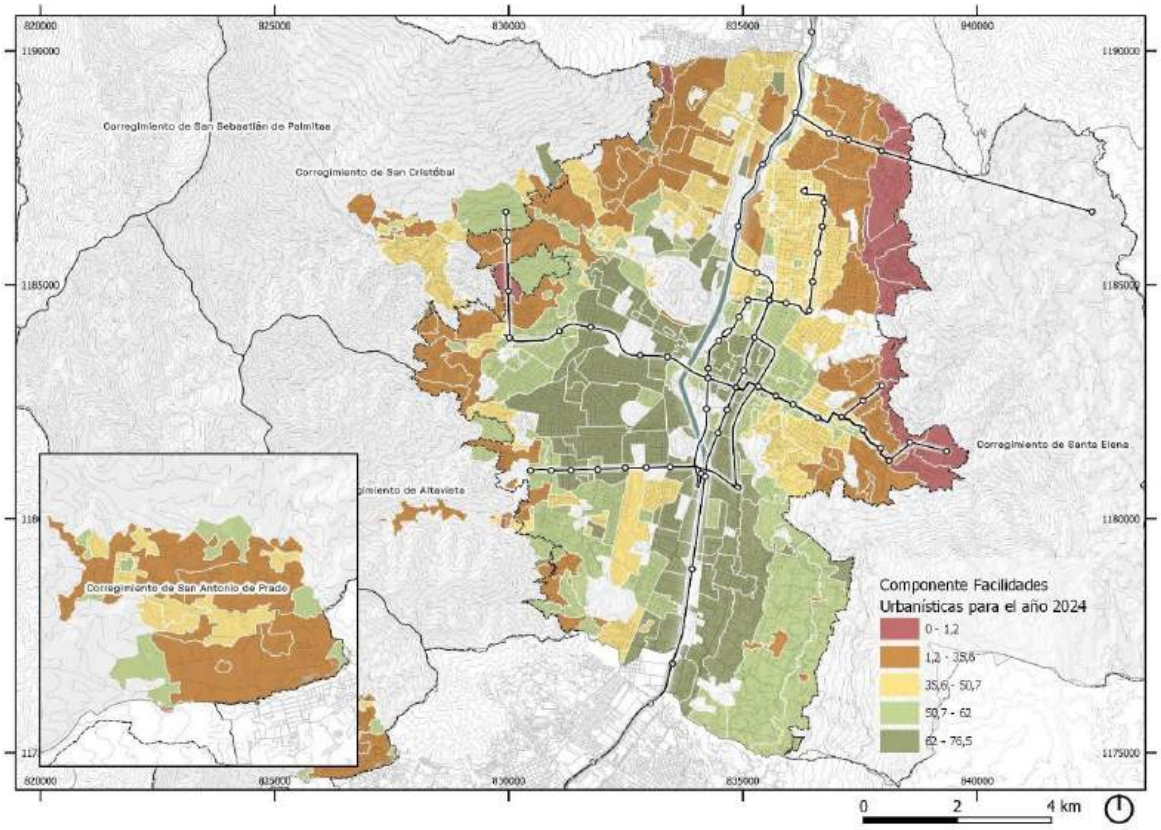
Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Componente 4 – Facilidades Urbanísticas

Para su medición se establece una relación entre el número de viviendas que hay en un polígono y el número de viviendas que posibilita la norma según la densidad permitida (básica y adicional), adicional a la cantidad de construcciones con condiciones adecuadas para la habitabilidad en un polígono de tratamiento determinado.

En este sentido, se observa que la lectura del índice de facilidades urbanísticas para 2024 indica que las mejores condiciones y oportunidades de desarrollo se localizan en los Ámbitos de Río Centro y Río Sur, así como en las Ladera Suroriental y Suroccidental. En contraste, la Transversalidad Santa Elena, los Ámbitos del Norte y el suelo urbano de San Antonio de Parado presentan los índices más bajos frente a su capacidad edificatoria.

Figura 2-65. Índice de Facilidades Urbanísticas por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar el MMP original



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Componente 5 – Amenidades

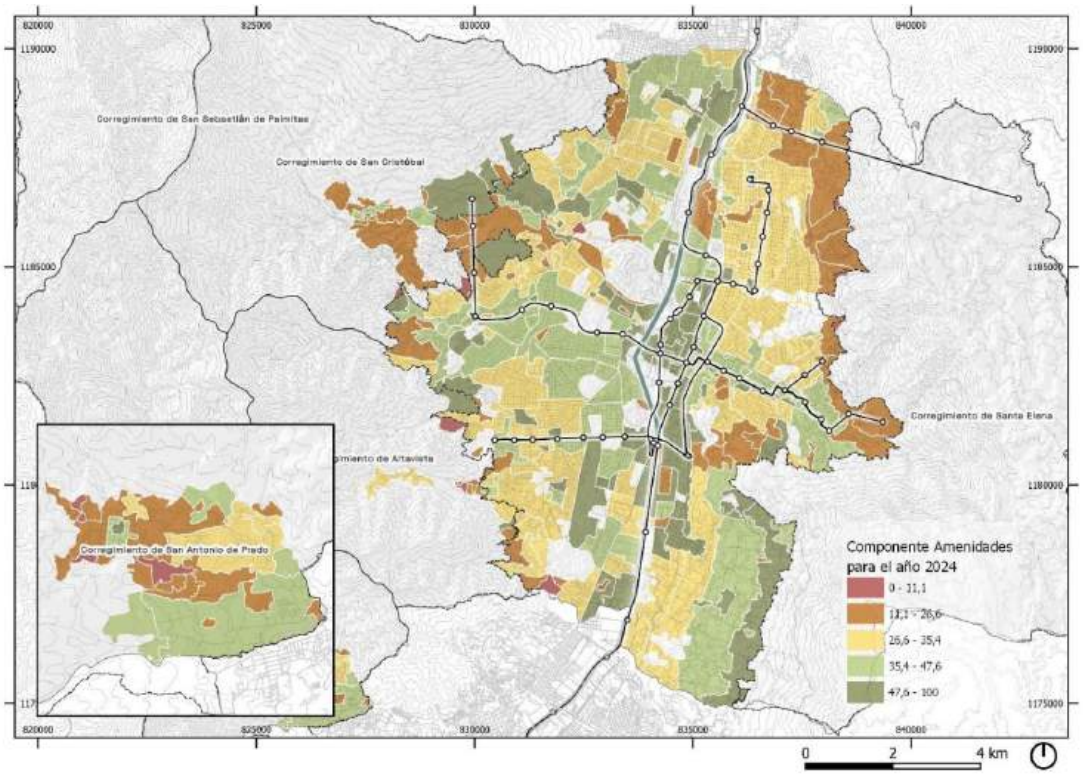
Establece las facilidades que tiene la ciudad para ofrecer condiciones de habitabilidad en lo que respecta al espacio público, equipamientos y vías. Se estima mediante el promedio aritmético de los valores estandarizados del indicador de espacio público por habitante, el indicador de equipamientos por habitante y la proporción del polígono cubierto por vías.

Desde la lectura general del componente, es posible concluir que los polígonos de la Ladera y Borde Suroriental, así como Río Centro y parte de la Ladera Suroccidental, son los que cuentan con las mejores condiciones en términos de dotación de amenidades. Esto también se debe a la localización de grandes infraestructuras, como el Cerro La Asomadera y Parques del Río, el Tranvía de Ayacucho, las Líneas A y B del Sistema Metro, así como

equipamientos de gran impacto como el Aeropuerto Olaya Herrera, el Estadio Atanasio Girardot, la Universidad Pontificia Bolivariana, el Museo de Arte Moderno de Ciudad del Río, el Centro Administrativo La Alpujarra, entre otros.

Por otra parte, se destacan los polígonos localizados en la Ladera y Borde Nororiental, el Borde Suroccidental, y parte del suelo urbano de San Antonio de Prado, los cuales se caracterizan por contar con los índices más bajos de amenidades. Esta situación se conserva sin transformaciones, en relación con las condiciones territoriales descritas en 2014, a través del DTS de Formulación Tomo IVb del Plan de Ordenamiento Territorial.

Figura 2-66. Índice de Amenidades por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar la metodología del MMP original



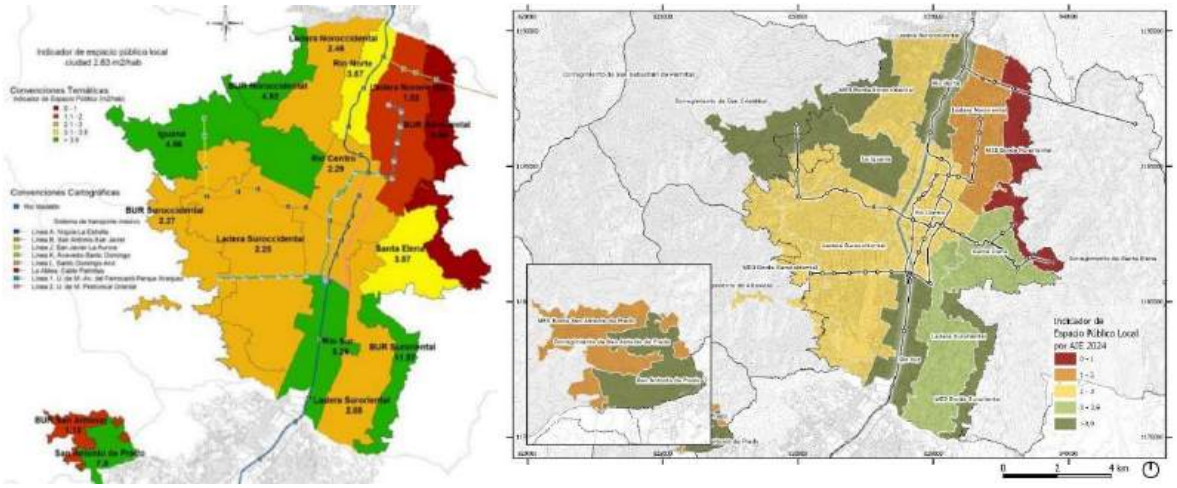
Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Respecto a las variables que conforman este componente, se hace un análisis comparativo entre las mediciones realizadas en 2014 y los resultados obtenidos de la actualización de los datos a 2024, e identifica que el **espacio público de esparcimiento y encuentro local**

tiene una mejoría en las condiciones del Ámbito Río Norte, ya que pasa de 3,57 m^2 de espacio público local por habitante a estar por encima de la meta planteada para 2012 de 4,00 m^2 de espacio público local por habitante. Lo mismo sucede con el Ámbito de la Ladera Suroriental, el cual pasa de 2,88 m^2 de espacio público local por habitante a tener más de 3,00 m^2.

Este incremento puede deberse a la generación de nuevos espacios públicos, así como a la modelación con un inventario de espacios públicos más actualizado y preciso de lo que se tenía en 2014. En términos generales, la situación territorial se mantiene igual, resaltando la necesidad de fortalecer la capacidad de soporte de la Zona Nororiental en función de la dotación de espacios públicos efectivos.

Figura 2-67. Indicador de espacio público local 2012 y 2024



m^2 de espacio público local por habitante 2012

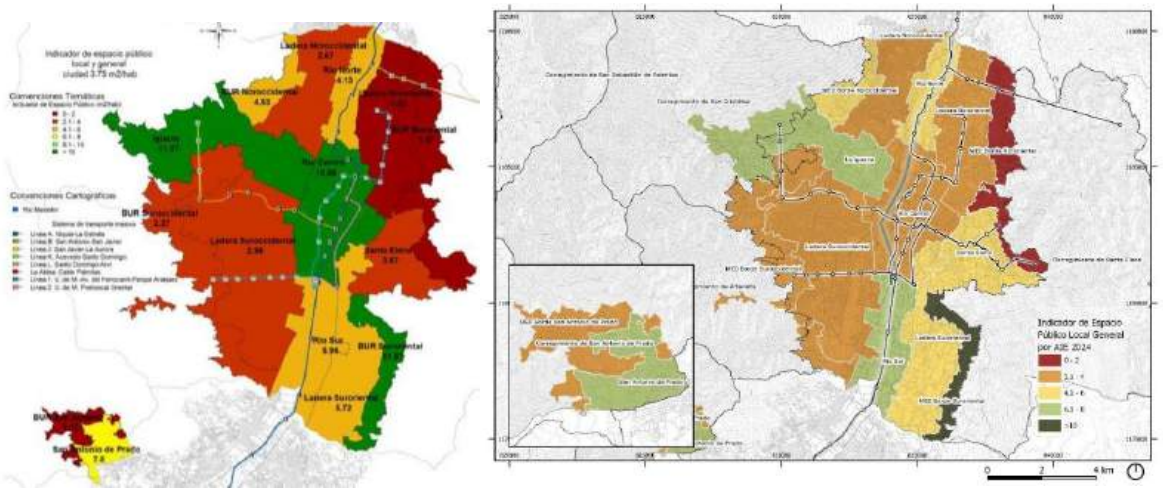
0 -1	1.1 - 2	2.1 - 3	3.1 – 3.9	>3.9

m^2 de espacio público local por habitante 2024

0 -1	1.1 - 2	2.1 - 3	3.1 – 3.9	>3.9

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014) y (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Figura 2-68. Indicador de espacio público local y total 2012 y 2024



m² de espacio público por habitante 2012

0 -1	1.1 - 2	2.1 - 3	3.1 – 3.9	>3.9

m² de espacio público por habitante 2024

0 -1	1.1 - 2	2.1 - 3	3.1 – 3.9	>3.9

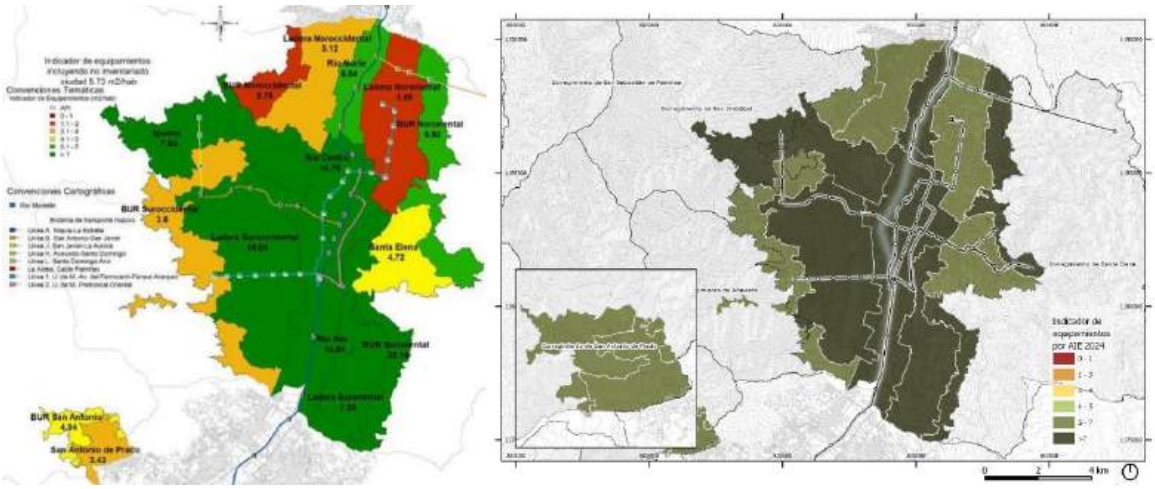
Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014) y (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

De acuerdo con los mapas anteriores, se observa que de 2012 a 2024 hay una disminución en el indicador de m² de espacio público efectivo total (local + general) en el Ámbito de Río Centro, el cual pasa de 10,86 m² por habitante a estar por debajo de 4,00 m² por habitante. También se observa una disminución del indicador en el Ámbito de la Transversalidad La Iguaná, que pasa de 11,57 m² por habitante a estar por debajo de 8.00 m² por habitante. Esta situación puede ser explicada por el rápido incremento de la población en dichos territorios.

El caso contrario se observa en los Ámbitos de la Ladera Nororiental y Río Sur, donde hay un incremento del indicador de m² de espacio público efectivo total por habitante.

En función del suelo destinado a los equipamientos colectivos, se observa un gran avance entre 2012 y 2024, ya que la mayoría de Ámbitos Territoriales incrementaron su indicador de m² de equipamientos por habitante, siendo la meta los 5,00 m². Se destaca el mejoramiento de la infraestructura dotacional en los Ámbitos de las Laderas y Bordes Nororiental y Noroccidental, así como el Borde Suroccidental. Este cambio importante en la lectura sobre la cobertura de suelo de equipamientos se explica desde el proceso de actualización del inventario realizado desde 2014 y hasta la fecha, mediante el cual se han podido realizar actualizaciones y precisiones cartográficas que inciden directamente en el incremento de este indicador.

Figura 2-69. Indicador de m² de equipamientos por habitante a nivel de AIE, 2012 y 2024



m² de equipamiento por habitante 2012

0 -1	1,1 – 3	3,1 - 4	4,1 – 5	5,1 – 7	>7

m² de equipamiento por habitante 2024

0 -1	1,0 – 3	3,0 – 4	4,0 – 5	5,0 – 7	>7

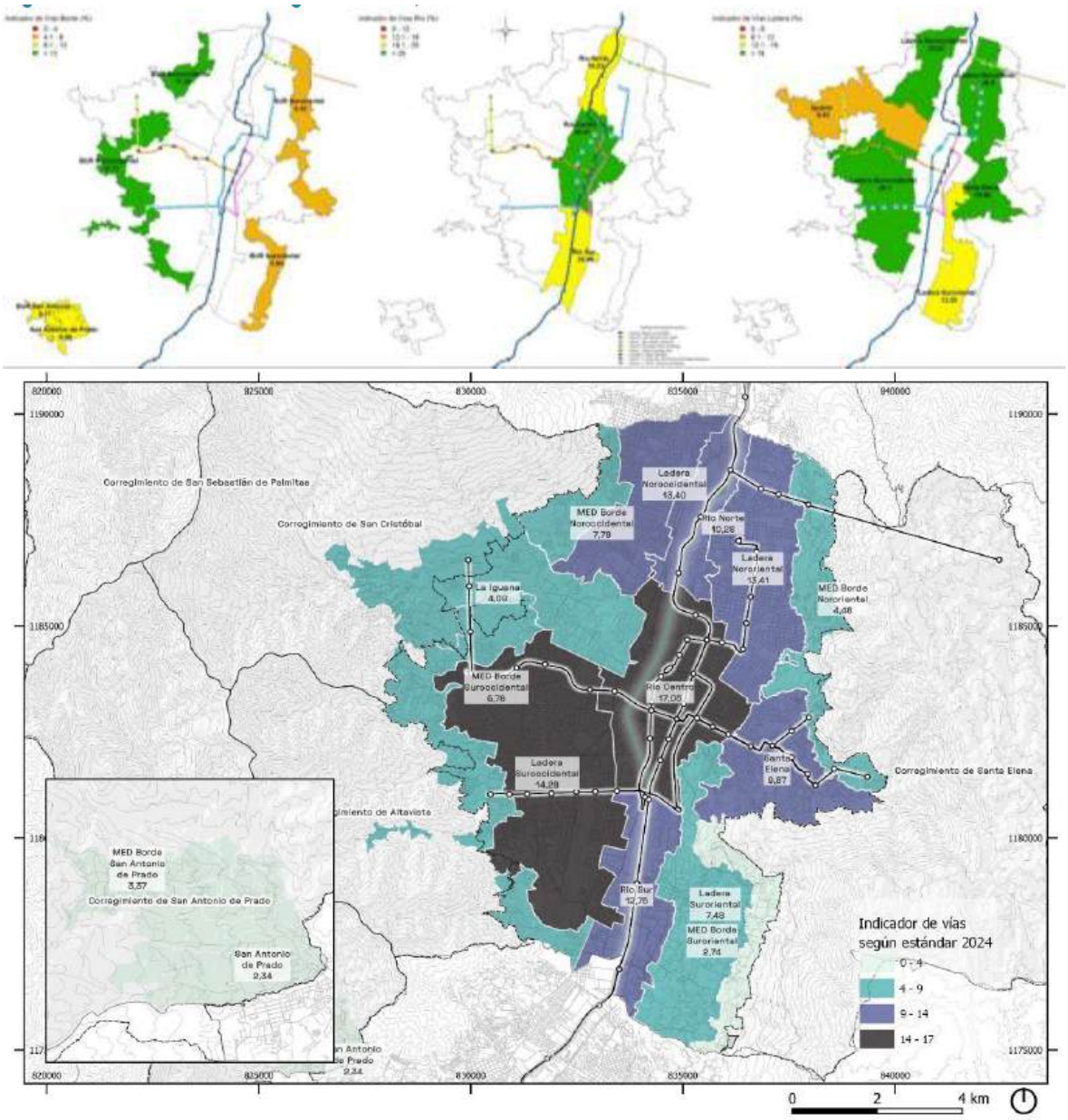
Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025) y (Alcaldía de Medellín, 2014)

En cuanto al indicador de movilidad, se definió un estándar del 12 % del área bruta del suelo dedicada a la movilidad en los bordes, 18 % en laderas y transversalidades y 25 % en el Ámbito del Río.

Una vez realizado el ejercicio comparativo entre los resultados obtenidos en 2012 y 2024, es posible concluir que la cobertura de suelo destinado a vías frente al área bruta de los Ámbitos Territoriales conserva las mismas condiciones, siendo el Borde Suroriental y la Ladera los que presentan la mayor deficiencia, seguidos por la Transversalidad de la Iguaná. En términos generales, los Ámbitos de Borde son los que presentan los indicadores más bajos frente a los m² destinados a vías públicas, lo cual coincide con la situación del espacio público efectivo.

Estas características refuerzan la necesidad de una mirada integral frente a los bordes, con una estrategia de gestión que apunte al fortalecimiento de estos territorios, los cuales presentan no solo los déficits más altos a nivel dotacional, sino las densidades habitacionales más altas del Distrito.

Figura 2-70. Indicador de vías estimado por AIE (2024) sin ajustar la metodología del MMP original.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025) y (Alcaldía de Medellín, 2014)

Índice de Capacidad de Soporte sin ajustes al modelo original

De conformidad con lo establecido en el DTS de Formulación Tomo IVb, el índice de Capacidad de Soporte se diseñó desde cuatro dimensiones —dotación, accesibilidad, cobertura y ambiente—. A lo largo de la implementación del POT, se realizaron diversos ajustes y modificaciones a la estructura de dicho índice, pasando de cuatro a cinco dimensiones, así: facilidades urbanísticas, amenidades, movilidad, accesibilidad y AMBIENTE.

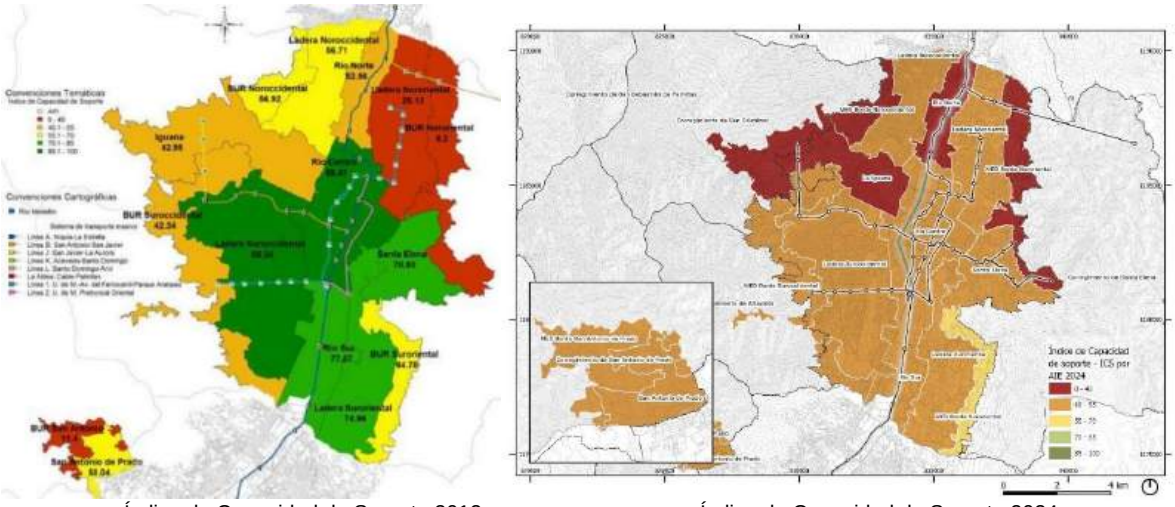
Este índice se estima mediante la suma de los cinco componentes, donde facilidades urbanísticas tiene peso del 25 %, amenidades del 30 %, movilidad del 18 %, accesibilidad del 18 % y ambiente del 9 %. Cada componente tiene un peso que se asigna por metodología PCA (Análisis por Componentes Principales). Además, este índice se presenta a escala de Áreas de Intervención Estratégica —AIE— y de polígonos de tratamiento, con el fin de realizar una lectura territorial general y una más específica.

A nivel de AIE, se observa que los resultados para 2012 reflejaron una mejor configuración de la capacidad de soporte en Río Centro, Río Sur, la ladera suroccidental y el borde suroriental. En contraste, el norte del suelo urbano mostraba un bajo valor que indicaba los mayores esfuerzos que se debían realizar para alcanzar un equilibrio urbano en esa parte de la ciudad.

Con la actualización de datos a 2024, y teniendo presente que se modificaron los componentes a lo largo de la implementación del POT, se observa que los datos actuales reflejan una realidad territorial más compleja en términos de Capacidad de Soporte. Tal como se ilustra en la siguiente figura, la mayoría de los Ámbitos Territoriales presentan un índice muy bajo, que no supera el rango de 55 puntos. Esto quiere decir que se conservan los retos de transformación de la zona norte, pero que a la vez entraron en un nivel de criticidad los demás Ámbitos Territoriales, siendo el borde suroriental el que presenta las mejores condiciones, con una capacidad de soporte media.

A nivel de polígonos de tratamiento, la realidad en 2012 demostraba un panorama más retador, pues a esta escala de análisis se evidenció que la porción de territorio con buenas condiciones de capacidad de soporte desde la lectura macro —AIE— se disminuye, y los polígonos de tratamiento con un índice alto se concentran en el centro y sur de la ciudad, principalmente en las comunas 10 - La Candelaria, 12 - Laureles y los polígonos de Renovación cercanos al margen del Río en las comunas 14 - Poblado y 15 - Guayabal. Se resalta la ladera suroriental, la cual pasa casi en su totalidad de un índice alto a nivel de AIE a un índice bajo a nivel de polígonos de tratamiento.

Figura 2-71. Índice de Capacidad de Soporte por AIE (2012 y 2024) sin ajustar el MMP original



Índice de Capacidad de Soporte 2012

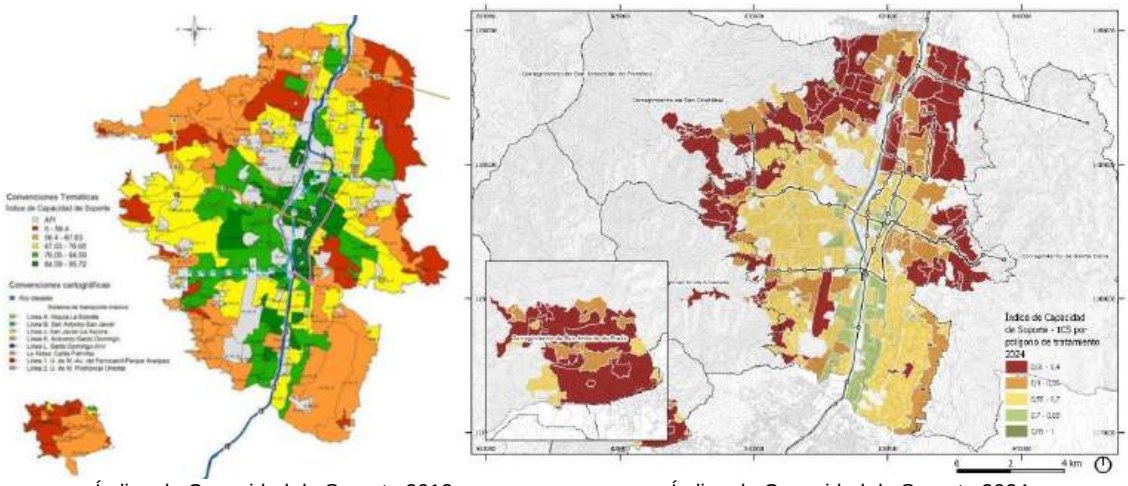
0 - 40	40 - 55	55 - 70	70 - 85	85 -100

Índice de Capacidad de Soporte 2024

0 - 40	40 - 55	55 - 70	70 - 85	85 -100

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025) y (Alcaldía de Medellín, 2014)

Figura 2-72. Índice de Capacidad de Soporte por polígonos de tratamiento (2012 y 2024) sin ajustar el MMP original



Índice de Capacidad de Soporte 2012

0 - 40	40 - 55	55 - 70	70 - 85	85 -100

Índice de Capacidad de Soporte 2024

0 - 40	40 - 55	55 - 70	70 - 85	85 -100

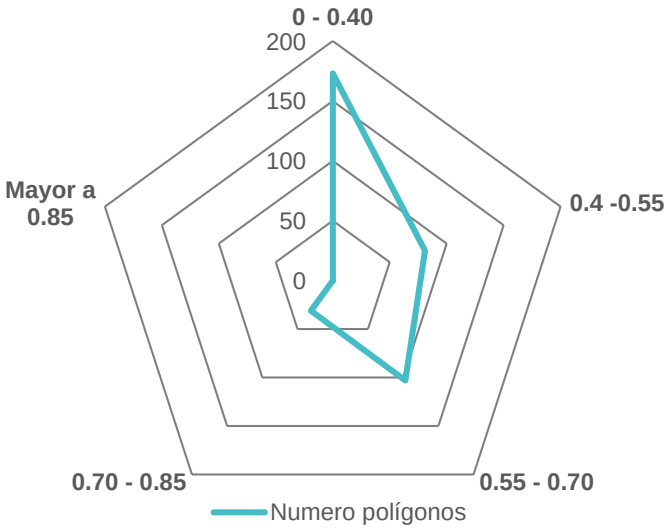
Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025) y (Alcaldía de Medellín, 2014)

En términos generales y de acuerdo con la figura anterior, en 2024 se conserva la tendencia hacia la disminución del índice de capacidad de soporte, incluso a escala de polígonos de tratamiento. Se evidencia que siguen siendo los polígonos de Renovación en el Ámbito Río Sur y algunos polígonos de Río Centro los que cuentan con el índice de capacidad de soporte más alto. Sin embargo, los polígonos del Ámbito de Ladera Suroccidental pasan de tener un índice de capacidad de soporte alto a un índice medio.

Los polígonos del norte conservan las mismas condiciones en cuanto a su baja capacidad, lo cual refuerza la necesidad de focalizar esfuerzos de transformación urbanística en los territorios donde, históricamente, se han concentrado los déficits más altos de dotación y control urbanístico. En contraste, los polígonos de la Ladera Suroriental incrementan su índice de capacidad de soporte de bajo a medio.

En síntesis, el 45 % de los polígonos se clasifican con un índice de capacidad de soporte muy bajo —entre 0 y 40 puntos—, el 21 % cuentan con un índice bajo —entre 40 y 55 puntos—, el 27 % están caracterizados con un índice medio —entre 55 y 70 puntos—, y solo el 8 % presentan las mejores condiciones de capacidad de soporte —mayor a 70 puntos—.

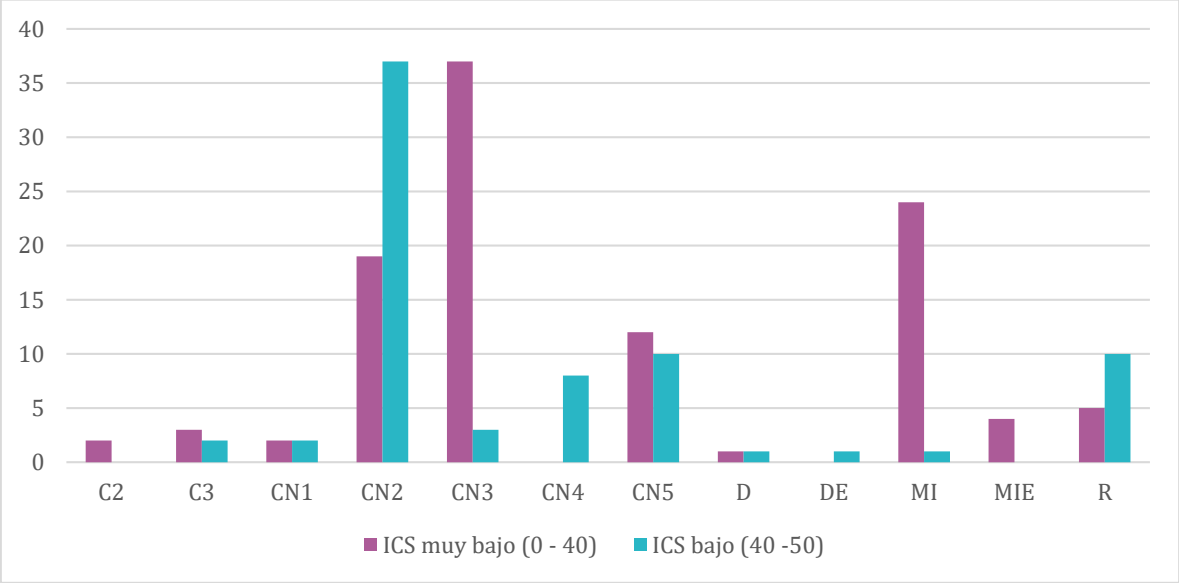
Figura 2-73. Participación del número de polígonos de tratamiento en cada rango del Índice de Capacidad de Soporte (2024).



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En relación con los polígonos con las condiciones más críticas de capacidad de soporte, se destaca que las consolidaciones Nivel 2 y Nivel 3 son las que tienen mayor participación en número, frente al total de polígonos de tratamiento, aun cuando los polígonos de Mejoramiento Integral son los que tienen los índices más bajos. Se resalta que la Consolidación Nivel 5 —CN5— tiene una participación importante en número con cualidades de soporte muy bajas y bajas. Esto implica una revisión de las condiciones actuales de aquellos polígonos que se caracterizaron en 2014 por ser "(…) zonas con bajo potencial de desarrollo y que deben ser objeto de una regulación y control, a fin de no superar su capacidad de soporte (…)" (Concejo de Medellín, 2014, p. 162).

Figura 2-74. Número de polígonos con el Índice de Capacidad de Soporte más bajos y por tipología (2024).



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Los grandes cambios de 2012 a 2024, tanto a escala de AIE como de polígonos de tratamiento, se explican desde diferentes perspectivas:

- **Desde el análisis de las Facilidades Urbanísticas:** este componente tiene el mayor peso en el cálculo del índice, y representa el promedio de dos variables —el índice de densidad comparado y las construcciones de calidad adecuada—. Este valor es mayor (es decir, mayor capacidad de soporte) si no se han superado las densidades habitacionales normativas y si las construcciones tienen calidad

adecuada. Este componente, en 2024, arrojó resultados críticos especialmente en los bordes urbano-rurales.

- **Desde el análisis de las Amenidades**: este componente es el segundo con más peso, y representa el promedio del indicador de suelo destinado a espacio público efectivo por habitante, el indicador de suelo destinado a equipamientos por habitante y el porcentaje de m^2 de vías por unidades de análisis. Este componente entiende que hay más capacidad de soporte si hay mayor índice de m^2 de espacio público efectivo por habitante, m^2 de suelo de equipamiento por habitante y si hay mayor porcentaje de vías en el área objeto de evaluación.
  Este componente presenta un alto nivel de sensibilidad frente a la cantidad de población; es decir, que el incremento demográfico incide directamente en la reducción de la capacidad. Además, el cálculo del indicador de porcentaje de vías tiene el mismo peso que el índice de espacio público y equipamientos, lo cual castiga la estimación de la capacidad de soporte.
- **Desde el componente de Movilidad:** este pesa el 18 % en la estimación de la capacidad, y es el resultado del promedio de cuatro variables o indicadores: la cobertura del sistema integrado de transporte (entendida como el porcentaje de metros cuadrados construidos a una distancia de 500 m de las estaciones), la cobertura de las ciclorrutas (entendida como el porcentaje de metros cuadrados construidos a una distancia de 500 m de las ciclorrutas), los lotes asociados a vías principales y la cantidad de parqueaderos por habitante.
  Este componente castiga las estimaciones de capacidad, asociado al incremento en la población durante los últimos 10 años, especialmente en lo relacionado con la cobertura del sistema integrado de transporte y la cantidad de parqueaderos por habitante.
- **Desde el componente de Accesibilidad:** el cual pesa el 18 % en el cálculo del índice, y es el resultado de la estimación de cuatro variables o indicadores: proporción de viviendas con topografía accesible, proporción de predios con servicio de aseo, proporción de predios con servicio de acueducto y proporción de predios con alcantarillado. De acuerdo con las estimaciones realizadas con datos a 2024, se evidenció una condición crítica, especialmente en los bordes urbano-rurales.
- **Desde el componente de Ambiente:** el cual pesa el 9 %. Este componente es el resultado del promedio de tres variables o indicadores: emisiones per cápita, consumo de agua per cápita y consumo de energía per cápita. De acuerdo con la forma en la que se calcula este componente, hay menor capacidad si se aumentan las emisiones, y se aumenta el consumo de agua y de energía. Este aumento ha sido evidente en los últimos años y también es uno de los factores importantes que inciden en la reducción de la capacidad de soporte para 2024.

Escenario 2. Actualización del Módulo de Capacidad de Soporte con ajustes

El Modelo Multipropósito, como herramienta que integra información cartográfica, normativa y socioeconómica para guiar la toma de decisiones urbanas, funciona como un sistema articulador entre el diagnóstico territorial y la formulación de políticas y la gestión del suelo.

Es por ello que, en el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT, fue necesario realizar un proceso de evaluación, ajuste y actualización del Modelo, con el fin de garantizar que el POT no solo sea un estudio de referencia, sino un instrumento vivo de planificación que, adaptándose a las nuevas realidades territoriales, implemente nuevas metodologías para mejorar el diseño y evaluación de variables e indicadores.

Lo anterior, teniendo presente que desde 2014 Medellín ha experimentado cambios acelerados en dinámicas urbanas, como la expansión informal en los ámbitos de borde, así como los retos frente a las dificultades de la gestión en las áreas de renovación urbana. En este sentido, el estudio desarrollado entre 2024 y 2025 por el Centro de Estudios Urbanos y Ambientales URBAM propuso un análisis del Módulo de Capacidad de Soporte, en función de las siguientes fases:

- Fase 1: evaluación de los módulos del Modelo.
- Fase 2: ajuste de la estructura del Modelo Multipropósito.
- Fase 3: actualización del Modelo Multipropósito.
- Fase 4: consolidación del repositorio de la información y transferencia de conocimiento.

A continuación, se presentan las principales conclusiones del desarrollo de estas fases, así como los resultados frente a la actualización y ajuste del Módulo de Capacidad de Soporte.

Estructura conceptual

Partiendo de la estructura inicial del módulo de Capacidad de Soporte, se realizaron modificaciones para prescindir de los indicadores compuestos (Facilidades Urbanísticas, Amenidades, Movilidad, Accesibilidad y Ambiente) y la manera en la que estos se agregan para la estimación de la capacidad de soporte. Este ajuste tiene un sustento conceptual que tiene que ver con la necesidad de generar una unidad en el lenguaje y una coherencia con los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes. Además, tiene un sustento técnico que se relaciona con la posibilidad de contar con una interpretación clara y precisa de la información representada.

En este sentido, el Módulo conserva cinco componentes, pero su denominación y agrupación de variables se modifica, con el fin de establecer una línea clara con la

estructura del Plan de Ordenamiento Territorial. A continuación, se presenta la homologación de los cambios realizados:

- El **componente de Accesibilidad** pasa a denominarse **Servicios Públicos**. Este componente tenía cuatro variables vinculadas a los predios con acceso a servicios de aseo, acueducto y alcantarillado. Garantizando una medición enfocada en la capacidad de albergar habitantes, se ajusta el componente y se estiman dos variables sobre la disponibilidad de agua y de disposición de residuos sólidos.
- El **componente de Ambiente** pasa a denominarse **Adaptación al Cambio Climático**. Este componente estaba conformado por tres variables dirigidas a medir el consumo per cápita de agua y energía, así como del nivel de contaminación. El ajuste realizado busca alinearse con las determinantes ambientales, de tal manera que se miden tres variables enfocadas en diagnosticar los niveles de contaminación de ruido diurno y nocturno, así como el nivel de cobertura de árboles urbanos por vivienda.
- El componente de **Movilidad** conserva su denominación. No obstante, la estructura anterior medía la cobertura en función de la red de SITVA existente, así como de ciclorrutas, vías principales y de parqueaderos. Teniendo en cuenta que la movilidad es uno de los factores más críticos para estimar la capacidad de soporte, se ajustan sus variables en función de la capacidad de la red SITVA, así como la red de bicicletas.
- El componente **Facilidades Urbanísticas** se elimina de la estructura, ya que estaba enfocado en medir las densidades habitacionales reales frente a las densidades normativas, situación que se tiene en cuenta en el módulo de Simulaciones Financieras.
- El **componente de Amenidades** se fracciona en dos nuevos componentes denominados **Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos**. Estos dos nuevos componentes se diseñan con el objetivo de medir la cobertura de estos dos subsistemas en función de los estándares o metas definidas por habitante potencial.



Figura 2-75. Estructura ajustada del Módulo de Capacidad de Soporte, 2025.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Tal como se mencionó anteriormente, este Módulo tiene también un cambio fundamental en cuanto a su metodología de cálculo, ya que pasa de ser un Índice de Capacidad de Soporte a un **Índice de Relación de Soporte —IRS—**, cuya estructura se basa en la relación entre la oferta y la demanda de recursos en un determinado territorio. La oferta representa la cantidad de recursos que un territorio puede suministrar, mientras que la

demanda corresponde a la cantidad de recursos necesarios para satisfacer las necesidades de la población.

El IRS se calcula para cada una de las variables que incorpora el módulo de Capacidad de Soporte, siguiendo el modelo conceptual de DENSURBAM. Este método parte de la ley de los mínimos y entiende el territorio como un sistema interconectado o un barril, en el que la capacidad está limitada por la duela más baja. Este índice permite identificar, para cada unidad de análisis, cuál es la variable que está limitando la capacidad de soporte, debido a que identifica aquella que presenta el IRS más insostenible (o más bajo).

Este ajuste permite aproximarse a la capacidad de soporte del área urbana del distrito de manera precisa, ya que posibilita identificar, por barrios o polígonos de tratamiento, las variables que representan mayores retos en clave de sostenibilidad, y sobre cuáles deberían orientarse los esfuerzos de mejoramiento de la capacidad de soporte.

Además, este cambio permite superar los retos de interpretación en los que se podría caer si se usan métodos de cálculo asociados al promedio o a la suma de grupos de variables con asignación de pesos, donde se estiman realidades territoriales que algunas veces pueden sobrestimar o subestimar factores fundamentales de la capacidad de soporte.

La interpretación del IRS es la siguiente:

- IRS = 1: la oferta es igual a la demanda.
- IRS > 1: la oferta supera a la demanda, sugiriendo que el territorio es sostenible en términos de los recursos considerados.
- IRS < 1: la demanda excede a la oferta, lo que implica que el territorio es insostenible y enfrenta una escasez de recursos.

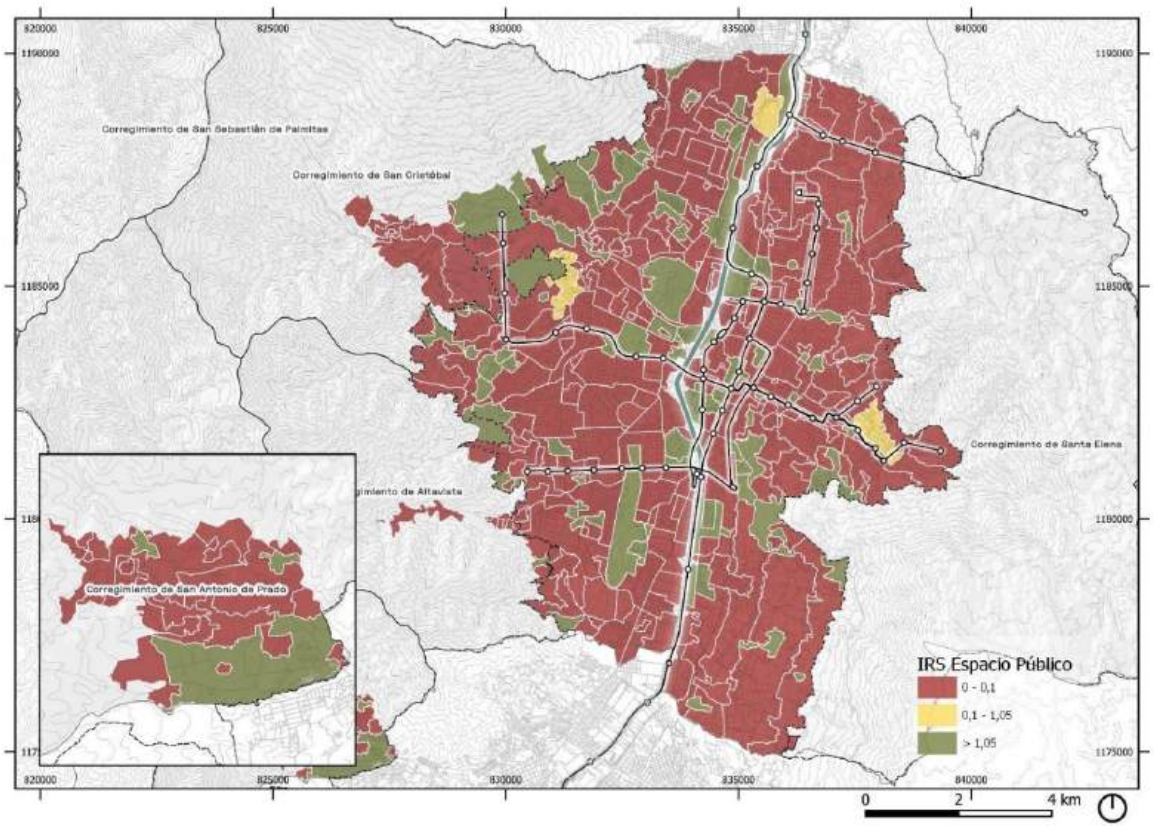
A continuación, se presentan las variables con sus respectivas definiciones y metodologías de cálculo.

Componente 1 - Espacio Público, Esparcimiento y Encuentro

El cálculo de esta variable considera la relación entre la oferta existente en metros cuadrados de espacio público efectivo y la cantidad de espacio público efectivo necesario por habitante para suelo urbano según las metas o indicadores definidos. Para el módulo se utiliza el indicador de 7 m² por habitante definido en el artículo 74 del Acuerdo 48 de 2014. En los polígonos de Desarrollo en suelo de expansión se retoma la meta urbana.

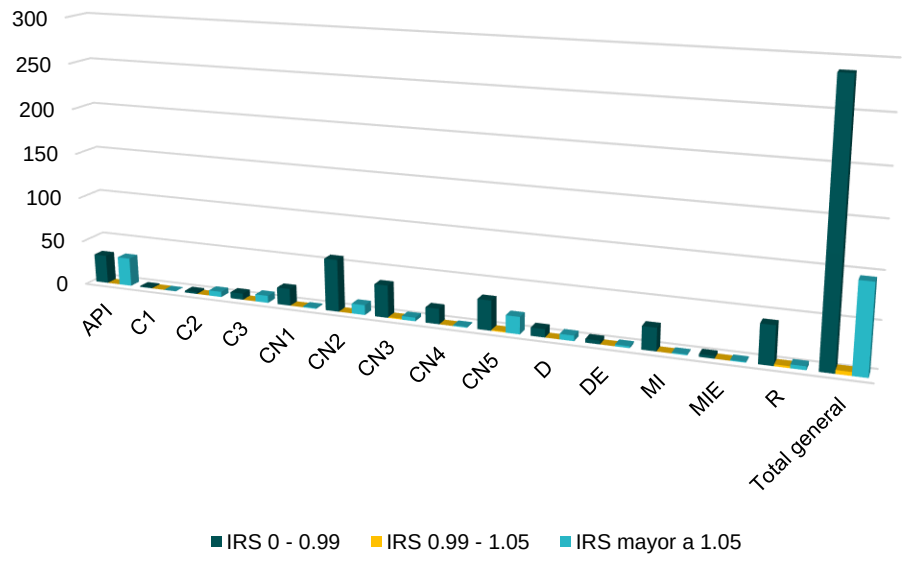
De acuerdo con los resultados obtenidos, se observa que el 74 % de los polígonos cuentan con una relación de soporte por debajo de uno. El 26 % que cuentan con una relación superior a uno se localizan principalmente en los polígonos API y de Consolidación nivel 5 —CN5—.

Figura 2-76. Índice de relación de Soporte de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro por tipología de tratamiento, 2024.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Figura 2-77. Índice de relación de Soporte de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro por tipología de tratamiento, 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Vale la pena destacar que **el 88 % de los polígonos de Renovación Urbana —R— cuenta con una baja relación de soporte** en cuanto a los espacios públicos de esparcimiento y encuentro existentes, lo cual es relevante para la revisión y ajuste de las obligaciones urbanísticas de estos territorios.

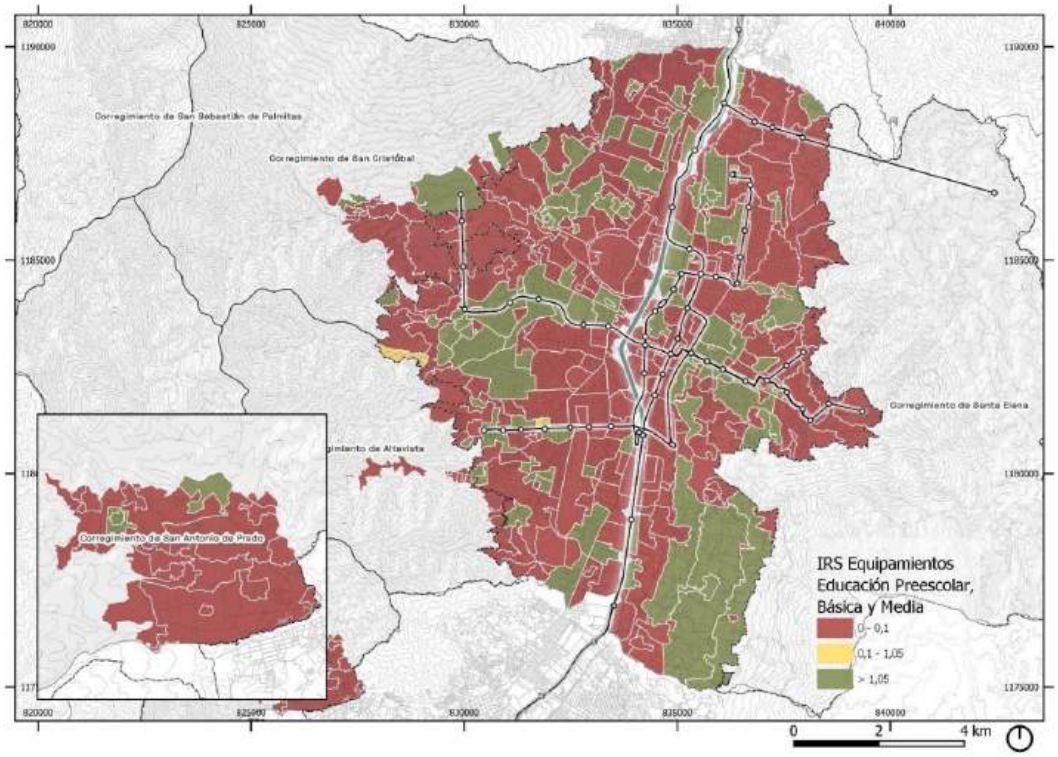
En este sentido, se debe garantizar que la norma urbanística aplicable a dichos polígonos asegure las condiciones de habitabilidad de los pobladores existentes y potenciales, lo cual debe primar por encima de las condiciones financieras de los proyectos inmobiliarios. Lo anterior, bajo la premisa definida en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, el cual establece que es deber del Estado velar por la protección del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Además, este criterio se fundamenta en lo establecido en la Ley 388 de 1997, la cual reitera que, **en el ordenamiento del territorio y la gestión del suelo, el interés general prevalece sobre el interés particular**.

Componente 2 - Equipamientos

En el marco de esta variable, y en virtud del estándar dotacional definido para equipamientos en la Guía para el Desarrollo del Subsistema de Equipamientos Colectivos 2019, se evalúa la relación de soporte de los equipamientos de educación preescolar, básica y media, así como los equipamientos de salud de primer, segundo y tercer nivel de atención, todos ellos definidos en el Acuerdo 48 de 2014.

En cuanto a los equipamientos educativos, se calcula la relación entre la oferta existente en metros cuadrados construidos de estos equipamientos y el estándar dotacional de metros cuadrados construidos para suelo urbano, definido en 5,08 m^2 por habitante potencial —población entre los 5 y los 17 años—. Para el suelo de expansión se asume el mismo estándar.

Figura 2-78. Índice de Relación de Soporte Equipamientos de Educación preescolar, básica y media, 2024.



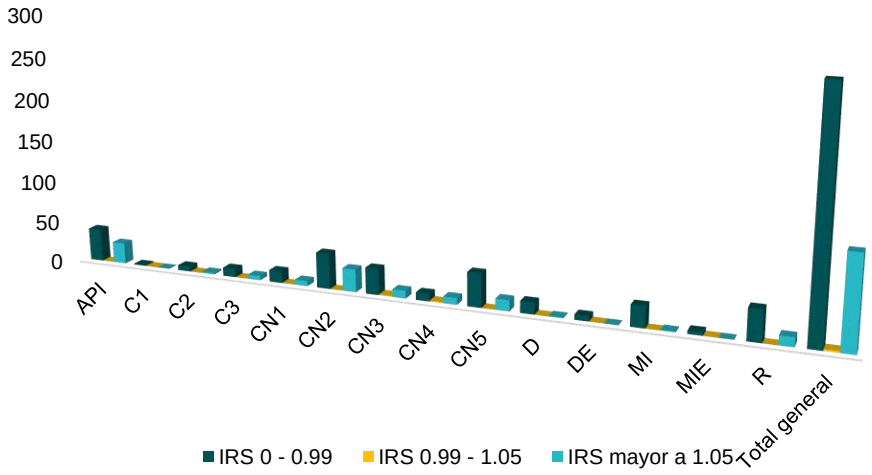
Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Los resultados obtenidos permiten identificar los polígonos de tratamiento con IRS sostenibles relacionados con áreas con una alta oferta de equipamientos educativos, tales como las zonas Centroccidental y Centroriental. En la zona Suroriental, los IRS sostenibles se relacionan con el hecho de que la población usuaria de este tipo de equipamientos no es tan representativa y, por tanto, la oferta alcanza a ser suficiente.

En términos generales, el 71,5 % de los polígonos cuentan con IRS inferior a uno, es decir, que se consideran insostenibles entre la relación de oferta y demanda de este tipo de equipamientos. En este grupo se destaca la Consolidación Nivel 2 —CN2— como los territorios con las necesidades más altas. La Renovación Urbana, por su parte —R—, cuenta con el 77 % de sus polígonos en una relación por debajo de uno, es decir, insostenible. Esta situación también debe ser considerada en el proceso de revisión y ajuste de las obligaciones urbanísticas asociadas a estos polígonos.

En cuanto a las tipologías de tratamiento, se observa que los polígonos API, así como las consolidaciones Nivel 2 y 5, son los que cuentan con mayor número de polígonos sostenibles frente a este tipo de equipamientos.

Figura 2-79. Índice de Relación de Soporte Equipamientos por tipología de tratamiento, 2024.



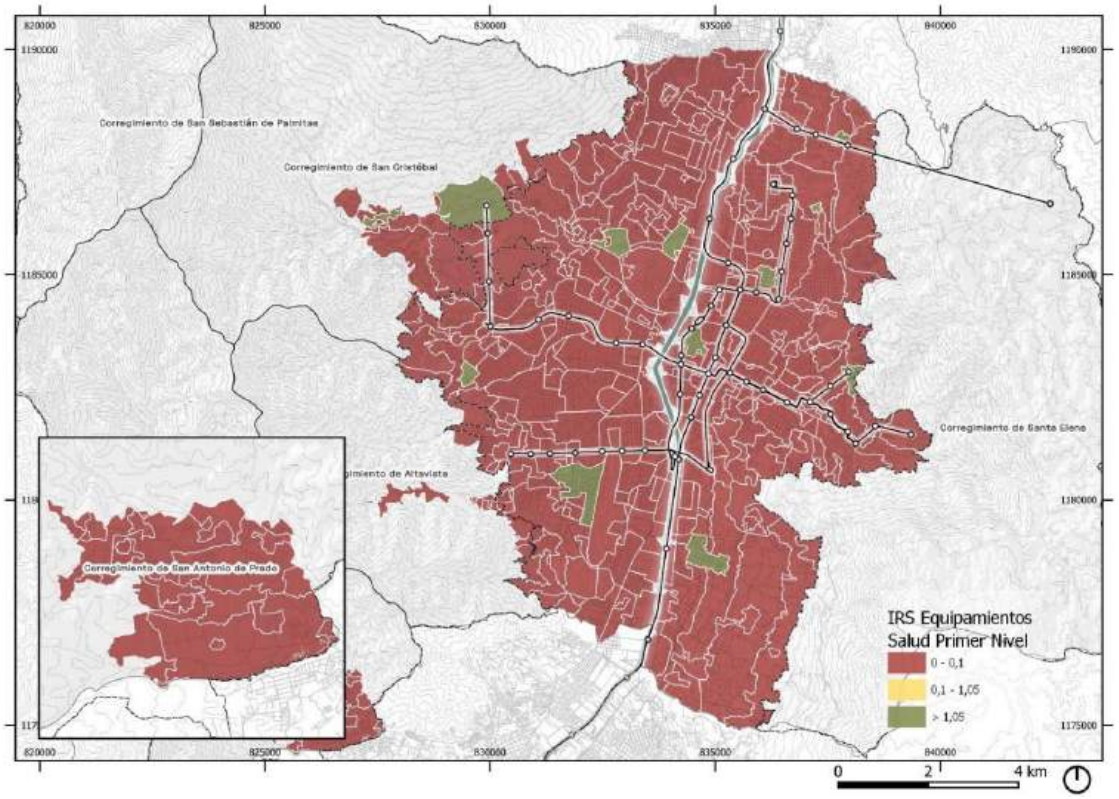
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En cuanto a los equipamientos de salud, se consideró la relación entre la oferta existente en metros cuadrados construidos de este tipo de equipamientos y el estándar dotacional de metros cuadrados construidos por habitante definido en la Guía para el Desarrollo del

Subsistema de Equipamientos Colectivos 2019. Para los equipamientos de primer nivel de atención el estándar es de 0,09 m^2 por habitante, para los de segundo nivel es de 1,31 m^2 por habitante y para los de tercer nivel es de 2,23 m^2 por habitante.

Siendo los equipamientos de primer nivel de atención en salud los que representan el servicio de proximidad, es decir, los de cobertura barrial y vecinal, se presentan los resultados obtenidos en cuanto a la relación de soporte de esta tipología en suelo urbano. En términos generales, se observa que el 96 % de los polígonos están por debajo del nivel sostenible de IRS —es decir, por debajo de uno—. El 4 % restante corresponde a polígonos de Consolidación Nivel 2 —CN2—, seguido por los polígonos API y la Renovación Urbana —R—. Los polígonos de Consolidación Nivel 4 —CN4— y de Mejoramiento Integral —MI— cuentan con un solo polígono con IRS sostenible.

Figura 2-80. Índice de Relación de Soporte Equipamientos de Salud de Primer Nivel, 2024



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Componente 3 - Movilidad

La Capacidad de Soporte del componente de Movilidad se estima mediante la evaluación de dos variables: la oferta del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá —SITVA— y el espacio destinado a la circulación de bicicletas.

El SITVA se compone por la sumatoria de la capacidad ofertada de las diferentes líneas que lo conforman (Metro, Cables, Tranvía, Metroplús, Buses alimentadores y rutas integradas) y la demanda de viajes de los usuarios del SITVA en el Distrito de Medellín, ambas estimadas para la hora pico, con base en la encuesta origen-destino realizada por el AMVA en 2017.

La estimación del Índice de Relación de Soporte del SITVA se lleva a cabo calculando la relación entre la capacidad de pasajeros que el SITVA puede transportar por hora por sentido y la demanda de viajes según la distribución modal en el sistema en cada una de las unidades de análisis. Para esto, la capacidad ofertada de pasajeros por el SITVA se determina a partir de la multiplicación de la capacidad de carga de pasajeros en la hora pico y la cobertura espacial lograda por el SITVA, a partir de las áreas de influencia de las estaciones localizadas dentro del Distrito de Medellín.

Los resultados del ejercicio muestran unidades de análisis con IRS sostenibles asociadas a los principales corredores de transporte público masivo. Destacan algunas zonas que no siguen esta tendencia como parte de Aranjuez y Belén, donde probablemente la demanda (o cantidad de viajes que se generan) supere la capacidad que el mismo sistema puede ofrecer.

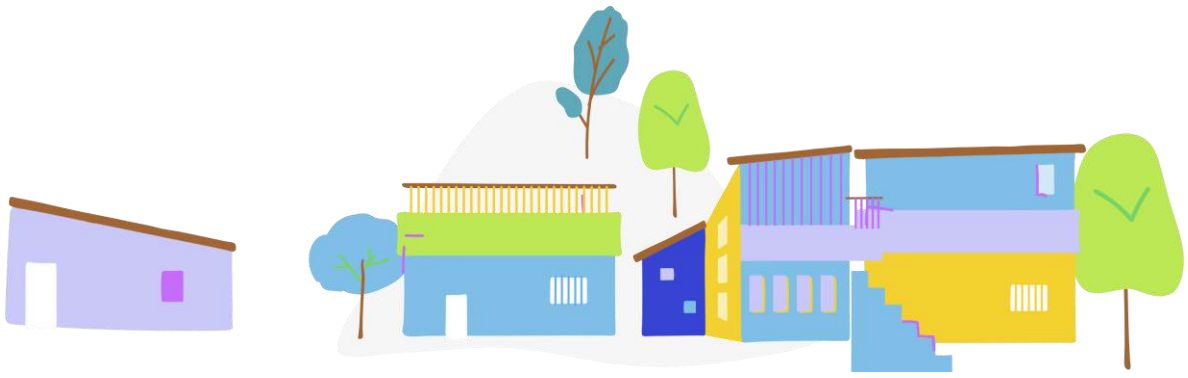
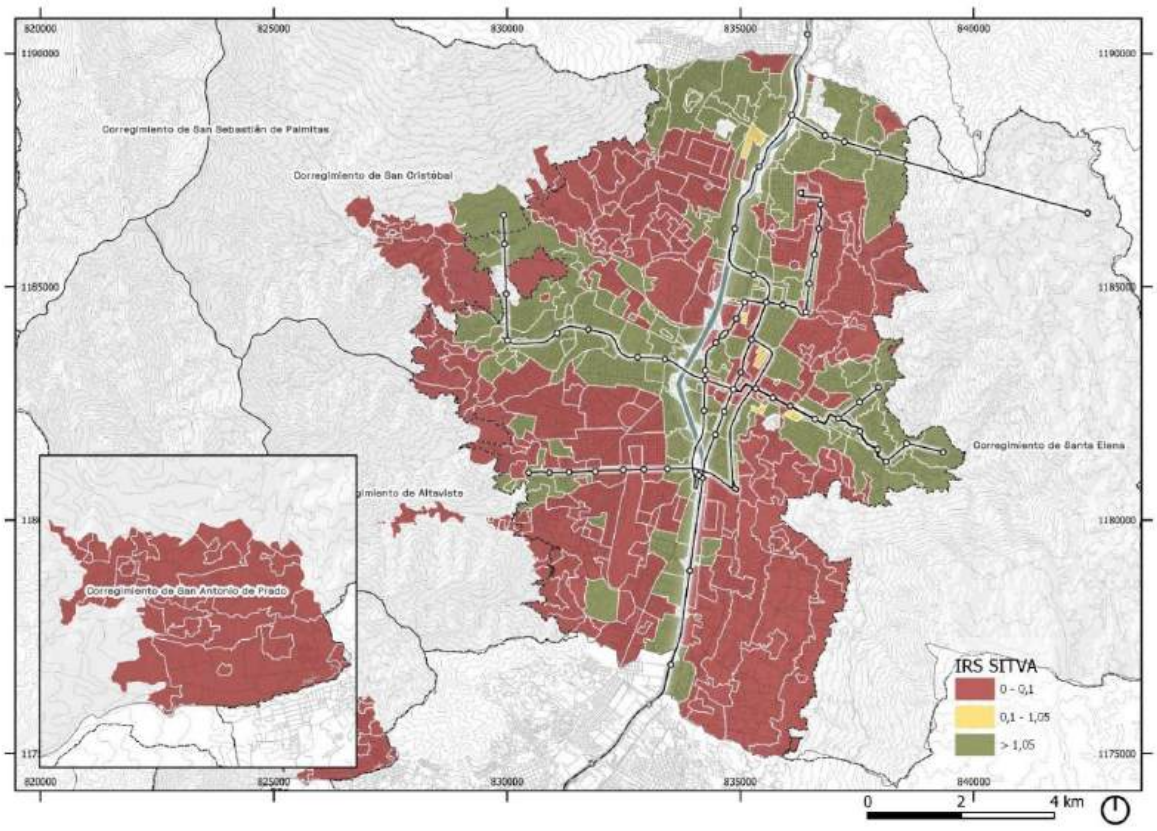


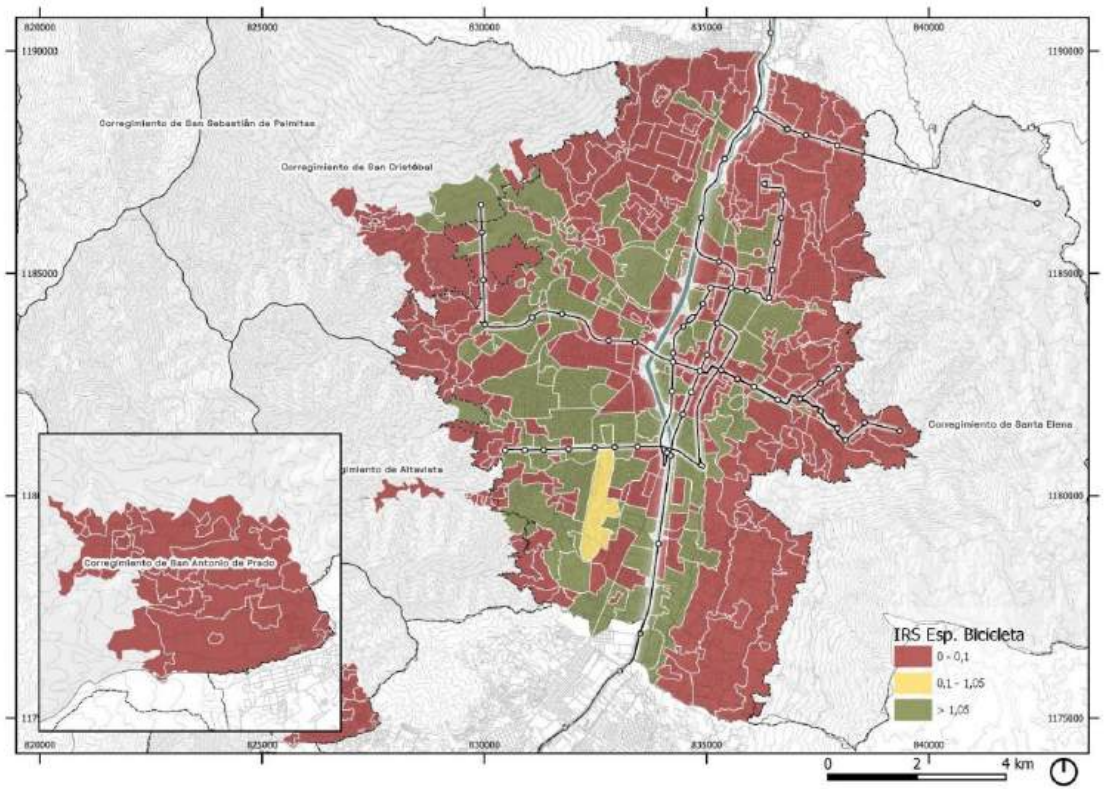
Figura 2-81. Índice de Relación de Soporte Capacidad del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, 2024



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En cuanto a la variable que evalúa el **espacio destinado a la bicicleta**, se analiza el nivel de cobertura espacial de la ciclo-infraestructura disponible, en relación con la demanda de los usuarios de la bicicleta en el Distrito. Asimismo, el IRS de la bicicleta considera el polígono de área ciclable del distrito. Esta variable se calcula mediante la relación entre la capacidad ofertada por la ciclo-infraestructura, medida en términos del número de usuarios de la bicicleta por hora por sentido, y la demanda de viajes en bicicleta para cada polígono de tratamiento.

Figura 2-82. Índice de Relación de Soporte Capacidad del espacio para bicicleta, 2024



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

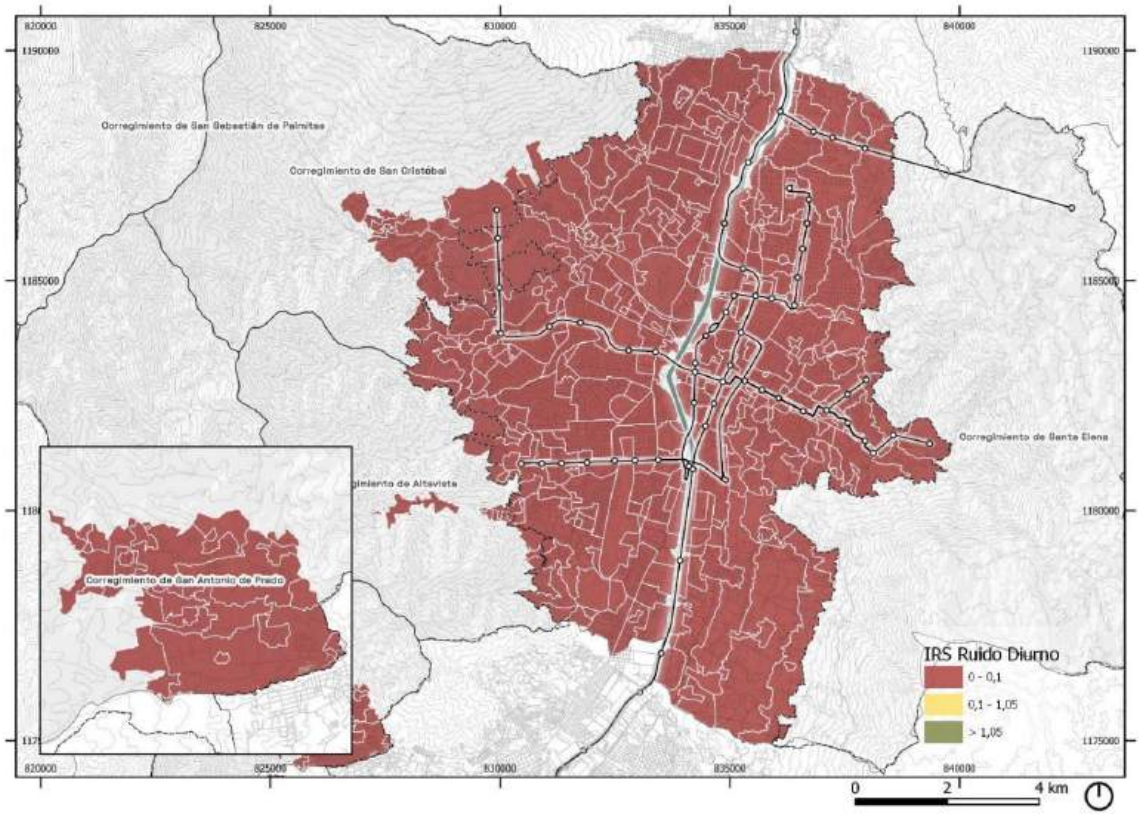
De acuerdo con la figura anterior, se identifica una relación directa de los polígonos con IRS sostenible y el área ciclable. Se resalta la condición de algunos polígonos del centro occidente de Medellín que no siguen esta tendencia, lo cual puede estar justificado en la cantidad de viajes que se generan en dichas zonas frente a la disponibilidad de ciclo-infraestructura. De igual manera, se evidencian IRS insostenibles en las los Ámbitos de Borde, así como en las laderas Suroriental, Nororiental y Noroccidental.

Componente 4 - Adaptación al Cambio Climático

La Capacidad de Soporte de este componente se estima mediante la evaluación de tres variables: emisión de ruido ambiental diurno urbano, emisión de ruido ambiental nocturno urbano y la cantidad de árboles urbanos por vivienda.

En cuanto a la **emisión de ruido ambiental diurno urbano**, considera que la oferta del recurso equivale al área destinada al uso residencial que no se encuentra saturada por ruido —donde no se supera el estándar máximo permisible de nivel de emisión de ruido ambiental diurno (65 dB)—, de acuerdo con lo que reportan los mapas de ruido ambiental al año 2022 para Medellín. Esta estimación no reconoce diferencias en los niveles de presión sonora, y se basa únicamente en el cumplimiento o no del límite diurno establecido por la norma. La demanda del recurso equivale al área total residencial dentro de los polígonos de tratamiento o por barrios.

Figura 2-83. Índice de Relación de Soporte Ruido Diurno, 2024



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Los resultados obtenidos para esta variable ilustran que el IRS es insostenible, tanto en el suelo urbano (0,16) como en el de expansión urbana (0,52). La consulta por barrios

evidencia que únicamente uno de los barrios del distrito —La Ladera— tiene un valor en el umbral, lo que además se explica porque gran parte de su área no está construida. Estos resultados soportan los llamados que en los últimos años se vienen dando frente a la necesidad de controlar esta situación y evitar los problemas de convivencia y salud pública que esta pueda representar.

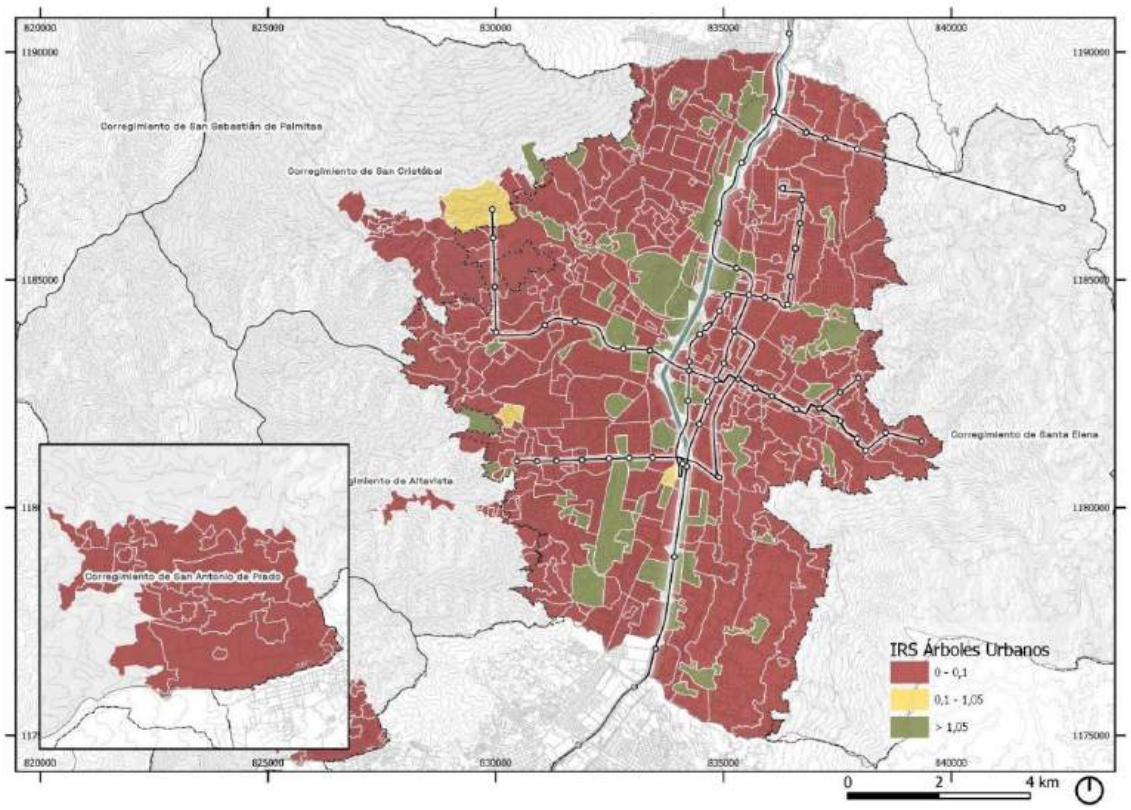
La **emisión de ruido ambiental nocturno urbano** se calcula la oferta del recurso equivalente al área destinada al uso residencial que no se encuentra saturada por ruido —donde no se supera el estándar máximo permisible de nivel de emisión de ruido ambiental nocturno (50 dB)—, de acuerdo con lo que reportan los mapas de ruido ambiental al año 2022 para Medellín.

Los resultados obtenidos para esta variable son muy similares a la contaminación diurna, ya que presentan una calificación de insostenibilidad para todo el suelo urbano. La consulta por barrios evidencia que solo 11 tienen un valor mayor a uno. En la consulta por tratamientos, 55 polígonos tienen el IRS máximo de uno y 25 presentan valores en el umbral. Los resultados de IRS son negativos para todas las comunas, siendo los casos más críticos La Candelaria (0,51), Robledo (0,61) y Castilla (0,70).

Finalmente, la evaluación de la variable de **disponibilidad de árboles urbanos** considera que la oferta es la cantidad de árboles reportados en la zona urbana y registrados en el Sistema de Árbol Urbano. En cuanto a la demanda, se toma un indicador de referencia de tres árboles por vivienda, traducido a 0,97 árboles por habitante. La evaluación por barrio y vereda indica que la gran mayoría de estos presenta valores de IRS insostenibles. Únicamente se encuentran valores sostenibles en 25 de los 332 barrios. Estos barrios corresponden en su mayoría a áreas que albergan equipamientos y espacios públicos importantes como los cerros La Asomadera, El Volador y Nutibara; campus universitarios como los de la Universidad Nacional (sede agronómica y Minas), la Universidad de Antioquia (campus principal y el de la facultad de veterinaria y zootecnia), y la UPB.

Como polígonos sostenibles se destacan la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, la Plaza de Ferias, el Jardín Botánico, el Parque Norte, La Alpujarra, la Terminal de Transporte, el Aeropuerto Enrique Olaya Herrera, el Parque Juan Pablo II, el Hospital San Vicente de Paúl, el Club El Rodeo, y los Batallones Cuarta Brigada y Girardot. Gran parte de la superficie de estos polígonos está ocupada por estos equipamientos y la demanda por vivienda traducida a habitante es muy baja o nula.

Figura 2-84. Índice de Relación de Soporte Árbol Urbano, 2024.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Componente 5 - Servicios Públicos

La Capacidad de Soporte de este componente se estima mediante la evaluación de dos variables: disponibilidad de agua para consumo humano y la disposición de residuos sólidos.

En relación con la **disponibilidad de agua para consumo humano,** se estima la capacidad de cada sistema de potabilización, la cual está asociada a la cantidad de agua concesionada al sistema. Esta oferta se distribuye de acuerdo con los circuitos de provisión del servicio y con la proporción de población en las unidades mínimas de análisis.

A esta oferta se le aplica un modificador que representa el porcentaje de pérdidas del agua del sistema y que, según reportes oficiales de EPM, equivale al 35,18 %. La demanda de

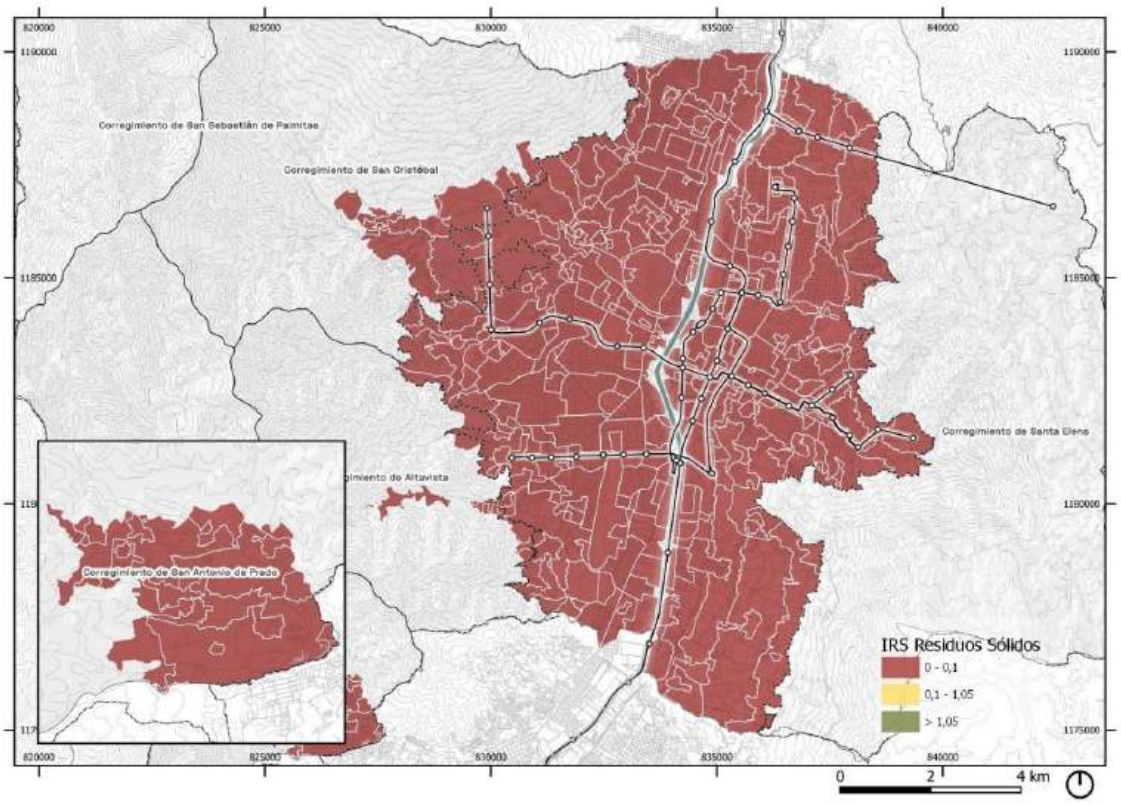
agua se estima a partir de la cantidad de agua consumida por habitante por día, según los niveles de consumo publicados por las empresas prestadoras asociados a la estratificación socioeconómica. En el cálculo se incluye una demanda adicional correspondiente al consumo no residencial que se redistribuye en las unidades mínimas de análisis de manera proporcional a su cantidad de población.

En cuanto a la **disposición de residuos sólidos**, se calcula la oferta del recurso equivalente a la capacidad del relleno sanitario de acuerdo con la proporción de residuos que aporta Medellín respecto a la totalidad de residuos allí dispuestos. La demanda del recurso equivale a la producción de residuos sólidos entregados al vehículo recolector discriminada por habitante según el estrato. Esta producción se multiplica por la densidad de compactación del relleno para obtener el volumen. Se estima también una demanda adicional representada en el aporte de residuos realizado por parte de usuarios no residenciales, así como el aporte realizado por los demás municipios que disponen sus residuos en La Pradera.

En términos generales, se observa una condición de insostenibilidad en todo el suelo urbano, en relación con la gestión de los residuos que se producen en la ciudad. Esto se debe a un aumento en el consumo y producción de residuos per cápita, que supera la capacidad espacial en donde se disponen las basuras. Esto representa un gran reto para el distrito, y su articulación con actores supramunicipales para impulsar la gestión sostenible de los residuos.



Figura 2-85. Índice de Relación de Disposición de residuos sólidos, 2024.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

2.2.4.2.3 Lotes con Potencial de Desarrollo

El Módulo de Lotes Potenciales de Desarrollo —LPD— se incorpora al Modelo Multipropósito como insumo principal del módulo de Simulación Financiera. La definición de los LPD se realiza mediante un procesamiento cartográfico que tiene como información de entrada la capa de Lotes elaborada por la Subdirección de Catastro. Para la actualización y ajuste de esta capa se contó con la información correspondiente al año 2023.

La metodología para identificar los LPD es a través de la definición de criterios de sustracción, que permiten depurar la base de datos de lotes de entrada, y determinar cuáles son los lotes que efectivamente cumplen con las condiciones para poder ser o seguir siendo

desarrollados. Es importante mencionar que en el proceso de revisión, ajuste y actualización de este Módulo se redefinieron los criterios establecidos en el DTS de Formulación del POT Tomo IVb, con el fin de integrar todos los aspectos normativos, especialmente los asociados a los suelos de protección.

En línea con lo anterior, se definen los siguientes criterios de sustracción, es decir, las características que determinan que un predio no tiene potencial de desarrollo, en comparación con lo establecido en 2014 (Alcaldía de Medellín, 2014, p. 168).

Tabla 2-91. Criterios de sustracción para la identificación de Lotes con Potencial de Desarrollo, 2014 - 2024

Criterios de sustracción 2014	Criterios de sustracción 2024
Lotes destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro existente y proyectado.	Lotes destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro existente y proyectado —inventarios actualizados a 2025—.
Lotes destinados a espacio público de equipamientos colectivos.	Lotes destinados a espacio público de equipamientos colectivos —inventarios actualizados a 2025—.
Lotes con más de 4 pisos.	Lotes con más de 5 pisos.
Lotes localizados al interior de procesos de urbanización identificados como legalmente cerrados.	Lotes con RPH y con alturas mayores a 5 pisos y/o con más de 10 matrículas inmobiliarias (2023).
Lotes sometidos a Reglamento de Propiedad Horizontal	
Lotes en zonas de alto riesgo no mitigable o retiros de quebrada	Suelo de protección <60m^2 y sin frente directo a vías (2025).
	Bienes de Interés Cultural (2021, 2023 y 2024).
	Predios adquiridos y por adquirir del área de influencia del Metro de la 80 (2025).

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Alcaldía de Medellín, 2014) y (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

A continuación, se describen los criterios tenidos en cuenta en el proceso de revisión, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito:

- **Equipamientos existentes:** se excluyen todos los lotes que coinciden con las áreas de los equipamientos existentes de acuerdo con la cartografía oficial que fue actualizada en el año 2025 por el equipo de revisión del POT. Este criterio se mantuvo respecto a la metodología anterior, y se actualizó la información con base en la capa más reciente.
- **Espacio público existente:** se excluyen todos los lotes que coinciden con las áreas destinadas a espacio público efectivo existente, de acuerdo con la cartografía oficial y actualizada en el año 2025 por el equipo de revisión del POT. Este criterio se

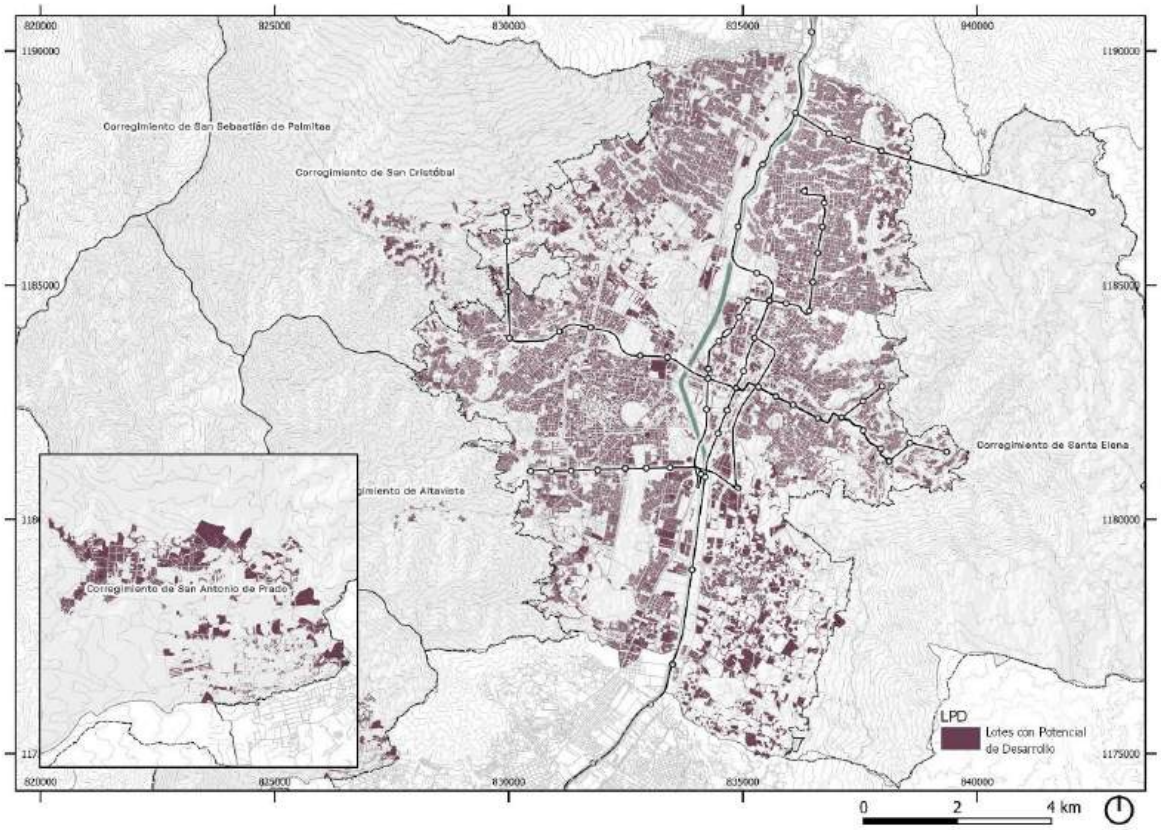
mantuvo respecto a la metodología anterior, y se actualizó la información con base en la capa más reciente.

- **Espacio público proyectado:** se excluyen los lotes que coinciden con las áreas destinadas a espacio público proyectado, de acuerdo con el plano protocolizado en el marco de la revisión y ajuste del POT, Acuerdo 48 de 2014 y sus ajustes adoptados. Este criterio se mantuvo respecto a la metodología anterior.
- **Bienes de Interés Cultural:** se excluyen los lotes que coinciden con los Bienes de Interés Cultural, tanto distritales como nacionales, de acuerdo con lo reglamentado en el Decreto Municipal 593 de 2021 y las resoluciones 202350102514 de 2023 y 202450055741 de 2024.
- **Suelos de protección:** se excluyen los lotes que están destinados completamente como suelo de protección y los lotes que estén parcialmente destinados, cuya área por fuera del suelo de protección sea inferior a 60.00 m² y no cuenten con acceso directo a una vía. La capa de suelo de protección usada para esta estimación corresponde a la información protocolizada con el Acuerdo 48 de 2014. Este criterio se modificó sustancialmente respecto a la metodología anterior, con el fin de contar con la información más precisa.
- **Predios adquiridos o por adquirir del proyecto del Metro de la 80:** se excluyen los lotes correspondientes a los predios adquiridos y por adquirir en el área de influencia del proyecto del Metro de la 80. Esta información fue compartida por el Metro de Medellín y gestionada por el equipo técnico del DAP. Este es un nuevo criterio en la metodología, que busca tener mayor precisión en la definición de los lotes con potencial de desarrollo.
- **Construcciones con altura mayor a cinco pisos:** se excluyen todos los lotes cuyas construcciones tengan una altura superior a cinco pisos. Este criterio se modificó respecto a la metodología anterior, como resultado de análisis de proyectos actuales en los que, dada la baja complejidad estructural, es posible pensar en desarrollos inmobiliarios y procesos de redensificación en lotes con edificaciones de hasta cinco pisos.
- **Inmuebles bajo Régimen de Propiedad Horizontal (RPH):** se excluyen los lotes que estén catalogados con RPH, que tengan una altura mayor a cinco pisos y tengan vinculadas más de diez matrículas inmobiliarias. Esta información se actualizó a partir de la base jurídica catastral del 2023. Adicionalmente, este criterio cambió respecto a la metodología anterior, ya que no se excluyen todos los inmuebles que son RPH, sino que se aplica un filtro que también responde a la viabilidad que existe de gestionar y realizar un desarrollo inmobiliario en un inmueble con baja altura y pocas destinaciones.

Como resultado de este geoprocesamiento se obtuvieron 186.720 LPD, que equivalen al 62 % del total de lotes existentes en el suelo urbano de Medellín. Esta cifra representa un

incremento respecto a la metodología anterior, que para el 2022 estimaba 64.376 LPD. Es importante mencionar que esto permite establecer unos parámetros generales para desarrollar el ejercicio de simulación financiera a escala de perfil y en ningún momento genera algún tipo de restricción normativa.

Figura 2-86. Lotes Potenciales de Desarrollo —LPD—, 2024.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Después de la identificación de los LPD, se procede a calcular los frentes de lote ya que es un insumo que se tiene en cuenta en el ejercicio de simulaciones financieras.

2.2.4.2.4 Módulo de Simulaciones Financieras

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-92. Revisión respecto al Módulo de Simulaciones Financieras.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.5.3 – Modelo de Simulación Financiera
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	No aplica
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	El Módulo de simulaciones financieras del Modelo Multipropósito se encuentra desactualizado respecto a las nuevas realidades del mercado inmobiliario.
Necesidad de ajuste	El modelo multipropósito requiere ser ajustado en algunos aspectos para que los cálculos matemáticos representen fielmente la norma del Acuerdo 48 de 2014, incluya los valores actuales del mercado inmobiliario y del valor de los lotes, eincorpore la obligación de vías obligadas.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	Estudio sobre la “Evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín” - Contrato 4600103043 de 2024.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En la etapa de diagnóstico del POT se identificó la necesidad de articular los índices de construcción, las alturas normativas y la densidad habitacional, dado que los proyectos residenciales o mixtos simulados no lograban agotar el aprovechamiento previsto en el Acuerdo 046 de 2006 al ajustarse a las áreas de mercado. Asimismo, se estableció que la viabilidad financiera de los proyectos depende de que la carga por obligaciones urbanísticas se ubique en un rango del 5 % al 10 % de las ventas para proyectos residenciales y del 5 % al 12 % para otros usos. Se evidenció también la necesidad de armonizar las obligaciones urbanísticas, pues su incidencia en los ingresos variaba según el estrato, el uso y el polígono de tratamiento.

Adicionalmente, se concluyó que factores como el costo del suelo, los aprovechamientos asignados y la intensidad de uso generan impactos diferenciales en cada polígono, y

afectan la distribución equitativa de cargas y beneficios. Se detectó, además, un bajo nivel de cumplimiento de los requerimientos de frente mínimo establecidos en el Decreto Municipal 1521 de 2008.

Escenarios simulados desde la intensidad de usos

De acuerdo al DTS del POT – Tomo IVb, se simulan los siguientes escenarios, en los cuales la mezcla de usos se enmarca dentro de las posibilidades definidas por la normativa de usos del suelo y la aplicación de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos –en adelante PAU–, considerando una intensidad de usos que puede calificarse como "ideal".

- **Escenario 1**: Son las simulaciones de los lotes con potencial de desarrollo en los tratamientos CN, C1 y C2, R y D, con uso de los aprovechamientos base.
- **Escenario 2:** Son las simulaciones de los lotes con potencial de desarrollo en los tratamientos CN, C1 y C2, R y D, con uso de los aprovechamientos base más adicionales.

En el marco del proceso de revisión y ajuste del POT, se exponen a continuación las consideraciones simuladas para las áreas de baja mixtura, así como para las áreas y corredores de media mixtura y de alta mixtura. Se actualizan las intensidades de usos en tratamientos de consolidación de acuerdo con lo establecido en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014, las cuales difieren de las definidas en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb.

Áreas de baja mixtura

- **En tratamientos de Consolidación**:
- En tratamientos de Consolidación: se considera un predominio del desarrollo de la vivienda sobre los otros usos. En este sentido, una vez agotados los aprovechamientos destinados a vivienda, la edificabilidad remanente podrá destinarse a otros usos diferentes a la vivienda. Así, en lotes con áreas menores o iguales a 500 m^2, se podrá desarrollar los otros usos de mínimo 9.00 m^2 y máximo de 50 m^2.

  Para lotes con áreas mayores a 500 m^2 y menores a 2.000 m^2, se podrá desarrollar otros usos de mínimo 9.00 m^2 y máximo de 200 m^2. Finalmente, para lotes con áreas mayores a 2.000 m^2, se podrá desarrollar otros usos de mínimo de 9.00 m^2 y de máximo 500 m^2. Estos parámetros difieren de los dispuestos en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, donde en lotes con área menores o iguales a 500 m^2 el área máxima en los otros usos era de 36 m^2, en lotes con áreas entre 500 m2 y menores o iguales a 2.000 m^2 el área máxima en los otros usos era de 150 m2, mientras que en lotes con

áreas mayores a 2.000 m^2 el área máxima en los otros usos era de 360 m^2, áreas que no está de acuerdo al artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014.

- **En tratamientos de Renovación Urbana**:

  En tratamientos de Renovación Urbana: A diferencia de lo establecido en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, en el cual los Macroproyectos del Río no se encontraban formulados y, por tanto, se planteaba una distribución del 70 % de la edificabilidad en vivienda y un 30 % en usos diferentes a la vivienda, para este tratamiento se acoge lo dispuesto en la actualización de los Macroproyectos del Río realizada en el año 2023.

- **En tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión**: se considera la formulación de los planes parciales vigentes Ciudadela Colinas del Porvenir Decreto 0473 de 2015 y El Vergel Decreto 1028 de 2010, lo cual difiere del escario planteado en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, donde se simuló la edificabilidad del 95% en vivienda y 5% en en usos diferentes a la vivienda.

Áreas y corredores de media mixtura

- **En tratamientos de Consolidación**: se considera un predominio del desarrollo de la vivienda sobre los otros usos. En este sentido, una vez agotados los aprovechamientos destinados a vivienda, la edificabilidad remanente podrá destinarse a otros usos diferentes a la vivienda. Así, en lotes con áreas menores a 2.000 m^2, se podrá desarrollar máximo dos pisos de usos diferentes a la vivienda. Para lotes con áreas mayores a 2.000 m^2, se podrá desarrollar máximo dos pisos de usos diferentes a la vivienda o hasta el 30% del área para índice de construcción, sin importar si dicha edificabilidad supera los dos pisos. Este planteamiento se ciñe a lo dispuesto por el artículo 297 del POT, a diferencia del DTS de Formulación del POT – Tomo IVb donde se consideraba un 15% de la edificabilidad para usos diferentes a la vivienda.
- **En tratamientos de Renovación Urbana**: A diferencia de lo establecido en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, en el cual los Macroproyectos del Río no se encontraban formulados y, por tanto, se planteaba una distribución del 60% de la edificabilidad en vivienda y un 40% en usos diferentes a la vivienda, para este tratamiento se acoge lo dispuesto en la actualización de los Macroproyectos del Río realizada en el año 2023.**En tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión**: se considera la formulación de los planes parciales vigentes Ciudadela Colinas del Porvenir Decreto 0473 de 2015 y El Vergel Decreto 1028 de 2010, lo cual difiere del escario planteado en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb,

donde se simuló la edificabilidad del 85% en vivienda y 15% en usos diferentes a la vivienda.

Áreas y corredores de alta mixtura

- **En tratamientos de Consolidación**: para esta categoría de uso se definen subcategorías como áreas de actividad económica en transformación, centralidades y corredores de alta intensidad, y centralidades con predominancia económica, donde predomina el desarrollo de los usos diferentes a la vivienda según la centralidad donde se ubican:
    - Centralidades barriales y áreas fuera de la centralidad metropolitana: se destina el 25 % del área para índice de construcción o altura y el 75 % restante para vivienda. No hay restricción en el número de pisos.
    - Centralidad zonal y ciudad: se asigna un 25 % del área para usos no residenciales con un mínimo de un (1) piso, y el 75 % para vivienda.
    - Centralidad metropolitana (tratamiento de consolidación): se destina un 50 % del área para usos diferentes a vivienda, con un mínimo de tres (3) pisos, y el 50 % restante para vivienda.
- **En tratamientos de Renovación Urbana**: A diferencia de lo establecido en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, en el cual los Macroproyectos del Río no se encontraban formulados y, por tanto, se planteaba una distribución del 50 % de la edificabilidad en vivienda y un 50 % en usos diferentes a la vivienda, para este tratamiento se acoge lo dispuesto en la actualización de los Macroproyectos del Río realizada en el año 2023.
- **En tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión**: se considera la formulación de los planes parciales vigentes Ciudadela Colinas del Porvenir Decreto 0473 de 2015 y El Vergel Decreto 1028 de 2010, lo cual difiere del escario planteado en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, donde se simuló la edificabilidad del 70 % en vivienda y 30 % en usos diferentes a la vivienda

Insumos adicionales para el cálculo de Aprovechamientos, Obligaciones, valor de las ventas y costos del proyecto

En función de lo establecido en el DTS de Formulación del POT – Tomo IVb, se identifican los siguientes cuatro (4) aspectos a evaluar como insumos adicionales para el cálculo de aprovechamiento y obligaciones: (i) Valores para las áreas de circulaciones y zonas comunes en los proyectos inmobiliarios, (ii) Costo de vías o reposición de redes, (iii) Impuestos de construcción (Delineación urbana) y (iv) Norma de parqueaderos para el modelo de simulación financiera.

En este sentido, se identifica la necesidad de revisar dichos insumos y las posibles actualizaciones sobre las fuentes de información, así como sobre la disponibilidad de los datos.

Para llevar a cabo este proceso de revisión y actualización de insumos adicionales, se realizó un análisis de cada una de las fuentes disponibles, el cual se presenta a continuación.

Observatorio Inmobiliario de Medellín -OIME-

Un Observatorio Inmobiliario es una herramienta institucional orientada a la recolección, análisis y monitoreo sistemático del comportamiento del mercado inmobiliario. En el caso de Medellín, esta función es desarrollada por la Unidad de Gestión e Investigación de la Información Catastral, la cual se encarga de ingresar, consultar e investigar datos provenientes de transacciones inmobiliarias, tales como arriendos, ventas, compraventas y avalúos, tanto en el sector urbano como rural. A partir de esta información, el observatorio permite identificar tendencias, establecer patrones de comportamiento del mercado y generar insumos técnicos confiables que apoyan procesos de valoración, planeación territorial, actualización catastral y toma de decisiones de política pública.

Las transacciones se recopilan en una base de datos, la cual presenta los siguientes datos para cada inmueble:

- **CBML Concatenado (CCBBMMMLLLL)**: Código catastral que combina información territorial (Comuna, Barrio, Manzana).
- **Código de la Comuna**: Número que identifica la comuna donde se encuentra el inmueble.
- **Nombre de la Comuna**: Nombre de la comuna donde está ubicado el inmueble.
- **Código del Barrio**: Código único que identifica el barrio.
- **Nombre del Barrio**: Nombre del barrio donde se encuentra el inmueble.
- **Manzana**: Identificación de la manzana dentro del barrio.
- **Tipo de Predio**: Clasificación del inmueble: Apartamento, Casa, Casa en PH, Oficina, Local, Finca, Lote, Casa en Unidad, Parqueadero Privado, Parqueadero Comercial, Bodega, Útil, Colegios, Estación de servicio, Iglesia, Clínica, Hotel, Clubes, Colegio, Terraza, Consultorio, Parqueadero, Casa Comercial, Apto Amoblado, Suite, Edificio Residencial, Edificio Comercial y Edificio Mixto
- **Área Lote Predio**: Área total del lote en metros cuadrados (m^2).
- **Área Construida**: Área construida del inmueble en metros cuadrados (m^2).
- **Valor Comercial Predio**: Valor comercial del inmueble en pesos colombianos (COP).

- **Valor Metro Cuadrado del Predio**: Valor por metro cuadrado del inmueble (COP/m²).
- **Fecha Investigación Inmobiliaria**: Fecha en que se realizó la investigación inmobiliaria.
- **Tipo predio**: Clasificación adicional del predio entre sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal -en adelante RPH- y No sometido a RPH –NPH-.
- **Tipo Investigación**: Venta (avalúo) y renta.
- **Estado del Predio**: Nuevo y Usado
- **Edad de la Construcción**: Antigüedad del inmueble en años.
- **Nombre Fuente**: Entidad o fuente de donde provienen los datos de la investigación: Investigando mi Barrio (Funcionarios), Visita (Obligaciones Urbanísticas), Visita (Extemporánea), Internet (Periódico, revista Inmobiliaria, Página del Proyecto, Bases de Datos, Publicaciones (Periódico, Revista Inmobiliaria, Proyecto, Volante), Avalúos comerciales (Negociaciones Bienes, Grupo Económico, Edificaciones Nuevas, Proyecto VIS, Planes Parciales, Escritura Pública, Certificado de Libertad, Documento de Remate, Informes Agencias, Informe Gobierno, Informe EPM, Informe EDU, Informe OIME y Tesorería).
- **Avalúo Total - Catastral**: Valor catastral del inmueble en COP.
- **Valor m² Lote**: Valor por metro cuadrado del lote (COP/m²).
- **Valor ZHG Vigente**: Valor de la Zona Homogénea Geoeconómica -ZHG- en COP.

Para los fines de las simulaciones financieras, se identificaron en la base de datos del Observatorio Inmobiliario de Medellín -en adelante OIME- tres variables relevantes que pueden ser utilizadas como insumo del modelo: valor comercial predio, valor m² lote y valor ZHG vigente. No obstante, se evidencia que la base de datos no incluye el valor de la construcción, lo cual limita la posibilidad de estimarlo indirectamente a partir de otras variables, debido al riesgo significativo de introducir errores en el modelo.

Adicionalmente, al aplicar el filtro de “nuevo” en la variable estado del predio, se observa que la columna edad de la construcción presenta valores que oscilan entre 0 y 46 años. Por otro lado, al filtrar por edad de construcción igual a 2023, solo se identifican tres predios cuya edad es un año, pero que están clasificados como “usados”. Asimismo, al filtrar por edad de construcción igual a 0, se encuentran predios tanto nuevos como usados, y en la variable fecha de construcción se registran años desde 1964. Estos hallazgos confirman **inconsistencias en las variables relacionadas con la construcción, lo que refuerza la imposibilidad de realizar estimaciones precisas a partir de dichas variables**.

Finalmente, se evidencia que la base de datos no contiene información sobre proyectos en venta, lo cual representa una limitación importante, ya que estos serían los que permitirían

identificar el precio por metro cuadrado necesario para modelar tanto los lotes de oportunidad como las UAU en tratamiento de R.

Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas -ZGH-

El Mapa de ZGH es una herramienta fundamental en la gestión del territorio, definida en el artículo 487 del POT como una representación de espacios geográficos a partir de la identificación de zonas homogéneas físicas con valores unitarios similares. Estos valores se determinan a partir de las condiciones del mercado inmobiliario y permiten, entre otras aplicaciones, la liquidación de obligaciones urbanísticas y la valoración catastral de los bienes inmuebles, conforme a la normatividad establecida en la Resolución 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -en adelante IGAC-.

La delimitación de estas zonas se fundamenta en los lineamientos técnicos del IGAC, cuyo instructivo establece un procedimiento a partir de la recopilación y análisis de variables físicas urbanas y económicas, el estudio de fuentes directas e indirectas del mercado inmobiliario y la aplicación de metodologías estadísticas para la determinación de valores de suelo. De esta manera, se busca garantizar una valoración precisa y equitativa.

La valoración consiste en la determinación del valor de los predios mediante estudios de mercado y el análisis de diversas variables urbanas. Entre estas variables se encuentran la norma de uso del suelo, la topografía, la conectividad y proximidad a corredores de transporte, la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, la tipología de la construcción -que considera las características estructurales y arquitectónicas de los inmuebles- y las condiciones ambientales, que pueden impactar positiva o negativamente el valor del suelo.

Para obtener valores de referencia del suelo, se lleva a cabo una investigación basada en la selección de puntos de estudio de acuerdo al instructivo del IGAC y el análisis estadístico del mercado inmobiliario. Esto implica la segmentación de los predios según sus características físicas, así como la aplicación de metodologías de avaluación de investigación que permitan establecer valores unitarios adecuados. La determinación de valores unitarios comerciales se realiza de manera diferenciada para el terreno y las construcciones a las cuales se les aplica una depreciación de acuerdo a la edad, vida útil y estado de conservación.

Dada la extensión del territorio, las investigaciones en campo para actualizar los valores del mapa de ZGH se realizan anualmente por sectores. En aquellas zonas donde no se ha efectuado trabajo de campo en el período correspondiente, el valor del suelo se ajusta mediante el Índice de Valoración Diferencial.

Esto tiene dos implicaciones fundamentales: primero, que el mapa de ZGH refleja valores del suelo basados en la investigación desarrollada el año anterior y segundo, que en las zonas donde el valor del suelo se actualizó mediante el índice, el resultado puede no reflejar con exactitud el valor comercial. Esta situación se vuelve más crítica en aquellas áreas donde la actualización mediante investigación del mercado inmobiliario no se ha realizado en varios años, lo que puede generar discrepancias significativas entre el valor catastral y el valor real de mercado, dado que el mercado inmobiliario es dinámico.

Base de datos jurídica catastral

Determina el valor comercial del predio a partir de las ofertas de mercado, valoraciones y trámites realizados en la Subsecretaría de Catastro.

El valor comercial del metro cuadrado se determina a partir de un modelo de regresión lineal, donde se mide la relación entre el valor comercial del metro cuadrado (y) y un conjunto de variables dependientes (x) como el estrato, la edad, el uso, el área del lote, área privada, estado de conservación, acabados de conservación, la jerarquía vial, entre otras, donde las variables dependientes seleccionadas para el modelo depende de la naturaleza del bien objeto de análisis, diferenciando si se trata de un inmueble sometido al RPH o no, así como del uso y la tipología de la edificación.

El procedimiento para el cálculo del modelo de regresión lineal inicia con un proceso de análisis y depuración de la base de datos, eliminando registros atípicos y corrigiendo errores detectados. Posteriormente, se realiza el cruce de información entre el sistema OIME y los datos extraídos de SAP, con el fin de consolidar una base robusta y confiable. La información se actualiza aplicando el Índice de Precios al Consumidor -en adelante IPC- correspondiente al mes y año de cada registro. Para garantizar la linealidad del modelo y estabilizar la varianza, las variables se transforman a su forma logarítmica natural (LN). Luego, el modelo es estimado utilizando un software estadístico especializado como STATA o R, donde se ejecutan pruebas de diagnóstico econométrico tales como normalidad de residuos, autocorrelación, heterocedasticidad, multicolinealidad y verificación de la linealidad de las relaciones. Una vez validados estos supuestos, se procede al cálculo definitivo del modelo sobre la base de datos, evaluando finalmente cuál de los modelos estimados se ajusta más a los valores de mercado, con el fin de seleccionar el más representativo y técnicamente sólido para su aplicación en procesos de avalúos.

El resultado del proceso modelado determina el valor por metro cuadrado integral para el caso de predios sometidos al RPH, por lo que en la base de datos jurídica catastral se reporta un valor nulo para el componente de suelo y el valor de la construcción con el valor integral, mientras que para predios NPH el proceso determina el valor únicamente de la construcción, por lo que en la base de datos jurídica, el valor del suelo proviene del Mapa

de ZGH y el valor de la construcción es el resultado del modelo descrito. Teniendo en cuenta que el procedimiento arroja el valor comercial de la edificación, se le aplica un factor para llevar cada predio a valor catastral, donde a los predios de las comunas 11, 12, 14 y 90 se les aplicó el 60 % y al resto de comunas el 70 %.

Lo anterior implica que en los casos RPH, no se debe sumar nuevamente el valor del suelo por el Mapa de ZGH.

Tabla de costos de construcción

El Decreto Municipal 2502 de 2019, por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, en el artículo 13 determina que “La estimación del costo directo de construcción de equipamiento por metro cuadrado (m²) a la fecha de pago, será realizada por la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, mediante una Resolución que será emitida y actualizada los 30 primeros días de cada año, la cual deberá estar sustentada en un DTS en el cual se indique la metodología utilizada y fuentes de información”.

Es así como la Subsecretaría de Catastro en “El informe metodológico tabla de costos de construcción” establece el procedimiento y fuentes para establecer un comportamiento promedio anual de los costos directos e indirectos asociados a la ejecución de distintas tipologías constructivas.

En total, son tres fuentes usadas para determinar los costos de construcción:

- Revista Construdata, la cual permite elaborar presupuestos de construcción de acuerdo con las mediciones de obra, materiales, mano de obra y costos generales de fabricación.
- Tabla de costos de construcción elaborada por el ingeniero Elkin Ruiz, la cual es usada por el gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia para fines de avalúos.
- Tablas de la Firma Jorge Eliecer Gaitán, la cual fue la encargada de actualizar el Mapa de ZGH y, aunque el contrato se ejecutó entre el año 2020 y 2022, los valores y costos se han venido actualizando anualmente, usándose para el año 2025 el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED).

Camacol

Usar los costos de construcción por metro cuadrado compartidos por Camacol es conveniente debido a que es una fuente actualizada, confiable y representativa del mercado. La información proviene de empresas constructoras activas, lo que permite reflejar las condiciones económicas reales del sector. Además, Camacol es una entidad

reconocida en el ámbito de la construcción, lo que da mayor respaldo institucional a los datos que ofrece.

A continuación, se presenta una tabla comparativa de los costos de construcción por metro cuadrado establecidos en la Resolución de Catastro frente a los reportados por Camacol:

Tabla 2-93. Comparación costos de construcción por metro cuadrado Resolución 202450010494 de 2024 de Catastro vs Camacol.

Uso	Estrato	Resolución ($)	Camacol ($)
Residencial	3	1.465.112	
Residencial	4	1.823.063	2.120.000
Residencial	5	2.387.395	2.400.000
Residencial	6	2.580.121	3.300.000
Residencial Premium	6	3.878.119	3.300.000
Vivienda VIS		1.724.761	1.500.000
Vivienda VIP		1.406.399	
Oficinas sin acabados		2.682.590	
Oficinas con acabados		3.101.107	
Comercio en centro comercial		2.979.769	3.600.000
Comercio no centro comercial		2.684.461	

Fuente: (Medellín, 2024)

Se concluye que, dado que se evidencian diferencias significativas en los costos de construcción, se adoptará como fuente de referencia la información proveniente de la Resolución de Catastro, por tratarse de una fuente oficial interna cuya metodología de elaboración es conocida. Adicionalmente, al ser una fuente interna, se facilita su acceso y la posibilidad de realizar los ajustes pertinentes en caso de ser requerido.

Coordenada Urbana

Coordenada Urbana es un sistema de información georreferenciada de Camacol, que integra y centraliza datos actualizados del mercado inmobiliario, así como de las dinámicas del sector industrial y comercial en Colombia. Este sistema proporciona información estructurada sobre oferta y demanda, precios de comercialización y atributos técnicos de edificaciones residenciales y no residenciales, con el propósito de facilitar procesos de análisis y toma de decisiones por parte de los actores públicos y privados vinculados al desarrollo urbano.

La base de datos de Coordenada Urbana se construye a partir de la recolección sistemática de información suministrada por empresas constructoras afiliadas a Camacol. Dicha información es sometida a procesos de validación y estandarización, lo que permite disponer de una herramienta confiable y actualizada para el monitoreo y análisis del comportamiento del mercado inmobiliario.

Diferencia entre el valor del suelo comercial y el valor del suelo del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas

Con el fin de comparar el valor del suelo obtenido mediante avalúos comerciales con el valor del suelo asignado en el Mapa de ZHG, se realiza un filtro en la base de datos del OIME, seleccionando únicamente los predios clasificados como “lote” en la variable tipo de predio. Esta categoría excluye edificaciones, por lo que no requiere la valoración de construcciones mediante el método de costo de reposición, permitiendo así aislar y analizar exclusivamente el valor del suelo.

Adicionalmente, se filtran los predios clasificados como “NPH” en la variable tipo de predio, y se restringe la fuente de información a “Avalúos comerciales – Informe OIME”. A partir de esta depuración, se obtienen los valores del suelo por CBML, los cuales se comparan con los valores establecidos en el Mapa de ZGH para evaluar diferencias, consistencias o posibles distorsiones en la estimación del valor del suelo urbano en el Mapa de ZGH.

Tabla 2-94. Comparación valor del suelo por avalúo comercial y por MZHG.

CBML	Valor comercial m2 Lote	Valor m2 ZHG Vigente	Diferencia (%)
90020000113	18.661	13.163	42%
90050000118	24.708	32.909	-25%
90070000046	17.252	16.454	5%
90850010023	53.990	153.573	-65%
90040000694	30.237	19.745	53%
90050000116	23.157	9.873	135%
90110000165	17.727	13.163	35%
90110000185	17.627	13.163	34%
90040000601	24.764	16.454	51%
90860040175	29.193	43.878	-33%
90120000134	13.499	9.873	37%
14160110071	2.734.475	2.674.229	2%

90080270120	230.558	24.440	843%
90040001000	23.518	186.482	-87%
90040000606	29.719	19.745	51%
90050000089	23.343	9.873	136%
90050000171	146.384	32.909	345%
90080000002	13.722	7.679	79%
90060000121	53.254	16.454	224%
90820030007	440.184	54.848	703%
14040030061	2.727.354	2.092.874	30%
90110000091	13.200	9.873	34%
90110000172	16.449	13.163	25%
90050000030	59.175	16.454	260%
90050000326	17.203	13.163	31%
90850010038	90.650	153.573	-41%
90850040010	209.588	153.573	36%
90860010005	67.237	142.604	-53%
90860010078	62.696	186.482	-66%
90860010102	61.086	43.878	39%
90860050029	60.527	186.482	-68%
90030000035	97.888	54.848	78%
90040000959	27.564	16.454	68%
90860040180	29.643	186.482	-84%
90860040017	23.452	16.454	43%
90790010002	47.551	153.573	-69%
90050000440	17.177	9.873	74%
90050000176	53.891	32.909	64%
14110060040	2.621.309	1.860.333	41%
90080000023	13.982	7.679	82%
90860040175	349.770	43.878	697%
90040000917	31.839	13.163	142%
14080020066	2.540.453	1.744.063	46%
14030180076	5.647.144	4.069.479	39%

90040000719	23.117	87.756	-74%
14080020037	2.516.540	1.744.063	44%
14080010137	1.671.667	523.219	219%
90040000763	23.237	16.454	41%
90800010023	197.297	32.909	500%
14120040028	3.280.019	2.209.146	48%
14080020016	2.536.454	2.209.146	15%
14080020027	8.998.513	2.209.146	307%
14070040009	3.531.183	3.488.124	1%
14080010216	2.492.834	2.209.146	13%
90040000711	269.810	87.756	207%
90040000706	22.985	9.873	133%
90040000780	22.956	16.454	40%
14120080009	3.322.121	662.744	401%
14070040013	3.496.883	3.488.124	0%

Fuente: (Alcaldía de Medellín, Subsecretaría de Catrastro, 2025)

Se identificaron un total de 59 avalúos comerciales de lotes realizados por Subsecretaría de Catastro, los cuales fueron extraídos de la base de datos del OIME bajo los filtros previamente mencionados. El análisis muestra que el valor promedio por metro cuadrado del suelo, según estos avalúos, es 100,09 % superior al valor asignado por el Mapa de ZGH.

Al segmentar los datos por estrato socioeconómico, se construyó el siguiente cuadro comparativo, que evidencia las diferencias relativas por estrato entre el valor del suelo según avalúos comerciales y el valor definido por el Mapa de ZGH. No se registraron avalúos para el estrato 4, lo cual limita el análisis en dicho segmento:

Tabla 2-95. Diferencia porcentual valor del suelo por avalúo comercial y por MZHG, por estrato.

.	Diferencia (%)	Número de datos
1	-14%	5
2	95%	9
3	114%	26
5	152%	10
6	70%	9

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Se concluye que, en la muestra analizada de lotes con avalúo comercial, el valor comercial por metro cuadrado de suelo resulta significativamente superior al valor asignado en el Mapa de ZGH. Esta discrepancia evidencia una posible subestimación del valor del suelo en dicho instrumento, lo cual podría afectar la precisión de las simulaciones financieras utilizadas para evaluar proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, se recomienda revisar la pertinencia de emplear el valor del suelo definido por el Mapa de ZGH como insumo principal en los modelos de simulación urbanístico-financiera en el marco de la revisión del POT. Esta revisión resulta clave para garantizar que las decisiones de planificación se basen en valores que reflejen adecuadamente las condiciones reales del mercado.

Conclusiones

Sobre el valor del suelo: Se adopta como referencia el valor consignado en el Mapa de ZGH, dado que representa la aproximación más estructurada y disponible al valor comercial del suelo urbano de manera masiva, con fundamento en análisis espaciales y de mercado previamente realizados. No obstante, debe tenerse en cuenta que algunas zonas fueron actualizadas mediante el Índice de Valoración Diferencial -IVD-, por lo que su valor podría tener diferencias con el valor real.

Sobre el valor de las edificaciones existentes: Este componente se estima a partir del valor de edificación -Avalúo construcción- registrado en la base de datos jurídica de Catastro, el cual corresponde al valor catastral. Dado que no se dispone de un factor de actualización específico por CBML para llevar el valor catastral al valor comercial, se adopta un factor de conversión del 60 %, con el objetivo de mantener un escenario conservador que refleje razonablemente la relación entre valor catastral y valor comercial.

Sobre el costo de construcción por m^2: Para el costo de construcción por m^2 se adopta los valores definidos en la Resolución 202550008086 de 2025 de la Subsecretaría de Catastro, el cual presenta todos los costos base necesarios para desarrollar las simulaciones financieras tanto de los lotes de oportunidad, así como de las UAU y de los planes parciales, con excepción del costo de construcción de parqueaderos en torre, que deberá estimarse por separado.

Sobre el precio de venta del m^2: El precio de venta por metro cuadrado se adopta a partir de la base de datos de Coordenada Urbana, la cual recopila los valores de venta de inmuebles nuevos reportados directamente por las empresas constructoras. Esta fuente, además, proporciona información histórica del comportamiento del mercado inmobiliario, lo que permite analizar las tendencias sectoriales de los últimos años y soportar los procesos de análisis y toma de decisiones.

Una vez realizado este análisis de insumos, se presenta a continuación el diagnóstico de los cuatro aspectos definidos en el DTS de Formulación – Tomo IVb.

Valores para las áreas de circulaciones y zonas comunes en los proyectos inmobiliarios

El DTS Tomo IVb presentó el área de circulaciones y zonas comunes para los proyectos de interés prioritario como el 15 %.

Para la presente revisión, se especifica que las áreas de circulación corresponden a un porcentaje del área vendible, de acuerdo al uso y estrato y responden a la siguiente tabla:

Tabla 2-96. Porcentage para las áreas de circulaciones y zonas comunes en los proyectos inmobiliarios

Estrato	Circulación vivienda	Circulación comercio	Circulación servicios	Circulación industria	Circulación VIP	Circulación VIS
1	0,85	0,80	0,80	0,80		
2	0,85	0,80	0,80	0,80	0,85	0,85
3	0,85	0,80	0,80	0,80		
4	0,80	0,80	0,80	0,80		
5	0,80	0,80	0,80	0,80		
6	0,80	0,80	0,80	0,80		

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Costo de vías o reposición de redes

El DTS Tomo IVb usó un precio de construcción de vías de $100.000 en renovación y de $350.000 en desarrollo. Para el caso de reposición de redes determinó que este era función del número de vivienda a razón de $100.000 por vivienda y de $100.000 por cada 100 m^2 construidos en otros usos.

Para la presente revisión, los costos de construcción del m^2 de vías, andenes y espacio público se toman de los reportados por el Plan integral de movilidad sostenible PIMS, de $1.232.612, $627.563 y $837.000 respectivamente, los cuales se deflactan para llevarlos al año 2024. Respecto a la reposición de las redes de servicio público se toma lo propuesta de la formulación de los macroproyectos del 1,0 % para el tratamiento de renovación y desarrollo. Para el tratamiento de consolidación se usa el 0,4 % de acuerdo al estudio de mercado adelantado por URBAM - EAFIT.

Impuestos de construcción (Delineación urbana)

El DTS Tomo IVb calculó el impuesto de construcción con base en el costo directo de construcción del proyecto, conforme a lo establecido en la Resolución 163 de 2014. Dicha resolución define los valores de referencia para el impuesto de delineación urbana aplicables a las tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y demás usos, los cuales se determinan para la respectiva vigencia fiscal y se expresan en valores monetarios actualizados según los parámetros fijados en la norma.

Para la presente revisión, el impuesto de construcción se calcula a partir de lo dispuesto en los artículos 153 al 165 del Acuerdo 093 de 2023 “Por medio del cual se expide la norma sustantiva tributaria en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín”. Por lo tanto, el impuesto de construcción corresponde a un porcentaje sobre el costo directo total de la obra y para usos residenciales se fija el porcentaje de acuerdo con el estrato predominante por barrio:

Tabla 2-97. Impuesto de construcción para usos residenciales. Acuerdo 093 de 2023.

Estrato	Porcentaje
1	0,10%
2	0,10%
3	0,30%
4	0,90%
5	1,20%
6	1,50%

Fuente: (Alciadía de Medellin, 2023)

Para usos no residenciales se fija el porcentaje según el uso del suelo del polígono en el cual se encuentra localizado el proyecto:

Tabla 2-98.Impuesto de construcción para usos no residenciales.

Estrato	Porcentaje
Alta mixtura	1.50%
Media mixtura	1.00%
Baja mixtura	1.00%
Espacio público	1.00%
Rural	1.00%
Mixto urbano rural	1.00%

Fuente: Acuerdo 093 de 2023.

Norma de parqueaderos para el modelo de simulación financiera

Para la presente revisión, se actualiza la obligación de parqueaderos con base en el artículo 364 del POT, específicamente en la obligación de parqueaderos de visitantes en los estratos 4, 5 y 6, el cual en el DTS Tomo IVb consideraba una obligación de un estacionamiento por cada seis viviendas, pero el artículo 364 determina que es un estacionamiento por cada tres viviendas:

Tabla 2-99. Obligación de parqueaderos

Estrato	Privados		Visitantes	
	Vehículo	Motos	Vehículo	Motos
1	1/1	1/1	1/4	1/4
2	1/1	1/1	1/4	1/4
3	1/1	1/1	1/4	1/4
4	1,25/1	1/4	1/3	1/6
5	1,5/1	1/4	1/3	1/6
6	1,5/1	1/4	1/3	1/6

Fuente: Artículo 364 del Acuerdo 48 de 2014.

Ahora bien, en el proceso de revisión del mediano plazo del POT, se han identificado otros aspectos importantes a considerar como parte de los insumos adicionales para el cálculo de Aprovechamientos, Obligaciones, valor de las ventas y costos del proyecto, los cuales se desarrollan a continuación y son el resultado del estudio de mercado adelantado por URBAM – EAFIT.

Ingresos totales

Se compone de los ingresos en la venta de la vivienda No VIS, VIS y VIP. Igualmente incluye la venta de otros usos, las celdas de parqueadero privado y la devolución del IVA por adquisición de materiales de construcción cuando hay desarrollo de vivienda de interés social.

El precio de venta obedece al estrato en el cual se ubica el lote de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 2-100. Valores de Venta por m^2

Uso	Estrato	Precio venta m2 ($)
Residencial	2	3.463.000
Residencial	3	5.485.000

Residencial	4	7.606.000
Residencial	5	9.775.000
Residencial	6	12.495.000
Otros usos	2	8.097.006
Otros usos	3	11.255.811
Otros usos	4	12.102.381
Otros usos	5	12.500.882
Otros usos	6	14.356.746

Fuente: Galería Inmobiliaria – Coordenada Urbana.

El precio de venta de otros usos corresponde al ponderado entre el precio de venta del m^2 de comercio y el precio de venta del m^2 de servicios, con una participación del 34 % y 66 % respectivamente. Estos porcentajes de participación obedecen a las destinaciones de comercio y servicios de la base de datos de licencias de construcción 2020 - 2023.

Para el caso de la vivienda VIS y VIP, el precio de venta en el tratamiento de renovación es de 175 SMMLV y 110 SMMLV, respectivamente, mientras que en el tratamiento de desarrollo es de 150 SMMLV y 90 SMMLV respectivamente.

Tabla 2-101. Valores de venta parqueaderos.

Clase	Estrato	Precio venta m^2 ($)
Carros	2	22.000.000
Carros	3	26.000.000
Carros	4	35.000.000
Carros	5	42.000.000
Carros	6	45.000.000
Motos	2	8.750.000
Motos	3	8.750.000
Motos	4	8.750.000
Motos	5	9.750.000
Motos	6	10.250.000

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025) .

Costo del lote:

Resulta de la suma del valor del suelo, de acuerdo al área y el valor del m^2 del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, y el valor comercial de las construcciones existentes.

Urbanismo:

Resulta de multiplicar el área del lote por el costo de construcción del m^2 de urbanismo el cual tiene un valor de $240.000 por m^2 para los estratos 1, 2, 3 y 4, y de $290.000 por m^2 para los estratos 5 y 6.

Costo directo de construcción área vendible:

Este costo corresponde a la suma de los costos directos de construcción del área vendible de las viviendas VIS, VIP y No VIS, los m^2 de otros usos y los parqueaderos privados.

En cuanto al costo de construcción del área vendible destinada a otros usos, este se determina mediante un costo ponderado entre el valor por metro cuadrado de construcción para usos de servicios y el correspondiente a comercio. La ponderación se establece con base en la participación relativa de las destinaciones de cada uso, según la distribución de destinaciones registrada en la base de datos de licencias de construcción 2020 - 2023.

Tabla 2-102. Costo directo de construcción del área vendible.

Uso	Estrato	Precio venta m^2
Residencial	2	1.465.112
Residencial	3	1.823.063
Residencial	4	2.387.395
Residencial	5	2.987.620
Residencial	6	3.878.119
Vivienda VIS		1.724.761
Vivienda VIP		1.406.399
Oficinas sin acabados		2.682.590
Oficinas con acabados		3.101.107
Locales comerciales		2.684.461
Centros comerciales		2.979.769

Fuente: Resolución 202450010494 de 2024

Costo directo de construcción parqueaderos visitantes carros:

Resulta de multiplicar el costo directo de construcción del m^2 de parqueaderos por el área de la unidad, que en el caso de parqueaderos de carros es de 28.5 m^2, incluyendo las circulaciones y rampas.

Costo directo de construcción parqueaderos visitantes motos:

Resulta de multiplicar el costo directo de construcción del m^2 de parqueaderos por el área de la unidad, que en el caso de parqueaderos de motos es de 4.0 m^2, incluyendo las circulaciones y rampas.

Honorarios arquitectónicos:

Es el 0,75 % del total de las ventas.

Honorarios de Gerencia y construcción:

Es el 3,75 % del total de las ventas.

Honorarios de interventoría:

Es el 2,50 % del total de los costos directos de construcción.

Honorarios diseño estructural:

Es el 0,40 % del total de las ventas.

Honorarios de estudio de suelos:

Es el 0,25 % del total de las ventas.

Honorarios supervisión técnica:

Es el 0,35 % del total de las ventas.

Honorarios diseños eléctricos:

Es el 0,25 % del total de las ventas.

Conexión de servicios públicos:

Es el 1,00 % del total de las ventas para los tratamientos que requieren plan parcial y del 0,40 % de las ventas para los tratamientos con desarrollo predio a predio.

Seguros y garantías:

Es el 0,70 % del total de las ventas.

Impuesto predial:

Es el 0,47 % del total de las ventas.

Imprevistos:

Es el 4,25 % del costo total de construcción.

Gastos administrativos:

Es el 3,8 % del total de las ventas. Este costo incluye los reembolsables de gerencia y construcción.

Publicidad, sala de ventas y apto modelo:

Es el 2,38 % del total de las ventas.

Comisión de ventas:

Es el 3,00 % del total de las ventas.

Comisión fiduciaria:

Es el 0,84 % del total de las ventas.

Notariales:

Es el 1,18 % del total de las ventas.

Obligaciones urbanísticas

En el tratamiento de R, corresponden a las definidas en el reparto de cargas y beneficios de los decretos que adoptaron los Macroproyectos del Río. En el tratamiento de CN su cálculo se rige por lo dispuesto en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014.

Costos Financieros

se calcula como porcentaje sobre las ventas de acuerdo al estrato, así:

Tabla 2-103. Costos Financieros.

Estrato	Vivienda	Comercio	Servicios	Industria
1	6,00%	4,75%	4,75%	4,75%
2	6,00%	4,75%	4,75%	4,75%
3	6,00%	4,75%	4,75%	4,75%
4	5,50%	4,75%	4,75%	4,75%
5	5,50%	4,75%	4,75%	4,75%
6	5,50%	4,75%	4,75%	4,75%

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Impuesto ICA, Avisos y tableros:

Se calcula como el 0,58 % del total de las ventas.

Cargas sociales:

Se calcula como el 1,0 % del total de las ventas sólo para el tratamiento de renovación.

Gestión Operador urbano:

Fluctúa entre 1,0 % y 3,0 % sobre las ventas; para la simulación se calcula como el 2,0 % sobre las ventas solo para el tratamiento de Renovación.

Resultados de la simulación

En el DTS Tomo IVb se identificaron 90.630 lotes potenciales de desarrollo en suelo urbano durante la fase de formulación, de los cuales se simularon 67.955 lotes localizados en los tratamientos de Conservación niveles 1 y 3, y Consolidación niveles 1 al 5. De estos, se determinaron 18.208 lotes viables para desarrollo bajo las tipologías multifamiliar y mixta.

En cuanto al tratamiento de Renovación Urbana, se identificaron 8.709 lotes potenciales, distribuidos en un 30,75 % en zonas 1 y 2 (2.678 lotes), un 46,39 % en zonas 3 y 4 (4.040 lotes), y un 22,86 % en zonas 5 y 6 (1.991 lotes).

Resultados para el escenario N° 1. Aprovechamientos Básico

Los resultados del modelo buscaron responder a las principales problemáticas identificadas en la etapa de diagnóstico de Aprovechamientos y Obligaciones, específicamente: i) el bajo cumplimiento de la norma de área y frente mínimos, ii) la baja coherencia entre el índice de construcción o altura y la densidad habitacional de los proyectos inmobiliarios, iii) el

desequilibrio en la distribución de las cargas urbanísticas entre los diferentes polígonos de tratamiento, y iv) la utilidad de los proyectos respecto a la intensidad de los usos propuestos.

Los resultados se organizaron en dos categorías: i) tratamientos urbanísticos para desarrollo predio a predio, correspondientes a Conservación nivel 1 y 2 y Consolidación niveles 1 a 5, y ii) tratamientos urbanísticos que requiere desarrollo asociativo, correspondientes a los tratamientos de Renovación, Desarrollo y Desarrollo en Expansión.

Cumplimiento de norma de área y frentes mínimos

Las dimensiones de las áreas y frentes mínimos presentados en el DTS Tomo IVb fueron las siguientes:

Tabla 2-104 Dimensiones de los lotes para los polígonos de tratamiento por tipologías de proyecto.

TIPOLOGÍAS	Frente mínimo (Metros lineales)	Área mínima (Metros cuadrados)
Uni-familiar	4	60
Bi-familiar	6	60
Tri-familiar	6	72
Multifamiliar vivienda y mixto	8 y 10[2]	120

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014)

Para los tratamientos urbanísticos de Conservación nivel 3 y Consolidación niveles 1 a 5, el análisis del cumplimiento de área y frente mínimo mostró que 18.208 lotes, que representan el 26,79 % del total, cumplían con las condiciones para ser desarrollados con tipología multifamiliar y mixta; 9.090 lotes, equivalentes al 13,38 %, con tipología tri-familiar; 7.549 lotes, correspondientes al 11,11 %, con tipología bi-familiar; y 5.410 lotes, que representan el 7,96 %, con tipología uni-familiar.

La disminución propuesta en la exigencia de área de frente y lote permitió un aumento en el cumplimiento general del 59,24 %, comparado con el 25,7 % con la anterior exigencia para el total de tipologías. Sin embargo, se mantuvo un 40,76 % de los lotes simulados que no cumplían con ninguno de los casos de exigencia normativa.

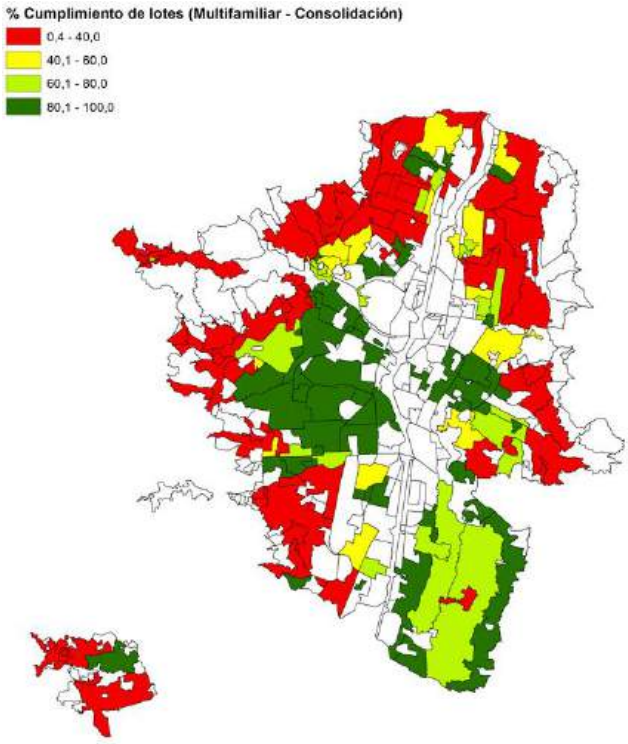
Se identificó que los polígonos de tratamiento con mayor déficit de cumplimiento en área y frente para el desarrollo de tipología multifamiliar se ubicaban principalmente en la zona 3

2 En lotes destinados a vivienda multifamiliar y mixta, el frente mínimo será de diez (10.00) metros aplica para los polígonos de tratamiento Z4_C2_5, Z6_C2_7 y Z6_C2_8. Ver tabla de información de la norma.

de la ciudad, incluyendo los polígonos Z2_CN2_46 (barrios Aures #1, Palenque y Villa Flora), Z2_CN2_52 (barrios Kennedy y López de Mesa), Z3_CN2_19 (barrios Los Cerros, El Vergel, Barrio de Jesús, Alejandro Echavarría y Bombona #2), Z3_CN2_12 (barrio Los Mangos), y Z3_CN2_18 (barrios Gerona, Miraflores, Buenos Aires y La Milagrosa).

En la figura se representa el grado de cumplimiento de los lotes con potencial de desarrollo frente a los requisitos normativos de áreas y frentes mínimos para proyectos de uso multifamiliar y mixto. El color rojo identifica los polígonos donde menos del 40 % de los lotes cumplen con dichas condiciones. El color amarillo corresponde a los polígonos en los que entre el 40 % y el 60 % de los lotes cumplen la normatividad. El verde claro señala un nivel de cumplimiento situado entre el 60 % y el 80 %, mientras que el verde oscuro indica polígonos con un cumplimiento mayoritario, entre el 80 % y el 100 % de los lotes.

Figura 2-87. Cumplimiento de frentes y áreas mínimas para proyectos multifamiliares en lotes potenciales de desarrollo simulados en tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En tratamientos urbanísticos predio a predio, se encontró que en el 43,13 % de todos los polígonos, menos del 40 % de los lotes cumplen con la exigencia de frentes y áreas mínimas para desarrollarse como multifamiliar. En el 10,63 % de los polígonos, el cumplimiento oscila entre el 40 % y 60 %. En el 13,13 % de los polígonos, entre el 60 % y 80 % cumplen con la exigencia y el 33,13 % de todos los polígonos contienen lotes que cumplen con más del 80% de la exigencia de frentes y áreas mínimas para proyectos multifamiliares.

En cuanto a la distribución espacial, los polígonos que presentan mayor número de lotes que cumplen con la exigencia de frentes y áreas mínimas para desarrollar proyectos multifamiliares son el Z6_CN1_10 con 2.798 lotes, el Z4_CN1_18 con 2.796 lotes y el Z4_CN1_15 con 4.159 lotes. En contraste, los polígonos con menor número de lotes que cumplen con la exigencia de frentes y áreas mínimas, está el Z6_CN5_27, el Z6_CN2_26 y el Z2_CN3_18, cada uno con dos lotes que cumplen con los frentes y áreas mínimas.

Coherencia entre el índice de construcción o altura y densidad habitacional para los proyectos

La relación índice de construcción o altura y densidad habitacional presentaba desequilibrio, evidenciado en simulaciones donde los proyectos no consumían todo el aprovechamiento normativo por optimización de áreas según mercado, lo que indicaba necesidad de correspondencia normativa entre dichas variables.

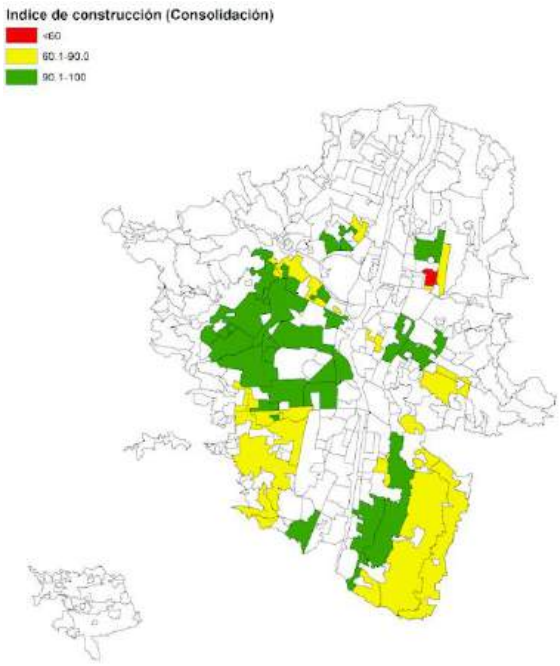
En tratamientos urbanísticos predio a predio, se evidenció que la eficiencia de aplicación del índice de construcción alcanza entre 90 % y 100 % en la mayoría de polígonos, a excepción del polígono Z3_CN5_10 (Asomadera #3), el cual presenta baja eficiencia (41,68 %). Aunque la altura normativa es eficiente en la mayoría de polígonos, se identifican excepciones en Z3_CN5_10, Z5_CN5_17, Z5_CN5_16, SA_CN2_69, Z5_CN3_34, Z6_CN2_24 y Z4_CN4_12, este último, donde se ubican los barrios Laureles, San Joaquín y la Bolivariana, del aprovechamiento de 10 pisos de altura, sólo se consumen el 70 %.

En los tratamientos urbanísticos que requieren plan parcial para su desarrollo, sólo un polígono presenta ineficiencia en el aprovechamiento por índice de construcción; los demás alcanzan una eficiencia promedio del 83,99 %. En contraste, cuando el aprovechamiento se da por altura normativa, solo los polígonos Z2_R_41 y Z6_R_35 presentan eficiencia.

La figura ilustra, para cada polígono de tratamiento, el nivel de correspondencia entre el área total vendible —estimada a partir de la oferta de vivienda en metros cuadrados ofertada por el mercado inmobiliario y complementada con el área destinada a otros usos, conforme a la intensidad de usos definida en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014— y el área potencial edificable resultante del índice de construcción o la altura, establecidos en el artículo 280. En este esquema, el color rojo señala los polígonos donde el índice de construcción presenta un nivel de uso de hasta el 60 %, el color amarillo representa un uso

cercano al 90 % y el color verde corresponde a aquellos casos en los que la utilización del índice de construcción supera el 90 %.

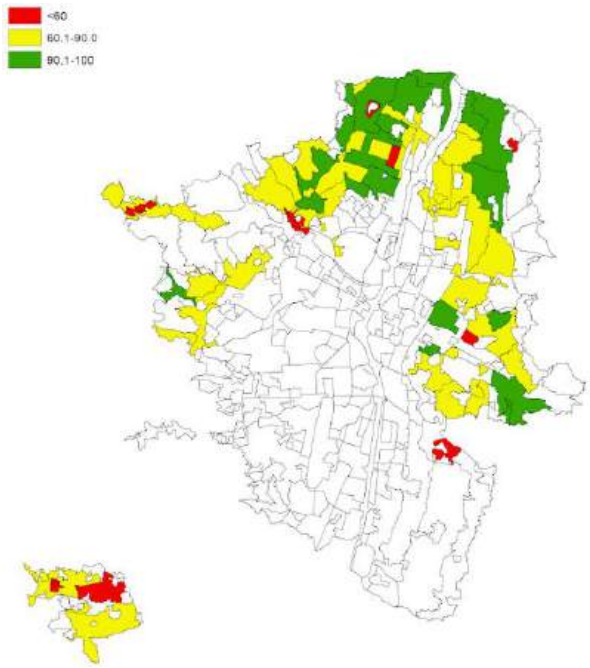
Figura 2-88. Eficiencia del índice de construcción para tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En tratamientos urbanísticos predio a predio, se encuentra que el 45 % de los polígonos alcanza niveles de consumo del índice de construcción entre el 60 % y el 90 %, mientras que en el 55 % restante el consumo del índice de construcción supera el 90 %. En conjunto, estas proporciones reflejan un uso global del 89,46 % de la edificabilidad permitida por norma.

Figura 2-89. Eficiencia de la altura de la norma para tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En cuanto a la altura normativa, se observa que el 14 % de los polígonos con aprovechamientos condicionados por este parámetro utilizan menos del 60 % del potencial edificatorio. Por su parte, el 58 % de los polígonos registra un consumo del potencial edificatorio en el rango comprendido entre el 60 % y el 90 %, mientras que el 28 % restante alcanza niveles de utilización superiores al 90 % de la edificabilidad permitida.

Equilibrio de las cargas urbanísticas en los diferentes polígonos de tratamientos

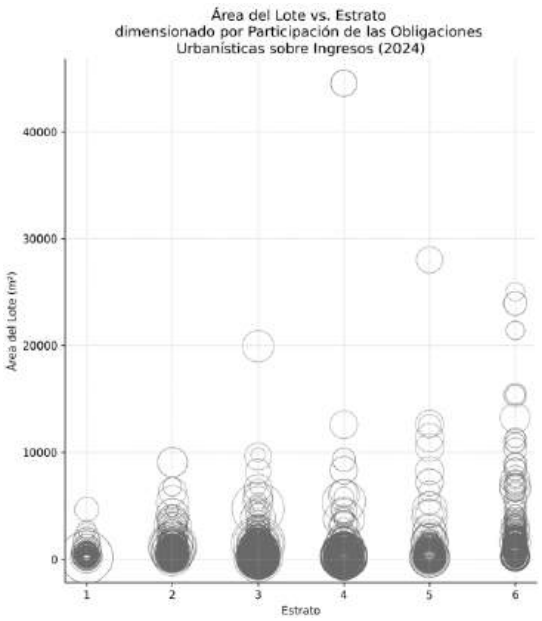
En tratamientos urbanísticos predio a predio, se encontró una homogeneidad en el peso de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos en los estratos 3 a 6. Se resalta que el polígono Z3_C3_8 presenta una participación de las obligaciones urbanísticas superior al 30 %, como consecuencia del alto valor del suelo.

En los tratamientos urbanísticos que requieren plan parcial, la participación de las obligaciones urbanísticas en los ingresos es menos homogénea entre estratos comparada con proyectos de Consolidación Niveles 1 a 5 y Conservación 3. En el polígono Z3_R_16,

la incidencia alcanza el 18 %, explicado por el alto valor del suelo, lo que limita la viabilidad financiera del desarrollo. En polígonos con utilidades, la participación promedio de las obligaciones es del 4,97 %, con rangos entre 2,41 % y 7,78 %.

El gráfico ilustra la participación de las obligaciones urbanísticas dentro de los ingresos totales por ventas, desagregados por estrato, en relación con el área del lote de los proyectos. A mayor tamaño de la burbuja, mayor es la participación de las obligaciones urbanísticas respecto a los ingresos generados.

Figura 2-90. Burbujas de porcentaje de participación de las obligaciones urbanísticas en los ingresos por ventas totales cuando se considera área versus estrato para tratamientos urbanísticos de Consolidación 1 y 5 y Conservación 1 y 2.



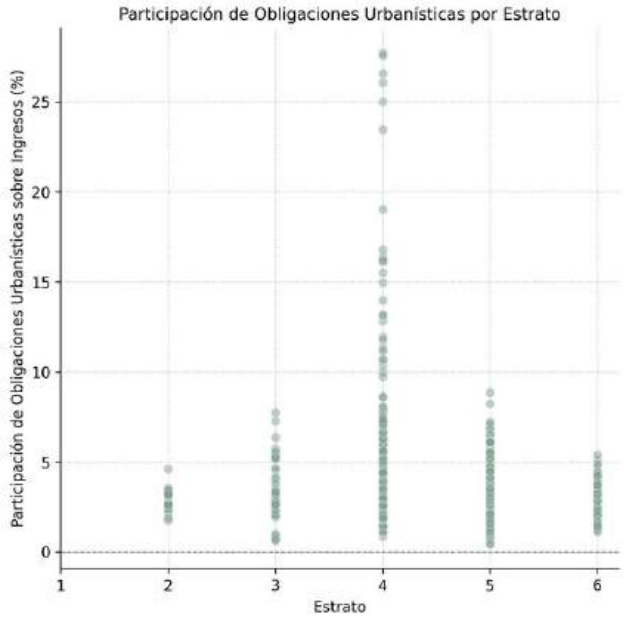
Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En los tratamientos urbanísticos predio a predio se identificó que, a medida que aumenta el estrato, también se incrementa el área promedio de los lotes y, de manera general, la participación de las obligaciones urbanísticas. No obstante, el estrato 6 constituye una excepción, registrando una participación de las obligaciones urbanísticas sobre las ventas del 3,80 %, valor inferior al observado en los estratos 4 y 5 (4,39% y 4,43%, respectivamente), aunque superior al de los estratos 1, 2 y 3 (0,37 %, 0,42 % y 2,84 %, en su orden). Asimismo, se evidencia que en lotes con áreas superiores a 2.000 m², el peso

promedio de las obligaciones urbanísticas alcanza el 4,68 %, mientras que en los lotes de menor dimensión dicho valor se reduce al 2,21 %.

El polígono que presenta una mayor participación de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos es el Z5_CN5_16 con 11,65 %, seguido del SA_CN4_17 con un 8,92 % y del Z6_C2_8 con un 8,10 %.

Figura 2-91. Burbujas de porcentaje de participación de las obligaciones urbanísticas en los ingresos por ventas totales cuando se considera área versus estrato para tratamientos urbanísticos de Renovación.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el tratamiento urbanístico de Renovación no se evidencia una relación ascendente entre el estrato y la participación de las obligaciones urbanísticas. De igual forma, no se presentan diferencias relevantes entre los lotes menores y mayores a 2.000 m², registrando los primeros una participación del 7,73 % y los segundos del 7,67 %. Los polígonos con mayor participación de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos corresponden a Z3_R_14, Z2_R_48 y Z6_R_35, con valores del 14,32 %, 14,14 % y 11,11 %, respectivamente. En contraste, los polígonos con menores participaciones son Z2_R_46, Z1_R_2 y Z1_R_6, con 1,92 %, 3,79 % y 4,20 %.

Utilidad de los proyectos a partir de la intensidad de usos propuesta

De los 18.208 proyectos simulados en tratamientos de Consolidación Niveles 1 a 5 y Conservación 3, el 53,98 % se ubica en Áreas de Baja Mixtura, 19,48 % en Áreas y Corredores de Media Mixtura, 0,47 % en Áreas de Actividad Económica en Transformación, 8,74 % en Centralidades con Predominancia Económica y 17,32 % en Centralidades y Corredores con Alta Mixtura. Excepto en Áreas Económicas en Transformación, todas las categorías con diferentes intensidades de vivienda y otros usos presentaron utilidades promedio sobre ventas entre 4 % y 7 %. En Media Mixtura, proyectos con 85 % de vivienda y 15 % de otros usos alcanzaron utilidades promedio del 25 %. En Áreas de Actividad Económica en Transformación sólo se visualizó el comportamiento de dos barrios altamente consolidados, donde el suelo al tener un alto valor como consecuencia de las actividades comerciales y productivas resulta en bajas utilidades al simular un proyecto inmobiliario.

En los Tratamientos de Consolidación 1 a 5, las utilidades netas oscilan entre el 5 % y el 9 %. Las pérdidas proyectadas en el Tratamiento de Conservación 3 se explican por las restricciones normativas de edificabilidad.

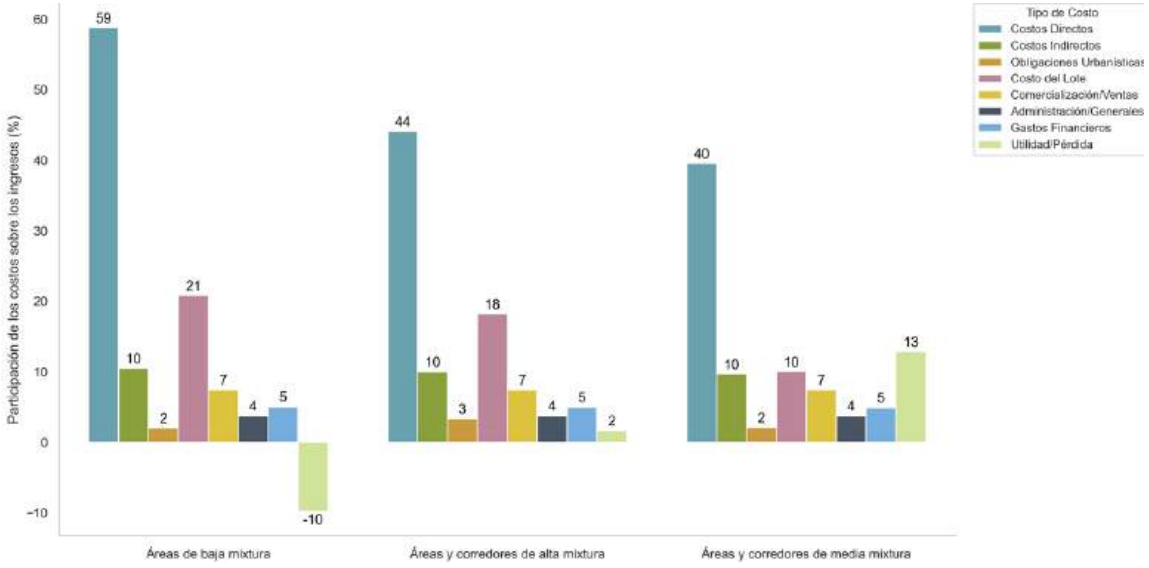
Respecto a la participación sobre las ventas de las obligaciones urbanísticas por rangos de porcentajes para los lotes con potencial de desarrollo con utilidades o perdidas, el DTS Tomo IVb encontró que en tratamientos urbanísticos predio a predio, el 98 % de los lotes con obligaciones urbanísticas de máximo el 5 % sobre ventas generan utilidad; el 93 % de los lotes con obligaciones urbanísticas mayeros al 5 % y menores o iguales al 10 % generan utilidad; el 71 % de los lotes con obligaciones urbanísticas mayeros al 10 % y menores o iguales al 20 % generan utilidad, presentándose pérdidas en los polígonos Z6_CN1_10 (Belén), Z6_CN1_6 (Rosales) y Z4_CN1_13 (Fátima). Para lotes con obligaciones urbanísticas mayores al 20 % siempre se generan pérdidas. El nivel óptimo de obligaciones se estima en 7,77 %, donde el 89 % de los proyectos presentan utilidades.

En lo referente al costo del lote, este representa en promedio, el 11 % de los ingresos por ventas.

La siguiente figura presenta la incidencia de los costos agrupados por categorías en los tratamientos urbanísticos con desarrollo predio a predio.



Figura 2-92. Participación de las categorías de costos sobre las ventas para tratamientos urbanísticos de Consolidación 1 y 5 y Conservación 1 y 2.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

De los 65.865 proyectos simulados en tratamientos de Consolidación Niveles 1 a 5 y Conservación 1 y 2, el 68,78 % se ubica en Áreas de Baja Mixtura, 17,04 % en Áreas y Corredores de Media Mixtura, 0,24 % en Áreas de Actividad Económica en Transformación, 3,28 % en Centralidades con Predominancia Económica y 10,65 % en Centralidades y Corredores con Alta Intensidad. La mayor utilidad se presenta en Media Mixtura con un promedio del 13,03 %, seguido de las áreas de actividad económica en transformación con un 12,16 %. Las centralidades con predominancia económica y las centralidades y corredores con alta intensidad logran un 3,63 % y 3,46 % respectivamente. Por el contrario, se generan pérdidas del 9,46% en las áreas de baja mixtura. Este resultado sugiere que la mayor participación de los otros usos en media y alta mixtura contribuye a elevar los niveles de utilidad, comparado con los proyectos en baja mixtura.

En la siguiente gráfica se observa la participación de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos por rango y el impacto de las obligaciones urbanísticas sobre la utilidad de los proyectos.

Tabla 2-105. Participación de las obligaciones urbanísticas por rangos de porcentajes para los lotes en Consolidación niveles 1 a 5 y Conservación 1 y 2.

Rango participación obligaciones urbanísticas en los ingresos totales	Número de lotes	Utilidad	Pérdida	Porcentaje de lotes que generan utilidad por rango de participación
(0%,5%)	59.025	28415	30610	48%
(5%10%)	6.442	2303	4139	36%
(10%,20%)	392	19	373	5%
(20%,40%)	6	0	6	0%
(40%,60%)	0	0	0	0%
(60%,80%)	0	0	0	0%
(80%,100%)	0	0	0	0%
Total	65.865	30.737	35.128	47%

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

De acuerdo a la tabla anterior, en los desarrollos lote a lote, cuando el peso de las obligaciones urbanísticas se encuentra entre el 0 % y el 5 %, el 48 % de los lotes genera utilidad. Cuando el peso de las obligaciones urbanísticas se encuentra entre el 5 % y el 10 %, el 36 % de los lotes genera utilidad, y cuando el peso de las obligaciones urbanísticas se encuentra entre el 10 % y el 20 %, el 5 % de los lotes genera utilidad. Los resultados corroboran la correlación entre las obligaciones urbanísticas y las utilidades, donde a menor participación de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos, mayor número de lotes que generan utilidad.

Tabla 2-106. Participación de las obligaciones urbanísticas por rangos de porcentajes para los lotes en Renovación.

Rango participación obligaciones urbanísticas en los ingresos totales	Número de uau	Utilidad	Pérdida	Porcentaje de uau por rango de participación
(0%,5%)	87	53	34	61%
(5%10%)	668	459	209	68%
(10%,20%)	45	7	38	16%
(20%,40%)	9	0	9	0%
(40%,60%)	0	0	0	0%
(60%,80%)	0	0	0	0%
(80%,100%)	0	0	0	0%
Total	**809**	**519**	**290**	**64%**

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

El 64,15 % de las UAU en tratamientos de renovación presentan utilidad, mientras que el 35,85 % restante presentan pérdidas. Se observa que en el 93,33 % de las UAU las obligaciones urbanísticas tienen un peso máximo de 10 % sobre las ventas totales.

Las 9 UAU con un peso de las obligaciones urbanísticas sobre las ventas superior al 20 % presentan pérdidas, mientras que de las 45 UAU que presentan un peso de las obligaciones urbanísticas entre el 10 % y el 20 %, 38 UAU, es decir el 84,44 %, presentan pérdida, por lo que se concluye que en las UAU cuyas obligaciones urbanísticas tengan un peso sobre las ventas superior al 10 % tenderán a generar pérdidas.

La siguiente tabla presenta para los lotes en tratamientos urbanísticos predio a predio, la participación de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos categorizadas tanto por rangos como por estratos:

Tabla 2-107. Obligaciones urbanísticas por estrato y porcentaje en tratamientos de consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2.

Estrato	(0%,5%)	(5%10%)	(10%,20%)	(20%,40%)	(40%,60%)	(60%,80%)	(80%,100%)	Mayores que 100%	MEDIA
1	2.030	19	0	2	0	0	0	0	0,37%
2	25.164	203	9	0	0	0	0	0	0,42%
3	20.181	2.113	315	4	0	0	0	0	2,84%
4	5.292	2.789	55	0	0	0	0	0	4,39%
5	6.019	1.281	13	0	0	0	0	0	4,43%
6	339	37	0	0	0	0	0	0	3,80%
Total	59.025	6.442	392	6	0	0	0	0	2,21%

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Se observa que 59.025 lotes presentan obligaciones urbanísticas entre 0 % y 5 % sobre las ventas, equivalente a un 89,62 % del total de lotes. Así mismo, 6.442 lotes presentan obligaciones urbanísticas con un peso entre el 5 % y el 10 % sobre las ventas, equivalente a un 9,78 % del total de lotes. Respecto al peso por estratos, el estrato 4 y 5 son los que mayor peso de obligaciones urbanísticas presentan con un 4,39 % y 4,43% respectivamente, mientras que los estratos con menor peso de obligaciones urbanísticas son el estrato 1 y 2 con pesos del 0,37 % y 0,42 % respectivamente.

En cuanto a los tratamientos urbanísticos que requieren plan parcial, la siguiente tabla presenta la participación de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos categorizadas tanto por rangos como por estratos:

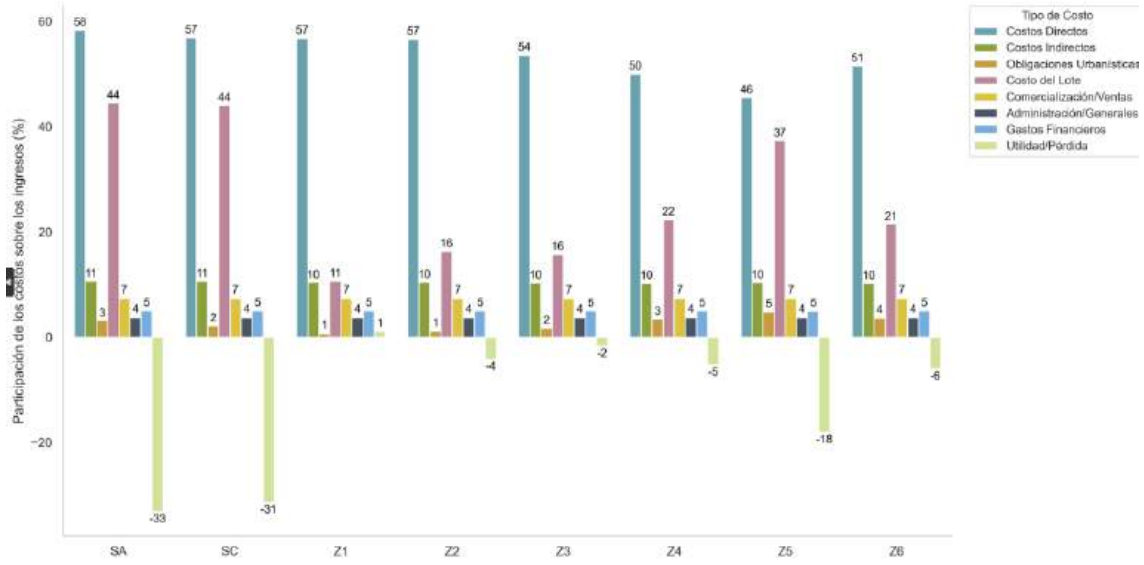
Tabla 2-108. Participación de las obligaciones urbanísticas por estratos y por rangos de porcentajes para tratamiento de Renovación.

Estrato	(0%,5%)	(5%10%)	(10%,20%)	(20%,40%)	(40%,60%)	(60%,80%)	(80%,100%)	Mayores que 100%	MEDIA
1	0	0	0	0	0	0	0	0	NA
2	27	8	0	0	0	0	0	0	4,39%
3	20	29	8	0	0	0	0	0	6,71%
4	22	253	26	9	0	0	0	0	8,42%
5	0	322	11	0	0	0	0	0	7,94%
6	18	56	0	0	0	0	0	0	5,76%
Total	**87**	**668**	**45**	**9**	**0**	**0**	**0**	**0**	**7,69%**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el estrato 2 y 6 el peso de las obligaciones urbanísticas no sobrepasa el rango del 10 %, lo que se refleja en las medias más bajas, del 4,39 % y 5,76 % respectivamente. El estrato que presenta la mayor media es el estrato con 4, con una media del 8,42 %. En este mismo estrato, algunas UAU presentan obligaciones con pesos significativamente más altos, alcanzando rangos entre el 20 % y 40 %, lo cual influye en el incremento de su promedio. Se destaca que el 85,04 % del total de UAU (668 UAU) tienen obligaciones urbanísticas con pesos sobre los ingresos entre el 5 % y el 10 %.

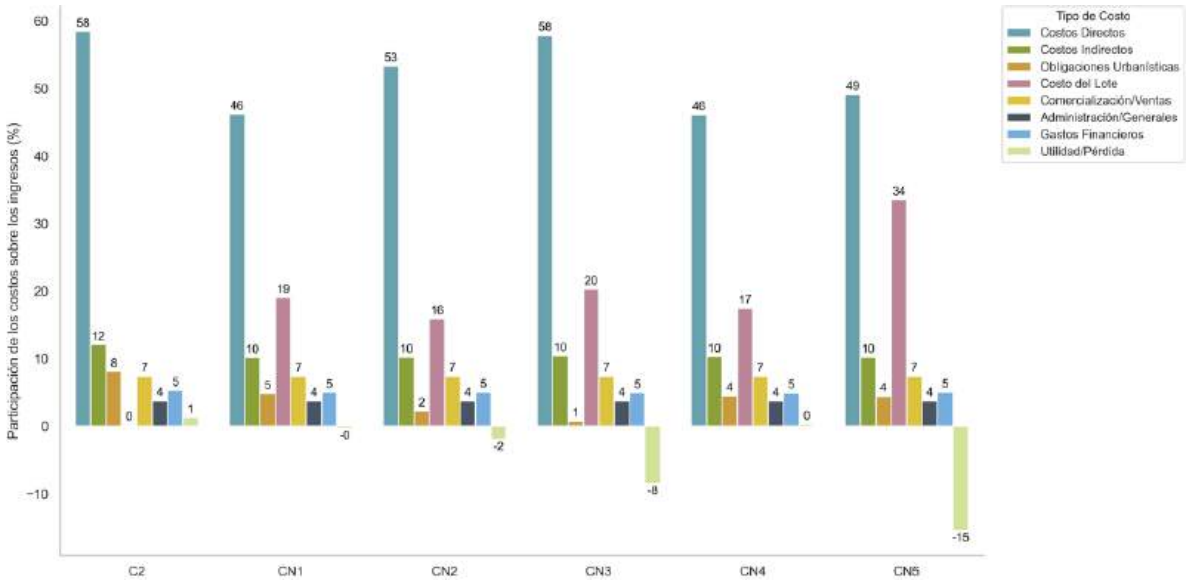
Figura 2-93. Participación de las categorías de costos sobre las ventas por zonas de la ciudad para tratamientos urbanísticos de Consolidación 1 y 5 y Conservación 1 y 2.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En el análisis del comportamiento de los proyectos agrupados por Zonas, las mayores utilidades se registran en la Zona 3 y la Zona 1, con márgenes del 1,32 % y 1,07 %, respectivamente, donde la participación del costo de los lotes corresponde al 13,63 % y 10,59 %. En contraste, las pérdidas más significativas se evidencian en San Cristóbal y San Antonio, con valores inferiores al -30 %, situación explicada por el elevado peso de los lotes, que alcanzan el 43,97 % y 44,42 %, respectivamente.

Figura 2-94. Participación de los diferentes costos sobre las ventas por tratamientos urbanísticos de Consolidación 1 y 5 y Conservación 2.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En el caso de los tratamientos de Consolidación, el análisis evidencia que en Consolidación 4 se obtiene el mayor margen de utilidad, equivalente al 5,04 %, mientras que la pérdida más alta corresponde a Consolidación 5, con un margen negativo del -14,81 %. Este resultado se explica principalmente por la elevada participación del costo del lote, que alcanza el 32,97 %. En cuanto a las obligaciones urbanísticas, se concluye que su incidencia en las pérdidas no es determinante, dado que su participación se sitúa en 4,71 % en los proyectos de Consolidación 5 que registran resultados negativos, conforme se detalla en la tabla siguiente.

Tabla 2-109. Promedio de utilidad o pérdida y participación de los costos en los ingresos por ventas totales por tratamientos.

TRATAMIENTO	UTILIDAD	PÉRDIDA	CD UTILIDAD	CD PÉRDIDA	CL UTILIDAD	CL PÉRDIDA	OU UTILIDAD	OU PÉRDIDA
C1	12,51%	-6,77%	43,31%	44,36%	6,16%	33,56%	2,53%	2,59%
C2	1,26%	0,00%	58,43%	0,00%	0,17%	0,00%	8,10%	0,00%
CN1	7,09%	-9,39%	43,73%	48,96%	11,90%	28,03%	4,55%	5,24%
CN2	9,67%	-13,27%	48,09%	58,61%	6,25%	25,02%	1,95%	2,57%
CN3	11,00%	-18,40%	47,46%	63,27%	6,19%	27,41%	0,81%	0,70%
CN4	13,19%	-17,57%	40,75%	51,92%	6,94%	32,93%	3,14%	5,72%
CN5	7,07%	-23,78%	44,89%	50,64%	11,52%	41,76%	3,62%	4,71%
R	3,28%	-21,62%	42,99%	49,41%	14,12%	32,88%	7,06%	8,81%

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

La tabla anterior permite identificar las rentabilidades promedio por tratamiento, diferenciando los escenarios en los que los proyectos registran utilidad y aquellos en los que generan pérdida. En el caso de Consolidación 4, si bien la utilidad promedio general es del 5,04% como se indicó previamente, cuando los proyectos resultan rentables el promedio asciende al 13,19%, mientras que, en los casos con pérdidas, el promedio desciende al -17,57%. Este comportamiento permite concluir que, incluso en tratamientos cuya rentabilidad promedio global es negativa, existen proyectos que alcanzan resultados positivos.

Promedio de utilidad o pérdida y participación de los costos en los ingresos por ventas totales por tratamientos, y por Áreas de intervención y Ámbitos de Ladera

De un total de 163 polígonos analizados, 32 presentaron pérdidas netas promedio por polígono del -9,75 %. En contraste, los 131 polígonos restantes registraron utilidades netas promedio del 7,86 %. Respecto a los tratamientos urbanísticos con plan parcial, en la categoría Residencial Predominante, las utilidades netas promedian apenas un 3 %, registrándose pérdidas promedio del -14,74 % en los polígonos Z5_D_2, SA_D_9, SA_D_8, Z3_D_1 y SA_DE_5. En contraste, en Áreas y Corredores de Alta Mixtura, las utilidades netas oscilan entre el 11 % y el 14 %, con un promedio de 12,3 %; no obstante, el polígono Z3_R_16 presenta una pérdida del -7 %.

Las obligaciones urbanísticas representan en promedio el 5,6 % de los ingresos por ventas en todas las categorías, mientras que el costo del lote participa con un 10 %.

En los polígonos simulados de las AIE Río Norte, Río Centro y Río Sur, las utilidades netas promedio alcanzan el 13 %, 12 % y 13 %, respectivamente.

En el MEDBorde Suroriental se registran las mayores pérdidas netas promedio del -31 %, asociadas principalmente a los polígonos Z5_D_2 y Z3_D_1, como resultado del sobre costo del suelo.

A continuación, se presenta por subámbitos la participación de los costos directos, del costo del lote y de la utilidad o pérdida sobre el total de los ingresos por ventas.

Tabla 2-110. Promedio de utilidad o pérdida y participación de los costos en los ingresos por ventas totales por subámbitos.

SUBAMBITO	UTILIDAD	PÉRDIDA	CD UTILIDAD	CD PÉRDIDA	CL UTILIDAD	CL PÉRDIDA	OU UTILIDAD	OU PÉRDIDA
La Iguana	9,89%	-26,94%	41,01%	58,08%	12,00%	39,24%	3,09%	2,51%
Ladera Noroccidental	9,81%	-10,78%	49,64%	60,83%	4,84%	21,64%	1,56%	1,21%
Ladera Nororiental	9,95%	-8,49%	50,11%	63,25%	4,82%	17,32%	0,92%	0,61%
Ladera Suroccidental	6,89%	-12,55%	44,85%	51,55%	11,55%	29,27%	4,16%	4,79%
Ladera Suroriental	13,59%	-21,28%	41,34%	54,61%	6,79%	35,69%	2,25%	4,02%
San Antonio de Prado	15,68%	-23,81%	36,79%	60,49%	9,40%	34,46%	1,38%	2,09%
Santa Elena	11,53%	-14,63%	45,20%	61,65%	7,08%	24,24%	1,40%	1,67%
MED Borde Noroccidental	10,81%	-23,11%	48,40%	65,28%	5,77%	30,83%	0,59%	0,07%
MED Borde Nororiental	8,44%	-2,58%	50,59%	50,59%	6,44%	24,48%	1,16%	0,00%
MED Borde San Antonio de Prado	15,85%	-37,30%	34,89%	59,47%	11,56%	47,66%	1,19%	3,31%
MED Borde Suroccidental	14,05%	-20,78%	38,28%	62,22%	10,42%	30,71%	1,49%	0,99%
MED Borde Suroriental	3,56%	-87,11%	50,13%	60,12%	5,88%	93,96%	7,87%	6,14%
Rio Centro	2,72%	-4,85%	43,68%	43,98%	13,67%	19,95%	7,07%	10,99%
Rio Norte	5,89%	-45,84%	44,83%	57,80%	10,57%	49,39%	4,36%	6,01%
Rio Sur	2,65%	-6,10%	41,62%	43,65%	16,02%	23,80%	7,34%	7,75%

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En el Subámbito Río Sur, los proyectos con utilidades registran márgenes en el rango de [0,10 %, 7,04 %], mientras que aquellos con pérdidas se sitúan entre [-1,19 %, -10,12 %,]. En la estructura de costos frente a los ingresos, cuando el proyecto arroja utilidad, los costos directos representan el 41,62 %, el costo del lote el 16,02 % y las obligaciones urbanísticas el 7,34 %. En escenarios de pérdida, estas participaciones aumentan a 43,65 %, 23,80 % y 7,75 %, respectivamente.

En el Subámbito Río Centro, los proyectos con utilidades presentan márgenes de [0,74 %, 5,33 %], mientras que las pérdidas oscilan entre [-0,05 %, -12,80 %]. Respecto a la composición de costos frente a ingresos, cuando existe utilidad, los costos directos equivalen al 43,68 %, el costo del lote al 13,67 % y las obligaciones urbanísticas al 7, 07 %. En contraste, cuando se generan pérdidas, la participación de estos conceptos asciende a 43,98%, 19,95 % y 10,99 %, respectivamente.

En el Subámbito Río Norte, los proyectos que generan utilidades registran márgenes entre [1,05 %, 10,27 %], mientras que las pérdidas oscilan entre [-2,49 %, -235,61 %]. En la composición de los costos frente a ingresos, cuando existe utilidad, los costos directos representan el 44,83 %, el costo del lote el 10,57 % y las obligaciones urbanísticas el

4,36 %. En contraste, cuando se generan pérdidas, las proporciones de estos conceptos ascienden a 57,80 %, 49,39 % y 6, 01 %, respectivamente. El caso más extremo corresponde al polígono Z1_R_1, cuya pérdida es del 235,61 % explicado por el alto costo del lote.

En términos generales, el análisis de los porcentajes de utilidad en las Áreas de Intervención Estratégica permite evidenciar que los Subámbitos Río Norte, Río Centro y Río Sur, junto con el Ámbito Borde Suroriental, concentran los proyectos con los niveles de utilidad promedio más bajos, sin superar el 6,00 %. En contraste, en el resto de la ciudad las utilidades promedio se sitúan en un rango comprendido entre el 6,89 % y el 15,85 %.

A continuación, para los tratamientos urbanísticos que requieren plan parcial, Se presenta por polígono la participación de los costos directos, el costo del lote y las obligaciones urbanísticas respecto al total de los ingresos por ventas. Es relevante precisar que, en el caso específico del costo del suelo asociado a las cesiones para espacio público y vías, este ya fue incorporado dentro del CL (costo del lote). En consecuencia, la participación de las obligaciones urbanísticas resulta inferior en comparación con los apartados en los que dichas obligaciones fueron analizadas de manera independiente.

Tabla 2-111. Promedio de utilidad o pérdida y participación de los costos en los ingresos por ventas totales para los polígonos en Renovación.

POLÍGONO	UTILIDAD	PÉRDIDA	CD UTILIDAD	CD PÉRDIDA	CL UTILIDAD	CL PÉRDIDA	OU UTILIDAD	OU PÉRDIDA
Z3_R_21	4,67%	-32,86%	41,17%	41,15%	15,43%	55,24%	7,52%	7,54%
Z5_R_26	4,90%	-27,35%	40,86%	41,02%	16,23%	50,40%	5,69%	5,92%
Z5_R_22	6,86%	-25,84%	41,15%	42,47%	11,58%	46,60%	8,75%	8,25%
Z6_R_30	3,80%	-6,69%	41,59%	41,73%	16,67%	28,89%	8,34%	8,13%
Z6_R_29	8,22%	-25,68%	41,63%	41,31%	9,96%	48,50%	7,91%	7,70%
Z6_R_28	4,71%	-3,68%	41,61%	41,86%	15,24%	25,28%	6,98%	6,89%
Z6_R_47	2,63%	-11,95%	45,40%	45,94%	15,30%	28,65%	7,85%	8,07%
Z5_R_25	6,25%	-7,21%	41,57%	41,57%	12,77%	26,98%	6,67%	7,43%
Z6_R_31	4,78%	-22,05%	41,55%	41,75%	15,23%	44,62%	7,47%	7,21%
Z6_R_32	3,71%	-4,08%	41,40%	41,81%	16,72%	26,49%	8,26%	8,50%
Z5_R_27	7,29%	-10,69%	40,93%	41,00%	11,94%	33,11%	5,72%	5,99%
Z6_R_34	1,75%	-13,84%	44,56%	46,10%	16,44%	31,14%	7,30%	7,92%
Z6_R_33	2,81%	-13,05%	46,06%	45,38%	12,60%	30,33%	7,94%	8,99%
Z5_R_24	2,89%	-3,29%	41,57%	41,73%	17,93%	24,23%	8,44%	8,28%

Z3_R_18	7,23%	-25,60%	40,89%	41,09%	10,56%	44,61%	8,19%	8,83%
Z3_R_19	6,75%	-0,33%	40,95%	40,95%	12,46%	23,83%	7,02%	7,05%
Z2_R_43	5,69%	-21,36%	45,20%	45,66%	9,96%	39,08%	6,65%	7,12%
Z2_R_44	3,66%	-9,14%	45,22%	46,21%	12,70%	24,46%	6,30%	6,96%
Z3_R_13	3,11%	-14,75%	44,33%	44,37%	12,28%	28,75%	8,67%	10,88%
Z4_R_38	7,99%	-135,61%	41,57%	41,83%	8,75%	151,85%	10,11%	11,48%
Z6_R_35	0,43%	-12,48%	46,46%	46,53%	16,73%	25,91%	10,47%	11,20%
Z3_R_14	1,98%	-24,31%	44,22%	44,34%	13,35%	33,07%	9,57%	16,11%
Z3_R_11	6,12%	-26,12%	43,81%	43,77%	11,58%	47,31%	5,29%	5,49%
Z3_R_12	5,17%	-11,76%	43,60%	43,98%	13,23%	31,49%	5,49%	5,70%
Z1_R_10	3,60%	-11,60%	47,85%	46,69%	9,55%	26,14%	6,25%	9,37%
Z1_R_1		-243,09%		62,81%		243,67%		4,63%
Z1_R_2		-47,91%		61,65%		50,04%		3,79%
Z1_R_3		-30,89%		62,05%		32,48%		4,34%
Z1_R_4		-62,49%		62,62%		62,51%		5,74%
Z1_R_5		-24,13%		61,79%		26,01%		4,24%
Z1_R_6		-121,38%		62,11%		122,94%		4,20%
Z1_R_8	2,96%	-1,57%	47,24%	47,35%	13,05%	18,03%	4,18%	4,55%
Z2_R_45	8,70%		45,73%		6,40%		5,27%	
Z2_R_46	11,60%		42,56%		7,46%		1,92%	
Z2_R_48		-4,58%		52,44%		8,29%		14,14%
Z2_R_49	2,85%	-25,57%	50,20%	50,20%	6,93%	35,66%	7,47%	8,76%
Promedio	4,93%	-31,26%	43,48%	47,16%	12,72%	46,37%	7,16%	7,69%

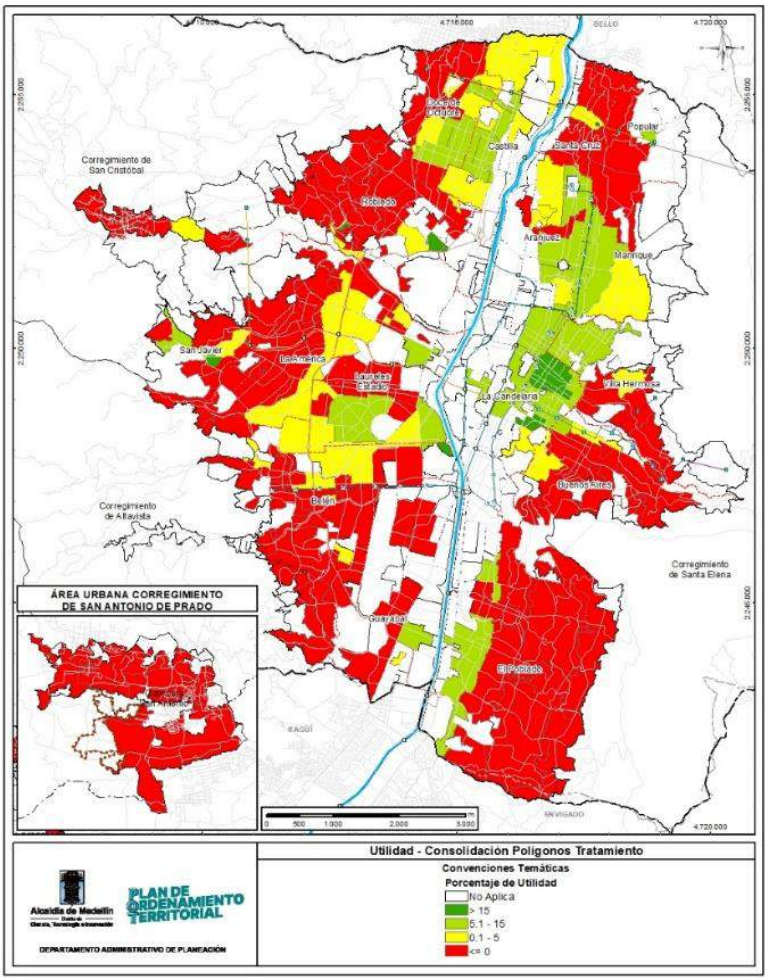
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Con relación al peso de los costos directos en las ventas totales, estos representan en promedio el 43,48 % cuando se generan utilidades y el 47,16 % cuando se generan pérdidas. Respecto al peso del lote en las ventas totales, estos representan en promedio el 12,72 % cuando se generan utilidades y el 46,37 % cuando se generan pérdidas. Finalmente, en cuanto al peso de las obligaciones urbanísticas, su peso es en promedio de 7,16 % cuando la UAU presenta utilidad y de 7,69 % cuando la UAU presenta pérdida.

Las dos siguientes figuras identifican, los márgenes de utilidad o pérdida acumulados por polígono de tratamiento. En la representación gráfica, el color rojo corresponde a proyectos con utilidades sobre ventas inferiores a 0%. El verde claro señala proyectos con utilidades entre 0% y 5%, mientras que el verde medio identifica utilidades en el rango de 5,1 % a

15 %. Finalmente, el verde oliva (oscuro) refleja polígonos en los que los proyectos con potencial de desarrollo alcanzan utilidades superiores al 15 %.

Figura 2-95. Porcentaje de Utilidad o Pérdida netas sobre ventas para tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 a 5 y conservación 1 y 2.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

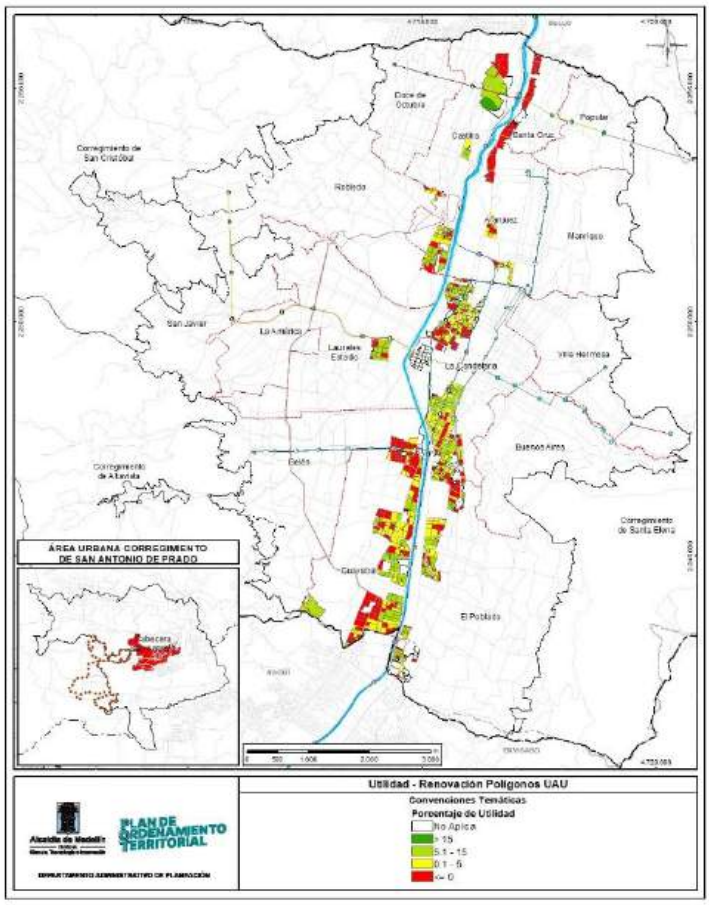
En los tratamientos urbanísticos predio a predio, en total 35.128 lotes presentan pérdida, lo que equivale al 53,33% del total de lotes con potencial de desarrollo. Por su parte, 11.915 lotes equivalentes al 18,09 %, presentan porcentajes de utilidad entre el 0 % al 5 %, 9.896 lotes alcanzan porcentajes de utilidad entre el 5 % al 15 % y 8.926 lotes equivalentes al 20,98 %, presentan porcentajes de utilidad superiores al 15 %. Los altos márgenes observados en este último grupo se explican principalmente por el bajo peso del lote respecto a los ingresos por ventas.

Al focalizar el análisis únicamente en los proyectos, cuyo peso sobre las ventas supera el 12 %, se evidencia que el 86,20 % de ellos presentan pérdidas, el 8,32 % obtiene márgenes entre 0 % y 5 %, el 5,28 % registra utilidades entre 5 % y 15 %; y solo el 0,20 % alcanza porcentajes superiores al 15 %.

Respecto a los desarrollos en los polígonos de renovación urbanos adoptados con los macroproyectos para las áreas de intervención del río tratamientos de renovación, se identifican 290 UAU con resultados negativos. Asimismo, 266 UAU registran márgenes de utilidad en el rango de 0 % a 5 %, 252 UAU alcanzan utilidades entre 5 % y 15 % y únicamente una UAU reporta un margen superior al 15 %.



Figura 2-96. Porcentaje de Utilidad o Pérdida netas sobre ventas para tratamientos urbanísticos de Renovación.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Número de lotes con potencial de desarrollo con utilidades o pérdidas por estrato

La siguiente tabla expone la distribución por estrato de los lotes en tratamientos urbanísticos predio a predio, categorizándolos entre los que generan utilidades y los que generan pérdidas.

Tabla 2-112. Número de lotes con potencial de desarrollo con utilidades o pérdidas por estrato para tratamientos urbanísticos de consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2.

Estrato	NÚMERO LOTES CON POTENCIAL DE DESARROLLO	UTILIDAD	PÉRDIDA	PORCENTAJE DE LOTES CON UTILIDAD POR ESTRATO
1	2.051	347	1.704	16,92%
2	25.376	9.070	16.306	35,74%
3	22.613	11.559	11.054	51,12%
4	8.136	4.712	3.424	57,92%
5	7.313	4.904	2.409	67,06%
6	376	145	231	38,56%
Total	**65.865**	**30.737**	**35.128**	**46,67%**

Fuente: Modelo Multipropósito 2025.

El estrato 1 concentra la mayor proporción de lotes con pérdida, alcanzando el 16,92 % del total de este estrato. En contraste, el estrato 5 es el que concentra la mayor proporción de lotes con utilidad, con un 67,06 %. En términos absolutos, el estrato 3 concentra el mayor número de lotes con utilidad, con 11.559 lotes con esta característica, mientras que el estrato 6 con 145 lotes es el que presenta menor número de lotes con utilidad.

La siguiente tabla presenta para los tratamientos urbanísticos que requieren plan parcial, la distribución de UAU por estrato categorizándolas entre las que generan utilidades y las que generan pérdidas.

Tabla 2-113. Número de lotes con potencial de desarrollo con utilidades o pérdidas por estrato para los lotes en Renovación.

Estrato	NÚMERO UAU	UTILIDAD	PÉRDIDA	PORCENTAJE DE UAU CON UTILIDAD POR ESTRATO
1	0	0	0	NA
2	35	0	35	0%
3	57	41	16	72%
4	310	172	138	55%
5	333	248	85	74%
6	74	58	16	78%
Total	**809**	**519**	**290**	**64%**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Se observa que en las UAU ubicadas en el estrato 2, siempre se presentan pérdidas, mientras que en cada uno de los estratos 3, 4, 5 y 6 se presentan utilidades en al menos el 55 % de las UAU, siendo el estrato 6 el que presenta mayor porcentaje de UAU con utilidad.

Relación del índice de construcción normativo sobre la utilidad o pérdida

La tabla expone la participación del costo del suelo dentro de los ingresos del proyecto, diferenciada según el resultado financiero (utilidad o pérdida) y en función de los distintos índices de construcción aplicados

Tabla 2-114. Relación del índice de construcción con la participación del lote en los ingresos para tratamiento de Renovación.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO LOTES	LOTES CON UTILIDAD	LOTES CON PÉRDIDA	PARTIP. COSTO LOTE UTILIDAD	PARTIP. COSTO LOTE PÉRDIDA	PROMEDIO TOTAL PARTIP. LOTE EN LOS INGRESOS
0,6	28	1	27	5.88%	100.67%	97.28%
0,8	1	0	1	—	0.99%	0.99%
1,2	221	56	165	9.06%	53.2%	42.02%
1,4	360	81	279	10.15%	43.4%	35.92%
1,6	89	23	66	15.32%	34.49%	29.54%
1,7	268	42	226	15.19%	39.16%	35.4%
1,8	115	39	76	8.31%	37.93%	27.88%
2,0	190	49	141	13.12%	35.73%	29.9%
2,1	4.468	1873	2595	10.5%	30.28%	21.99%
2,2	37	19	18	12.99%	26.16%	19.39%
2,5	5.025	2238	2787	11.77%	26.43%	19.9%
2,6	2.342	1399	943	12.55%	27.61%	18.61%
2,7	2.552	1560	992	12.52%	26.59%	17.99%
2,8	1.709	1034	675	12.54%	28.76%	19.54%
3,0	1.112	896	216	6.49%	23.29%	9.76%

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En los lotes sujetos a tratamientos urbanísticos predio a predio, se evidencia que el peso relativo del suelo dentro de los ingresos del proyecto presenta una tendencia decreciente a medida que se incrementa el índice de construcción, independientemente de que el resultado financiero sea de utilidad o de pérdida.

De igual manera, se identifica una relación inversa entre el índice de construcción y la probabilidad de pérdida: a menores valores del índice de construcción, una mayor proporción de lotes registra resultados negativos. Mientras que, a mayores valores del índice de construcción, se incrementa la proporción de lotes con resultados positivos.

En términos cuantitativos, cuando el índice de construcción es inferior a 2,0, únicamente el 22,37 % de los lotes generan utilidad, mientras que con índices superiores a 2,5, este

porcentaje asciende al 63,37 %. Finalmente, el análisis específico del índice de construcción de referencia muestra que el 80,57 % de los lotes alcanzan niveles de utilidad.

Tabla 2-115. Relación del índice de construcción con la participación del lote en los ingresos en tratamiento de renovación.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO UAU	UAU CON UTILIDAD	UAU CON PÉRDIDA	PARTIP. COSTO LOTE UTILIDAD	PARTIP. COSTO LOTE PÉRDIDA	PROMEDIO TOTAL PARTIP. LOTE EN LOS INGRESOS
1,2	3	0	3		31,92%	31,92%
1,3	2	0	2		98,32%	98,32%
1,4	6	2	4	18,96%	24,57%	22,70%
1,5	2	0	2		29,10%	29,10%
1,6	1	0	1		51,78%	51,78%
1,7	5	0	5		41,56%	41,56%
1,8	4	1	3	14,07%	49,24%	40,45%
1,9	14	4	10	17,85%	22,73%	21,34%
2,0	10	5	5	12,35%	36,72%	24,54%
2,1	8	4	4	17,13%	25,92%	21,52%
2,2	43	14	29	15,05%	65,64%	49,17%
2,3	55	28	27	17,24%	40,27%	28,55%
2,4	19	10	9	18,79%	40,73%	29,18%
2,5	49	35	14	14,57%	31,88%	19,51%
2,6	31	15	16	13,48%	45,16%	29,83%
2,7	12	10	2	14,02%	62,13%	22,04%
2,8	13	8	5	11,79%	28,20%	18,10%
2,9	19	15	4	12,32%	34,63%	17,02%
3,0	32	26	6	12,80%	30,48%	16,12%
3,1	19	14	5	12,86%	34,17%	18,47%
3,2	28	19	9	10,71%	35,17%	18,57%
3,3	18	14	4	13,61%	37,17%	18,85%
3,4	25	11	14	13,40%	30,11%	22,76%
3,5	58	26	32	14,05%	32,86%	24,43%
3,6	8	3	5	10,23%	22,37%	17,82%
3,7	2	2	0	9,86%		9,86%
3,8	19	15	4	13,52%	118,61%	35,65%
3,9	87	71	16	11,54%	31,25%	15,17%
4,0	7	6	1	11,42%	27,44%	13,71%
4,1	76	64	12	13,72%	30,62%	16,39%
4,2	12	6	6	11,31%	30,09%	20,70%
4,3	13	4	9	13,10%	32,83%	26,76%
4,4	3	3	0	10,15%		10,15%
4,5	3	2	1	9,01%	78,45%	32,16%

4,6	2	2	0	6,43%		6,43%
4,7	8	7	1	10,56%	28,05%	12,75%
4,8	11	10	1	12,66%	27,33%	13,99%
4,9	10	10	0	11,26%		11,26%
5,0	19	18	1	11,27%	22,54%	11,86%
5,1	4	4	0	10,27%		10,27%
5,2	6	4	2	8,58%	16,43%	11,20%
5,3	2	2	0	15,48%		15,48%
5,4	10	10	0	10,42%		10,42%
5,5	0	0	0			
5,6	0	0	0			
5,7	1	1	0	15,40%		15,40%
5,8	4	3	1	9,30%	27,02%	13,73%
5,9	5	1	4	6,79%	7,56%	7,40%
6,0	1	0	1		6,41%	6,41%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el tratamiento de renovación se evidencia que, con índices de construcción inferiores a 2,0, la utilidad tiende a ser negativa, dado que de un total de 37 UAU únicamente el 18,91 % registra resultados positivos. En contraste, con índices de construcción superiores a 3,0, el porcentaje de UAU con utilidad asciende al 72,61 %.

Asimismo, los resultados permiten inferir que el peso relativo del lote, tanto en escenarios con utilidad como en aquellos con pérdida, presenta una tendencia decreciente conforme aumenta el índice de construcción.

Finalmente, cuando el índice de construcción es igual o superior a 4,0, la utilidad se manifiesta predominantemente positiva, donde el 79,69 % de las UAU presentan utilidad.

Resultados para el escenario N° 2. Aprovechamientos Adicionales

El segundo escenario tiene como objetivo determinar el margen de las utilidades netas y la participación de las obligaciones urbanísticas en los ingresos por ventas, para los polígonos con aprovechamientos adicionales, simulando la totalidad de los aprovechamientos adicionales propuestos y conservando la misma mixtura de usos del primer escenario.

Los polígonos en los que aplican los aprovechamientos adicionales en tratamientos de Consolidación Nivel 1, 2 y 4 son: Z3_CN2_16, Z3_CN2_18, Z4_CN1_12, Z4_CN1_13, Z4_CN1_14, Z4_CN1_15, Z4_CN1_18, Z4_CN1_25, Z4_CN1_27, Z4_CN4_12, Z6_CN1_8 y Z6_CN2_35.

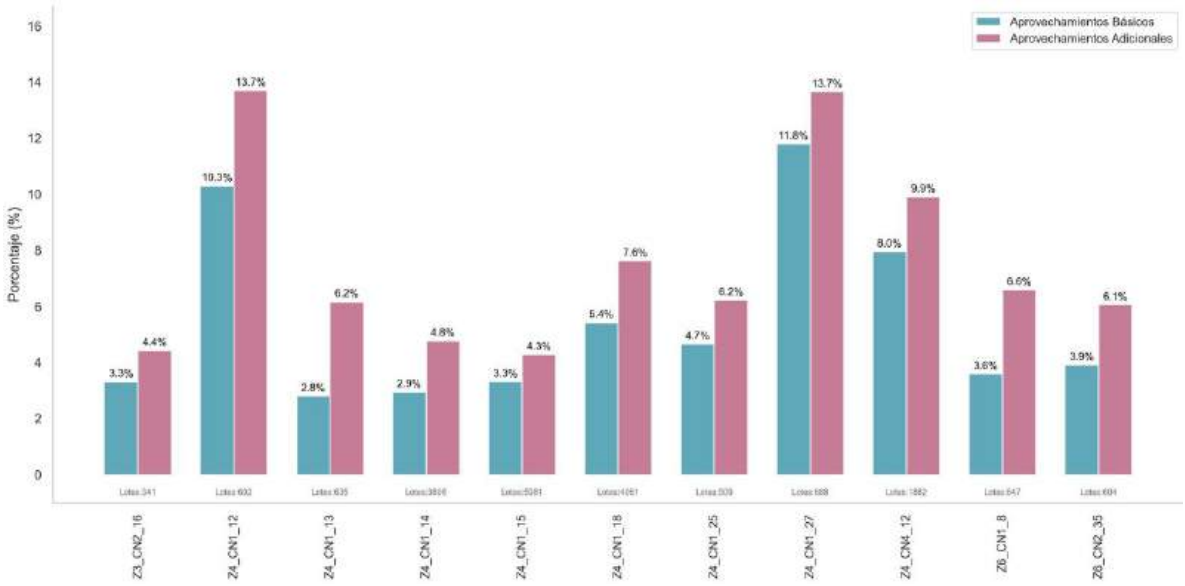
En los lotes que presentaron utilidades con aprovechamientos básicos, se generó un incremento promedio en el margen de utilidad de 22,38 puntos porcentuales con los aprovechamientos adicionales, lo que sugería que el instrumento era efectivo para viabilizar los proyectos.

Respecto a las obligaciones urbanísticas, no se evidenció una disminución porcentual promedio significativa con aprovechamientos adicionales frente a los aprovechamientos básicos.

En los tratamientos urbanísticos que requieren plan parcial, se presentó un mayor margen de utilidad en el escenario con aprovechamientos adicionales frente al escenario con aprovechamientos básicos. Las diferencias más relevantes se concentraron en polígonos con mayores áreas de intervención.

La siguiente grafica presenta la participación de las utilidades sobre los ingresos en tratamientos urbanísticos predio a predio para el escenario con aprovechamientos básicos comparado con el escenario con aprovechamientos adicionales.

Figura 2-97. Utilidades promedio con los aprovechamientos básicos versus los adicionales para tratamientos urbanísticos de consolidación Nivel 1 a 5 y Conservación 1 y 2.

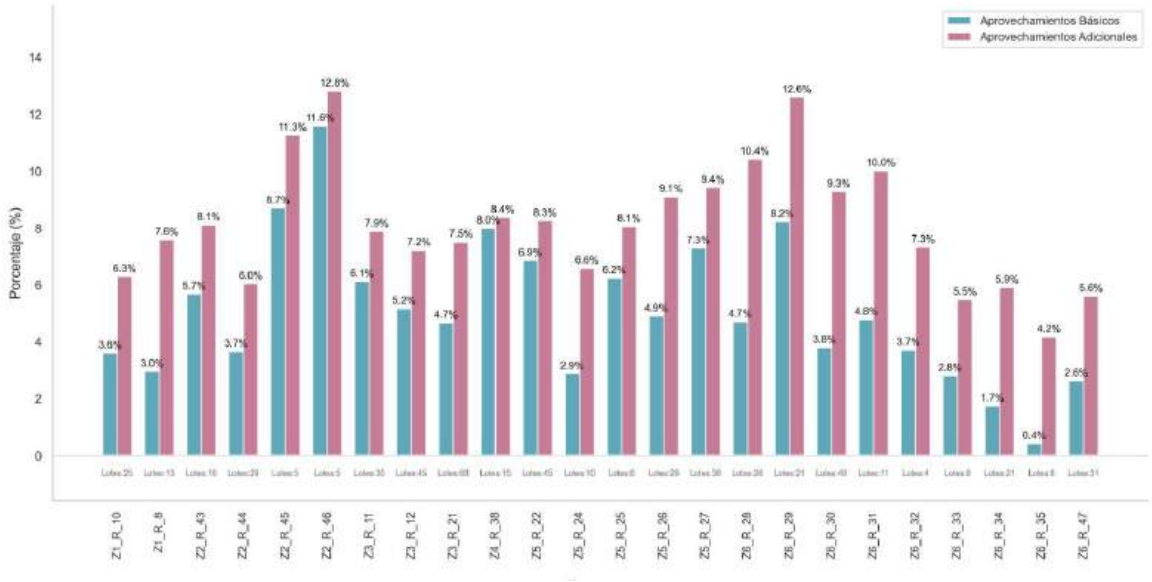


Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Se observa en la gráfica que para los polígonos en tratamientos urbanísticos predio a predio se genera un margen de utilidad adicional promedio de 2,50 %.

La siguiente grafica presenta la participación de las utilidades sobre los ingresos en los tratamientos urbanísticos que requieren plan parcial.

Figura 2-98. Utilidades promedio con los aprovechamientos básicos versus los adicionales para tratamiento de Renovación.

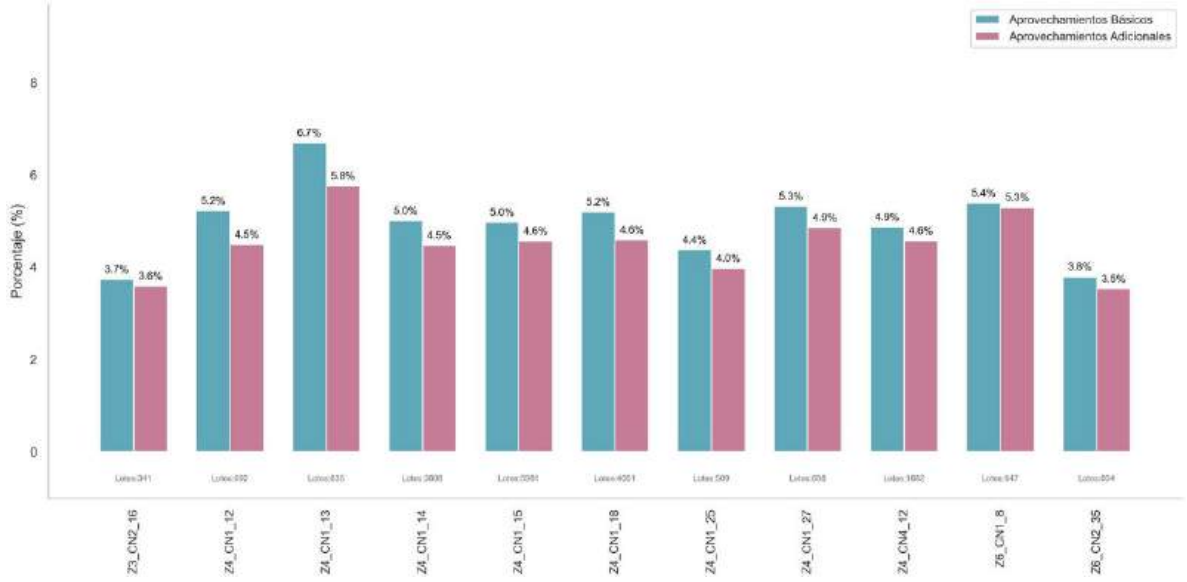


Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

El uso de los aprovechamientos adicionales en los polígonos en renovación habilitados para la aplicación de este instrumento, produce un margen de utilidad adicional promedio de 7,79%, lo que confirma la relevancia de su implementación.

En relación con el peso promedio de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos en los tratamientos urbanísticos predio a predio, se presenta la siguiente gráfica:

Figura 2-99. Obligaciones urbanísticas sobre ventas promedios con los aprovechamientos básicos versus los adicionales para tratamientos urbanísticos de Consolidación Nivel 1 y 5 y Conservación 1 y 2.

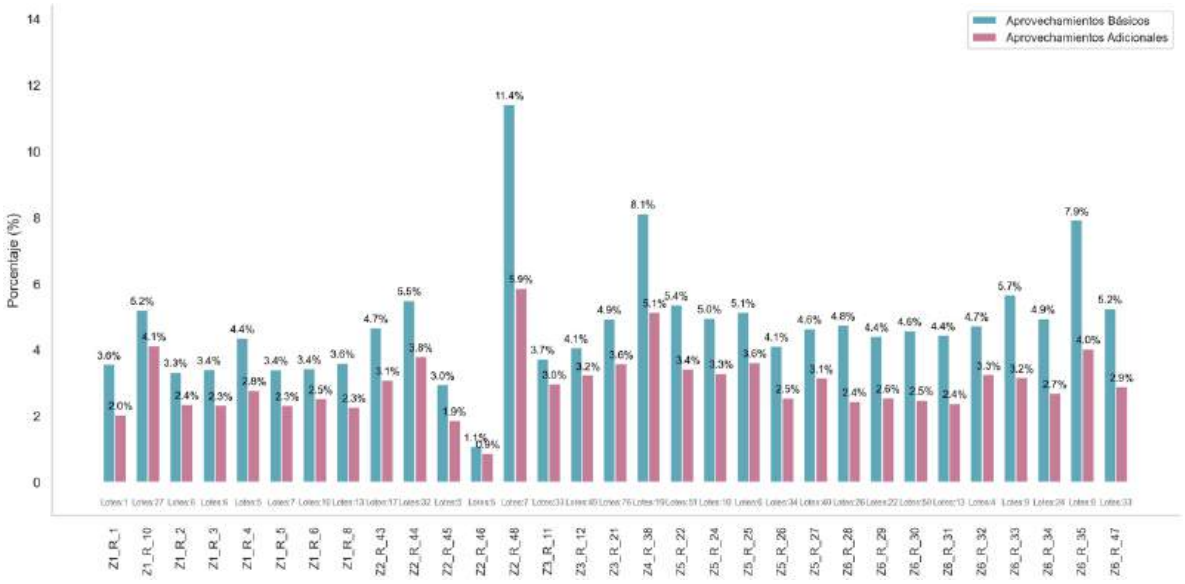


Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Los datos obtenidos a partir de la gráfica muestran que, en los 12 polígonos con tratamientos urbanísticos bajo la modalidad predio a predio, el peso de las obligaciones urbanísticas se reduce en 0,77 % cuando el proyecto incorpora el uso de los aprovechamientos adicionales.

La siguiente grafica muestra el peso promedio de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos en los tratamientos urbanísticos que requieren plan parcial.

Figura 2-100. Obligaciones urbanísticas sobre ventas promedios con los aprovechamientos básicos versus los adicionales para tratamiento de Renovación.



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

El uso de los aprovechamientos adicionales en los polígonos en renovación habilitados para la aplicación de este instrumento conduce a una disminución promedio de 1,60 % en el peso de las obligaciones urbanísticas sobre los ingresos.

2.2.4.3 Aprovechamientos y obligaciones urbanas (9.6)

El objetivo general de la revisión de los Aprovechamientos Urbanísticos consiste en revisar la concreción de los aprovechamientos urbanísticos asignados por el Acuerdo 48 de 2014 a la luz de los datos actualizados del Modelo Multipropósito – Módulo de Capacidad de Soporte y Simulaciones Financieras –, atendiendo el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Para lo cual es de vital importancia la entrega de los productos contratados a la universidad EAFIT.

Como objetivos específicos se propone evaluar la efectividad en la consolidación de las franjas de densidad habitacional definidas por el AMVA como determinantes de planificación e incorporadas en el Acuerdo 48 de 2014; evaluar la concreción del potencial edificatorio en las áreas de intervención del río, borde, transversalidades, y en el ámbito de ladera; así como ajustar los aprovechamientos urbanísticos cuando corresponda, acorde con los resultados de la Capacidad de Soporte del Modelo Multipropósito, teniendo en

cuenta las expectativas de crecimiento de la población y las condiciones de habitabilidad de los sectores, las ventajas comparativas por condiciones naturales, de localización o de dotación de la ciudad, entre otros aspectos.

En relación con las obligaciones urbanísticas, el objetivo general es revisar y actualizar las obligaciones urbanísticas asignadas por el Acuerdo 48 de 2014, acorde con los principios de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y económica, considerando que el cumplimiento de estas premisas promueve la equidad en términos de lo que se exige a los ciudadanos en proporción a lo que les es permitido aprovechar. Lo anterior, considerando la actualización del modelo de capacidad de soporte DENSURBAM Medellín y el Modelo Multipropósito.

Como objetivos específicos se resalta la apuesta frente a la consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos, a través de la concreción de las cesiones por concepto de espacio público y construcción de equipamientos; la revisión de la asignación de cesiones públicas obligatorias por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, a la luz del esquema financiero de los proyectos; así como el análisis del cumplimiento diferenciado de cesiones por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento, según los tipos de licencias urbanísticas: obra nueva, modificaciones, ampliaciones y actos de reconocimiento, en correspondencia con el uso residencial y los otros usos – comercio, servicios e industria –.

2.2.4.3.1 Diagnóstico general

Franjas de densidad establecidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial (AMVA, 2006)

Análisis del contexto metropolitano en relación con los Aprovechamientos Urbanísticos

Frente al contexto metropolitano se constituye como determinante de planificación urbana el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019 *por medio del cual se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá*. Al respecto, el citado Plan define lo siguiente:

> *ARTÍCULO 2°. OBJETIVO. El Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial "EL VALLE DE ABURRÁ UN TERRITORIO INTEGRADO SOSTENIBLE", tiene como objetivo consolidar el crecimiento territorial, social y económico del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, con base en la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público, mediante un modelo de ocupación de media densidad urbana, con franjas de densidad diferenciales, concentrando las más altas en el*

corredor del río, y baja ocupación rural, sustentable, homogéneo y equitativo, que le permita convertirse en uno de los territorios metropolitanos más importantes de América Latina (AMVA, 2019).

En este sentido son vigentes las disposiciones definidas en las DMOT de 2006; así como en el Plan Director BIO 2030 de 2011, tal como lo establece el Plan Estratégico Metropolitano:

Los tratamientos urbanísticos definen un manejo diferenciado del territorio y las posibilidades específicas para los diferentes sectores del suelo urbano y de expansión, considerando las características físicas de este. Por lo anterior, la norma urbanística municipal debe tener en cuenta el modelo de ocupación metropolitano, establecido en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial -DMOT de 2006; así como en el Plan Director BIO 2030 de 2011 y en la propuesta del Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT. Estas son consideradas una norma obligatoriamente general, que propone la consolidación de una ciudad compacta entre ancones. Además, concreta, por una parte, fijar unas franjas de densidades habitacionales diferenciales, estableciendo la mayor densidad en las zonas planas sobre el eje del río, por ser las zonas con mejores infraestructuras y servicios; y la disminución de la densidad a medida que se incrementa la pendiente hacia la ladera del valle, con el fin de hacer una transición entre los sectores de borde urbano, los suelos de protección y el suelo rural, regidas por la Resolución No. 9328 de 2007 de Corantioquia" (AMVA, 2019).

Desde el Acuerdo 46 de 2006, Medellín fijó tres franjas de densidad habitacional para Suelo Urbano y de Expansión Urbana: baja, media y alta, las cuales oscilaban entre 0 y 390 viviendas por hectárea neta. Para la Zona 5 –El Poblado–, el mismo Acuerdo Municipal presentó igualmente tres franjas, pero estableciendo rangos diferentes a los del resto de la ciudad, fluctuando entre 0 y 200 viviendas por hectárea.

Posteriormente, el AMVA adopta el Acuerdo Metropolitano 015 de 2006 DMOT actualmente vigente, el cual establece cuatro franjas de densidad con sus respectivos techos de densidades brutas máximas habitacionales, las cuales fueron incorporadas al Acuerdo 48 de 2014, desarrollando así el principio de complementariedad y articulación con los municipios vecinos, que con Medellín, conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

De esta forma Medellín ha enmarcado su norma urbanística en concordancia con las DMOT desde el año 2006, siguiendo la siguiente directriz metropolitana:

Las densidades establecidas en estas Directrices se encuentran medidas sobre Áreas Brutas, es decir sobre la totalidad del territorio; parámetro sobre el cual cada ejercicio de planificación municipal deberá determinar las diferentes densidades habitacionales sobre áreas netas, guardando la necesaria coherencia técnica y la lógica adaptación

a cada caso y territorio especifico. ***Deben tomarse en cuenta que estas franjas y rangos de densidad constituyen parámetros para adaptar, ajustar y detallar en cada POT, siendo lo verdaderamente importante del ejercicio de aplicación y mantener la lógica de ocupación gradual del territorio****. (AMVA, 2006) (Negrilla por fuera del texto original)*

Con base en lo anterior, en el año 2014, en el marco de la revisión del POT, Medellín homologó los ámbitos delimitados en su territorio: ámbito Río, ámbito Ladera y ámbito Borde, definiendo cuatro franjas de densidad habitacional, estableciendo topes máximos sobre área neta a partir de la equivalencia del área bruta que para el efecto estableció el AMVA, y garantizando así el cumplimiento de los requerimientos de las DMOT.

En este orden de ideas, resultó necesario transcribir y detallar la delimitación de dichas franjas al territorio municipal, atendiendo variables específicas de localización en relación con los sistemas de transporte masivo de mediana capacidad, capacidad de soporte, estructura predial y secciones viales, y desarrollando la homologación a partir del cálculo de los topes máximos de la densidad habitacional sobre área bruta para cada franja, así como su equivalencia a densidad habitacional sobre área neta para el suelo urbano y de expansión.

Es importante tener en cuenta que las DMOT establecen las siguientes franjas máximas de densidad habitacional sobre área bruta:

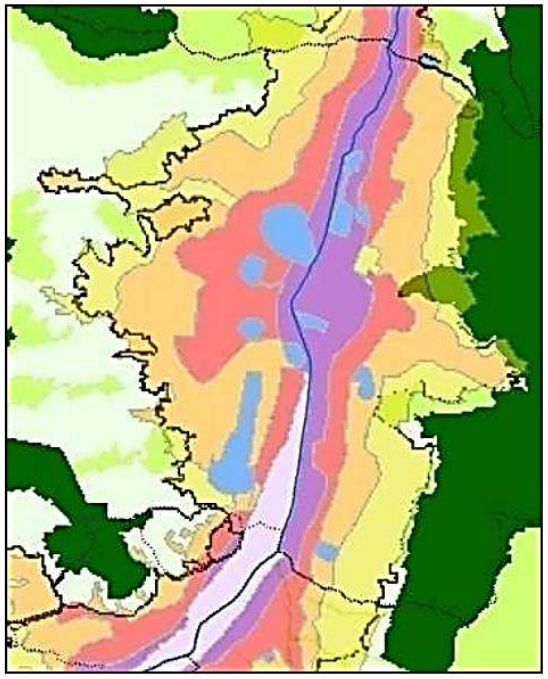
- **Franja de densidad (alta)**: 300 viviendas por hectárea bruta.
- **Franja de densidad (media)**: 200 viviendas por hectárea bruta.
- **Franja de densidad (baja)**: 120 viviendas por hectárea bruta.
- **Franja de densidad (muy baja)**: 70 viviendas por hectárea bruta.

Después de la homologación y concertación con el AMVA, Medellín establece en el Acuerdo 48 de 2014 cuatro franjas definidas, de la siguiente forma:

- **La Franja de densidad alta**: se localiza en el ámbito Río, y Centro Tradicional, con rangos entre 301 a 400 viviendas por hectárea neta.
- **La Franja de densidad media-alta**: se localiza en la planicie del Río Medellín con rangos entre 221 a 300 viviendas por hectárea neta.
- **La Franja de densidad media-baja**: localizada en la media ladera con rangos entre 101 a 220 viviendas por hectárea neta.
- **La franja de densidad baja**: se localiza en los bordes urbanos con un tope máximo de 100 viviendas por hectárea neta.

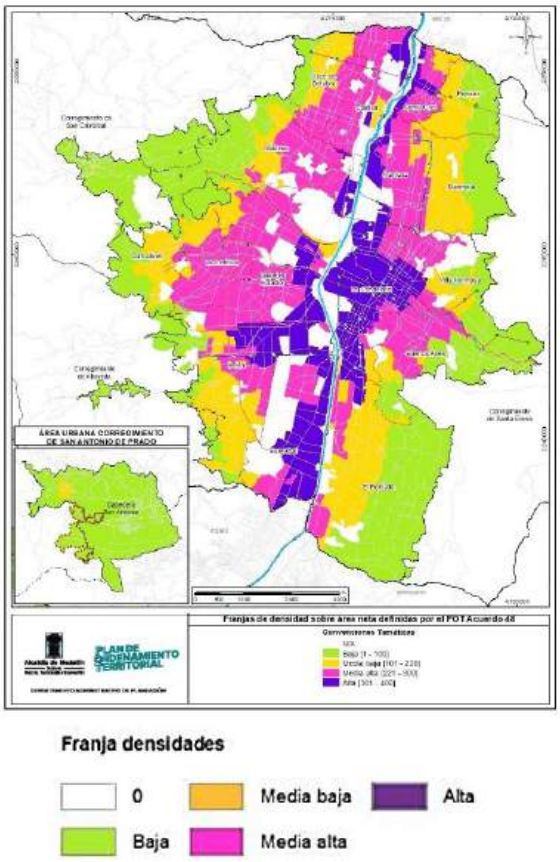
Figura 2-101. Comparativo entre las franjas de densidad definidas por el AMVA y por el Acuerdo 48 de 2014.

Franjas densidad sobre área bruta definidas por las DMOT 2006



Densidades sobre area bruta, a las que se les asignan los siguientes topes:
Franja 70 viv/ha
Franja 120 viv/ha
Franja 200 viv/ha
Franja 300 viv/ha

Franjas de densidad sobre área neta definidas por el POT Acuerdo 48 de 2014



Fuente: Acuerdo Metropolitano 015 de 2006 y DTS del Acuerdo 48 de 2014.

De manera excepcional, considerando la aplicación del instrumento de venta de derechos de construcción, en el Acuerdo 48 de 2014 se estableció que para los polígonos de Renovación Z3_R_11, Z3_R_12, Z3_R_09, los lotes con potencial de desarrollo inmersos en estos podrían optar por una densidad máxima de 420 viviendas sobre hectárea neta.

En línea con lo anterior, y con el fin de atender el principio de complementariedad y articulación con los municipios que con Medellín conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, se presenta un análisis de cómo estos están aplicando las densidades máximas

habitacionales, teniendo como línea base el año 2006 en el cual se adoptaron las DMOT –Acuerdo Metropolitano 15 de 2006–, las cuales fueron validadas y retomadas por el PEMOT –Acuerdo Metropolitano 31 de 2019–.

Por lo tanto, se tienen en cuenta los municipios cuyos POT fueron aprobados en el año 2006 y subsiguientes, ya que son los que se enmarcan en las determinantes de planificación metropolitana actual.

Una vez analizados los planes de ordenamiento territorial de los 10 municipios que conforman el Valle de Aburrá, se observa que, en términos generales, estos se ajustan a las densidades habitacionales máximas establecidas en las DMOT –Acuerdo Metropolitano 15 de 2006–, concentrando las mayores densidades a lo largo del corredor del Río Aburrá.

A su vez, las mayores densidades habitacionales se encuentran en los tratamientos de R y CN1, ubicados prioritariamente a lo largo del Río Aburrá, distribución especialmente visible en los municipios con mayor extensión territorial; lo anterior, en armonía con la localización estratégica a lo largo del río, cuyos sectores son favorecidos por el acceso directo a infraestructura de transporte masivo y movilidad y servicios urbanos de escala municipal y metropolitana, aspectos que permiten un crecimiento intensivo y eficiente en términos de mezcla de uso del suelo.

Sin embargo, en municipios relativamente más pequeños como Girardota, Barbosa y Caldas las densidades habitacionales más altas tienden a concentrarse en el centro urbano tradicional. Esto se debe a la mixtura de usos que caracteriza dichos sectores, donde se combina con mayor intensidad el uso residencial con actividades comerciales, dotacionales y de servicios.

Como se puede observar en la siguiente tabla, el municipio con mayor densidad habitacional es Medellín con 400 viv/ha neta, concentrada en polígonos de renovación urbana en el corredor del Río, seguido del municipio de Caldas con 350 viv/ha neta. Frente al POT de Sabaneta –Acuerdo 22 de 2009– se observa que la franja de densidad alta corresponde a 300 viv/ha neta.

Tabla 2-116. Densidades habitacionales máximas definidas por los POT y PBOT del AMVA.

	Municipio	Acuerdo	Densidad máx.	Tratamiento	Observaciones
1	Medellín	Acuerdo 48 de 2014	400	Renovación	Los polígonos de Renovación Z3_R_11, Z3_R_12, Z3_R_09, podrían optar a una densidad máxima de 420 viviendas sobre hectárea neta, mediante el instrumento venta de derechos de construcción.

2	Caldas	Acuerdo 14 de 2010	350	Renovación	
3	La Estrella	Acuerdo 003 de 2023	300	Renovación	
4	Itagüí	Acuerdo 09 de 2023	300	Renovación	
5	Envigado	Acuerdo 010 de 2011	300	Redesarrollo	
6	Sabaneta	Acuerdo 22 de 2009	300	Redesarrollo	Se considera densidad alta a partir de las 300viv/ha, no se identifica en el articulado de forma clara el tope máximo
7	Girardota	Acuerdo 092 de 2007	200	Redesarrollo	El tratamiento de consolidación nivel 1 también cuenta con una densidad máxima de 200viv/ha
8	Barbosa	Acuerdo 016 de 2015	200	Desarrollo	
9	Bello	Acuerdo 033 de 2009	N/A	N/A	Según el artículo 184 "número de unidades de vivienda" del Decreto 193 de 2011 las densidades habitacionales solo se definen para el suelo rural.
Nota: En relación con el municipio de Copacabana -Acuerdo 025 de 2000-, no se considera su análisis por ser aprobado antes de las DMOT (Acuerdo Metropolitano 15 de 2006), y por lo tanto no se enmarca en los parámetros de obligado cumplimiento requeridos la fecha por esta entidad.					

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Análisis de las obligaciones urbanísticas en el Contexto Metropolitano - cesión de suelo para espacio público y equipamiento-

Frente al contexto metropolitano se constituye como determinante de planificación urbana el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019, PEMOT. Al respecto, el citado Plan define lo siguiente:

> *ARTÍCULO 56°. Directrices para los municipios y el área metropolitana, del programa 3, fortalecimiento del espacio público verde a través de la implementación de la compensación forestal (..)Los municipios con apoyo del AMVA realizarán acciones de promoción y fomento para conservar, restituir, incrementar y sostener el espacio público verde urbano.*
>
> *(…) b) Los municipios realizarán las acciones pertinentes para promover que los nuevos proyectos inmobiliarios y públicos,* ***prioricen la generación de espacio público verde en las áreas de cesión pública obligatoria y demás obligaciones urbanísticas; a través de la generación de nuevos espacios públicos verdes e incluir siembras en el sitio****. (Negrilla por fuera del texto original)*

En línea con lo anterior, y con el fin de atender el principio de complementariedad y articulación con los municipios que con Medellín conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, se presenta un análisis comparativo del cobro de las obligaciones urbanísticas por concepto de suelo para espacio público y equipamiento, teniendo como línea base el año 2006 en el cual se adoptaron las DMOT –Acuerdo Metropolitano 15 de 2006–, las cuales fueron validadas y retomadas por el PEMOT -Acuerdo Metropolitano 31 de 2019-.

Este análisis permitirá comparar las normas vigentes en materia de obligaciones urbanísticas entre los municipios, y analizar la situación del Distrito Especial de Medellín en el contexto Metropolitano. Como se podrá observar en las tablas y gráficos siguientes se presenta disparidad en estas exigencias, debido a que existen municipios con muy poca exigencia, y en el otro extremo municipios que poseen altas obligaciones. Los análisis se efectúan en dos grupos de tratamientos: renovación/redesarrollo y consolidación, dado que estos ocupan la mayor superficie del suelo urbano de Medellín y son los que tienen mayor incidencia en el sector formal de la construcción, y por lo tanto, son los que presentan un peso más significativo en recaudo de obligaciones urbanísticas en dinero y en sitio.

De esta forma, cada municipio ha adoptado políticas específicas para gestionar las obligaciones urbanísticas, las variaciones reflejan las necesidades locales y las estrategias de planificación urbana, en aras de promover la generación de nuevos espacios públicos de esparcimiento y encuentro. En este sentido, este análisis se centra en la cesión de suelo para espacio público y equipamiento.

Aunado a lo anterior, este documento, presenta una comparación técnica de las obligaciones urbanísticas en los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Criterios de análisis

Para realizar una comparación efectiva de las cesiones de suelo para espacio público y equipamiento, en los diferentes municipios, se tomarán en cuenta las obligaciones más altas registradas asignadas por cada tipo de tratamiento urbanístico, lo cual permitirá realizar una lectura general y un análisis comparativo.

En cuanto a la cesión de suelo para espacio público y equipamiento derivada de la vivienda, algunos municipios fijan esta obligación tomando como unidad de medida un número de m^2 a ceder por vivienda, por su parte Medellín determina dicha obligación a partir de un número de m^2 a ceder por habitante, motivo por el cual se hará la conversión de la unidad de medida asumiendo el parámetro establecido para Medellín el cual consiste en un promedio de **2,65** habitantes por vivienda para el año 2023[3]. Asimismo, algunos municipios cobran

[3] Circular N°202460000083 de 2024.

obligaciones como un porcentaje sobre área neta del lote, aspecto que no es posible de homologar con los parámetros antes descritos.

En cuanto a la cesión de suelo para espacio público y equipamiento derivado de otros usos diferentes al residencial, la mayoría de los municipios asumen un porcentaje sobre área para índice de construcción, condición equivalente a un número determinado de m^2 por cada 100 m^2 construidos. Para los municipios de Bello, La Estrella y Caldas se expresa sobre un porcentaje del área del lote, situación que no es posible homologar en el marco de este ejercicio.

Para cada tratamiento se analizarán las cesiones desagregadas por vivienda y por otros usos diferentes a la vivienda; inicialmente se presentará la tabla con los datos transcritos para cada tratamiento y posteriormente la tabla con la homologación. Esta clasificación permitirá una discriminación clara entre las obligaciones relacionadas con el uso residencial y aquellas que corresponden a otros usos no residenciales.

Para el municipio de Itagüí en el que las obligaciones se determinan según el área del lote y no por el tipo de tratamiento, se asume la dimensión del lote más característica según el tipo de tratamiento y se identifica la obligación correspondiente.

En el caso específico de Envigado, donde las obligaciones se establecen de acuerdo a la densidad asignada, se toma en cuenta la obligación más alta aplicable para cada tipo de tratamiento en correspondencia con la densidad más alta que se presente en el mismo.

Análisis comparativo cesiones públicas para tratamiento de renovación y redesarrollo

A continuación, se presentan los datos transcritos de cada POT, y posteriormente se presentará la equivalencia según los criterios descritos anteriormente.

Tabla 2-117. Cesión de suelo para espacio público y equipamientos en los tratamientos de Renovación y Redesarrollo.

MUNICIPIO	ACUERDO	CESIÓN DE SUELO ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO	
		RENOVACIÓN/REDESARROLLO	
		VIVIENDA	OTROS USOS
BARBOSA	Acuerdo 016 de 2015	5m²/hab	7m²/100m² cnt
GIRARDOTA	Acuerdo 092 de2007	20m²/viv	10m²/100m² cnt
BELLO*	Acuerdo 033 de 2009	10% AN lote	10% AN lote
MEDELLIN	Acuerdo 48 de 2014	4m²/hab	7m²/100m² IC
ENVIGADO	Acuerdo 010 de 2011	10m²/viv	15m²/100m² cnt
ITAGÜÍ**	Acuerdo 09 de 2023	15m²/viv	5% IC

SABANETA	Acuerdo 22 de 2009	15m²/viv	7% IC
LA ESTRELLA	Acuerdo 003 de 2023	12m²/viv	15% AN de Lote
CALDAS	Acuerdo 14 de 2010	4m²/hab	20% AN de Lote

* Debido a que Bello propone un modelo a partir de la cesión de suelo derivada de la vivienda, considerando un porcentaje del área neta, no es posible hacer una comparación directa; misma condición ocurre con la Estrella y Caldas, en lo relacionado con la cesión derivada de otros usos.

**En el municipio de Itagüí se las obligaciones se cobran según área del lote, para este ejercicio asumimos que los lotes de renovación corresponden a áreas superiores a 2.000 m^2.

***En relación con el municipio de Copacabana -Acuerdo 025 de 2000-, no se considera su análisis por ser aprobado antes de las DMOT (Acuerdo Metropolitano 15 de 2006), y por lo tanto no se enmarca en los parámetros del Plan Estratégico Metropolitano

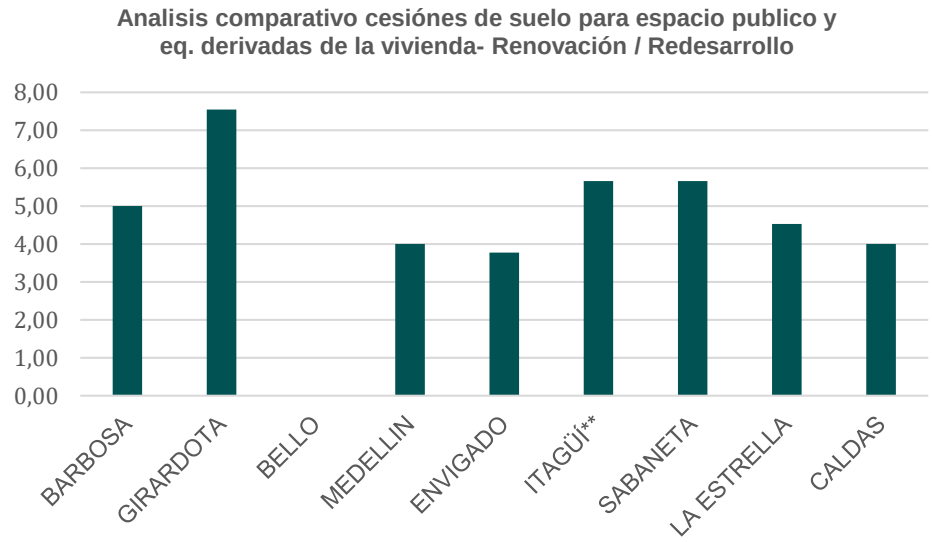
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los POT vigentes de cada municipio.

Tabla 2-118. Comparativo entre cesión de suelo para espacio público y equipamientos en los tratamientos de Renovación y Redesarrollo.

MUNICIPIO	ACUERDO	CESIÓN DE SUELO ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO	
		RENOVACIÓN / REDESARROLLO	
		VIVIENDA m^2/ habitante	OTROS USOS
BARBOSA	Acuerdo 016 de 2015	5,00	7%
GIRARDOTA	Acuerdo 092 de2007	7,55	10%
BELLO	Acuerdo 033 de 2009	10% AN lote	10% AN lote
MEDELLIN	Acuerdo 48 de 2014	4,00	7%
ENVIGADO	Acuerdo 010 de 2011	3,77	15%
ITAGÜÍ**	Acuerdo 09 de 2023	5,66	5%
SABANETA	Acuerdo 22 de 2009	5,66	7%
LA ESTRELLA	Acuerdo 003 de 2023	4,53	15% AN
CALDAS	Acuerdo 14 de 2010	4,0	20% AN

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los POT vigentes de cada municipio.

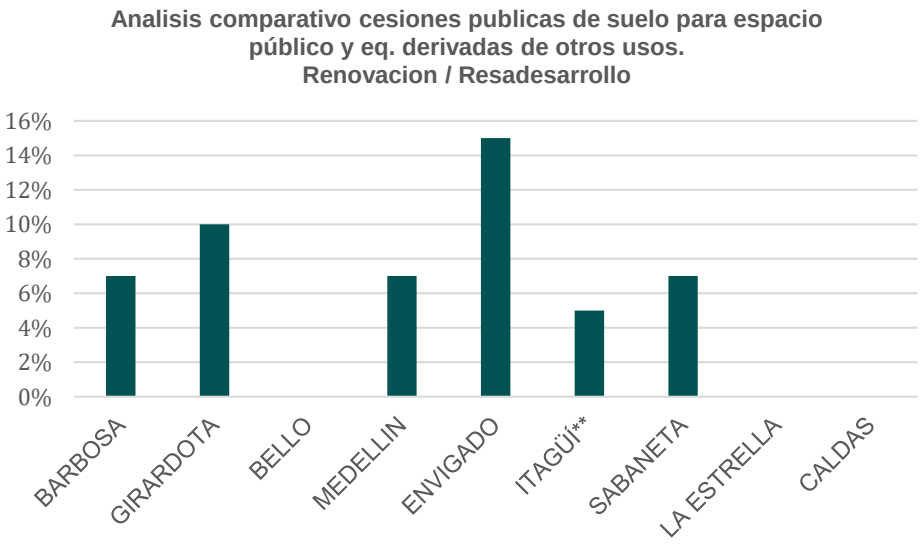
Figura 2-102. Análisis Comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos derivado de la vivienda en el tratamiento de Renovación y Redesarrollo.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los POT vigentes de cada municipio.
* Debido a que Bello propone un modelo a partir de la cesión de suelo derivada de la vivienda, considerando un porcentaje del área neta, no es posible hacer una comparación directa; misma condición ocurre con La Estrella y Caldas, en lo relacionado con la cesión derivada de otros usos.

Frente al cobro de cesiones públicas por concepto de suelo para espacio público y equipamiento, derivadas de la vivienda, el análisis comparativo en los municipios del Valle de Aburrá muestra una variedad de enfoques diferenciales, siendo el Municipio de Girardota el más exigente con una obligación equivalente a 7,55 m^2 por habitante (resultado del ejercicio de homologación), seguido de Itagüí y Sabaneta con 5,6 m^2 por habitante; por su parte el Distrito de Medellín se mantiene en un nivel medio con una exigencia de 4,00 m^2 por habitante, y el menor cobro corresponde al Municipio de Envigado.

Figura 2-103. Análisis comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos derivado de otros usos en los tratamientos de Renovación y Redesarrollo.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los POT vigentes de cada municipio.

En relación con el cobro de cesiones públicas por concepto de suelo para espacio público y equipamiento, derivadas de otros usos, el análisis comparativo en tratamiento de renovación y redesarrollo se presenta en porcentaje de cesión de suelo a ceder sobre los m^2 construidos para índice de construcción. Siendo el Municipio de Envigado el que presenta el cobro más alto con un 15 % sobre área para índice de construcción, seguido de Medellín, Sabaneta y Barbosa con un 7 %.

Análisis comparativo cesiones públicas para tratamiento de consolidación

A continuación, se presentan los datos transcritos de cada POT, y posteriormente se presentará la equivalencia según los criterios descritos anteriormente.

Tabla 2-119. Cesión de suelo para espacio público y equipamientos en el tratamiento de Consolidación.

MUNICIPIO	ACUERDO	CESIÓN DE SUELO ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO	
		CONSOLIDACIÓN	
		VIVIENDA	OTROS USOS
BARBOSA	Acuerdo 016 de 2015	4m²/hab	7m²/100m² cnt

GIRARDOTA	Acuerdo 092 de2007	8m²/viv	7m²/100m² cnt
COPACABANA	Acuerdo 025 de 2000	10% AN lote	10% AN lote
BELLO	Acuerdo 033 de 2009	10% AN lote	10% AN lote
MEDELLIN	Acuerdo 48 de 2014	3m²/hab por viv	7m²/100m² IC
ENVIGADO	Acuerdo 010 de 2011	10m²/viv	15m²/100m² cnt
ITAGÜÍ	Acuerdo 09 de 2023	10m²/viv	5% IC
SABANETA	Acuerdo 22 de 2009	12m²/viv	5% IC
LA ESTRELLA	Acuerdo 003 de 2023	12m²/viv	15% IC
CALDAS	Acuerdo 14 de 2010	4m²/hab	15% AN lote
** En el municipio de Itagüí se las obligaciones se cobran según área del lote, para este ejercicio asumimos que los lotes de consolidación corresponden a áreas entre 300 y 700 m^2 por ser las superficies predominantes para este tratamiento			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los POT vigentes de cada municipio.

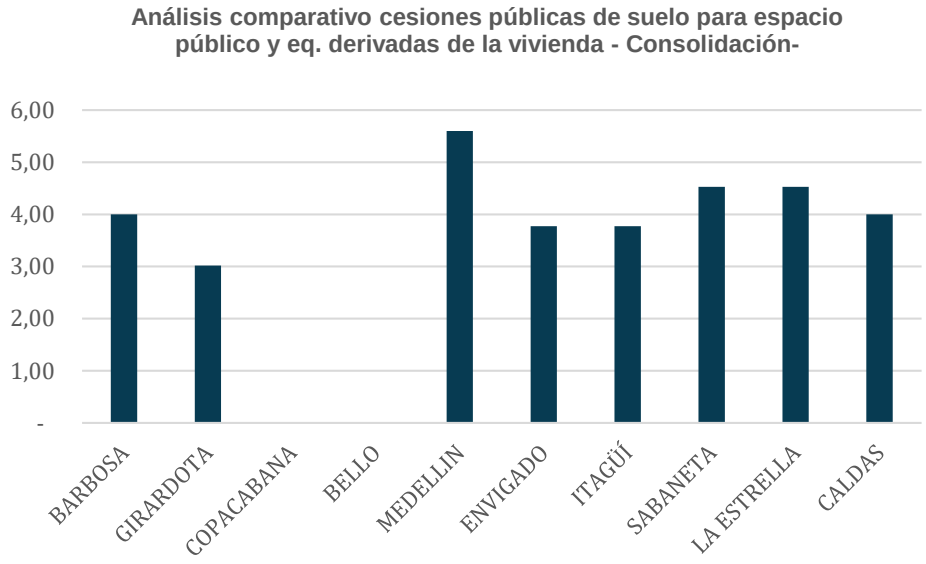
Tabla 2-120. Comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos en el tratamiento de Consolidación.

MUNICIPIO	ACUERDO	CONSOLIDACIÓN	
		VIVIENDA m^2/ habitante	OTROS USOS % sobre área para IC
BARBOSA	Acuerdo 016 de 2015	4,00	7%
GIRARDOTA	Acuerdo 092 de2007	3,02	7%
COPACABANA	Acuerdo 025 de 2000	10% AN lote	10% AN lote
BELLO	Acuerdo 033 de 2009	10% AN lote	10% AN lote
MEDELLIN	Acuerdo 48 de 2014	5,60	10%
ENVIGADO	Acuerdo 010 de 2011	3,77	15%
ITAGÜÍ	Acuerdo 09 de 2023	3,77	5%
SABANETA	Acuerdo 22 de 2009	4,53	5%
LA ESTRELLA	Acuerdo 003 de 2023	4,53	15%
CALDAS	Acuerdo 14 de 2010	4,00	15% AN lote

(*) Debido a que Copacabana y Bello proponen un modelo a partir de un porcentaje del área neta, no es posible compararlos directamente, ya que la obligación tiende a cambiar en relación al área del lote objeto.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los POT vigentes de cada municipio.

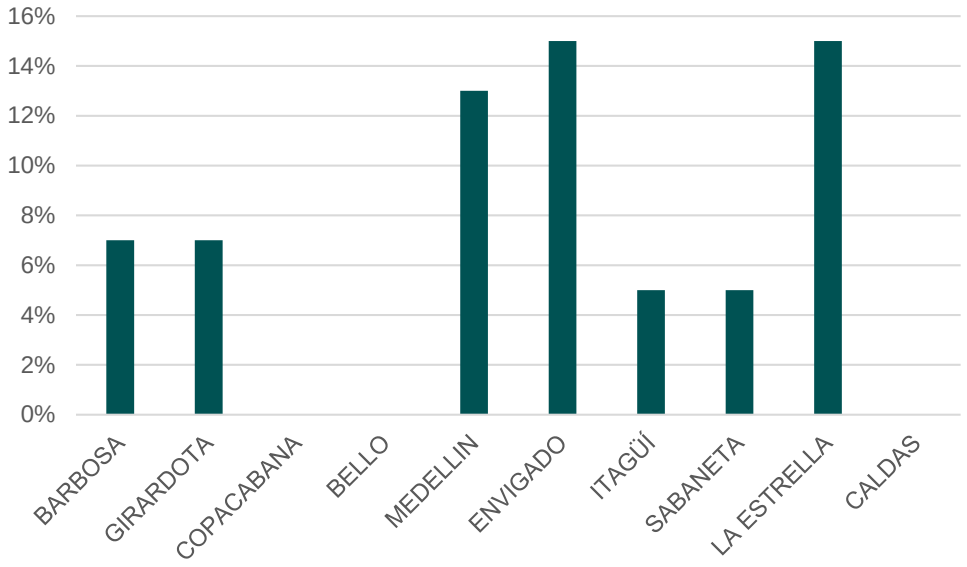
Figura 2-104. Análisis comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos derivado de la vivienda en el tratamiento Consolidación.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los POT vigentes de cada municipio.

Frente al cobro de cesiones públicas por concepto de suelo para espacio público y equipamiento, derivadas de la vivienda, el Distrito Especial de Medellín es el que cobra un mayor valor de obligaciones urbanísticas siendo 5,60 m^2 por habitante en el sector de El Poblado. En otros sectores con este tratamiento, las normas urbanísticas definen un cobro mucho menor llegando incluso a 2.00 m^2 por habitante. En los lugares subsiguientes, se encuentran Sabaneta y La Estrella con 4,53 m^2.

Figura 2-105. Análisis comparativo cesión de suelo para espacio público y equipamientos derivado de otros usos en el tratamiento de Consolidación.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de los POT vigentes de cada municipio.

En relación con el cobro de cesiones públicas por concepto de suelo para espacio público y equipamiento, derivadas de otros usos, el análisis comparativo en el tratamiento de consolidación se presenta en porcentaje de cesión de suelo a ceder sobre los m^2 construidos de área para índice de construcción. Siendo el Municipio de Envigado y La Estrella los que presentan el cobro más alto con un 15 %, seguido de Medellín con un 13 % en el sector del Poblado, al respecto es importante aclarar que en otros polígonos de consolidación la obligación en Medellín puede bajar hasta un 5 %.

Focos de revisión derivados del análisis de los criterios y objetivos con base en los cuales se definieron los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas

Dinámica de la construcción formal en la ciudad

Evolución de la dinámica de la construcción formal e informal periodo 2014 – 2022, a partir de los m2 construidos totales

La dinámica de construcción de la ciudad (formal y no formal), se evalúa a partir de los datos consolidados desde el Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial (DAP,

2023), de los cuales se extraen datos desagregados del Índice de Capacidad Funcional, en términos de los metros cuadrados construidos en comercio, industria, servicios, dotación y uso residencial, durante los años 2014[4], 2019 y 2022. La fuente primaria de esta información es la base catastral, retomando datos sobre todas las construcciones existentes para cada periodo.

Lo anterior, con el fin de ilustrar la evolución de la construcción en el Distrito especial de Medellín durante la vigencia del mediano plazo del POT.

Para el efecto, en este apartado se evaluará el crecimiento de los m^2 totales construidos (residencial y no residencial) por área neta a nivel de polígonos de tratamiento, así como de AIE y Ámbitos de la Ladera, de conformidad con el modelo de ocupación definido en el Acuerdo 48 de 2014.

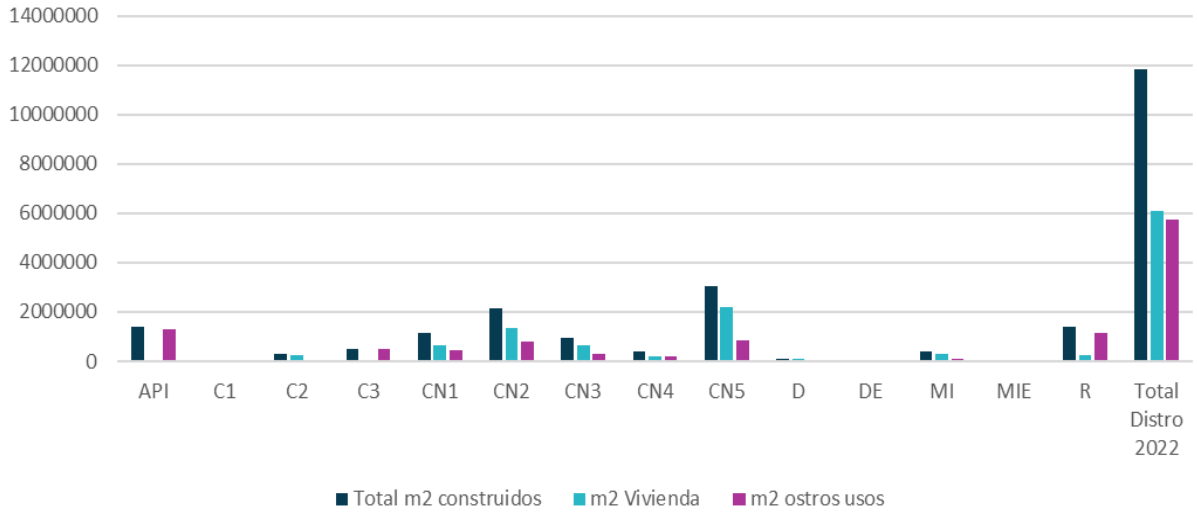
Entiéndase como área neta para este ejercicio, el área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, los espacios públicos y los equipamientos colectivos existentes. Por lo tanto, los polígonos de tratamiento API no hacen parte de este ejercicio, al estar conformados en su mayoría por suelos destinados a equipamientos colectivos.

- Análisis por tipo de tratamiento

Al analizar la dinámica constructiva formal e informal desarrollada en el período 2014 - 2022, se identifica que del total de metros cuadrados construidos a la fecha de corte (2022), el 51 % corresponde a uso residencial y el 49 % a otros usos. Tal como se observa en la siguiente gráfica, la predominancia del uso residencial permanece más acentuada en los polígonos de Consolidación, Desarrollo y Mejoramiento Integral, mientras que en los polígonos de Renovación aún prevalece la destinación a usos diferentes al residencial, especialmente sobre el corredor del Río Medellín.

[4] Para efectos del análisis del retoma el año 2014, debido a la disponibilidad de los datos.

Figura 2-106. M² totales construidos en 2022 (vivienda y otros usos).

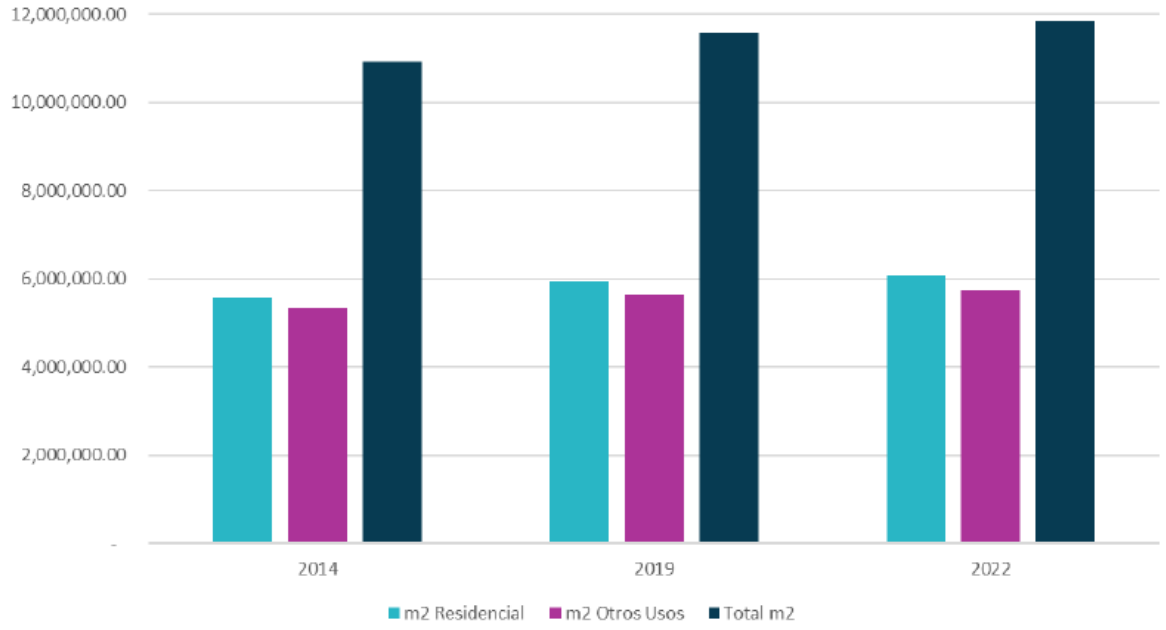


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

Si bien la evolución de este proceso constructivo formal y no formal permite confirmar que el uso residencial ha continuado en crecimiento, se destaca el aumento en el desarrollo de las edificaciones destinadas a uso comercial y de servicios, impulsado por sectores como las industrias creativas, la cultura y el turismo (ver la siguiente figura).



Figura 2-107. M² construidos en vivienda y otros usos entre 2014 y 2022.

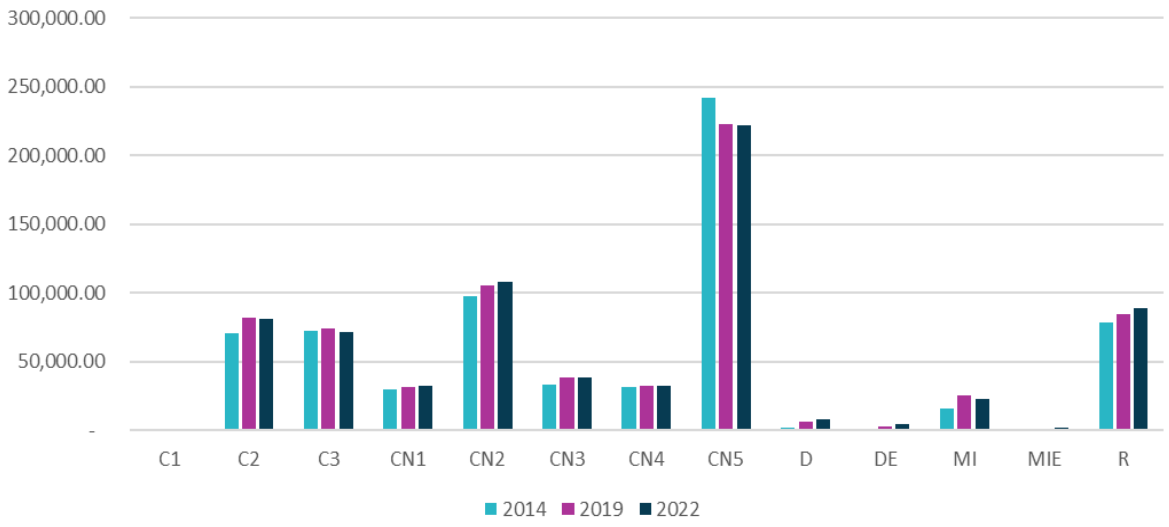


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

Al analizar la evolución de los m² construidos por hectárea neta a nivel de polígonos de tratamiento (ver la siguiente figura), se observa que hay una concentración en los polígonos de Consolidación Nivel 5, cuyo resultado es el esperado, debido a la vocación de estos territorios como áreas que ya habían utilizado gran parte del potencial de aprovechamiento que les había sido asignado por norma.

Además, se destaca una evolución creciente sobre la concentración de m² construidos en los polígonos de Consolidación Nivel 2, lo cual deberá ser evaluado a la luz del modelo de capacidad de soporte de estos territorios, validando la necesidad de impulsar sus procesos de dotación y consolidación del Sistema Público y Colectivo. Asimismo, sobresale el crecimiento de la actividad constructiva en los polígonos de Renovación desde 2014 y hasta 2022, a través de algunos proyectos inmobiliarios ejecutados en los planes parciales del ámbito del Río.

Figura 2-108. M² construidos totales (vivienda y otros usos) por área neta a nivel de polígonos de tratamiento urbano.



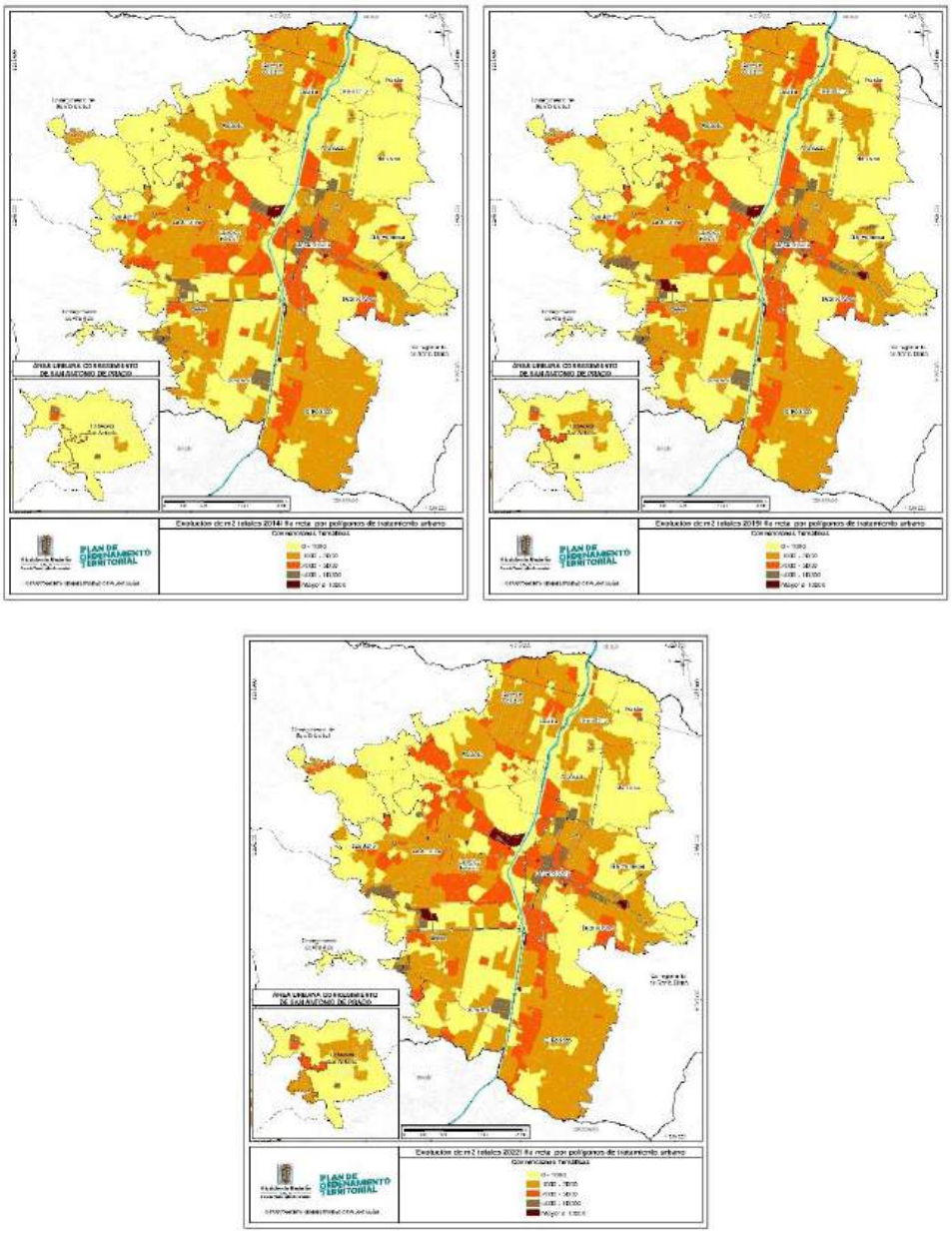
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

En línea con lo anterior, se destaca el crecimiento constructivo en polígonos localizados en ámbito de borde, tales como SC_CN3_20 y SC_CN2_70 (Cabecera Urbana Corregimiento San Cristóbal), Z4_CN5_29 (Santa Teresita), Z6_D_17 (Área de Expansión Belén Rincón), Z6_CN2_24 (El Rincón), Z6_CN5_21 y Z6_D_4 (La Colina).

En términos generales, es notable el crecimiento en m² construidos totales por área neta en los polígonos de la zona Nororiental Z1_CN3_2 (Las Granjas, La Salle, San Pablo, Villa Guadalupe), Z1_CN2_3 (Moscú No.1, Villa del Socorro, La Rosa), Z1_CN2_1 (Andalucía) y Z1_R_5 (Santa Cruz y Villa Niza). De igual forma, se evidencia un crecimiento constructivo en el suelo urbano del Corregimiento de San Antonio de Prado, especialmente en el polígono de Consolidación SA_CN1_7, así como en los suelos de expansión SA_DE_4 y SA_DE_5.

Finalmente, la lectura a nivel de polígonos de tratamientos urbanos a 2022 expone una concentración de las construcciones formales e informales, tanto de vivienda como de otros usos, en las zonas 2 (Noroccidental), 4 (Centroccidental) y 5 (Suroriental). Estos territorios, se convierten en áreas focales de análisis, a partir de la capacidad de soporte del territorio, de tal manera que se identifiquen posibles ajustes frente a los aprovechamientos urbanísticos deseables, que garanticen su crecimiento equilibrado y sostenible.

Figura 2-109. Evolución de m^2 construidos totales (vivienda y otros usos) por área neta y a nivel de polígonos de tratamiento (2014 – 2022).



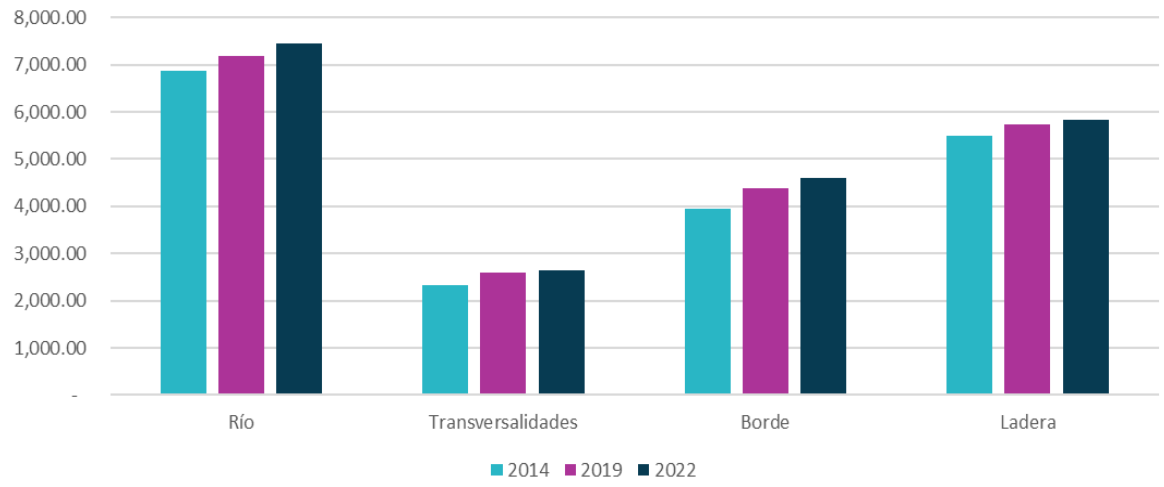
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

- Análisis por Áreas de Intervención

Al analizar la evolución de la dinámica constructiva formal e informal para el período 2014 – 2022 a nivel de ámbitos y por área neta, se observa un notable incremento en los ámbitos de Borde, seguido por el ámbito del Río, situación que es coherente con la lectura realizada anteriormente a nivel de polígonos de tratamiento urbanos (ver la siguiente gráfica).

A nivel general, hay una tendencia en la concentración de m^2 construidos de vivienda y otros usos por área neta en el ámbito del Río, seguido por los ámbitos de Ladera y de Borde. Las Transversalidades de Santa Elena y La Iguaná agrupan grandes áreas de consolidación con potencial edificatorio, que hoy en día representan el ámbito con la menor concentración de m^2 construidos totales.

Figura 2-110. M^2 totales de vivienda y otros usos por hectárea neta a nivel de ámbitos (2014 – 2022).



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

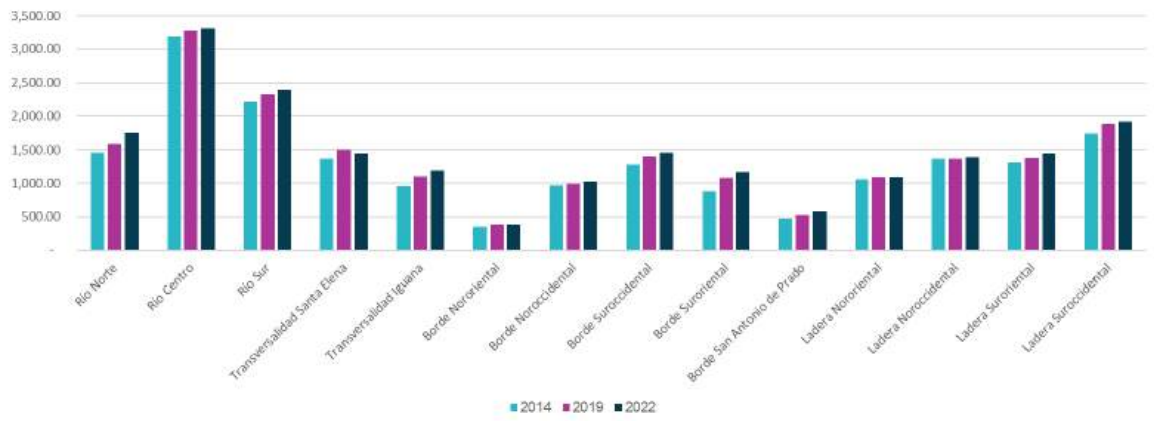
Al desagregar esta información a nivel de Subámbito, se identifica que es el área de Río Centro la que concentra la mayor concentración de m^2 totales construidos de manera formal e informal, y con una tendencia al crecimiento (ver la siguiente figura). En menor grado de concentración, el área de Río Sur conserva la misma dinámica de crecimiento que Río Centro, seguida del Subámbito de Río Norte que, aun cuando presenta una evolución creciente en actividad constructiva, es superado por el Subámbito de la Ladera Suroccidental.

En relación con las laderas del Distrito, son las áreas surorientales y Suroccidentales las que presentan mayor evolución en la actividad constructiva. Las Laderas Nororiental y Noroccidental no demuestran mayores incrementos en los m^2 construidos por hectárea neta entre 2014 y 2022.

A nivel de Bordes urbanos, es el Subámbito del Borde Suroccidental el que presenta mayor concentración de actividad edificatoria. No obstante, la evolución de los m^2 construidos en vivienda y otros usos de la Ladera Suroriental demuestra un crecimiento más acelerado entre 2014 y 2022.

Finalmente, la transversalidad de Santa Elena concentra más m^2 construidos totales por hectárea neta que la Transversalidad de La Iguaná. Sin embargo, La Iguaná presenta una evolución creciente y constante entre 2014 y 2022, mientras que en Santa Elena se observa un leve decrecimiento de la construcción formal e informal entre 2019 y 2022.

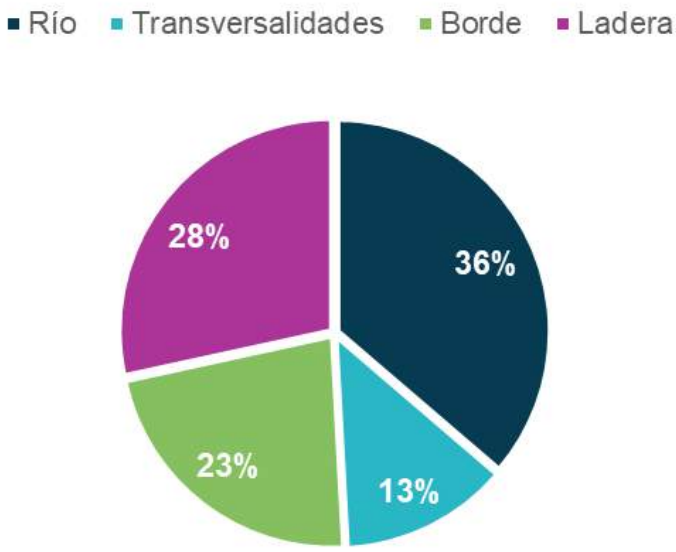
Figura 2-111. M^2 totales de vivienda y otros usos por hectárea neta a nivel de Subámbito (2014 – 2022).



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

Frente a la lectura del territorio en 2022, se destaca que el Ámbito del Río alberga el 36 % de la concentración de la actividad edificatoria por hectárea neta, mientras que las Transversalidades denotan la menor participación en la materia (13 %). De esta manera, los Ámbitos de Ladera y Borde cobijan el 51 % restante de los m^2 construidos de vivienda y otros usos formales e informales del Distrito (ver la siguiente figura)

Figura 2-112. Participación de los Ámbitos en los m² totales de vivienda y otros usos por hectárea neta en 2022

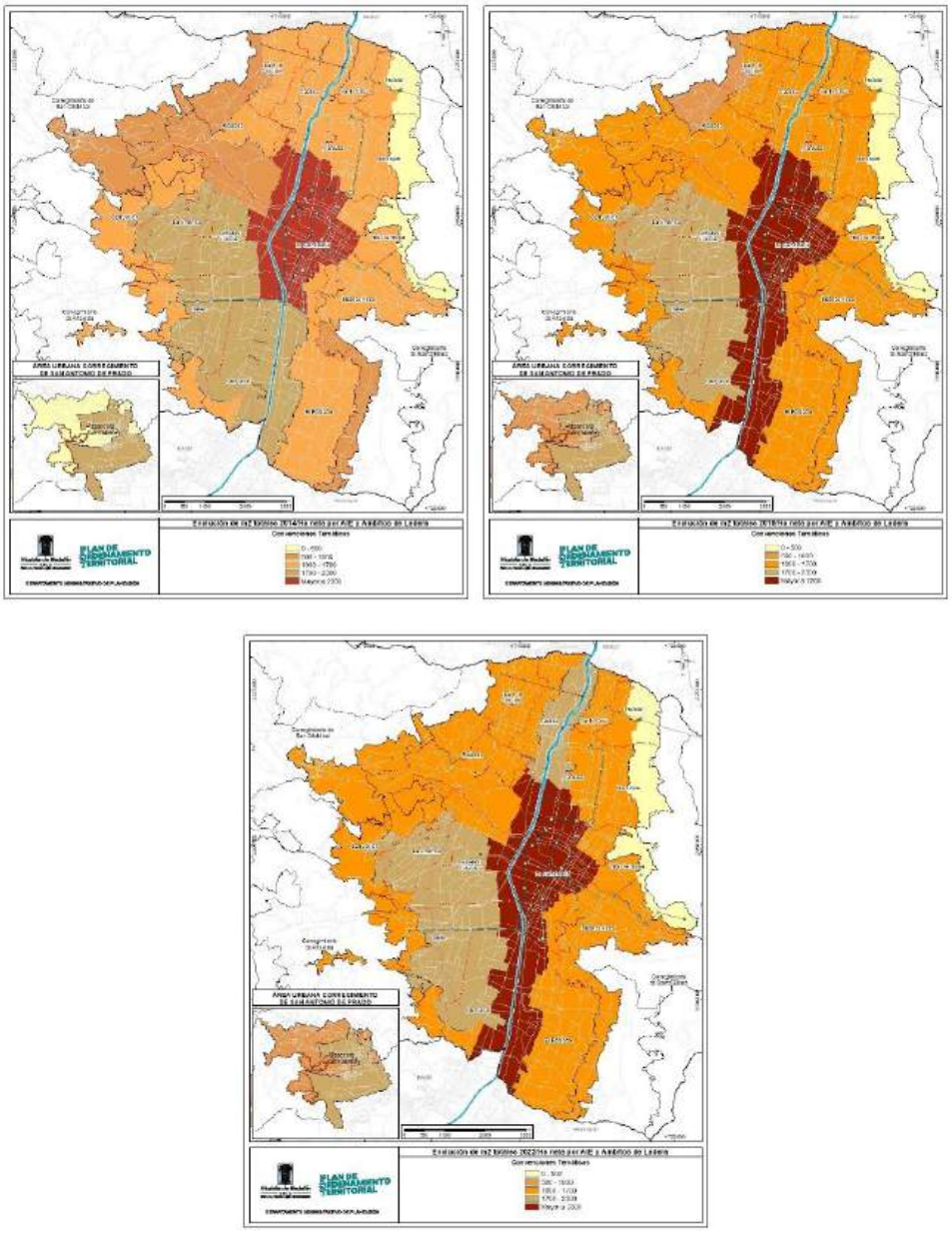


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

En términos generales, el análisis de la evolución de m² construidos de vivienda y otros usos por hectárea neta a nivel de Ámbitos y Subámbitos permite identificar que entre 2014 y 2022 se presentó un notorio incremento en la concentración de la actividad edificatoria formal e informal en Río Sur y Río Norte, la Transversalidad Santa Elena, así como los Bordes Noroccidental, Suroriental y de San Antonio de Prado (ver los siguientes mapas).



Figura 2-113. Evolución de m² construidos totales (vivienda y otros usos) por área neta y a nivel de Ámbitos Territoriales (2014 – 2022).



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

Tal y como se ilustra en el siguiente apartado, **el Ámbito del Río concentra una mayor actividad edificatoria destinada a usos diferentes a la vivienda en 2022**, lo cual refleja la necesidad de activar mecanismos de gestión que fomenten el desarrollo inmobiliario en estas áreas, así como la necesidad de revisar los aprovechamientos definidos para este territorio, compuesto principalmente por polígonos de renovación urbana, donde también se analizarán sus vocaciones, a la luz de las tipologías de renovación que habilita el Decreto Nacional 1232 de 2020.

Evolución de la dinámica de la construcción formal e informal periodo 2014 – 2022, a partir de los m² construidos destinados a uso residencial

En este apartado se evaluará el crecimiento del uso residencial en términos de los m² construidos por hectárea neta, considerando como unidades de análisis los polígonos de tratamiento, las AIE y los Ámbitos de Ladera. Lo anterior permite identificar las transformaciones que se han detonado desde este sector de la construcción (formal e informal) a partir de la adopción del Acuerdo 48 de 2014.

El análisis de los metros cuadrados edificables destinados al uso residencial se realiza a partir de los datos consolidados en el Modelo Multipropósito (Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, 2023), de los cuales se extraen datos desagregados en términos de los metros cuadrados construidos en vivienda en los años 2014[5], 2019 y 2022, que permite construir una lectura histórica sobre la construcción del uso residencial.

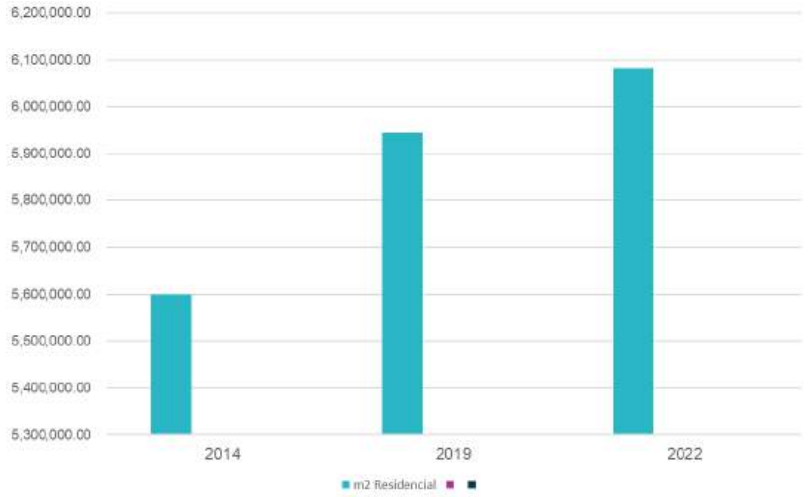
Esta evaluación se realiza a partir de la relación entre los metros cuadrados construidos y el área neta de los polígonos de tratamiento, así como de las AIE y los diferentes Ámbitos de Ladera, conforme a las definiciones de área neta del artículo 271 del Acuerdo 48 de 2014.

Al analizar la actividad edificadora en relación con los metros cuadrados construidos en el uso residencial entre 2014 y 2022**, se observa un aumento del 8.6 % entre 2014 y 2022** (ver la siguiente figura). En este sentido, se evidencia una tendencia de construcción creciente, para un total en el año 2022 de 6.082.560 m² construidos en vivienda.

[5] Para efectos del análisis del retoma el año 2014, debido a la disponibilidad de los datos.

- Análisis por Áreas de Intervención

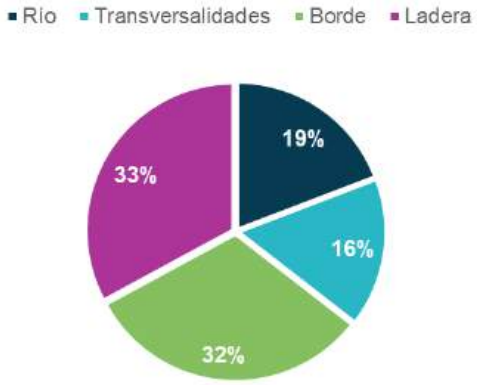
Figura 2-114. Evolución de los m² construidos destinados a vivienda periodo 2014 – 2022.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

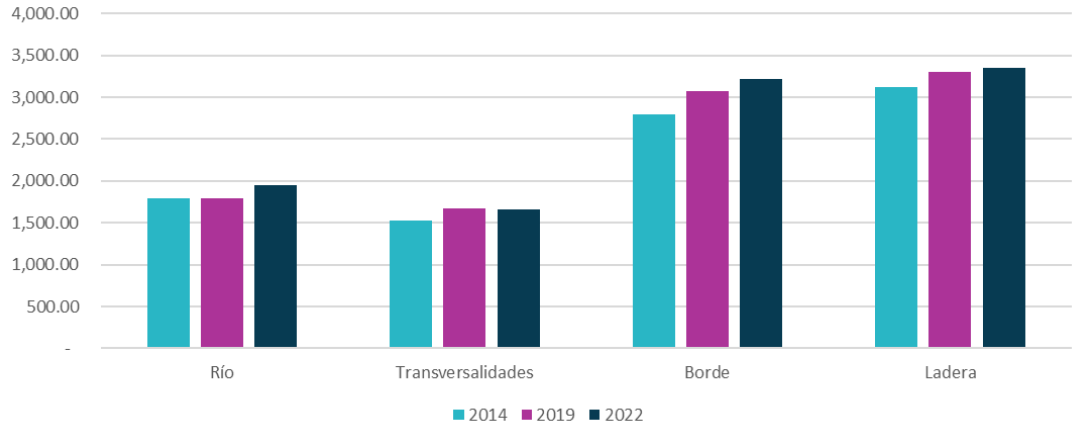
En términos generales, **se observa que las AIE de Borde, así como los Ámbitos de Ladera siguen siendo los territorios que concentran la mayor cantidad de m² construidos en vivienda,** por hectárea neta en el Distrito Especial de Medellín, seguidos de las AIE de Río y finalmente por las Transversalidades de Santa Elena y La Iguaná (ver las siguientes figuras).

Participación de los m²/Ha neta destinados a vivienda por AIE y Ámbitos de Ladera (2022)



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-115. Evolución de la dinámica constructiva destinada a vivienda por AIE y Ámbitos de Ladera 2014 – 2022 (m^2/Ha neta).

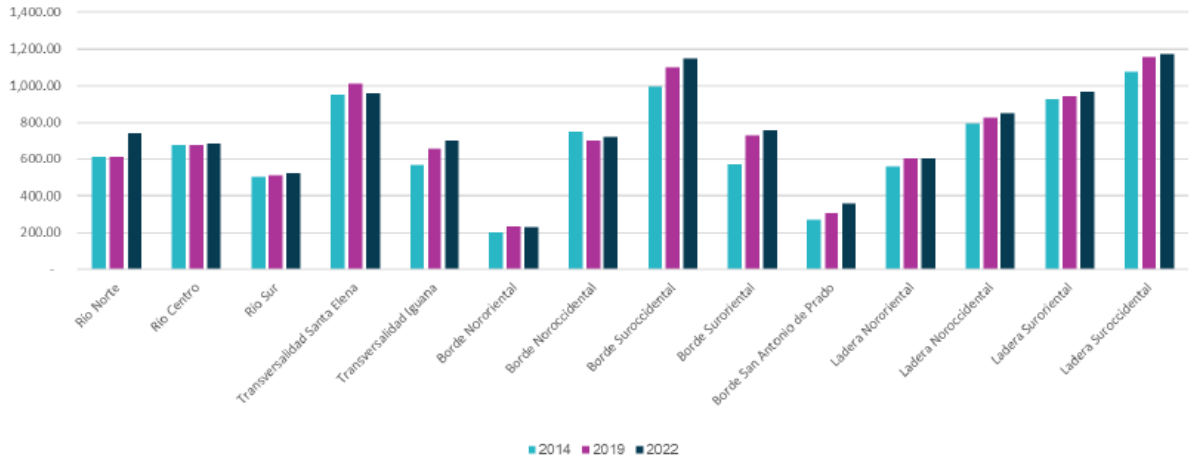


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A nivel de Subámbitos, se observa un **incremento constante en los m^2 construidos de vivienda / ha neta en todo el territorio** siendo los bordes de San Antonio de Prado y Suroriental los que mayor factor de crecimiento tienen entre 2014 y 2022, con incrementos del 34 % y 32 % respectivamente.

Se identifica que la Ladera Suroccidental presenta la mayor concentración de m^2 por hectárea neta destinados vivienda (1.171 m^2/ha neta), seguida del borde suroccidental con (1.148 m^2/ha neta) situación que es coherente con los resultados del análisis que más adelante se realiza sobre la evaluación de las instalaciones de energía residenciales, donde este sector de la ciudad presenta una concentración de instalaciones residenciales significativa, acorde con la concreción de unidades residenciales de construcción formal enmarcadas en planes parciales aprobados durante la vigencia de Planes de Ordenamiento anteriores –Sector Rodeo Alto y Loma de Los Bernal–, pero también la presencia de un crecimiento de la ocupación informal.

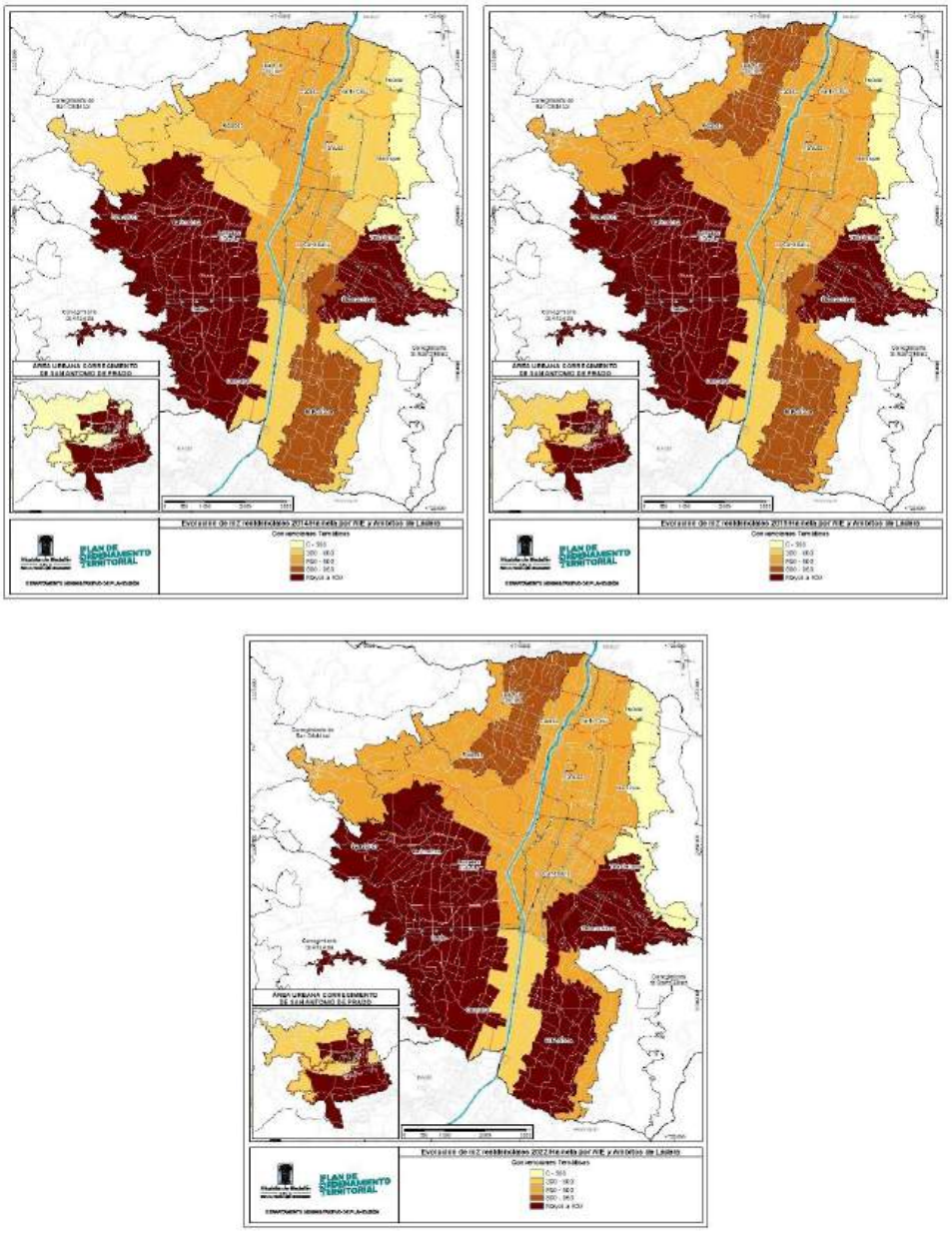
Figura 2-116. Evolución de la dinámica constructiva destinada a vivienda Subámbitos 2014 – 2022 (m^2/Ha neta).



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

A continuación, se encuentra la Ladera Suroriental (ver la siguiente figura) con 927 m^2 construidos residenciales sobre hectárea neta. Los Subámbitos del Río Norte, Centro y Sur presentan un crecimiento constante, pero aún no se destacan como territorios con las más altas transformaciones en términos de desarrollos inmobiliarios asociados a la vivienda. A continuación, se presentan los mapas asociados a la dinámica constructiva asociada a la vivienda entre 2014 y 2022, a nivel de los Subámbitos.

Figura 2-117. Evolución de la dinámica constructiva destinada a vivienda a nivel de Ámbitos Territoriales 2014 – 2022 (m^2/ha neta).

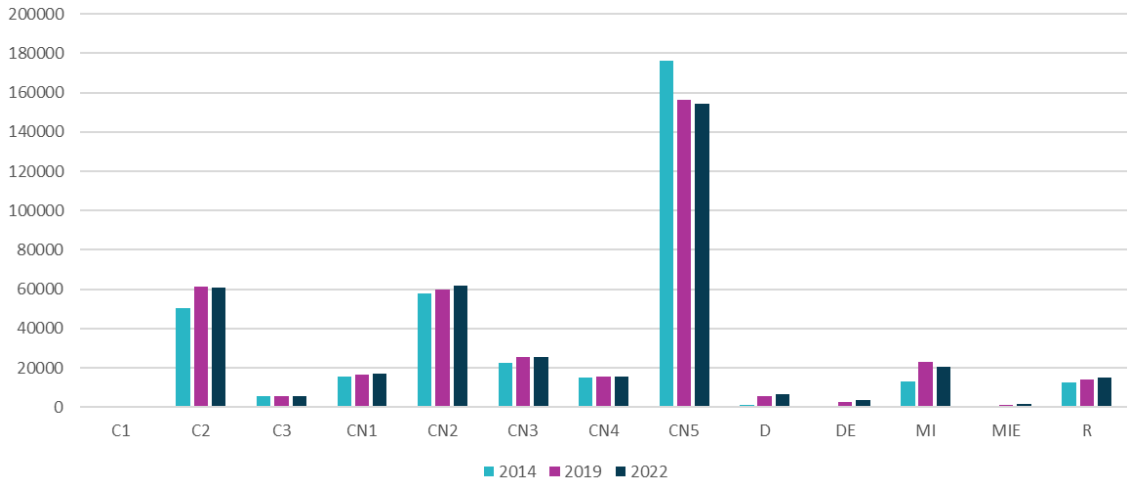


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

- Análisis por polígonos de tratamiento

En cuanto al análisis realizado por polígonos de tratamiento, se concluye que los tratamientos de Consolidación Nivel 5 (CN5) y Consolidación Nivel 2 (CN2),son los que albergan la mayor concentración de m^2 construidos de uso residencial por hectárea neta. Frente a la representatividad de los polígonos de consolidación nivel 5, su lógica se enmarca en lo definido por el Acuerdo 48 de 2014 para estos: "*Consolidación Nivel 5 (CN5). Regulación. Corresponde a los sectores del suelo urbano de desarrollo formal, que ya utilizaron gran parte del potencial de aprovechamiento que les había sido asignado por norma; por lo tanto, se consideran zonas con bajo potencial de desarrollo y que deben ser objeto de una regulación y control, a fin de no superar su capacidad de soporte". (artículo 234 numeral 5, Acuerdo 48 de 2014)*

Figura 2-118. Evolución de la dinámica constructiva destinada a vivienda - Polígonos de tratamiento 2014 – 2022 (m^2construidos /ha neta).



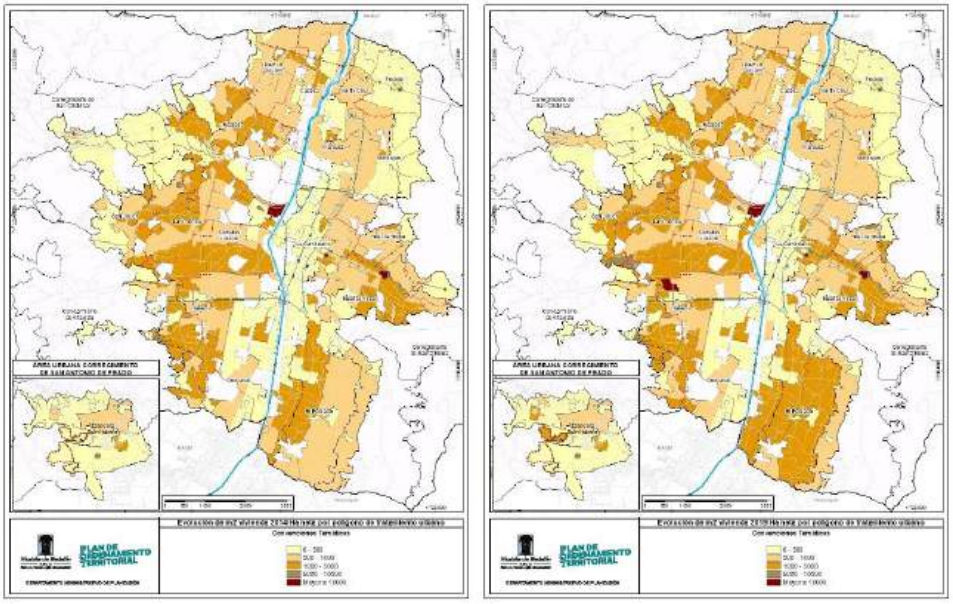
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

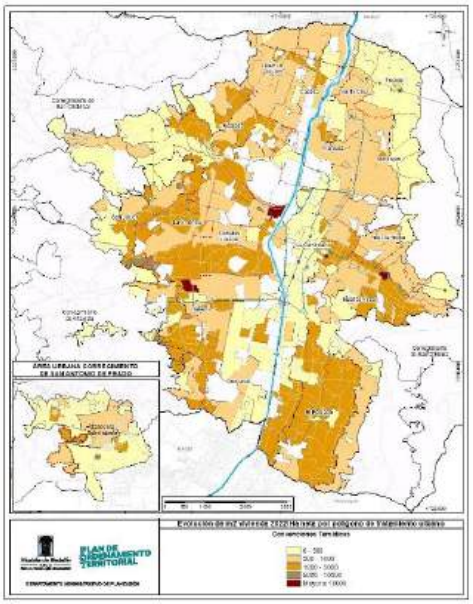
Esta lectura permite concluir que son **los polígonos de Consolidación localizados en los Ámbitos de Ladera donde hay mayor concentración de edificabilidad destinada al uso residencial**. Además, se resalta que tanto los polígonos de Mejoramiento Integral como de Renovación se encuentran en un nivel muy similar de concentración de m^2 construidos destinados a este uso, lo cual reitera el potencial de los territorios de Renovación como las áreas para la concreción de un modelo de ciudad con crecimiento hacia adentro, donde la mixtura de la vivienda con otros usos garantiza procesos urbanos más sostenibles.

En cuanto a los polígonos de renovación sobre el corredor del río, se puede evidenciar que si bien no hay un incremento significativo del uso residencial, sí hay una concentración de edificabilidad asociada a los usos diferentes al residencial (comercio, servicios e industria), por lo que se puede inferir que el modelo de crecimiento hacia adentro se está concretando progresivamente en lo relacionado con este tipo de usos, pero aún no logra concretarse frente al uso residencial, tal como se puede observar más adelante en la figura "Evaluación de m² construidos en usos diferentes a la vivienda/ha neta a nivel de Ámbitos 2014 – 2022".

A continuación, se presenta la espacialización de la dinámica constructiva asociada a la vivienda para el periodo 2014 - 2022, a nivel de polígonos de los tratamientos definidos en el Acuerdo 48 de 2014, la cual ilustra las conclusiones descritas anteriormente.

Figura 2-119. Evolución de la dinámica constructiva residencial en m² construidos por hectárea neta por polígonos de tratamiento 2014 – 2022.





Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base catastral del Modelo Multipropósito, 2022.

Evolución de la dinámica de la construcción formal e informal periodo 2014 – 2022, a partir de los m² construidos destinados a otros usos diferentes al residencial (comercio, industria, servicios)

La evaluación de metros cuadrados edificables de usos diferentes a la vivienda se evalúa a partir de los datos consolidados desde el Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial (DAP, 2023), de los cuales se extraen datos desagregados del Índice de Capacidad Funcional, en términos de los metros cuadrados construidos en comercio, industria, servicios, equipamientos y actividades de recreación en los años 2014[6], 2019 y 2022. Lo anterior, con el fin de construir una lectura histórica sobre la construcción de usos diferentes al residencial.

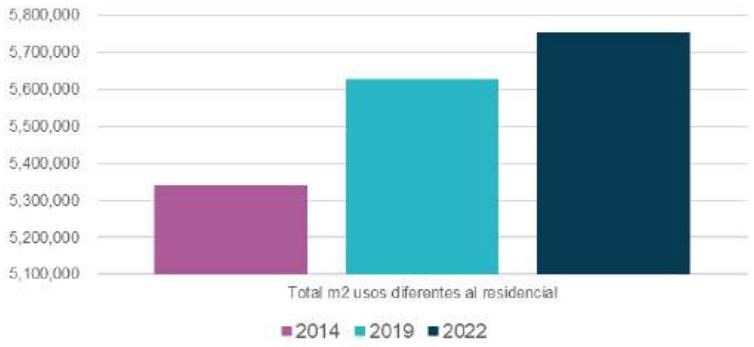
Para el efecto, en este apartado se evaluará el crecimiento en el uso diferente al residencial a nivel de polígonos de tratamiento como menor escala de análisis, así como de AIE y Ámbitos de la Ladera, de conformidad con el modelo de ocupación del Distrito de Medellín definido en el POT vigente.

[6] Para efectos del análisis del retoma el año 2014, debido a la disponibilidad de los datos.

Es importante mencionar que esta evaluación se calcula a partir de la relación entre los metros cuadrados construidos y el área neta de los polígonos de tratamiento, así como de las AIE y los diferentes Ámbitos de Ladera, tal y como se define en el artículo 271 del Acuerdo 48 de 2014.

Al analizar la dinámica inmobiliaria en relación con los metros cuadrados construidos en usos diferentes a la vivienda para el período 2014 - 2022, **se percibe un aumento del 7.8% entre 2014 y 2022. En este sentido, se evidencia una tendencia de construcción creciente, para un total en el año 2022** de 5.754.364 m^2 construidos de comercio, industria, servicios y equipamientos.

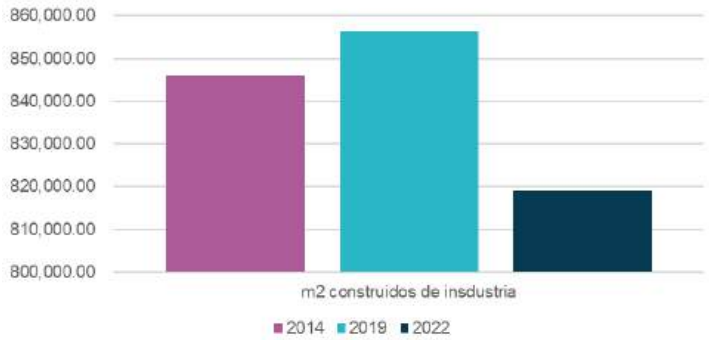
Figura 2-120. Evolución de la dinámica constructiva en usos diferentes al residencial en Medellín 2014 – 2022.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Frente a estos usos **se resalta que se identifica una dinámica decreciente en relación con los metros cuadrados destinados a industria**, tal como se observa en la siguiente gráfica. De esta manera, entre 2014 y 2022 el uso industrial presenta un decrecimiento del 3.21 %, lo que significa en números una disminución aproximada de 27.126 m^2 construidos.

Figura 2-121. Evolución de la dinámica constructiva del uso industrial en Medellín 2014 – 2022.



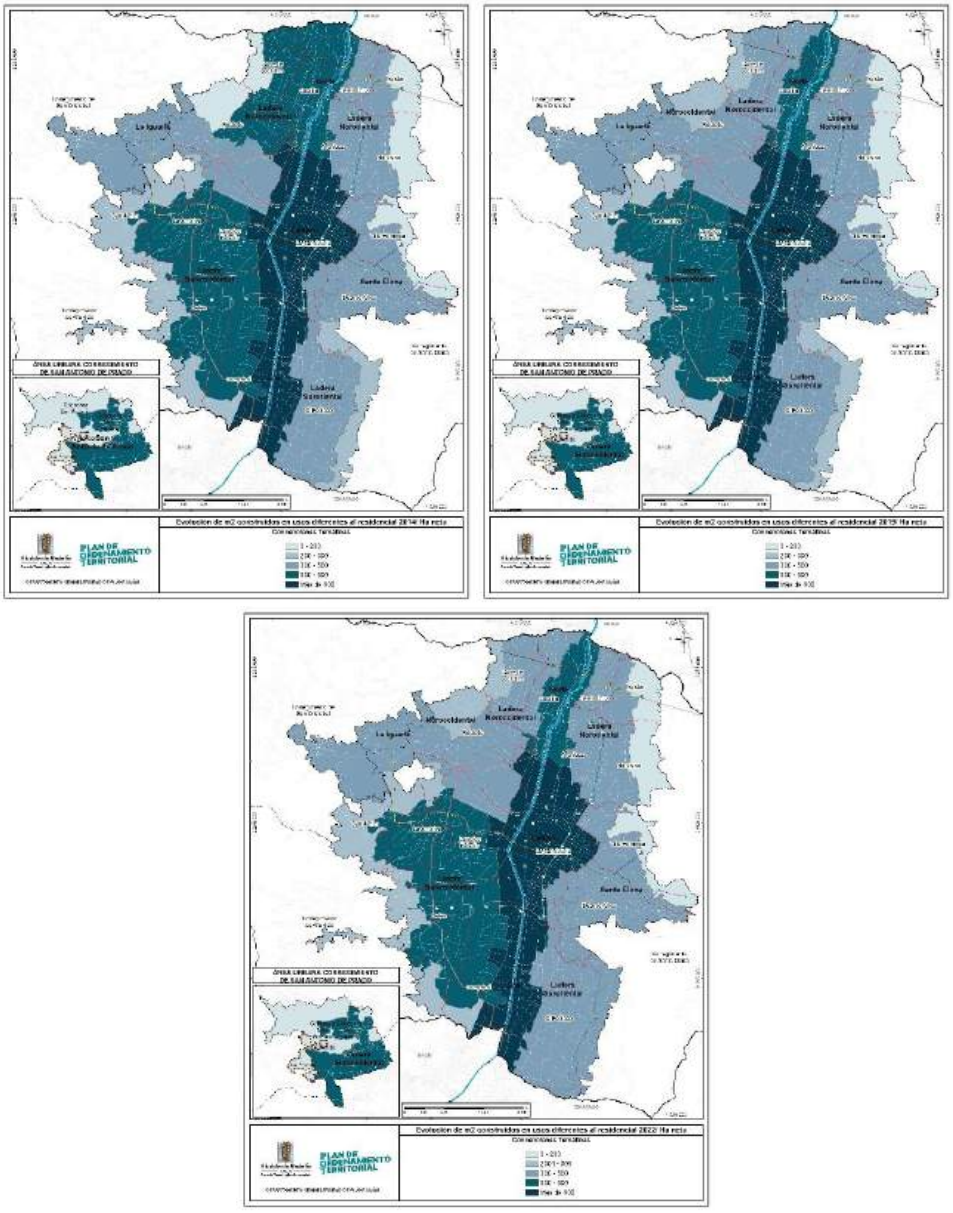
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El decrecimiento en los metros cuadrados construidos en la industria dentro del suelo urbano del Distrito de Medellín puede entenderse a partir de una serie de factores interrelacionados que responden a las dinámicas sociales, económicas y urbanísticas actuales de la ciudad. Desde el punto de vista económico, **Medellín ha experimentado una transición significativa desde un modelo de producción industrial hacia un enfoque a partir de la economía del conocimiento, los servicios y la innovación.** El crecimiento de sectores como la tecnología, la terciarización de los servicios, las comunicaciones y el turismo ha reducido la dependencia de la industria pesada en el área urbana.

Además, la urbanización y el crecimiento poblacional han aumentado la presión sobre el suelo urbano, especialmente en zonas céntricas de Medellín, lo que ha incentivado su uso para proyectos residenciales, comerciales y de servicios, desplazando a las industrias hacia la periferia o el suelo rural. Este fenómeno responde a la necesidad de optimizar el uso del suelo en función de su rentabilidad económica y la demanda habitacional. Esto implica un análisis frente a los nuevos tipos de industria que predomina actualmente en el suelo urbano, los cuales están pasando de ser principalmente pesada o manufactura, a industrias más ligeras y que requieren menor espacio en el suelo urbano.

A nivel general, **se observa que las AIE de Río Centro y Río Sur siguen siendo los territorios que concentran la mayor cantidad de m^2 construidos de industria, servicios, comercio y equipamientos** por hectárea neta en el Distrito Especial de Medellín, seguidos del AIE de Río Norte y la Ladera Suroccidental. Las transversalidades Santa Elena e Iguaná, así como las laderas del norte y la Ladera Suroriental cuentan con una menor concentración, ubicadas en el rango de 300 a 500 m^2 de área construida/Ha neta. Igualmente, los bordes, a excepción del suroriental, presentan la menor concentración de estas áreas construidas de todo el Distrito.

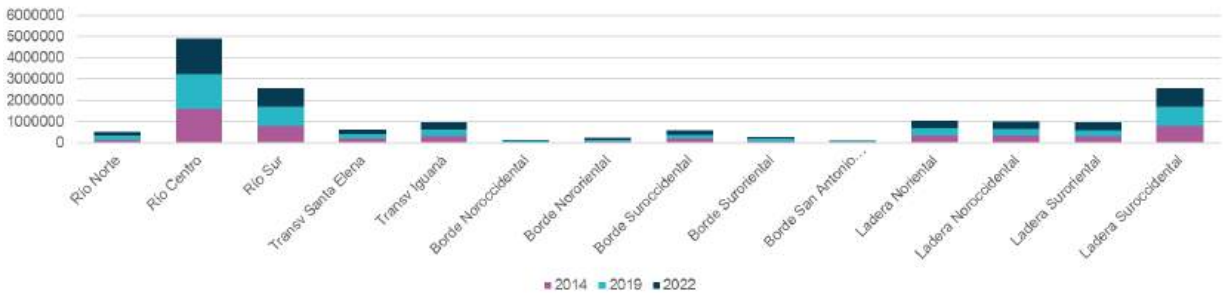
Figura 2-122. Evaluación de m² construidos en usos diferentes a la vivienda/Ha neta a nivel de Ámbitos 2014 – 2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

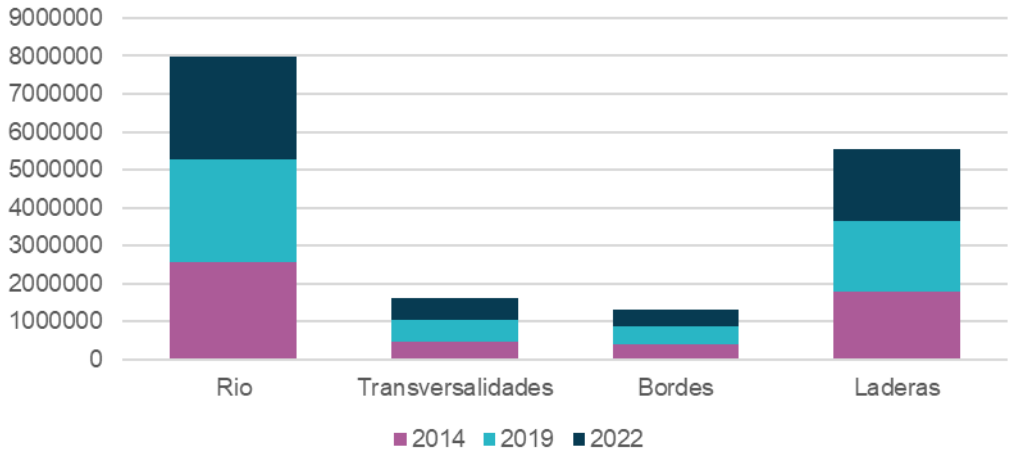
A nivel general, se observa que en 2022, el 48 % del total de m² construidos en otros usos, se localiza en el Ámbito Río, especialmente en Río Centro. Posteriormente se encuentra el **Ámbito Ladera con el 33 %**. Por otra parte, los Ámbitos de las Transversalidades y de Borde Urbano albergan el 10 % y el 8 % respectivamente. Esto permite **afirmar que, en este tipo de usos, se está logrando la consolidación de mayores aprovechamientos en el Río**, a pesar de que la mayor actividad edificadora de ciudad se efectúe en el uso residencial (ver la siguiente figura).

Figura 2-123. Metros cuadrados construidos en usos diferentes a la vivienda en Medellín 2014 - 2022 por Subámbito.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

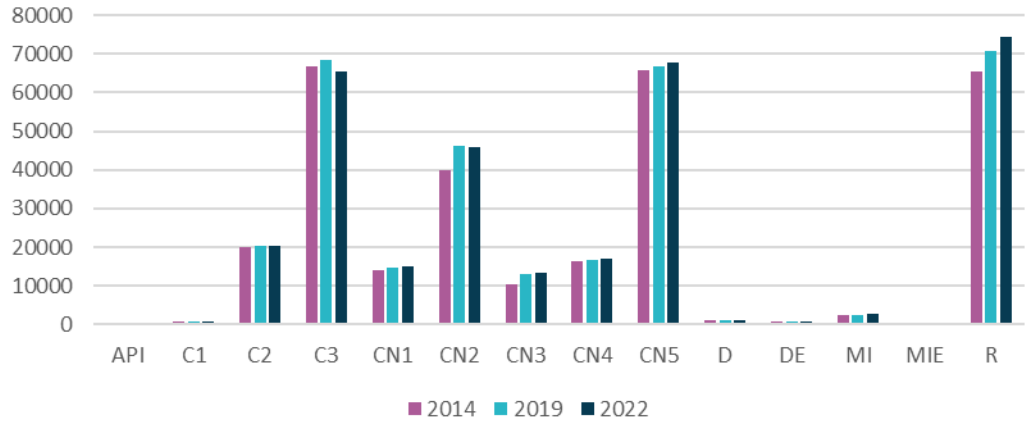
Figura 2-124. Metros cuadrados construidos en usos diferentes a la vivienda en Medellín 2014 - 2022 por Ámbitos.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A continuación, se ilustra la evolución de la construcción de usos diferentes al residencial a nivel de polígonos de tratamiento, a partir de la relación entre los m^2 construidos y el área neta de cada polígono entre 2014, 2019 y 2022. **Este análisis comparativo permite evidenciar un incremento en la construcción de comercio, industria, servicios y equipamientos en el centro del Distrito.** Además, se resalta que son los tratamientos de Conservación 3 (C3), así como la Consolidación Nivel 5 (CN5) y la Renovación (R), aquellos que cuenta con la mayor concentración de m^2 construidos de usos diferentes al residencial por hectárea neta a lo largo de los periodos analizados. Además, son los tratamientos de Consolidación Nivel 2 (CN2) y la Renovación (R) los que presentan el mayor incremento de esta área construida entre 2014 y 2022 (ver la siguiente figura).

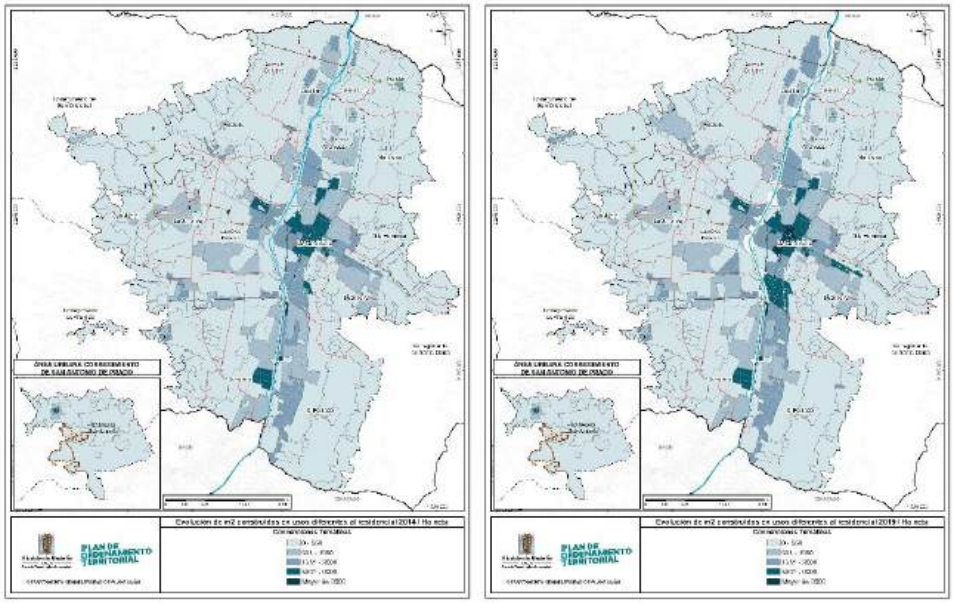
Figura 2-125. Evolución m^2 construidos por hectárea neta diferentes al uso residencial por hectarea neta a nivel de polígonos de tratamientos (2014 – 2022).

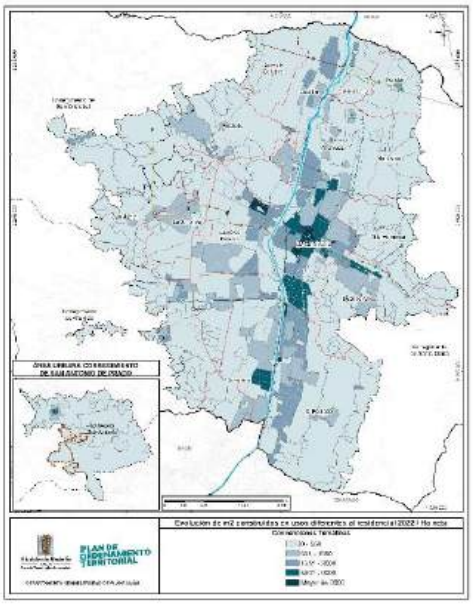


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Los tratamientos de Consolidación Nivel 1 y 3 (CN1 y CN3), así como el Mejoramiento Integral representan los polígonos urbanos en donde hay menor concentración de usos diferentes al residencial, así como el tratamiento de Conservación 1 (barrio Prado).

Figura 2-126. Evaluación m^2 construidos en usos diferentes a vivienda/ha neta polígonos de tratamientos 2014-2022.





Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Concreción del potencial edificatorio en los Ámbitos Territoriales, a partir de los PPS de energía

El objetivo de este apartado consiste en analizar la evolución del número de edificaciones diferenciadas por el uso residencial y otros usos (comercial y servicios, complementario, equipamiento, industrial y otros), así como el número total de edificaciones en el suelo urbano y de expansión. En el desarrollo de este ejercicio se asume que cada instalación de energía corresponde a una destinación. Para el efecto, se utiliza la base de datos de los PPS residenciales para los años 2020 a 2023, cuya base de datos es gestionada por Empresas Públicas de Medellín -EPM.

La escala de este análisis es a nivel de Ámbitos Territoriales (AIE de Río, Transversalidades y Bordes, y Ámbitos de Ladera), así como de los polígonos de tratamiento urbanos definidos en el Acuerdo 48 de 2014. Es importante mencionar que el inventario de los PPS utilizado para el presente análisis reporta el conjunto de destinaciones formales e informales.

La metodología para el desarrollo de este ejercicio consiste en retomar la información de origen suministrada por EPM, la cual surte un primer geoprocesamiento por parte de la Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación Estratégica del DAP. Estos pasos metodológicos permiten referenciar una ubicación geográfica de cada PPS, así como conservar todos los registros de la base de datos original y así asignar la ubicación más acertada.

Una vez localizados cada uno de los PPS, se analizan los resultados de agrupación de estos puntos, a través de una lectura comparativa entre los diferentes polígonos de tratamiento y las AIE. Esta lectura permite concluir sobre la tendencia general del crecimiento y la distribución de las edificaciones en el Distrito de Medellín.

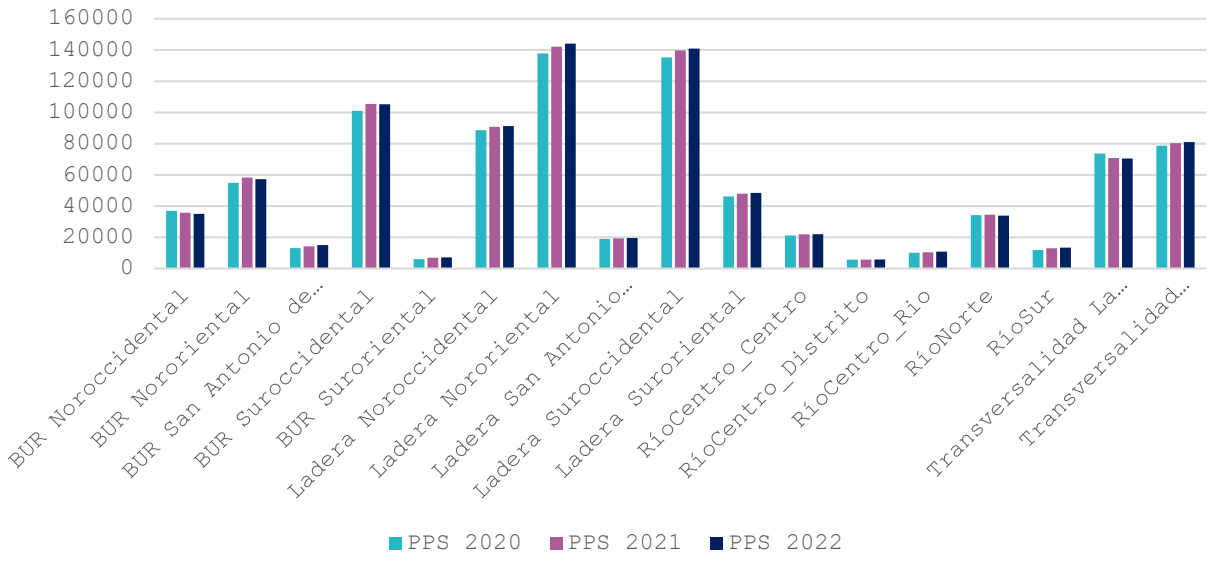
- Puntos de Prestación de Servicios Totales -PPS-

Al consolidar el análisis de la evolución de los PPS totales en el período 2020 - 2022, los cuales incluyen tanto las unidades de vivienda, como las de otros usos diferentes a esta, **se observa un crecimiento del 3 %** sobre el total de instalaciones, **el cual corresponde a un incremento de 27.021 unidades. Se resalta que, para 2022,** la mayor concentración de PPS se encuentra en la Ladera Nororiental y Suroccidental con el 16 % respectivamente, el Borde Suroccidental con el 12 % y la Ladera Noroccidental con el 10 % (ver la siguiente figura).

Además, se observa que el incremento de PPS en los Bordes Urbano Rurales -BUR- evidencia un crecimiento que, si bien no es superior al de las Laderas, representa un reto para la concreción del modelo de ocupación de ciudad, el cual propende por conservar

estos bordes con un crecimiento equilibrado y con intervenciones y transformación en donde predomina el carácter ambiental.

Figura 2-127. Crecimiento de los PPS totales por Ámbitos Territoriales – 2020 – 2022.

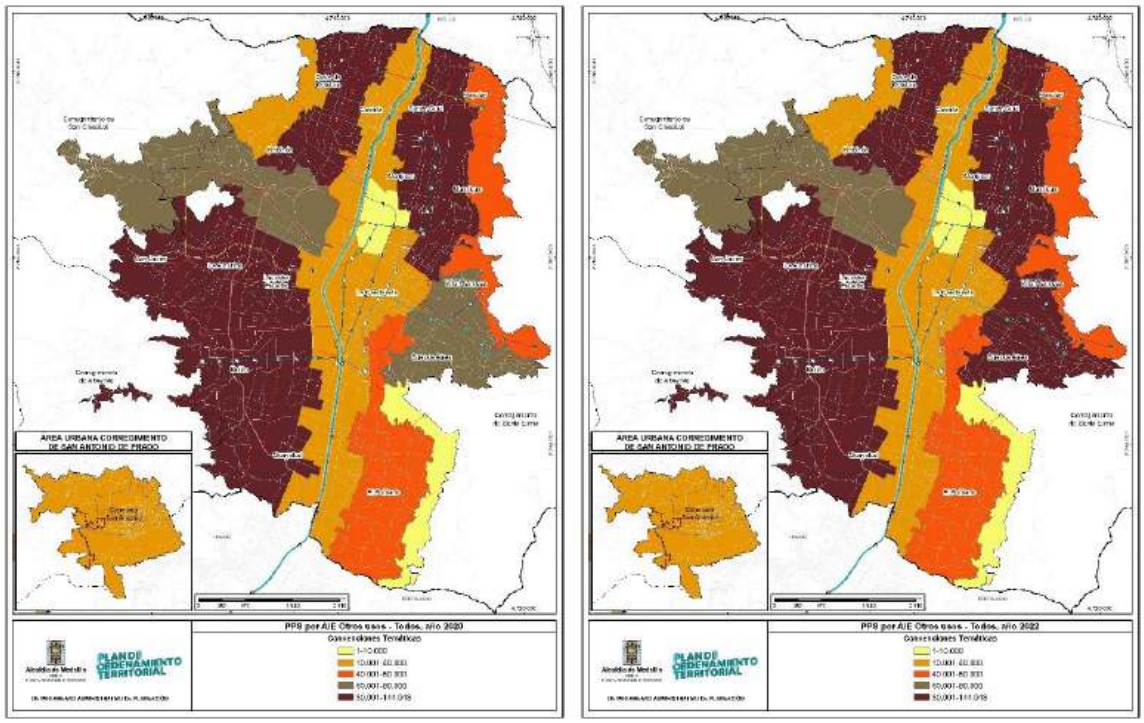


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

En contraste, el crecimiento de los PPS residenciales y otros usos tiene un menor crecimiento en el corredor del Río, cuyo Ámbito alberga una gran área de renovación para la densificación y diversificación de los usos (ver la siguiente figura). En este sentido se observa que, para 2022, la localización de PPS en toda el AIE del Río (Centro, Norte y Sur) no supera el 10 % de las instalaciones totales en el suelo urbano.



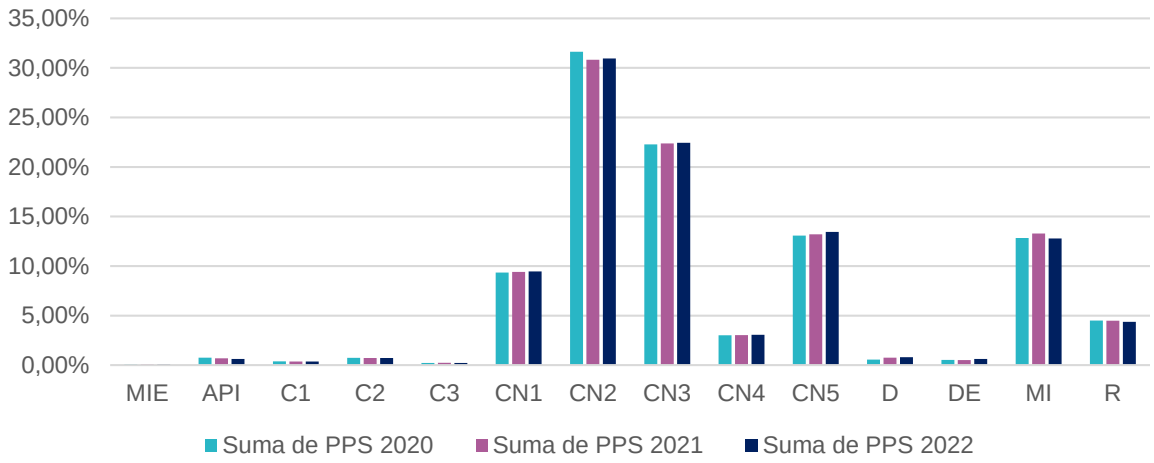
Figura 2-128. Comparativo de PPS residenciales por AIE – años 2020 a 2022.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

Al analizar la evolución de los PPS a nivel de polígono de tratamiento, se observa que hay una mayor ocupación en los polígonos de Consolidación Nivel 2 y 3, lo que permite inferir un desarrollo en suelos con posibilidades de densificación moderadas a bajas, y con una precaria capacidad de soporte. Esto permite inferir la necesidad de impulsar procesos de consolidación del Sistema público y Colectivo en estos polígonos de Consolidación. Por el contrario, los polígonos de Renovación agrupan tan solo el 4,5 % de los PPS, lo cual indica una transformación menos acelerada en un territorio donde se esperan concretar la mayor concentración de densidades habitacionales y mezcla de usos (ver la siguiente figura).

Figura 2-129. Dinámica de los PPS totales por Polígono de Tratamiento –2020 – 2022.

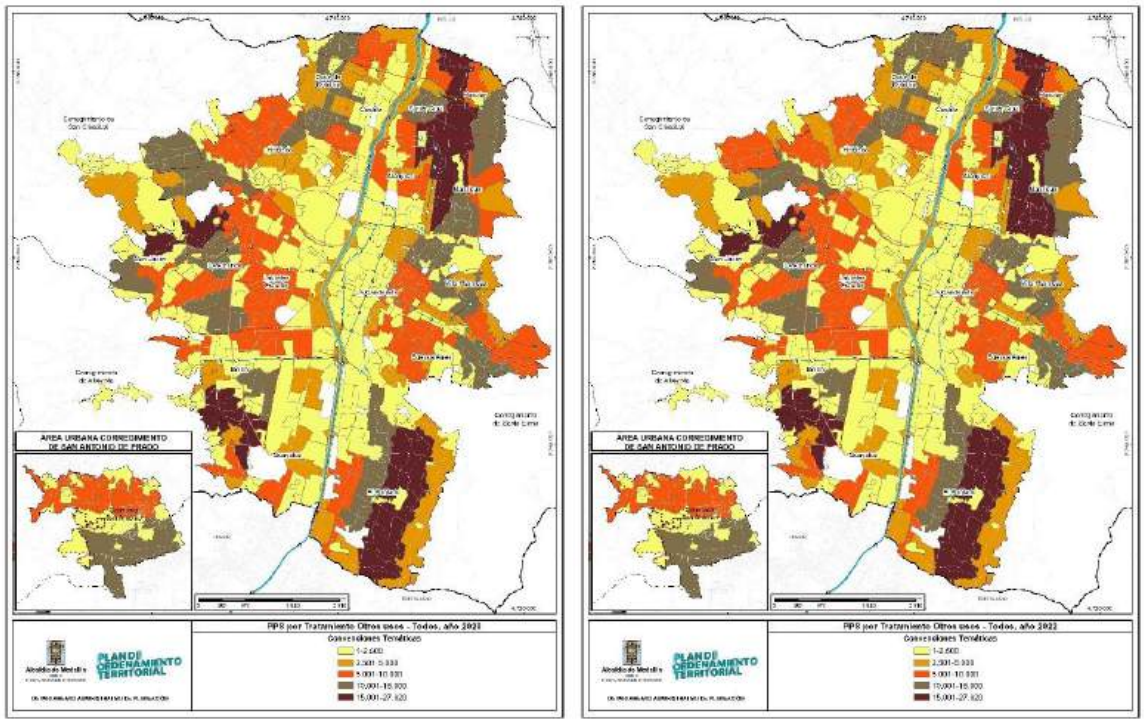


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

En términos generales, se destaca la concentración de PPS en los polígonos Z1_CN3_1 (Playón de Los Comuneros, La Isla, Popular, Santo Domingo Savio No.1, Granizal, Moscú No.2, San Pablo), Z1_CN2_5 (Berlín, La Piñuela, Las Esmeraldas, Las Granjas, Campo Valdés No.1, Santa Inés), Z1_CN3_2 (Villa Guadalupe, San Pablo, La Salle, Las Granjas), Z5_CN5_17 (Las Lomas No.1, Las Lomas No.2, La Florida, El Tesoro, Alejandría, Los Naranjos, Los Balsos No.2, Los Balsos No.1, Plan Parcial Loma de Los González y San Lucas), Z6_CN5_22 (La Gloria, Loma de Los Bernal, La Mota, Plan Loma de Los Bernal, Plan Parcial Ciudadela Rincón, Z4_CN3_12 (Antonio Nariño, El Socorro, La Pradera, Metropolitano, Juan XXIII La Quiebra, Santa Rosa de Lima, Calasanz Parte Alta) y Z1_CN3_6 (Santa Inés, EL Raizal, Manrique Oriental, Versalles No.1).

Adicionalmente, aunque se identifica un crecimiento moderado entre los años 2020 y 2022 en polígonos de tratamiento de consolidación niveles 1, 2, 3 y 5 concentrados en las laderas y algunos polígonos de Mejoramiento Integral localizados en el Borde Nororiental, estos se resaltan por contener la mayor ocupación, la cual representa el 37 % del suelo urbano y de expansión. Además, se indica la necesidad de analizar dichos polígonos a la luz de los resultados de su capacidad de soporte (ver la siguiente figura).

Figura 2-130. Polígonos de tratamiento con mayor ocupación de PPS entre 2020 y 2022.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, retomando: (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023)

Con el fin de identificar la dinámica de la transformación del territorio a través de los PPS, se presenta a continuación un análisis discriminado por tipología de usos (residencial y otros usos –Comercial y servicios, Complementario, Equipamiento, e Industrial–) en el suelo urbano y de expansión.

- Puntos de prestación de servicios residenciales

En cuanto al incremento de los PPS de uso residencial entre los años 2020 y 2023, se observó un crecimiento de 199.173 viviendas –PPS en el suelo urbano y de expansión– **lo que representa un aumento del 26 % sobre el total de instalaciones.**

Se resalta que este crecimiento de viviendas en el periodo entre los años 2020 y 2022 solo alcanzó el 3 % equivalente a 20.004 PPS. Sin embargo, para el año 2023, se evidencia un crecimiento significativo respecto a la ocupación del año 2022, con un incremento del 23 %. Esta evolución en las instalaciones indica una activación en la generación y oferta de vivienda en el Distrito Especial de Medellín en este último año.

En comparación con el periodo de la consolidación del DTS del Acuerdo 48 de 2014, que abarcó los años 2006 a 2012, con un incremento del 17 % para ese periodo. Este crecimiento se puede equiparar a un 8,5 % para un periodo de tres años, en condiciones normales.

No obstante, el crecimiento moderado del periodo temporal analizado se puede relacionar con que entre 2020 y parte de 2021 la pandemia del COVID-19 tuvo un efecto socioeconómico disruptivo, se cerraron colegios y universidades y la población fue confinada y se impusieron fuertes restricciones a la libertad de circulación, lo cual condujo a una reducción drástica de la actividad económica. Sin embargo, durante los años 2022 y 2023 se empieza a reactivar la economía, y por consiguiente se evidencia un crecimiento exponencial de unidades de viviendas nuevas en las transversalidades Santa Elena y La Iguaná, laderas y borde Suroccidental y Nororiental.

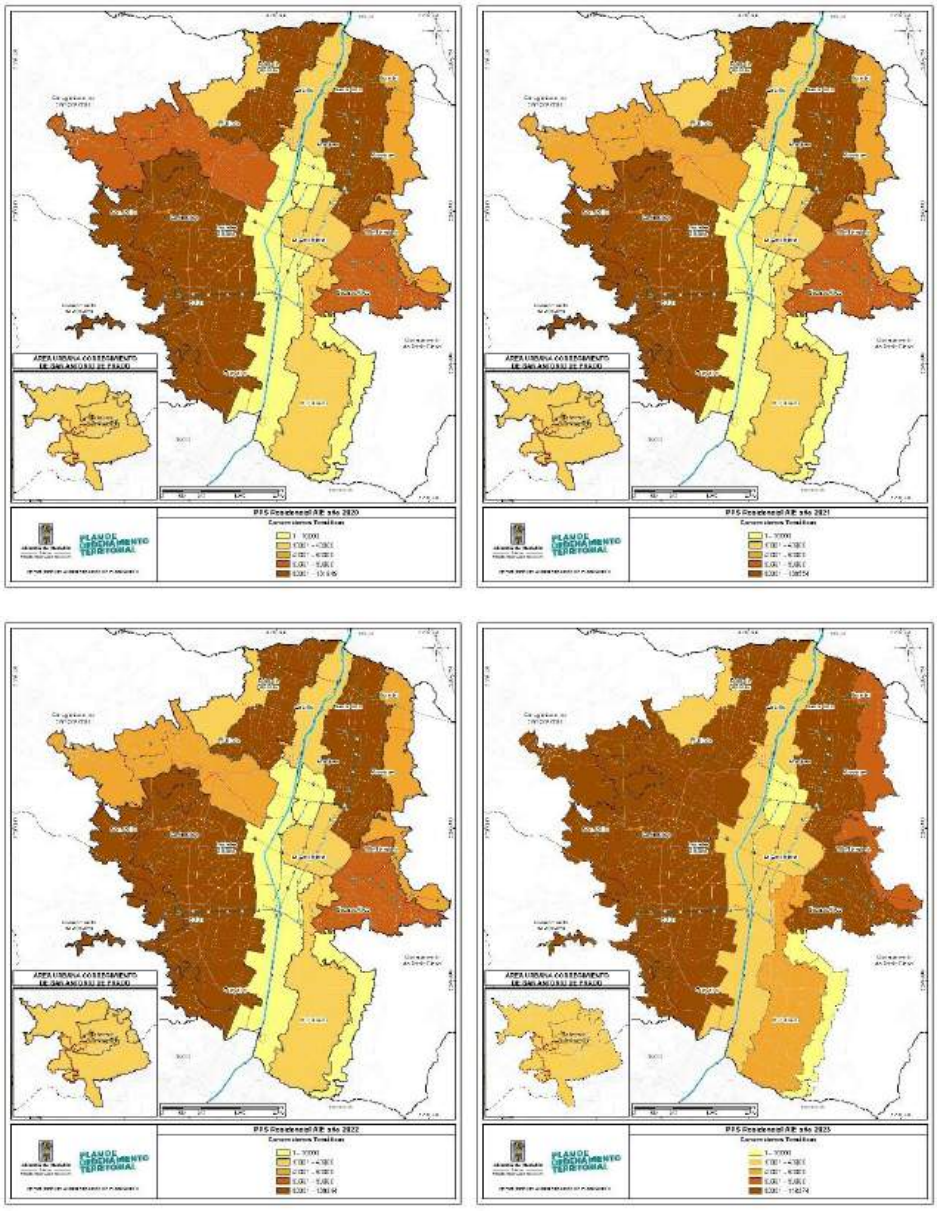
Basados en el modelo de crecimiento hacia adentro definido en el Acuerdo 48 de 2014, se esperaría que el mayor desarrollo habitacional de la ciudad se concentrara en el AIE del Río. No obstante, esta área concentra solo el 9,5 % del conjunto de los PPS Residenciales para 2023. Se resalta que, al interior de esta área de intervención, es el Subámbito de Río Norte el que presenta la mayor cantidad de PPS residenciales para el año 2023, seguido del Subámbito Río Sur (ver las siguientes figuras).

Esta situación contrasta con el análisis anterior “Evolución de la dinámica de la construcción en usos diferentes a la vivienda, por AIE y Ámbito de Ladera” donde se identificó que, a nivel general, se observa que las AIE de Río Centro y Río Sur siguen siendo los territorios que concentran la mayor cantidad de m^2 construidos de industria, servicios, comercio y equipamientos por hectárea neta en el Distrito de Medellín. Lo que permite inferir que, si bien el crecimiento de vivienda no ha sido el esperado, si se observa un crecimiento significativo en relación con los m^2 destinados a usos diferentes al residencial (ver Figura 2-120. Evolución de la dinámica constructiva en usos diferentes al residencial en Medellín 2014 – 2022.)

Esta situación también puede verse favorecida por las posibilidades que otorga el artículo 289 - Aprovechamientos transitorios para polígonos de Renovación Urbana (R)- del Acuerdo 48 de 2014, con facilidades para ampliaciones y modificaciones de edificaciones existentes con uso diferente al residencial, además de la ubicación de centros comerciales, clínicas, hospitales, diferentes tipos de equipamiento, y hoteles de gran formato, entre otros.

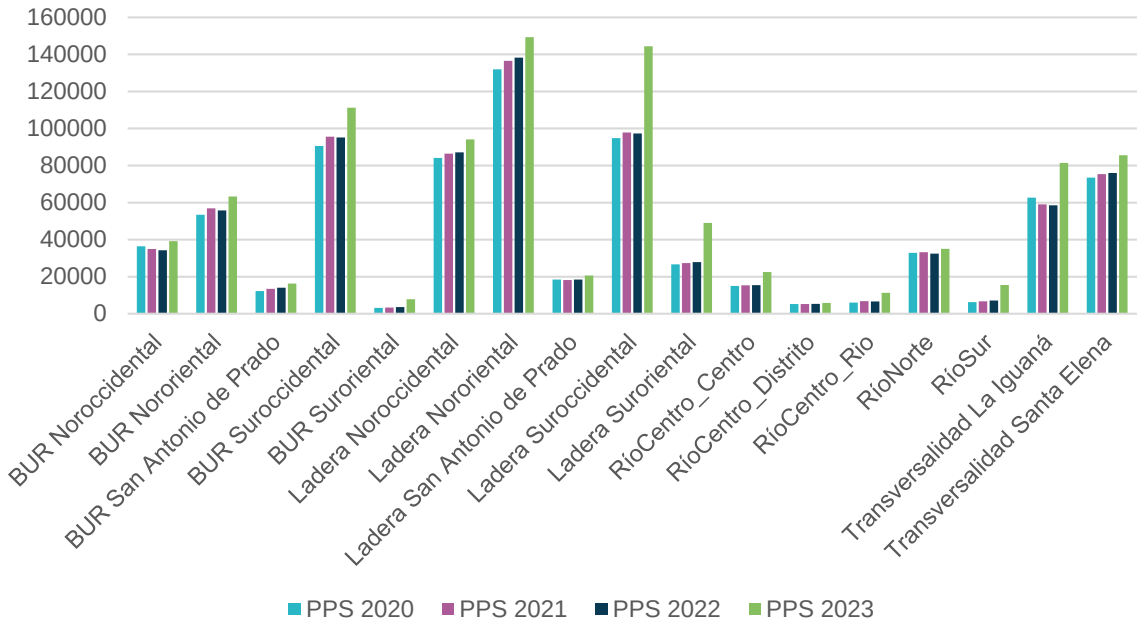
El bajo nivel de concentración de instalaciones residenciales en el AIE Río se puede fundamentar en los retos para la gestión que conlleva el Tratamiento de Renovación, el cual requiere modelos asociativos que presentan mayor complejidad.

Figura 2-131. Evaluación de los PPS residenciales por Ámbitos Territoriales 2020 – 2023.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, retomando: (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023)

Figura 2-132. Evolución de los PPS residenciales por Ámbito Territorial 2020 – 2023.

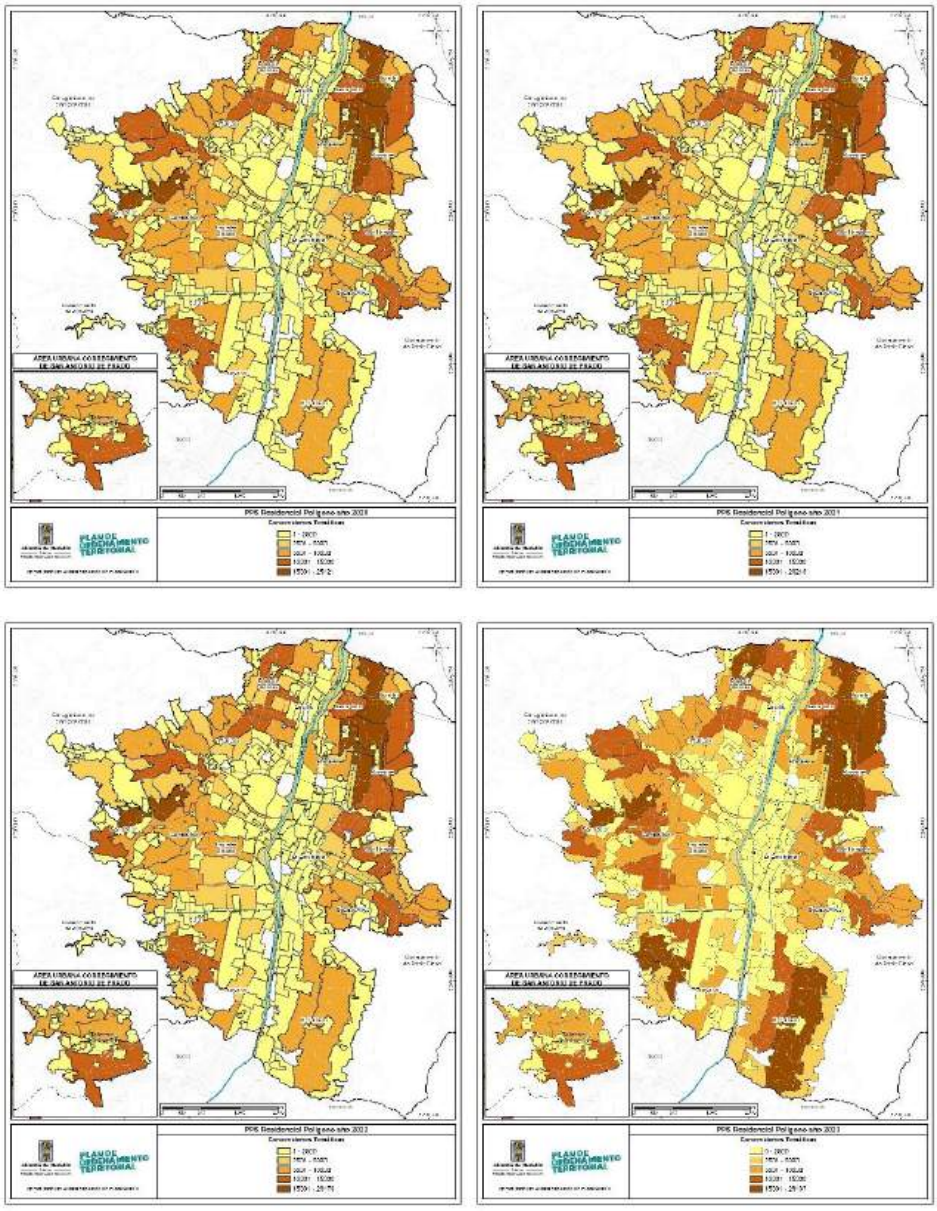


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

En línea con esta lectura territorial, el conjunto de los cinco Bordes Urbanos Rurales representa el 25 % de los PPS residenciales. Aquí se resalta el Borde Suroccidental, el cual presenta una agrupación del 12 %, seguido del Borde Nororiental con el 6,6 %, para el año 2023. Esta localización de PPS infiere varios fenómenos, donde el Borde Suroccidental alberga unidades residenciales de construcción formal enmarcadas en planes parciales aprobados durante la vigencia de Planes de Ordenamiento anteriores -Sector Rodeo Alto y Loma de Los Bernal-, pero también la presencia de un crecimiento de la ocupación informal sobre estas áreas.

En cuanto a la ocupación por polígonos de tratamiento, se evidencia mayor concentración de PPS residenciales en los polígonos ubicados en la Zona 1 (Nororiental) con cerca del 16 % del total de instalaciones residenciales. En la zona 5 (Suroriental) se concentra cerca del 4 % de los PPS residenciales para 2023.

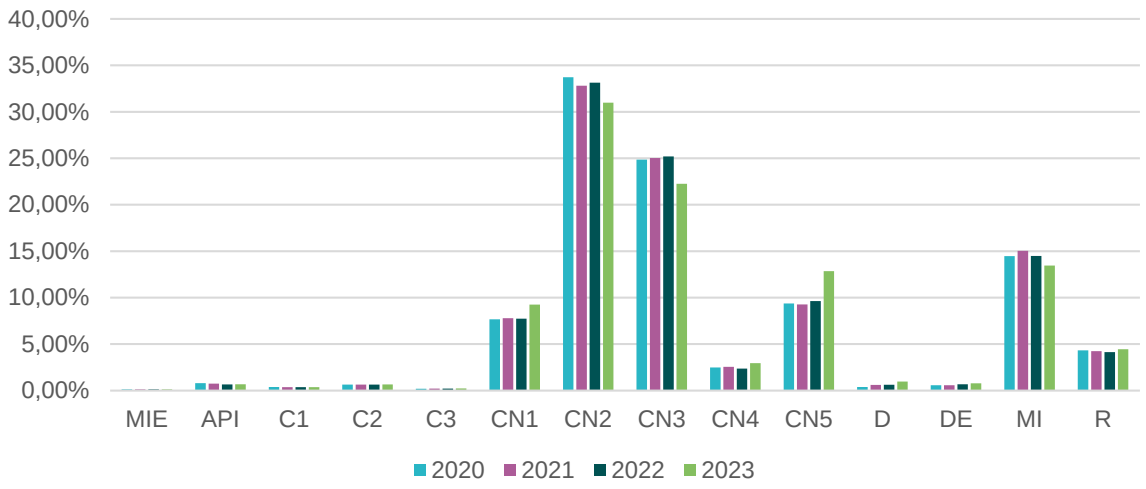
Figura 2-133. Evolución de los PPS residenciales por polígono de tratamiento 2020 – 2023.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

Frente a los tratamientos con mayor representatividad por concentración de PPS de tipo residencial, se evidencia el tratamiento de Consolidación Nivel 2 (CN2), con el 31 % respecto al total del suelo urbano y de expansión; este tratamiento es el que efectivamente permite una densificación moderada, salvaguardando el modelo de ocupación definido en el POT. Seguidamente se presenta el tratamiento de Consolidación Nivel 3 (CN3) con el 22 %, para lo cual se deben llevar a cabo estrategias que mejoren la capacidad de soporte del territorio, que permitan mejorar el déficit de espacio público, equipamientos, servicios públicos y densidad vial, así como adelantar procesos de legalización y regularización urbanística.

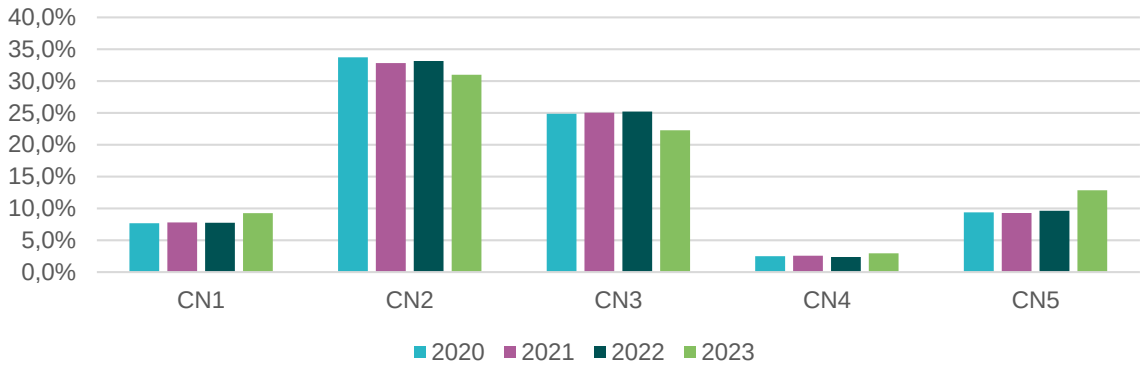
Figura 2-134. Evolución de los PPS residenciales por tipo de tratamiento urbanos 2020 – 2023.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

Por su parte, el tipo de Consolidación Nivel 4 (CN4) evidencia una concentración de instalaciones más baja, lo cual es coherente con el propósito del tratamiento, siendo este quien agrupa una porción menor del territorio, y donde se permite una densificación moderada y preservación del paisaje urbano. Además, se observa que para este tratamiento hay una disminución aproximada de 500 PPS residenciales entre los años 2020 y 2022, lo que infiere cambios del uso en algunas unidades residenciales a otros usos o por desconexión de los servicios, especialmente en el sector de Laureles, pero que para el año 2023 vuelve a recuperar su ocupación no solo por la reconexión de servicios, sino por el incremento de la oferta de viviendas nuevas que empieza a generarse en el sector. (ver la siguiente figura).

Figura 2-135. Evolución de los PPS residenciales en el Tratamiento de Consolidación 2020 – 2023.

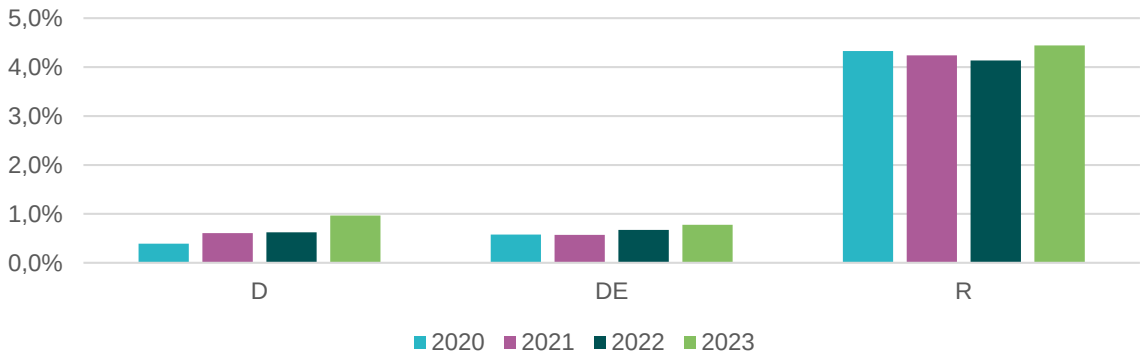


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

Para el caso de los polígonos con tratamiento de Desarrollo (D) y Desarrollo en suelo de expansión (DE), estos se encuentran principalmente en el Corregimiento de San Antonio de Prado, en la Zona 2 – Pajarito. Zona 5 - parte de la Ladera Suroriental, y finalmente en la Zona 6 - Ladera Suroccidental. El conjunto de los PPS residenciales en estos tratamientos (D y DE) equivale al 1,7 % del total del Distrito para el año 2023, cuya representación es baja frente a las unidades de actuación que aún se encuentran sin desarrollar en varios de estos Planes Parciales.

El tratamiento de Renovación Urbana (R), que se ubica principalmente en el corredor del Río, corresponde a un modelo que requiere integración predial y gestión asociada. En este corredor se fomenta el desarrollo inmobiliario, y el POT ha dispuesto los mayores aprovechamientos urbanísticos para su desarrollo. Sin embargo, este modelo de gestión asociativa ha generado un bajo nivel de transformación, representando el 4.14 % del total de las PPS residenciales del Distrito en 2023.

Figura 2-136. Evolución de los PPS residenciales en los tratamientos de Desarrollo, Desarrollo en suelo de Expansión y Renovación 2020 – 2022.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

- Puntos de prestación de servicios de usos diferentes al residencial

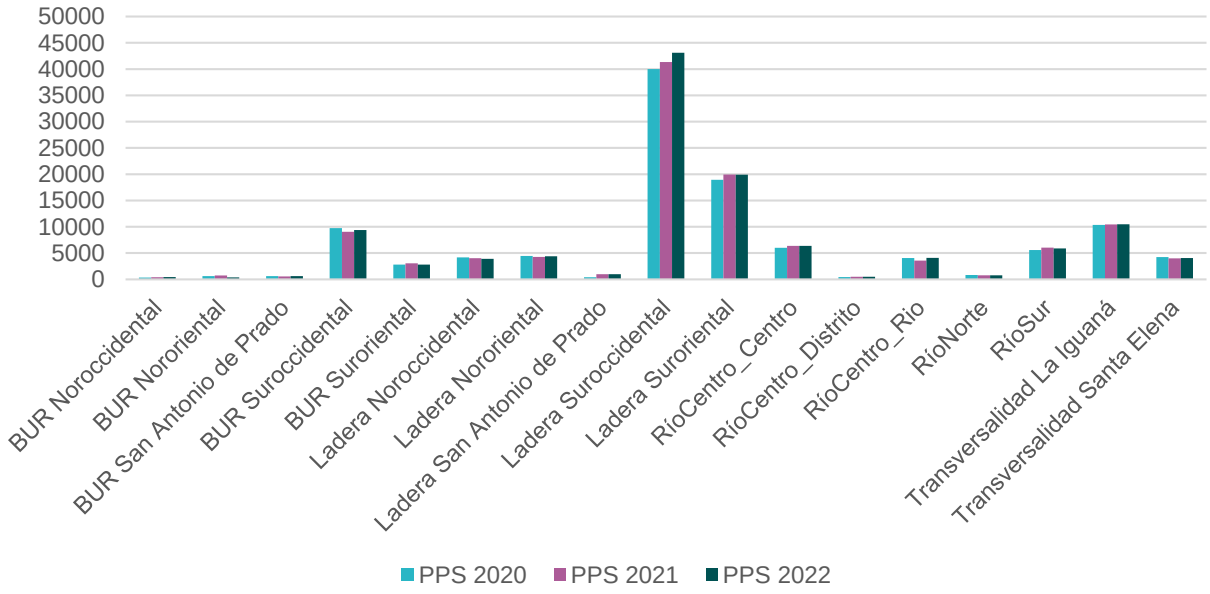
En cuanto a la evolución de las instalaciones de otros usos como el Comercial, Servicios, Complementario, Equipamiento, Industrial y otros diferentes a la vivienda, se observó un crecimiento de 4.335 de unidades entre los años 2020 y 2022, -PPS en el suelo urbano y de expansión-, lo que representa un aumento del 4 % sobre el total de estas instalaciones. Este resultado refleja una evolución moderada en la generación y oferta de destinaciones comerciales, de servicios, equipamientos e industriales en el Distrito Especial de Medellín, en un periodo de tiempo que fue atravesado por la pandemia del COVID-19, conservando dicha tendencia en el crecimiento en este tipo de usos.

La mayor concentración de PPS en 2022 se logra identificar en la Ladera Suroccidental, con una representación del 36.5 % sobre el total de los PPS, seguida de la Ladera Suroriental representada con el 16,9 %, y la Transversalidad La Iguaná con el 8,9 % (ver la siguiente figura). Esta situación contrasta con la evolución de los m^2 construidos para usos diferentes a la vivienda, en donde se concentran las mayores áreas en el corredor del Río seguido de la Ladera Suroccidental, lo que da a entender que, aunque el Ámbito del Río (Norte, Centro y Sur) solo agrupa el 9,3 % de las PPS, muchos de estos puntos corresponden a la localización de comercio de grandes superficies, los cuales presentan una baja fragmentación predial, pero predios con mayores m^2 construidos.

En contraste con le dinámica del Ámbito del Río, se identifica que la Ladera Suroccidental, no solamente representa el mayor porcentaje PPS asociadas usos diferentes a la vivienda, sino que también alberga una alta concentración de m^2 construidos. Esta situación está

vinculada atractividad que hoy refleja esta Ladera para desarrollos inmobiliarios de oficinas y servicios, los cuales se detonan en predios con menores áreas a las grandes superficies localizadas en el corredor del Río.

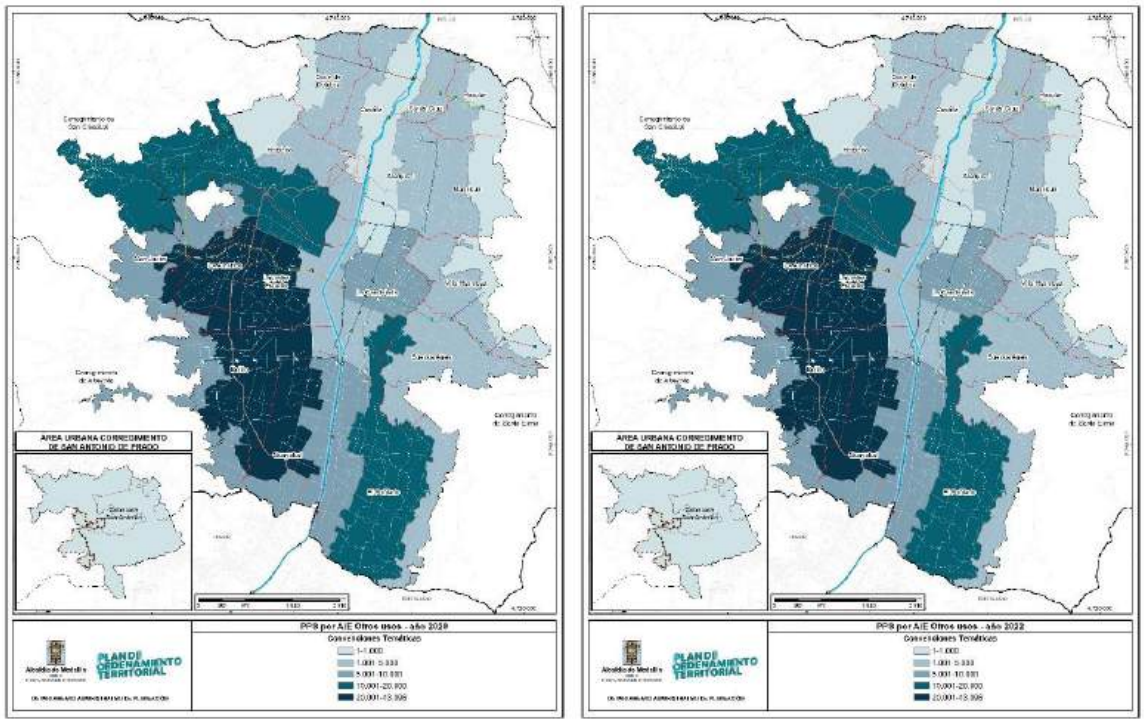
Figura 2-137. Evolución de la actividad edificadora a partir de los PPS para usos diferentes a la vivienda, 2020 – 2022.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

En el año 2022, las Laderas Nororiental (3,3 %), Noroccidental (3,7 %) y los Bordes Urbano Rurales (BUR) (11,5 %) representaron las AIE con el menor porcentaje de PPS destinadas a usos diferentes a la vivienda. Esto contrasta con el notable crecimiento de las unidades habitacionales en estas zonas durante el periodo 2020 - 2022, evidenciando un desequilibrio entre el crecimiento de la vivienda y la disponibilidad de servicios que la soporta (ver la siguiente figura).

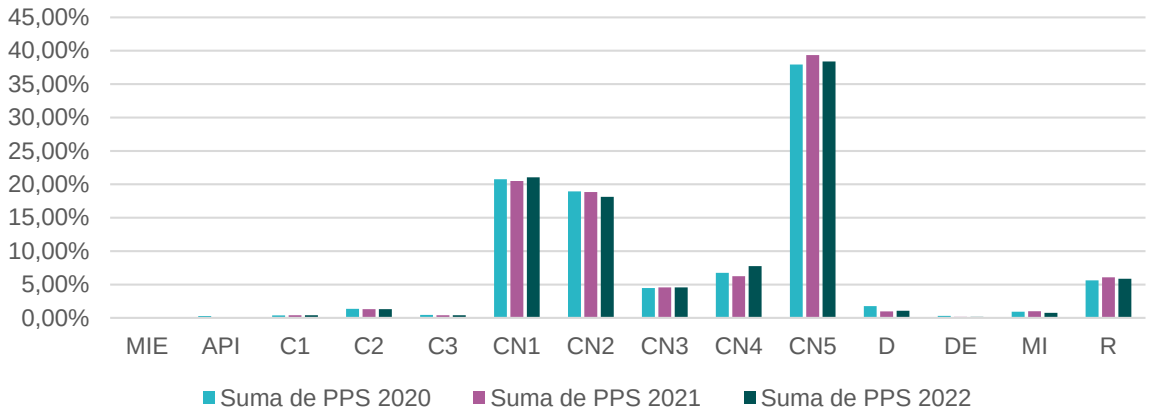
Figura 2-138. Evolución de los PPS para otros usos por Ámbito Territorial 2020 – 2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

Respecto a la evolución de los PPS por polígonos de tratamiento, se concluye que lo tratamientos de Consolidación Nivel 5 (CN5) en las zonas 5 y 6, Nivel 1 (CN1) en las zonas 5 y 6, y Nivel 2 (CN2) en las zonas 4 y 6 (Ladera Suroriental, Suroccidental y parte de las transversalidades), son los que albergan mayor concentración de PPS asociados a usos diferentes al residencial (ver la siguiente figura).

Figura 2-139. Evolución de los PPS residenciales por Tratamientos 2020 – 2022.



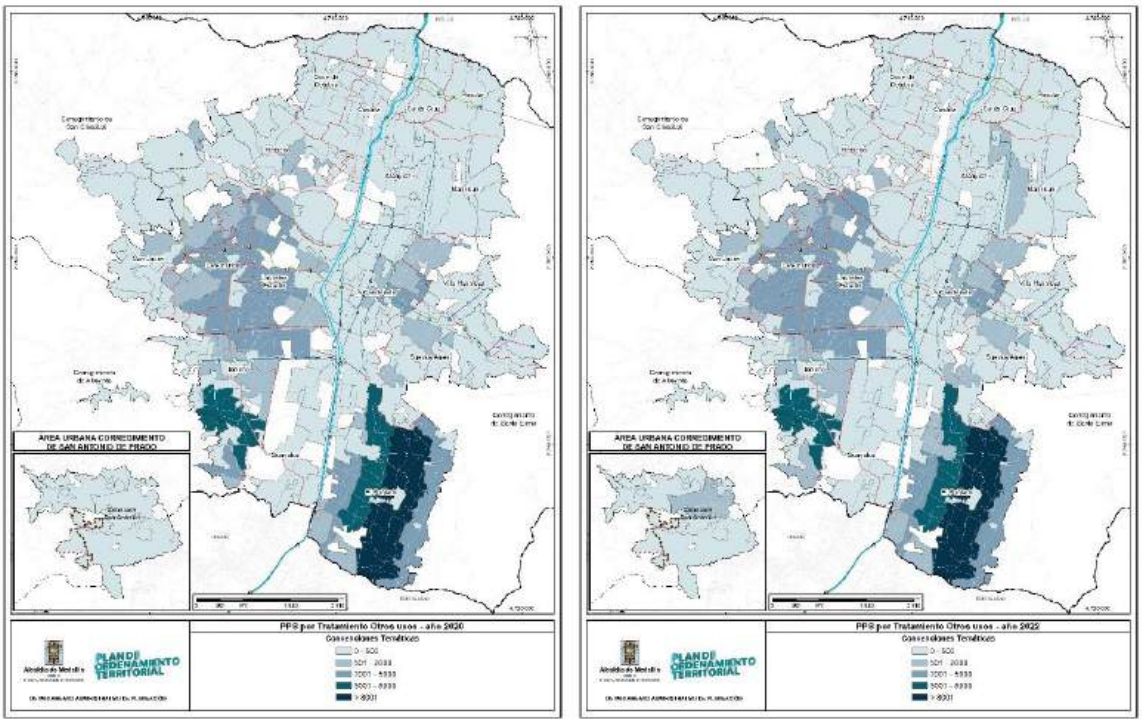
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

En relación con la Renovación en el Ámbito del Río, si bien esta concentra el 6,7 % de los PPS, en general, este tipo de tratamiento no supera las 500 unidades de PPS por polígono de Renovación. Esta dinámica evidencia la limitada concreción de un tratamiento que busca impulsar transformaciones significativas en estos territorios, fomentando, entre otros aspectos, el uso intensivo del suelo, la racional densificación y la mezcla de usos.

A continuación, se muestra la localización de los PPS destinados a usos diferentes al residencial para el período comprendido entre 2020 y 2022, a escala de los polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014, ilustrando así las conclusiones previamente descritas.



Figura 2-140. Evolución de los PPS de usos diferentes al residencial por polígono de tratamiento 2020 a 2022.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Empresas Públicas de Medellín, 2020 - 2023).

A partir del análisis de esta dinámica edificadora, se ha realizado un seguimiento a la evolución de los Aprovechamiento Urbanos durante la vigencia del mediano plazo del Plan, identificando que en este periodo ha sido necesaria la adopción de una serie de circulares, que permitieran dar claridad o ajustar algunos aspectos en la materia, con el fin de garantizar la eficiente implementación de la normativa sobre estos aspectos de la Norma General Urbana.

Así mismo, se identificaron aspectos específicos que debían ser ajustados en algunos artículos del Acuerdo 48 de 2014 y su anexo No.5 -Área con restricción de Alturas en polígonos de Consolidación Nivel 4-, los cuales fueron registrados mediante Fichas de Seguimiento y Evaluación del POT.

A continuación, se presenta una síntesis de estos casos, los cuales se convierten en insumos fundamentales para la revisión y ajuste de mediano plazo de los Aprovechamientos y las Obligaciones urbanísticas.

Dinámica de la construcción formal en la ciudad

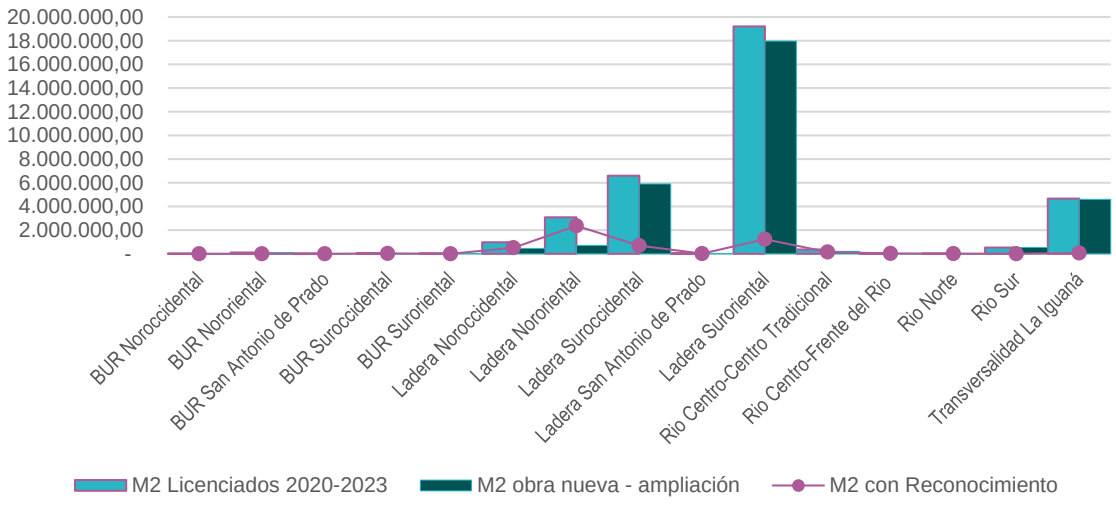
El análisis de la dinámica de la construcción formal en el Distrito se basa en la evaluación de la cantidad de metros cuadrados licenciados y el número de licencias de construcción y urbanización expedidas bajo las modalidades de obra nueva, ampliación, modificación y, en algunos casos, reconocimientos asociados a ampliaciones.

Este apartado utiliza la información de la base de datos de licencias suministrada por la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación, con el fin de evaluar el crecimiento de los m² totales licenciados y la cantidad de licencias expedidas entre 2020 y 2023, (período para el cual se cuenta con disponibilidad de datos) a nivel de Áreas de Intervención Estratégica (AIE) y Ámbitos de Ladera, así como a nivel de polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014.

- Análisis por Áreas de Intervención

Entre 2020 y 2023 se expidieron 3.415 licencias de construcción y/o urbanización en el Distrito, en las modalidades de obra nueva, ampliación y algunos reconocimientos asociados a ampliaciones. En total, para este periodo de tiempo, estas licencias representan 35.690.480,07 m².

Figura 2-141. Cantidad de m² licenciados entre 2020 y 2023



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

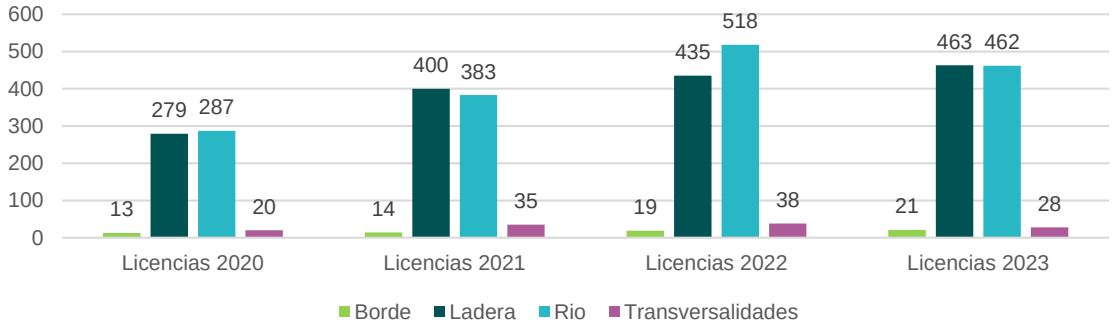
Se resalta que, del total de licencias, el 44 % incluyen reconocimientos (en su mayoría vinculados a ampliaciones) y el 56 % restante corresponde únicamente a licencias de construcción o urbanización sin reconocimientos. Sin embargo, aunque las licencias con reconocimiento representan el 44 %, su participación en el área licenciada es mucho menor: solo el 14 % de la superficie total (equivalente a 5,13 millones de m²).

Entre 2020 y 2023, el ámbito Río fue el que más licencias de construcción y/o urbanización registró, con 1.650 licencias (48 % del total), seguido del ámbito Ladera con 1.577 licencias (46 %). Mientras que las Transversalidades generaron 121 licencias (3 %) y el Borde apenas 67 licencias (2 %).

Si miramos la evolución anual, en 2020 se otorgaron 599 licencias; en 2021, 832 licencias; en 2022 se alcanzó el mayor número, con 1.010 licencias; y en 2023 se registraron 974 licencias. Sin embargo, en cuanto al área licenciada, el año 2023 sobresale ampliamente con 21,59 millones de m², muy por encima de los 8,14 millones de m² aprobados en 2022.

En resumen, aunque 2022 tuvo el mayor número de licencias, fue 2023 el año con la mayor cantidad de metros cuadrados autorizados para construir.

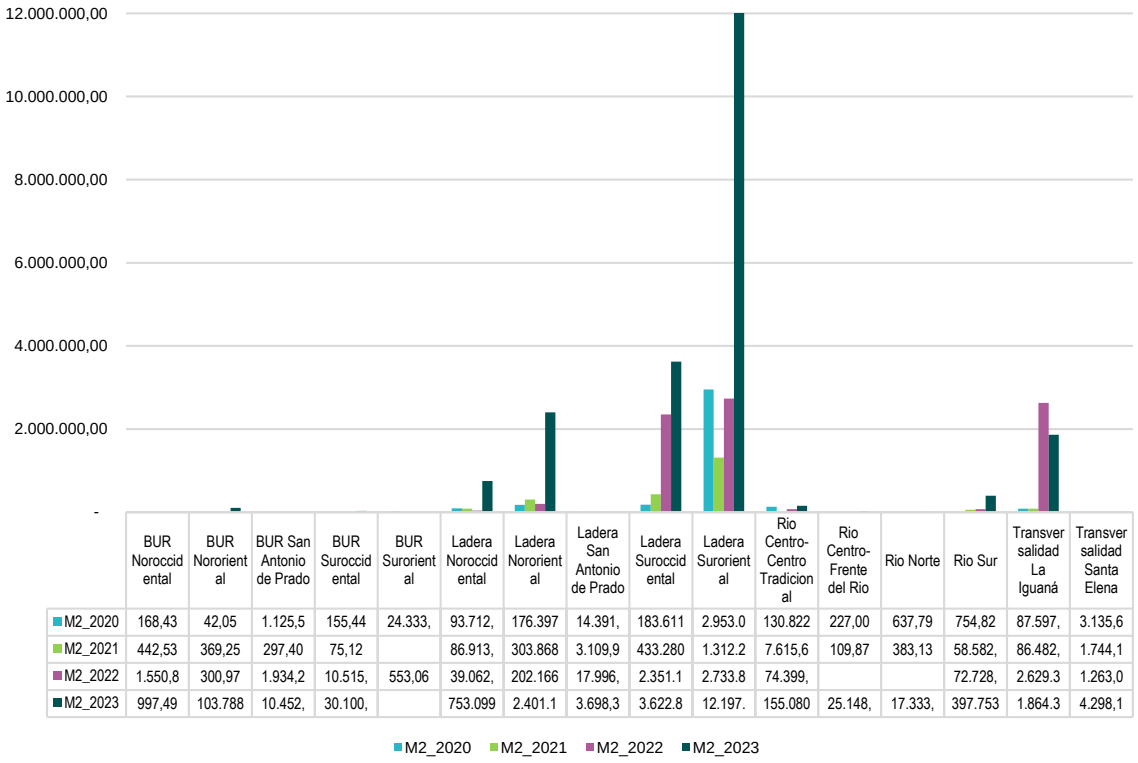
Figura 2-142. Evolución de licencias por Ámbitos entre 2020 y 2023.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

A nivel de Subámbitos, la Ladera Suroriental destaca en los m² licenciados para los años 2020 al 2023, con 2.953.085,3 m² para el año 2020 y 12.197.793,10 para el año 2023. La Ladera Suroccidental registra 183.611,79 m² licenciados para el 2020 y 3.622.845,13 m² para el 2023. Lo que indica que la mayor actividad edificatoria de la ciudad en este periodo se dio en la zona sur del distrito, especialmente en sus laderas.

Figura 2-143. Evolución de m² licenciados por Subámbitos entre 2020 y 2023.



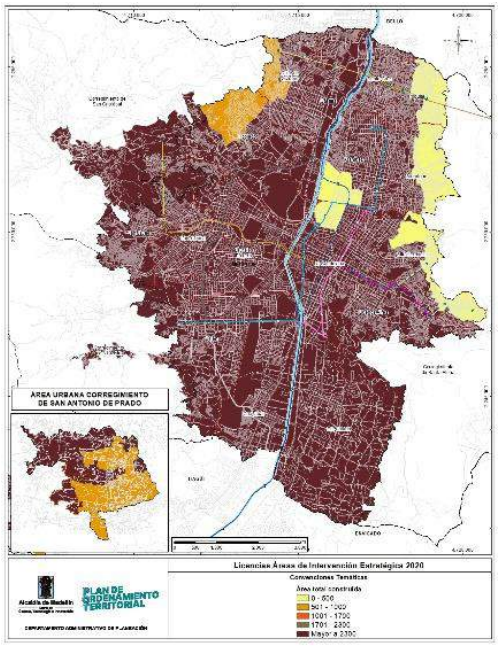
	BUR Noroccidental	BUR Nororiental	BUR San Antonio de Prado	BUR Suroccidental	BUR Suroriental	Ladera Noroccidental	Ladera Nororiental	Ladera San Antonio de Prado	Ladera Suroccidental	Ladera Suroriental	Rio Centro-Centro Tradicional	Rio Centro-Frente del Rio	Rio Norte	Rio Sur	Transversalidad La Iguaná	Transversalidad Santa Elena
M2_2020	168,43	42,05	1.125,5	155,44	24.333,	93.712,	176.397	14.391,	183.611	2.953.0	130.822	227,00	637,79	754,82	87.597,	3.135,6
M2_2021	442,53	369,25	297,40	75,12		86.913,	303.868	3.109,9	433.280	1.312.2	7.615,6	109,87	383,13	58.582,	86.482,	1.744,1
M2_2022	1.550,8	300,97	1.934,2	10.515,	553,06	39.062,	202.166	17.996,	2.351.1	2.733.8	74.399,			72.728,	2.629.3	1.263,0
M2_2023	997,49	103.788	10.452,	30.100,		753.099	2.401.1	3.698,3	3.622.8	12.197.	155.080	25.148,	17.333,	397.753	1.864.3	4.298,1

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

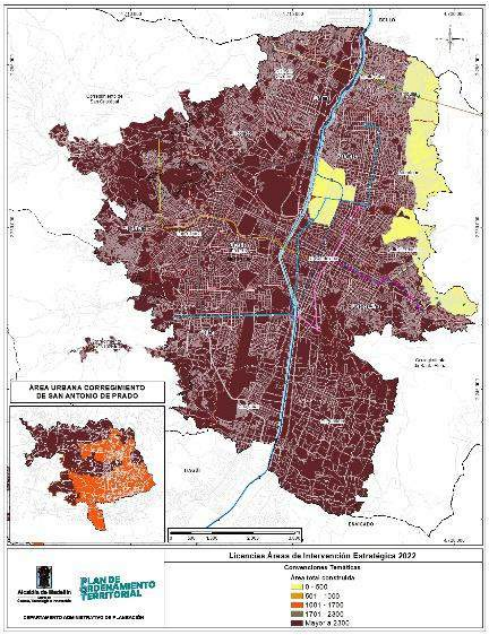


Figura 2-144. Evolución de m² licenciados a nivel de Áreas de Intervención Estratégica (2020, 2022 y 2023)

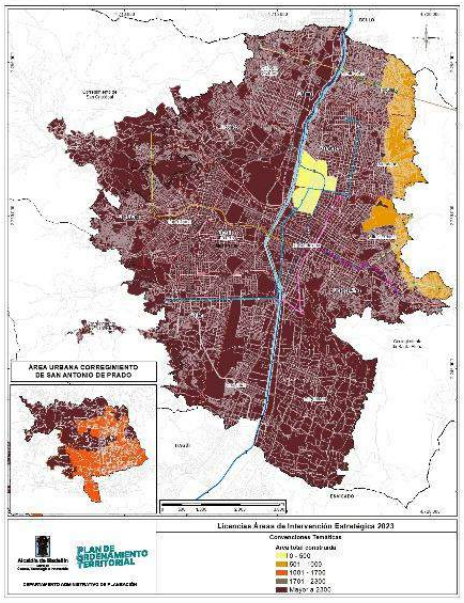
2020



2022



2023

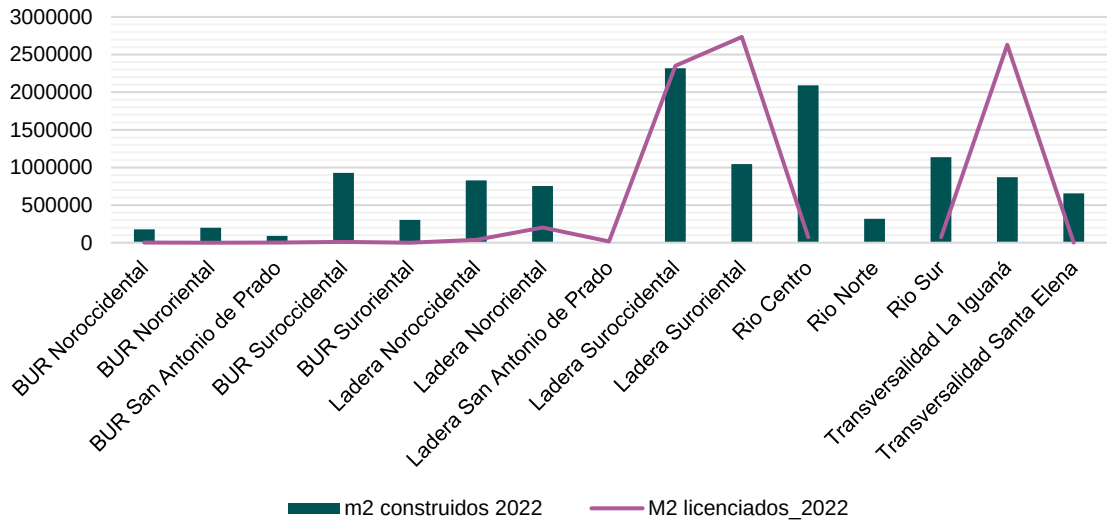


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

Al retomar el análisis realizado sobre los m² construidos totales para el año 2022 y hacer un análisis comparativo de los datos de m² licenciados evaluados en este apartado, se puede evidenciar que, si bien en 2022 se construyeron 11,84 millones de m², solo 8,14 millones de m² tenían licencia, es decir, el 68,7 % de lo construido. Esto significa que casi un tercio del área edificada no estaba licenciada, destacando los bordes y las laderas nororiental y noroccidental.

De la superficie que cuenta con licencia, la gran mayoría (97 %) correspondía a proyectos de obra nueva o ampliaciones, mientras que apenas el 3 % se puede asociar a ampliaciones con reconocimientos. Este último porcentaje, aunque pequeño, sugiere una necesidad de regularizar construcciones para realizar ampliaciones, remodelaciones y/o cambios de uso.

Figura 2-145. Comparativo de m2 construidos totales y licenciados 2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025 y base catastral del Modelo Multipropósito 2022.

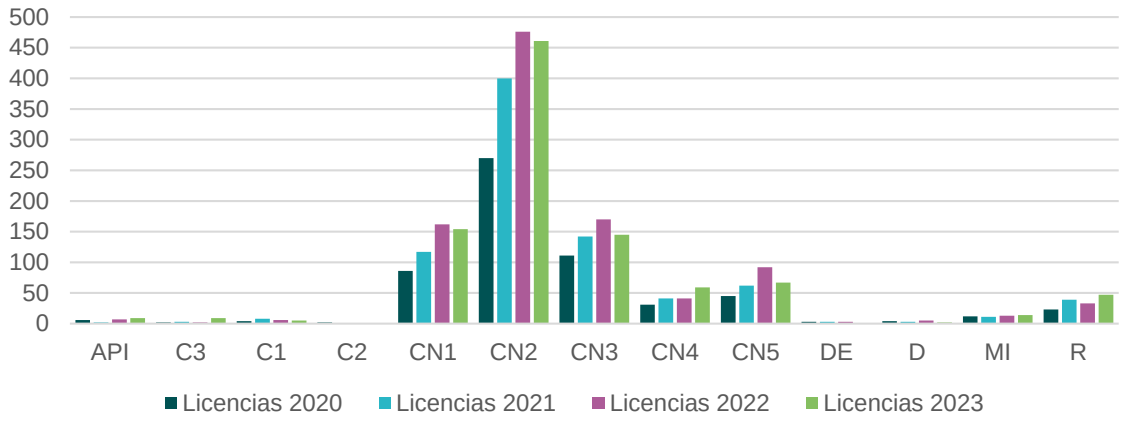
- Análisis por tipo de tratamiento

El análisis a nivel de polígonos de tratamiento muestra que el tratamiento de Consolidación Nivel 2 (CN2) concentra la mayor cantidad de licencias en el periodo analizado, con 270 licencias en 2020, 400 en 2021, 476 en 2022 y 461 en 2023, lo que equivale a una participación promedio del 47,1 % sobre el total.

En segundo lugar, se ubica el Consolidación Nivel 3 (CN3), que registró 111 licencias en 2020, 142 en 2021, 170 en 2022 y 145 en 2023, con una participación promedio del 16,5 %. Le sigue el Consolidación Nivel 1 (CN1) con 86 licencias en 2020, 117 en 2021, 162 en 2022 y 154 en 2023, alcanzando un promedio del 15,2 %.

En conjunto, estos tres tratamientos reúnen el 78,9 % de todas las licencias expedidas entre 2020 y 2023, como se aprecia en la siguiente figura.

Figura 2-146. Licencias de construcción expedidas a nivel de tratamientos (2020-2023)



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

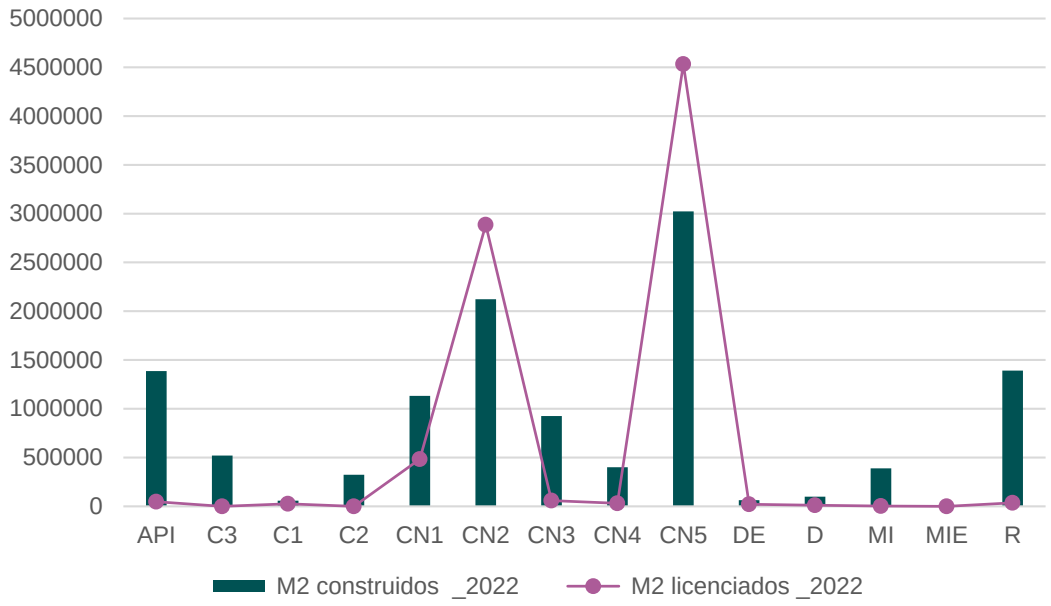
Al comparar los metros cuadrados construidos detallados en el apartado anterior y licenciados por tratamiento para 2022, se observa que los API construyeron más de lo que estaba licenciado, probablemente porque en este año, se ejecutaron licencias otorgadas en planes maestros aprobados con anterioridad.

También ocurre algo similar en Conservación Nivel 3, Mejoramiento Integral y Renovación, donde se construyó más área de la licenciada. Lo que indica que parte de la actividad se realizó sin licencia para el caso del MI y/o con licencias otorgadas anteriormente para el C3 y la Renovación.

Por otro lado, los tratamientos de Consolidación Nivel 2 (CN2) y Consolidación Nivel 5 (CN5) muestran un crecimiento importante. CN5, de hecho, fue el que más metros cuadrados construyó en 2022, aunque no se equipara con los m^2 licenciados durante el mismo año. El tratamiento de Consolidación presenta un comportamiento atípico, ya que el

CN2 está designado en zonas previstas para su dotación y densificación y el CN5 para el control, y no para el crecimiento y desarrollo, toda vez que corresponde a áreas con bajo potencial de desarrollo, con regulación para evitar sobrepasar su capacidad de soporte.

Figura 2-147. Contraste entre m² construidos totales y m² licenciados por tratamientos 2022.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

En cuanto a los metros cuadrados licenciados por polígono de tratamiento, la zona suroriental se destaca como la de mayor volumen tanto en 2020 como en los años siguientes, con un incremento porcentual significativo en 2022 y 2023.

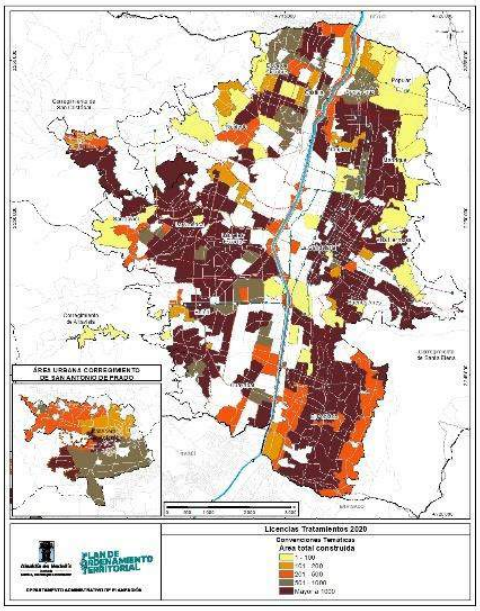
Esta tendencia también se observa, aunque en menor medida, en la zona centro-occidental, que muestra un crecimiento leve entre 2020 y 2022, pero que se consolida en 2023, coincidiendo con la disminución de los efectos de la pandemia de COVID-19 y la reactivación del sector de la construcción en el Distrito.

Asimismo, en 2023 se evidencia un mayor crecimiento del licenciamiento en la zona norte, especialmente en las laderas nororiental y noroccidental, fenómeno que también está

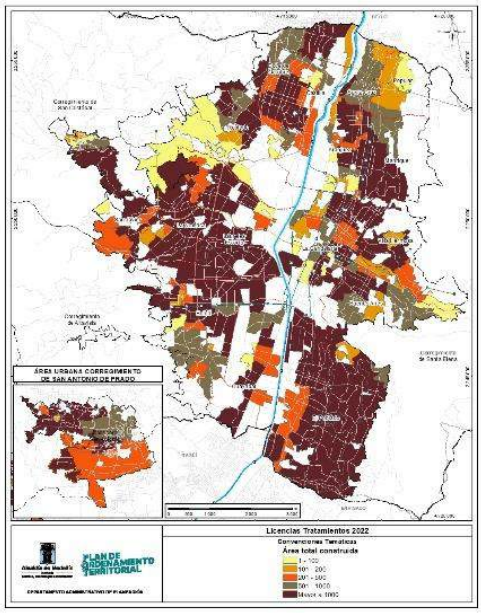
asociado a la recuperación económica postpandemia y a la expansión de la actividad edificatoria hacia áreas que antes tenían menor participación.

Figura 2-148. Evolución de m² licenciados a nivel de tratamiento (2020, 2022 y 2023)

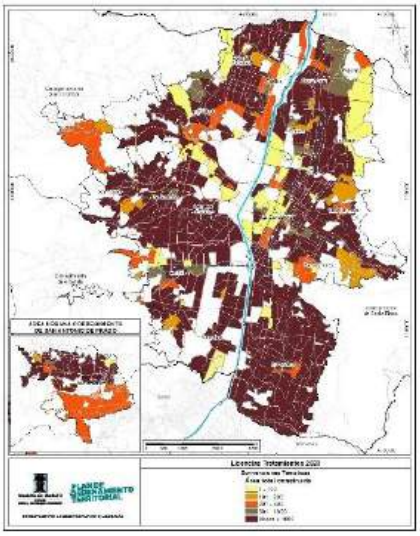
2020



2022



2023



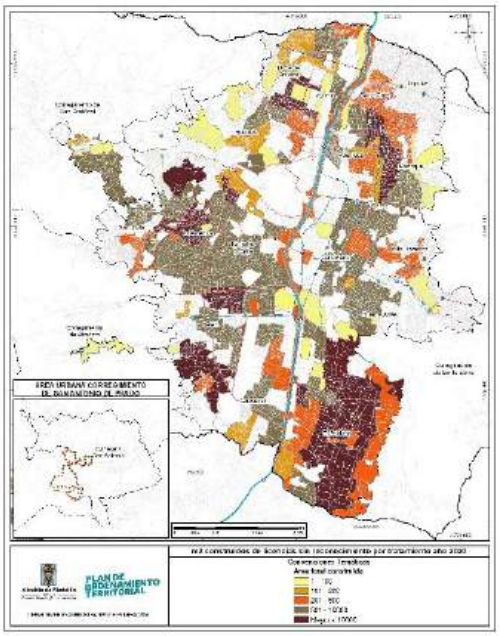
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

Sin embargo, no todo el licenciamiento corresponde a obras nuevas o ampliaciones. Tal como se explicó anteriormente, en este análisis también se incluyen algunas ampliaciones que, dentro de su licencia, incorporan procesos de reconocimiento. Por ello, al evaluar el crecimiento entre 2020, 2022 y 2023, es importante diferenciar estos dos escenarios, ya que reflejan dinámicas distintas dentro de la actividad edificadora del Distrito.

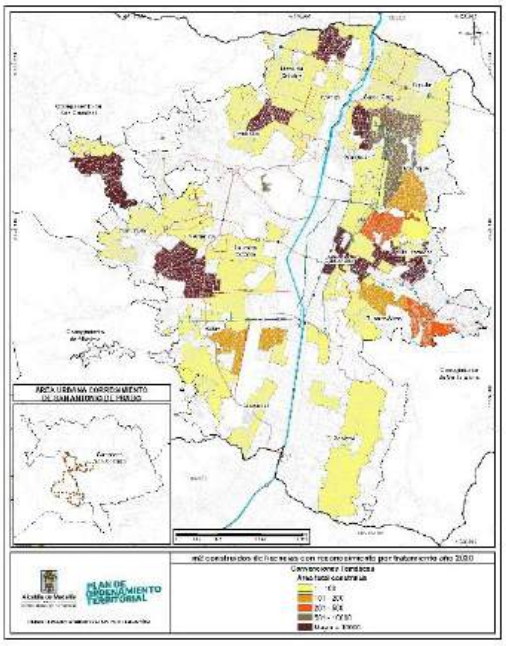
En 2020 se licenciaron 3.670.199,3 m², concentrados principalmente en la zona suroriental. De este total, el 88% correspondió a obras nuevas o ampliaciones, con una participación relativamente homogénea en las diferentes laderas, aunque con mayor concentración en la ladera suroriental, seguida por la ladera suroccidental y la Transversalidad de La Iguaná. El 12 % restante correspondió a ampliaciones con reconocimiento, localizadas en menor proporción sobre las laderas, destacando polígonos como Z3_CN1_2, Z3_CN2_13, SC_MI_26, Z1_CN2_4, Z2_CN2_65, Z4_CN1_15, Z2_CN3_17, Z3_CN3_5 y Z4_CN2_36, cada uno con más de 10.000 m² licenciados.

Figura 2-149. Comparativo m² licenciados en modalidad de obras nuevas o ampliaciones sin y con reconocimientos por polígono de tratamiento 2020.

2020



2022

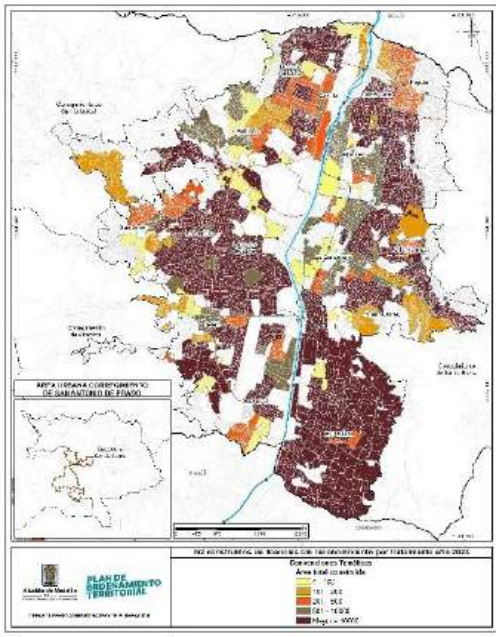


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

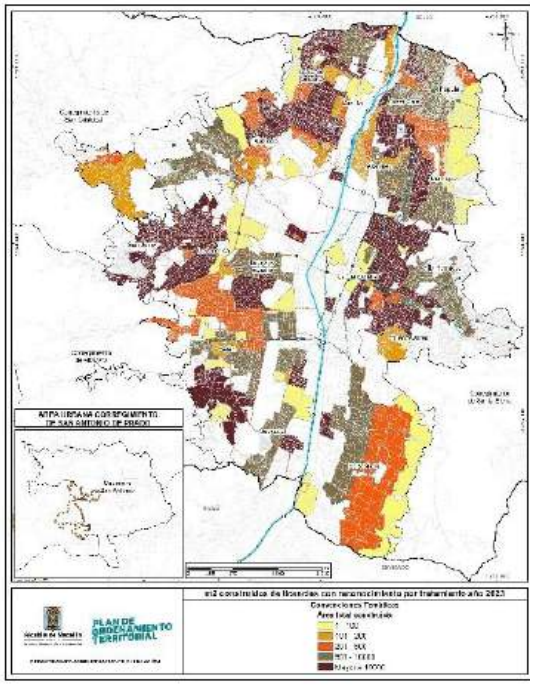
Para el año 2022 se registró un aumento en el licenciamiento, alcanzando 8.136.818,8 m², concentrados principalmente en el Borde Suroriental, la Ladera Noroccidental y la Transversalidad de Santa Elena. De esta superficie, el 97 % correspondió a obras nuevas o ampliaciones, manteniendo la tendencia observada en 2020, mientras que el 3 % restante correspondió a ampliaciones con reconocimiento. Estas últimas comienzan a ganar relevancia en las laderas Nororiental y Noroccidental y en las transversalidades, destacando los polígonos Z1_CN2_4, Z1_CN2_8, Z3_C1_1, Z2_CN3_14, Z4_CN1_15, SA_CN3_23 y Z3_CN2_13, cada uno con más de 10.000 m² licenciados.

Figura 2-150. Comparativo m² licenciados en modalidad de obras nuevas o ampliaciones sin y con reconocimientos por polígono de tratamiento 2023.

2020



2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la base de datos de licencias de la Unidad Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación 2025.

En conclusión, el análisis de las licencias de construcción y urbanización entre 2022 y 2023 evidencia una tendencia creciente en la actividad edificadora del Distrito, con un incremento notable, tanto en número de licencias como en metros cuadrados licenciados. A partir de 2022, coincidiendo con la reactivación económica y la disminución de los efectos de la pandemia de COVID-19, se concentra el licenciamiento en laderas Suroriental y

Suroccidental, aunque en 2023 se observa un crecimiento más equilibrado con mayor participación de zonas norte y centro occidental.

Si bien la mayoría del licenciamiento corresponde a obras nuevas o ampliaciones, se identifica un aumento en las ampliaciones con reconocimiento, motivado tanto por la necesidad de formalizar construcciones como por requerimientos normativos para realizar modificaciones o ampliaciones.

En términos de tratamientos urbanísticos, la Consolidación Nivel 2 se mantiene como el de mayor dinamismo, seguida de la Consolidación Nivel 1, que en conjunto concentran más de la mitad de las licencias expedidas, reflejando una fuerte presión edificadora en zonas consolidadas, con buena capacidad de soporte.

Sin embargo, se identifica la necesidad de monitorear los tratamientos con bajo potencial de desarrollo, como la Consolidación Nivel 3 y 5, y el Mejoramiento Integral, donde el crecimiento de metros cuadrados licenciados podría comprometer su capacidad de soporte y requerir mayores medidas de regulación y control.

Análisis de circulares aclaratorias relacionadas con los aprovechamientos urbanísticos

Se realiza un análisis y una breve síntesis de los contenidos de las circulares aclaratorias expedidas por el DAP, durante el periodo 2014 - 2023 y que se encuentran vigentes con relación a su interpretación de normas urbanísticas y trámites que deban adelantarse ante las curadurías urbanas de la Ciudad:

Circular 201960000188 de 2019 “Interpretación del artículo 347 del Acuerdo 48 de 2014, para sectores que no tienen conformación de retiros de construcción a linderos laterales y de fondo, ubicados en la zona 5 (comuna 14 El Poblado)”

El artículo 347 del Acuerdo 48 de 2014 define las condiciones de retiros a linderos para el conjunto de la Zona 5; se establecen excepciones en los barrios Astorga, El Poblado, Manila, Barrio Lleras, Provenza, donde las edificaciones se podrán adosar a los linderos por no tener la conformación histórica de retiros a linderos laterales y de fondo.

Sin embargo, posterior a la adopción del POT, se identificó que al interior de la Zona 5 existen otros sectores cuyas edificaciones históricamente están adosadas, siendo un total de 16 sectores de dimensión menor, en su mayoría con tratamiento Consolidación Nivel 3.

Figura 2-151. Sectores y polígonos identificados por la Circular 201960000188 de 2019.

No.	DENOMINACIÓN DEL SECTOR*	POLÍGONO ACUERDO 48 DE 2014
1	SECTOR 1 - El Tesoro La Chacona -	Z5_CN3_32
2	SECTOR 2 -El Tesoro La Virgen -	Z5_CN3_34
3	SECTOR 3 - San Lucas Santiago Del Este-	Z5_CN5_17
4	SECTOR 4 - San Lucas-	Z5_CN5_17
5	SECTOR 5 - San Lucas-	Z5_CN5_17
6	SECTOR 6 - San Lucas-	Z5_CN5_17
7	SECTOR 7 - El Tesoro San Luis -	Z5_CN5_17
8	SECTOR 8 - El Tesoro Rotonda-	Z5_CN3_33
9	SECTOR 9 - Los Naranjos 1-	Z5_CN3_33
10	SECTOR 10 - UVA El Tesoro-	Z5_CN3_33
11	SECTOR 11 -Los Naranjos Loma del Garabato-	Z5_CN3_33
12	SECTOR 12 - Los Naranjos 2-	Z5_CN3_33
13	SECTOR 13 - La Visitación Loma de los González	Z5_CN3_33
14	SECTOR 14 - Alejandría El Chispero-	Z5_CN3_33
15	SECTOR 15 - Loma de los Parra El Bosquecito-	Z5_CN5_17
16	SECTOR 16 - La Florida-	Z5_CN5_17

Fuente: (DAP, 2019)

Para dichos sectores, la Circular excepciona el retiro a linderos laterales y de fondo con base en la caracterización de los mismos desarrollada en el DTS en el Tomo IIID (Diagnostico) del Acuerdo 48 de 2014 “Síntesis por zonas homogéneas y tratamientos” Fase de Evaluación y Seguimiento, en el diagnóstico territorial, en las Conclusiones Generales del capítulo de tratamientos, apartado Recorridos de campo, página 437; donde se identificaron pequeñas áreas que tienen condiciones morfológicas diferentes al resto del polígono al que pertenecen, por lo que podrían plantearse como AME.

Por lo tanto, y teniendo en cuenta el numeral 2 del artículo 616 del Acuerdo 48 de 2014, donde se especifica que el documento de diagnóstico hace parte integral del mencionado Acuerdo y tiene fuerza normativa vinculante, al sustentar las disposiciones del POT, la circular identifica cuáles son los sectores a los que se aplica la excepción mencionada, tal como se presenta en la figura anterior, sectores que se detallan en el Anexo Nro. 2 de la Circular. (Estas delimitaciones podrán ser tenidas en cuenta en los diferentes análisis realizados en revisión y redelimitación de las zonas morfológicas homogéneas)

Circular 57 de 2015 “Aplicación del artículo 380 del Acuerdo 48 de 2014”

Se debe revisar el alcance y pertinencia de la Circular 57 de 2015, dado que precisa el inciso tercero del artículo 380 Reconocimiento en PLRU, siendo este:

Hasta tanto se expida el acto administrativo que adopte los proyectos de legalización y regularización urbanística, los reconocimientos que se propongan en tratamientos de Consolidación Nivel 3 (CN3) y Mejoramiento Integral (MI) en Suelo Urbano, en los cuales se esté adelantando dicho proceso, deberán obtener previamente su alineamiento ante el Departamento Administrativo de Planeación.

La circular precisa cuáles polígonos deben obtener dicho alineamiento por parte del DAP, siendo estos:

AL_MI_25, RIO_API_62, SC_MI_26, Z1_CN3_1, Z1_CN3_39, Z1_MI_1-2-3-4-5 Y Z1_CN2_2, Z1_MIE_1-2, Z1_R_1-2-3-4-7_Z2_CN3_13, Z2_MI_21-22-23, Z2_Z4_MI_20, Z2_R_49, Z3_CN3_15, Z3_MI_13-6-7-8-9, Z3_MIE_3-4, Z4_CN3_10-11, Z4_MI_17-18-19, Z6_CN3_7-9, Z5_MI_15, Z6_MI_16.

No obstante, esta circular indica que para los polígonos de tratamiento que se encuentran al interior de las AIE MED Río, MED Borde Urbano Rural y MED Transversalidades, los alcances del DAP estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto, una vez sea adoptado.

Circular 63 de 2015. Aplicación normativa en procesos masivos de reconocimiento de la existencia de edificaciones

Es una circular con enfoque procedimental, que entre otros aspectos modifica la anterior (Circular 57 de 2015), al habilitar a los curadores para otorgar alineamientos en los sectores antes mencionados; así mismo retoma condiciones de reconocimiento del artículo 378 del Acuerdo 48 de 2014. (ver circular completa).

Algunos aspectos significativos son los siguientes:

Para los actos de reconocimiento, además de lo previsto en el decreto nacional 1469 de 2010, compilado por el Decreto 1077 de 2015, se deberá tener en cuenta lo contenido en el capítulo V del título IV del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014 artículos 377 y siguientes, los cuales determinan las condiciones para el reconocimiento de las de la existencia de edificaciones.

- Las citaciones a vecinos deberán cumplir con lo definido en el artículo 37 de la Ley 1473 de 2011, y para los actos masivos podrán acudirse a la notificación a través de medios masivos previstos en la mencionada reglamentación.
- El alineamiento del inciso 3 del artículo 380 del Acuerdo 48 de 2014 (georreferenciado en la circular 57 de 2025), podrá ser otorgado por el curador urbano ante quien se solicite el reconocimiento, especialmente cuando se trate de respetar el paramento existente. Sin embargo, el DAP continuará otorgando los

respectivos alineamientos requeridos en acción coordinada con los curadores, en aras de brindar la mayor celeridad posible de acuerdo con la demanda de solicitudes radicadas por el ISVIMED.

- Las curadurías deberán enviar copia al DAP de los alineamientos otorgados.
- Si el alineamiento no puede informarse en condiciones de paramento existentes o se encuentra localizado en una API definida en el artículo 381 del Acuerdo 48 de 2014, se deberá solicitar concepto al DAP.
- Aplican las condiciones dadas en el artículo 378 del Acuerdo 48 de 2014, para los predios sujetos a reconocimientos masivos en zonas que hayan sido objeto de planes de regularización por parte de la Administración Distrital, así como los que se encuentran al interior de las AIE y en polígonos de Renovación, Excepto Moravia (Polígono Z1_R_7) acreditando que la edificación se concluyó mínimo 5 años antes de la solicitud de reconocimiento y que no se encuentre en suelo de protección, Zonas de alto Riesgo y demás restricciones, de acuerdo con lo establecido en los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 1077 de 2015.

Tabla 2-121. Tabla conclusiva de los contenidos de las Circulares aclaratorias emitidas por el DAP.

Componente	Circular	Artículo a precisar del POT (Acuerdo 48 de 2014)	Norma Nacional que le da soporte o complementa.	Síntesis de la Precisión
Normas Volumétricas	Circular 201960000188 de 2019	*Articulo 347	* Ley 388 de 1997, artículo 102 de la, * Decreto Nacional 1469 de 2012, artículo 76 del	Interpreta y complementa el artículo 347 del Acuerdo 48 de 2014, referenciando según lo identificado en los DTS del POT, los sectores la zona 5 (comuna 14_El Poblado) a los que se aplica la excepción retiros de construcción a linderos laterales y de fondo
Normas Volumétricas.	Circular 57 de 2015	Artículo 380 inciso tercero	* Ley 388 de 1997, artículo 102 de la, * Decreto Nacional 1469 de 2012, artículo 76 del	El DAP Otorgará los lineamientos para el reconocimiento de edificaciones en el suelo urbano y de expansión para los 41 polígonos con tratamientos de Mejoramiento Integral, Mejoramiento Integral en Expansión, Consolidación Nivel 3 y Renovación. Y para las AIE MED Río, MED Borde Urbano Rural y MED Transversalidades, los lineamientos estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto, una vez sea adoptado.
Normas Volumétricas.	Circular 063 de 2015	artículos 377 y siguientes	Decreto Nacional 1469 de 2010 artículo 37 de la Ley 1473 de 2011 Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 1077 de 2015	Respecto a los reconocimientos de edificaciones contenidos en: 1. Reconocimiento de Edificaciones: Además del Decreto Nacional 1469 de 2010, se debe seguir el Acuerdo 48 de 2014 (artículos 377 y siguientes) para el reconocimiento de edificaciones. 2. Citación a Vecinos: Se deben cumplir las normas del artículo 37 de la Ley 1473 de 2011, y

				para actos masivos, se pueden usar medios masivos de notificación. 3. Alineamiento de Edificaciones: El curador urbano puede otorgar alineamiento según el artículo 380 del Acuerdo 48 de 2014 y el DAP continuará otorgando alineamientos en coordinación con los curadores. 4. copias: Las curadurías deben enviar copia al DAP de los alineamientos otorgados. 5. Condiciones de Alineamiento: Si el alineamiento no puede determinarse o está en un área específica API del artículo 381, se debe consultar al DAP. 6. Reconocimiento Masivo: Aplica para predios en zonas regularizadas, AIE o polígonos de renovación, excepto Moravia (Z1_R_7). La edificación debe haber sido concluida hace al menos 5 años y no estar en zonas restringidas.

Fuente: (DAP, 2024).

Además de las circulares descritas anteriormente, la revisión y ajuste de los Aprovechamientos Urbanísticos se fundamentan en la revisión de los objetivos, criterios y variables descritos en los apartados anteriores. A continuación, se presentan los resultados obtenidos de este diagnóstico, en función de los aprovechamientos por densidades habitacionales, así como por tratamientos urbanísticos.

Diagnóstico de los indicadores relacionados con las obligaciones urbanísticas

Con el objetivo de diagnosticar los indicadores definidos para el componente de obligaciones urbanísticas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 y su inclusión en la batería de indicadores del Sistema de Seguimiento y Evaluación –en adelante SSEPOT–, se adelanta el siguiente análisis comparativo, el cual permite evaluar la efectividad de los indicadores para la medición de la concreción de las obligaciones durante el periodo del mediano plazo del POT, es decir, entre los años 2015 y 2023.

Para este análisis se evalúa la formulación de los indicadores del SSEPOT, y se contrasta con lo definido en el DTS del mencionado Acuerdo - Tomo IIIe, en cuanto a la propuesta de sus fórmulas de cálculo y variables de medición. En este sentido, se realiza un análisis mediante el cual identifican los indicadores originales que fueron retomados, clasificándolos en términos de indicadores considerados (retomados completamente), considerados parcialmente (que solo retoman una de sus variables), unificados (que unen dos indicadores) o no incluidos (no fueron considerados).

Es importante mencionar que en el DTS mencionado se concluye sobre la necesidad de hacer seguimiento al componente de obligaciones urbanísticas mediante siete indicadores, los cuales se presentan a continuación:

Tabla 2-122. Indicadores propuestos en el DTS del Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IIIe para obligaciones urbanísticas.

N°	Indicador	Fórmula	Variable
1	Dinero compensado por pago de obligaciones urbanísticas	Valor recaudado ($) / hectárea neta del ámbito de reparto	Dinero recaudado por ámbito de reparto _Hectáreas netas por ámbito de reparto
2	Porcentaje del recaudo ejecutado por ámbito de reparto	(Valor ejecutado ($) / Valor ($) recaudado año)*100	Dinero recaudado por ámbito de reparto _Dinero ejecutado o direccionado
3	Cesiones de suelo aportadas por licenciamiento de desarrollo lote a lote, por concepto de zonas verdes, recreacionales y equipamientos	m^2 de cesiones en suelo aportadas por desarrollos lote a lote / m^2 totales cedidos	Superficie de cesiones de suelo aportadas por desarrollos lote a lote _ Superficie de cesiones de suelo totales
4	Obligaciones por concepto de construcción de equipamientos, generados por desarrollos lote a lote	m^2 de equipamientos aportados por desarrollos lote a lote / m^2 totales de equipamientos producto de obligaciones	m^2 construidos en equipamientos aportados por desarrollos lote a lote m^2 construidos totales producto de obligaciones
5	Obligaciones por concepto de construcción de equipamientos, generados por planes parciales	m^2 de equipamientos aportados por planes parciales / m^2 totales de equipamientos producto de obligaciones	m^2 construidos para equipamientos aportados por planes parciales m^2 construidos totales producto de obligaciones
6	Cesiones de suelo aportadas por planes parciales por concepto de zonas verdes, recreacionales y equipamientos	m^2 de cesiones en suelo aportadas por planes parciales / m^2 totales cedidos	Superficie de cesiones de suelo aportadas por planes parciales _ Superficie de cesiones de suelo totales
7	**Suelo calificado como VIP en planes parciales**	**Hectáreas de suelo calificado como VIP por planes parciales, en ámbitos y Subámbitos POT**	**Hectáreas de suelo calificado como VIP por planes parciales**

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014).

Estos indicadores fueron propuestos con el fin de identificar la compensación que debe hacer el ciudadano tanto en dinero como en cesión de suelo, derivada del aprovechamiento del suelo. Para llevar a cabo este seguimiento se resalta la importancia de la cuantificación y localización de las obligaciones recibidas.

Posterior a la identificación de los indicadores propuestos desde la formulación del Acuerdo 48 de 2014, se reconocen los indicadores sobre obligaciones urbanísticas que componen el SSEPOT. Lo anterior, con el fin de hacer un ejercicio comparativo frente a lo que se formuló inicialmente, y su evolución en la vigencia de mediano plazo del POT.

En línea con lo anterior se presenta la siguiente tabla, mediante la cual se identifica una baja relación de los indicadores propuestos en el DTS del Acuerdo 48 de 2014, y los

adoptados en el SSEPOT. Aunque la batería del SSEPOT contempla un total de 13 indicadores para medir distintos aspectos de la concreción de las obligaciones urbanísticas, solo cinco de ellos fueron retomados del mencionado DTS. Además, se identifica que de estos cinco indicadores del SSEPOT, solo uno se considera de manera parcial, es decir solo se retoma una de sus variables o parte de ellas, dos unificaron varios indicadores y uno se considera en su totalidad.

Esta situación afecta la capacidad de monitoreo de los indicadores y ha generado vacíos de información, especialmente en cuanto a la georreferenciación en el territorio y el análisis por escalas.

Tabla 2-123. Análisis comparativo entre los indicadores de obligaciones urbanísticas – DTS Acuerdo 48 de 2014 y SSEPOT.

N°	Indicador DTS Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IIIe	Homologación indicadores SSEPOT
1	Dinero compensado por pago de obligaciones urbanísticas	No considerado en la batería de indicadores del SSEPOT
2	Porcentaje del recaudo ejecutado por ámbito de reparto	**Considerado parcialmente** en el indicador "Recursos financieros recaudados por concepto de cesiones de suelo para espacio público y equipamiento básico", toda vez que se mide de manera general y no por ámbito de reparto.
3	Cesiones de suelo aportadas por licenciamiento de desarrollo lote a lote, por concepto de zonas verdes, recreacionales y equipamientos	**Unificados en el indicador** "Áreas cedidas con recibo jurídico a satisfacción por concepto de espacio público y equipamiento básico", sin embargo, no diferencia si el recaudo se genera por desarrollo lote a lote o por planes parciales.
4	Cesiones de suelo aportadas por planes parciales por concepto de zonas verdes, recreacionales y equipamientos	
5	Obligaciones por concepto de construcción de equipamientos, generados por desarrollos lote a lote	**Unificados en el indicador** "Recursos financieros ejecutados por concepto de cesiones públicas para construcción de equipamientos", sin embargo, no diferencia si el recaudo se genera por desarrollo lote a lote o por planes parciales.
6	Obligaciones por concepto de construcción de equipamientos, generados por planes parciales	
7	Suelo calificado como VIP en planes parciales	Considerado totalmente

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014).

Tabla 2-124. Indicadores nuevos de obligaciones urbanísticas propuesto desde el SSEPOT.

N°	Indicadores propuestos posterior a la adopción del Acuerdo 48 de 2014
1	Obligaciones urbanísticas generadas en las licencias urbanísticas por concepto de suelo para espacio público y equipamiento básico
2	Informe de control y actualización de las obligaciones urbanísticas realizado
3	Recursos financieros recaudados por concepto de cesiones por construcción de equipamientos
4	Recursos financieros ejecutados por concepto de cesiones de suelo para espacio público y equipamiento básico
5	Espacio público efectivo generado por el recaudo en dinero de las obligaciones urbanísticas

6	Áreas de cesión pública recibidas por concepto de construcción de equipamiento básico
7	Áreas cedidas con recibo jurídico a satisfacción por concepto de vías públicas
8	Viviendas de interés prioritario - VIP construidas por pago de obligaciones
9	Viviendas de interés social VIS construidas por pago de obligaciones

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2025)

Finalmente, se presenta el listado de indicadores que se encuentran vigentes en el SSEPOT, con su avance acumulado al año 2023 en cuanto al seguimiento de las obligaciones urbanísticas.

Tabla 2-125. Reporte de indicadores de Obligaciones Urbanísticas del SSEPOT al año 2023.

SSEPOT	Unidad de Medida	Línea Base	Avance acumulado al año 2023
Obligaciones urbanísticas generadas en las licencias urbanísticas por concepto de suelo para espacio público y equipamiento básico	Número	ND	94.864,34
Informe de control y actualización de las obligaciones urbanísticas realizado	Número	N/A	3,00
Recursos financieros recaudados por concepto de cesiones de suelo para espacio público y equipamiento básico	MILL COP	ND	23.657,31
Recursos financieros recaudados por concepto de cesiones por construcción de equipamientos	MILL COP	ND	8.838,81
Recursos financieros ejecutados por concepto de cesiones de suelo para espacio público y equipamiento básico	MILL COP	ND	8.465,08
Recursos financieros ejecutados por concepto de cesiones públicas para construcción de equipamientos	MILL COP	ND	3.100,30
Espacio público efectivo generado por el recaudo en dinero de las obligaciones urbanísticas	M2	ND	1.842,00
Áreas cedidas con recibo jurídico a satisfacción por concepto de espacio público y equipamiento básico	M2	ND	299.336,88
Áreas de cesión pública recibidas por concepto de construcción de equipamiento básico	Porcentaje	ND	N/A
Áreas cedidas con recibo jurídico a satisfacción por concepto de vías públicas	M2	ND	60.328,44
Suelo calificado para Vivienda de Interés Social VIS e Interés Prioritario - VIP	Porcentaje	ND	0,00
Viviendas de interés prioritario - VIP construidas por pago de obligaciones	Número	ND	N/A
Viviendas de interés social VIS construidas por pago de obligaciones	Número	ND	N/A

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2025)

En el grupo de los indicadores con cálculo parcial en la batería del SSEPOT, se identifican cuatro aspectos clave relacionados con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas: (i) los recursos financieros recaudados por concepto de cesiones de suelo para espacio público y equipamiento básico, (ii) los recursos financieros ejecutados por concepto de cesiones públicas para construcción de equipamientos, (iii) las áreas cedidas con recibo jurídico a satisfacción por concepto de espacio público y equipamiento básico y (iv) el suelo calificado para VIS y VIP. Estos indicadores no fueron denominados de la misma forma que el DTS del Acuerdo 48 de 2014, pero en la descripción de sus variables se evidencia que corresponden al mismo objetivo medible. aunque no diferencian si el recaudo se genera por desarrollo lote a lote o por planes parciales, o por ámbito de reparto.

Asimismo, se identifican tres indicadores cuyo avance acumulado al año 2023 se reporta como N/A y no cuentan con línea base, relacionados con las VIS y VIP construidas por pago de obligaciones, y las áreas de cesión pública recibidas por concepto de construcción de equipamiento básico, lo que indica que carecen de información base y una programación de avance para dicho año. Este tipo de reportes refleja una deficiencia en la formulación del indicador, o la fuente de la información que lo alimenta lo que se ve reflejado en el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Por otra parte, se identifica que los indicadores que miden las áreas cedidas con recibo jurídico a satisfacción por concepto de espacio público y equipamiento básico, y los recursos financieros ejecutados por concepto de cesiones públicas para construcción de equipamientos, están formulados desde el SSEPOT como una medición total, sin hacer una distinción por ámbito de reparto y sus variables (zonas verdes, recreación y equipamiento). En este sentido, no es posible identificar la información desagregada por dichas variables. En contraste, se observa que los indicadores propuestos en el DTS del Acuerdo 48 de 2014 –Tomo IIIe–, aportan un análisis territorial más detallado, al medir las áreas cedidas y el porcentaje del recaudo ejecutado por ámbito de reparto, facilitando una lectura más precisa de la procedencia y la distribución de los recursos en el territorio.

Frente a los recursos financieros ejecutados por concepto de cesiones públicas para construcción de equipamientos, si bien los dos indicadores propuestos en la formulación del POT y el SSEPOT tienen como objetivo medir el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la construcción de equipamientos públicos, estos presentan diferencias significativas en su enfoque y nivel de especificidad. El indicador del SSEPOT se centra en la ejecución de recursos financieros destinados a la construcción de equipamientos públicos. Su única variable, “dinero ejecutado en construcción de equipamiento”, refleja el monto total de recursos utilizados, sin especificar el origen de dichos fondos ni la relación con el tipo de desarrollo urbanístico que los genera, ya sea plan parcial, macroproyecto o lote a lote.

En consecuencia, no es posible diferenciar qué proporción de estos recursos proviene de obligaciones generadas por desarrollos con instrumentos de planificación o por desarrollo lote a lote. Por otro lado, el indicador propuesto en el DTS –Tomo IIIe– se enfoca en las obligaciones derivadas de desarrollos lote a lote. Sus variables analizan los metros cuadrados construidos en equipamientos como producto de estas obligaciones, tanto de manera aislada en los desarrollos lote a lote, como en términos del área total construida.

En cuanto a las áreas cedidas con recibo jurídico a satisfacción por concepto de espacio público y equipamiento básico, el diagnóstico de los indicadores permite identificar diferencias en el enfoque y el nivel de precisión en la medición de las cesiones de suelo. El indicador propuesto desde el SSEPOT mide las áreas cedidas con recibo jurídico a satisfacción por concepto de espacio público y equipamiento básico, con una variable específica que contabiliza los metros cuadrados de suelo recibido jurídicamente para zonas verdes de esparcimiento y encuentro, así como equipamiento básico.

Este indicador se enfoca en la formalización y recepción efectiva de las cesiones, lo que permite una medición más precisa del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el desarrollo del territorio. Por otro lado, el indicador del DTS –Tomo IIIe–, se centra en las cesiones de suelo aportadas por licenciamiento de desarrollo lote a lote, considerando zonas verdes, recreacionales y equipamientos. La relación entre la superficie de cesiones lote a lote y la superficie de cesiones totales plantea un análisis más general, que no discrimina si la información incluye o no las cesiones derivadas de planes parciales.

En relación con el indicador que mide el suelo calificado para VIS y VIP, se observa que la medición propuesta desde el SSEPOT contempló el suelo definido como obligación para VIS y VIP, sumando el suelo total. Dicho reporte genera un dato global, que no permite diferenciar por polígono de tratamiento o Ámbito Territorial. Por otro lado, el indicador formulado en el DTS –Tomo IIIe–, solo mide las hectáreas de suelo calificado como VIP por planes parciales, así como por Ámbitos Territoriales, pero no incluye la vivienda VIS.

Conclusiones desde el análisis de indicadores del SSEPOT

Se identifican limitaciones para el seguimiento y evaluación de las obligaciones urbanísticas, debido al diseño en la medición de sus indicadores en la batería del SSEPOT. Estas limitaciones se ven reflejadas en la imposibilidad de hacer seguimiento segregado a las obligaciones derivadas de desarrollos urbanísticos bajo esquemas de plan parcial y aquellas gestionadas lote a lote. Lo anterior, debido a que estos indicadores han sido unificados (tal como se evidencia en la tabla del análisis comparativo entre los indicadores de obligaciones urbanísticas – DTS Acuerdo 48 de 2014 y SSEPOT), lo que impide una adecuada distinción entre ambos mecanismos, generando vacíos en el análisis y en la capacidad de evaluación de la concreción de obligaciones urbanísticas.

Asimismo, se identificó que no existen mecanismos para desagregar y rastrear el pago de obligaciones según los distintos ámbitos o tratamientos urbanísticos establecidos en la normativa vigente. Esta deficiencia limita la capacidad de monitoreo y control sobre la distribución y cumplimiento de las cargas urbanísticas, y dificulta la evaluación de su impacto en el desarrollo territorial. Esto subraya la necesidad de implementar indicadores que permitan diferenciar el pago de obligaciones en las diversas áreas de intervención, con el fin de obtener información más precisa sobre la localización y efectividad de la aplicación de estos recursos en el territorio.

A su vez, se identificó que en general los indicadores de obligaciones urbanísticas del SSEPOT, no cuentan con una metodología clara para su medición, lo que impide su aplicación efectiva. Especialmente debido a que, estos indicadores ofrecen una perspectiva global sobre el recaudo de obligaciones en el territorio, pero su falta de precisión limita el seguimiento detallado.

Por lo tanto, se concluye que es necesario desarrollar una batería de indicadores, que permita un seguimiento preciso a la concreción de las obligaciones urbanísticas, con base en los datos obtenidos en los insumos técnicos de la revisión del mediano plazo, y que se puedan diferenciar los aportes de desarrollos lote a lote y por la ejecución de instrumentos de planificación, así como por ámbito de reparto. Asimismo, se requiere estructurar indicadores que den cuenta de la ejecución efectiva de compensaciones en el sistema público y colectivo, y que sean georreferenciados para garantizar un análisis integral del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el Distrito.

2.2.4.3.2 Aspectos Conceptuales

El numeral 9.6.1 del DTS de Formulación del POT define los aspectos conceptuales de los Aprovechamientos y las Obligaciones Urbanísticas. En este sentido, se ratifica lo expuesto en el mencionado numeral, el cual define que la asignación de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas está estrechamente vinculada a la capacidad de soporte del territorio. El aprovechamiento se refiere a la edificabilidad regulada por normas específicas, mientras que las obligaciones urbanísticas incluyen cesiones destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público, así como de áreas privadas comunes y la exigencia de calificar suelo o construir parte de la edificabilidad en VIS y VIP, dependiendo del tipo de tratamiento urbano asignado a cada polígono.

En este sentido se aclara que el mencionado numeral cita el Decreto Nacional 1469 de 2010 al listar los tipos de cesiones. Esta afirmación debe ser actualizada, ya que dicho Decreto fue compilado por el Decreto Nacional 1077 en 2015.

Asimismo, se valida lo expuesto en este numeral, en relación con la necesidad de verificar que efectivamente la norma urbanística garantiza un equilibrio territorial que promueve la **habitabilidad, la sostenibilidad y la equidad** – como estrategias que se ratifican para fijar el aprovechamiento y las obligaciones urbanas –, y que la herramienta metodológica para realizar dicha verificación es el **Modelo Multipropósito**.

2.2.4.3.3 Objetivos para la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-126. Revisión respecto a los objetivos para la asignación de Aprovechamiento y Obligaciones urbanísticas.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.2 – Objetivos para la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	No aplica
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Las transformaciones territoriales asociadas a las nuevas presiones inmobiliarias y económicas asociadas al turismo y las nuevas formas de habitar, los cambios en el valor del suelo, los impactos de la pandemia del COVID–19, entre otros aspectos, han modificado las capacidades reales del territorio, y han impactado las posibilidades de desarrollo, en el marco de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas definidas en el POT.
Necesidad de ajuste	Actualizar los objetivos para la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, teniendo en cuenta las nuevas realidades territoriales, así como las apuestas y retos definidos en el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Metropolitano 15 de 2006.
Asuntos jurídicos	(solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El numeral 9.6.2 del DTS de Formulación del POT define cinco objetivos para fijar aprovechamientos y obligaciones urbanísticas en el suelo urbano y de expansión, todos ellos vinculados a los siguientes aspectos:

- **Objetivo 1**: expectativas de crecimiento de la población.
- **Objetivo 2**: modelo de crecimiento de adentro hacia afuera y de ciudad compacta, con mayor edificabilidad en el Ámbito del Río y Ladera y la regulación de alturas sobre los bordes.
- **Objetivo 3**: regulación del borde urbano-rural, en función de las condiciones de amenaza y riesgo.
- **Objetivos 4 y 5**: capacidad de soporte del territorio, en términos de dotación de infraestructura vial, dotacional y de espacio público.

Una vez analizados estos objetivos, se identifica la necesidad de precisar los siguientes aspectos.

Tabla 2-127. Diagnóstico de los objetivos para la asignación de aprovechamiento y obligaciones urbanísticas.

Objetivo – DTS de Formulación del POT	Observación
Definir los aprovechamientos teniendo en cuenta las expectativas de crecimiento de la población, las condiciones de habitabilidad de los sectores, y las ventajas comparativas por condiciones naturales, de localización o de dotación de la ciudad.	En este objetivo se considera el crecimiento de la población como factor estratégico. Sin embargo, se identifican otros factores estratégicos como la preservación de los suelos de protección, las condiciones del Patrimonio Cultural y las dinámicas económicas e inmobiliarias, Se considera importante definir un objetivo general que aborde los factores más estratégicos y basados en los principios del reparto equitativo de cargas y beneficios, el equilibrio territorial, la armonización con los componentes ambiental y patrimonial, el Desarrollo Orientado al Transporte – DOT –, la nueva vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito, el equilibrio financiero, entre otros.
Orientar hacia adentro la construcción futura de la ciudad, aprovechando la capacidad instalada en infraestructuras y el potencial de desarrollo diferencial de las áreas del ámbito Río frente a los sectores de Ladera y Borde. Lo cual se manifiesta en una mayor concentración de edificabilidad expresada en índices de construcción y densidades habitacionales sobre los ámbitos Río y Ladera, y la regulación de alturas sobre los bordes.	Estos dos objetivos abordan la descripción del modelo de ocupación del Distrito, en donde se resalta la necesidad de concretar la ciudad compacta y sostenible, a través de la mayor edificabilidad en el Ámbito del Río y las Laderas, así como de la regulación de alturas sobre los bordes, en función de las condiciones de amenaza y riesgo. Lo anterior, atendiendo las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial. Teniendo en cuenta lo anterior, se identifica la necesidad de unificar estos dos objetivos en un solo objetivo concreto, que recoja la coherencia frente a las intenciones de crecimiento y desarrollo metropolitano.
Limitar la expansión urbana hacia los bordes de las laderas, con el fin de prevenir las situaciones de riesgo que se generan con la ocupación de terrenos que presentan severas restricciones para soportar desarrollos constructivos, aún de baja densidad, en razón de las fuertes pendientes y la inestabilidad geológica de los terrenos evitando así los mayores costos económicos y ambientales que implica la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.	
Mejorar la calidad de vida de la población determinando estándares de habitabilidad, relacionados con dotaciones básicas de equipamientos, espacios públicos, servicios	Estos dos objetivos abordan la Capacidad de Soporte como herramienta base para asignar los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas.

públicos, vías, transporte público y accesibilidad en concordancia con la población esperada en el tiempo de vigencia del plan, evitando así, la sobrepoblación y el deterioro, insuficiencia o carencia de la infraestructura de soporte requerida para su desarrollo e interacción en la ciudad de forma adecuada.	Dicha capacidad permite identificar las condiciones del territorio en términos de dotación urbana (vías, espacio público, equipamientos y servicios públicos domiciliarios), así como de la dotación de espacios libres privados, y en función de la población que puede albergar.
Garantizar la dotación de infraestructura vial –vehicular y peatonal–, que permita el acceso directo y adecuado a las edificaciones y espacios comunes y públicos, la dotación de servicios públicos domiciliarios a cada destinación generada, ya sea, privada, común o pública; la dotación de amoblamiento urbano, arborización y alumbrado de las áreas libres comunes de las copropiedades y condominios y zonas verdes públicas; en razón de la población que usufructuará u ocupará los proyectos, sean estos públicos o privados	En este sentido, se observa la oportunidad de unificar estos dos objetivos, en un solo objetivo que sintetice la necesidad de promover un desarrollo equilibrado del territorio, de conformidad con la capacidad de soporte de cada tratamiento urbanístico.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A nivel general, se identifica la necesidad de precisar los objetivos para la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, de tal manera que se concreten objetivos claros, precisos y concretos, unificando aspectos conceptuales, así como enfoques actuales y vigentes que reflejen las nuevas realidades y necesidades del suelo urbano.

Es importante reiterar que la revisión y ajuste del POT de mediano plazo define tres retos y tres apuestas territoriales, las cuales deben ser integradas en la redacción de los mencionados objetivos. Se resalta la importancia de vincular los siguientes aspectos.

Tabla 2-128. Evaluación de nuevos retos y apuestas frente a los objetivos para asignar aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Retos y apuestas – Revisión y ajuste de mediano plazo del POT		Aspectos a integrar en los objetivos para fijar aprovechamiento y obligaciones urbanísticas
Retos	El POT como Instrumento para el Crecimiento Económico.	Promover una norma urbanística que incentive y promueva la localización de usos asociados a la Ciencia, la Tecnología y la Innovación.
	El POT como Instrumento para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación.	Garantizar la regulación de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, para promover el crecimiento económico de la ciudad. Facilitar la gestión urbana y el desarrollo inmobiliario Promover la simplicidad normativa.
Apuestas	El POT como Instrumento financieramente viable.	Promover la regulación de obligaciones urbanísticas que incentive la viabilidad financiera de los proyectos inmobiliarios, garantizando siempre el equilibrio territorial y funcional del suelo urbano.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.4.3.4 Criterios para la asignación de Aprovechamientos

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-129. Revisión respecto a los criterios para la asignación de Aprovechamientos urbanos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.3 – Criterios para la asignación de Aprovechamientos
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	272 – Criterios para la asignación de Aprovechamientos
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Las capacidades del territorio se han visto presionadas por las dinámicas inmobiliarias y económicas asociadas al turismo y las nuevas formas de habitar, así como por las fluctuaciones en el valor del suelo, entre otros aspectos. Esta realidad ha impactado las posibilidades de desarrollo, lo cual se ve reflejado en los criterios definidos desde el POT para asignar los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas.
Necesidad de ajuste	Actualizar los criterios para la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, teniendo en cuenta las nuevas realidades territoriales, así como las apuestas y retos definidos en el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	(Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Metropolitano 15 de 2006)
Asuntos jurídicos	(solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El numeral 9.6.3 del DTS de Formulación del POT define trece (13) criterios para fijar los aprovechamientos urbanísticos en el suelo urbano y de expansión, todos ellos en articulación con los criterios para determinar las franjas de densidad habitacional definidas desde las DMOT –Acuerdo Metropolitano 15 de 2006–, así como con el modelo de ocupación de ciudad formulado desde el Acuerdo 48 de 2014.

Una vez evaluados estos criterios, se identifican algunos aspectos que podrían ser actualizados o precisados, de conformidad con las nuevas realidades del suelo urbano de Medellín, así como con los retos y apuestas definidas para abordar la revisión y ajuste de mediano plazo del POT.

En línea con lo anterior, se presenta el siguiente diagnóstico de los trece (13) criterios, con el fin determinar cuál sería la ruta para su ajuste.

Tabla 2-130. Diagnóstico de los criterios para la asignación de aprovechamiento urbanísticos.

	Objetivo – DTS de Formulación del POT	Observación
1	Aplicación de las **variables** de la capacidad de soporte, tratamientos urbanísticos, categorías de usos del suelo y el equilibrio entre cargas y beneficios.	Las variables para dicha asignación son revisadas y actualizadas en el presente documento, motivo por el cual se deben actualizar.
2	Definición de **densidades máximas** por polígono en concordancia con las establecidas para cada una de las cuatro franjas definidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial (AMVA, 2006). Con base en esta relación, se determina la edificabilidad expresada en índices de construcción, ocupación, retiros y alturas para cada polígono, definiendo los topes máximos del aprovechamiento para cada uno de los mismos.	Esta es una de las variables para la asignación de aprovechamiento, la cual debe ser listada en el criterio anterior. Se conserva este criterio. Se sugiere que los criterios se listan de manera organizada, comenzando con la descripción de cada variable y continuando con los demás criterios.
3	Prevalencia del **modelo de crecimiento hacia adentro**, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de la ciudad ya construida.	Se conserva este criterio.
4	Asignación de **aprovechamientos menores en el borde**, en coherencia con las densidades metropolitanas y las restricciones topográficas, geológicas, hidrográficas y ambientales del suelo; condiciones que en su conjunto determinan situaciones de riesgo para la población, evitando mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación de infraestructuras y sostenibilidad de estos territorios.	Se conserva este criterio. No obstante, se requiere ajustar la redacción para que sea más concreta: *"Asignación de menores aprovechamientos en el borde, en coherencia con las densidades metropolitanas y las restricciones topográficas, geológicas, hidrográficas y ambientales del suelo*".
5	Regulación de las **alturas de las edificaciones, en el borde**, con el propósito de lograr un equilibrio con las lógicas propias del medio natural y en armonía con el paisaje.	Se conserva este criterio. No obstante, se requiere ajustar la redacción: "*Regulación de las alturas de las edificaciones en el borde, con el fin de lograr un equilibrio con el medio natural y en armonía con el paisaje".*
6	Concentrar los mayores aprovechamientos en los sectores con tratamiento de **Renovación Urbana**, localizados en el Ámbito del Río los cuales por sus ventajas de localización, presentan condiciones favorables para su transformación.	Se conserva este criterio. Se ajusta la redacción a manera de criterio: *"Concentración de mayores aprovechamientos en polígonos de Renovación Urbana localizados en el Ámbito del Río, en concordancia con las densidades metropolitanas".*
7	En las zonas con potencial de densificación, se define la **consolidación** de la tendencia de crecimiento, de acuerdo con las características morfológicas de los predios y las de su entorno inmediato, teniendo en cuenta la capacidad de soporte de esos territorios, considerando, las dotaciones existentes y la viabilidad de generación de nuevas infraestructuras, en coherencia con la población proyectada posible y los proyectos que allí se planteen. Esta transformación se debe acompañar con mecanismos de monitoreo permanente que evalúen resultados y permitan formular correctivos que reorienten los procesos, en caso de que sea necesario.	Se requiere ajustar la redacción para que se entienda como criterio: *"Promoción del desarrollo en los polígonos de Consolidación que cuentan con potencial de densificación, de acuerdo con sus características morfológicas y su capacidad de soporte. Lo anterior, en términos de la dotación existente, la viabilidad de generación de nuevas infraestructuras, y la población proyectada posible".*

8	**Mejoramiento de la capacidad de soporte** en los sectores donde se presenten concentraciones críticas de población, mediante intervenciones orientadas a generar espacios públicos locales y de convocatoria zonal y el mejoramiento de la dotación existente.	Esto no se considera un criterio para la asignación de aprovechamientos. Por lo tanto, se identifica la necesidad de eliminarlo.
9	Para lograr la **preservación del patrimonio cultural inmueble** y sus entornos circundantes y las áreas identificadas con valores históricos, simbólicos y estéticos, se establecerán aprovechamientos diferenciales a partir de la asignación de alturas máximas, propiciando la conservación y puesta en valor del bien y los sectores.	Se conserva este criterio. Se requiere ajustar la redacción de la siguiente manera: *"Preservación del Patrimonio Cultural Inmueble y sus Zonas de Influencia, fijando aprovechamientos diferenciales a partir de la asignación de alturas máximas, así como de la armonización con la norma establecidas en los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– adoptados y vigentes".*
10	Como condición para que se pueda concretar la edificabilidad y los usos previstos, **las obligaciones urbanísticas serán de aplicación** tanto **para los desarrollos** o construcciones que a **futuro** se realicen, **como para el reconocimiento de construcciones**, entendiendo que son parte de estas actuaciones, las ampliaciones y modificaciones	Este criterio se aplica para la asignación de obligaciones urbanísticas y no de los aprovechamientos, los cuales se definen en el siguiente numeral. Se requiere la eliminación de este criterio en este apartado.
11	**Generación de porcentajes obligatorios para vivienda de interés prioritaria (VIP)** en suelos destinados a la Renovación Urbana y Desarrollo, a efectos de disminuir el déficit de vivienda y la reubicación de la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable.	Este criterio se aplica para la asignación de obligaciones urbanísticas y no de los aprovechamientos, los cuales se definen en el siguiente numeral. Se requiere la eliminación de este criterio en este apartado.
12	**Control de los procesos de urbanización de los bordes urbanos** que tienen restricciones para el desarrollo debido a condiciones topográficas, geológicas, hidrográficas y ambientales del suelo, restricciones que en su conjunto determinan condiciones de riesgo para la población. Limitar la densidad habitacional en estos sectores evita mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.	El criterio 4 ya describe la necesidad de regular los aprovechamientos en los bordes. Por lo tanto, se sugiere eliminar.
13	Delimitación de Zonas Receptoras de Derechos de Construcción, los cuales se harán efectivos únicamente mediante la compra de los mismos al Municipio de Medellín.	Se conserva este criterio. Se requiere ajustar su redacción: *"Delimitación de Zonas Generadoras y Receptoras de Derechos de Construcción, los cuales se harán efectivos únicamente mediante la compra de los mismos al Distrito Especial de Medellín".*

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En línea con el análisis realizado en la tabla anterior, se reitera entonces la necesidad de ajustar la redacción de algunos criterios, con el fin de garantizar su claridad y precisión, así como la eliminación de conceptos que no están relacionados con la definición de un criterio, o que no hacen parte de los aspectos a tener en cuenta en la asignación de aprovechamientos urbanísticos. Además, se requiere actualizar el listado de criterios, de tal manera que se recopilen las variables adicionales que son identificadas en el presente

proceso de revisión y ajuste del POT, las cuales responden a la realidad del territorio y a un mejoramiento en la metodología para la revisión de los aprovechamientos en suelo urbano.

Así mismo, es importante incorporar los criterios definidos desde el Acuerdo 48 de 2014 para la asignación de aprovechamientos adicionales, así como criterios asociados a los siguientes dos de los retos establecidos en el proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT:

- **Reto 1** – "El POT como Instrumento para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación": en donde se busca la incorporación de Incentivos Urbanísticos que promuevan la CTI.
- **Reto 3** – "El POT como Instrumento para el Crecimiento Económico": en donde se pretende definir aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, para promover el crecimiento económico de la ciudad, así como la simplicidad normativa.

2.2.4.3.5 Criterios para la asignación de Obligaciones

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-131. Revisión respecto a los criterios para asignar los aprovechamientos urbanísticos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.4 – Criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	304 – Criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Las dinámicas inmobiliarias y del valor del suelo han generado una brecha entre la intención normativa y su aplicación efectiva, ocasionando, en algunos casos, un desbalance entre los aprovechamientos permitidos y las obligaciones urbanísticas que deben ser cumplidas por el desarrollador.
Necesidad de ajuste	Actualizar y precisar los criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas, de tal manera que se promueva el crecimiento económico de la ciudad y la simplicidad normativa, atendiendo las necesidades del territorio y su capacidad de soporte.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El numeral 9.6.4 del DTS Tomo IVb del POT define nueve criterios para fijar las obligaciones urbanísticas en el suelo urbano y de expansión, todos ellos en articulación con el modelo de ocupación de ciudad formulado desde el Acuerdo 48 de 2014, así como con los principios de reparto equitativo de cargas y beneficios y de la función pública del urbanismo definida en la Ley 388 de 1997.

Una vez evaluados estos criterios, se identifican algunos aspectos que podrían ser actualizados o precisados, de conformidad con las nuevas dinámicas inmobiliarias y del comportamiento del valor del suelo urbano de Medellín, así como con los retos y apuestas definidas para abordar la revisión y ajuste de mediano plazo del POT.

En línea con lo anterior, se presenta el siguiente diagnóstico de los nueve criterios, con el fin de determinar cuál sería la ruta para su ajuste.

Tabla 2-132. Diagnóstico de los criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas.

Criterios – DTS de Formulación del POT		Observación
1	La asignación de obligaciones urbanísticas atenderá los **principios fundamentales del ordenamiento territorial**, señalados en la Ley 388 de 1997: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, así como el fin de la función pública del urbanismo.	Se conserva este criterio sin modificaciones.
2	Contribución a **la consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos** a través de la concreción de las cesiones resultantes de obligaciones urbanísticas en suelo y en construcción.	Se identifica que los criterios No. 2, 3, 7, 8 y 9 tienen el mismo enfoque, motivo por el cual se sugiere unificar en uno sólo, ajustando la redacción de la siguiente manera: *"Contribución a la generación y consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos, a través de la concreción de las cesiones resultantes de obligaciones urbanísticas en suelo y en construcción.* *Lo anterior, a partir del derecho ciudadano a tener vías de acceso y articulación con el sistema de transporte público y masivo, así como en el derecho ciudadano a tener espacios públicos dotados y áreas libres privadas que permitan el adecuado funcionamiento de un condominio o copropiedad".*
3	Incremento de los indicadores de espacio público efectivo y equipamiento público de ciudad por habitante, previstos en el presente ajuste al POT, aproximándolo a las metas establecidas en el presente documento, para de esta manera mejorar la cobertura con respecto a la población existente y futura.	
4	**Aplicación diferencial** sobre el territorio **de las obligaciones** de suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, así como para la construcción de equipamiento público, dependiendo del tipo de desarrollo y su localización, tal	Se sugiere ajustar la redacción así: *"Aplicación diferencial de las obligaciones de suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, así como para la construcción de equipamiento público,*

	como se define en la Tabla 62 Aprovechamientos y Cesiones Públicas	*dependiendo del tipo de tratamiento y su localización en los Ámbitos Territoriales definidos desde el modelo de ocupación de ciudad".*
5	**Conformación de los bordes** en coherencia con el componente de Modelo de Ciudad: Borde Rural: "Un borde rural diverso que articula las dinámicas urbano–rurales, protege sus valores paisajísticos, constituye un límite definitivo para la nueva urbanización con intervenciones de carácter ambiental que generan apropiación pública de áreas antes expuestas a la ocupación informal y cualifica los asentamientos suburbanos existentes".	Este es un criterio ya definido para la asignación de aprovechamientos urbanísticos. Se identifica la necesidad de eliminarlo.
6	Las áreas a ceder para espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamientos, se cuantifican considerando el número de habitantes por vivienda; el indicador promedio de número de habitantes por vivienda es el establecido por la Encuesta de Calidad de Vida del año inmediatamente anterior. Su modificación y ajustes se realizan anualmente de acuerdo con los resultados actualizados de dicha encuesta.	Se conserva este criterio.
7	**El derecho ciudadano a tener vías de acceso** directo a las edificaciones y la garantía de la movilidad vehicular y peatonal adecuada, incluyendo las especificaciones establecidas a personas con cualquier discapacidad física y a tener en el área de influencia inmediata la posibilidad de tomar el transporte público.	Se sugiere unificar con los criterios 2 y 3, ya que todos estos tienen el mismo enfoque hacia la necesidad de garantizar la adecuada dotación del territorio.
8	**El derecho ciudadano a tener espacios públicos dotados** de servicios públicos, alumbrado mobiliario urbano, arborización, zonas verdes, senderos, entre otros, dispuestos para la movilidad, el goce y encuentro ciudadano y también para los espacios dispuestos para el uso común en condominios.	
9	**El derecho de los habitantes de un condominio o copropiedad a tener áreas verdes libres**, servicios públicos domiciliarios, vías internas de acceso peatonal y vehicular, que se requieren para la sana convivencia, funcionalidad y habitabilidad de las urbanizaciones y desarrollos constructivos.	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En línea con el análisis realizado en la tabla anterior, es importante reiterar la necesidad de ajustar la redacción de algunos criterios, con el fin de garantizar su claridad y precisión, así como la eliminación de conceptos que no están relacionados con la definición de un criterio, o que no hacen parte de los aspectos a tener en cuenta en la asignación de obligaciones urbanísticas.

Por otra parte, se identificó que en el numeral 9.6.4 del DTS de Formulación del POT – *Criterios para la asignación de Aprovechamientos urbanístico*– se definen los siguientes criterios relacionados con las obligaciones urbanísticas, los cuales deben ser eliminados de este apartado y ser trasladados al listado de criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas.

Tabla 2-133. Revisión de los criterios de la asignación de obligaciones urbanísticas

Objetivo – DTS de Formulación del POT	Observación
Como condición para que se pueda concretar la edificabilidad y los usos previstos, las obligaciones urbanísticas serán de aplicación tanto para los desarrollos o construcciones que a futuro se realicen, como para el reconocimiento de construcciones, entendiendo que son parte de estas actuaciones, las ampliaciones y modificaciones.	Se conserva este criterio, ajustado la redacción de la siguiente manera: "Aplicación de las obligaciones urbanísticas, tanto para los desarrollos o construcciones que a futuro se realicen, como para el reconocimiento de construcciones, entendiendo que son parte de estas actuaciones, las ampliaciones y modificaciones".
Generación de porcentajes obligatorios para vivienda de interés prioritario (VIP) en suelos destinados a la Renovación Urbana y Desarrollo, a efectos de disminuir el déficit de vivienda y la reubicación de la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable.	**Se identifica la necesidad de ajustar este criterio de la siguiente manera: "Generación de porcentajes obligatorios para VIP y VIS en suelos destinados a la Renovación Urbana y Desarrollo, a efectos de disminuir el déficit de vivienda y la reubicación de la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable".**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Así mismo, es importante incorporar un criterio asociado al reto establecido en el proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT denominado **Reto 3 –** "El POT como Instrumento para el Crecimiento Económico": en donde se pretende definir aprovechamientos y obligaciones urbanísticas para promover el crecimiento económico de la ciudad, así como la simplicidad normativa.

2.2.4.3.6 Variables para la asignación de Aprovechamientos y Obligaciones

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014 sujeto a revisión:

Tabla 2-134. Revisión respecto a las variables para la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.5 Variables para la asignación de Aprovechamientos y Obligaciones
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	272 – Criterios para la asignación de aprovechamientos.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Cambios estructurales como la disponibilidad de nuevos marcos normativos locales y nacionales, así como la formulación de proyectos estratégicos de ciudad y las nuevas presiones inmobiliarias asociadas al uso y valor del suelo, al turismo y a las nuevas formas de habitar, entre otros aspectos, hacen indispensable revisar las variables mediante las cuales se regula la actividad edificatoria y las cargas derivadas de la misma.

Necesidad de ajuste	Actualizar las variables definidas en el numeral 9.6.5 del DTS de formulación del POT y listadas en los numerales 1 y 2 del artículo 272 del Acuerdo 48 de 2014, así como la incorporación de nuevas variables.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	• Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial –DMOT – Acuerdo 15 de 2006. • Regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación: PEMP adoptados que implican ajustes.
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De conformidad con las variables definidas en el numeral 9.6.5 del DTS Tomo IVb del POT, se definen las siguientes ocho variables para asignar los aprovechamientos y las obligaciones en el suelo urbano a nivel de polígonos de tratamiento: (i) franjas de densidad máximas metropolitanas, (ii) tratamientos urbanos, (iii) capacidad de soporte, (iv) secciones viales y fragmentación predial, (v) densidad real vs densidad normativa, (vi) áreas y frentes de lote, (vii) intensidades de uso y (viii) equilibrio entre cargas y beneficios.

Adicionalmente, se ratifican los siguientes conceptos definidos para la asignación de las obligaciones urbanísticas definidas en el mencionado numeral 9.6.5:

- La cantidad de área exigida para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas públicas, está dada por las condiciones del mercado inmobiliario y la estratificación socioeconómica predominante en cada polígono de tratamiento.
- La cantidad de metros cuadrados de suelo que se deben exigir para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas retoma lo definido en el Plan Director BIO 2030 donde se fijan los aportes retomando los siguientes conceptos:
- En el uso residencial: se cede un promedio de 5.00 m^2 por persona, el cual oscila hacia abajo o hacia arriba, dependiendo de la capacidad de aporte que arroja el módulo financiero del Modelo Multipropósito.
- En otros usos: se cede un promedio de 7.00 m^2 de aporte por cada 100 metros cuadrados a construir, el cual fluctúa para cada polígono, según el mercado inmobiliario que atiende.

En este sentido, y retomando las experiencias identificadas desde la aplicación normativa sobre Aprovechamientos y Obligaciones, se ratifican las ocho variables mencionadas, las cuales se analizan a continuación, con el fin de identificar la situación territorial actual de cada una de ellas, posterior a los diez años de vigencia del POT.

Dicho análisis se realiza a través de una serie de insumos que permiten actualizar las variables, los cuales se listan a continuación.

Tabla 2-135. Insumos y estudios desarrollados para el análisis de las variables para asignación de Aprovechamientos y obligaciones.

Variables propuestas en la revisión y ajuste de mediano plazo del POT	Insumos y estudios desarrollados para el análisis de cada variable
Franjas de densidad máximas metropolitanas.	Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial –DMOT de 2006.
Ajuste en la redelimitación o cambios en los Tratamientos urbanísticos.	Estudio para delimitar y caracterizar las Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas – Contrato 4600103077 de 2024
Capacidad de soporte actual y futura y modelaciones financieras – Modelo Multipropósito.	Estudio para la actualización y ajuste del Modelo Multipropósito (MMP)– Contrato 4600103043 de 2024.
Secciones viales y estructura predial.	Se ratifica la variable y no se requiere de actualización.
Densidad real vs. densidad normativa.	Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial –DMOT de 2006. Base de datos de los Puntos de Prestación de Servicios –PPS– Residenciales 2023 suministrada por Empresas Públicas de Medellín – EPM.
Áreas y frentes de lote.	Se ratifica la variable y no se requiere de actualización
Intensidad del uso del suelo	Análisis sobre áreas de las viviendas típicas según la aplicación normativa (MMP) vs. las áreas comerciales de las viviendas, según estrato predominante a nivel de polígonos (retomado de la plataforma Coordenada Urbana 2025). Análisis de predios en alta mixtura y frente a vías arterias para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de alojamiento de estancia media (falta citar fuentes de turismo)
Equilibrio entre cargas y beneficios	Análisis del peso de las obligaciones sobre las ventas (simulaciones a nivel de Planes Parciales de Renovación y Estudio para la actualización y ajuste del Modelo Multipropósito (MMP)– Contrato 4600103043 de 2024.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El análisis que se presenta a continuación permite entonces definir las necesidades y acciones requeridas para proponer el ajuste frente a la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Franjas de densidad establecidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial

De conformidad con lo definido en el DTS del POT, Tomo IVb –DTS–, se define que, bajo el principio de complementariedad y articulación con el AMVA, así como del Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 DMOT, en el proceso de formulación del Acuerdo 48 de 2014 se

realizó la revisión de las condiciones actuales del territorio, en función de las cuatro franjas de densidad definidas desde las DMOT y sus respectivas densidades brutas máximas habitacionales, con el fin de definir las densidades máximas netas habitacionales para Medellín.

Lo anterior, teniendo en cuenta la siguiente directriz metropolitana:

> *Las densidades establecidas en estas Directrices se encuentran medidas sobre Áreas Brutas, es decir sobre la totalidad del territorio; parámetro sobre el cual cada ejercicio de planificación municipal deberá determinar las diferentes densidades habitacionales sobre áreas netas, guardando la necesaria coherencia técnica y la lógica adaptación a cada caso y territorio especifico.*

Es importante reiterar que el Acuerdo 48 de 2014 incorporó la homologación de las **cuatro franjas de densidad definidas desde las DMOT**, en concordancia con los ámbitos urbanos territoriales que conforman la Estructura del POT (Ámbito Río, Ámbito Ladera y Ámbito Borde), garantizando así el cumplimiento de los requerimientos de las DMOT.

Las siguientes figuras contienen el plano de las cuatro franjas definidas por las DMOT, así como el plano resultante de adaptar dichas franjas a los polígonos de tratamiento del POT que asigna la densidad equivalente sobre área neta como aprovechamiento urbanístico básico y, finalmente, el plano con la delimitación de los polígonos de tratamiento que cuentan con un aprovechamiento máximo adicional –protocolizados en el mapa sobre Zonas Receptoras de derechos de construcción– en donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.



Figura 2-152. Delimitación de las cuatro franjas definidas por las DMOT.

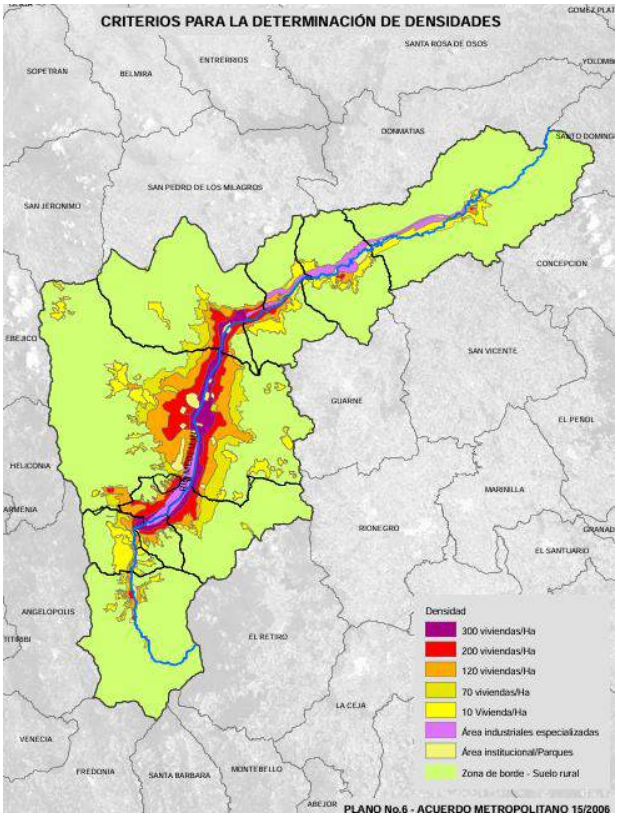
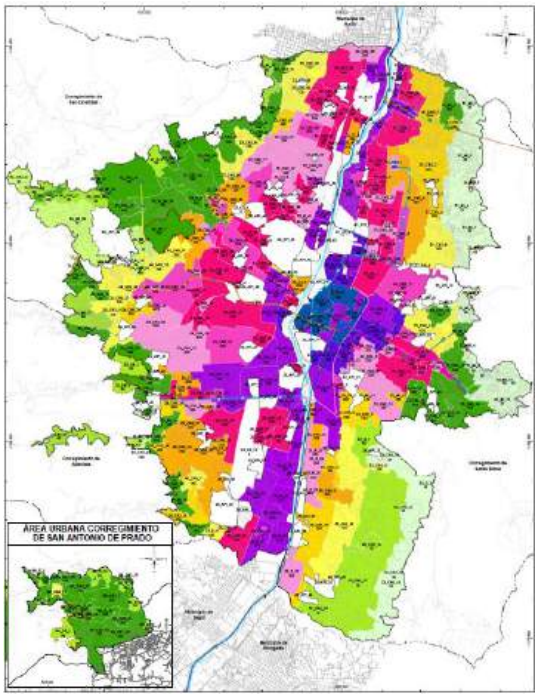
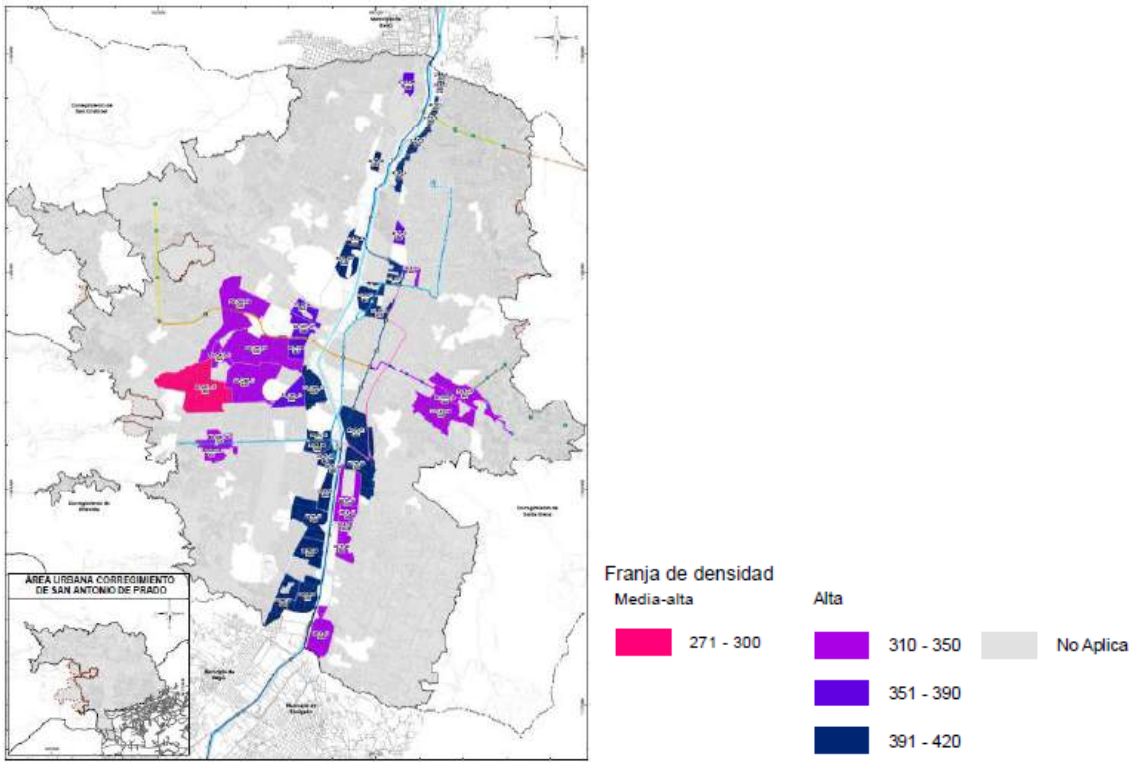


Figura 2-153. Adaptación de las franjas de las DMOT a los polígonos de tratamiento del Acuerdo 48 de 2014



Fuente: izq. (AMVA, 2006). Der. Acuerdo 48 de 2014.

Figura 2-154. Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción.



Fuente: (Concejo de Medellín, 2014).

A continuación, se presentan las densidades habitacionales definidas desde el DMOT para cada una de las cuatro franjas:

Tabla 2-136. Densidades habitacionales definidas en las DMOT.

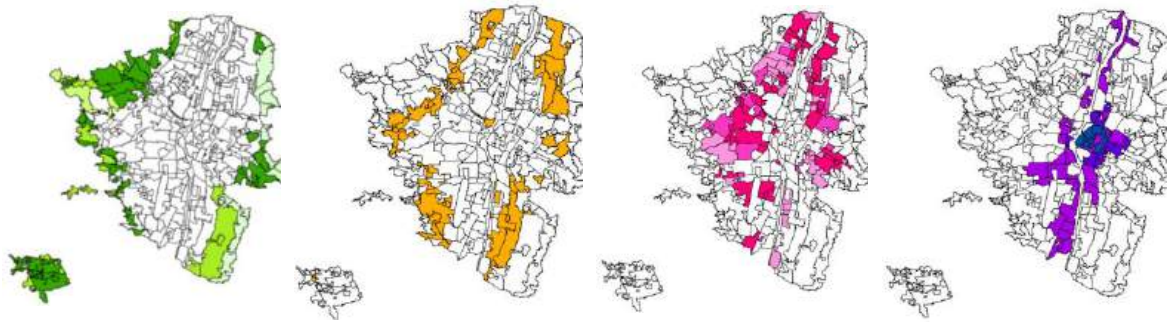
Franja DMOT – AMVA	Densidad habitacional (Viv/ha bruta)
Rio	300 Viv/ha bruta
Media Ladera	200 Viv/ha bruta
Ladera Alta	120 Viv/ha bruta
Borde	70 Viv/ha bruta

Fuente: (AMVA, 2006).

Las densidades habitacionales definidas en el Acuerdo 48 de 2014 son producto de un ejercicio de equivalencia que se realizó con el fin de garantizar que estas no superaran las densidades por área bruta establecidas en las DMOT. Debido a que las densidades del Distrito de Medellín se definen por área neta, el presente proceso de revisión y ajuste del POT requiere implementar la metodología definida en el DTS de formulación del Plan –Tomo IVb– para actualizar el ejercicio de equivalencia, el cual se describe a continuación.

En primera instancia, se realiza la revisión del tope máximo de las densidades habitacionales definidas en el Acuerdo 48 de 2014, aplicando la siguiente forma de cálculo:

- Se identifica cada polígono de tratamiento y la franja de densidad de las DMOT en la cual está localizado, teniendo en cuenta su ubicación con respecto al borde, la ladera media y alta o el río.



Franja Borde	Franja Ladera Alta	Franja Media Ladera	Franja Río
70 Viv/ha bruta – DMOT	120 Viv/ha bruta – DMOT	200 Viv/ha bruta – DMOT	300 Viv/ha bruta – DMOT

- Se calculan las siguientes variables:

1	**Número máximo de viviendas en cada franja del AMVA =** Área bruta de la franja **X** densidad habitacional bruta de la franja defina en las DMOT

Donde:

Área bruta de la franja: sumatoria de las áreas brutas de todos los polígonos que hacen parte de cada franja del AMVA.
Densidad bruta de la franja definida en las DMOT: sumatoria de las áreas brutas de los polígonos que se localizan en la franja definida por el AMVA del río (300 Viv/ha), de las laderas (12 y 200 Viv/ha) y de los bordes (70 Viv/ha) (ver la Tabla 2-136).

Posteriormente se realiza el cálculo de equivalencia, aplicando la siguiente fórmula:

2 **Densidad neta equivalente a Densidad bruta AMVA=**
Número máximo viviendas AMVA (variable 1) **X** Área neta de la franja

Donde:

- **Área neta de la franja:** sumatoria de las áreas netas brutas de todos los polígonos que hacen parte de cada franja del AMVA, teniendo en cuenta que dentro de cada polígono se localiza una porción de suelo para localización de equipamientos, espacios públicos y sistema vial, los cuales no cuentan dentro del área neta. Para este ejercicio se retoma el dato de áreas netas asumiendo los siguientes porcentajes para cada tipología de tratamiento, retomando la metodología establecida en el Tomo de Formulación IVb del Acuerdo 48 de 2014.
  Es importante mencionar que en el mencionado Documento Técnico no se definieron los porcentajes para los polígonos de Conservación. Por lo tanto, se realizaron ejercicios piloto sobre polígonos como Villa Nueva (Z3_C3_7), Guayaquil (Z3_C3_8), Hospital San Vicente de Paul (Z3_C3_6), Robledo (Z2_C3_15), entre otros, determinando que las áreas netas promedio al interior de estos polígonos corresponden al 60 % en el polígono C1, el 50 % en los polígonos C2 y el 65 % en los polígonos C3.

Tabla 2-137. Definición de área neta por tipo de tratamiento.

Tratamiento	% de área neta sobre área del polígono
Renovación R	55%
Desarrollo D	100%
Conservación C1	60%
Conservación C2	50%
Conservación C3	65%
Mejoramiento Integral MI	75%
Consolidación CN1	60%
Consolidación CN2	65%
Consolidación CN3	65%
Consolidación CN4	60%
Consolidación CN5	**60%**

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014).

De esta forma se retoma la siguiente forma de cálculo:

Figura 2-155. Equivalencia densidad bruta AMVA a densidad neta.



Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014).

Finalmente, y después de calcular la densidad habitacional equivalente en viviendas por hectárea netas para Medellín, se procede a calcular la densidad habitacional neta promedio para cada franja, con el fin de comparar con las densidades topes definidas en el Acuerdo 48 de 2014.

Este ejercicio se realiza de la siguiente manera:

- Se calcula el número máximo de viviendas por polígono de tratamiento localizado al interior de cada franja, multiplicando su área neta por la densidad habitacional normativa (Viv/ha neta).
- Se suma el total del número máximo de viviendas en cada franja.
- Se calcula el área neta de cada franja, sumando las áreas netas de los polígonos que las conforman.
- Se calcula la densidad habitacional neta promedio de cada franja, dividiendo el número máximo de viviendas en su interior, por el área neta total de cada franja.

El cálculo de la densidad neta equivalente a la densidad asignada por el AMVA permite comparar con el tope máximo establecido según cada franja de densidad. Como resultado del ejercicio antes descrito, se obtienen los siguientes resultados.

Tal como se observa en la siguiente tabla, la densidad habitacional equivalente correspondiente a cada franja definida en las DMOT nunca supera la densidad de la franja concertada en el Acuerdo 48 de 2014.

Tabla 2-138. Síntesis análisis de equivalencia de las densidades habitacionales.

AMVA FRANJAS DE DENSIDAD		DENSIDAD NETA PROMEDIO PARA LA FRANJA SEGÚN Ac .48 de 2014	POT TOPES POR POLÍGONO	
Densidad Bruta por franja Viv/ha	Densidad Neta (equivalencia) Viv/ha – AMVA	Viv /Ha neta	Densidad Neta tope por polígono Viv/ha	
70	100	72	100	Baja
120	190	174	220	Media–Baja
200	319	274	300	Media–Alta
300	518	346	400	Alta

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Adicionalmente, el mencionado DTS define que la mayor edificabilidad se concentra en los Ámbitos de Río y Ladera, en donde aplica el **índice de construcción**. En contraste, el Ámbito de Borde se regula por **topes de altura**. Ambas condiciones se concretan en los mapas protocolizados No.26 y 27 sobre índices de construcción máxima general y total por ventas de derechos, así como en el mapa No. 28 sobre altura normativa. Adicionalmente, el Anexo 5 del Acuerdo 48 de 2014 define las áreas con restricción en altura en polígonos de Conservación Nivel 4–.

Es importante mencionar que, una vez analizadas las **circunstancias** que fueron identificadas en este DTS sobre las situaciones **territoriales que inciden en la definición de alturas en el Ámbito de Borde**, se ratifican los mismos criterios, puesto que estos se encuentran en línea con el imaginario de ciudad y con el Modelo de Ocupación definido desde el Plan.

De acuerdo con el análisis realizado sobre las franjas de densidad y el contexto metropolitano, es posible concluir que en el proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT se ratifican los topes establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, puesto que estos son coherentes con las DMOT, así como con el modelo de ciudad compacta, que fomenta la densificación en las franjas del Río y busca el equilibrio en las laderas y la sostenibilidad de los bordes.

Además, el Distrito Especial de Medellín se destaca por proponer la densidad habitacional más alta y concentrada en polígonos de renovación urbana en el Área Metropolitana, con posibilidades de desarrollar hasta 400 viv/ha neta, seguido por los municipios de Caldas y Sabaneta. Esta situación refuerza la necesidad de conservar los topes establecidos desde los aprovechamientos básicos y adicionales, con el fin de garantizar el equilibrio territorial de la región y la sostenibilidad del desarrollo urbanístico.

Capacidad de Soporte

A partir de lo establecido en el DTS de POT –Tomo IVb–, se define la Capacidad de Soporte como una de las variables para asignar los aprovechamientos urbanísticos, puesto que mediante esta se identifica el potencial de desarrollo que puede tener un territorio, en función de la población máxima que este puede y podrá albergar, garantizando siempre unas condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad de vida. Esta medición hace parte del Modelo Multipropósito desarrollado en el proceso de formulación del Acuerdo 48 de 2014.

En línea con lo anterior, este índice es la base para revisar y ajustar los aprovechamientos urbanísticos, ya que aquellos polígonos en donde la Capacidad de Soporte sea baja, las densidades habitacionales, el índice de construcción y las alturas no deberían ser incrementadas. En contraste, los polígonos de tratamiento con las mejores condiciones de Capacidad de Soporte son susceptibles de análisis, frente a la posibilidad de ajustar los aprovechamientos asignados desde el POT, en pro de incrementar sus posibilidades de desarrollo, siempre y cuando se garantice la concreción del modelo de ocupación de ciudad, así como el cumplimiento de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.

Considerando lo expuesto anteriormente, y en el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT, se desarrolló el estudio de evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Medellín, el cual incluye la revisión de sus cuatro módulos: (i) Lotes con potencial de desarrollo (ii) Simulación Financiera (iii) Capacidad Funcional y (iv) Capacidad de Soporte –Contrato interadministrativo 46000103043 de 2024–.

Los resultados obtenidos a partir de este estudio se describen en el apartado 2.2.5.2.2, a partir de los cuales se debe realizar la revisión y ajuste de los Aprovechamientos y las Obligaciones Urbanísticas.

Tratamientos Urbanísticos

Los tratamientos urbanísticos son fundamentales para asignar las normas de aprovechamiento y obligaciones, los cuales permiten diferenciar la forma de ocupación del territorio y guiar su intervención futura, desempeñando un papel clave en la implementación del Modelo de Ocupación Territorial. Se resalta que, aunque varios polígonos compartan un mismo tratamiento, sus condiciones de edificabilidad y obligaciones pueden variar debido a factores como la capacidad de soporte, la función dentro del modelo territorial, la proximidad a sistemas de transporte masivo, la estructura predial y el estado físico de las construcciones.

En función de estas diferencias, se establece que los tratamientos de Consolidación permiten el licenciamiento predio a predio sin requerir instrumentos adicionales de planificación como planes parciales o macroproyectos. En contraste, los tratamientos de Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y Desarrollo están sujetos a instrumentos de planificación de segundo y tercer nivel como Macroproyectos, planes parciales, Planes de Legalización y Regularización Urbanística –en adelante PLRU–, para su implementación. No obstante, se permite el desarrollo lote a lote en los tratamientos de Mejoramiento Integral cuando no exista un plan de regularización adoptado.

En este sentido, la asignación de aprovechamiento corresponde a parámetros definidos según la localización de los polígonos de la siguiente forma.

Tabla 2-139. Parámetros para la asignación de aprovechamientos según el tratamiento urbanístico.

Ámbito	Tratamiento Predominante	Capacidad de Soporte	Densidad e Índice de Construcción según DMOT (AMVA, 2006)	Zonas Receptoras de Derechos Adicionales	Instrumento o norma especial para su gestión	Observaciones
Río	Renovación Urbana	Alta	Altos	Sí (Mapa No. 29 y Tabla 64)	Planes Parciales y/o Macroproyecto Río.	Zonas con alta infraestructura y conectividad. Excepciones en áreas industriales con déficit de equipamientos.
Ladera Alta	Consolidación Nivel 1	Adecuada	Altos	Sí (Mapa No. 29 y Tabla 64)	N/A	Se promueve densificación moderada.
Ladera Media	Consolidación Nivel 2 y 4	Media	Medios	Sí, en polígonos específicos (Mapa No. 29)	Nivel 4 con regulación volumétrica por valor urbanístico	Algunos polígonos con cercanía a transporte masivo (Tranvía de Ayacucho).
Ladera Baja	Consolidación Nivel 3, 5, Conservación y Mejoramiento Integral	Baja	Bajos	No	N/A	Limitada posibilidad de densificación. No aplica venta o transferencia de derechos.
Borde Urbano	Diversos	Muy baja (por riesgo geológico y ambiental)	Muy bajos	No	N/A	Aprovechamientos restringidos para prevenir riesgos en zonas inestables o con fuertes pendientes.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La variable de tratamientos urbanos para la asignación de Aprovechamientos y Obligaciones urbanas adopta los resultados del análisis de los polígonos de tratamiento

desarrollado en el numeral 2.2.4.1con base en el estudio de redelimitación de las Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas elaborado en 2025.

En este sentido, la redelimitación y formulación de los polígonos de tratamiento urbano constituye la base para la revisión y ajuste de los aprovechamientos urbanos, en concordancia con los componentes establecidos en el artículo 9 – Modelo de Ocupación Territorial.

De igual forma, dicha formulación debe considerar los parámetros definidos para cada ámbito y tratamiento predominante, atendiendo a aspectos como la forma de gestión (predio a predio o gestión asociada), los instrumentos de planificación complementaria, las condiciones de edificabilidad (índices de construcción, densidades máximas permitidas, restricciones especiales de alturas máximas) y las observaciones específicas señaladas en este apartado, con el fin de garantizar una aplicación coherente y diferenciada en cada polígono.

Secciones viales y estructura predial

El análisis de las secciones viales y la estructura predial está planteado para que la ocupación del territorio y el patrón de los asentamientos cuente con una asignación de aprovechamientos coherente, garantizando condiciones adecuadas de iluminación y ventilación dentro de las manzanas. En este sentido, las secciones viales determinan la capacidad de accesibilidad y movilidad del territorio, pero también la relación con las alturas de las edificaciones. El Acuerdo 48 de 2014 promueve una adecuada asignación de aprovechamientos, en función de la relación de las secciones viales con las volumetrías de las edificaciones y las distancias entre fachadas.

En este sentido, se aclara que el Distrito de Medellín, ha conservado la estructura morfológica de las manzanas y de la malla vial existente a lo largo de la implementación del mediano plazo del POT, lo cual conserva la estabilidad de esta variable. Dado que no se han presentado transformaciones significativas en la configuración urbana que alteren las condiciones de accesibilidad, ventilación o iluminación, no resulta necesario actualizar el análisis de esta variable.

No obstante, se ratifica la necesidad de este análisis en la revisión y ajuste de largo plazo del POT, puesto que su continuidad garantiza la coherencia con la realidad física del territorio y evita ajustes innecesarios en la planificación y gestión del aprovechamiento del suelo.

Densidad real versus norma propuesta

Densidad real versus normativa definida en el Acuerdo 48 de 2014

Uno de los criterios para fijar las densidades habitaciones consiste en evaluar el potencial disponible actualmente, a partir del análisis comparativo entre la densidad real (número de viviendas existentes por hectárea neta) para cada polígono y la densidad normativa (número de viviendas posibles por hectárea neta según el Acuerdo 48 de 2014).

La metodología para realizar este análisis comparativo se encuentra definida en el DTS del Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IVb, y consiste entonces en evaluar la distancia entre ambas densidades –la real y la normativa– a escala de polígonos de tratamiento, la cual se ilustra a través de un mapa de semáforo. Dicha semaforización realza dos extremos o situaciones territoriales, en donde el color rojo representa los polígonos que ya agotaron sus densidades habitacionales normativas, mientras que los polígonos en color verde agrupan los territorios en donde todavía no se han agotado dichas densidades y que, por lo tanto, tienen mayores posibilidades de desarrollo.

En el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT se requiere implementar nuevamente este análisis comparativo, retomando como insumo las áreas netas de los polígonos de tratamiento, a partir de los criterios descritos en la Tabla 2-137. Además, se utiliza como insumo Tabla 2-137. Definición de área neta por tipo de tratamiento la base de datos de PPS residenciales con corte a 2023, ya que a partir de esta información es posible cuantificar el número de viviendas que se registran a nivel de polígonos de tratamiento, y así poder determinar la densidad real de cada uno, en relación con las viviendas por hectárea neta.

Es importante mencionar que los PPS son datos suministrados por Empresas Públicas de Medellín, y representan *"(…) la conexión de por lo menos un servicio público a un cliente residencial (…)"*. Esta base de datos es procesada por el DAP, con el fin *de "(…) lograr un nivel de ubicación y asignación confiable para la totalidad de los puntos, mediante el uso de análisis geográficos (…)".*

En línea con lo anterior, se implementa la siguiente metodología descrita en el mencionado DTS del POT, asumiendo los insumos descritos anteriormente:

- Se calculan las densidades habitacionales reales netas de cada polígono, a partir de la identificación de los PPS– asociados al uso residencial inventariados por Empresas Públicas de Medellín –EPM– y con corte a 2023. Posteriormente, se identifica el área neta de cada polígono, tomando como base los porcentajes definidos en la Tabla 2-137. De esta manera, se divide el número de PPS

residenciales de cada polígono por su área neta, dando como resultado el número de viviendas por hectárea neta actual real de cada polígono.

- Se identifica la densidad habitacional normativa de cada polígono (Viviendas/Hectárea neta), definidas en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014.
- Se resta la densidad normativa de la densidad real de cada polígono.
- Se evalúa la distancia entre la densidad habitacional normativa y la real en términos de porcentaje, y se definen los siguientes rangos para clasificar dicha distancia:

Tabla 2-140. Rangos de evaluación en porcentaje – Distancia entre densidad habitacional real vs. densidad normativa.

Rangos de distancia en porcentaje entre la densidad real versus norma	
	0 –50%
	50% – 80%
	80% – 90%
	90% – 100%
	100% – 150%
	Mayor a 150%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Los rangos definidos anteriormente permiten clasificar dicha distancia en términos de porcentaje, donde los polígonos con color verde reflejan una distancia mayor entre la densidad normativa y la densidad real; por lo tanto, los sectores con esta condición indican que aún existe un gran potencial de viviendas por construir. Por ejemplo, en el primer rango solo se ha agotado un 50% o menos del potencial de viviendas previsto por la norma urbanística.

Tal y como se había descrito anteriormente, una circunstancia opuesta se refleja en los polígonos señalados en rojo, donde la densidad real supera la densidad normativa. Este caso se presenta principalmente en los sectores de borde, donde la norma asigna densidades bajas en coherencia con las DMOT y acorde con el modelo de ciudad. **No obstante, se aclara que en los sectores donde la Administración Distrital adelante un PLRU, se podrá reasentar en sitio el número de viviendas preexistentes definidas al inicio de dicho plan de regularización, lo que permite mayor flexibilidad para los polígonos de borde con tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3.**

En comparación con el diagnóstico presentado en el año 2014 en la materia, los ámbitos de Borde Nororiental, Noroccidental y Suroccidental, así como en áreas perimetrales de las Transversalidades de Santa Elena y La Iguaná, presentan un incremento en la densidad habitacional real, tal como se observa en la siguiente figura.

Por otra parte, los Ámbitos de Ladera Suroriental y Occidental, así como las AIE Río Sur y Río Centro y las áreas centrales de las Áreas de las Transversalidades de Santa Elena y La Iguaná agrupan los polígonos de tratamiento con mayores oportunidades en términos de densidades habitacionales, puesto que en ellos no se han agotado los aprovechamientos normativos establecidos en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014.

Figura 2-156. Densidad Real vs. Densidad Normativa 2014

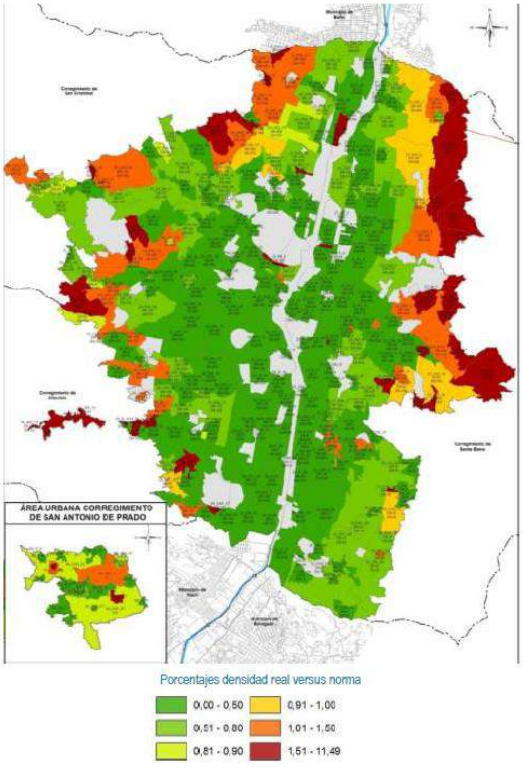
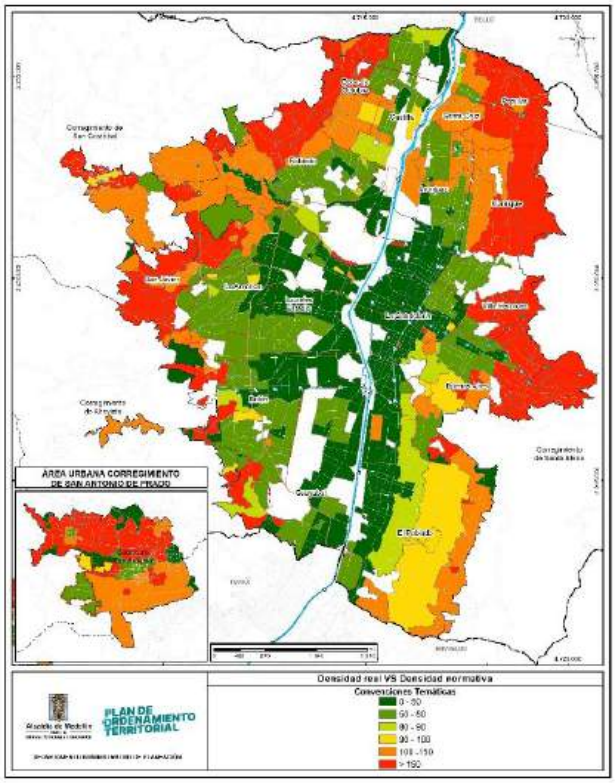


Figura 2-157 Densidad Real (2023) vs. Densidad Normativa



Fuente: Izq. (Alcaldía de Medellín, 2014). Der. DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con los resultados obtenidos anteriormente, es posible ratificar que los polígonos de tratamiento urbano que aún no han alcanzado los umbrales máximos de

densidad habitacional establecidos en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 representan una oportunidad estratégica para el desarrollo equilibrado y sostenible del entorno urbano. Esta condición sugiere la posibilidad de nuevos desarrollos urbanísticos, que podrían ser aprovechados para responder a la demanda habitacional, sin incurrir en el consumo descontrolado del suelo urbano. Dicha situación se localiza principalmente en las AIE Río Sur y Río Centro y las áreas centrales de las Áreas de las Transversalidades de Santa Elena y La Iguaná.

Desde esta perspectiva, los polígonos con posibilidades de desarrollo representan las áreas en donde es posible promover una ciudad más compacta y eficiente. No obstante, es importante mencionar que el hecho de que un polígono no haya agotado su densidad normativa no implica automáticamente que esté listo para ser densificado. Es fundamental evaluar aspectos como la Capacidad de Soporte, las intensidades de uso del suelo, la viabilidad financiera de los proyectos urbanísticos, entre otras de las variables que se describen en el presente apartado, con el fin de evaluar la asignación del aprovechamiento urbanístico vigente desde el POT y su necesidad de ajuste.

En este contexto, se resalta la importancia de evaluar todas las variables analizadas para la asignación de aprovechamientos urbanísticos, como ruta de trabajo para determinar la situación multivariable de cada polígono. La síntesis del análisis de todas las variables se presenta al final del presente numeral.

Áreas y frente de lote

De conformidad con lo establecido en el DTS de Formulación del POT –Tomo IVb–, la regulación del frente y área del lote es clave para lograr un desarrollo urbano equilibrado y funcional. Esta variable no solo define las condiciones mínimas para el desarrollo predial, sino que también busca garantizar una volumetría armónica entre edificaciones y su entorno, considerando la topografía y las secciones viales de la ciudad. Esto busca que la relación entre estos elementos permita una adecuada proporción urbana, evite impactos negativos como el encajonamiento de las vías, y asegure condiciones óptimas de luz y ventilación.

Los parámetros establecidos desde el POT para área y frente mínimos de lote corresponden a la concreción del modelo de ciudad, por lo cual mantienen su vigencia. En este sentido, la evaluación realizada en 2014 sobre esta variable conserva los criterios normativos actuales, y no se requiere de una actualización de la misma.

Usos del Suelo

Los usos del suelo son una variable significativa para definir los aprovechamientos urbanísticos, ya que determinan la intensidad permitida, de conformidad con la mixtura

asignada (baja, media y alta), las cuales inciden directamente en la magnitud del aprovechamiento posible. Esta clasificación busca una planificación más flexible y diferenciada del territorio, permitiendo ajustar los desarrollos según la dinámica y vocación de cada polígono.

Asimismo, se evidencia que dentro de un mismo polígono de tratamiento urbano pueden coexistir distintos usos del suelo, motivo por el cual se asigna el índice de construcción y la densidad con base en el uso predominante del polígono.

En este sentido, se requiere del análisis de los usos generales del suelo y su predominancia por cada polígono de tratamiento, tanto desde lo establecido en el mapa de Usos Generales del Suelo Urbano protocolizado con el Acuerdo 48 de 2014 –Mapa 23–, así como desde el ajuste que se proponga desde este mismo mapa, en el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT.

En línea con lo anterior, se realizó el análisis de predominancia ´general de mixtura de usos del suelo a nivel de polígonos de tratamiento (ver la siguiente tabla), a partir de lo cual se observa que **es la baja mixtura** la que prevalece en el suelo urbano, con una participación del 58 % del total de los polígonos donde hay mayor área con este tipo de mixtura.

En un segundo nivel de prevalencia, se encuentra la alta mixtura, en donde el 29 % de los polígonos tienen mayor área destinada a este tipo de mixtura. En menor medida, la media mixtura cubre la menor área del suelo urbano, con una predominancia en el 8 % del total de los polígonos de tratamiento.

Tabla 2-141.. Predominancia de mixtura a nivel de tratamiento.

	Predominancia de áreas de baja mixtura	Predominancia de áreas y corredores de media mixtura	Predominancia de áreas y corredores de alta mixtura
Número de polígonos	218	29	109
Porcentaje	58%	8%	29%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir del mapa protocolizado No. 23 – Acuerdo 48 de 2014.

A nivel de detalle y en relación con las tipologías de tratamiento, se observa que la baja mixtura predomina en los polígonos de Consolidación nivel 2, 3 y 5, así como en el Mejoramiento Integral. Vale la pena resaltar que, en relación con los aprovechamientos en términos de densidades habitacionales, los polígonos de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3 predominan en las franjas que se oscilan entre 30 y 80 viviendas por hectárea, y están localizados en los bordes urbano–rurales. Los polígonos de Consolidación

Nivel 2 y 5 predominan en las franjas de densidad que van desde 100 y hasta 300 viviendas por hectárea.

Es decir que hay mayor predominancia de la baja mixtura en los polígonos localizados en el borde urbano-rural y la alta y media ladera, cuya dinámica debe ser tenida en cuenta como criterio a la hora de revisar las densidades habitacionales.

Por otra parte, se observa que la alta mixtura predomina en los polígonos de Renovación, así como en los polígonos de Consolidación Nivel 2, 4 y 5. Esta prevalencia de mixtura es coherente con el modelo de ocupación, ya que es en el corredor del Río donde se localizan la mayor cantidad de polígonos de Renovación y se pretende consolidar la ciudad con mayor condensación de comercio y servicios, en balance con la existencia de la vivienda. Es en estos polígonos donde también se asignan las densidades habitacionales más altas, con valores entre 300 y 400 viviendas por hectárea, como aprovechamiento básico. La relación entre la alta mixtura predominante y la franja de densidad habitacional con los valores más altos, es un criterio que debe prevalecer en la revisión de mediano plazo del POT, con el fin de garantizar la concreción del modelo de ocupación de ciudad.

Finalmente, la media mixtura prevalece en los polígonos de D y de CN2. Vale la pena resaltar que son los polígonos de CN2 los que cuentan con una predominancia alta de las tres mixturas. Además, se reitera la presencia de mixturas al interior de los polígonos API, cuya dinámica es abordada en el numeral 2.2.4.1.1.

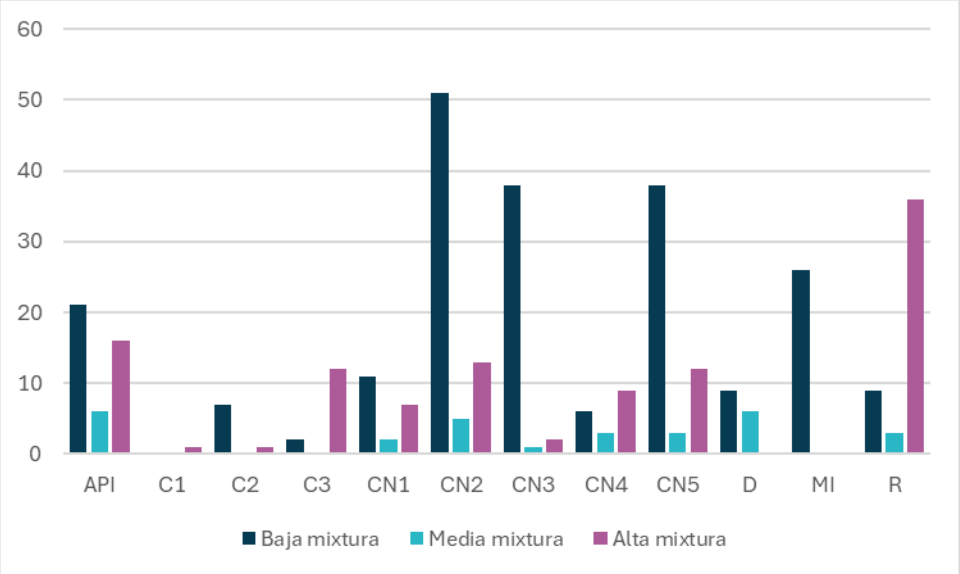
Tabla 2-142.. Número de polígonos predominantes en cada mixtura a nivel por tipología de tratamiento.

Tratamiento	Cantidad de polígonos predominantes		
	Áreas de baja mixtura	Áreas y corredores de media mixtura	Áreas y corredores de alta mixtura
API	21	6	16
C1	0	0	1
C2	7	0	1
C3	2	0	12
CN1	11	2	7
CN2	51	5	13
CN3	38	1	2
CN4	6	3	9
CN5	38	3	12
D	9	6	0
MI2600R	9	3	36

Total general	218	29	109

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-158. Predominancia de los usos del suelo según la tipología de tratamiento.

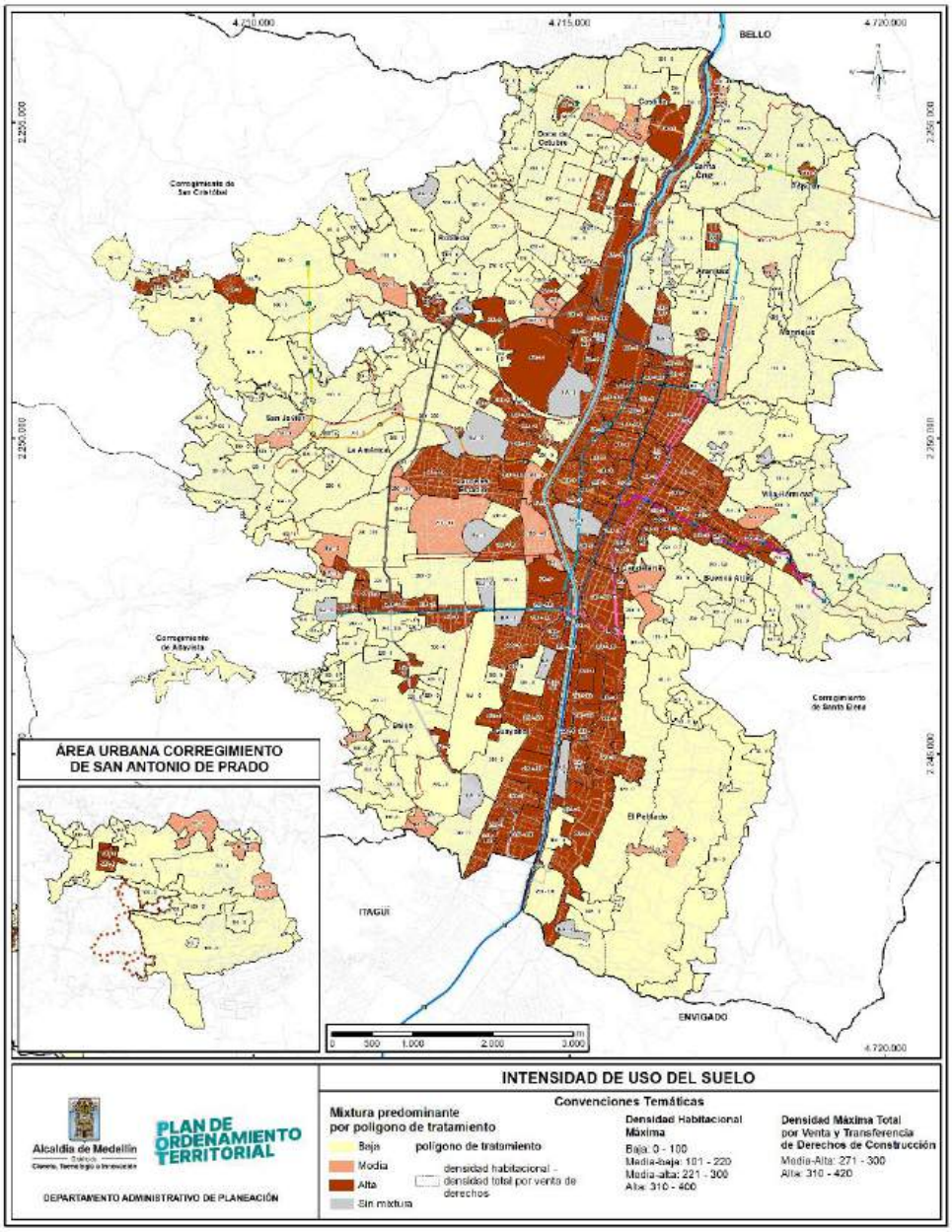


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A nivel general, se observa una coherencia entre la predominancia de los usos del suelo con la asignación de los aprovechamientos en términos de densidades habitacionales y el modelo de ocupación de ciudad (ver la siguiente figura). Esto quiere decir que hay una mayor concentración de alta mixtura en el corredor del Río, y a medida que se aleja de este corredor, la predominancia pasa de alta a media mixtura en la baja ladera y posteriormente predomina la baja mixtura en la media ladera y el borde urbano-rural.



Figura 2–2-159. Localización de mixtura predominante a nivel de polígono de tratamiento.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Esta dinámica territorial determina entonces la ruta de trabajo para realizar la revisión y ajuste de los aprovechamientos desde la perspectiva de la predominancia del uso del suelo. En este sentido, y una vez se cuente con la revisión del mapa de los usos generales del suelo urbano, se analiza la predominancia a nivel de polígono de tratamiento, para identificar posibles cambios y oportunidades de ajuste de los aprovechamientos, especialmente cuando la alta mixtura sea la que prevalezca. Lo anterior, teniendo en cuenta que los ajustes a los aprovechamientos deben también considerar la capacidad de soporte del territorio, así como el análisis que se derive de las variables abordadas en el presente apartado.

Equilibrio entre cargas y beneficios

De conformidad con lo definido en el DTS de formulación del POT –Tomo IVb–, se ratifica que, en el marco de la Ley 388 de 1997, se establece la “distribución equitativa entre cargas y beneficios” como un principio fundamental. En línea con este principio, la formulación del mencionado POT evaluó la viabilidad financiera del Acuerdo 46 de 2006, a través del análisis de los aprovechamientos y cesiones urbanísticas para los lotes de oportunidad, considerando la dinámica del mercado inmobiliario. Esta evaluación incluyó la medición de indicadores clave como el porcentaje de la utilidad sobre las ventas y el porcentaje de las cargas urbanísticas sobre las ventas.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, y considerando que el Acuerdo 48 de 2014 busca la consolidación de una ciudad compacta y el crecimiento hacia adentro, concentrando los mayores esfuerzos en el corredor del Río mediante polígonos de Renovación Urbana y Consolidación Nivel 1, y donde se proyectan altos aprovechamientos y mixtura de usos para estimular el desarrollo constructivo, se reitera la importancia de evaluar la variable sobre “Cargas y Beneficios”, como uno de los criterios para revisar y ajustar los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, con el fin de actualizar dicho análisis con las dinámicas actuales del territorio en términos de los desarrollos inmobiliarios.

Así mismo, esta evaluación permite reconocer la diversidad de realidades territoriales y del mercado, teniendo en cuenta que en áreas donde predomina el mercado formal, desde la Renovación Urbana hasta la Consolidación Nivel 2, se promueve un equilibrio entre la rentabilidad del proyecto y las obligaciones urbanísticas, estimando estas últimas en al menos el 5 % de las ventas.

No obstante, en suelos urbanos de origen informal (Consolidación Nivel 3 y sectores de Mejoramiento Integral), los indicadores financieros no se aplican de igual forma, debido a su función social, baja capacidad de financiar las cargas, capacidad de soporte y sus condiciones socioeconómicas. Finalmente, en zonas de Conservación y de Consolidación

Nivel 4, los bajos niveles de aprovechamiento determinan también bajos aportes, en coherencia con la preservación urbanística.

Con el fin de evaluar nuevamente esta variable, se emplean dos herramientas: las simulaciones financieras en suelos con tratamientos de CN y C desarrolladas por el Modelo Multipropósito –Contrato interadministrativo 46000103043 de 2024– y las simulaciones urbanístico–financieras desarrolladas en hojas de cálculo para los Planes Parciales de Renovación y Desarrollo. Estas herramientas permiten una desagregación detallada de ingresos por uso y tipología, así como de los costos y gastos asociados a un proyecto inmobiliario. De esta manera, se posibilita una lectura territorializada de los resultados normativos, discriminados por subámbitos, tratamientos urbanos, zonas y estratos socioeconómicos.

Ambas herramientas se alimentan de un conjunto robusto de fuentes oficiales y sectoriales, tales como la resolución anual que establece los valores por metro cuadrado de construcción de equipamiento público, el Mapa de ZGH, la base de datos jurídica de la Subsecretaría de Catastro, las bases de datos del sistema Coordenada Urbana de Camacol, el OIME y los costos de los proyectos de inversión pública de la Secretaría de Infraestructura Física. Esta integración de información permite consolidar un modelo técnico con fundamento para la toma de decisiones en el marco de la revisión del POT.

En línea con lo anterior, se realizó un análisis sobre el peso de la obligación sobre las ventas en polígonos de Renovación Urbana y Consolidación, a partir del ejercicio de simulación financiera que compone el Modelo Multipropósito actualizado en 2025, y del marco normativo vigente establecido en el Acuerdo 48 de 2014. La siguiente tabla presenta para cada polígono de Renovación Urbana, la participación de las obligaciones urbanísticas sobre las ventas, incluidas las vías proyectadas, y el margen de utilidad.

Tabla 2-143. Participación de las obligaciones urbanísticas y de la utilidad por polígono en Renovación

Polígono	Obligaciones urbanísticas	Margen de Utilidad
Z3_R_21	7,53%	-4,12%
Z5_R_26	5,74%	0,98%
Z5_R_22	8,53%	-2,86%
Z6_R_30	8,27%	-1,19%
Z6_R_29	7,90%	4,86%
Z6_R_28	6,95%	3,03%
Z6_R_47	8,01%	-7,23%
Z5_R_25	6,80%	7,04%

Z6_R_31	7,37%	-5,67%
Z6_R_32	8,32%	0,34%
Z5_R_27	5,78%	2,20%
Z6_R_34	7,77%	-10,12%
Z6_R_33	8,64%	-9,52%
Z5_R_24	8,41%	0,10%
Z3_R_18	8,23%	5,33%
Z3_R_19	7,02%	4,79%
Z2_R_43	6,76%	-0,11%
Z2_R_44	6,51%	0,74%
Z3_R_13	9,53%	-2,54%
Z4_R_38	10,76%	-0,05%
Z6_R_35	11,11%	-9,46%
Z3_R_14	14,32%	-12,80%
Z3_R_11	5,32%	1,06%
Z3_R_12	5,52%	3,22%
Z1_R_10	6,59%	1,18%
Z1_R_1	4,63%	-235,61%
Z1_R_2	3,79%	-28,43%
Z1_R_3	4,34%	-20,40%
Z1_R_4	5,74%	-29,12%
Z1_R_5	4,24%	-17,07%
Z1_R_6	4,20%	-30,32%
Z1_R_8	4,30%	1,05%
Z2_R_45	5,27%	6,36%
Z2_R_46	1,92%	10,27%
Z2_R_48	14,14%	-3,28%
Z2_R_49	7,99%	-2,49%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir de este ejercicio se identifican 20 polígonos con resultados negativos, 12 polígonos con márgenes de utilidad entre 0 % y 5 %, y cuatro polígonos con márgenes entre el 5% y el 15%; ningún polígono alcanza margen de utilidad superior al 15 %. Las obligaciones

urbanísticas tienen un impacto significativo en estos resultados, donde el promedio de su peso sobre las ventas asciende a 7,17 %. Se destaca que en dos polígonos las obligaciones urbanísticas equivalen a menos del 4 % de las ventas, mientras que en 12 polígonos este peso supera el 8 %, incluyendo dos polígonos con cargas superiores al 14 %, niveles que comprometen la viabilidad de los proyectos. Esta situación refleja un desequilibrio en la distribución de cargas urbanísticas en el territorio.

Respecto a los polígonos en Consolidación, el análisis muestra que 100 presentan resultados negativos, 34 registran márgenes de utilidad entre 0 % y 5 %, 27 se ubican en el rango entre 5 % y 15 %, y únicamente siete polígonos alcanzan márgenes superiores al 15 %.

En este sentido, los resultados en los polígonos de Consolidación son relativamente más favorables que en Renovación, explicado por un menor peso de las obligaciones urbanísticas, que en promedio representan el 2,87 % sobre las ventas.

Nuevas variables para la asignación de Aprovechamientos y Obligaciones

Una vez ratificadas y analizadas las ocho variables definidas desde el DTS de Formulación del Acuerdo 48 de 2014, se identifica la necesidad de incorporar cuatro variables adicionales, debido a la importancia de las regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural de la Nación, y en el marco de los nuevos retos y apuestas a los cuales le apunta la revisión de mediano plazo del POT y del enfoque del Desarrollo Orientado al Transporte –en adelante DOT–. A continuación, se presenta la propuesta de ajuste frente a las variables para la asignación de Aprovechamiento y Obligaciones urbanas.

Tabla 2-144. Variables para la asignación del Aprovechamientos y Obligaciones urbanas.

Variables definidas en el DTS de formulación del Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IVb	Variables propuestas en la revisión y ajuste de mediano plazo del POT
Franjas de densidad máximas metropolitanas.	Franjas de densidad máximas metropolitanas.
Tratamientos urbanísticos.	Ajuste en la redelimitación o cambios en los Tratamientos urbanísticos.
Capacidad de soporte actual y futura.	Capacidad de soporte actual y futura y modelaciones financieras – Modelo Multipropósito.
Secciones viales y estructura predial.	Secciones viales y estructura predial.
Densidad Real Vs. Norma Propuesta.	Densidad real vs. densidad normativa.
Áreas y frentes de lote.	Áreas y frentes de lote.
Intensidad del uso.	Intensidad del uso del suelo

Equilibrio entre cargas y beneficios.	Equilibrio entre cargas y beneficios
	Polígonos de Conservación Nivel 3 (C3)
	Guía interactiva Decreto 266 de 2066 – Autoridad aeronáutica
	Enfoque DOT
	Vivienda Turística

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En línea con lo anterior, se presenta el desarrollo de las cuatro nuevas variables propuestas para la revisión de los aprovechamientos y obligaciones en el Suelo Urbano.

Aprovechamientos en los polígonos de C3

En el marco del proceso de revisión del POT, es fundamental la incorporación de las determinantes territoriales definidas en la normativa vigente, particularmente en la Ley 388 de 1997, en su artículo 10. Esta disposición establece que, en la elaboración y adopción de los POT, los municipios y distritos deben tener en cuenta las determinantes que se constituyen como normas de superior jerarquía.

Dentro de estas determinantes, se identifica en el Nivel 3 aquellas relacionadas con *"(…) las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos (…)"*, lo cual incluye el valor histórico, arquitectónico, arqueológico y artístico, de conformidad con la legislación vigente. En este nivel se ubican los PEMP como regulaciones que deben ser incorporadas en el proceso de revisión y ajuste del POT.

Esta consideración es particularmente relevante para la actualización del artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, el cual define los aprovechamientos y cesiones públicas por polígono de tratamiento, en el cual se identifican los 15 polígonos de tratamiento de Conservación Nivel 3 que están asociados a la formulación y adopción de PEMP.



Estos polígonos cuentan con densidad habitacional asignada desde el artículo 280, a excepción de los polígonos Z1_C3_4 y Z2_C3_3, ya que estos corresponden al Cementerio de San Pedro y a la Facultad de Minas de la Universidad Nacional, clasificados como Equipamientos Colectivos que no requieren densidad habitacional para su desarrollo.

Adicionalmente, el polígono de tratamiento Z3_C3_16 tampoco cuenta con densidad habitacional designada, puesto que corresponde al Aeropuerto Olaya Herrera.

No obstante, la asignación del aprovechamiento en altura se describe a través de una nota denominada "Variable 2", la cual establece que *"La altura será la definida por el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente"*.

Polígono Código	Aprovechamientos		
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura
Z3_C1_1	300	-	Variable (2)
Z3_C2_1	230	5,0	-
Z3_C3_10	310	-	Variable (2)
Z3_C3_11	310	-	Variable (2)
Z3_C3_12	310	-	Variable (2)
Z3_C3_13	310	-	Variable (2)
Z3_C3_14	310	-	Variable (2)

Por lo tanto, se consideró necesario realizar una revisión del estado actual de cada uno de estos polígonos, con el fin de determinar cuáles de estos ya cuentan con un PEMP formulado que implique la actualización de las disposiciones establecidas en el artículo 280.

Tabla 2-145. Estado de formulación de los instrumentos de planificación complementaria asociados a los polígonos de Conservación Nivel 3 –C3–.

N°	Polígono	Localización	Instrumento	Acto administrativo
1	Z1_C3_1	Casa Museo Pedro Nel Gómez - Aranjuez	Macroproyecto Río Norte	Decreto 1113 de 2023
2	Z1_C3_2	Templo Parroquial El Calvario – Campo Valdés	Sin norma	N/A
3	Z1_C3_4	Universidad de Antioquia – Estación El Bosque	API	Resolución 562 de 2009 Resolución 095 de 2013 (Modificación)
4	Z1_C3_5	Cementerio San Pedro	PEMP adoptado, el cual remite a Plan Parcial vencido	Resolución 1590 de 2014
5	Z2_C3_3	Edificios M3 y M5, Facultad de Minas, Universidad Nacional	API	Resolución 110 de 2014
6	Z2_C3_15	Templo de Nuestra Señora de los Dolores – Robledo	Macroproyecto la Iguaná	

7	Z3_C3_6	Conjunto Hospital San Vicente de Paúl	PEMP adoptado, no asigna norma a la zona de influencia del hospital	Resolución 2635 de 2013
8	Z3_C3_7	Parque Bolívar	Macroproyecto Río Centro	Decreto 1166 de 2023
9	Z3_C3_8	Centro tradicional – Museo de Antioquia, Plaza Botero, Plazuela Nutibara, Templo Nuestra Señora de la Candelaria, Templo de la Veracruz, etc.	Macroproyecto Río Centro	Decreto 1166 de 2023
10	Z3_C3_10	Casa Natal Francisco Antonio Zea	Macroproyecto Río Centro	Decreto 1166 de 2023
11	Z3_C3_11	Palacio de Bellas Artes – Boston	Macroproyecto Río Centro	Decreto 1166 de 2023
12	Z3_C3_12	Paraninfo Universidad de Antioquia	Macroproyecto Río Centro	Decreto 1166 de 2023
13	Z3_C3_13	Cementerio San Lorenzo	Plan Parcial	Decreto 0608 de 2003 Decreto 0635 de 2010 (Prorroga)
14	Z3_C3_14	Templo del Sagrado Corazón de Jesús	Sin norma	N/A
15	Z6_C3_16	Aeropuerto Olaya Herrera	PEMP	Resolución DM 166 de 2022

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir de este análisis se identificó que de los 15 polígonos de Conservación Nivel 3 –C3, 11 de ellos cuentan con un instrumento de planificación complementaria adoptado, el cual les asigna norma urbanística en función de los aprovechamientos.

De estos 13 polígonos, siete cuentan con PEMP adoptado desde Macroproyectos así: un PEMP adoptado por el Macroproyecto Río Norte, un PEMP adoptado por el Macroproyecto de la Transversalidad La Iguaná y cinco adoptados desde el PEMP del Centro definido en el Macroproyecto de Río Centro.

Por otra parte, tres polígonos localizados en ámbitos de Ladera cuentan con PEMP adoptado, dos polígonos se encuentran adoptados mediante Planes Maestros asociados a API, y un polígono cuenta con plan parcial adoptado. Esto se debe a que la planificación de los polígonos fue establecida con anterioridad al Acuerdo 48 de 2014, y la normatividad vigente en el POT retomó dichas disposiciones, razón por la cual su desarrollo se adelantó mediante un instrumento distinto a la concertación del PEMP, dado que se encontraban en

un polígono diferente y su ejecución se está realizando conforme a los lineamientos de otro instrumento de gestión urbanística aplicable.

Estos planes establecen condiciones específicas de intervención, uso y preservación, orientadas a proteger el patrimonio cultural. Como resultado, los predios localizados en estos polígonos pueden desarrollarse conforme a la normatividad vigente, en armonía con los principios de jerarquía normativa establecidos por la Ley 388 de 1997.

Es importante señalar que los polígonos Z1_C3_5 y Z3_C3_6 (Cementerio de San Pedro y Hospital San Vicente de Paúl) cuentan con un PEMP adoptado, pero no definen norma urbanística para sus zonas de influencia. Esta condición permite concluir que, para 12 polígonos C3 resulta plenamente aplicable la mencionada nota denominada “Variable 2” del artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014.

Adicionalmente, se identifican dos polígonos que no cuentan con PEMP adoptado y dos polígonos que cuentan con PEMP que no define norma asociada al desarrollo de la edificabilidad de los predios en su interior.

Esta condición implica que **la nota “Variable 2” debe ser ajustada** ya que, por los antecedentes jurídicos de los instrumentos vigentes y asociados a estos polígonos de Conservación, no siempre es el PEMP el instrumento que les asigna la norma urbanística.

Por otra parte, se observan cuatro polígonos restantes que no cuentan con un instrumento de planificación complementaria adoptado, lo cual genera un vacío normativo a la hora de interpretar el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, puesto que no es posible aplicar la nota “Variable 2”. De esta forma, estos cuatro polígonos cuentan con unas densidades habitacionales fijadas, pero sin alturas o índices de construcción que complementen la norma específica que regule su desarrollo urbanístico.

A partir de esta situación, se realizó un diagnóstico integral que permitiera identificar la situación actual de estos polígonos en términos físicos, normativos y patrimoniales, así como establecer lineamientos técnicos preliminares para orientar su futuro desarrollo, y en función de las alturas transitorias adecuadas para estos polígonos, hasta tanto se formule el respectivo instrumento de planificación complementaria.

A continuación, se describe la metodología desarrollada para realizar el diagnóstico integral de los cuatro polígonos de Conservación Nivel 3 que no cuentan con un instrumento de planificación complementaria adoptado:

Lectura territorial de los polígonos C3 que no cuentan con un instrumento de planificación complementaria adoptado

De manera articulada con el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, se define una serie de variables orientadas a examinar el contexto morfológico, así como aspectos urbanísticos desde su configuración predial y aquellos elementos asociados a la conservación, con el propósito de obtener un diagnóstico claro sobre cada polígono objeto de análisis. Este diagnóstico se fundamenta especialmente en la revisión de la norma urbanística aplicable. Adicionalmente, se realiza un análisis de los polígonos colindantes para comprender el contexto que los rodea, lo cual permite una mejor interpretación de su situación territorial.

Como parte del ejercicio técnico, se configura una matriz para cada uno de los polígonos identificados, en la cual se describen las variables que se describen a continuación:

- **Situación actual a nivel normativo:** se refiere a la normativa urbanística aplicable en el polígono, con el fin de identificar si este cuenta con disposiciones vigentes, e instrumentos de planificación complementaria adoptados.
- **Densidad normativa (Artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014):** retoma el parámetro de densidad establecido en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014.
- **Altura - visita de campo:** corresponde al promedio de alturas de edificaciones en términos de número de pisos, obtenidos a partir de las visitas técnicas.
- **Altura - catastro:** se retoma la base de datos catastral con corte a enero de 2025, con el fin de identificar la altura promedio de las edificaciones en cada polígono, y validar dicha información con los datos obtenidos en campo.
- **Altura promedio manzana (estudio ZMHU - UPB):** hace alusión a los datos obtenidos del estudio sobre Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas (ZMHU) realizado por la Universidad Pontificia Bolivariana en 2025. Este estudio proporciona información estructurada por manzana sobre alturas promedio, lo cual permite un análisis más detallado del comportamiento constructivo a escala barrial y su relación con la conservación del patrimonio.
- **Diagnóstico de la normativa:** se realiza un análisis sobre los antecedentes normativos de cada polígono. El objetivo es comprender los lineamientos urbanísticos que han regido el desarrollo del sector, identificando los parámetros establecidos, entre ellos los índices de ocupación, de construcción y altura máxima.
- **Situación actual en relación con los polígonos vecinos**: se recopila la información normativa correspondiente a los polígonos colindantes, específicamente sobre el índice de construcción definido en el artículo 280 del

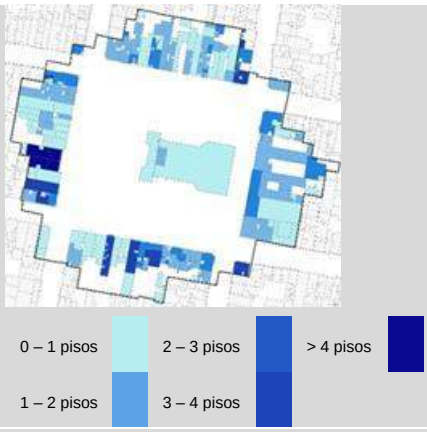
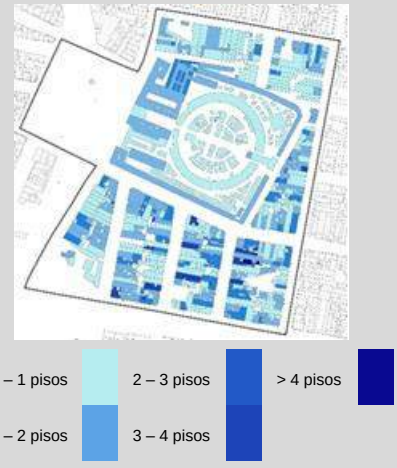
Acuerdo 48 de 2014, así como las alturas máximas permitidas, - expresadas en número de pisos.

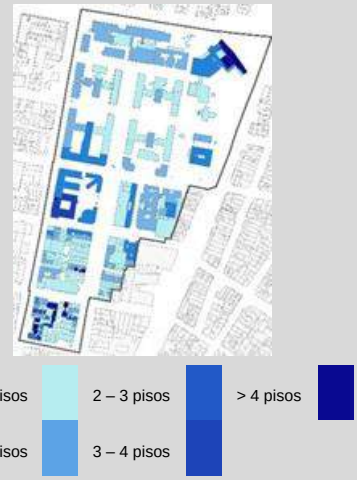
- **Topografía y su relación paisajística con el BIC:** examina la configuración topográfica del terreno en función de su relación visual y paisajística con el Bien de Interés Cultural (BIC) que hace parte del análisis. Esta variable busca identificar situaciones de dominancia, ocultamiento o descontextualización que puedan afectar el valor patrimonial del BIC desde una perspectiva territorial.
- **Representatividad del BIC en relación con la afectación en alturas de los edificios perimetrales al interior del polígono:** analiza el grado en que el BIC mantiene su jerarquía y visibilidad dentro del polígono, en contraste con las alturas de los edificios que lo rodean. Esta variable evalúa posibles conflictos paisajísticos o alteraciones del entorno que comprometan la percepción, escala o integridad del bien patrimonial.
- **Instrumento de planificación complementaria:** verifica vigencia de instrumentos complementarios de planificación, como Planes Parciales, Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), entre otros, ya que la presencia o ausencia de estos instrumentos incide directamente en la posibilidad de aplicar normas diferenciales y estrategias específicas para la conservación del sector.

En consecuencia, la matriz que cruza el análisis de las anteriores variables permitió caracterizar técnica y normativamente los polígonos identificados con vacíos normativos, consolidando un diagnóstico integral que considera, tanto la realidad física del territorio, como sus antecedentes normativos. Este análisis aporta una base técnica para la toma de decisiones, orientadas a la formulación de lineamientos que respondan a las particularidades de cada polígono.

Tabla 2-146. Lectura territorial Polígonos C3 que no cuentan con norma de edificabilidad

Polígono	Instrumento de planificación	Densidad Art 280 Ac. 48 de 2014	Altura visita de campo (promedio)	Altura Catastro 2024 (promedio)	Altura estudio ZMH 2025 (promedio)
Z1_C3_2 El Calvario	No cuenta con ningún instrumento adoptado. Se encuentra inmerso en el PUIAL Nororiental, adoptado con la	240 viv/ha	4 pisos	2 pisos	4 pisos

	201950124314 de 2019.				
Z1_C3_5 Cementerio San Pedro 	Macroproyecto Río Centro – Decreto 1166 de 2023 PEMP adoptado Las alturas y aprovechamientos permitidos hacen referencia al Plan Parcial de San Pedro (Resolución 1590 de 2014; Resolución 2953 de 2018 aclara), el cual se encuentra vencido. I.C. 2.74 (ARTÍCULO 243 DEL 2053 DE 2015) Decreto 2482 de 2019 /modificación del 2053 de 2015: I.O. 80% EN PLATAFORMA altura de plataforma de 3 pisos I.O. 60% EN AREA DE TORRE	250 viv/ha	3 pisos	2 pisos	3 pisos

	Atura máxima: 8 pisos				
Z3_C3_6 Hospital San Vicente  	Macroproyecto Río Centro – Decreto 1166 de 2023 Tiene PEMP adoptado (Resolución 2635 de 2013), pero no tienen norma de edificabilidad definida para la Zona de Influencia. Este PEMP está en proceso de actualización. Zona de influencia fuera de los Usos de Salud: I.C. 4 I.O. 60% (Acuerdo 46 de 2006) Artículo 243 del Decreto 2053 de 2015 I.C. 2, 1.5 Y 2.4… (variable) I.O. 45%, 60%, 80% (Variable) Salvedad: Con respecto al polígono facultado de odontología	310 viv/ha	2 pisos	4 pisos	4 pisos
Z3_C3_14	Macroproyecto Río Centro – Decreto 1166 de 2023 Contaba con Plan Parcial adoptado (Barrio Triste), el cual se encuentra vencido. Artículo 95 del 2053 de 2015 I.C. 3.7	310 viv/ha	2 pisos	2 pisos	3 pisos

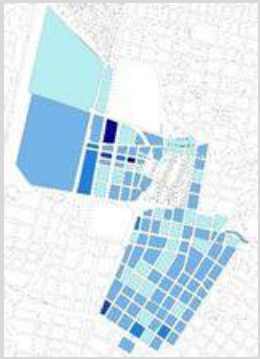
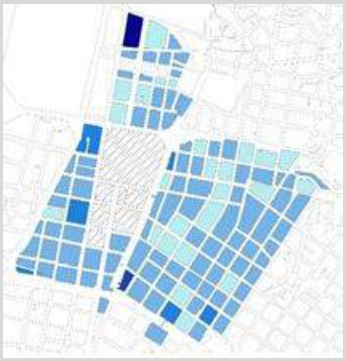
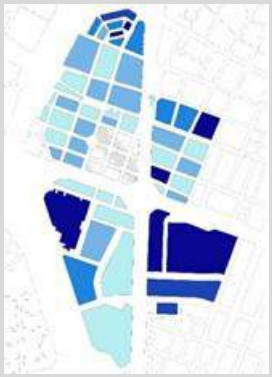
Iglesia del Sagrado Corazón 	Decreto 1316 de 2007 (definir que es): ZOCALO DE 11 METROS DE ALTURA (PLATAFORMA) COLINDANTE CON BIC 9 M O 3 piso artículo 27 del decreto 1316 de 2007 Ocupación máxima del 80% se podrá localizar. Artículo 45 altura variable: mayor altura en la periferia				

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Tal y como se expresó anteriormente, la lectura territorial de los cuatro polígonos descritos anteriormente, incluye el análisis de los polígonos vecinos, con el fin de recopilar la información normativa correspondiente a las áreas colindantes de los cuatro polígonos presentados en la tabla anterior, específicamente sobre el índice de construcción definido en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, así como las alturas máximas permitidas, -expresadas en número de pisos.

Tabla 2-147. Lectura territorial de polígonos colindantes a los polígonos C3 que requieren norma de edificabilidad

Polígono	Norma general urbana – Artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014
	Z1_CN2_7: IC: 2,1 Altura: 2 pisos Z1_CN3_29: IC: N/A Altura: 2 pisos 0 – 1 pisos, 1 – 2 pisos, 2 – 3 pisos, 3 – 4 pisos, > 4 pisos

	Z1_R_9: Z1_R_10: Z3_C1_1:	IC: 4,0 IC: 1,0 IC: N/A	Pisos: 2 pisos Pisos: 2 pisos Pisos: 2 pisos
	Z1_R_9: Z3_C1_1: Z3_R_12: Z3_API_14:	IC: 4,0 IC: N/A IC: 4,0 IC: N/A	Pisos: 2 pisos Pisos: 2 pisos Pisos: 2 pisos Pisos: 3 pisos
	Z3_R_15: Z3_R_16: Z3_API_17:	IC: 5,0 IC: 5,0 IC: N/A	Pisos: 2 pisos Pisos: 3 pisos Pisos: 3 pisos

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Continuando con el análisis de las variables que componen la lectura territorial, se evalúan a continuación las condiciones de topografía y las condiciones de representatividad del Bien de Interés Cultura –BIC–, en relación con la afectación en alturas de los edificios perimetrales al interior del polígono.

Tabla 2-148. Evaluación de las condiciones de topografía y representatividad de los BIC

Polígonos	Condiciones topográficas	Representatividad del BIC
Z1_C3_2 El Calvario	Aunque está localizado en pendiente por las características del contexto y la escala del BIC, puede establecerse una altura común.	Dentro de la trama urbana, la iglesia se distingue como un hito de importancia, en relación al terreno y adquiriere gran jerarquía en el paisaje. Se considera que puede existir interferencia visual después de los cinco pisos de altura.
Z1_C3_5 Cementerio San Pedro	Esta en un sector con pendiente baja, no se considera una condicionante para el desarrollo en altura.	No es determinante - Puede desarrollarse sin impactos al patrimonio.
Z3_C3_6 Hospital San Vicente	Esta en un sector con pendiente baja, no se considera una condicionante para el desarrollo en altura	No es determinante - Puede desarrollarse sin impactos al patrimonio.
Z3_C3_14 Iglesia del Sagrado Corazón	Esta en un sector con pendiente baja, no se considera una condicionante para el desarrollo en altura.	Su presencia se destaca en el conjunto urbano por una destacada torre sobre el costado norte de su fachada. En este sentido, se considera que las manzanas frente a la torre no deberían desarrollarse en altura (preferiblemente establecerse como espacio público proyectado). Los colindantes deberán regirse por las normas de colindancia con BIC.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Síntesis de la variable

Una vez realizado el diagnóstico de todas las variables, se concluyen los siguientes aspectos.

- Para el polígono Z1_C3_2 El Calvario se propone una altura normativa de cuatro pisos, hasta tanto no se formule otro instrumento de planificación complementaria que defina un marco normativo de detalle.
- Para los polígonos Z1_C3_5 Cementerio San Pedro, Z3_C3_6 Hospital San Vicente y Z3_C3_14 Iglesia del Sagrado Corazón se sugiere incluir la siguiente nota en la tabla del artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014: la norma aplicable la determina el Macroproyecto, hasta tanto no se formule otro instrumento de planificación complementaria.
- Polígono Z3_C3_16 Aeropuerto Olaya Herrera densidad habitacional definida desde el Acuerdo 48 de 2014, se requiere revisar las implicaciones de este aspecto para los predios ubicados en su interior (Barrio Antioquia).

Guía interactiva Decreto 266 de 2006 – Coordinación autoridad aeronáutica

A partir de la Resolución 202250098675 de 2022 se adopta la Guía Interactiva para la aplicación del Decreto Municipal 266 de 2006, “Por el cual se establece el procedimiento de coordinación administrativa con las autoridades aeronáuticas”. Esta guía tiene como propósito hacer más didáctico el contenido del Decreto, poniendo a disposición de ciudadanos desarrolladores de proyectos y aplicadores de norma las disposiciones allí establecidas, con el fin de brindar orientación en la toma de decisiones.

Respecto a la variable de asignación de aprovechamientos, se retoma únicamente la información de la guía en la que se espacializan y diferencian los 13 sectores definidos por la Aeronáutica Civil en el Decreto 266 de 2006, correspondientes a las superficies limitadoras de obstáculos del aeropuerto Enrique Olaya Herrera, categoría 3C, constitutivas de las servidumbres aeroportuarias. La altura máxima permitida se determina de manera diferenciada para cada uno de estos sectores y se expresa en metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), calculados a partir del terreno natural (nivel topográfico).

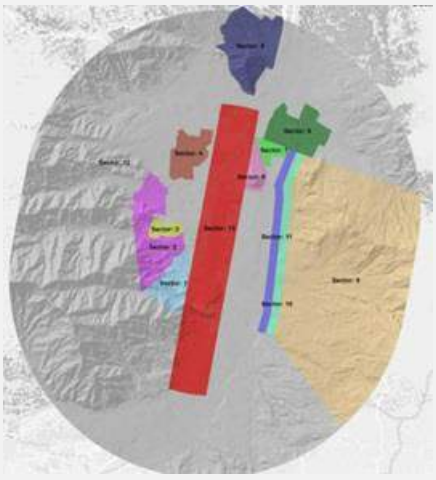
En los sectores 9 (Poblado) y 12 (Resto de ciudad), la altura se establece en metros lineales a partir del terreno natural, conforme a lo dispuesto en el mismo Decreto.

En el sector 13 (Cono de aproximación), la autorización de la Aeronáutica Civil constituye una condición expresa y obligatoria aplicable a todos los predios ubicados al interior de dicho sector, de acuerdo con el artículo 1 del Decreto 266 de 2006.

Tabla 2-149. Polígonos con áreas limitadoras de obstáculos. Decreto 266 de 2006

nombre sector		Supere elevación (metros sobre el nivel del mar)	Superficie elevación metros sobre el nivel topográfico predio	Mapa con la localización de los sectores
1	El Rodeo	1.650	N/A	
2	Loma de Los Bernal	1.630	N/A	
3	Belén	1.580	N/A	
4	Laureles	1.550	N/A	
5	El Volador	1.620	N/A	
6	Centro	1.622	N/A	
7	Alpujarra I y II	1.580	N/A	
8	Nutibara	1.563	N/A	

9	El Poblado	---	60
10	Las Vegas	1.580	N/A
11	Regional	1.570	N/A
12	Resto de ciudad	---	20
13	Cono de aproximación	Cualquier altura	



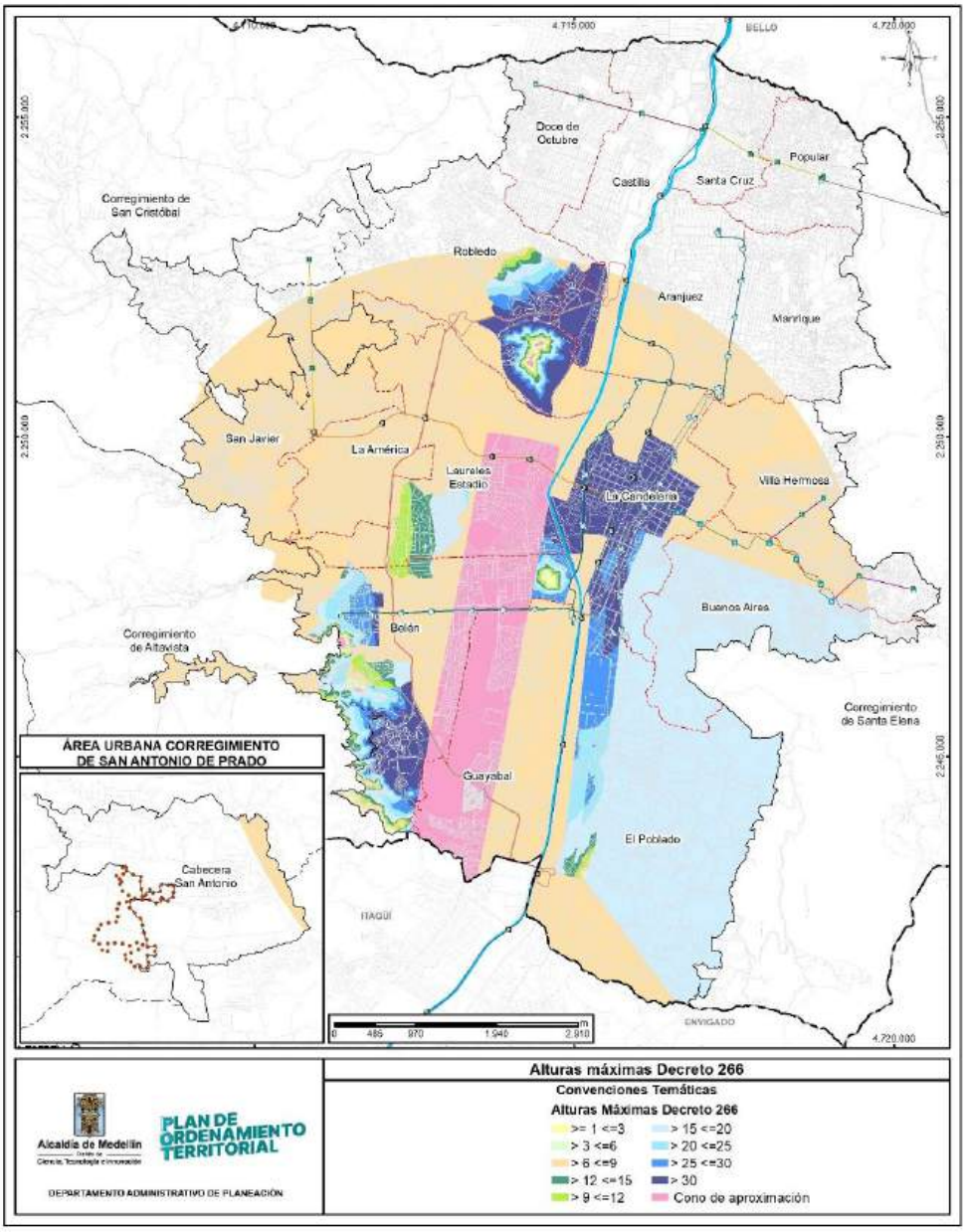
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Alcaldía de Medellín, 2022)

La Guía Interactiva establece las alturas máximas permitidas de manera diferenciada para cada uno de los 13 sectores definidos por la Aeronáutica Civil y desde el Decreto 266 de 2006. Estos sectores corresponden a las superficies limitadoras de obstáculos del aeropuerto Enrique Olaya Herrera. Las alturas definidas desde esta reglamentación se expresan en metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), calculados a partir del terreno natural.

La metodología aplicada consiste en calcular la altura máxima en metros lineales de cada predio, restando el nivel topográfico del suelo de la altura en metros sobre el nivel del mar señalado en el Decreto. Luego, esa altura se traduce a un número de pisos, considerando 3.00 metros lineales como la altura promedio por piso. Este último dato refleja los pisos máximos permitidos.



Figura 2-160. Rangos de pisos máximos por sectores limitadores de alturas. Decreto 266 de 2006



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Alcaldía de Medellín, 2022)

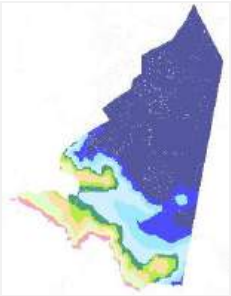
A partir de este ejercicio se identificaron las alturas máximas por polígono, precisando que, aunque corresponden a los límites establecidos desde la Aeronáutica Civil, su aplicación no podrá exceder los aprovechamientos urbanísticos definidos en el artículo 280 y en el Anexo 5 del Acuerdo 48 de 2014, ya sea en términos de índice de construcción (I.C) o de altura máxima en pisos.

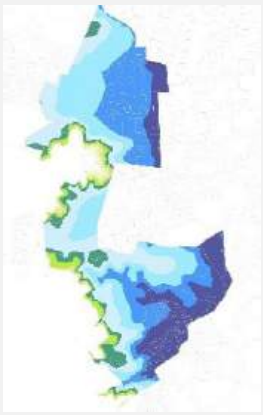
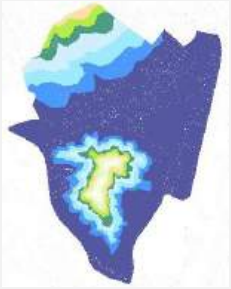
Se resalta que la mayor parte del Distrito se encuentra dentro de las áreas reguladas por las superficies limitadoras de la Aeronáutica Civil. No obstante, quedan por fuera de estas restricciones gran parte de las zonas nororiental y noroccidental. En estos sectores, la revisión de los aprovechamientos urbanísticos no estará condicionada por dichas limitaciones de altura.

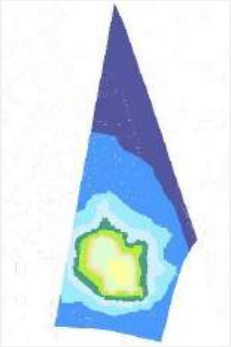
Adicionalmente, se identifica que en algunos territorios como en el centro del Distrito, la Ladera Suroriental baja y en algunas zonas de las laderas noroccidental y suroccidental —protegidas por los cerros—, es posible desarrollar edificaciones de mayor altura, con rangos que oscilan entre 20 y 30 pisos.

En el Poblado, las alturas máximas se sitúan en un rango intermedio, entre 15 y 20 pisos. Finalmente, las condiciones de restricción definidas en Laureles limitan el desarrollo a un límite entre los nueve y los 15 pisos de altura.

Tabla 2-150. Relación de Polígonos limitadores con alturas máximas calculadas

Nombre sector		Rangos de Alturas máximas	Politonos de tratamiento Acuerdo 48 de 2014	Mapa del sector con sus rangos
1	El Rodeo	>=1 <=3 > 3 <=6 > 6 <=9 > 9 <=12 > 12 <=15 > 15 <=20 > 20 <=25 > 25 <=30 > 30	Z6_API_32; Z6_CN2_24; Z6_CN3_7; Z6_CN5_21; Z6_CN5_22; Z6_D_4; Z6_MI_14	

2	Loma de Los Bernal	>=1 <=3 > 3 <=6 > 6 <=9 > 9 <=12 > 12 <=15 > 15 <=20 > 20 <=25 > 25 <=30 > 30	Z6_API_36; Z6_API_38; Z6_API_39; Z6_CN2_24; Z6_CN2_25; Z6_CN2_26; Z6_CN2_33; Z6_CN2_35; Z6_CN3_7; Z6_CN3_8; Z6_CN3_9; Z6_CN5_22; Z6_CN5_23; Z6_CN5_25; Z6_CN5_28; Z6_D_17; Z6_MI_14; Z6_MI_15; Z6_MI_16.	
3	Belén	> 9 <=12 > 12 <=15 > 15 <=20	Z6_API_36; Z6_CN5_22; Z6_MI_16.	
4	Laureles	> 9 <=12 > 12 <=15 > 15 <=20	Z4_CN4_12 Z6_CN1_10	
5	El Volador	>=1 <=3 > 3 <=6 > 6 <=9 > 9 <=12 > 12 <=15 > 15 <=20 > 20 <=25 > 25 <=30 > 30	Z2_API_48; Z2_API_49; Z2_API_50; Z2_API_54; Z2_API_55; Z2_API_56; Z2_C2_4; Z2_CN1_20; Z2_CN2_47; Z2_CN2_52; Z2_CN2_53; Z2_CN4_14; Z2_MI_23; Z2_R_41;	

			Z4_R_39.	
6	Centro	> 30	Z3_API_15; Z3_API_17; Z3_CN2_17; Z3_CN4_4; Z3_R_19; Z3_R_20.	
7	Alpujarra I y II	> 30	Z3_API_17.	
8	Nutibara	>=1 <=3 > 3 <=6 > 6 <=9 > 9 <=12 > 12 <=15 > 15 <=20 > 20 <=25 > 25 <=30 > 30	RIO_API_62; Z4_CN1_12; Z6_API_35; Z6_CN4_11; Z6_R_35.	
9	El Poblado	> 15 <=20	Z3_API_20; Z3_API_21; Z3_CN2_17; Z3_CN2_18; Z3_CN2_19; Z3_CN2_20; Z3_CN2_21; Z3_CN3_15; Z3_CN3_31; Z3_CN4_8; Z3_CN5_10; Z3_CN5_5; Z3_CN5_7; Z3_CN5_8; Z 3_CN5_9; Z3_D_1; Z3_MI_11; Z3_MI_12; Z3_MI_13; Z3_R_20;	

			Z3_R_21; Z3_Z5_C2_2; Z5_API_23; Z5_API_24; Z5_API_29; Z5_API_30; Z5_CN3_32; Z5_CN3_33; Z5_CN3_34; Z5_CN4_9 Z5_CN5_14; Z5_CN5_16; Z5_CN5_17 Z5_CN5_18; Z5_D_2; Z5_R_22	
10	Las Vegas	>=1 <=3 > 3 <=6 > 6 <=9 > 9 <=12 > 12 <=15 > 15 <=20	Z3_API_21; Z3_CN2_17; Z3_R_20; Z5_API_24; Z5_CN4_9; Z5_CN5_12; Z5_CN5_14; Z5_CN5_18; Z5_CN5_19; Z5_R_22; Z5_R_24; Z5_R_25; Z5_R_26.	
11	Regional	> 20 <=25 > 25 <=30 > 30	RIO_API_62; Z3_R_19; Z5_API_25; Z5_API_28; Z5_CN4_9; Z5_CN5_12; Z5_CN5_19; Z5_R_24; Z5_R_25; Z5_R_26.	

12	Resto de ciudad	> 6 <=9 (no incluye las zonas Nororiental y noroccidental y urbano rural en las transversalidades de La Iguaná y Santa Elena)	AL_MI_25; RIO_API_62; SA_CN1_22; SA_CN1_7; SA_CN3_25; SA_D_12;14; SC_API_64; SC_API_8; SC_MI_26; Z1_API_7; Z1_CN2_10; 5; 7; 8; Z1_CN3_29; 6; 7; Z1_Z3_API_9; 48; 50; 52; 56; Z2_C3_3; Z2_CN2_42; 44; 45; 46; 47; 50; 51; 52; 53; Z2_CN3_13; 17; Z2_CN4_14; 15; Z2_CN5_44; 46; Z2_D_6; Z2_MI_23; Z2_R_40; Z2_Z4_MI_20; Z3_API_10; 11; 12; 13; 19; Z3_C1_1; Z3_CN2_5; 11; 12; 14; 15; 16; 17; 18; 19; Z3_CN4_8; Z3_MI_4; 6; 8; 9; 10; 11; Z3_R_17; Z4_API_41; 43; 44; 63; Z4_CN2_36; 37; 39; 41; Z4_CN3_10; 11; 12; 30; Z4_CN5_29; 31; 32; 33; 35; 36; 37; 38; 40; Z4_DE_1; 7; Z4_MI_17; 18; 19; Z4_R_39; Z5_API_25; 28; 30; 69; Z5_CN5_16; 17; 18; 19; 20; Z5_R_27; Z6_API_34; 36; 38; 39; 40; Z6_CN2_24; 27; 29; Z6_CN3_19; 9; Z6_CN5_21; 22; 23; 24; 27; 28; Z6_D_16; 4; Z6_DE_2; 3; Z6_MI_15; 16; Z6_R_47.	

13	Cono de aproximación	No se define altura, en todos los casos, los proyectos requieren la autorización de alturas para superficies limitadoras de obstáculos por parte de la Aeronáutica Civil.	RIO_API_62; Z4_API_45; Z4_CN1_12; Z4_CN1_13; Z6_API_31; Z6_API_32 Z6_API_35; Z6_CN2_22; Z6_CN2_29 Z6_CN5_22; Z6_D_4; Z6_R_35.	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Alcaldía de Medellín, 2022)

Se debe tener en cuenta que cuando en el Sector 12 –denominado “Resto de la ciudad”–, se aproveche la máxima edificabilidad establecida desde el Acuerdo 48 de 2014, se podría llegar a superar los límites de altura definidos en el Decreto 266 de 2006. En tal situación, será obligatorio gestionar previamente la autorización de alturas en superficies limitadoras de obstáculos ante la Aeronáutica Civil.

De igual forma, se debe tener en cuenta que para el Sector 13 –Cono de Aproximación–, el artículo 1 del Decreto 266 de 2006 establece que todo proyecto requiere autorización de alturas por parte de la Aeronáutica Civil, independiente de los aprovechamientos urbanísticos definidos en el POT.

En conclusión, para la revisión y ajuste de los aprovechamientos por índice de construcción y alturas se debe hacer en concordancia con lo definido en el artículo 280 y Anexo 5 del Acuerdo 48 de 2014 y las superficies limitadoras de obstáculos establecidas por la Aeronáutica Civil desde el Decreto 266 de 2006.

En la zona centro y en las laderas bajas se identifica un promedio de altura máxima permitida entre 20 y 30 pisos, mientras que en el Poblado el rango se sitúa en un nivel intermedio, entre 15 y 20 pisos. Por su parte, en Laureles y Belén se concentran mayores restricciones, con límites que oscilan entre nueve y 15 pisos. Estos valores deberán ser contrastados en el momento de la asignación de aprovechamientos para cada polígono, en concordancia con los componentes 6, 7 y 8 del artículo 9 del Modelo de Ocupación del POT.

Enfoque del Desarrollo Orientado al Transporte –DOT–

El Desarrollo Orientado al Transporte –en adelante DOT– plantea que las ciudades deben crecer de forma compacta, conectada y diversa, en torno a corredores y nodos de transporte

masivo, con el fin de maximizar el acceso, reducir desplazamientos y optimizar el uso del suelo.

Los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, al ser un instrumento que permite guiar y financiar el desarrollo urbano, requiere ser revisado desde el enfoque DOT y sus ocho principios, con el fin de alinear la norma general urbana con un modelo de ciudad más sostenible y equitativo.

A continuación, se presenta la relación de estos principios del DOT, como elementos estratégicos para formular los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas.

- **Caminar:** mayores índices de construcción deben condicionarse a la provisión de una red vial segura y suficiente para la población que reside en el polígono. Además, las cesiones de suelo para espacio público aportan al fortalecimiento de la conectividad a pie y la accesibilidad.
- **Pedalear:** los incentivos de edificabilidad deben promover el desarrollo de vías que incluyan la consolidación de la red de ciclorrutas de la ciudad.
- **Conectar:** la densidad otorgada debe corresponder a la capacidad de la malla vial.
- **Transporte Público:** las áreas de influencia directa de los corredores de transporte representan la oportunidad de revisar las condiciones de edificabilidad, en función del fortalecimiento de los mismos.
- **Mezcla de uso:** las áreas de influencia directa de los corredores de transporte permiten ser formuladas desde la eficiente integración de las áreas generales de uso.
- **Densificar:** las áreas de influencia directa de los corredores de transporte pueden ser analizadas desde sus condiciones de edificabilidad, de tal manera que pueda fortalecerse el desarrollo en zonas con alta accesibilidad y capacidad de soporte. Además, la provisión proporcional de suelo destinado a espacio público y equipamientos proveniente de las obligaciones urbanísticas puede impulsar la concreción de corredores equilibrados territorialmente.
- **Compactar:** los corredores de transporte aportan a consolidar territorios de renovación y consolidación, con el fin de mitigar la expansión dispersa de los bordes.
- **Cambiar:** formular estrategias de crecimiento del territorio en función de los corredores de transporte, permite alinear la intensidad de la edificabilidad urbanística con la capacidad y accesibilidad del transporte masivo, permitiendo concretar un modelo de ciudad más sostenible y justo.

Metodología para el análisis del enfoque DOT

La implementación del enfoque de DOT como una variable para revisar los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas está orientada hacia la identificación y

priorización de corredores de transporte como estructuras vertebrales del desarrollo urbano y regional, de manera que actúe como catalizador de procesos de transformación territorial. Este enfoque dirige el crecimiento hacia zonas con alto potencial de transformación identificadas a partir de la caracterización de las Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas (ZMHU), priorizando aquellas que permiten maximizar el aprovechamiento del suelo y la integración con el sistema de movilidad.

Asimismo, se busca fomentar la densificación y la renovación urbana en áreas que ya cuentan con infraestructura y servicios públicos consolidados, optimizando la inversión y reduciendo la presión sobre el suelo urbano. La implementación del enfoque DOT también garantiza que la planeación de corredores esté alineada con las estrategias metropolitanas y departamentales, fortaleciendo la coherencia entre los distintos niveles de planificación. Finalmente, pretende promover intervenciones que sean técnica y normativamente viables, ambientalmente sostenibles y socialmente integradoras, asegurando que la expansión del sistema de transporte contribuya a una ciudad más compacta, conectada y eficiente.

En este contexto, el Plan Maestro de Expansión del Sistema Metro de Medellín 2025 contempla un total de 103 corredores de transporte, distribuidos en 28 infraestructuras estratégicas de escala regional, 31 líneas de deseo formuladas a escala regional y 44 líneas de deseo y corredores identificados en la Región Central, donde actualmente opera el Sistema Metro de Medellín.

De este total, se analizaron seis corredores para el Distrito de Medellín: Avenida 33, Avenida 34, Calle 10, Línea S, San Germán y San Juan. Este análisis responde a su articulación con proyectos estratégicos de conectividad y movilidad.

A continuación, se presenta la lectura territorial de dichos corredores, como una base metodológica para la revisión y formulación de la norma urbana general asociada a la implementación del enfoque DOT.

Corredor 1. Avenida 33

El corredor presenta una longitud aproximada de 5.915,63 metros lineales, que se extiende desde el barrio La América hasta La Candelaria y cuenta con un área de influencia de 674,94 hectáreas. Dentro de su delimitación se incluyen 10 tipos de tratamientos, en donde el 17,52 % del suelo se encuentra en polígonos API, el 2,16 % en Conservación Nivel 2 —C2—, el 0,06 % en Conservación Nivel 3 —C3—, el 41,40 % en Consolidación Nivel 1 —CN1—, el 6,06 % en Consolidación Nivel 2 —CN2—, el 2,96 % en Consolidación Nivel 3 —CN3—, el 7,56 % del suelo se encuentra en Consolidación Nivel 4 —CN4—, el 9,74 % en Consolidación Nivel 5 —CN5—, el 1,03 % en Desarrollo en suelo de expansión —DE— y el 11,50 % en Renovación —R—.

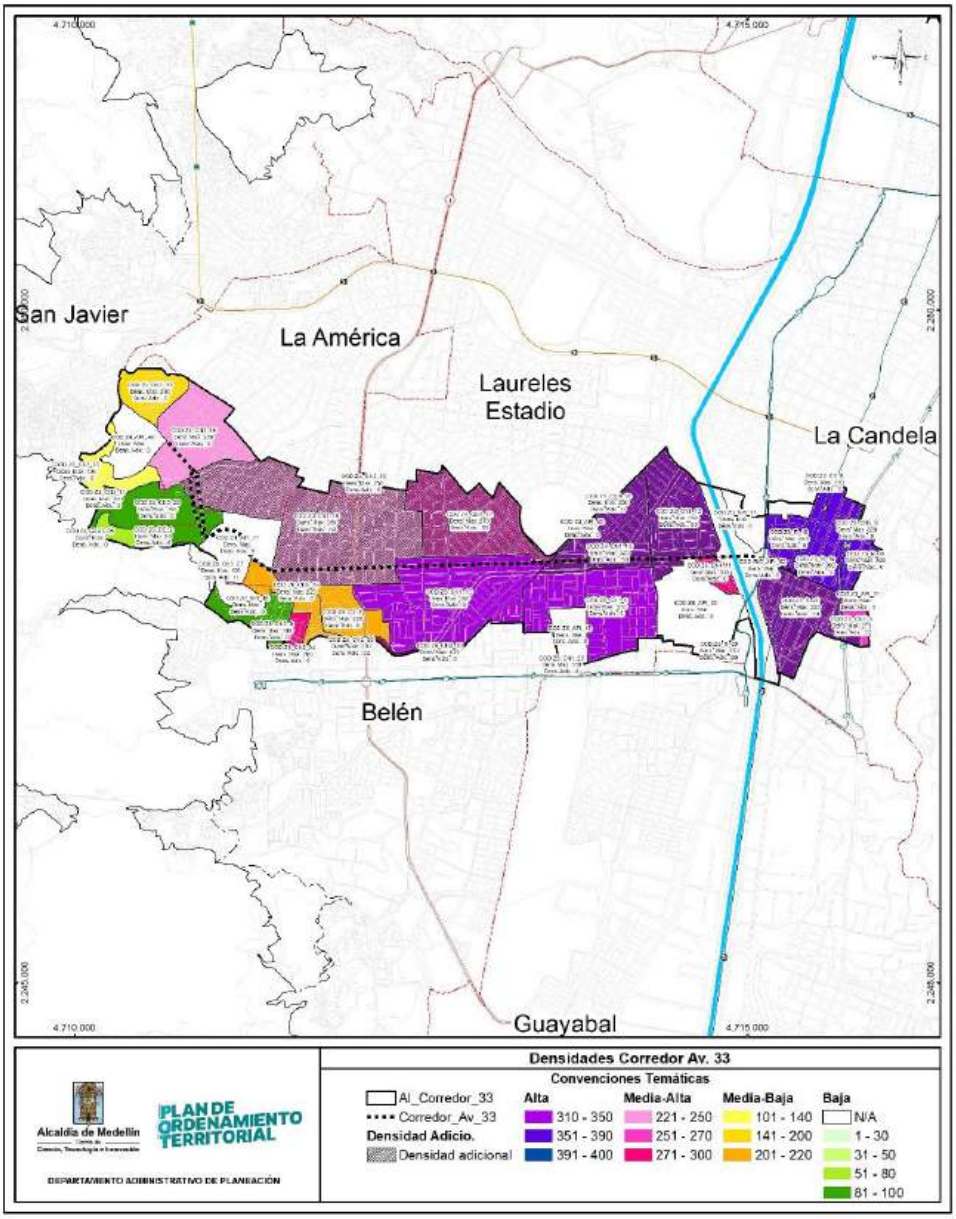
En cuanto a su marco normativo, el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 define unas alturas máximas entre 2 y 8 pisos, donde las alturas máximas se encuentran en el tratamiento DE; para los polígonos de C3 y CN4, aplican las anotaciones de dicho artículo, indicando que la altura es variable, de acuerdo con lo establecido por el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente o por fichas normativas, respectivamente.

Las densidades más elevadas y superiores a 270 viv/ha se concentran en el núcleo del corredor, especialmente en Laureles-Estadio, Belén y La Candelaria, lo que refleja una oportunidad de densificación en zonas con mayor infraestructura y servicios. Por otro lado, las densidades más bajas se distribuyen en sectores periféricos como San Javier y La América.

Para el índice de construcción, se observa un potencial de edificabilidad normativa, ya que los valores más altos, los cuales oscilan entre 3,1 y 5,0, se concentran en las zonas más céntricas del corredor, como Laureles-Estadio y La Candelaria, así como en Belén; por otro lado, los índices de construcción más bajos, con rangos entre 1,1 y 2,0, se encuentran en la periferia del corredor, como en sectores de San Javier y La América.



Figura 2-161. Densidades habitacionales - Área de estudio Avenida 33.

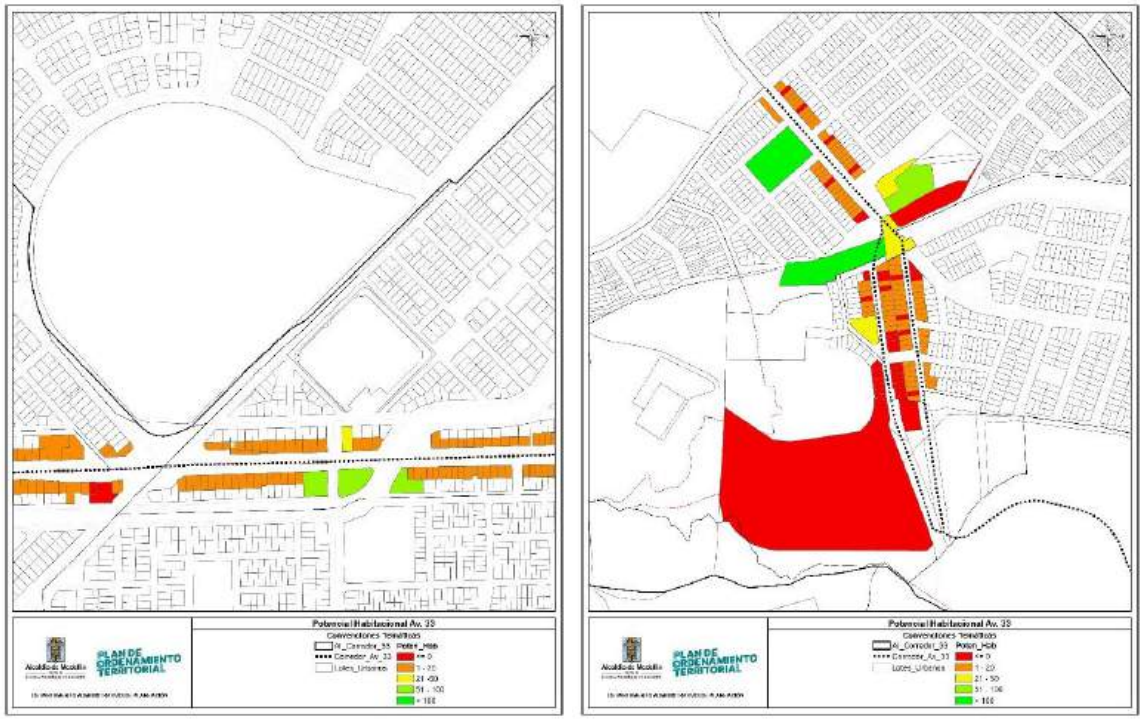


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Además, se realizó un análisis del potencial edificatorio de los predios colindantes al corredor, a partir de la multiplicación del área de cada lote (en ha) por la densidad normativa definida en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 —densidad máxima y densidad adicional donde aplica—, para obtener el número de viviendas posibles a desarrollar según la norma vigente.

Posteriormente se descontaron las viviendas existentes para cada lote, con base en el registro de Puntos de Prestación de Servicios Residenciales 2023. A partir de esta resta se obtiene el número de viviendas que aún es posible desarrollar en cada lote. Este análisis evidenció que los tramos con mayor capacidad de crecimiento se encuentran en áreas con alta disponibilidad de infraestructura, mientras que las zonas con ocupación parcial presentan un potencial moderado.

Figura 2-162. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio Avenida 33



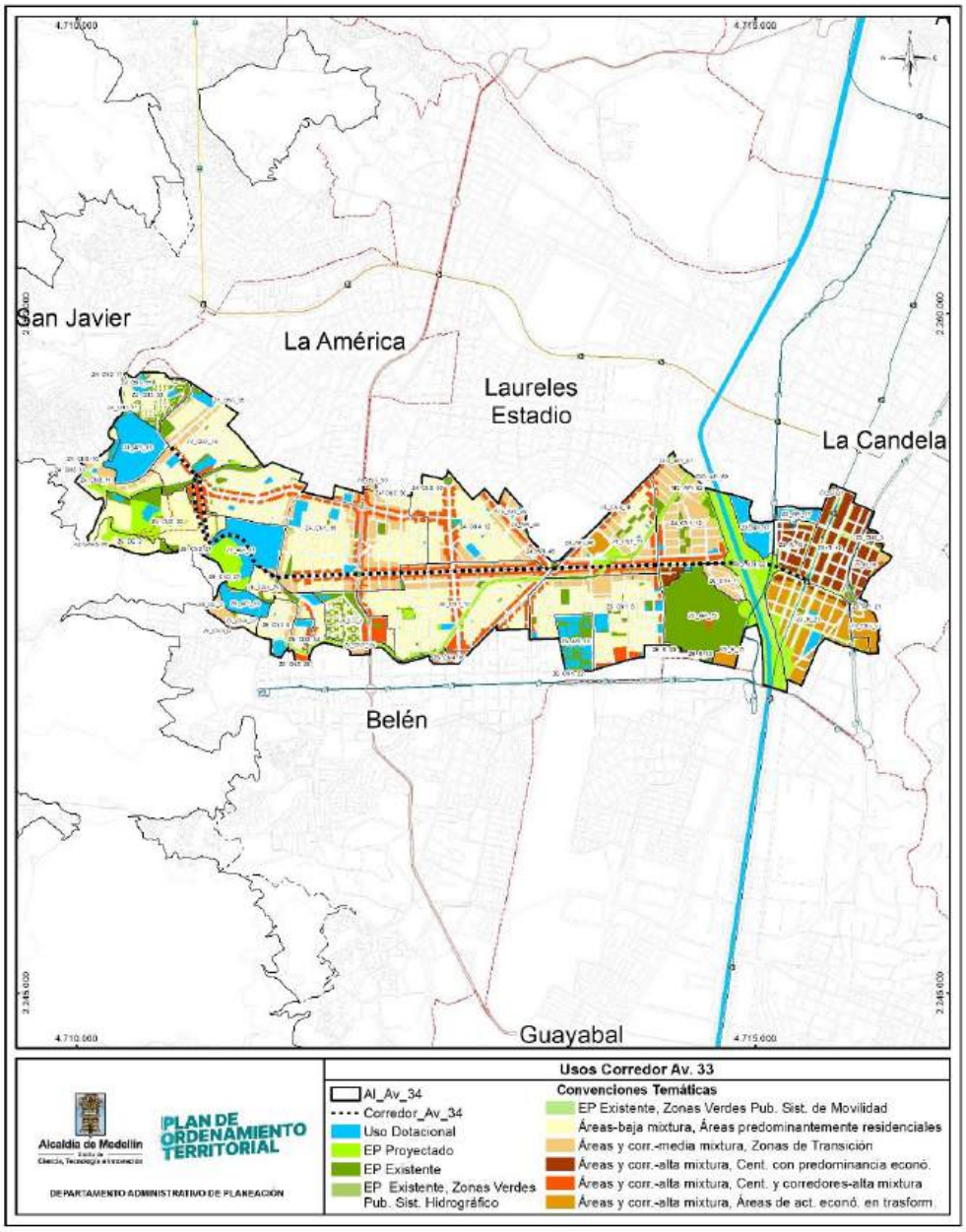
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Respecto a los usos generales del suelo, se observa que el 22,73 % del suelo se encuentra en áreas de baja mixtura, el 13,72 % en áreas y corredores de alta mixtura, el 8,88 % en áreas y corredores de media mixtura, el 10, 34 % corresponde a espacio público existente, el 8,91 % a espacio público proyectado y el 9,44 % del suelo pertenece al uso dotacional. Se observa una oportunidad frente a los principios del DOT, en función del análisis alrededor de las áreas de alta mixtura y la transición hacia la media mixtura, a medida que se aleja del corredor de la Avenida 33.

Finalmente, para este corredor, se identifican 13 instrumentos de planificación: Macroproyecto Río Sur, Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera Suroriental, el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio en el polígono de C3 correspondiente al Centro Tradicional (Museo de Antioquia, Plaza Botero, Plazuela Nutibara, Templo Nuestra Señora de la Candelaria, Templo de la Veracruz, entre otros); seis planes maestros y cuatro planes parciales (San Lorenzo, Perpetuo Socorro y Tenche Centro).



Figura 2-163. Usos del suelo - Área de estudio Avenida 33



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredor 2. Avenida 34

El corredor presenta una longitud aproximada de 14.511,21 metros lineales, que se extiende desde el barrio El Poblado hasta El Popular y cuenta con un área de influencia de 984.48 hectáreas. Dentro de su delimitación se incluyen 11 tipos de tratamientos, en donde el 12,45 % del suelo se encuentra en polígonos API, el 2,67 % en Conservación Nivel 1 —C1—, el 0,03 % en Conservación Nivel 2 —C2—, el 0,05 % en Consolidación Nivel 1 —CN1—, el 21,83 % en Consolidación Nivel 2 —CN2—, el 2,88 % en Consolidación Nivel 3—CN3—, el 37,94 % en Consolidación Nivel 5 —CN5—, el 4,88 % en Desarrollo —D—, el 0,75 % en Mejoramiento Integral —MI— y el 8,34 % del suelo se encuentra en Renovación —R—.

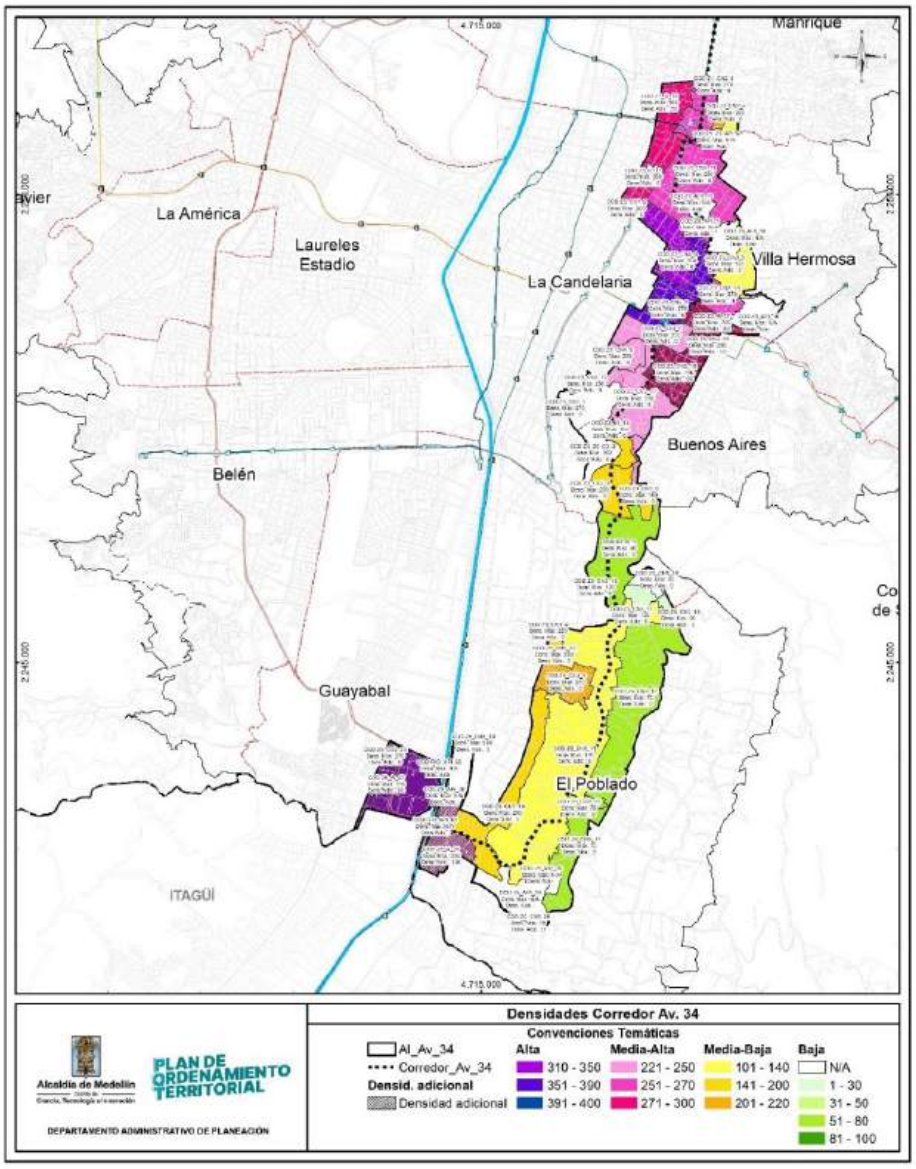
En cuanto a su marco normativo, el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 define unas alturas máximas entre 2 y 8 pisos; para el polígono Z5_CN5_17, se establece una altura máxima de 20 pisos y para aquellos polígonos de C3 y CN4, aplican las anotaciones de dicho artículo, indicando que la altura es variable, de acuerdo con lo establecido por las fichas normativas o por el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente.

Las densidades más elevadas y superiores a 310 viv/ha se concentran en los sectores de La Candelaria, Villa Hermosa y Buenos Aires. Por el contrario, las densidades más bajas son predominantes en zonas como El Poblado y Guayabal, además, se permiten densidades adicionales en aquellos polígonos de R y CN2.

Para el índice de construcción, se observa un potencial de edificabilidad normativa, ya que los valores más altos, los cuales oscilan entre 3.1 y 5.0, se concentran en las zonas más céntricas del corredor, como La Candelaria y Buenos Aires; por otro lado, los índices de construcción más bajos, con rangos entre 1.1 y 2.0, se encuentran en los extremos del corredor y en sectores de El Poblado y Guayabal, además, también destaca la posibilidad de un índice de construcción adicional de hasta 2.0 en sus polígonos de R.



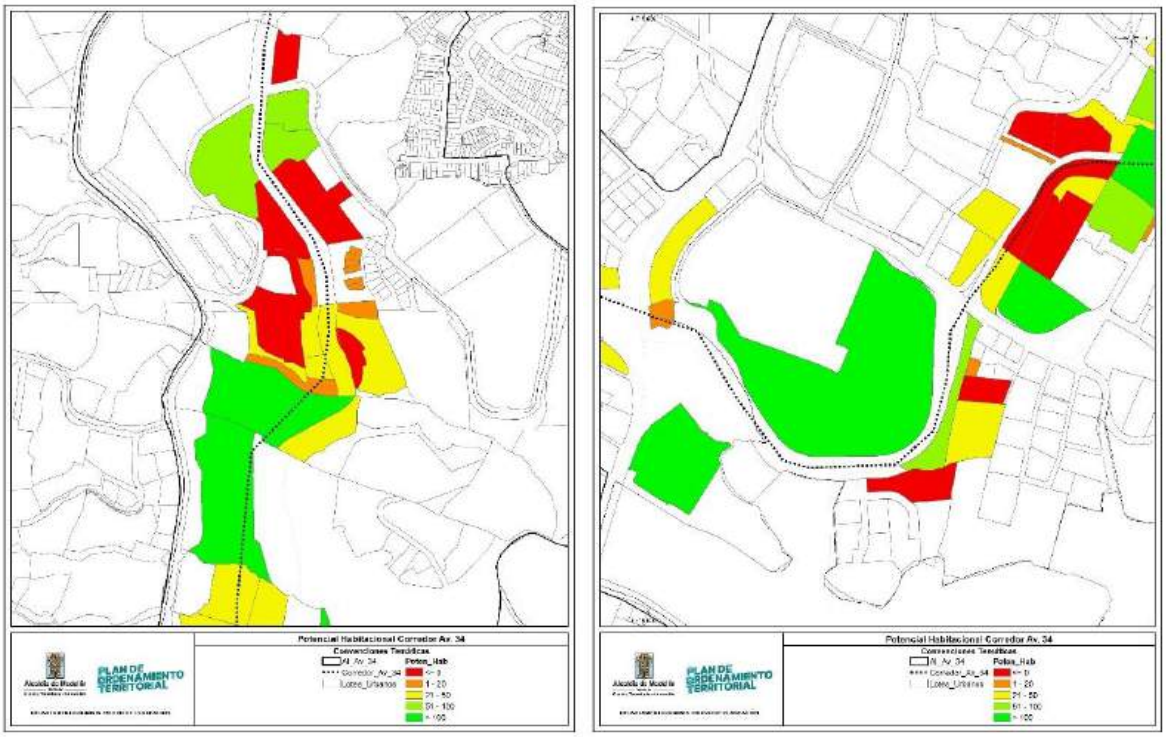
Figura 2-164densidades Habitacionales área de estudio Avenida 34.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Además, se realizó un análisis del potencial habitacional con los predios colindantes al corredor. Este análisis evidenció que los polígonos con una capacidad de acogida residencial superior se localizan estratégicamente en zonas que presentan una óptima dotación de infraestructura, mientras que las zonas con ocupación parcial presentan un potencial moderado.

Figura 2-165. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio Avenida 34

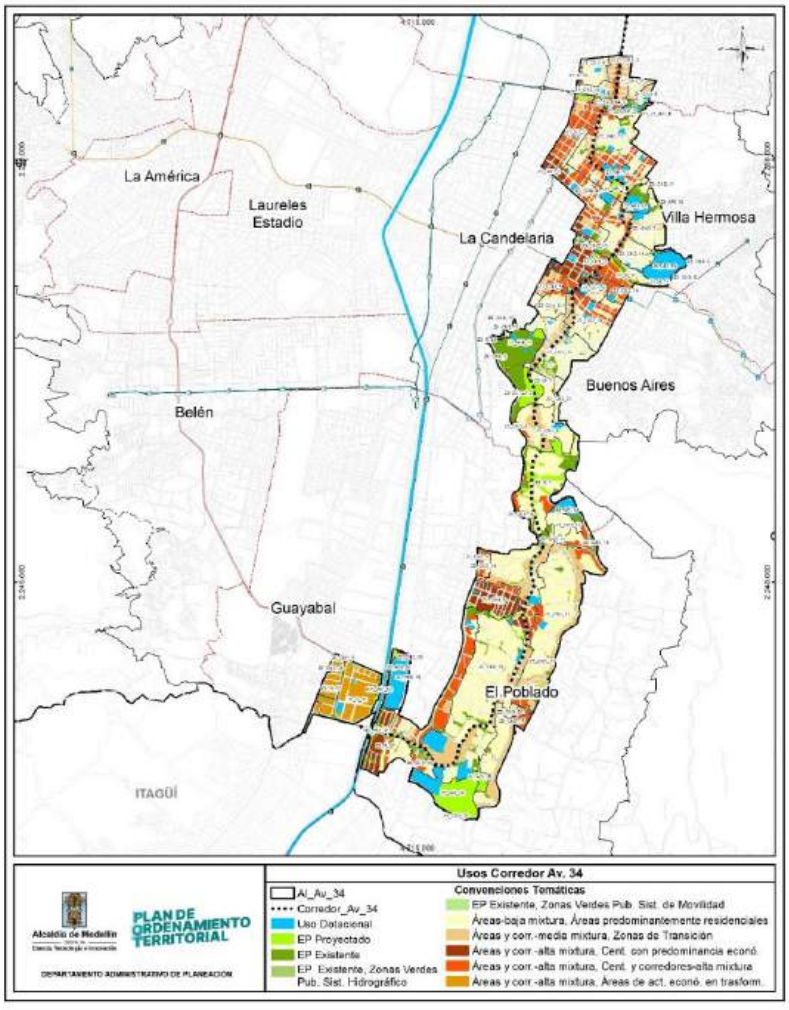


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Respecto a los usos generales del suelo, se observa que el 30,51 % del suelo se encuentra en áreas de baja mixtura, el 17,67 % en áreas y corredores de alta mixtura, el 9,27 % en áreas y corredores de media mixtura, el 9,51 % corresponde a espacio público existente, el 5,96 % a espacio público proyectado y el 7,51 % del suelo pertenece al uso dotacional. Se identifica una oportunidad en relación con los principios del DOT, a partir del análisis de las áreas caracterizadas por alta mixtura y su gradiente de transición hacia niveles de media mixtura, conforme aumenta la distancia respecto al corredor de la Avenida 34.

Finalmente, para este corredor, se identifican 28 instrumentos de planificación, estos incluyen un Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio —PEMP—, que aún no ha sido formulado; 13 planes maestros, de los cuales seis ya están adoptados; y 10 planes parciales, con siete de ellos ya vigentes. Adicionalmente, se contemplan cuatro Planes de Legalización y Regularización Urbanística (PLRU), que también se encuentran pendientes de formulación.

Figura 2-166. Usos del suelo - Área de estudio Avenida 34



DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredor 3. Calle 10

El corredor presenta una longitud aproximada de 5.863,84 metros lineales, que se extiende desde el barrio Belén hasta El Poblado y cuenta con un área de influencia de 665,22 hectáreas. Dentro de su delimitación se encuentran 10 tipos de tratamientos, en donde el 7,52 % del suelo se encuentra en polígonos API, el 1,45 % en Conservación Nivel 2—C2—, el 17,82 % en Conservación Nivel 3—C3—, el 3,76 % en Consolidación Nivel 1 —CN1—, el 18,23 % en Consolidación Nivel 2 —CN2—, el 0,71 % en Consolidación Nivel 3 —CN3—, el 6,83 % en Consolidación Nivel 4 —CN4—, el 27,16 % en Consolidación Nivel 5 —CN5—, el 1,19 % del suelo se encuentra en Mejoramiento Integral —MI— y el 15,32 % en Renovación —R—.

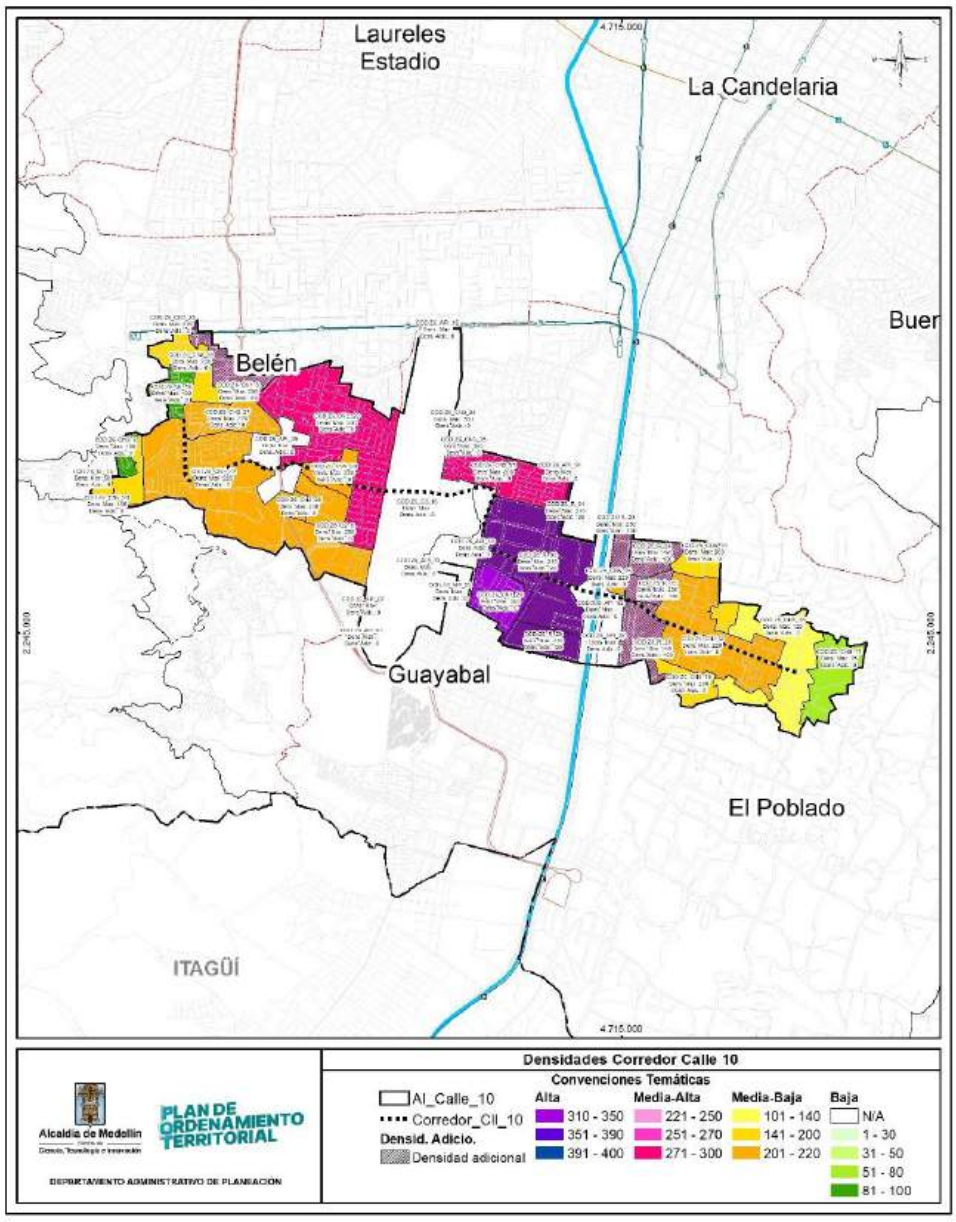
En cuanto a su marco normativo, el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 define unas alturas máximas entre 2 y 8 pisos; para el polígono Z5_CN5_17, se establece una altura máxima de 20 pisos y para aquellos polígonos de C4, aplican las anotaciones de dicho artículo, indicando que la altura es variable, de acuerdo con lo establecido por la ficha normativa correspondiente.

Las densidades más elevadas y superiores a 270 viv/ha se concentran en el sector de Belén, cerca del centro del corredor; por otro lado, las densidades más bajas se distribuyen a lo largo del corredor en zonas colindantes a Guayabal y El Poblado.

Para el índice de construcción, se observa un potencial de edificabilidad normativa, ya que los valores más altos, los cuales oscilan entre 3,1 y 5,0, se concentran en el sector de Belén; por otro lado, los índices más bajos, con rangos entre 1,1 y 2,0 se evidencian en los extremos del corredor, en los sectores de Guayabal y El Poblado.



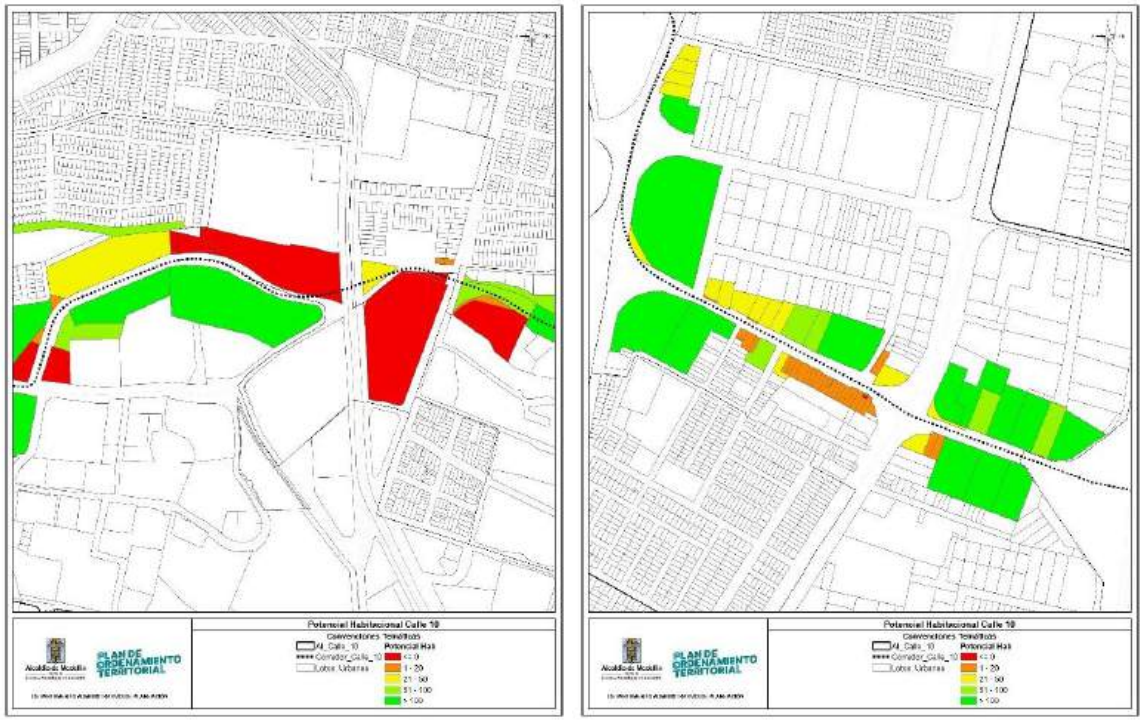
Figura 2-167. Densidades Habitacionales área de estudio Calle 10



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Además, se efectuó un análisis del potencial habitacional de los predios adyacentes al corredor, el cual permitió identificar lotes con alta capacidad de desarrollo en polígonos clasificados como R y CN, respaldados por la disponibilidad de infraestructura. En contraste, las áreas con ocupación parcial muestran un potencial de aprovechamiento moderado.

Figura 2-168. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio Calle 10



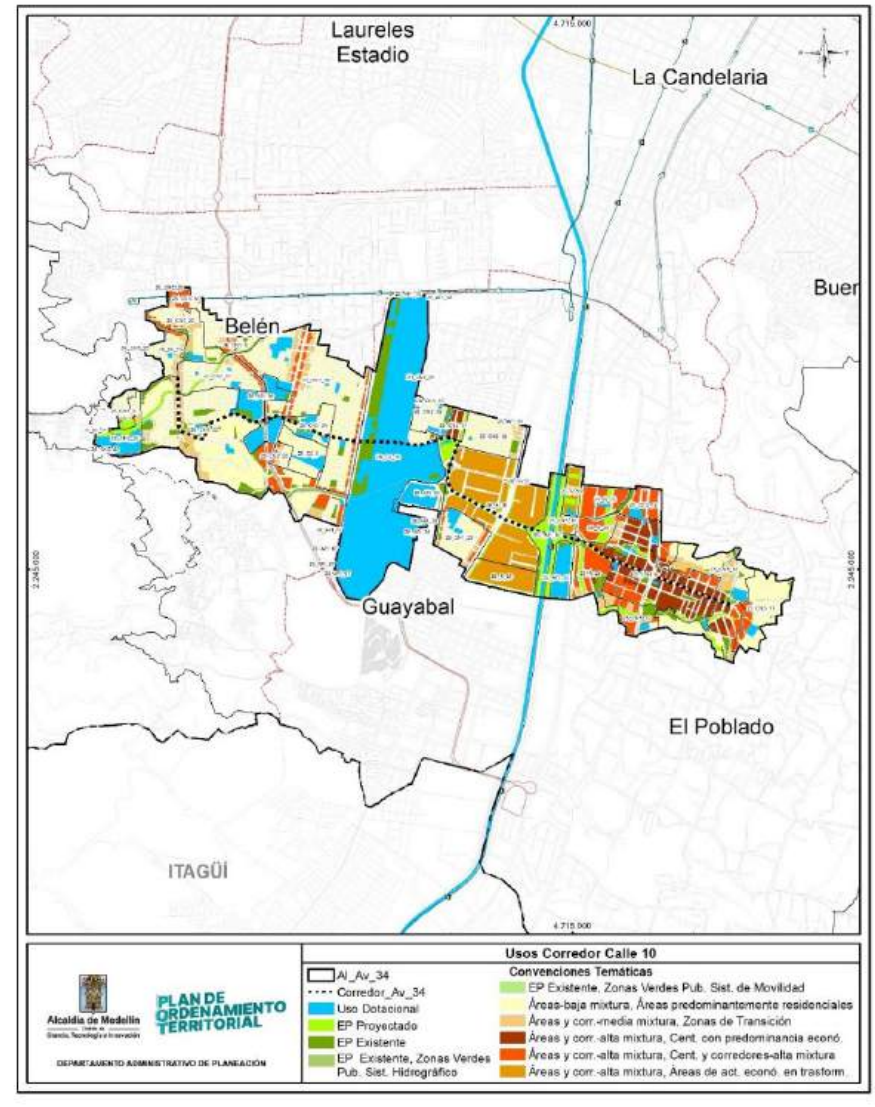
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Respecto a los usos del suelo, se observa que el 21,85 % del suelo se encuentra en áreas de baja mixtura, el 19,13 % en áreas y corredores de alta mixtura, el 4,04 % en áreas y corredores de media mixtura, el 6,85 % corresponde a espacio público existente, el 5,19 % a espacio público proyectado y el 22,10 % hace parte del uso dotacional, donde se destaca el Aeropuerto Enrique Olaya Herrera.

Finalmente, para este corredor se identifican 21 instrumentos de planificación, estos incluyen un Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio —PEMP— adoptado, ocho planes

maestros y ocho planes parciales, los cuales ya han sido adoptados, adicionalmente, se contemplan cuatro Planes de Legalización y Regularización Urbanística —PLRU— que aún están sin formular.

Figura 2-169. Usos del suelo - Área de estudio Calle 10



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredor 4. Línea S

El corredor presenta una longitud aproximada de 16.166,1 metros lineales, que se extiende desde el barrio El Poblado hasta Castilla, atravesando el distrito de Medellín en sentido longitudinal, cuenta con un área de influencia de 1989,9 hectáreas. Dentro de su delimitación se encuentran 11 polígonos de tratamiento, donde el 23,25 % del suelo se encuentra en polígonos API, el 2,66 % en Conservación Nivel 2 —C2—, el 0,75 % en Conservación Nivel 3 —C3—, el 5,18 % en Consolidación Nivel 1 —CN1—, el 14,41 % en Consolidación Nivel 2 —CN2—, el 2,52 % en Consolidación Nivel 3 —CN3—, el 3,06 % en Consolidación Nivel 4 —CN4—, el 20,03 % en Consolidación Nivel 5 —CN5—, el 0,32 % en Desarrollo —D—, el 0,64 % en Mejoramiento Integral —MI— y el 0,64 % en Renovación —R—.

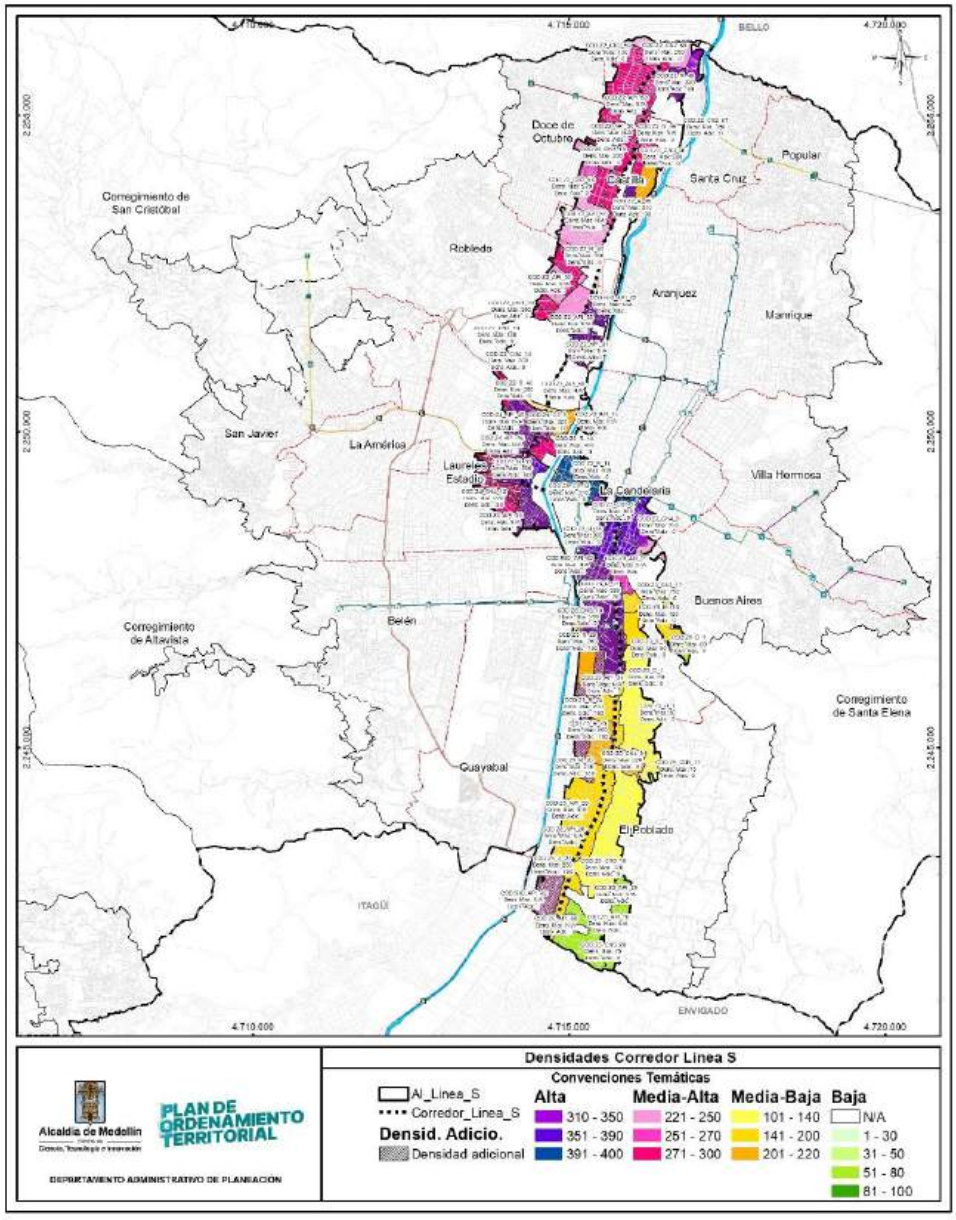
En cuanto a su marco normativo, el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 define unas alturas máximas entre 2 y 8 pisos, donde las alturas máximas se encuentran en el tratamiento D; para el polígono Z5_CN5_17, se establece una altura máxima de 20 pisos y para aquellos polígonos C3 y CN4, aplican las anotaciones de dicho artículo, indicando que la altura es variable de acuerdo con lo establecido por el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente o por las fichas normativas, respectivamente.

Las densidades más elevadas y superiores a 270 viv/ha se concentran en las áreas cercanas al centro de la ciudad en sectores de Castilla, Aranjuez, La Candelaria y Buenos Aires. En contraste, las densidades más bajas se distribuyen en las zonas periféricas de El Poblado y Guayabal.

Para el índice de construcción, se observa potencial de edificabilidad normativa, ya que los valores más altos, los cuales oscilan entre 3,1 y 5,0, se concentran en las zonas más céntricas del corredor, como en Castilla, Aranjuez, La Candelaria y Buenos Aires; por otro lado, los índices de construcción más bajos con rangos entre 1,1 y 2,0, se encuentran en sectores de Guayabal y El Poblado.



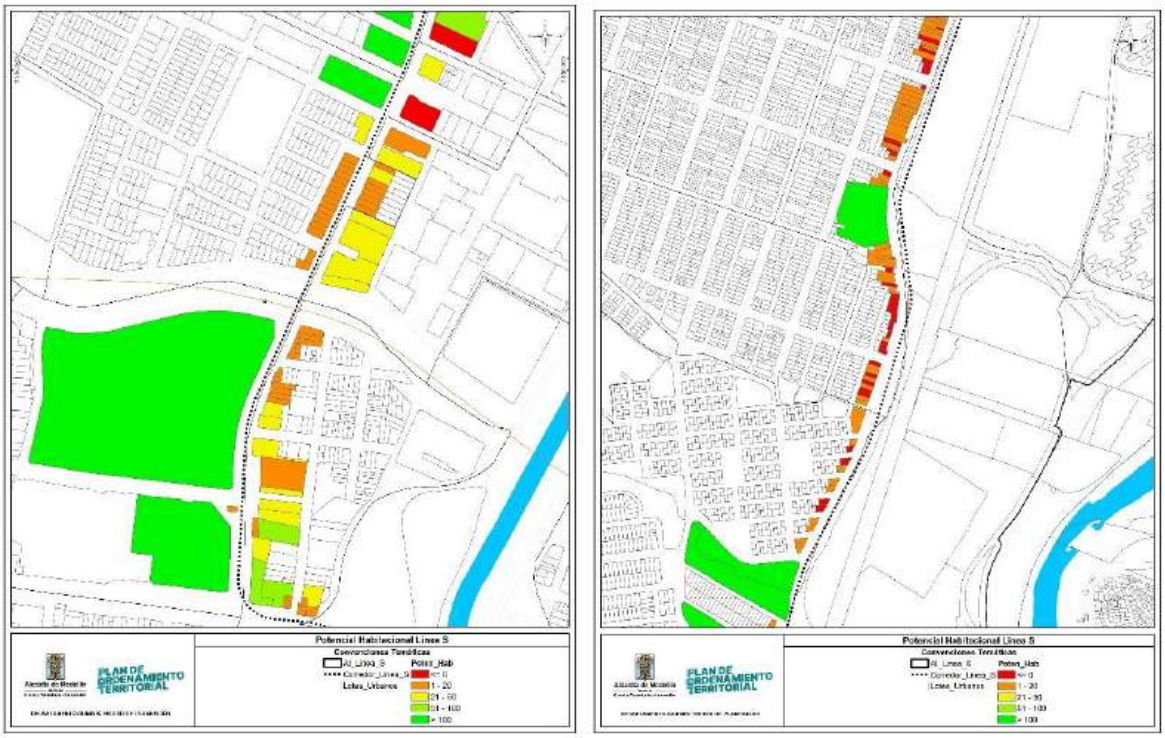
Figura 2-170. Lectura territorial área de estudio Línea S



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Además, se realizó un análisis del potencial habitacional, de los predios colindantes al corredor. Este análisis evidenció que los sectores con mayor potencial se localizan principalmente en áreas centrales y sur del corredor, favorecidos por la cercanía al sistema de transporte masivo y la disponibilidad de suelo con condiciones de edificabilidad óptimas, además, cuentan con norma adicional aplicable, lo cual favorece la configuración de nuevas viviendas posibles.

Figura 2-171. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio Línea S



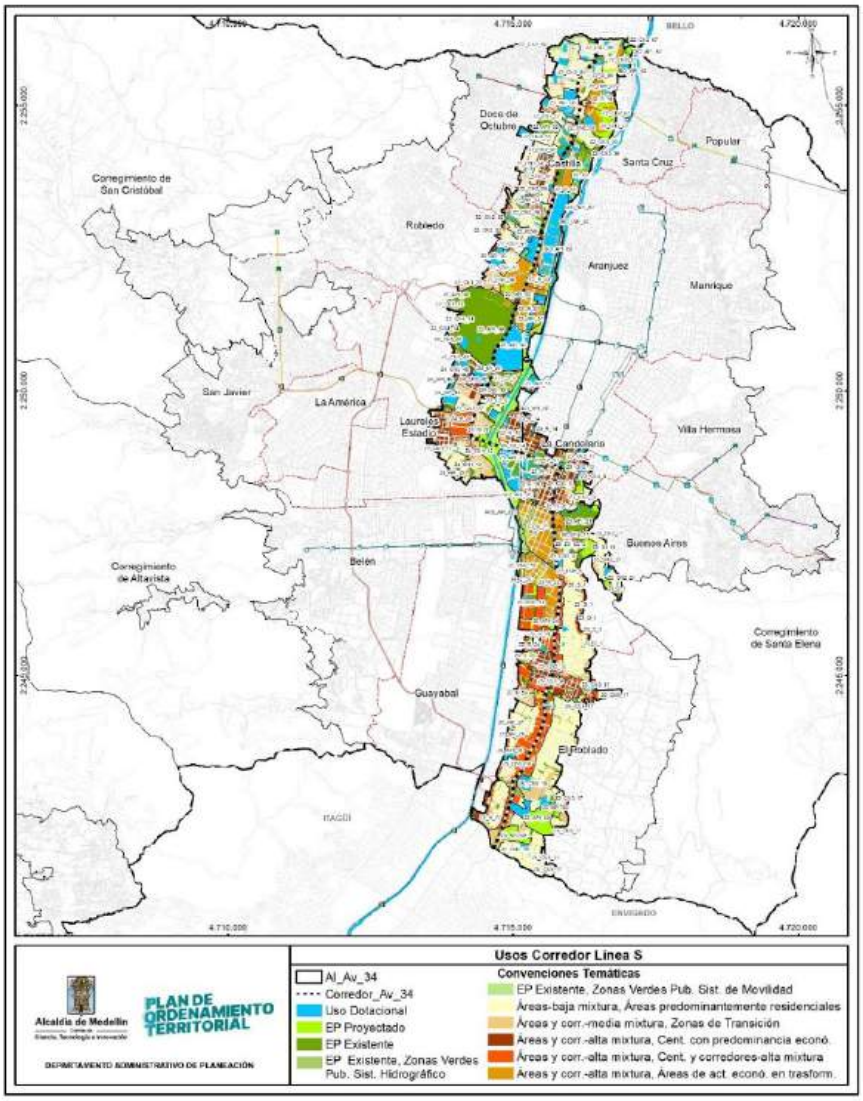
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Respecto a los usos generales del suelo, se observa que el 19,62 % del suelo se encuentra en áreas de baja mixtura, el 20,57 % en áreas y corredores de alta mixtura, el 5,84 % en áreas y corredores de media mixtura, el 15,04 % corresponde a espacio público existente, el 9,29 % a espacio público proyectado y el 10,43 % del suelo pertenece a uso dotacional.

Finalmente, para este corredor, se identifican 63 instrumentos de planificación, estos incluyen cuatro Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio —PEMP—, de los cuales uno

ya se encuentra adoptado; 24 planes maestros, con 16 de ellos ya adoptados; y 30 planes parciales, de los cuales 26 están adoptados; adicionalmente, se contemplan cinco Planes de Legalización y Regularización Urbanística —PLRU— que aún se encuentran sin formular.

Figura 2-172. Usos del suelo - Área de estudio Línea S



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredor 5. San Germán

El corredor presenta una longitud aproximada de 8.678,15 metros lineales, que se extiende desde el barrio La Candelaria hasta el Doce de Octubre, cuenta con un área de influencia de 909,58 hectáreas. Dentro de su delimitación se encuentran 11 polígonos de tratamiento, en donde el 20,41 % del suelo se encuentra en polígonos API, el 4,23 % se encuentra en Conservación nivel 2 —C2—, el 4,89 % en Conservación Nivel 3 —C3—, el 11,16 % en Consolidación Nivel 1 —CN1—, el 19,06 % en Consolidación Nivel 2 —CN2—, el 13,85 % en Consolidación Nivel 3 —CN3—, el 1,80 % en Consolidación Nivel 4 —CN4—, el 7,75 % en Consolidación Nivel 5 —CN5—, el 3,16 % en Mejoramiento Integral —MI— y el 13, 69 % en Renovación —R—.

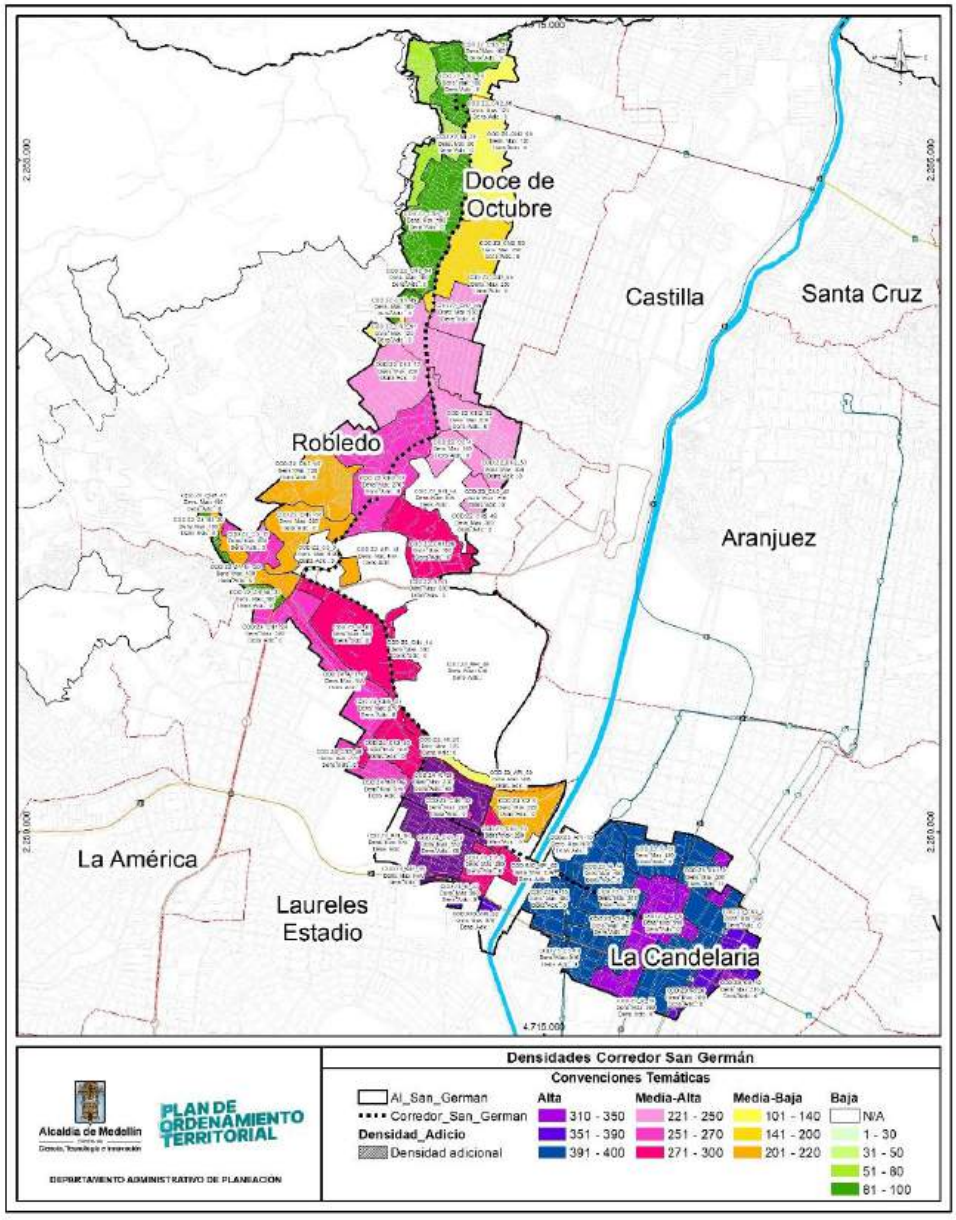
En cuanto a su marco normativo, el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, define unas alturas máximas entre 2 y 5 pisos; para los polígonos C3 y CN4, aplican las anotaciones de dicho artículo, indicando que la altura es variable, de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente o por la ficha normativa, respectivamente; además, para aquellos polígonos R, CN1, API, C2 y algunos CN2 y CN5, el artículo no les asigna altura máxima.

Las densidades más elevadas y superiores a 270 viv/ha se concentran en las áreas centrales del corredor, específicamente en La Candelaria, Robledo y Laureles-Estadio, lo que refleja una oportunidad de densificación en zonas con mayor infraestructura y servicios. Por otro lado, las densidades más bajas se encuentran predominantemente en la periferia, como en el sector del Doce de Octubre.

Para el índice de construcción, se observa un potencial de edificabilidad normativa, ya que los valores más altos, los cuales oscilan entre 3,1 y 5,0, se concentran en las zonas más céntricas del corredor, como Laureles-Estadio y La Candelaria; por otro lado, los índices de construcción más bajos reflejados en rangos entre 1,1 y 2,0, se encuentran en la periferia del corredor, como el Doce de Octubre.



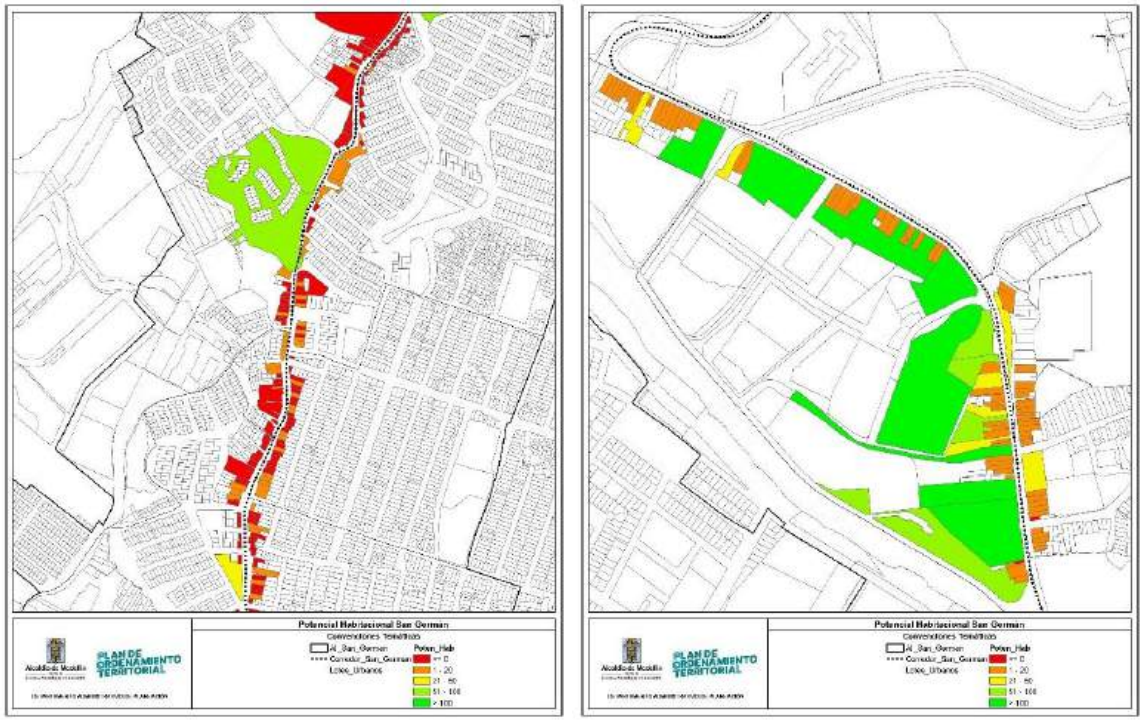
Figura 2-173. Lectura territorial área de estudio San Germán – Densidades habitacionales



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Además, se realizó un análisis del potencial habitacional de los predios colindantes al corredor. Este análisis evidenció que los tramos con mayor capacidad de crecimiento se encuentran en las áreas con alta disponibilidad de infraestructura, mientras que las zonas con ocupación parcial presentan un potencial moderado.

Figura 2-174. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio San Germán



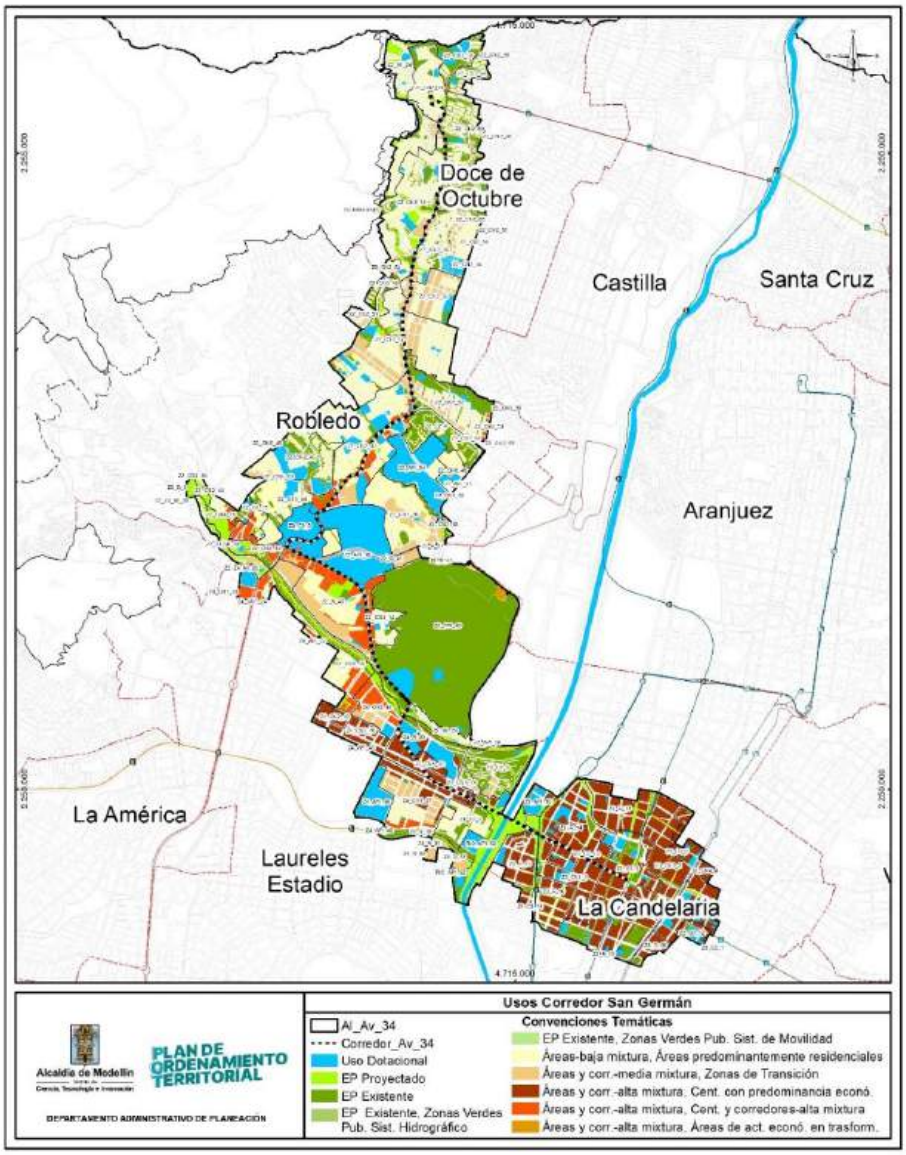
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Respecto a los usos generales del suelo, se observa que el 18,09 % del suelo se encuentra en áreas de baja mixtura, el 16,02 % en áreas y corredores de alta mixtura, el 6,12 % en áreas y corredores de media mixtura, el 22,55 % corresponde al espacio público existente, el 5,95 % a espacio público proyectado y el 12,32 % del suelo, se encuentra en suelo dotacional.

Finalmente, se identifican 44 instrumentos de planificación, estos incluyen ocho Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio —PEMP—, de los cuales solo uno se encuentra adoptado; 10 planes maestros, con ocho de ellos ya adoptados, 19 planes parciales,

de los cuales 13 están adoptados y adicionalmente, se contemplan siete Planes de Legalización y Regularización Urbanística —PLRU—, de los cuales solo uno ha sido adoptado.

Figura 2-175. Usos del suelo - Área de estudio San Germán



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredor 6. San Juan

El corredor presenta una longitud aproximada de 7.080,51 metros lineales, que se extiende desde el barrio La Candelaria hasta San Javier, cuenta con un área de influencia de 767,67 hectáreas. Dentro de su delimitación se encuentran 47 polígonos de tratamiento, en donde el 9,27% del suelo se encuentra en polígonos API, el 0,11 % en Conservación Nivel 2 —C2—, el 3,86 % en Conservación Nivel 3 —C3—, el 28,68 % en Consolidación Nivel 1 —CN1—, el 17,69 % en Consolidación Nivel 2 —CN2—, el 5,31 % en Consolidación Nivel 3 —CN3—, el 7,62 % en Consolidación Nivel 4 —CN4—, el 7,40 % en Consolidación Nivel 5 —CN5—, el 1,46 % en Mejoramiento Integral —MI— y el 18,59 % del suelo en Renovación —R—.

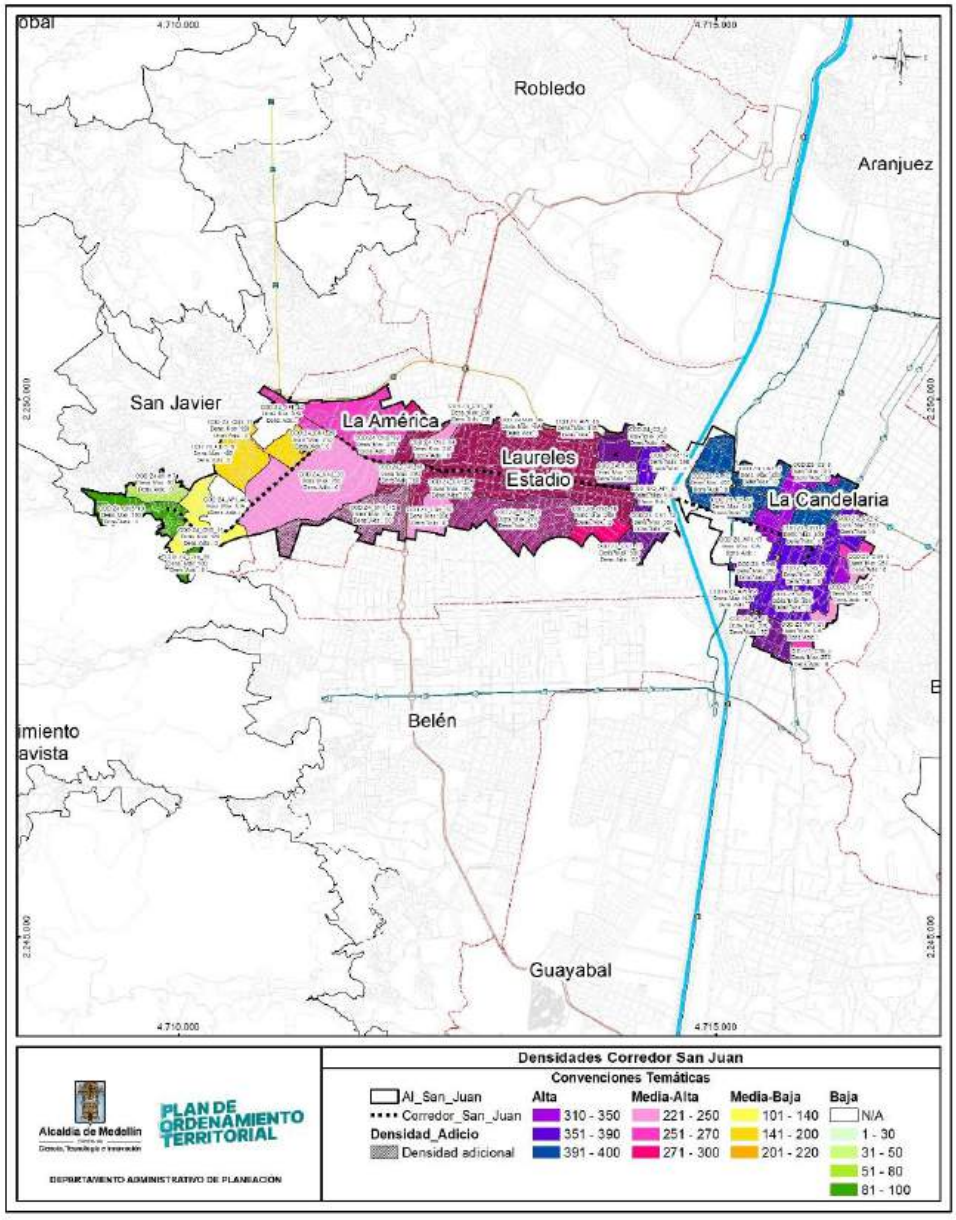
En cuanto a su marco normativo, el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 define unas alturas máximas entre 2 y 5 pisos, donde las alturas máximas se encuentran en el tratamiento CN2; para los polígonos de C3 y CN4, aplican las anotaciones de dicho artículo, indicando que la altura es variable, de acuerdo con lo establecido por el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente o por la ficha normativa, respectivamente.

Las densidades más altas, superiores a 270 viv/ha, se concentran en el núcleo del corredor, particularmente en los sectores de Laureles-Estadio y La Candelaria, lo que evidencia una oportunidad de densificación en áreas con mayor dotación de infraestructura y servicios. Por otro lado, las densidades más bajas se distribuyen en sectores periféricos como San Javier y La América.

Para el índice de construcción, se identifica un potencial de edificabilidad normativa, dado que los valores más altos, entre 3,0 y 5,0, se concentran en las áreas centrales del corredor, particularmente en Laureles-Estadio y La Candelaria. En contraste, los índices más bajos, con rangos entre 1,1 y 2, se localizan en los extremos del corredor, como en los sectores de San Javier y La América.



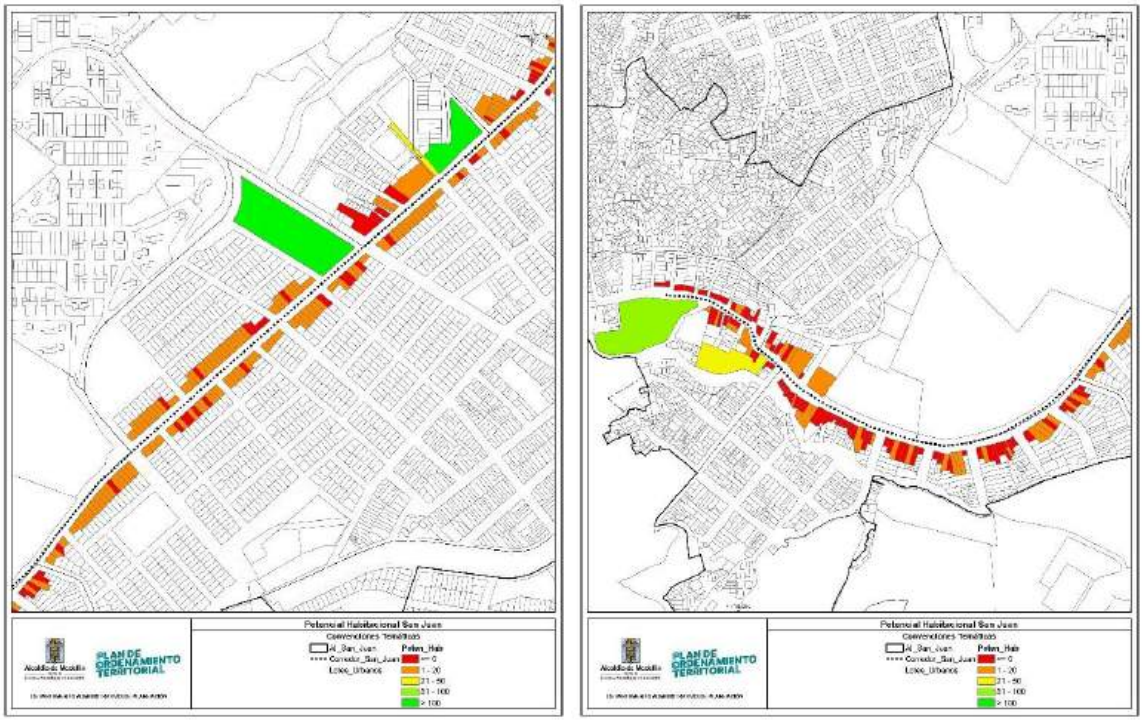
Figura 2-176. Lectura territorial Área de estudio San Juan – Densidades habitacionales



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Además, se llevó a cabo un análisis del potencial habitacional, el cual evidenció que los tramos con mayor capacidad de crecimiento se localizan en áreas con amplia disponibilidad de infraestructura, en tanto que las zonas con ocupación parcial registran un potencial de desarrollo moderado.

Figura 2-177. Potencial edificatorio desde las densidades habitacionales normativas – Área de estudio San Juan

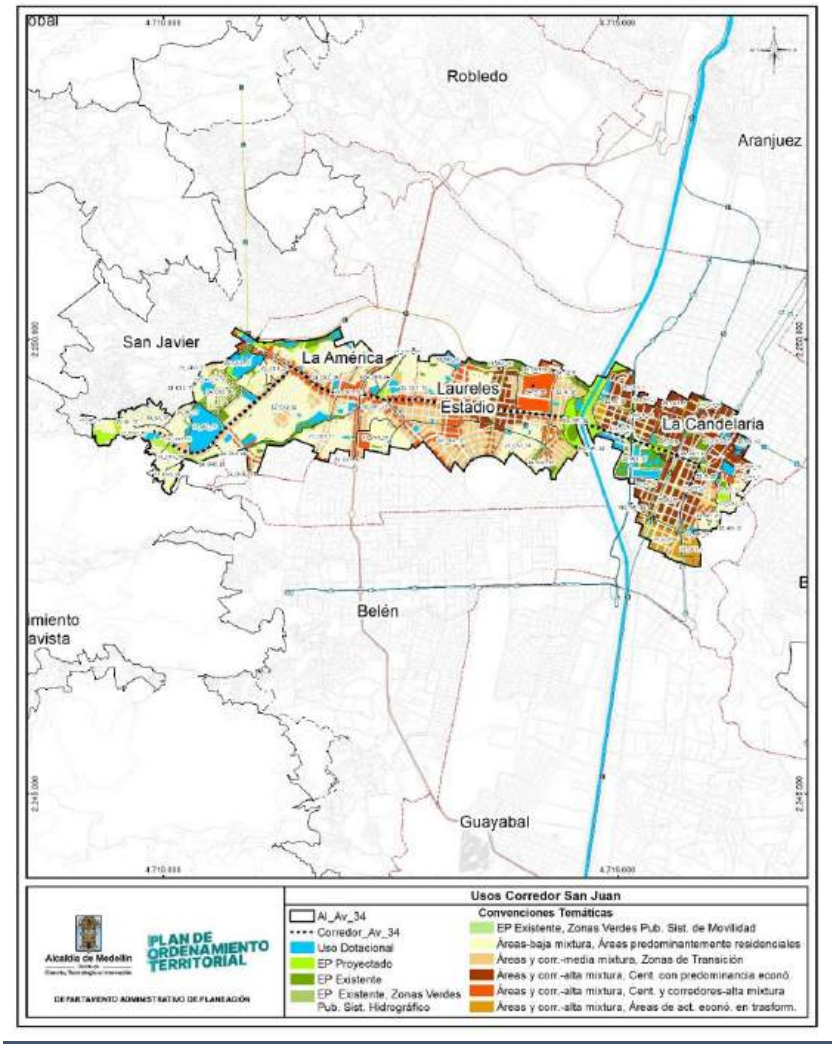


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Respecto a los usos generales del suelo, se observa que el 18,82 % del suelo se encuentra en áreas de baja mixtura, el 21,42 % en áreas y corredores de alta mixtura, el 9,76 % en áreas y corredores de media mixtura, el 8,16 % del suelo pertenece a espacio público existente, el 5,95 % a espacio público proyectado y el 7,46 % del suelo pertenece a uso dotacional. Se reconoce una oportunidad de intervención alineada con los principios del DOT, derivada del análisis de las áreas con alta mixtura y su transición hacia la media mixtura, en la medida en que se avanza hacia sectores más alejados del corredor de San Juan, lo que abre posibilidades para orientar procesos de consolidación urbana y equilibrar la distribución de usos.

Finalmente, para este corredor, se identifican 26 instrumentos de planificación, estos incluyen seis Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio —PEMP—, de los cuales solo uno se encuentra adoptado; seis planes maestros, de los que únicamente la mitad han sido adoptados, 11 planes parciales adoptados en su totalidad y se contemplan tres Planes de Legalización y Regularización Urbanística —PLRU— que aún están sin adoptar.

Figura 2-178. Usos del suelo - Área de estudio San Juan



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.4.3.7 Asignación de aprovechamientos urbanos

Río Aprovechamientos específicos por densidades habitacionales

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-151. Revisión respecto a los criterios para definir los aprovechamientos por densidades habitacionales.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.1 – Aprovechamientos específicos por densidades habitacionales
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	273 – Franjas de densidades habitacionales máximas sin venta de derechos
Mapa protocolizado	No. 24 Densidad Habitacional Máxima No. 25 Densidad habitacional máxima por venta de derechos
Motivo de revisión	Las transformaciones territoriales derivadas de nuevas dinámicas poblacionales e inmobiliarias en la ciudad, así como el crecimiento urbano en los bordes y la adopción de nueva normativa implica la revisión de aspectos conceptuales bajo los cuales se fijan los aprovechamientos, y en función de las densidades habitacionales.
Necesidad de ajuste	Revisar los aspectos conceptuales bajo los cuales se definen las densidades habitacionales, en el marco de las franjas de densidad definidas desde las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Metropolitano 15 de 2006.
Asuntos jurídicos	(solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con lo definido en el numeral 9.6.6.1 del DTS Tomo IVb del POT, Medellín se organiza en cuatro franjas de densidad habitacional que establecen el número máximo de viviendas por hectárea según las condiciones físicas y de infraestructura del suelo. El Ámbito del Río permite las mayores densidades, las cuales disminuyen progresivamente hacia los bordes urbanos. Las categorías de densidad habitacional son las siguientes:

- Densidad Baja (hasta 100 viv/ha)
- Media–Baja (101–220 viv/ha)
- Media–Alta (221–300 viv/ha)
- Alta (301–400 viv/ha)

Algunos polígonos de Renovación Urbana en el ámbito del Río, que pueden alcanzar hasta 420 viv/ha mediante la compra de derechos de construcción adicionales. Las densidades se aplican de forma homogénea por polígono y se calculan sobre área neta, a excepción de los polígonos de Desarrollo, en donde se calcula sobre el área bruta. Dentro de cada franja definida en las DMOT puede variar la densidad, pero sin superar los topes establecidos, salvo en los casos permitidos por normativa especial.

Una vez analizadas las variables de densidades habitacionales –ver numeral 2.2.4.3.6–, estos aspectos conceptuales son ratificados en la presente revisión y ajuste de mediano plazo del POT, puesto que el tope máximo de aprovechamientos adicionales no superará las 420 viv/ha.

Esta conclusión se apoya también en el análisis del contexto metropolitano sobre las densidades adoptadas mediante los POT de los municipios que conforman el Valle de Aburrá. Este análisis concluye que el municipio con mayor densidad habitacional es Medellín, con 400 viv/ha neta, seguido del municipio de Caldas con 350 viv/ha neta. Frente al POT de Sabaneta se observa que la franja de densidad alta corresponde a 300 viv/ha neta (ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

Adicionalmente, al realizar el análisis e las densidades habitacionales existentes en cada polígono de tratamiento vs. las densidades normativas asignadas a cada uno de estos desde el Acuerdo 48 de 2014 –ver numeral 2.2.4.3.6–, se evidencia que Medellín es una ciudad que aún cuenta con un potencial edificatorio, con presencia de polígonos que aún no se han agotado las densidades habitacionales normativas.

En línea con lo anterior, no se considera necesario modificar los topes máximos para las franjas de densidad delimitadas desde el Acuerdo 48 de 2014, siendo 100 viv/ha, 220 viv/ha, 300 viv/ha y 400 viv/ha, respectivamente, a excepción de los polígonos de Renovación donde la densidad adicional máxima es de 420 viv/ha.

Aprovechamientos por tipo de tratamiento

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-152. Revisión respecto a los aprovechamientos según el tipo de tratamiento.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.2 – Aprovechamientos por tipo de tratamiento

Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	274 – De los aprovechamientos por tipo de tratamiento. 275 – Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Consolidación 276 – Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana (R) 277 – Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Desarrollo (D) y (DE) 278 – Aprovechamientos en polígonos de Mejoramiento Integral (MI) 279 – Aprovechamientos en polígonos de Conservación
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Se han identificado inconsistencias y vacíos en la asignación de aprovechamientos, en cuanto a densidades, índices de construcción, y alturas. Esta situación ha generado dificultades en la aplicación de las normas urbanísticas.
Necesidad de ajuste	Armonizar, actualizar y precisar las disposiciones sobre aprovechamientos según los tratamientos urbanísticos, garantizando su coherente y adecuada definición de condiciones de edificabilidad.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	Artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 Circular 104 de 2017 “Interpretación de los artículos 234 numeral 5 y 275 numeral 5 del Acuerdo 48 de 2014” Decreto Nacional 1232 de 2020.
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El DTS de Formulación del POT –Tomo IVb– establece que, sin perjuicio de los Aprovechamientos y Obligaciones urbanísticas definidos para cada polígono, se definen normas de usos y edificabilidad según el tratamiento correspondiente, aunque su concreción mediante licencia dependerá del cumplimiento de los porcentajes de VIP, cesiones urbanísticas y mecanismos de gestión asociados para la dotación de suelo destinado a vías, áreas verdes, espacios recreativos y equipamientos sociales, según lo establecido en el plan o en normas reglamentarias.

A su vez define directrices específicas para los polígonos de tratamientos vinculados a Macroproyectos, Planes Parciales, PLRU, PEMP y Planes Maestros, donde la norma general definida en las Tablas de Aprovechamientos y Cesiones constituye el tope máximo aplicable por instrumento para cada polígono.

Estos criterios son definidos en el artículo 274 del Acuerdo 48 de 2014, así como el parágrafo único que define que *“Los polígonos con plan parcial adoptado, planes de legalización y regularización urbanística, y planes maestros para API, podrán aplicar los aprovechamientos definidos en el Decreto de adopción siempre que el mismo esté vigente”*. Todos estos criterios son ratificados desde la revisión de mediano plazo del POT. Ahora

bien, desde la asignación de aprovechamientos por cada tipología, se identifican los siguientes aspectos.

Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Consolidación

Desde el DTS de Formulación del Acuerdo 48 de 2014 –Tomo IVb–, se asignan aprovechamientos a la consolidación, acordes con la densidad que puede soportar cada polígono, garantizando el cumplimiento del modelo de ocupación definido. Los lotes ubicados dentro de estas zonas, en cualquiera de sus niveles de Consolidación, no requieren para su licenciamiento la adopción previa de un macroproyecto, plan parcial o PLRU. Según el nivel de consolidación, se establecen los siguientes parámetros diferenciales, los cuales son retomados en el artículo 275 del Acuerdo 48 de 2014:

- **Consolidación Nivel 1 –CN1–:** se asignan densidades básicas de las franjas media–alta y alta, según su localización respecto al Río, la Ladera o el Borde; en ningún caso, se superará el índice de construcción de 4.
- **Consolidación Nivel 2 –CN2–:** se asignan densidades básicas de las franjas media–baja y media–alta, según su localización respecto al Río, la Ladera o el Borde; el índice de construcción no será superior a 2,5. El mencionado DTS indica que este índice se excepciona en los polígonos CN2 próximos a los sistemas de transporte masivo de mediana capacidad en operación, pero esta afirmación no es retomada en el numeral 2 del artículo 275 del Acuerdo 48 de 2014.
- **Consolidación Nivel 3 –CN3–:** se asignan densidades de las franjas media–baja y baja, así como no aplica la compra de derechos de construcción.
- **Consolidación Nivel 4 –CN4–:** se asignan densidades a partir de las franjas media–baja y media–alta, su edificabilidad se define en altura, permite la integración de máximo tres lotes y no aplican para la venta de derechos de construcción.
- **Consolidación Nivel 5 –CN5–:** se asignan densidades de acuerdo con la localización del polígono de tratamiento, la edificabilidad se define de forma diferencial para cada polígono, considerando las tipologías edificatorias, las volumetrías existentes, la capacidad de soporte y las condiciones del territorio; y no se permite la venta de derechos de construcción.

Durante la fase de seguimiento y evaluación 2015–2023 se identificó una inconsistencia entre los artículos 275 y 280 del Acuerdo 48 de 2014. El artículo 275, referido a los “aprovechamientos en polígonos con tratamiento de consolidación”, establece en su numeral 1 que los aprovechamientos máximos aplicables en los polígonos de Consolidación Nivel 1 son los definidos en el artículo 280, precisando además que en **ningún caso podrá superarse un índice de construcción de cuatro**. Sin embargo, la tabla de aprovechamientos del artículo 280 asigna al polígono de tratamiento Z3_CN1_1 un índice de construcción de cinco.

Esta situación, documentada en la ficha de seguimiento y evaluación del módulo sePOT 026, evidencia la necesidad de articular las disposiciones de ambos artículos en relación con el índice de construcción para este polígono, a partir de la capacidad de soporte determinada en el Modelo Multipropósito actualizado por el DAP con la Universidad EAFIT.

Asimismo, en **la Circular 104 de 2017**, "Interpretación de los artículos 234 numeral 5 y 275 numeral 5 del Acuerdo 48 de 2014", se armonizó lo dispuesto en dichos artículos en relación con los aprovechamientos urbanísticos aplicables a los lotes localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 5 (CN5). Esta armonización se fundamenta en los criterios definidos en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del Acuerdo 48 de 2014.

En esta se aclara que los lotes ubicados en estos polígonos son susceptibles de aplicar el aprovechamiento definido en el artículo 280 del POT, siempre que con ello se cumpla el propósito del tratamiento CN5: mejorar la estructura urbana sin superar la capacidad de soporte del territorio y garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad.

En este sentido, resulta necesario precisar los criterios a los que hace referencia el artículo 275 numeral 5 del POT respecto a los lotes con potencial de desarrollo.

> *Artículo 275. Numeral 5. Aprovechamientos en los polígonos de Consolidación Nivel 5. Se asignan densidades habitacionales de acuerdo con la localización del polígono de tratamiento (…) Este aprovechamiento es aplicable sólo en los lotes que aún tengan potencial de desarrollo al interior de estos polígonos, según los criterios establecidos en la II. PARTE. COMPONENTE URBANO- NORMA GENERAL. TITULO I. TRATAMIENTOS URBANOS.*

En consecuencia, la circular especifica las siguientes condiciones para que un lote sea considerado con potencial de desarrollo en los polígonos CN5:

No estar localizado al interior de procesos de urbanización (identificados en la escritura pública constitutiva de propiedad horizontal como unidades inmobiliarias cerradas) al igual que aquellas cerradas posteriormente, con o sin licencia de construcción en la modalidad de cerramiento.

- Que no estén o hayan estado sometidos a RPH, siempre que teniéndolo o habiéndolo tenido no se hayan generado más de tres destinaciones de vivienda y/o más de cuatro locales.
- Que no estén integrados al Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro Existente o Proyectado (mapas 11 y 12 del POT).
- Que no tengan edificaciones existentes y no hagan parte de los descritos en el numeral c) (numeral anterior).

- Que, estando desarrollados constructivamente, no tengan condición de multifamiliar.

Posteriormente, la circular desarrolla y detalla la manera de cómo pueden aplicarse los aprovechamientos en estos polígonos. A manera de resumen se indican los siguientes (ver circular completa)

Lotes con uso dotacional, identificados en el mapa 23 de usos del suelo y mapa 13, que se ubiquen al interior de los CN5, los cuales se regirán por lo establecido en el artículo 283 del POT.

Lotes con edificaciones existentes, indica que todos los lotes ubicados en estos polígonos podrán realizar trámites de licencia de construcción en las modalidades de adecuación y ampliación, conforme a lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 (POT), sin generar nuevas destinaciones en los lotes que no tengan potencial de desarrollo.

Demolición de edificaciones existentes, para los lotes ubicados en tratamiento CN5 que no cuenten con potencial de desarrollo según los términos de los Lotes con potencial de desarrollo anteriormente expuestos, se podrá generar el mismo número de destinaciones existentes antes de la actuación en concordancia con la norma definida en la parte II del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014.

Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana

Desde el DTS de Formulación del Acuerdo 48 de 2014 –Tomo IVb, así como en el artículo 276 del Acuerdo 48 de 2014, se asignan a este tratamiento densidades de la franja alta, debido a su localización en el Ámbito Río. Los aprovechamientos máximos se establecen por índice de construcción, sin superar un tope de 5.

A su vez, su desarrollo y licenciamiento requiere la formulación y adopción previa de un Macroproyecto, dentro del cual se definirán y adoptarán los planes parciales que establecerán la norma básica aplicable. Aplica la venta de derechos de construcción para aquellos polígonos definidos en el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Mapa 29 –Zonas receptoras de derechos adicionales–.

Las intervenciones estarán condicionadas a la existencia del Plan Parcial o Macroproyecto. Mientras estos instrumentos no sean adoptados, solo se permitirá realizar reparaciones locativas, adecuaciones y construcciones adicionales sobre edificaciones existentes, conforme a los límites establecidos como norma transitoria definida en el artículo 289 del mencionado Acuerdo.

Además, se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos siempre y cuando sean de primer orden.

De acuerdo con lo anterior, se identifica que el artículo 276 del Acuerdo 48 de 2014 define que el desarrollo de los polígonos de Renovación requiere de la formulación y adopción previa de un Macroproyecto, dentro del cual se definirán y adoptarán los planes parciales. No obstante, el literal g del artículo 458 del Acuerdo – *Alcances normativos de los macroproyectos*– define que *"(…) los instrumentos de planificación de tercer nivel podrán adoptarse en una etapa posterior al Macroproyecto, siempre y cuando el instrumento de segundo nivel formule el planteamiento urbanístico a escala del macroproyecto (…)"*.

Por lo tanto, se sugiere ajustar la redacción del artículo 276, aclarando que los planes parciales de Renovación Urbana podrán ser formulados y adoptados antes y después de la aprobación del respectivo Macroproyecto al cual pertenezcan.

Ahora bien, de conformidad con el Estudio de Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas – ZMHU– (2025), así como de las propuestas desarrolladas desde los diferentes Macroproyectos del Río, se ratifica la necesidad de incluir las modalidades de Renovación Urbana establecidas en el Decreto Nacional 1232 de 2020. Esto implica que el artículo 276 del Acuerdo 48 de 2014 debe ser también ajustado, en función de estas nuevas modalidades, y de los criterios para la asignación específica de sus aprovechamientos.

Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Desarrollo

Desde el DTS de Formulación del Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IVb, así como el artículo 277 del Acuerdo 48 de 2014, se asignan a este tratamiento densidades correspondientes a la franja baja, debido a su ubicación en el Borde Urbano. Además, la edificabilidad se calcula con base en el índice de construcción, sin superar la altura permitida para el polígono.

Igualmente, se establece que la densidad se establece sobre el área bruta, y no se permite la venta de derechos de construcción. Para su desarrollo se requiere la formulación de un Plan Parcial y se aplicarán los aprovechamientos definidos en el Decreto de adopción; una vez caducado el Plan, se debe acoger la norma definida en el POT. No se admitirán procesos de redistribución, subdivisión o urbanización parcial o total hasta tanto se apruebe el Plan Parcial y/o Macroproyecto correspondiente y se autoricen, mediante licencia, las obras urbanísticas y constructivas.

Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral

Desde el DTS Tomo IVb del POT, así como en el artículo 278 del Acuerdo 48 de 2014, se asignan a este tratamiento densidades correspondientes a las franjas baja y media–baja, con aprovechamientos determinados por altura, y según los topes máximos establecidos en la *Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas*. En polígonos con tratamiento de MI y CN3, sujetos a PLRU que contemplen reasentamiento en sitio, se pueden desarrollar

edificaciones de hasta siete pisos, incluyendo niveles inferiores como sótanos o semisótanos, y siempre que los estudios técnicos garanticen la estabilidad de la edificación y no se supere la densidad habitacional existente en el área de planificación.

En los casos de reasentamiento por **riesgo no mitigable u obra pública** dentro de estos mismos tratamientos, se permitirá **superar puntualmente la densidad normativa, sin exceder la densidad existente**, de acuerdo con el número de viviendas definido en la etapa de diagnóstico del instrumento de planificación correspondiente. Si no existe un PLRU adoptado, el licenciamiento podrá realizarse predio a predio conforme a la norma del polígono de tratamiento.

Este tratamiento no es sujeto a los aprovechamientos adicionales por concepto de venta de derechos de construcción.

En línea con lo anterior, se ha identificado la necesidad de ajustar el artículo 278 del Acuerdo, ya que este define que, **en los casos de reasentamiento por riesgo no mitigable u obra pública dentro de estos mismos tratamientos**, se permitirá superar puntualmente la densidad normativa, sin exceder la densidad existente. No obstante, los artículos 281 y 286 del mismo Acuerdo establecen que *"(…) los proyectos destinados a VIP, **receptores de población en proceso de reasentamiento en sitio**, podrán superar la densidad normativa del polígono de manera puntual en la actuación urbanística, pero en ningún caso podrán superar el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento (…)"*.

Por lo tanto, el artículo 278 debe ajustarse, aclarando que cuando el proceso de reasentamiento se desarrolle mediante proyectos VIP, estos no tendrán que conservar la densidad existente del polígono donde se desarrolle el mismo, pero no podrán superar el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento.

Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Conservación

Desde el DTS de Formulación del Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IVb, así como el artículo 279 del Acuerdo 48 de 2014, definen que se asigna a este tratamiento su aprovechamiento máximo en términos de densidad, conforme a lo establecido en la Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas, mientras que **la altura será determinada por el correspondiente PEMP**. En el caso específico del Barrio Prado, el PEMP conservará la predicación urbanística y restringirá la integración de lotes preexistentes.

Cuando el PEMP así lo establezca, los polígonos con tratamiento de C1 y las áreas de influencia de BIC de nivel Nacional dentro de polígonos de C3 podrán generar derechos de construcción transferibles, excepto aquellos polígonos sin densidad asignada en la tabla mencionada, los cuales no serán objeto de transferencia.

En línea con lo anterior se identifica que el artículo 280 del Acuerdo sí define las alturas para los polígonos de C2, por lo tanto, se debe ajustar la redacción del artículo, diferenciando que son los polígonos C1 y C3 los que tienen la posibilidad de definir su edificabilidad en términos de alturas, a través de la formulación de un instrumento de planificación complementaria como los PEMP, o los demás instrumentos aplicables según se defina.

Es importante mencionar que, a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014 se adoptaron los Macroproyectos del Río, los cuales definieron las alturas aplicables al polígono de C1 –Prado– y a algunos polígonos de C3 que están al interior de estas AIE. No obstante, se identifican los siguientes cuatro polígonos de C3 que no cuentan con un PEMP adoptado que defina la altura permitida, o que el PEMP vigente no define la altura aplicable al polígono: Z1_C3_2 – El Calvario, Z1_C3_4 –Cementerio de San Pedro, Z3_C3_6 – Hospital San Vicente de Paúl– y Z3_C3_14 – Templo del Sagrado Corazón–.

Esta situación ha generado un vacío normativo que afecta el desarrollo de estos territorios, ya que ni el POT ni el instrumento de planificación –o la ausencia de este– precisan el aprovechamiento permitido, en términos de alturas –ver numeral 2.2.4.3.6–.

Por lo tanto, se hace necesario definir las alturas transitorias de estos cuatro polígonos en la tabla de aprovechamientos consolidada en el artículo 280 del Acuerdo, así como ajustar la redacción del artículo 279 del mismo, de tal manera que se aclare que:

- La altura de los polígonos de C2 está definida en la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas.
- La altura de los polígonos C1 y C3 es la determinada por el correspondiente PEMP o el instrumento de planificación complementaria vigente para estos territorios –algunos polígonos C3 están reglamentados mediante Planes Parciales o Planes Maestros formulados antes del Acuerdo 48 de 2014–. Además, aplicarán las alturas establecidas en la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas, en el caso en que no se haya formulado el PEMP o el instrumento de planificación complementaria que se defina para su desarrollo.

En línea con lo anterior, se identifica la necesidad de armonizar, actualizar y precisar los aprovechamientos urbanísticos definidos en la tabla del artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, realizando los siguientes ajustes:

- Para la Consolidación: articular los contenidos de los artículos 275 y 280, respecto al índice de construcción, así como con el 235, en relación con los criterios aplicables a lotes con potencial de desarrollo en los polígonos CN5.

- Para la Renovación Urbana: armonizar el artículo 276 con el 458, precisando la secuencia de adopción entre Macroproyectos y Planes Parciales, e incorporando las modalidades de Renovación Urbana del Decreto 1077 de 2015.
- Para el Desarrollo: ajustar el artículo 277 sobre condiciones de caducidad y aplicación de la norma general, evitando vacíos en la transición entre instrumentos.
- Para Mejoramiento Integral: precisar los artículos 281 y 286, en relación con la ocupación de proyectos VIP vinculados a procesos de reasentamiento, sin superar el número de viviendas objeto del mismo.
- Para Conservación: armonizar el artículo 279 con el 280 y los PEMP, definiendo las alturas para C1, C2 y C3, así como alturas transitorias para los polígonos C3 que no cuenten con instrumento vigente.

Aprovechamientos y obligaciones para equipamientos

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-153. Revisión respecto a los aprovechamientos y las obligaciones para equipamientos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.4 – Aprovechamientos y obligaciones para Equipamientos
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	283 – Aprovechamientos y obligaciones para Equipamientos 288 – Aprovechamientos en Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo –API.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	A lo largo de la implementación del POT se han identificado diferentes interpretaciones del artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014, especialmente frente a la posibilidad de solicitar ante el DAP mayores aprovechamientos para los equipamientos públicos. Esto ha repercutido en la efectividad a la hora de emitir conceptos favorables para el desarrollo de proyectos de obra pública.
Necesidad de ajuste	Precisar la redacción del artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014, con el fin de garantizar la claridad en la aplicación de la norma referente a los aprovechamiento y obligaciones de los equipamientos colectivos.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el marco de lo definido en el DTS Tomo IVb del POT, así como en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014 *–Aprovechamientos y obligaciones para Equipamientos–*, se define que los equipamientos localizados por fuera de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras –API– les aplican los índices de construcción y ocupación asignados en los artículos 280 y 282 del Acuerdo.

Además, se establece que para el desarrollo de equipamientos de carácter público que requieran mayor aprovechamiento, se requiere del concepto positivo del DAP. Cuando el desarrollo del equipamiento que requiera mayor aprovechamiento sea de carácter privado, se debe formular un Plan Maestro el cual es revisado y aprobado previamente por el DAP.

Finalmente, se establece que los equipamientos públicos no serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro ni de construcción de equipamiento. Los equipamientos de carácter privado pueden pagar el 100% de las cesiones públicas requeridas en dinero, a excepción de los equipamientos de educación, los cuales deben garantizar un área libre por alumno. Además, se resalta que los equipamientos de culto deben garantizar el índice de ocupación del polígono donde se localicen, y destinar un atrio equivalente al 10 % del área del lote.

Ahora bien, a lo largo de la implementación del POT se ha identificado la necesidad de ajustar la redacción de este artículo, ya que se ha interpretado que la posibilidad de solicitar mayor aprovechamiento para el desarrollo de equipamientos públicos sólo aplica para aquellos que se localicen por fuera de los API. En este sentido, se aclara que esta posibilidad puede estar abierta a todos los equipamientos públicos, sin importar su localización.

Esta situación ha permitido detectar la importancia de agrupar el contenido de los artículos 283 y 288 *–Aprovechamientos en Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo –API–*, de tal manera que se garantice la claridad y eficiencia en el proceso de aplicación normativa.

En este sentido, se observa la oportunidad de consolidar un artículo general denominado "*Aprovechamientos y obligaciones para Equipamientos",* e internamente desglosar la norma aplicable de la siguiente manera:

Criterios generales aplicables a todos los equipamientos

- Las cesiones públicas por concepto de espacio público de esparcimiento y encuentro podrán pagarse un 100% en dinero a excepción de los equipamientos de educación que tendrán que reservar un área mínima libre por alumno según la norma específica aplicada a estos equipamientos.

- Las actuaciones urbanísticas realizadas en los equipamientos de dominio público, no serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro ni de construcción de equipamiento.
- A los equipamientos de culto les aplica el índice de ocupación asignado al polígono donde se localice. Estos equipamientos destinarán un área libre de seguridad o atrio como espacio para la evacuación en caso de emergencia, equivalente al 10% del área del lote.
- Los proyectos de equipamientos que a la fecha de aprobación del presente Acuerdo se encuentren en etapa de diseño y hayan radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación la expedición del concepto de viabilidad, mantendrán la norma con que vienen diseñándose antes del 31 de diciembre de 2025.

Aprovechamientos y obligaciones para equipamientos por fuera de polígonos API

- Les aplicará la norma de Cesiones Públicas y Aprovechamientos en términos de Índice de construcción y ocupación asignado para cada polígono de tratamiento en la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas, así como el Índice de Ocupación definido para cada polígono.
- Los equipamientos de carácter público podrán solicitar mayor aprovechamiento, para lo cual necesitarán del concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación, y se solicitará a través de un Plan Maestro que justifique la necesidad de un mayor aprovechamiento para garantizar un adecuado funcionamiento.
- Cuando los equipamientos sean de carácter privado y requieran un mayor aprovechamiento, se formulará un Plan Maestro mediante el cual sustentará la necesidad de los mayores aprovechamientos requeridos. Dicho Plan Maestro será revisado y aprobado previamente por el Departamento Administrativo de Planeación.

Aprovechamientos y obligaciones para equipamientos localizados en polígonos API

- Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un Plan Maestro, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios. Los contenidos del Plan Maestro se detallan en el desarrollo del Subsistema de Planificación Complementaria.
- Los predios localizados en las API mantendrán su uso actual y los aprovechamientos existentes, hasta tanto no se adopte el Plan Maestro requerido para el desarrollo de este tipo de polígonos de tratamiento.
- Mientras no se realice el Plan Maestro de la respectiva API, sólo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupadas

o destinadas para equipamientos, espacios públicos y áreas de infraestructura vial. Se prohíben nuevos aprovechamientos.

- Las actuaciones urbanísticas realizadas al interior de las API en los equipamientos de dominio privado, excepto los destinados a salud o educación, serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro, y equipamiento básico social y comunitario, equivalentes a siete metros cuadrados (7,00 m2) por cada cien metros cuadrados (100,00 m2) del área para índice de construcción.
- En el caso en que la Administración Municipal decida adquirir, suelos de protección y áreas libres privadas al interior de las API localizados en suelo urbano, hará uso del instrumento de financiación de pago en especie, donde a manera de contraprestación, se le otorgará un aprovechamiento a los Suelos de Protección y áreas libres privadas que tendrá como determinantes, las franjas de densidad de acuerdo con su localización y la norma general sobre el mayor y el mejor uso de los polígonos colindantes. La asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, se definirá con base en el polígono colindante de mejor aprovechamiento localizado en la misma franja de densidad, este aprovechamiento deberá ser transferido y concentrado en un sector del mismo polígono.
- La aplicación del pago en especie queda condicionada a la adopción del Plan Maestro propuesto por el propietario del lote, y aprobado por parte de la Administración Municipal. La aplicación de ambos instrumentos consultará las disposiciones del Acuerdo, así como el listado de las Áreas de Protección de Infraestructura donde se pueda aplicar el pago en especie.
- Los equipamientos de carácter público podrán solicitar mayor aprovechamiento al definido por el Plan Maestro, a través de concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación.

Finalmente, es importante aclarar que las intensidades de uso definidas en el artículo 297 –De los aprovechamientos y la intensidad de usos– aplican para el uso residencial y para usos diferentes a la vivienda asociados al comercio, los servicios y la industria. Por lo tanto, el uso dotacional asociado a los equipamientos no se rige por los aprovechamientos y las intensidades de uso establecidas en el artículo 297.

Aplicación de la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-154. Revisión respecto a la aplicación de los aprovechamientos y las cesiones públicas.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.5 – Aplicación de la tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	284 – Cálculo del Índice de Construcción 285 – Cálculo de aprovechamientos 286 – Aplicación de los aprovechamientos 287 – Redistribución de densidades en los Macroproyectos 280 – Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas. 281 –Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-. 306 – Áreas de cesión pública 308 – Cálculo de las áreas de cesión pública correspondiente al suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro. 309 – Aplicación de las obligaciones y cesiones públicas para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos. 310 – Cálculo de la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos. 311 – Aplicación de la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	En el marco de la implementación del POT se ha identificado que la contabilización de los parqueaderos de visitantes que exceden el tope máximo establecido por norma contabiliza dentro del índice de construcción.
Necesidad de ajuste	Las áreas de los parqueaderos de visitantes sobre el tope de lo establecido por norma no deberían contabilizase dentro del índice de construcción, en cuanto que no generan una utilidad para el desarrollador. En este sentido, la redistribución de densidades debe ir acompañada de la redistribución equitativa de las cargas.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Áreas que se contabilizan en el Índice de Construcción

De conformidad con lo definido en el DTS del POT Tomo IVb, así como el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, se define que el índice de construcción contabiliza las áreas privadas construidas, incluyendo mezanines, balcones, terrazas cubiertas y cuartos útiles, la estructura, muros internos y externos, y los parqueaderos tanto privados como visitantes, que superen el tope máximo normativo.

Además, se excluyen de este índice los parqueaderos que no excedan dicho tope y que cumplan condiciones específicas de localización (sótanos, semisótanos, primeros dos pisos con exigencias de usos y porcentajes de fachada abierta, o en urbanizaciones residenciales en predios mayores a 2.000 m² en edificaciones aisladas de hasta tres pisos sin frente al espacio público), así como circulaciones peatonales, escaleras, corredores, porterías, proyecciones de marquesinas, voladizos, tapasoles, azoteas sobre primeros pisos y áreas técnicas como cuartos de máquinas o cuartos de basuras.

En este sentido, los parqueaderos de visitantes que excedan el tope máximo definido por norma no deberían contabilizarse dentro del índice de construcción, ya que la ciudad requiere un mayor número de estacionamientos. Su inclusión en el índice desincentiva la provisión de cupos adicionales y puede derivar en el uso del espacio público para parqueo informal.

Cálculo de Aprovechamientos

De acuerdo con lo establecido en el DTS de Formulación Tomo IVb y el artículo 285 del Acuerdo 48 de 2014, el cálculo de densidades y aprovechamientos se aplica según el tipo de tratamiento. Para el cálculo de la densidad, la cifra se redondea al número entero superior, una vez realizado el cálculo. En los tratamientos de Renovación, Conservación, Consolidación y Mejoramiento Integral, los aprovechamientos se calculan sobre el área neta. En cambio, en los tratamientos de Desarrollo en suelo urbano y de expansión, el cálculo se hace sobre el área bruta, descontando las Áreas de Manejo Especial ya urbanizadas, a las que no se asignan nuevos derechos de construcción.

De acuerdo con el análisis general de estos criterios, se identifica que estos son aplicables a la realidad territorial y van en línea con el modelo de ocupación de ciudad y con el principio de justicia y equidad territorial que promueve la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios. Por lo tanto, se ratifican dichos criterios para la vigencia de largo plazo del POT.

Redistribución de densidades en los Macroproyectos

El artículo 287 del Acuerdo 48 de 2014 define la posibilidad de redistribuir densidades al interior de un Macroproyecto, siempre y cuando no se superara la densidad total neta del área de planificación, y de acuerdo con los aprovechamientos y cesiones públicas definidas en el mismo Acuerdo. Asimismo, la redistribución solo es posible sobre lotes de oportunidad cuya capacidad de soporte lo permita, así como en sectores con tratamiento de Renovación y Consolidación Nivel 1.

Para el tratamiento de Renovación Urbana se define también que la densidad resultante no puede superar las 450 viviendas por hectárea en una única unidad de actuación urbanística,

a excepción del Macroproyecto Río Norte, el cual puede llegar hasta un máximo de 500 viviendas por hectárea en una unidad de actuación urbanística, mientras que para el tratamiento de Consolidación Nivel 1 la densidad final no puede superar las 400 viviendas por hectárea.

Además, se exige la identificación gráfica y escrita de los lotes y polígonos objeto de redistribución, así como garantizar el pago mínimo del 50% de las cesiones públicas en sitio.

En línea con lo anterior, se identifica que, como parte de los criterios de redistribución de densidades al interior de los Macroproyectos, se debe incluir que, como aspecto fundamental se debe garantizar que la redistribución de densidades vaya acompañada de una distribución equitativa de cargas, para garantizar que no se desequilibran los resultados financieros de ningún polígono en beneficio de otro.

Cálculo de las áreas de cesión pública correspondiente al suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro

El DTS Tomo IVb del POT, al igual que el artículo 308 del POT, establece que, en actuaciones urbanísticas residenciales, las cesiones de suelo se calculan multiplicando el número de viviendas por el promedio de habitantes por vivienda definido en la Encuesta de Calidad de Vida, y este resultado por el indicador de la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas para cada polígono de tratamiento.

Adicionalmente, los parqueaderos que excedan el máximo permitido generan una cesión de 5.00 m² por unidad adicional. Para otros usos, se exige cesión por cada 100 m² construidos según el índice de construcción y lo definido en la tabla, incluyendo áreas de permanencia y parqueaderos excedentes; en centros comerciales que transformen parqueaderos en comercio o servicios, la obligación es de 10.00 m² por cada 100 m². En los polígonos API, las cesiones se rigen por la norma específica, y los equipamientos educativos, aunque exentos de cesión para espacio público, deben reservar áreas libres conforme a su norma específica. En todos los casos, la cesión mínima para espacio público de esparcimiento y encuentro no podrá ser inferior al 18% del área neta o bruta del lote, según el tratamiento, aplicando para nuevas áreas, ampliaciones, modificaciones o reconocimientos, y no a construcciones con licencia previa

Estas obligaciones aplican a nuevas áreas, ampliaciones, modificaciones o reconocimientos, exceptuando construcciones con licencia previa. Para el uso residencial, no se exige cesión en estratos 1, 2 y 3 hasta cuatro viviendas; en proyectos de reasentamiento en Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3 desarrollados por el Distrito Especial, se aplican las obligaciones de la tabla para VIP; y en proyectos con más de diez viviendas destinados a desarrollo de actividades económicas y productivas, debe

cederse 1 m² por vivienda adicional. En usos no residenciales, no se exige cesión en estratos 1, 2 y 3 cuando el área construida no supere 50 m², aunque ampliaciones o modificaciones deben cumplir con la cesión de suelo definida en la tabla de aprovechamientos y Cesiones públicas.

Finalmente, en los desarrollos de consolidación fuera de Macroproyectos, la obligación puede cumplirse en dinero al Fondo de Compensaciones, incrementada en 15% respecto a la tabla. Finalmente, las fajas de terreno transferidas al Distrito a título oneroso no se contabilizan como cesión y se descuentan del área bruta del lote, conforme al Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

En relación con el artículo 308 del POT, si bien este acoge los criterios generales definidos en el DTS IVb, su parágrafo 2 presenta una ambigüedad respecto a la porción mínima de suelo a ceder equivalente al 18% del área del lote. A diferencia del DTS, que precisa que este cálculo aplica para proyectos de obra nueva, ampliaciones, modificaciones o reconocimientos, el parágrafo no lo específica, generando dificultades en la aplicación. En la práctica, se ha dado a interpretar que cada ampliación o modificación de una edificación existente debe ceder el 18% del área neta o bruta del lote, resultando desproporcionado para el tipo de actuación urbanística.

Esta situación contrasta con lo señalado en el artículo 309 del POT, que sí establece un criterio diferenciado en el numeral 6, para usos distintos al residencial, dispone que las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos deben cumplir con cesiones proporcionales al área adicionada, modificada o reconocida. En el numeral 4 se menciona que, para el uso residencial, dichas actuaciones que generen nuevas destinaciones deben cumplir con áreas de cesión calculadas sobre esas destinaciones, conforme al artículo 280 —Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas—.

Asimismo, se identificó una dificultad en el cálculo de las obligaciones urbanísticas relacionadas con las exenciones aplicables al uso residencial en los estratos 1, 2 y 3. De acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 309 del Acuerdo 48 de 2014, las actuaciones urbanísticas de uso residencial que, mediante una licencia de construcción, generen nuevas destinaciones están sujetas al cumplimiento de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamiento básico social y/o comunitario y construcción de equipamientos. Sin embargo, se exceptúan de esta obligación las edificaciones localizadas en los estratos 1, 2 y 3 que no superen las cuatro (4) destinaciones.

La lectura transversal del DTS y del POT permite interpretar que las obligaciones deben calcularse de forma proporcional, ya sea para las nuevas destinaciones generadas, para las áreas construidas adicionadas o para aquellas sujetas a reconocimiento, siguiendo los

criterios dispuestos en el numeral 4 del artículo 309 y en el artículo 311 del Acuerdo 048 de 2014.

En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas de cesión pública se entienden como cargas propias del proceso de urbanización, y, como lo señala el numeral 7 del artículo 309, no deben incluirse en dichos cálculos las áreas construidas existentes que ya cuentan con licencia de construcción.

En consecuencia, las modificaciones contempladas en el numeral 4 del artículo 309 deben entenderse referidas únicamente a las variaciones que generen nuevas destinaciones y/o áreas adicionales, situación que fue documentada en la ficha de seguimiento y evaluación del módulo sePOT 0004359, en la cual se precisa que dichas obligaciones deben calcularse únicamente sobre las nuevas destinaciones o sobre aquellas edificaciones que carecen de licencia, en concordancia con el concepto emitido por el DAP bajo el radicado 2022016950.

Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-

El artículo 281 del POT, define los aprovechamientos para proyectos de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-, definiendo índices de ocupación, alturas y obligaciones urbanísticas para estos proyectos a partir del área de su lote de 120 a 299 m² (hasta 5 pisos y cesiones en dinero), de 300 a 2.000 m² (hasta 5 – 7 pisos), y mayores a 2.000 m² (hasta 7 pisos sin ascensor o hasta 10 con OPV y ascensor). En polígonos de Mejoramiento Integral, las cesiones deben cumplirse en sitio con al menos el 40% del área.

Asimismo, define que los proyectos de reasentamiento pueden superar la densidad normativa hasta cubrir las viviendas a reubicar, y las densidades en Renovación y Desarrollo se calculan según el artículo 325. En proyectos del ISVIMED no se exigen cesiones si hay espacios públicos o equipamientos zonales a menos de 500 m. Así mismo, se articula con las normas de frente y área mínima de lote, destinación de áreas libres como comunes no edificables, y la aplicación de normas volumétricas, de habitabilidad y accesibilidad vigentes en el POT.

Sin embargo, no existe plena claridad sobre la vigencia de las licencias urbanísticas, lo que ha dado lugar a distintas interpretaciones. Por ello, se requiere armonizar lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015, a fin de precisar su alcance y evitar interpretaciones contradictorias frente a lo dispuesto en la normativa nacional.

Cálculo de la obligación de construcción de equipamientos básicos públicos

De conformidad con lo definido en el DTS de formulación del POT Tomo IVb, así como en los artículos 310 y 311 del Acuerdo 48 de 2014, se define que, para el cálculo de la

obligación de construcción de equipamientos básicos públicos, se debe considerar que todas las actuaciones urbanísticas, incluidas ampliaciones y modificaciones, deben cumplir con dicha obligación. En usos residenciales, la exigencia varía según la localización, así: en las zonas 1, 2, 3, 4 y 6 y en áreas urbanas de corregimientos corresponde a 1.00 m² por cada vivienda generada, mientras que en la Zona 5 equivale al 1 % de las áreas contabilizadas en el Índice de Construcción. En ambos casos, no aplica para áreas con uso residencial existentes con licencia de construcción. Cuando la norma de aprovechamientos se asigna por altura, el cálculo se realiza sobre las áreas que hacen parte del Índice de Construcción.

En actuaciones urbanísticas destinadas a otros usos, la obligación corresponde al 1 % de las áreas contabilizadas en el Índice de Construcción, incluyendo aquellas que generan permanencia de usuarios como plazoletas de comidas, áreas recreativas, auditorios, cines o zonas administrativas, y se exceptúan las áreas con licencia de construcción vigente. En proyectos de uso mixto, el cálculo se efectúa sumando los resultados obtenidos según las reglas aplicables a cada uso.

Se contemplan excepciones y mecanismos de compensación. No se exige la obligación en usos no residenciales de estratos 1 y 2 cuando el área construida total para otros usos no supere los 50 m², ni en polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral. Sin embargo, los proyectos residenciales promovidos por la Administración en áreas de Mejoramiento Integral o de Consolidación Nivel 3 sí deben cumplir con 1.00 m² por vivienda. Además, en polígonos con tratamiento de Consolidación por fuera de Macroproyectos, la obligación puede cumplirse mediante un pago al Fondo de Compensaciones, con un recargo del 15 % sobre el valor definido en la tabla de aprovechamientos y áreas de cesión, garantizando que la Administración pudiera adquirir y dotar el suelo.

Para calcular las equivalencias en dinero y en metros cuadrados, se debe elaborar un presupuesto de obra con base en los parámetros definidos por las entidades municipales responsables de las licitaciones, según la destinación específica.

En línea con lo anterior, se identifica que, si bien el POT estableció que los valores de liquidación de la obligación se basen en presupuestos de obra, el artículo 13 del Decreto 2502 de 2019 —*Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín*— determinó que el costo del m² será calculado por la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, mediante Resolución expedida y actualizada dentro de los treinta primeros días de cada año.

Por lo tanto, se debe ajustar la redacción del artículo, incluyendo el nuevo procedimiento para el cumplimiento de la obligación urbanística por concepto de área de cesión pública para la construcción de equipamiento.

Aprovechamientos para áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-155. Revisión respecto a los aprovechamientos para las API.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.6 – Aprovechamientos para Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	288 – Aprovechamientos en Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo –API–.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	A lo largo de la implementación del POT se han identificado la necesidad de articular el contenido de los artículos 283 y 288 del Acuerdo 48 de 2014, con el fin de mejorar la claridad y efectividad a la hora de emitir conceptos favorables para el desarrollo de proyectos de equipamientos.
Necesidad de ajuste	Precisar la redacción del artículo 288 del Acuerdo 48 de 2014 y su articulación con el artículo 283, con el fin de garantizar la claridad en la aplicación de la norma referente a los aprovechamiento y obligaciones de los equipamientos colectivos.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Desde el DTS de Formulación del Acuerdo 48 de 2014 –Tomo IVb–, así como desde el artículo 288 del Acuerdo 48 de 2014 *–Aprovechamientos en Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo –API–,* se permite conservar su uso actual y aprovechamientos existentes hasta que se adopte su respectivo Plan Maestro, el cual puede ser propuesto por iniciativa pública o privada según la titularidad del suelo. Mientras no se adopte dicho Plan Maestro, solo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en áreas destinadas a equipamientos, espacio público e infraestructura vial existente, y se prohíben nuevos aprovechamientos. Además, las viviendas dentro de las API tendrán un límite de dos pisos, manteniendo el número actual de destinaciones.

Por otra parte, se establece que cuando Administración Distrital decida adquirir suelos de protección y áreas libres privadas al interior de las API inscritas en el listado de aquellas en

donde se pueda aplicar el Pago en Especie, se hará uso este instrumento de financiación, otorgando un aprovechamiento a los suelos a adquirir, el cual será transferido en el mismo polígono. La asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas bajo este esquema se basará en el polígono colindante de mayor aprovechamiento y en la misma franja de densidad, lo cual debe quedar consignado en el Plan Maestro.

Además, las actuaciones urbanísticas en equipamientos privados dentro de las API, excepto los de salud o educación, deberán ceder 7.00 m² de espacio público por cada 100 m² construidos. No aplican cesiones públicas en intervenciones sobre equipamientos de dominio público.

De acuerdo con lo descrito en el apartado anterior, se identificó la necesidad de agrupar el contenido de los artículos 283 y 288, de tal manera que se garantice la claridad y eficiencia en el proceso de aplicación normativa en relación con los aprovechamientos y obligaciones aplicables a los equipamientos colectivos localizados en API y por fuera de estas. El diagnóstico sobre el contenido de esta agrupación de artículos se encuentra desarrollado en el apartado mencionado anteriormente.

Por otra parte, en el numeral 2.2.4.1.5 se observó que *"(…) se considera necesario redelimitar los polígonos API que presenten en su interior áreas de mixtura, incluyendo al interior de estos solo las áreas destinadas a para equipamientos, espacios públicos de interés general, y áreas ambientales (…)".* Lo anterior, debido a la naturaleza de los polígonos de tratamiento API, y su función como área que aglomera y fortalece las infraestructuras de apoyo al Sistema Público y Colectivo.

En este sentido, se resalta la necesidad de ajustar la redacción del artículo 288, eliminando el criterio sobre *"(…) las viviendas dentro de las API tendrán un límite de dos (2) pisos, manteniendo el número actual de destinaciones (…)"*, ya que en el proceso de redelimitación de las ZMHU y de los Tratamientos Urbanos se promoverá el traslado de viviendas localizadas en API y en lotes destinados a baja, media y alta mixtura, a los respectivos polígonos colindantes.

En síntesis, se requiere entonces articular los contenidos de los artículos 283 y 288 del Acuerdo 48 de 2014, así como eliminar aprovechamientos asociados a las viviendas localizadas al interior de las API con usos de baja, media y alta mixtura. Es importante mencionar que se debe formular un artículo que defina el proceso de transición de estas viviendas a otros polígonos que no son API, especialmente cuando el Planes Maestros de los API estén formulados y adoptados.

Aprovechamientos transitorios para polígonos de Renovación Urbana y de Desarrollo

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-156. Revisión respecto a los aprovechamientos transitorios para los polígonos de Renovación y Desarrollo.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.7 – Aprovechamientos transitorios para polígonos de Renovación Urbana y de Desarrollo
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	289 – Aprovechamientos transitorios para polígonos de Renovación Urbana. 290 – Aprovechamientos transitorios en zonas con tratamiento de Desarrollo.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Los aprovechamientos transitorios aplicables en la Renovación Urbana se entienden desde la modalidad de Redesarrollo, ya que estos se permiten hasta tanto no se adopte el respectivo Plan Parcial. No obstante, la revisión de mediano plazo incluye la posibilidad de implementar las modalidades Revitalización y Reactivación, las cuales requieren de análisis frente los posibles aprovechamientos transitorios aplicables en estas modalidades.
Necesidad de ajuste	Precisar los aprovechamientos transitorios aplicables en la Renovación Urbana, en función de las modalidades a implementar en la revisión y ajuste de mediano plazo del POT.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Desde el DTS del POT Tomo IVb, así como los artículos 289 y 290 del Acuerdo 48 de 2014, para la Renovación Urbana, solo se permite utilizar el máximo aprovechamiento definido para cada polígono, y una vez haya sido adoptado el respectivo Plan Parcial. Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación y no se permiten procesos de redistribución de lotes, subdivisiones o urbanización parcial o total hasta tanto se apruebe el Plan Parcial.

Hasta que no se adopte el respectivo Plan Parcial, sólo se permiten las siguientes actuaciones:

- Ampliaciones y modificaciones en lotes con áreas inferiores a 250 m^2, hasta dos pisos, y por única vez. En lotes con áreas superiores a los 250 m^2 se podrá ampliar la edificación hasta el 10 % del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia. Estas ampliaciones y modificaciones deben conservar la misma actividad y no generar nuevas destinaciones.
- En los lotes existentes que no se hayan desarrollado constructivamente, se permitirá su utilización mediante la aprobación de la respectiva licencia y acorde con los usos del suelo. Sólo podrán desarrollarse parqueaderos a nivel, depósitos o industrias. Estas actuaciones serán en primer piso, con áreas construidas que no superen el 10 % del área neta del lote, y sin sobrepasar cuatro metros (4,00 m) de altura. Además, deben cumplir con las cesiones públicas y áreas libres privadas.
- En lotes con uso industrial se podrán hacer las modificaciones y ampliaciones sin límite de área, siempre y cuando estas obras, se requieran para el mejor funcionamiento, sin generar nuevas destinaciones ni sobrepasar los aprovechamientos permitidos.
- Se podrán construir nuevos equipamientos básicos de Primer Orden o General, bien sean de iniciativa pública o privada.

Para los polígonos con tratamiento de Desarrollo, sólo se permiten reparaciones locativas.

En el marco de la revisión y ajuste de mediano plazo del POT, se ha identificado la necesidad de implementar nuevas modalidades de renovación definidas en el Decreto Nacional 1232 de 2020. Por lo tanto, se debe ajustar la redacción del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014, con el objetivo de precisar los aprovechamientos transitorios permitidos, de acuerdo con cada modalidad de Renovación Urbana.

Por otra parte, se considera pertinente incluir que, en caso de desarrollar nuevas edificaciones para equipamientos básicos de orden general, se aplicará la norma establecida en la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas para el polígono donde se localice.

Finalmente, se debe ajustar la redacción del artículo, ya que este hace alusión al Decreto 1469 de 2010, el cual fue compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Aprovechamiento transitorio de los lotes del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-157. Revisión respecto al aprovechamiento transitorio de los lotes del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.8. Aprovechamiento transitorio de los lotes del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	291 - Aprovechamiento transitorio de los lotes del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado.
Mapa protocolizado	Mapa 13 – Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado Mapa 23 – Usos Generales del Suelo Urbano
Motivo de revisión	Los artículos 254 y 291 del Acuerdo 48 de 2014 se retoman su título el Aprovechamiento Transitorio del espacio público proyectado. Además, el artículo 291 define dichos aprovechamientos sin considerar los criterios a implementar en predio con edificaciones existentes.
Necesidad de ajuste	Precisar los criterios para la implementación de aprovechamiento transitorios en los predios destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado, tanto en suelo urbano como rural, y considerando las condiciones de las edificaciones existentes.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De conformidad con lo establecido en el DTS de POT Tomo IVb, así como en el artículo 291 del Acuerdo 48 de 2014, los predios destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado tendrán unos aprovechamientos transitorios, en articulación con lo definido en el artículo 254 —Usos y aprovechamientos transitorios de los inmuebles del espacio público proyectado 0151—.

Estos aprovechamientos están dados en función de la altura y área máxima desarrollable para lotes con áreas inferiores a 2.000 m^2, la cual es de un piso, y un área construida de 200 m^2. Para lotes con áreas superiores a 2.000 m^2 se define solo un índice de ocupación del 10 % y límite de un piso de altura.

De acuerdo con lo anterior, se identifican varios aspectos a revisar:

- El nombre del artículo 254 debe ser ajustado, ya que este está relacionado con las actividades transitorias permitidas, y no con los aprovechamientos. Este último aspecto es definido desde el artículo 291. Por lo tanto, se debe ajustar el nombre del artículo 254, de tal manera que guarde una coherencia con el artículo 291.

- Los aprovechamientos transitorios están diseñados para ser implementados en predios urbanos y rurales que no cuentan con edificaciones existentes o que, en caso de optar por un proceso de transformación sujeto a licencia, se desarrollen parqueaderos, ferias artesanales y afines, viveros y actividades de comercio y servicios permitidos aplicando el correspondiente PAU, siempre que no impliquen construcciones permanentes y con materiales que puedan ser removibles.
  Es importante aclarar que los predios con áreas menores a 2.000 m^2 que cuenten con edificaciones existentes menores a 200 m^2 construidos, podrán desarrollar la actividad transitoria permitida en el artículo 254, sin superar este tope de área máxima, ni la altura de 1 piso en el nuevo desarrollo.
  Para predios con áreas superiores a 2.000 m^2 y que cuenten con edificaciones existentes con un índice de ocupación menor al 10% del área del predio, podrán implementar la actividad transitoria permitida en el artículo 254, sin superar este tope de ocupación, ni la altura de 1 piso en el nuevo desarrollo.
  Lo anterior, considerando que estas actividades transitorias deberán ser compatibles con las actividades existentes, de conformidad con lo establecido en el Plan.

Polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-158. Revisión respecto a los polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.9. Polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo).
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	292 - Polígonos receptores de derechos de construcción y desarrollo. 293 - Cálculo de los aprovechamientos y de las obligaciones y áreas de cesión pública en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción. 294 - Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.
Mapa protocolizado	Mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo Mapa 30. Zonas Generadoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo
Motivo de revisión	Polígonos receptores definidos con base en criterios previos que no necesitan actualizar los resultados recientes del estudio de capacidad de soporte y las nuevas estrategias del Desarrollo orientado al Transporte.

Necesidad de ajuste	Actualizar la delimitación de los polígonos receptores, articulándolos con la capacidad de soporte y el índice de Relación de soporte actualizado por el DAP y EAFIT, y con las estrategias de los corredores DOT.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No Aplica
Anexo	No Aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Desde el DTS del POT Tomo IVb se reconoce la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, expresados en metros cuadrados y densidad, únicamente en los polígonos definidos en el Mapa Protocolizado de Zonas Receptoras y en la Tabla de Aprovechamientos adicionales. Además, define que la densidad tope, incluyendo aprovechamientos adicionales, solo puede alcanzarse mediante la compra o transferencia de derechos, estos últimos provenientes de compensaciones patrimoniales o ambientales, en transacciones mediadas por la hoy Administración Distrital.

Se resalta que los polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción fueron definidos por su capacidad de soporte, ventajas de localización cerca de sistemas de transporte masivo, y condiciones específicas en sectores de renovación y consolidación con índices de construcción inferiores a los del Acuerdo 46 de 2006.

También define que la venta no puede realizarse de manera independiente entre densidad e índice de construcción, aunque no es obligatorio usar la densidad adquirida, pudiendo destinar los metros cuadrados adicionales a otros usos permitidos. Adicionalmente, los corredores de alta intensidad definidos en el Plano de usos del suelo urbano, aunque no estén en polígonos receptores, podrán acceder a un índice de construcción adicional de 0.20 mediante compra de derechos, sin que ello implique incremento de densidad.

El cálculo de los aprovechamientos y cesiones en estos polígonos resulta de sumar los valores base y adicionales de densidad e índice de construcción, con posibilidad de aproximar los decimales al número entero superior. La edificabilidad adquirida podrá destinarse a usos permitidos en el predio, respetando intensidades y proporciones establecidas. El valor a pagar por derechos adicionales se fija en la tabla de aprovechamientos adicionales y se liquida, en el caso residencial, por número de habitantes por vivienda y, en otros usos, por los metros cuadrados adicionales a construir. La suma de metros y viviendas adicionales no podrá superar el tope máximo de edificabilidad ni la densidad máxima definida.

A partir de la premisa de que los polígonos definidos para la venta de derechos de construcción fueron delimitados en función de su capacidad de soporte, sus ventajas de localización en torno a sistemas de transporte masivo y sus condiciones específicas en áreas de renovación y consolidación, se identifica la necesidad de articular las disposiciones vigentes sobre zonas receptoras de derechos adicionales con la implementación de los corredores de Desarrollo Orientado al Transporte —DOT— como ejes estratégicos en concordancia con los principios de sostenibilidad y accesibilidad.

Asimismo, dicha articulación debe sustentarse en los resultados del estudio de capacidad de soporte, el cual define las condiciones ambientales, urbanísticas y de infraestructura de servicios públicos que permiten soportar de manera adecuada mayores niveles de densidad y edificabilidad para estos polígonos.

Altura de las edificaciones

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-159. Revisión respecto a las alturas de las edificaciones.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.11 – Altura de las edificaciones
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	295 – Altura de las edificaciones 269 – Áreas con restricción de alturas
Mapa protocolizado	Mapa 28 – Altura Normativa
Motivo de revisión	Imprecisión de la asignación de las alturas máximas permitidas en algunos polígonos CN4
Necesidad de ajuste	Articular y validar las alturas máximas definidas en el artículo 295 del POT con las disposiciones de alturas aplicables a los polígonos CN4 y con lo establecido en la Resolución 202250098675 de 2022, interpretativa del Decreto Municipal 266 de 2006.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Decreto Municipal 266 de 2006.
Asuntos jurídicos	Resolución 202250098675 de 2022
Anexo	No Aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Las determinantes para los polígonos con edificabilidad en altura se establecen tanto en el DTS de formulación, tomo IVb, como en el artículo 295 del POT, donde la altura de las edificaciones se define según los polígonos de tratamiento de la Tabla de

Aprovechamientos y Cesiones Públicas, respetando los parámetros de áreas y frentes mínimos y las dimensiones de frentes para vivienda multifamiliar y proyectos mixtos en polígonos de consolidación y conservación, tal como se establece en el artículo 341 del POT. El nivel de referencia 0:0 se toma en terrenos planos como el acceso directo a la edificación y en terrenos inclinados como el punto más bajo de la construcción respecto al andén. Las edificaciones que superen cinco pisos o 17 metros deberán cumplir con retiros mínimos frente a vías y linderos.

Respecto a la altura máxima, se define que un piso residencial tiene un máximo de 3,5 m; para usos comerciales, de servicios y dotacional, 5 m; y para uso industrial, 6 m, contabilizando mansardas, mezanines y áreas a doble altura dentro del índice de construcción. Sótanos y semisótanos no se consideran para la altura, salvo que superen 1,50 m respecto al nivel 0:0. La Subzona Centro Tradicional establece una altura mínima de tres pisos para obras nuevas, reconociendo edificaciones existentes menores si cumplen normas técnicas. Los lotes iguales o mayores a 2.000 m² pueden aumentar hasta cinco pisos su altura, cumpliendo densidad máxima, áreas y frentes mínimos. Asimismo, existen restricciones de altura en zonas de influencia del Aeropuerto Olaya Herrera, helipuertos, sistemas de transporte por cable y áreas patrimoniales, así como normas diferenciales en polígonos de consolidación nivel 4.

Finalmente, respecto a las áreas con restricción de alturas, establece que, en los polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 4 se aplica la norma diferencial de alturas definida en las fichas normativas del Anexo 5 del Acuerdo, garantizando su coherencia con las disposiciones de las tablas denominadas “Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación” y “Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación”

En la etapa de seguimiento y evaluación del POT, se identificaron necesidades de ajuste sobre las fichas normativas para los polígonos de Consolidación Nivel 4, las cuales fueron resueltas en su mayoría en la Resolución 390 de 2015, la cual corrigió unas inconsistencias cartográficas del Anexo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial, en los polígonos Z1_CN4_1, Z1_CN4_3, Z2_CN4_14, Z2_CN4_15, Z3_CN4_4, Z3_CN4_5, Z3_ CN4_6, Z3_CN4_7, Z3_CN4_8, Z4_CN4_12, Z4_CN4_13, Z4_CN4_18, Z5_CN4_9, Z6_CN4_10, Z6_CN4_11, SC_CN4_16 y SA_CN4_17 y Z1_CN4_2.

Posterior a esta resolución, se identificaron y documentaron en las fichas del módulo sePOT 141 y 206 inconsistencias en el polígono Z4_CN4_12, particularmente en el Anexo 5 “Áreas con restricción de alturas —Ficha Polígonos CN4 Z4_CN4_12—”. En dicho anexo no resulta clara la nota que define la altura base permitida (10 pisos) y el máximo aprovechable mediante la compra de derechos de construcción —12 pisos—.

Esta inconsistencia se refleja en una contradicción entre la ficha del Anexo 5 y el Plano 29 del POT. Mientras la ficha limita la adquisición de derechos adicionales únicamente a algunos lotes con aprovechamiento máximo de 12 pisos, el plano protocolizado con el POT No. 29 señala la totalidad del polígono como zona receptora de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Lo anterior evidencia la necesidad de un ajuste normativo y cartográfico que unifique los criterios de aplicación.

Adicionalmente, a partir de lo definido en la Variable sobre los aprovechamientos en los polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 3, donde las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso se reconocen como normas de superior jerarquía, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, y se establece la incorporación de las regulaciones de los PEMP, se realizó la revisión del estado actual de estos polígonos, con el fin de identificar aquellos que cuentan con un PEMP formulado, lo que implica la actualización de las disposiciones establecidas en el artículo 280.

Así mismo, mediante la Resolución 202250098675 de 2022 se adopta la Guía Interactiva para la aplicación del Decreto Municipal 266 de 2006, la cual se desarrolla a fondo en el apartado Variables para la asignación de Aprovechamientos y Obligaciones, en la variable **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**; la cual interpreta los pisos máximos p ermitidos en altura según los 13 sectores definidos por la Aromática civil y permite identificar las zonas que pueden o no superar las alturas en superficies limitadoras de obstáculos ante la Aeronáutica Civil.

Por lo anterior, se identifica la necesidad de precisar sobre las fichas de los polígonos de Consolidación Nivel 4 en el anexo 5, si la opción de compra de derechos de construcción en estos polígonos corresponde a predios específicos o al polígono completo. Claridad que deberá reflejarse directamente en el mapa 29, aclarando que únicamente es posible la compra de derechos de construcción en los lotes definidos, ya que fue esta la intención en el desarrollo del articulado, considerando las condiciones diferenciales al interior de cada polígono.

Asimismo, se requiere verificar y ajustar la precisión cartográfica relacionada con las alturas de algunos polígonos de Consolidación Nivel 4 establecidas en la Resolución 390 de 2015, así como validar y precisar las disposiciones que definen las alturas permitidas para las edificaciones en los polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 3.

De los aprovechamientos y la intensidad de usos

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-160. Revisión respecto a los aprovechamientos y la intensidad de usos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.6.12 – De los aprovechamientos y la intensidad de usos
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	297 – De los aprovechamientos y la intensidad de usos 298 – Actividades anexas a la vivienda 299 – Locales en Áreas de Baja Mixtura en polígonos de Renovación y Desarrollo 300 – Locales en áreas de Baja Mixtura en polígonos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral. 301 – Locales en Áreas y corredores de Media Mixtura. 302 – Locales en Áreas y corredores de Alta Mixtura.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	La norma urbanística asociada a las posibilidades de edificabilidad debe ser coherente con la proporción las actividades residenciales y otros usos que es posible desarrollar en cada área de mixtura o actividad y de acuerdo a la tipología del tratamiento. Se ha identificado dificultades en la interpretación de estas proporciones en los polígonos de Consolidación y Conservación, motivo por el cual se requiere del diagnóstico de dicha coherencia entre la edificabilidad y las intensidades uso posibles.
Necesidad de ajuste	Precisar las intensidades de uso posibles, así como los requerimientos para el desarrollo de actividades asociadas a la vivienda y de los locales, por área de actividad y polígono de tratamiento.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	(No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir del DTS de Formulación – Tomo IVb–, y del artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014, se define que la intensidad de los usos del suelo se asigna de forma diferencial y según el tipo de tratamiento urbano. Lo anterior, teniendo en cuenta la estructura predial y las capacidades volumétricas y funcionales de cada sector, tal y como se describe a continuación.

- En las áreas donde se admitan actividades diferentes al uso residencial: los proyectos mixtos deberán respetar la densidad máxima de vivienda permitida según el área del lote o polígono, así como los índices de construcción, alturas, ocupación y retiros, sin exceder los aprovechamientos definidos.
- En el tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo se definen intensidades de usos en porcentajes mínimos y máximos que podrán destinarse, tanto al residencial como otros usos.

- En los tratamientos de Consolidación y Conservación y Mejoramiento Integral se establecen normas específicas según la categoría de mixtura. En baja mixtura, no se permiten proyectos con el 100 % del área destinada a usos distintos de la vivienda; en media mixtura, cuando el proyecto no es mixto, los usos diferentes a la vivienda se limitan a dos pisos en lotes menores de 2.000 m², y en lotes mayores, hasta un 30 % del índice de construcción o hasta el 50 % del índice asignado al polígono, según corresponda; en alta mixtura, se permite destinar todo el aprovechamiento a otros usos, respetando siempre los topes de altura o índice establecidos.
- En los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3: sujetos a PLRU, la intensidad de uso será determinada por dicho instrumento, o un Macroproyecto. Mientras no se adopte, se aplicarán los rangos de intensidad del tratamiento de Consolidación.
- Los proyectos de VIP: con reasentamiento en sitio, deberán seguir lo indicado en el numeral correspondiente a las unidades económicas en desarrollos de VIP.
- Si el instrumento de planificación permite una intensidad mayor, deberá establecer el número máximo de destinaciones sin superar 500 m² en otros usos para lotes mayores a 2.000 m².

De acuerdo con lo establecido en el DTS del POT Tomo IVb, así como en los artículos 297 al 302 del Acuerdo 48 de 2014, las intensidades uso son una apuesta frente a la concreción del modelo de ocupación de la ciudad, así como de los propósitos de los tratamientos urbanos. En este sentido, se considera relevante evaluar el contenido de los mismo, de tal manera que se garantice la eficiencia en la aplicación normativa.

Una vez realizada dicha evaluación, se identifican los siguientes aspectos a evaluar:

Sobre la duplicidad de información:

- El artículo 297 define la proporción de usos diferentes a la vivienda en baja mixtura, en función del área de los predios y del número de locales y área de los locales posibles. Esta misma información se presenta en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 300 —Locales en áreas de Baja Mixtura en polígonos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral—, lo cual se considera redundante.
  Se identifica entonces la necesidad de realizar un ajuste, de tal manera que los criterios sobre la proporción de actividad residencial y otros usos en baja mixtura se defina en la tabla del artículo 297, y que el contenido de los artículos 299 y 300 se unifiquen en uno sólo, denominado “Locales en Áreas de Baja Mixtura”.
  Este artículo puede desarrollar la información en dos grupos: el primero podrá retomar los aspectos normativos generales y adicionales a los ya descritos en la tabla del artículo 297, y que apliquen a cualquier tipo de tratamiento —por ejemplo,

frente mínimo de los locales, actividades permitidas, tratamiento de los antejardines y los componentes de la vía frente a los locales—. El segundo grupo podrá desagrega los criterios específicos y adicionales aplicables a cada tipo de tratamiento —por ejemplo, el acceso del local independiente a la vivienda y directo desde la vía pública en polígonos de Renovación y Desarrollo—.

- El artículo 297 define la proporción de usos diferentes a la vivienda en alta mixtura, en función de las centralidades y del número pisos a ocupar. Esta misma información se presenta en el numeral 4 del artículo 302 — Locales en Áreas y corredores de Alta Mixtura—, lo cual se considera redundante. Por lo tanto, se identifica la necesidad de ajustar la redacción, con el fin de evitar la duplicidad de información.
- El artículo 297 define que *"En la categoría de uso de baja mixtura no se permitirán proyectos con intensidad de uso del 100% en usos diferentes a la vivienda"*, texto que también se repite en el artículo 300. En este sentido, se sugiere eliminar este texto del artículo 300.
- Posterior a la tabla que contiene los criterios de intensidad de usos del suelo para los tratamientos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral — artículo 297— se identifican textos que repiten los criterios ya definidos en dicha tabla. En consecuencia, se requiere depurara esta información, con el fin de facilitar la implementación y lectura del Plan.
- En la tabla que contiene los criterios de intensidad de usos del suelo para los tratamientos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral — artículo 297—, se define que los locales en áreas y corredores de media mixtura no podrá ser inferior a 9.00 m^2. Sin embargo, el artículo 301 — Locales en Áreas y corredores de Media Mixtura— define que el área mínima de los locales es de 18.00 m^2 en cualquier tipo de tratamiento urbanístico. Este criterio se debe ajustar y homogenizar en el artículo 301 y eliminar de la tabla del artículo 297, con el fin de evitar la duplicidad de información.

Desde los criterios de proporcionalidad de la actividad residencial y otros usos:

El artículo 297 define las intensidades de usos del suelo por tipologías de tratamiento, en donde la Renovación Urbana y el Desarrollo se acogen a porcentajes máximos y mínimos de actividad residencial y otros usos, de acuerdo al área de mixtura donde se encuentre el área a desarrollar.

Los tratamientos de Conservación, Consolidación y Mejoramiento Integral están cobijados por criterios de proporción de actividad residencial y otros usos, en función de los porcentajes máximos sobre el índice de construcción, del área de los predios, el número máximo de locales, el área mínima y máxima de los locales, el número de pisos y la

localización de las centralidades. Esta situación, dificulta la aplicación normativa, en tanto que se requiere del entendimiento de múltiples variables para garantizar el cumplimiento de todos estos criterios.

Además, se realizó el diagnóstico frente a la coherencia y articulación de todos estos criterios. Este ejercicio parte del análisis a escala de lote, de acuerdo al siguiente procedimiento:

- Se consolida el listado de los lotes en suelo urbano con sus respectivos CBML registrados en la base de datos jurídica de Catastro con corte a 2023, y de identifican los tipos de actividad registrados en cada lote, clasificándolos en residencial y otros usos.
- Se identifica el área construida asociada a cada tipo de actividad —residencial u otros usos—en cada lote, y el área total construida, con el fin de determinar el porcentaje destinado a cada actividad.
- La proporcionalidad de estos porcentajes es contrastada con los criterios establecidos en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014, con el fin de identificar, de acuerdo con al área de mixtura y al tipo de polígono de tratamiento donde se localiza cada lote, los siguientes aspectos:
    - Cumple el criterio de intensidad de uso.
    - No cumple: debido a que el porcentaje destinado al uso residencial es superior al límite máximo.
    - No cumple: debido a que el porcentaje destinado al uso residencial es inferior al límite mínimo.

A partir de este diagnóstico, se obtienen los siguientes resultados.

En polígonos de Renovación:

Para este tipo de tratamiento se identificó que el 12 % de los lotes cumplen con los criterios de intensidad de uso residencial. El 31 % de los lotes no cumplen con los criterios de intensidad de uso, ya que el porcentaje destinado a la vivienda es inferior al límite mínimo establecido según la mixtura. El 43 % de los lotes no cumple con los criterios de intensidad de uso, ya que el porcentaje destinado a la vivienda es superior al límite máximo establecido según la mixtura. El 14 % de los lotes restantes no fueron evaluados, ya que están destinados a espacios públicos, equipamientos o vías, o no se cuenta con el dato de área construida.

Figura 2-179. Intensidad de usos en los polígonos de Renovación Urbana a escala de lotes

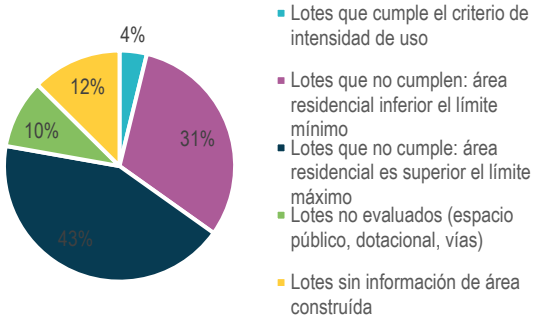
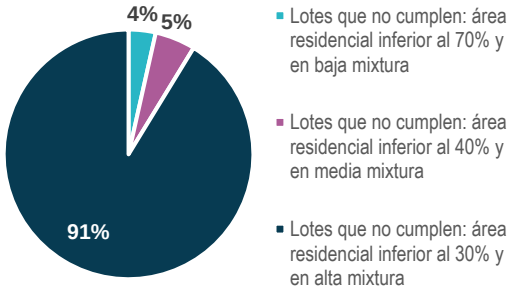


Figura 2-180. Lotes cuya área residencial es inferior al mínimo normativo en los polígonos de Renovación Urbana



Fuente: Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

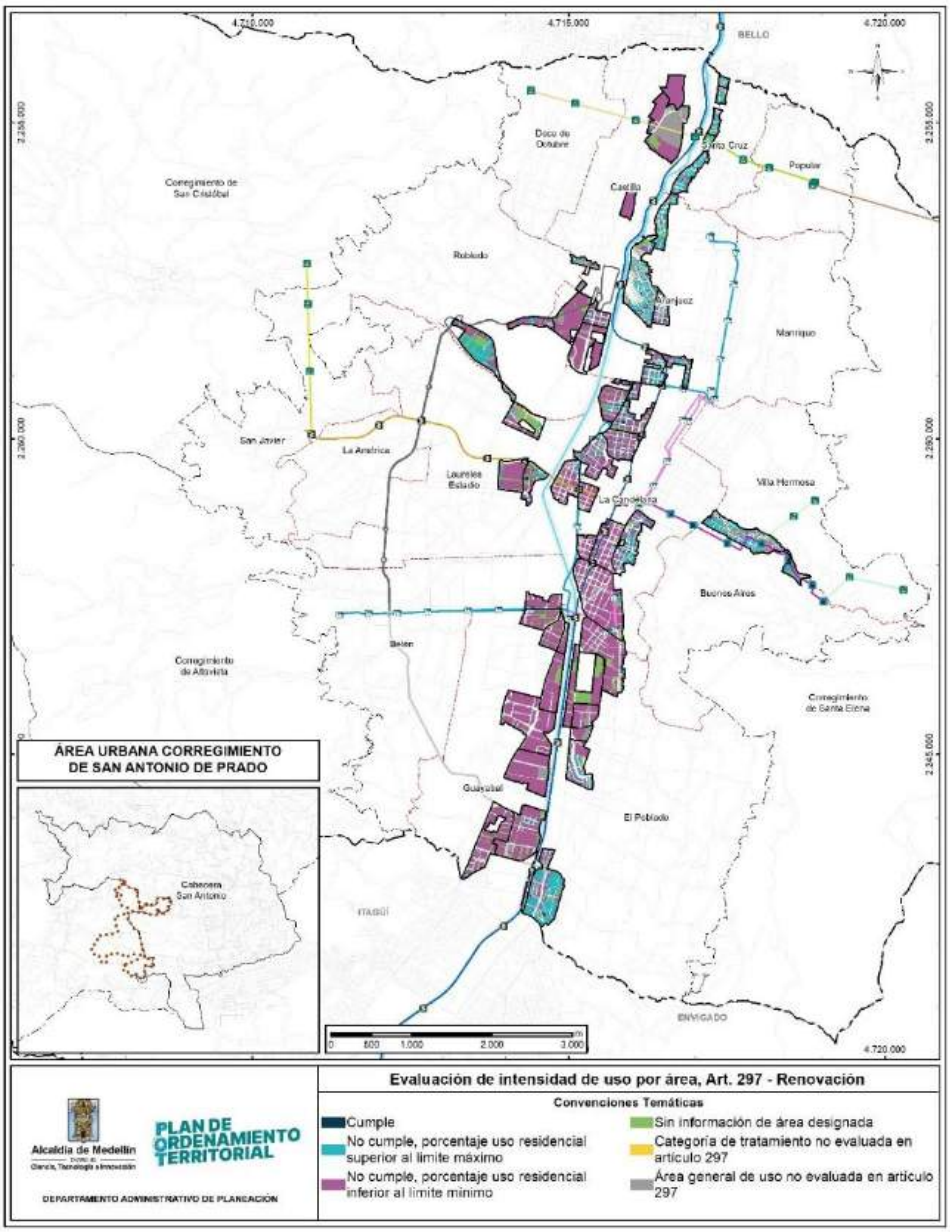
En línea con lo anterior, se evidencia que las intensidades de uso propuestas para la Renovación Urbana aún no se concretan, puesto que el nivel de ejecución de los Planes Parciales es bajo y, por lo tanto, no se están desarrollando proyectos que ofrezcan la mezcla proyectada entre el uso residencial, el comercio, los servicios y la industria.

Al realizar un análisis de conteo de los lotes localizados en la Renovación Urbana cuya **área construida destinada al uso residencial es inferior al límite mínimo establecido** en el artículo 297 del Acuerdo 48 e 2018, se obtienen los siguientes resultados:

- Lotes ubicados en áreas de baja mixtura – mínimo el 70 % sobre el I.C para uso residencial: 4 % de los lotes
- Lotes ubicad os en áreas de media mixtura – mínimo el 40 % sobre el I.C para uso residencial: 5% de los lotes
- Lotes ubicados en áreas de alta mixtura – mínimo el 30 % sobre el I.C para uso residencial: 91 % de los lotes.

Lo anterior refleja también la permanencia de actividades comerciales, de servicio e industria en la alta mixtura de la Renovación Urbana, en donde aún no se desarrolla una transformación equilibrada con la existencia de la vivienda.

Figura 2-181 . Intensidad de usos en los polígonos de Renovación Urbana a razón del área construida de los lotes



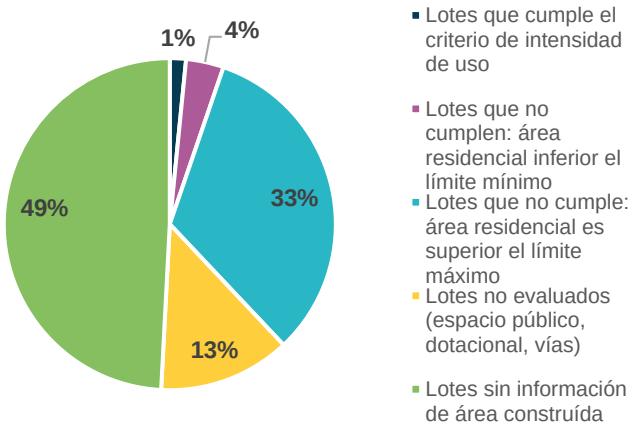
Fuente: Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

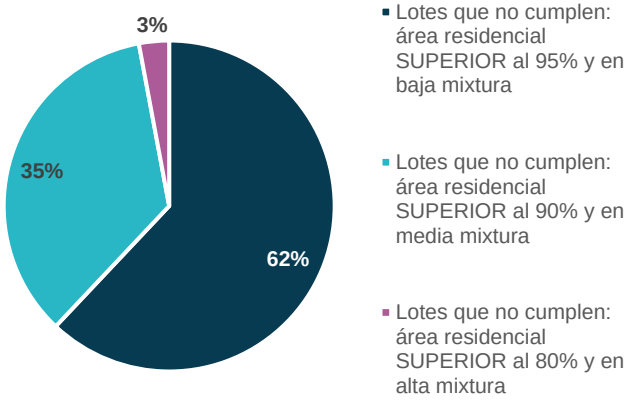
En polígonos de Desarrollo:

Para este tipo de tratamiento se identificó que sólo el 1 % de los lotes cumplen con los criterios de intensidad de uso residencial. El 4 % de los lotes no cumplen con los criterios de intensidad de uso, ya que el porcentaje destinado a la vivienda es inferior al límite mínimo establecido según la mixtura. El 33 % de los lotes no cumple con los criterios de intensidad de uso, ya que el porcentaje destinado a la vivienda es superior al límite máximo establecido según la mixtura. El 13 % de los lotes restantes no fueron evaluados, ya que están destinados a espacios públicos, equipamientos o vías y casi la mitad de los lotes —el 49 %— no se cuenta con el dato de área construida.

A nivel de detalle, se registraron 374 lotes localizados en polígonos de desarrollo en suelo urbano y de expansión, cuya área construida supera el límite máximo para usos residencial, de acuerdo en el área de mixtura donde se localicen. A partir de esta lectura, se identificó que el 33 % de los lotes se localizan en suelo de expansión y el 62% se ubican en baja mixtura. Esta situación indica un proceso de desarrollo informal en el suelo de expansión, así como la falta de ejecución de los planes parciales asociados a estos polígonos.

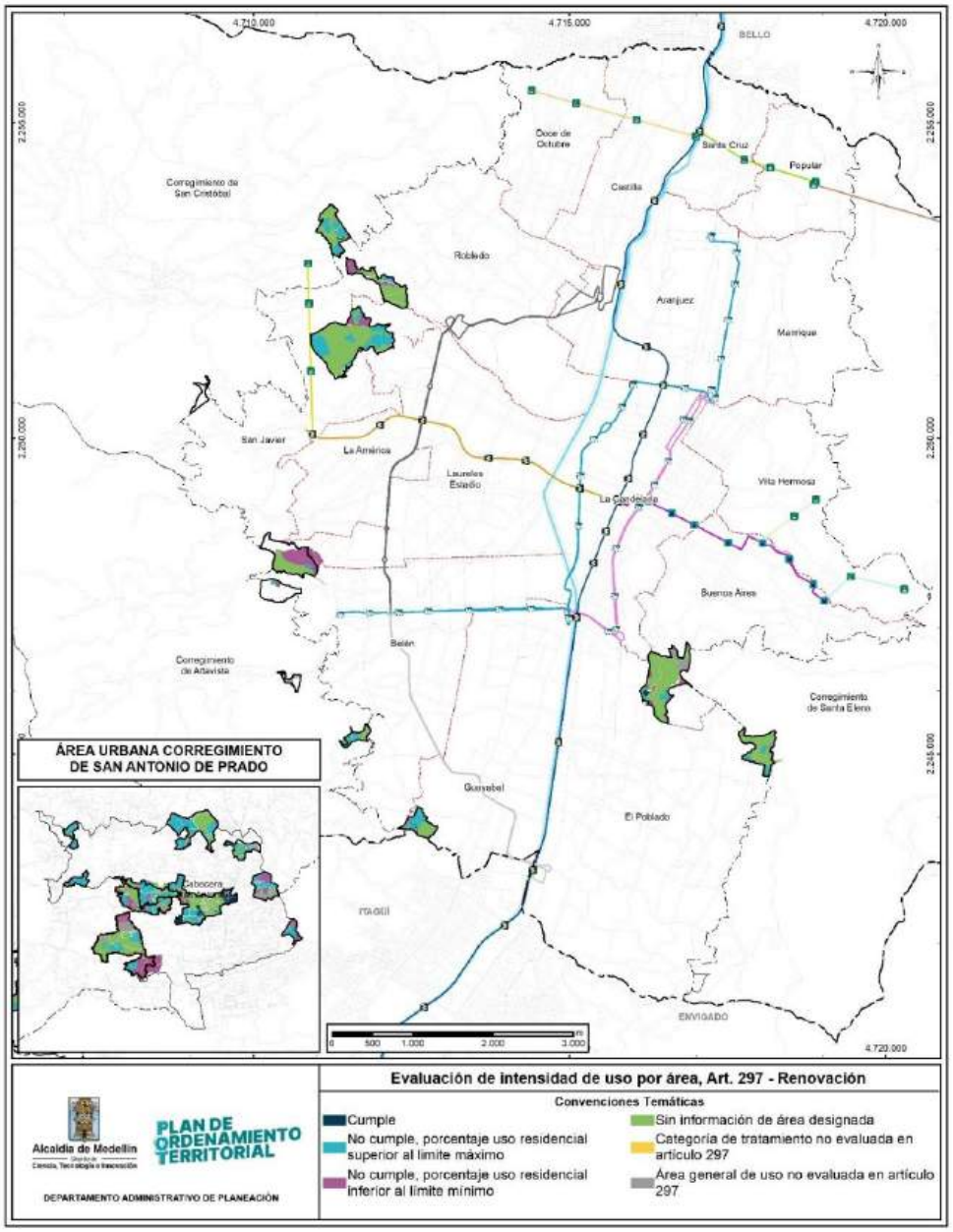
Figura 2-182. Intensidad de usos en los polígonos de Desarrollo en suelo urbano y de expansión a escala de lotes





Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-183. Intensidad de usos en los polígonos de Desarrollo a razón del área construida de los lotes

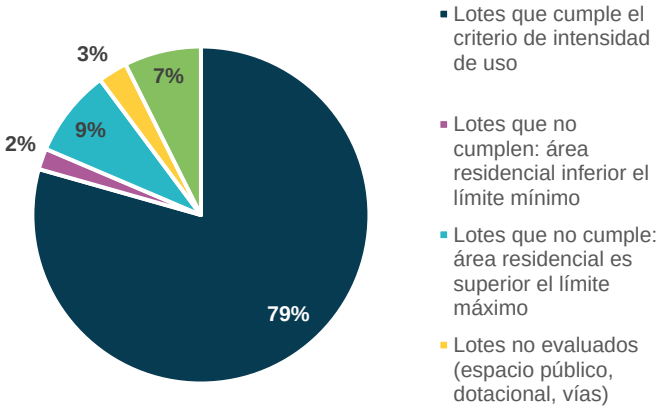


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En polígonos de Consolidación y Conservación:

A diferencia de los tratamientos de Renovación y Desarrollo, el tratamiento de **Consolidación registra que el 79 % de los lotes cumplen con los criterios de intensidad de uso residencial**. El 2 % de los lotes no cumplen con los criterios de intensidad de uso, ya que el porcentaje destinado a la vivienda es inferior al límite mínimo establecido según la mixtura. El 9 % de los lotes no cumple con los criterios de intensidad de uso, ya que el porcentaje destinado a la vivienda es superior al límite máximo establecido según la mixtura. El 7 % de los lotes restantes no fueron evaluados, ya que están destinados a espacios públicos, equipamientos o vías y el 3 % no se cuenta con el dato de área construida.

Figura 2-184. Intensidad de usos en los polígonos de Consolidación en a escala de lote



Para el tratamiento de **Conservación** se identificó que el **37 % de los lotes cumplen con los criterios de intensidad de uso residencial**. El 1 % de los lotes cuya área es destinada a la vivienda es inferior al límite mínimo establecido según la mixtura. El 39 % de los lotes no cumple con los criterios de intensidad de uso, ya que el porcentaje destinado a la vivienda es superior al límite máximo establecido según la mixtura. El 23 % de los lotes restantes no fueron evaluados, ya que están destinados a espacios públicos, equipamientos o vías o no se cuenta con el dato de área construida.

Figura 2-185. Intensidad de usos en los polígonos de Conservación en a escala de lotes

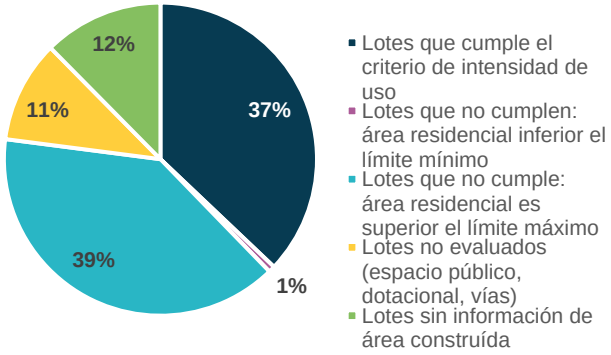
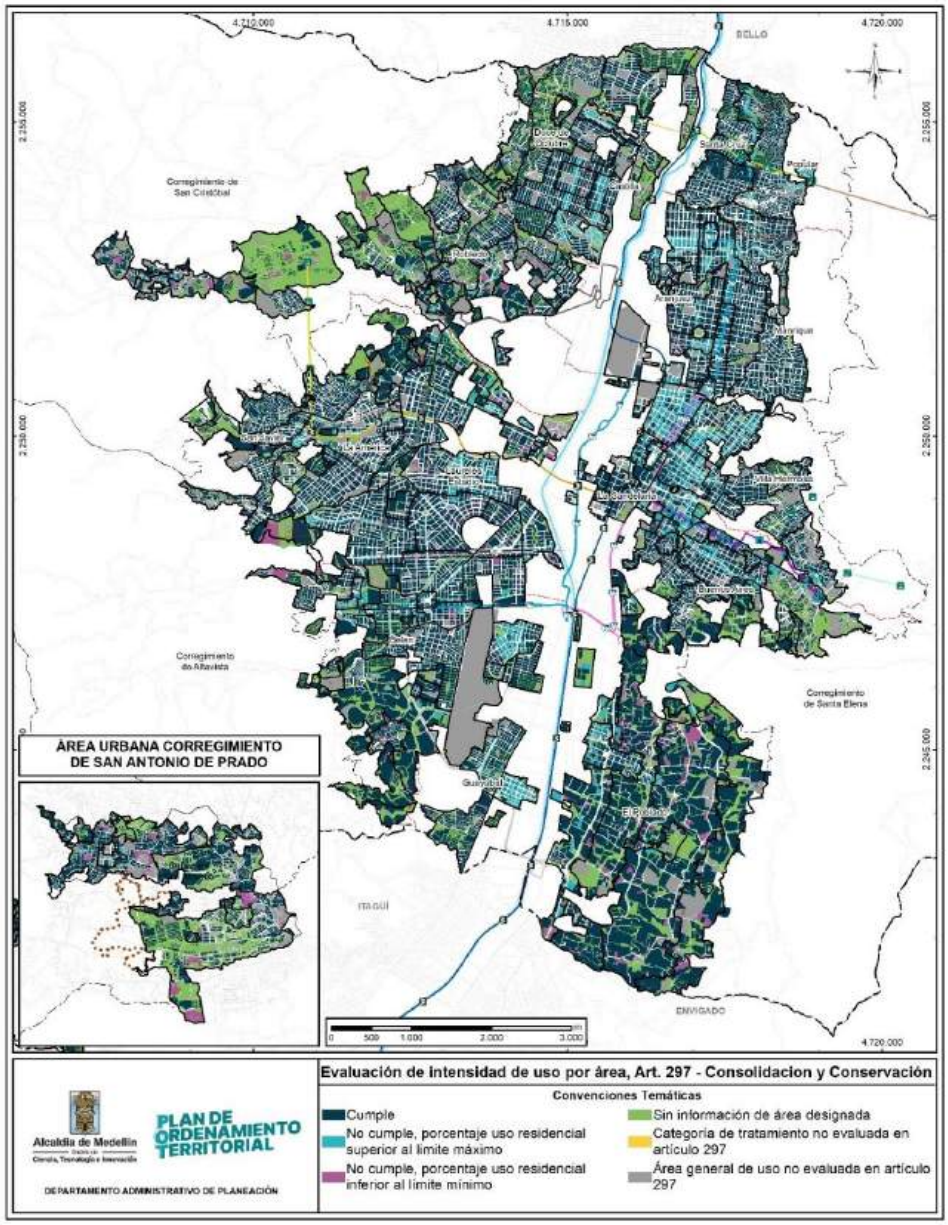


Figura 2-186. Intensidad de usos en los polígonos de Consolidación y Conservación a razón del área construida de los lotes



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir del análisis presentado anteriormente, es posible concluir que las intensidades de uso para la construcción de viviendas y otros usos son coherentes con los propósitos y criterios establecidos desde el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014. Es decir, que se identifica una mezcla de usos mucho más equilibrada en el tratamiento de Consolidación que en los tratamientos de Renovación, Desarrollo y Conservación.

Sin embargo, se realizó un ejercicio de aplicación normativa, con el objetivo de verificar la coherencia de los criterios de intensidad de usos establecidos para las áreas de baja mixtura localizadas en los polígonos de Conservación y Consolidación. Lo anterior, debido a que los criterios de intensidad para usos diferentes a la vivienda están dados en función del área de los predios y de los locales, y no en porcentajes mínimos y máximos sobre el índice de construcción, tal y como se establece para los demás tratamientos.

Para este ejercicio también se retoman los índices de construcción de la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas —artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014—. Además, se retoma como criterio de evaluación, lo establecido en el DTS del POT Tomo IVb, página 391, en donde se define que *"(…) en las áreas residenciales las actividades no deben ocupar un área construida superior al 30% de la superficie construida total del vecindario (…)"*. A continuación, se describen los resultados.

Tabla 2-161. Evaluación de criterios - Intensidad de uso en baja mixtura en Consolidación y Conservación (Artículo 297)

Condiciones	Valor	Rango área de lote	Rango 1: Lotes de 0 – 500 m²		Rango 2: Lotes de 501 – 2.000 m²		Rango 3: Lotes mayores a 2.000 m²	
		Área desarrollable de lote	65*	500	501	2.000	2.001	1.113.594.200**
Consolidación								
IC mínimo Consolidación	0.6	Área máxima construida total m²	39	300	300,6	1.200	1.200,6	6.68.156.520
Área mínima de local para otros usos	9.0 m²	% mínimo destinado a otros usos	**23,1%**	**3.0%**	**3.0%**	**0.8%**	**0.7%**	**0.0%**
Área máxima de local para otros usos R1	50 m²	% máximo destinado a otros usos R1	**128,2%**	**16.7%**				
Área máxima de local para otros usos R2	200 m²	% máximo destinado a otros usos R2			**66,5%**	**16,7%**		
Área máxima de local para otros usos R3	500 m²	% máximo destinado a					**41.6%**	**0.0%**

		otros usos R3						
Conservación								
IC mínimo Conservación C2	3.4	Área máxima construida total m2	221	1.700	1.703	6.800	6.803	3.786.220.280
Área mínima de local para otros usos	9.0 m²	% mínimo destinado a otros usos	**4.1%**	**0.5%**	**0.5%**	**0.1%**	**0.1%**	**0.0%**
Área máxima de local para otros usos R1	50 m²	% máximo destinado a otros usos R1	**22.6%**	**2.9%**				
Área máxima de local para otros usos R2	200 m²	% máximo destinado a otros usos R2			**11.7%**	**2.9%**		
Área máxima de local para otros usos R3	500 m²	% máximo destinado a otros usos R3					**7.3%**	**0.0%**
Consolidación y Conservación								
IC máximo CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN	5	Área máxima construida total m2	325	2.500	2.505	5.010.000	10.005	5.567.971.000
Área mínima de local para otros usos	9.0 m²	% mínimo destinado a otros usos	**2.8%**	**0.4%**	**0.4%**	**0.0%**	**0.1%**	**0.0%**
Área máxima de local para otros usos R1	50 m²	% máximo destinado a otros usos R1	**15.4%**	**2.0%**				
Área máxima de local para otros usos R2	200 m²	% máximo destinado a otros usos R2			**8.0%**	**0.0%**		
Área máxima de local para otros usos R3	500 m²	% máximo destinado a otros usos R3					**5.0%**	**0.0%**

Supera el 100% de la edificabilidad.
Supera el 30% de la edificabilidad máxima propuesto en el DTS del POT tomo IVb.
Es inferior a los porcentajes (20% y 30%) propuestos en el DTS del POT Tomo IVb.

** Se requiere 65 m² teniendo en cuenta que el mínimo índice de construcción es 0.6, para garantizar las áreas mínimas de vivienda (30 m²) y otros usos (9.0 m²)*

*** Área máxima de lote según base jurídica catastral 2024.*

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir del ejercicio anterior, es posible concluir que, al establecer las intensidades de usos diferentes a la vivienda en la baja mixtura de los polígonos de Consolidación en función de áreas y lotes y locales, se generan algunas contradicciones con los propósitos normativos. Por ejemplo, para un lote de 65 m^2, en donde el índice de construcción mínimo en la Consolidación es de 0.6, podrá desarrollar un área máxima construida de 39 m^2. En este lote ubicado en baja mixtura se permitiría el desarrollo de un local y de hasta 50 m^2. Este local representa el 128 % del área total del lote; es decir, que supera el 100% de la edificabilidad permitida.

En este sentido, la aplicación de este criterio de intensidad no se encuentra completamente armonizada con los aspectos normativos como el índice de construcción mínimo permitido para este tipo de tratamiento. Con el fin de facilitar la aplicación normativa, se identifica la necesidad de definir criterios de intensidad de uso para la Consolidación y la Conservación en función de los porcentajes máximos y mínimos permitidos para la actividad residencial y usos diferentes a la vivienda. De esta manera, se busca garantizar la eficiencia entre los criterios de intensidad y la tabla de aprovechamientos por tipología de tratamientos, así como la eficiencia y claridad en la implementación de los parámetros de edificabilidad.

En línea con lo anterior, se recomienda retomar el criterio definido en el DTS del POT Tomo IVb, en donde las áreas destinadas a usos diferentes a la vivienda en la baja mixtura de los polígonos de Consolidación y Conservación, no deberían superar el 30 % sobre el índice de construcción.

Los aspectos asociados a las áreas mínimas y máximas de los locales, entre otros aspectos de su edificabilidad y aspectos urbanísticos, podrán ser especificados en los artículos 299 al 302 del Acuerdo 48 de 2014, mediante los cuales se detallan los criterios a tener en cuenta para el desarrollo de locales en las diferentes áreas de mixtura y tipologías de tratamiento urbano.

Finalmente, se resalta la necesidad de especificar que las intensidades de uso definidas en el artículo 297 –De los aprovechamientos y la intensidad de usos– aplican para el uso residencial y para usos diferentes a la vivienda asociados al comercio, los servicios y la industria. Por lo tanto, el uso dotacional asociado a los equipamientos no se rige por los aprovechamientos y las intensidades de uso establecidas en el artículo 297. Este criterio puede ser incluido también en los artículos 283 —Aprovechamientos y obligaciones para Equipamientos— y 286 —Aplicación de los Aprovechamientos—.

Actividades anexas a la vivienda

A partir del DTS del POT Tomo IVb, así como de lo establecido en el artículo 298 del Acuerdo 48 de 2014, se define la reglamentación para las **actividades anexas a la vivienda,** indicando que deben hacer parte de la misma destinación, y que en primer piso

se permite una sola actividad por predio, sin desplazar la función residencial, siempre que dicha actividad cumpla con la normativa vigente y conserve la habitabilidad de la unidad básica de vivienda.

En línea con estos criterios, se ha identificado la necesidad de definir que es una actividad anexa a la vivienda y cuáles son las tipologías compatibles con la vivienda, de conformidad con los niveles de impacto que estas representen para el uso residencial, Esto se define, una vez se cuente con la formulación de las actividades permitidas en los diferentes usos generales del suelo urbano.

Además, se requiere especificar que estas actividades deben ser desarrolladas en primer piso o zócalo de la vivienda, y que el desarrollo de la actividad respetará siempre el área mínima definida para cada tipología de vivienda que se establezca en el proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT.

Aprovechamientos y usos transitorios en lotes con proyectos viales

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-162. Revisión respecto a los aprovechamientos y usos transitorios en lotes con proyectos viales.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	No aplica
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	No aplica
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Riesgos en la ejecución de la infraestructura vial proyectada, que afecta la consolidación del subsistema de movilidad y el Sistema Público y Colectivo.
Necesidad de ajuste	Implementar aprovechamientos transitorios y restricciones a desarrollos con RPH en lotes comprometidos con proyectos viales, garantizando la viabilidad de las obras y la gestión predial.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el momento en que se plantea un desarrollo urbanístico de un predio, se debe cumplir con las obligaciones establecidas para las cesiones de espacio público, equipamientos y vías. Sin embargo, actualmente, en los lotes que soliciten licencias de urbanización, que además se localice un proyecto vial que no se necesite para el acceso al lote y que el proyecto vial ocupe un porcentaje mayor al 30 % del área bruta del lote, el propietario no se encuentra obligado a ceder a título gratuito al Distrito las fajas del proyecto vial, dejando la totalidad del lote como área desarrollable (artículo 319). Esto implica que, en las fajas proyectadas para la ejecución del proyecto vial no tendrá restricción para construir edificaciones que a futuro inviabilicen la ejecución del proyecto vial, aspecto que va en detrimento del sistema público y colectivo.

En este sentido, bajo las condiciones actuales que plantea el artículo 319, en el caso de lotes menores a 2.000 m^2, se dificulta la concreción de los proyectos viales dado que no se establece una obligación vial, por lo cual se permite el desarrollo de lo que se solicite en la licencia sin ninguna restricción.

Por lo anterior, se sugiere implementar aprovechamientos transitorios en lotes comprometidos en un alto porcentaje por proyectos viales (porcentaje por establecer partiendo de lo establecido en el artículo 319 de vías obligadas), similares a los aprovechamientos transitorios establecidos para el espacio público proyectado, y se sugiere limitar los desarrollos que impliquen RPH, toda vez que a mayor número de propietarios se dificulta la adquisición predial.

2.2.4.3.8 Asignación de Obligaciones Urbanísticas

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-163.. Revisión respecto a la asignación de Obligaciones Urbanísticas.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7 – Asignación de obligaciones urbanísticas
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	303 – Clases de obligaciones urbanísticas 305 – Tipos de cesiones públicas
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Posterior a la adopción del Acuerdo 48 de 2014 se han adoptado nuevos marcos normativos que implican la revisión de la definición de las obligaciones urbanísticas, así como de los compromisos definidos en el Acuerdo 48 de 2014 en relación con el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones.

Necesidad de ajuste	Actualizar y precisar la definición de los tipos de obligaciones urbanísticas, así como de los compromisos definidos en el artículo 305 del Acuerdo 48 de 2014, en relación con el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con lo definido en el DTS del POT Tomo IVb, así como en los artículos 303 y 305 del Acuerdo 48 de 2014, definen los tipos de obligaciones, clasificados en tres grupos:

- **Áreas de cesión pública,** las cuales se clasifican en los siguientes grupos:
  - Las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales al interior del lote, así como las que se requieran para la vinculación a la malla urbana del inmueble a desarrollar.
  - Suelo destinado al espacio público de esparcimiento y encuentro.
  - Suelo apto para la dotación y construcción de equipamiento básico social y/o comunitario.
  - Construcción de equipamiento básico social y/o comunitario.
- **Áreas privadas de uso común** que garantizan la habitabilidad y funcionalidad al interior de las urbanizaciones o desarrollos constructivos, definidas así:
  - Vías peatonales y vehiculares privadas.
  - Suelo para áreas verdes privadas de uso común.
- Calificación de 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.

Es importante mencionar que el artículo 305 hace referencia al Decreto Nacional 1469 de 2010, el cual fue compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015. Además, este artículo incluye un parágrafo único que define un compromiso para el corto plazo del POT, relacionado con la actualización de la base de datos correspondiente a los pagos de obligaciones por concepto de áreas de cesión, el cual ya fue desarrollado

En este sentido, se requiere precisar que la norma vigente sobre obligaciones está compilada por el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como actualizar la redacción del parágrafo, en función del compromiso de la Administración de presentar el informe anual sobre el pago de obligaciones por concepto de área de cesión ante el Concejo Distrital. Lo anterior, ya que se entiende que el compromiso del mencionado inventario ya fue cumplido.

Por otra parte, se requiere precisar que los suelos a ceder para la construcción de equipamientos y la construcción de los mismos, se dará en función de los componentes de equipamientos básicos comunitarios y de asistencia social, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 96 del Acuerdo 48 de 2014.

Áreas de Cesión Pública

Generalidades de las áreas de cesión pública

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-164. Revisión respecto a las Generalidades de las áreas de cesión pública.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.1 – Generalidades de las áreas de cesión pública
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	305 – Tipos de cesiones públicas 306 – Áreas de cesión pública
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Inconsistencias normativas en artículos del POT, que no se articulan plenamente con la normativa ya adoptada por la Administración Distrital, lo que genera vacíos en la aplicación y dificulta la claridad en el cálculo, liquidación y cobro de estas obligaciones; además, no existen herramientas unificadas de seguimiento y monitoreo que permitan medir efectivamente el cumplimiento en suelo.
Necesidad de ajuste	Armonizar la redacción de los artículos 306, 513, 521 y 596 del POT con la normativa distrital vigente, garantizando seguridad jurídica y operatividad. Definir r herramientas unificadas de evaluación, seguimiento y georreferenciación que permitan categorizar los datos, construir indicadores y establecer líneas de base para mejorar la efectividad de las obligaciones urbanísticas y su aporte al modelo de ocupación.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con el DTS de Formulación Tomo IVb, se menciona que el Decreto 1469 de 2010, compilado mediante el Decreto 1077 de 2015, define a las actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión como procesos que deben cumplir con la obligación de destinar áreas de cesión pública para espacio público y equipamientos. Esto aplica en

subdivisiones, reloteos e integraciones de lotes, trasladando proporcionalmente las obligaciones del lote matriz o de acuerdo con el área resultante. La definición de estas áreas, así como la forma de entrega, se establece al otorgar las licencias de urbanización y construcción.

El cumplimiento puede realizarse mediante cesión en suelo dentro del proyecto, en otro lugar autorizado o a través de pago en dinero. Los terrenos destinados a parques, plazas, zonas verdes o equipamientos comunitarios son definidos por el Departamento Administrativo de Planeación, según los lineamientos definidos en el POT y su sistema de gestión. La Administración Distrital es la encargada de aprobar la destinación final de los suelos, garantizando que el desarrollo urbano aporte beneficios colectivos.

A partir de la implementación del POT, se ha desarrollado un seguimiento a la implementación de las determinantes establecidas para el desarrollo de las áreas de cesión pública para la generación de suelo o recursos, en función de la consolidación del espacio público de esparcimiento y encuentro ciudadano y los equipamientos colectivos. Lo anterior, con el fin de determinar la evolución y el impacto de este tipo de obligación en el desarrollo y transformación de la ciudad. Por lo tanto, se presenta a continuación un análisis general sobre la normativa aplicable a las áreas de cesión.

- *Pago de obligaciones urbanísticas en dinero por concepto de áreas de cesión pública de suelo para espacio público y equipamientos*

El artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014 define que *"(…) En desarrollos no sujetos a plan parcial, las obligaciones urbanísticas podrán cumplirse en el sitio, en otro sitio o en dinero (…)".* Así mismo, estableció en sus artículos 303, 306, 513, 521 y 596 que la Administración debía reglamentar el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas en dinero.

Con fundamento en estas disposiciones, se expidieron los Decretos Municipales 2167 de 2014 y 1152 de 2015. El primero con la finalidad de disponer de los recursos causados por el pago en dinero como compensación de cesiones urbanísticas, y el segundo para reglamentar el procedimiento de liquidación de obligaciones con pago en dinero antes y después de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014.

Posteriormente se adopta el Decreto 2502 de 2019*, "Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín, se derogan los Decretos Municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015' y se dictan otras disposiciones"*. Acto seguido, se adopta el Decreto 242 de 2021, el cual modifica parcialmente el Decreto 2502 de 2019.

A partir de la reglamentación adoptada en la vigencia de mediano plazo del POT se han ratificado las siguientes condiciones para la compensación en dinero en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas:

> *Luego de que el Curador Urbano realizare el cálculo correspondiente de las obligaciones, éstas sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad o cuando, en virtud de lo establecido en el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el Mapa 12 "Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado" y Mapa 13 "Subsistema de equipamientos colectivos" protocolizado en dicho Acuerdo.*
>
> *En concordancia con el numeral 1 del artículo 315 del Acuerdo 48 de 2014, la obligación de construcción de equipamiento básico social y/o comunitario, se podrá cumplir en dinero, cuando la cuantía de éste en forma individual no contribuya a la construcción de una edificación representativa para la ciudad o no sea autosuficiente respecto al servicio que debería prestar a la comunidad (Alcaldía de Medellín, 2019).*

Además, es importante mencionar que el artículo 32 del Decreto 2502 de 2019 que,

> *(…) Las áreas de cesión pública a cumplir en dinero se liquidarán según los valores determinados en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigentes al momento de la solicitud de liquidación. Igualmente, para la obligación de construcción de equipamiento se liquidará con base en la Resolución de la Subsecretaría de Catastro vigente al momento de la solicitud (…).*

En aquellos casos en donde se aprueba el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en dinero, se efectúa acto administrativo de liquidación por parte de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, cuyo proceso es trasladado a la Secretaría de Hacienda para efectuar el pago.

En este sentido, la cuantificación de los recursos en dinero provenientes del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en Medellín tiene como fuente la base de datos de las obligaciones facturadas y direccionamiento de estas suministrada por la Secretaría de Hacienda. Esta base de datos tiene constancia de las cifras facturadas desde 2015 y hasta 2023, y la construcción de la información se realiza por períodos con cortes de cada año.

El análisis de la evolución de este recaudo de obligaciones urbanísticas por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, así como para la construcción de equipamientos básicos sociales o comunitarios, se analiza entonces durante el período comprendido entre 2015 y 2023, evidenciando un comportamiento dinámico que alcanza un total de $220.827.245.907 a 2023. Además, se resalta un crecimiento notable en 2023, año en el cual se alcanzó un

recaudo total de $80.214.890.531 (ver la siguiente tabla y gráfico). Del monto total objeto de análisis, el 87 % proviene de aportes por concepto de suelo, mientras que el 13 % restante correspondió a los aportes destinados a la construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios, en concordancia con la distribución definida por la normativa vigente.

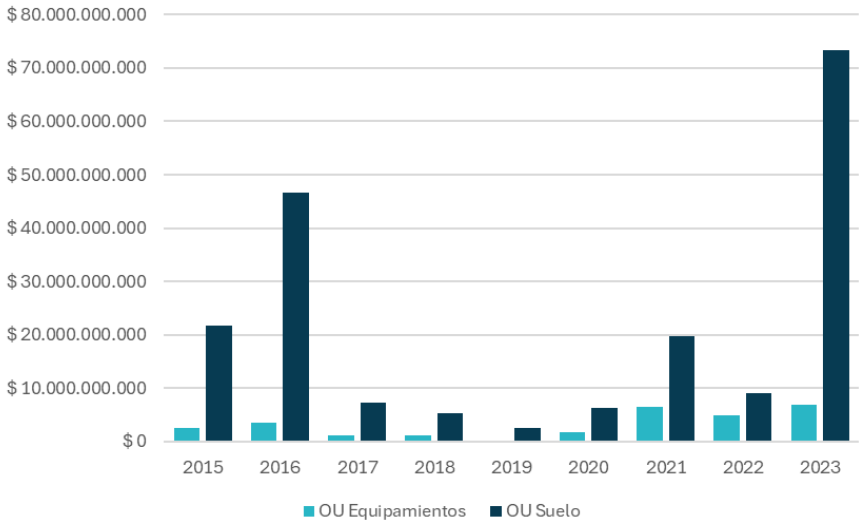
Tabla 2-165. Recaudo por cumplimiento de obligaciones urbanísticas entre 2015 y 2023.

Año	Recaudo por concepto de construcción de equipamiento básico social o comunitario	Recaudo por concepto de suelo para espacio público y equipamiento	Total recaudado anual
2015	$ 2.630.939.458	$ 21.786.417.294	$ 24.417.356.752
2016	$ 3.461.251.017	$ 46.729.538.143	$ 50.190.789.160
2017	$ 1.155.128.866	$ 7.331.338.148	$ 8.486.467.014
2018	$ 1.130.384.007	$ 5.375.614.355	$ 6.505.998.362
2019	$ 164.962.216	$ 2.524.814.088	$ 2.689.776.304
2020	$ 1.787.379.474	$ 6.318.666.098	$ 8.106.045.572
2021	$ 6.420.890.417	$ 19.796.547.753	$ 26.217.438.170
2022	$ 4.918.707.789	$ 9.079.776.253	$ 13.998.484.042
2023	$ 6.845.157.329	$ 73.369.733.202	$ 80.214.890.531
Total general	$ 28.514.800.573	$ 192.312.445.334	$ 220.827.245.907

Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.



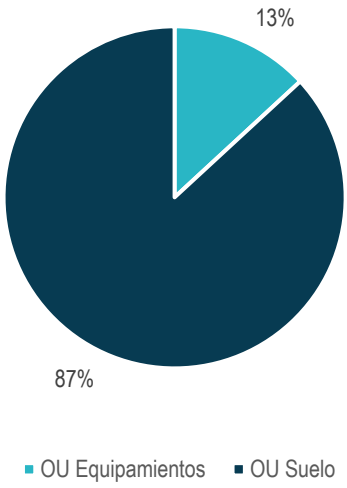
Figura 2-187. Recaudo por concepto de suelo destinado a espacio público y equipamiento y por construcción de equipamiento – 2015 – 2023.



Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.

Figura 2-188. Porcentaje comparativo de recaudos por concepto de suelo y construcción de equipamientos.

El análisis anual evidencia picos importantes en los años 2016 y 2023, con recaudos de $50.190.789.160 y $80.214.890.531 respectivamente, lo que refleja un aumento en el desarrollo urbanístico y en la gestión de estas obligaciones. Así mismo, se observa que el mayor peso lo tienen los aportes por concepto de suelo con 87 % del total, y el restante 13 % es generado por los aportes relacionados con la construcción de equipamientos, siguiendo la lógica de la proporcionalidad establecida en la norma. Esta dinámica es coherente con la identificada en la formulación del Acuerdo 48 de 2014, en donde los pesos del recaudo por tipo de cesión pública



conservaban una misma proporción (83 % y 17 % respectivamente – (Alcaldía de Medellín, 2014).

Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.

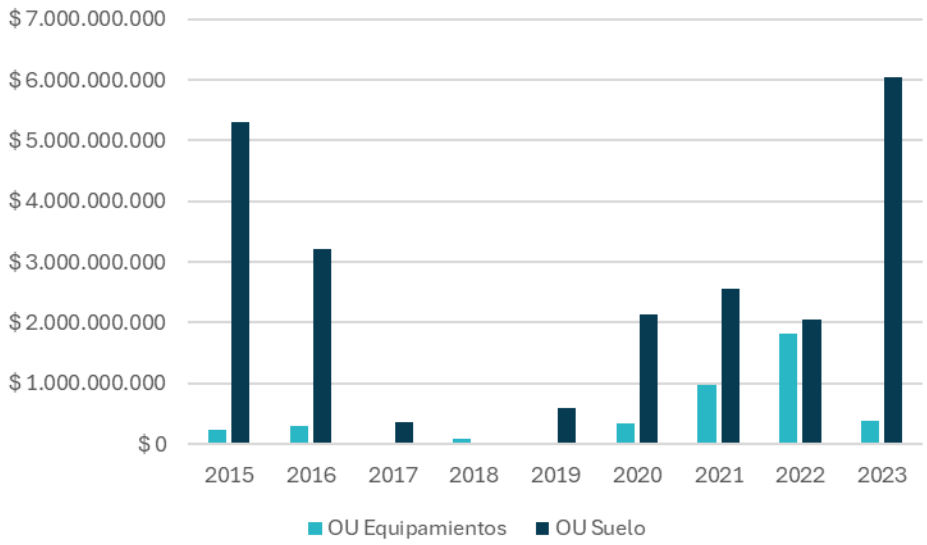
Las cifras analizadas reflejan que la participación de los recursos recaudados provenientes del desarrollo de planes parciales asociados a los tratamientos de Desarrollo (D) Desarrollo en suelo de expansión (DE) y Renovación (R), representan $ 26.360.803.866, equivalentes al 0.7 % del total, teniendo en 2023 un año representativo con un total de $ 6.422.298.793.

Tabla 2-166. Recaudo por cumplimiento en dinero de obligaciones urbanísticas en planes parciales de Renovación y Desarrollo, 2015 – 2023.

Año	Recaudo por concepto de construcción de equipamiento básico social o comunitario	Recaudo por concepto de suelo para espacio público y equipamiento	Total recaudo anual
2015	$ 221.735.090	$ 5.299.834.718	$ 5.521.569.808
2016	$ 286.469.231	$ 3.207.522.881	$ 3.493.992.112
2017	$ 16.511.279	$ 358.773.363	$ 375.284.642
2018	$ 93.868.350	$ 4.481.883	$ 98.350.233
2019	$ 1.988.907	$ 587.005.607	$ 588.994.514
2020	$ 340.284.010	$ 2.126.947.939	$ 2.467.231.949
2021	$ 972.777.239	$ 2.559.718.010	$ 3.532.495.249
2022	$ 1.813.125.801	$ 2.047.460.765	$ 3.860.586.566
2023	$ 374.731.744	$ 6.047.567.049	$ 6.422.298.793
Total general	$ 4.121.491.651	$ 22.239.312.215	$ 26.360.803.866

Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.

Figura 2-189. Evolución del recaudo por cumplimiento en dinero de obligaciones urbanísticas proveniente del desarrollo de planes parciales De Renovación y Desarrollo, 2015 – 2023.



Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.

Por otra parte, se realiza el análisis de la facturación proveniente del cumplimiento en dinero de obligaciones urbanísticas por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público y equipamiento, así como para la construcción de equipamiento básico social o comunitario a escala de los ámbitos de reparto definidos en el artículo 594 del Acuerdo 48 de 2014, tal y como se definen en la siguiente tabla.

Tabla 2-167. Ámbitos de Reparto – Acuerdo 48 de 2014.

Código de Ámbito de Reparto	Nombre del Ámbito de Reparto	Descripción
AR1	Ámbito Ladera Nororiental	Ladera urbana
AR2	Ámbito Ladera Noroccidental	Ladera urbana
AR3	Ámbito Santa Elena	Área de Intervención Estratégica
AR4	Ámbito Corredor La Iguaná	Área de Intervención Estratégica
AR5	Ámbito Ladera Sur–Oriental	Ladera urbana
AR6	Ámbito Ladera Sur–Occidental	Ladera urbana
AR7	Ámbito Rio	Área de Intervención Estratégica

AR8	Ámbito borde urbano–rural Área de Intervención Estratégica	Área de Intervención Estratégica
AR9	Ámbito Rural	Áreas urbanas de Corregimientos de San Antonio y San Cristóbal, áreas Suburbanas y ladera o zona rural; se excluyen las AIE del Borde rural.

Fuente: (Concejo de Medellín, 2014).

El recaudo facturado por ámbito de reparto indica una distribución concentrada en los ámbitos AR7 (Ámbito Río), AR6 (Ladera Suroccidental) y AR5 (Ladera Suroriental), los cuales concentran el 28 %, 26,1 % y 22,9 % del total facturado respectivamente (ver la siguiente tabla y figura).

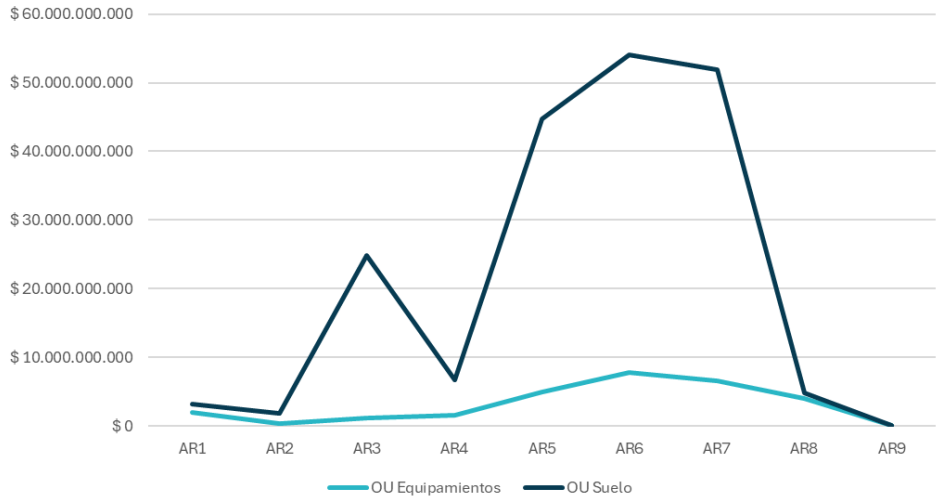
Estos resultados evidencian la estrecha relación entre los ámbitos territoriales que presentan una mayor cantidad de metros cuadrados licenciados (analizados en los apartados de dinámica de la evolución de la construcción formal e informal, capítulo 2.2.5.3.5), en donde se evidencia un significativo crecimiento de estos especialmente para el año 2023, donde la Ladera Suroriental, el ámbito Río y la Ladera Suroccidental tienen los porcentajes más altos de participación, lo que concuerda con que sean las zonas de principal generación de obligaciones urbanísticas.

Tabla 2-168. Recaudo a nivel de Ámbito de Reparto por cumplimiento de obligaciones urbanísticas en dinero – 2015 – 2023.

Ámbito de Reparto	Recaudo por concepto de construcción de equipamiento básico social o comunitario	Recaudo por concepto de suelo para espacio público y equipamiento	Total recaudado por ámbito de reparto	Participación del recaudo en porcentaje
AR1	$ 2.033.631.760	$ 3.241.397.418	$ 5.275.029.178	2,3%
AR2	$ 435.393.381	$ 1.898.994.104	$ 2.334.387.485	1,6%
AR3	$ 1.139.280.568	$ 24.866.136.937	$ 26.005.417.505	10,7%
AR4	$ 1.565.150.553	$ 6.795.270.849	$ 8.360.421.402	4,2%
AR5	$ 4.967.789.488	$ 44.699.313.346	$ 49.667.102.834	22,9%
AR6	$ 7.748.962.145	$ 54.109.014.484	$ 61.857.976.629	26,0%
AR7	$ 6.590.356.721	$ 51.922.342.426	$ 58.512.699.147	28,0%
AR8	$ 4.034.235.957	$ 4.779.975.770	$ 8.814.211.727	4,2%
AR9	$ 93.438.620	$ 82.202.038	$ 175.640.658	0,1%
Total general	$ 28.514.800.573	$ 192.312.445.334	$ 220.827.245.907	100,0%

Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.

Figura 2-190. Comparativo recaudo por Ámbito de Reparto y tipo de obligación urbanística periodo 2015 – 2023.

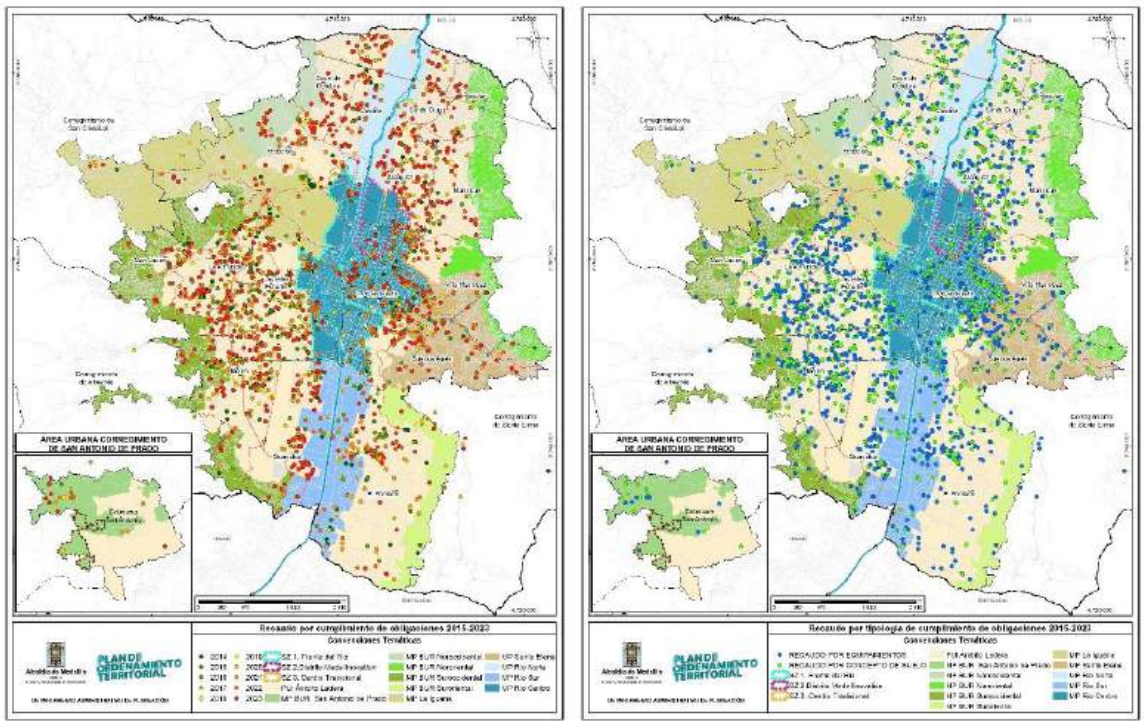


Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.

A continuación, se presenta la localización de las áreas donde se ha registrado el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas entre 2015 y 2023, de conformidad con la localización de los ámbitos de reparto (figura derecha: recaudo por año y figura izquierda: recaudo por tipo de cesión).



Figura 2-191. Localización de las áreas donde se ha registrado el cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas, 2015 – 2023



, Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de base de datos suministrada por la Secretaría de Hacienda, 2025.

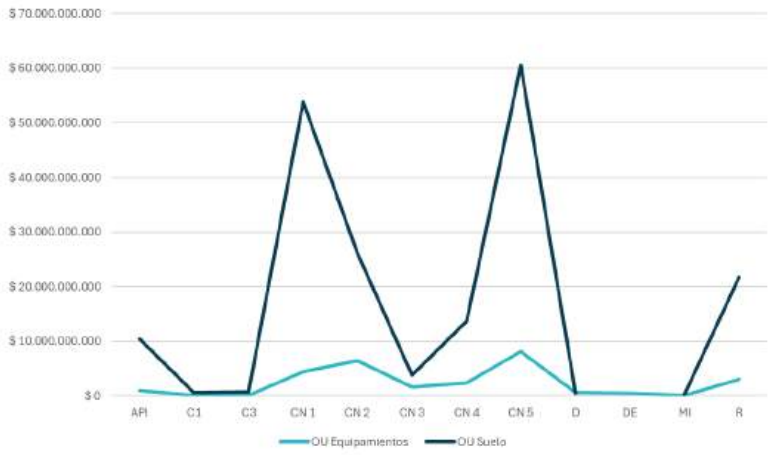
Por otra parte, el análisis por tratamiento urbanístico evidencia que las tipologías de Consolidación CN5 (Consolidación Nivel 5) y CN1 (Consolidación Nivel 1) son las que presentan el mayor recaudo, con participaciones del 31,0 % y 26,3 % respectivamente, en relación con el total recaudado durante el período 2015 a 2023 (ver la siguiente tabla y gráfico). Esto corresponde a zonas donde las obligaciones urbanísticas juegan un papel determinante en la provisión de espacio público y equipamientos. Le siguen, en orden de relevancia, el tratamiento de Conservación Nivel 2, con una participación del 14,8 %, así como el tratamiento de Renovación con un 11,2 %, consolidando así los sectores con mayor impacto y transformación urbanística.

Tabla 2-169. Recaudo a nivel de tratamiento en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, 2015 – 2023.

Tratamiento	Recaudo por concepto de construcción de equipamiento básico social o comunitario	Recaudo por concepto de suelo para espacio público y equipamiento	Total recaudado por tipo de tratamiento	Participación del recaudo en porcentaje
API	$ 955.088.021	$ 10.351.255.749	$ 11.306.343.770	5,1%
C1	$ 127.950.410	$ 551.418.070	$ 679.368.480	0,3%
C3	$ 53.924.420	$ 754.050.765	$ 807.975.185	0,4%
CN1	$ 4.467.151.480	$ 53.792.438.723	$ 58.259.590.203	26,4%
CN2	$ 6.474.532.234	$ 26.228.139.010	$ 32.702.671.244	14,8%
CN3	$ 1.675.424.976	$ 3.832.888.395	$ 5.508.313.371	2,5%
CN4	$ 2.413.446.011	$ 13.761.527.327	$ 16.174.973.338	7,3%
CN5	$ 8.146.660.828	$ 60.540.975.127	$ 68.687.635.955	31,1%
D	$ 624.852.659	$ 479.959.040	$ 1.104.811.699	0,5%
DE	$ 499.976.644		$ 499.976.644	0,2%
MI	$ 79.130.542	$ 260.439.953	$ 339.570.495	0,2%
R	$ 2.996.662.348	$ 21.759.353.175	$ 24.756.015.523	11,2%
Total general	$ 28.514.800.573	$ 192.312.445.334	$ 220.827.245.907	100,0%

Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025

Figura 2-192. Comparativo recaudo por tratamiento y tipo de obligación urbanística periodo 2015–2023.



Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.

- Direccionamiento de los recursos recaudados por obligaciones urbanísticas

La Administración Distrital suscribió el Decreto 1156 de 2023 “Por medio del cual se actualizan las disposiciones que reglamentan el funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial – CDE–, como instancia para la toma de decisiones respecto al direccionamiento de recursos provenientes de la aplicación de los instrumentos del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, con el fin de garantizar el desarrollo eficaz y eficiente del marco estratégico del POT. Dicha instancia está relacionada, entre otros aspectos, con la determinación y priorización de proyectos para la concreción del modelo de ocupación del POT y el direccionamiento de recursos provenientes de los instrumentos de financiación destinados a la consolidación del sistema público y colectivo.

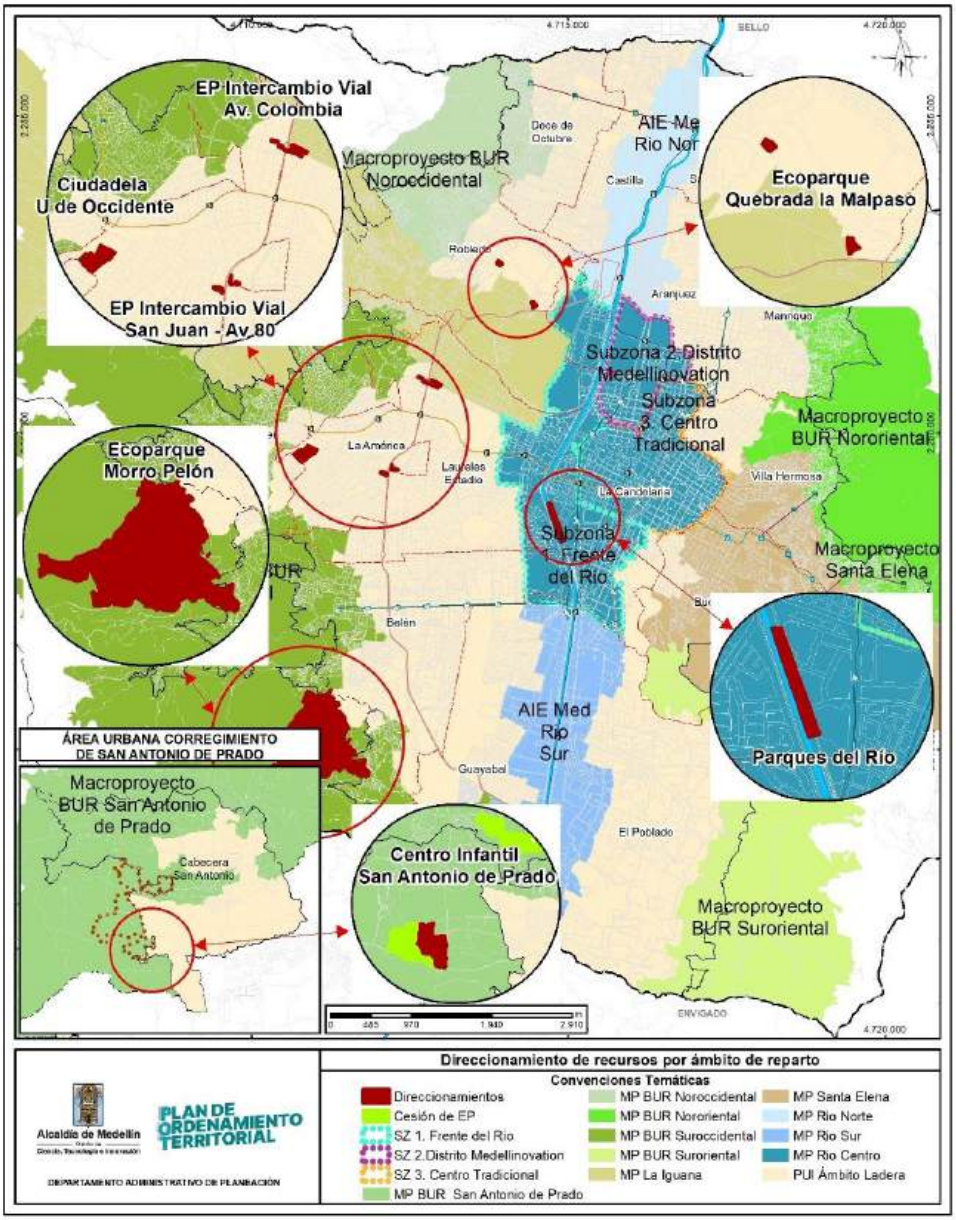
Este Consejo ha direccionado los recursos recaudados por concepto de áreas de cesión pública, por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y los recaudados por concepto de construcción de equipamiento, básico, social y o comunitario. Es importante mencionar que el recaudo en dinero es excepcional.

Desde la creación del mismo en 2017, se ha recaudado un aproximado de $ 202.482.886.539, los cuales se han enfocado en la adquisición de predios, así como en la adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro en la y construcción de equipamientos colectivos. En línea con lo anterior, se identifica que el 70 % de este recurso ha sido destinado a la adquisición de predios y adecuación de espacio público, y el 30 % a la construcción de equipamientos.

Los recursos recaudados han permitido la ejecución y financiación de proyectos estratégicos, entre los cuales se destacan los siguientes (ver la siguiente figura):

- Dotación Parques del Río Etapa 1B: $ 34.388.000.000
- Adquisición de predios para intercambios viales: $ 31.230.000.000
- Adquisición Cerro de las Tres Cruces: $ 13.808.000.000

Figura 2-193. Localización de los proyectos a los cuales se les ha direccionado el recaudo de obligaciones urbanísticas por ámbitos de reparto, 2017 – 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tabla 2-170. Proyectos priorizados para el direccionamiento de recursos recaudados por cumplimiento de obligaciones urbanísticas, 2017 – 2025.

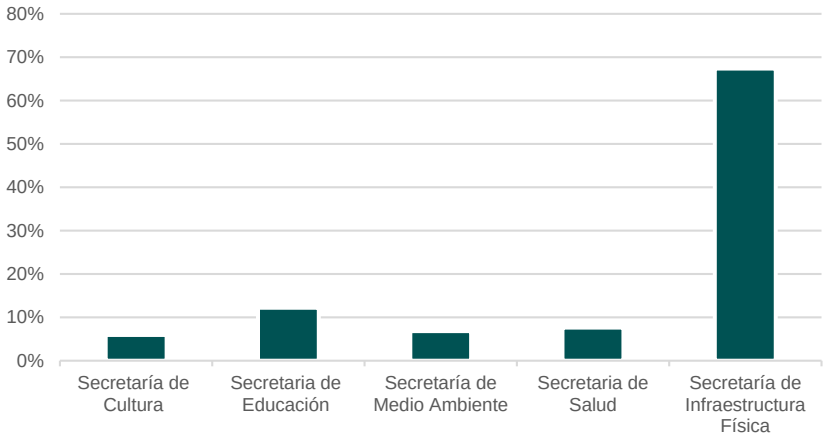
Nombre del Proyecto	Secretaría Solicitante	Direccionamiento compra de predios y adecuación de espacio público	Direccionamiento construcción de equipamientos	M² Intervenidos	Año de terminación
Casa de la cultura Santa Elena	Secretaría de Cultura		$ 2.508.311.022	750,00	2019
Construcción Jardín Infantil La Colina	Secretaria de Educación		$ 6.500.000.000	2246,87	2019
Centro Infantil San Antonio de Prado	Secretaria de Educación		$ 2.750.000.000	508,32	2022
Lotes parque Bosques de San Pablo	Secretaría de Infraestructura Física	$ 269.202.580		1572,00	2022
Adquisición predios Cerro de las tres Cruces	Secretaría de Medio Ambiente	$ 13.808.137.215		1030800000,00	En proceso
Adquisición de predios para espacio público intercambios viales 80 con Colombia y 80 con San Juan	Secretaría de Infraestructura Física	$ 31.230.305.496		5840,00	2022
Dotación Proyecto Parques del Río – Etapa 1B	Secretaría de Infraestructura Física	$ 34.388.112.917		8156,10	2020
Generación de espacio público asociado al Cable Picacho	Secretaría de Infraestructura Física	$ 6.312.906.716		17254,88	2022
Parques del Río Norte	Secretaría de Infraestructura Física	$ 23.496.000.000		26304,00	En proceso
Proyecto Centro Hospitalario Santa Cruz	Secretaria de Salud		$ 15.447.830.951	4854,87	En proceso
Parques del Río Norte	Secretaría de Infraestructura física	$ 14.994.135.317			En proceso
Parque Biblioteca Zona Nororiental	Secretaría de Infraestructura Física		$ 7.762.555.184	1634,56	En proceso

Sección Escuela Santísima Trinidad	Secretaria de Educación		$ 4.500.511.193	4218	Sin iniciar en proceso de ajustes para contratación
Parques del Río Norte	Secretaria de Infraestructura Física	$ 16.654.626.892			En proceso de ajustes para contratación
Proyecto Parque Bosque de San Pablo	Secretaria de Infraestructura Física	$ 1.345.255.469		2239	—
Institución Educativa Federico Ozanam	Secretaria de Educación		$ 11.001.357.231	3648	—
Casa de Música Parques del Río Norte	Secretaria de Cultura		$ 9.513.638.356	1190	—
Total		$ 142.498.682.602	$ 59.984.203.937	1030875561,73	
Total general		$ 202.482.886.539			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-194. Direccionamiento de recaudo período 2015–2023 por Secretarías.

Así mismo, las cifras reflejan que es la Secretaría de Infraestructura Física la que ha recibido la mayoría de los recursos recaudados, equivalentes a un 67% de los recursos totales (ver la siguiente gráfica).



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A nivel general, es posible concluir que el análisis integral del recaudo de obligaciones urbanísticas por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público de

esparcimiento y encuentro y equipamientos y construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios entre 2015 y 2023 refleja una correlación positiva entre el direccionamiento de estos recursos por parte de la Administración Distrital[7]. Lo anterior, debido a que se han direccionado el 92 % de los recursos recaudados hacia la ejecución de proyectos estratégicos como Parques del Río Norte.

Por otra parte, es importante mencionar que el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014 establece en su parágrafo segundo que *"La Administración Municipal expedirá en el término de tres (3) meses contados a partir de la publicación de este Acuerdo, la reglamentación sobre el manejo y direccionamiento de los recursos obtenidos por este concepto".*

Debido a que la Administración Distrital ya ha adoptado normativa referente a estos procedimientos, se debe ajustar la redacción del artículo, en función de la posibilidad de aplicar esta normativa, o aquella que lo modifique, complemente o sustituya. De la misma manera, se observa la necesidad de ajustar los artículos 513, 521 y 596 del Subsistema de Financiación, en los cuales se define que la Administración debía reglamentar el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro del recurso compensado de cesiones urbanísticas.

- *Análisis de las cesiones públicas en suelo destinado a espacio público y equipamientos colectivos*

El POT reglamenta mediante el artículo 305, las modalidades de cumplimiento de la obligación, dentro de las cuales se encuentra la cesión en suelo, la cual consiste en desarrollos en el sitio del proyecto siempre y cuando este cuente con la aprobación del DAP y coincida con las áreas priorizadas en el Mapa protocolizado de Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado.

Para evaluar la dinámica y evolución del cumplimiento de esta obligación, se retoma la información contenida en la base de datos de cesiones de áreas públicas suministrada por la Secretaría de Suministros y Servicios, de la cual se extraen los datos específicos asociados al periodo comprendido entre el año 2014 y 2023.

Cabe aclarar que la información disponible presenta retos para su análisis, puesto que es posible que existan discrepancias entre las obligaciones que se generan y las que finalmente se cumplen, debido al proceso de registro hasta su legalización. Asimismo, esta información se gestiona de cara a las necesidades de la Unidad de Gestión de Bienes

[7] Se debe tener en cuenta que, si bien el reporte de la facturación de cumplimiento en dinero de obligación urbanística por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público y equipamiento, así como la construcción de equipamiento básico social y comunitario está comprendido entre 2015 y 2023, el reporte del direccionamiento sólo se inicia desde 2017, momento en cual se adopta el Consejo de Direccionamiento Estratégico (CDA), quien suministra dicha base de datos.

Inmuebles, en donde la discriminación específica, categorización y georreferenciación de las áreas cedidas por cumplimiento de obligaciones urbanísticas no se encuentra estandarizada para un análisis detallado de su dinámica.

Sin embargo, es posible realizar un análisis general de las áreas totales cedidas por concepto de obligaciones urbanísticas, así como su ubicación en el suelo urbano, encontrando que un total de 1.973.702,60 m^2 fueron cedidos para el periodo 2014 – 2023, resaltando el año 2014 como el año con mayor porcentaje de cesión –representando un 30% del total y un metraje cuadrado de 597.069,2 m^2– ver la siguiente tabla.

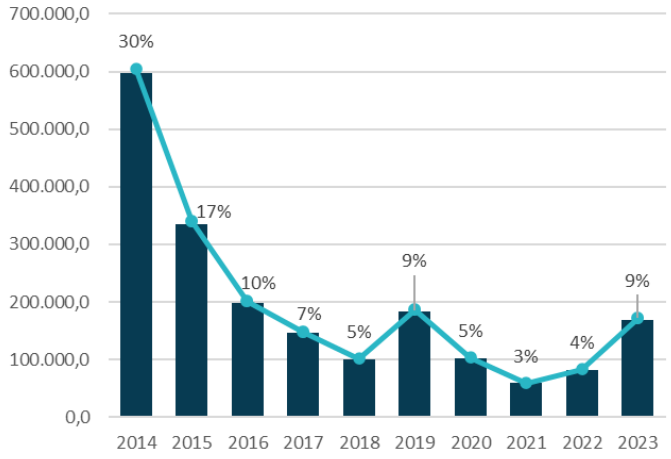
Tabla 2-171. Metros cuadrados cedidos por cumplimiento de obligaciones urbanísticas, 2014 – 2025.

Año	Área de Cesión en M^2	%
2014	597.069,2	30%
2015	335.790,3	17%
2016	198.876,8	10%
2017	145.965,4	7%
2018	100.680,0	5%
2019	183.600,5	9%
2020	102.049,0	5%
2021	58.608,5	3%
2022	81.730,1	4%
2023	169.332,8	9%
Total general	1.973.702,6	100%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de base de datos de Secretaría de Suministros, 2025

En el gráfico siguiente es posible evidenciar que la dinámica del pago de obligaciones en suelo tiene una tendencia a disminuir, aun cuando en 2019 y 2023 se evidencia un aumento en el recaudo.

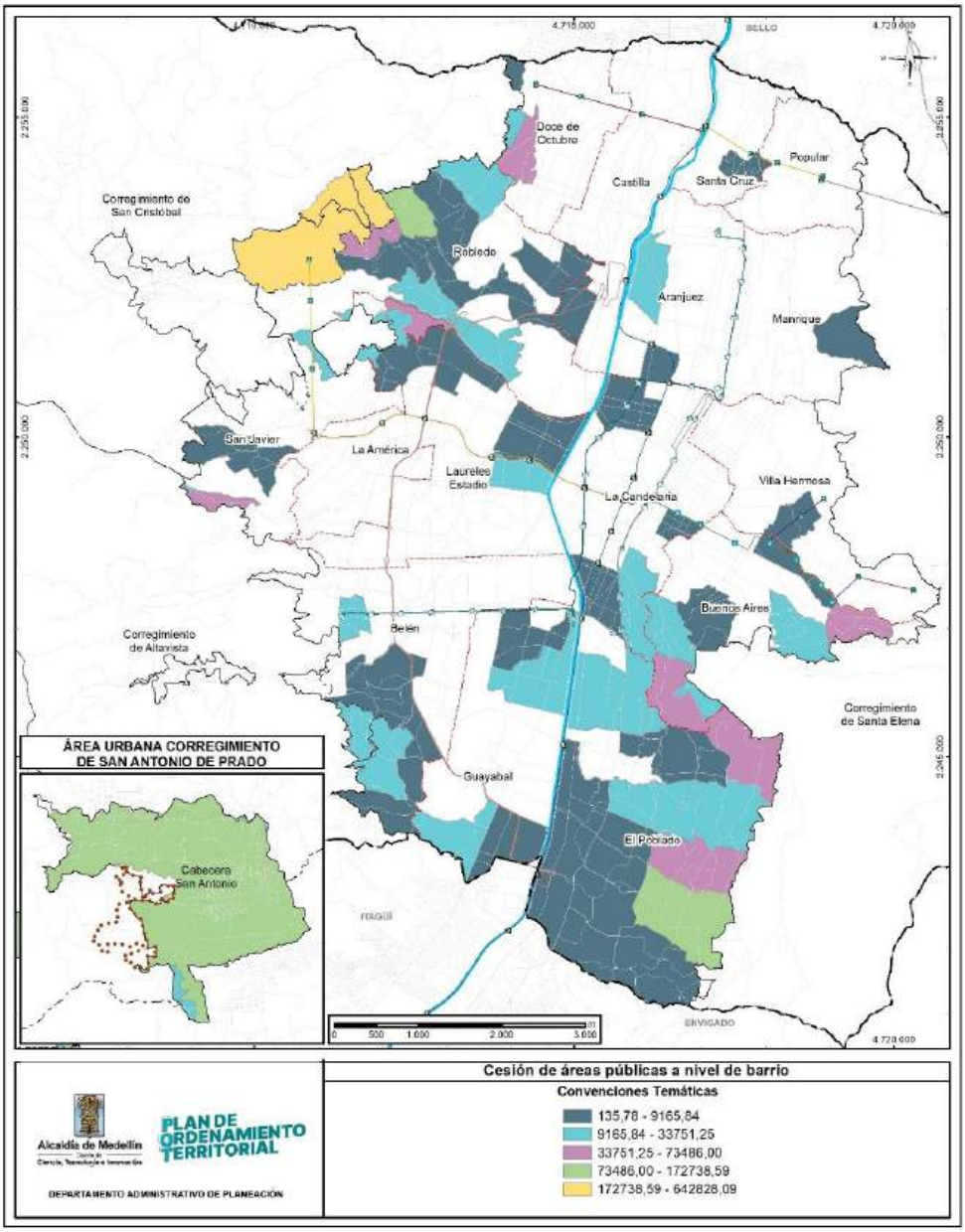
Figura 2-195. Evolución y porcentajes de metros cuadrados cedidos por cumplimiento de obligaciones urbanísticas, 2014 – 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En términos de la georreferenciación de dichas cesiones en suelo, los barrios que representan las áreas más significativas son el Área de Expansión Pajarito, con 642.828,1 m^2, representado por un 32,5 % del total del área cedida. San Antonio de Prado contó con un área cedida de 172.738,6 m^2 (8.7 %), Los Balsos N°1 con un área de 125.731,2 m^2 y Monteclaro con un área de cesión de 125.385,4 m^2. Estos últimos representando cada uno un 6,3 % del total del área cedida (ver la siguiente figura).

Figura 2-196. Localización áreas cedidas por cumplimiento de obligaciones urbanísticas a nivel de barrio 2014 – 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Finalmente, frente a la información de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en suelo, es posible concluir que es necesaria la implementación de herramientas específicas de evaluación, seguimiento y monitoreo bajo parámetros unificados, que permitan la categorización y georreferenciación de los datos. Esto posibilita establecer líneas de base e indicadores para la medición de la efectividad y cumplimiento de dichas obligaciones, lo cual, soporta y enriquece la toma de decisiones en la planificación del territorio.

Suelo a ceder destinado a la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y a la construcción de equipamientos básicos en los desarrollos urbanísticos y constructivos no sujetos a plan parcial

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-172. Revisión respecto al suelo a ceder destinado a la generación de Espacio Público y Equipamientos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.2 – Suelo a ceder destinado a la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y a la construcción de equipamientos básicos en los desarrollos urbanísticos y constructivos no sujetos a plan parcial.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	306 – Áreas de cesión pública.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Necesidad de articulación de la regulación de áreas de cesión pública frente a lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
Necesidad de ajuste	Precisar y armonizar los criterios claros para la localización y configuración de las cesiones con las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y definir la competencia de las entidades responsables para la aprobación de cesiones en suelo y en dinero.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Desde el DTS de formulación tomo IVb, al igual que el artículo 306 del POT, se plantea que la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamientos básicos podrá cumplirse de dos maneras, en suelo y en dinero.

En suelo, se pueden cumplir directamente en el predio, siempre que el área a ceder se articule con los subsistemas de espacio público y equipamientos definidos en el POT, previo concepto favorable de Planeación, y en suelos de oportunidad identificados como proyectos de ejecución prioritaria, definidos en planos específicos que se actualizan periódicamente.

Por otro lado, la obligación se puede compensar en dinero, cuando el predio no incluya áreas previstas en los mapas de subsistemas de espacio público y equipamientos colectivos.

Los recursos se destinarán a proyectos de ejecución prioritaria de espacio público y equipamientos, bajo criterios de equidad, incrementando el valor en un 15% para cubrir costos de adquisición y dotación. También podrá hacerse mediante transferencia de cesiones a proyectos prioritarios dentro del mismo ámbito territorial o en lotes de oportunidad en el borde urbano-rural.

De acuerdo con lo anterior, se identifica la necesidad de articular lo dispuesto en el **artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014,** sobre las áreas de cesión pública, con los artículos 2.2.3.3.9 y 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Esta integración busca garantizar la continuidad funcional y espacial entre la red vial y el espacio público (parques, plazas y zonas verdes), conectando adecuadamente con redes existentes o proyectadas y con las cesiones obligatorias previstas en licencias urbanísticas vigentes en predios colindantes.

Respecto a las cesiones en suelo y dinero:

- Literal a) del artículo 306: se debe precisar que el concepto favorable para el cumplimiento en sitio será emitido por el Comité Técnico de Áreas de Cesión, creado mediante el artículo 11 del Decreto Municipal 2502 de 2019, e integrado por distintas dependencias municipales que intervienen según la naturaleza del caso.
- Literal b): es necesario especificar claramente cuál es la entidad competente para evaluar y aprobar el cumplimiento de la obligación mediante pago en dinero.

A partir de las disposiciones nacionales y del proceso de implementación del POT, se identifican necesidades de precisión y armonización en materia de áreas de cesión pública. En este sentido, se requiere articular lo establecido en el artículo 306 con los artículos 2.2.3.3.9 —Áreas de cesión pública y espacio público— y 2.2.6.1.4.5 —Determinación de las áreas de cesión— del Decreto Nacional 1077 de 2015. En cuanto a la compensación en dinero o en suelo, se establece que al menos el cincuenta por ciento (50%) de las áreas

destinadas a parques, zonas verdes o equipamientos deberán concentrarse en un único globo de terreno, garantizando la continuidad funcional y espacial con la red vial y con el sistema de espacio público —parques, plazas y zonas verdes—. Estas cesiones no podrán localizarse en predios inundables ni en zonas de alto riesgo, y deberán articularse con las redes existentes o proyectadas, así como con las cesiones obligatorias previstas en licencias urbanísticas vigentes en predios colindantes.

Adicionalmente, se requiere precisar lo dispuesto en el literal a), estableciendo que el concepto favorable para el cumplimiento en sitio deberá ser emitido por el Comité Técnico de Áreas de Cesión, creado mediante el artículo 11 del Decreto Municipal 2502 de 2019 e integrado por las dependencias municipales competentes según la naturaleza del caso. En el literal b), se hace necesario especificar la entidad competente para evaluar y aprobar el cumplimiento de la obligación mediante pago en dinero.

Áreas de cesión en planes parciales y Macroproyectos

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-173. Revisión respecto a las Áreas de cesión en planes parciales y macroproyectos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.3 – Generalidades de las áreas de cesión pública.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	307 – Áreas de cesión en planes parciales y macroproyectos.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Se identifica una incompatibilidad normativa entre en el artículo 307, que permite trasladar hasta el 50 % de las cesiones públicas de Planes Parciales y Macroproyectos a suelos destinados espacio público proyectado externos al polígono, y la norma superior (Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y Decreto 046 de 2020), que establece que el reparto de cargas y beneficios.
Necesidad de ajuste	Precisar el alcance del traslado de las cesiones públicas aplicables a los polígonos de Renovación Urbana desarrollados a través de planes parciales y/o macroproyectos.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con lo definido en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, En los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana mediante planes parciales o macroproyectos, al menos el 50% de las cesiones públicas deben destinarse al interior del polígono para espacio público de esparcimiento y encuentro, junto con el equipamiento básico social o comunitario exigido.

El 50% restante podrá trasladarse a suelos de oportunidad definidos en el Subsistema de Espacio Público (Mapa 12) y reglamentados por la Administración Municipal según los ámbitos de reparto. En los polígonos de Desarrollo, las cesiones públicas deberán cumplirse en su totalidad al interior del polígono.

En cuanto al artículo 307, se evidencia una incompatibilidad normativa respecto a las cesiones públicas en Planes Parciales y Macroproyectos. Aunque este artículo permite trasladar hasta el 50 % de las cesiones a los “suelos de oportunidad” definidos en el Mapa 12 del POT, la norma superior (Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y Decreto 046 de 2020) exige que el reparto de cargas y beneficios se realice al interior del polígono del Plan Parcial, impidiendo cesiones por fuera del mismo.

Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos básicos sociales y comunitarios

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-174. Revisión respecto a las características de los suelos a ceder o a comprar destinados a Espacio Público y Equipamientos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.4 – Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos básicos sociales y comunitarios.
Artículo del Acuerdo 48 de 2014	312 – Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos básicos sociales y comunitarios.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	El artículo 312 permite diversas interpretaciones en su aplicación, lo que limita la adecuada destinación de suelos a espacio público y equipamientos.
Necesidad de ajuste	Describa brevemente la necesidad de actualizar, corregir, precisar o incorporar algún contenido que resuelva el motivo de revisión. Unificar criterios, precisar criterios, responsabilidades, actualizar referencias normativas y ajustar disposiciones que aún no cuentan con soporte técnico suficiente.

Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Respecto a los suelos destinados a la generación o ampliación de espacios públicos de esparcimiento, encuentro ciudadano y equipamientos básicos sociales, el DTS de Formulación –Tomo IVb– del Acuerdo 48 de 2014, así como el artículo 312 del Acuerdo 48 de 2014 definen que estos suelos deben cumplir condiciones específicas para ser aceptados como parte de obligaciones urbanísticas o comprados por la administración.

Entre ellas, deben tener frente hacia una vía pública construida, ya sea vehicular o peatonal, con acceso adecuado y seguro. El frente del lote debe ser de al menos 10.00 metros, contar con redes de servicios públicos, accesibilidad para personas con discapacidad, y una extensión mínima de 1.000 m², o estar junto a espacios públicos con los que supere esta área al integrarse. Además, deben estar fuera de zonas de amenaza por inundaciones, movimientos en masa o avenidas torrenciales, a menos que se realicen obras de mitigación y monitoreo técnico no menor a un año que verifiquen la eliminación del riesgo.

Asimismo, dichos suelos deben contar con dotación de redes de servicios públicos para que permitan su adecuada dotación, y cumplir con pendientes máximas del 25 %. Para las áreas de uso intensivo de recreación y encuentro la pendiente máxima será del 2 %, mientras que en senderos peatonales no podrá superar el 8 %. La generación de estos espacios públicos debe presentarse con un diseño urbano aprobado previamente por la autoridad competente, en concordancia con los Manuales de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y de Silvicultura Urbana.

El artículo 312 del Acuerdo 48 de 2014 precisa las características geomorfológicas del suelo a ceder o comprar para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamientos básicos. Sin embargo, su aplicación ha presentado algunos retos, motivo por el cual se debe revisar y ajustar su redacción, a partir de lo identificado en la implementación y en el Informe de Seguimiento y Evaluación del POT 2025, en el apartado de elementos que requieren articulación.

En relación con los numerales 1 y 5, se recomienda unificar su redacción en un solo criterio sobre localización frente a vías y frente mínimo. El numeral 2 —Propuesta de vía pública— debe precisar el alcance de la propuesta, señalando que, si no existe, debe construirse y entregarse al Distrito.

Para el numeral 3 —Distancia a vía principal—, es necesario aclarar cómo se mide la distancia mínima de 20.00 metros a vías principales o, en su defecto, delegar esta definición al Comité de Áreas de Cesión.

Los numerales 4 y 6 —Accesibilidad— pueden fusionarse para recoger de manera coherente lo dispuesto en el Manual de Espacio Público y la norma de accesibilidad definida en el artículo 7 del Decreto 471 de 2018, respecto a la accesibilidad a los equipamientos colectivos. El numeral 7 —Servicios públicos— debe especificar los servicios públicos a considerar en articulación y definir un instrumento que permita proponer ubicación y tipología de equipamientos proyectados.

Respecto al numeral 9 —Aptitud geológica del suelo para equipamientos básicos— se considera necesario analizar su eliminación, hasta tanto no se cuente con un instrumento que defina con claridad la localización de los equipamientos. El numeral 12 —Integración con espacios públicos colindantes— debe aclarar en qué casos procede la integración.

En el numeral 13 —Cota de inundación— se propone reemplazar la exigencia de localización fuera de la cota máxima de inundación para crecientes con periodos de retorno de 100 años definidos en el POMCA, por la condición de no ubicarse en áreas de amenaza alta o media según lo establecido en el POT, complementado con conceptos técnicos del DAGRD, la Secretaría de Medio Ambiente y el Departamento Administrativo de Planeación. Para el numeral 14 —Obras de mitigación— debe ampliarse para garantizar la estabilidad del área generada, señalando que dichas obras deberán diseñarse y construirse con base en estudios geotécnicos que acompañen la aprobación de la propuesta.

Para el numeral 15 —Monitoreo geotécnico— debe precisar la necesidad de extender el monitoreo a zonas de amenaza media y establecer su periodicidad de acuerdo con lo definido en los estudios de detalle.

Finalmente, desde el numeral 16 —Pendiente máxima y desarrollo— se requiere revisar la pendiente máxima del 25 %, y ajustar el término “desarrollos urbanísticos” por “diseños de espacio público”, eliminando la restricción a estudios exclusivamente geotécnicos.

Se requiere realizar una articulación técnica y jurídica de los contenidos descritos anteriormente, con los criterios de manejo de los subsistemas de Espacio público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos, articulando sus disposiciones con el Manual de Espacio Público y la cartografía actualizada de amenaza y riesgos. Lo anterior, con el fin de definir criterios claros y medibles para frentes, distancias, pendientes, accesibilidad y servicios públicos, así como actualizar o eliminar requisitos que hoy no cuentan con soporte técnico o que no son aplicables.

Suelos que no constituyen áreas de cesión pública

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-175. Revisión respecto a suelos que no constituyen áreas de cesión pública.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.5 – Suelos que no constituyen áreas de cesión pública.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	313 – Suelos que no constituyen áreas de cesión pública.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	A lo largo de la implementación del POT se han identificado retos en la aplicación de los criterios para identificar suelos que no pueden ser entregados como áreas de cesión, debido a la duplicidad de criterios, ambigüedades en la exigencia frente a las vías, así como a redacción de disposiciones que han limitado la claridad normativa y la viabilidad en la implementación de las cesiones.
Necesidad de ajuste	Precisar y actualizar las disposiciones frente a las áreas que no constituyen áreas de cesión, con el fin de garantizar la claridad de los criterios, así como la eficiencia normativa.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Desde el DTS de Formulación –Tomo IVb– del Acuerdo 48 de 2014, así como desde el artículo 313 del mencionado Acuerdo, los suelos que no constituyen áreas de cesión pública son aquellos que, por sus características físicas, normativas o funcionales, no pueden ser considerados válidos para cumplir con las obligaciones urbanísticas asociadas a la cesión de suelo para espacio público. Lo anterior, con en base los criterios de seguridad, accesibilidad, funcionalidad urbana, integración al entorno y que no estén localizados en zonas de riesgo o con usos incompatibles, que determinan las tipologías de lotes con áreas restringidas por riesgo o características naturales excluidas como cesión pública.

Sobre el artículo 313 del Acuerdo 48 de 2014, el cual define los suelos que no constituyen áreas de cesión pública, se identifica la necesidad de precisar los siguientes aspectos, lo cual fue resaltado desde el Informe de Seguimiento y Evaluación de mediano plazo del POT (2025).

- **Numeral 2:** se recomienda revisar con detenimiento esta excepción, considerando que la inclusión de áreas dentro de zonas de inundación podría debilitar el proceso técnico y normativo para la aprobación de cesiones públicas. Es necesario establecer lineamientos claros, sustentados en análisis de riesgo y viabilidad técnica, que eviten comprometer la calidad y seguridad del espacio público, y aseguren su integración efectiva a la Estructura Ecológica Principal.
- **Numeral 3:** se identifica la necesidad de revisar este numeral, con el fin de evitar interpretaciones que permitan contabilizar áreas expuestas a riesgos de inundación como parte de las cesiones públicas. Es fundamental garantizar que los suelos destinados al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro cumplan con condiciones mínimas de estabilidad y seguridad, en coherencia con los principios del POT.
  Al analizar los criterios establecidos en el artículo 75 del Acuerdo 48 de 2014 para la generación de espacios públicos, se evidencia la necesidad de armonizar su contenido con las disposiciones del artículo 313, particularmente en lo que respecta a la naturaleza y condiciones del suelo que puede ser considerado como cesión pública. Lo anterior, con el fin de asegurar coherencia normativa en cuanto a los criterios que definen la viabilidad de las áreas susceptibles de ser incorporadas como espacio público.
- **Numeral 7:** establece que podrán adecuarse e incorporarse como espacios públicos de esparcimiento y encuentro para la recreación pasiva las áreas asociadas a zonas de alto riesgo no mitigable que hayan sido objeto de procesos de reasentamiento. Sin embargo, esta disposición no resulta coherente con lo dispuesto en el artículo 313, ya que dichas áreas, por su condición de alto riesgo no mitigable, no pueden ser consideradas como áreas de cesión pública, dado que no garantizan condiciones de seguridad ni estabilidad para su uso colectivo.
- **Numeral 9:** este numeral plantea la posibilidad de integrar al Subsistema de Espacio Público las zonas de extracción minera que no sean aptas para el desarrollo, una vez hayan cumplido su vida útil. No obstante, desde el punto de vista técnico–geológico, esta disposición no es viable, ya que los casos conocidos no han logrado obtener concepto favorable por parte del Comité Técnico de Áreas de Cesión, dadas las condiciones de riesgo y los altos costos de mitigación asociados a dichos suelos.

Se requiere armonizar técnica y normativamente este artículo con los resultados de las áreas de amenaza y riesgos, incorporando lineamientos de gestión del riesgo y estudios de detalle aprobados oficialmente, de modo que se precisen las áreas del suelo que no pueden ser consideradas como cesión pública. Esto implica armonizar sus disposiciones con el artículo 75 del Acuerdo 48 de 2014, en función de los criterios para la generación de espacios públicos, evitando contradicciones y eliminando excepciones que permitan incluir áreas en riesgo no mitigable o suelos con pasivos mineros sin viabilidad técnica.

Asimismo, se identifica la necesidad de definir criterios unificados con el Comité Técnico de Áreas de Cesión, de forma que las decisiones sobre cesiones se sustenten en condiciones verificables de seguridad, estabilidad y funcionalidad para el sistema de espacio público.

Finalmente, respecto al artículo 313, se identifica la necesidad de complementar las áreas que no constituyen cesión pública, con lo establecido en el manual para líneas de alta tensión y servidumbres. Enfatizando que el espacio público efectivo no debe estar afectado por infraestructuras como oleoductos, poliductos, redes de servicios públicos o líneas de alta tensión, debido a las restricciones que estas imponen en términos de seguridad, salubridad, movilidad peatonal y disfrute colectivo.

Requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-176. Revisión respecto a los requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.6 – Requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	314 – Requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	La nueva normativa nacional expedida posterior al Acuerdo 48 de 2014 hace necesario la revisión los procedimientos para la entrega material y jurídica de las áreas de cesión pública.
Necesidad de ajuste	Actualizar lo referido a los procedimientos para la entrega de áreas de cesión pública, así como precisar el nombre de los equipamientos de recreación y deporte, como una de las tipologías que puede ser objeto de cumplimiento de obligación urbanística.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con lo definido ene l DTS del POT Tomo IVb, así como en el artículo 314 del Acuerdo 48 de 2014, los suelos destinados como áreas de cesión público para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos, se define que estos se deben

entregar en condiciones adecuadas para su uso, incluyendo engramado, iluminación, arborización, senderos, pisos duros, amoblamiento urbano y accesibilidad. Lo anterior, de conformidad con la normativa vigente y con el diseño urbano aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

Para el caso de destinarse a la construcción futura de equipamientos, se deberá presentar un estudio de suelos, realizar previamente los movimientos de tierra y las obras de urbanismo que lo habiliten para construcción inmediata.

Cuando se incluya área para reserva forestal, deben tener especies nativas, y si se requieren obras adicionales, se deben presentar sus diseños para aprobación. La entrega al Distrito Especial de Medellín debe formalizarse con actas, escritura pública y registro correspondiente.

De acuerdo con el análisis de este procedimiento, se identifica la necesidad de precisar los siguientes aspectos:

- El numeral 2 del mencionado artículo especifica que el suelo a ceder con destinación a la construcción de futuros equipamientos podrá ser desarrollado con infraestructuras de salud, deporte, educación, asistencia social, comunitarios y culturales. No obstante, este suelo podrá ser desarrollado para todas las tipologías de equipamientos básicos sociales y comunitarios, tal y como lo indica el artículo 305.
  En este sentido, se requiere que en el artículo 314 se precisen el nombre de los equipamientos de **recreación y deporte,** de conformidad con lo establecido en el artículo 96. Por otra parte, se requiere que en el artículo 305 se precise que los suelos y la construcción a ceder para equipamientos están destinados a los componentes básicos comunitarios y de asistencia social, tal y como define el artículo 96 del Acuerdo 48 de 2014. De esta manera se garantiza la coherencia con lo definido en el artículo 314.
- Se identifica la necesidad de precisar en el numeral 5 que, en todo caso, el procedimiento para la entrega material de las áreas de cesión deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o el acto administrativo que lo modifique, complemente o sustituya.

Áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión:

Tabla 2-177. Revisión respecto a las áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.7. Áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	315 – Áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Bajo el principio de la correspondencia y coherencia entre los contenidos de los artículos del Acuerdo 48 de 2014, se identifican imprecisiones en la denominación de las tipologías de equipamientos que son objeto de cumplimiento como área de cesión pública.
Necesidad de ajuste	Precisar el contenido del artículo 315 del Acuerdo 48 de 2014, en función de los componentes de equipamientos comunitarios que son objeto de cumplimiento de obligación urbanística.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De conformidad con lo definido en el DTS del POT Tomo IVb, así como en el artículo 315 del Acuerdo 48 de 2014, se establece que las actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión deben cumplir con la obligación de **construir equipamientos**. Dichos equipamientos deben localizarse en predios públicos o ser cedidos al Distrito una vez sean construidos. Además, se definen los siguientes criterios:

- La obligación puede cumplirse en dinero cuando la cuantía no sea suficiente para generar espacios de representatividad.
- La cesión se determina así:
    - **Uso residencial**: 1 m² por vivienda en zonas 1, 2, 3, 4 y 6, y en suelo urbano de los corregimientos de Altavista, San Antonio de Prado y San Cristóbal, así como en los suelos de expansión de esas áreas.
    - **Zona 5 (El Poblado)**: 1 m² de equipamiento por cada 100 m² construidos del índice de construcción.
    - **Usos no residenciales**: 1% del área construida correspondiente al índice de construcción.

- El Departamento Administrativo de Planeación será la entidad responsable de revisar y aprobar las cesiones en cada caso, en articulación con lo definido desde el Sistema Institucional y de Gestión definido en el POT.

En línea con estos criterios, se identifica la necesidad de precisar que la construcción de equipamiento en cumplimiento de la obligación urbanística está destinadaa las tipologías de equipamientos básicos sociales y básicos comunitarios, en los componentes comunitarios y de asistencia social, de conformidad con lo establecido en el artículo 96 del Acuerdo 48 de 2014. Lo anterior, con el fin de garantizar la coherencia con los contenidos de los artículos 305, 312 y 314 del mencionado Acuerdo.

Cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamientos

En la siguiente tabla se especifica el numeral del DTS y el artículo del Acuerdo 48 de 2014, sujeto a revisión (tabla de ejemplo para cada tema de revisión):

Tabla 2-178. Revisión respecto al cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.8 – Cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamientos.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	316 – Cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Bajo el principio de la correspondencia y coherencia entre los contenidos de los artículos del Acuerdo 48 de 2014, se identifican imprecisiones en la denominación de las tipologías de equipamientos que son objeto de cumplimiento como área de cesión pública. Además, la entrada en vigencia de un nuevo marco normativo nacional con posterioridad al Acuerdo implica la revisión del procedimiento para la entrega de las obligaciones urbanísticas.
Necesidad de ajuste	Precisar el contenido del artículo 315 del Acuerdo 48 de 2014, en función de los componentes de equipamientos comunitarios que son objeto de cumplimiento de obligación urbanística. Además, actualizar los criterios para el cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de suelo y construcción de equipamientos, en función de la normativa nacional vigente.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con lo establecido en el DTS del POT y el artículo 316 del Acuerdo 48 de 2014, la construcción de equipamientos como obligación urbanística debe cumplir con lo definido en el POT, así como en las normas constructivas vigentes de accesibilidad y seguridad, respondiendo a los requerimientos establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación y las entidades a cargo de las infraestructuras dotacionales.

Cuando los equipamientos se construyan dentro de planes parciales u otros instrumentos de planificación, deberán localizarse preferentemente en suelo destinado a espacio público o equipamientos básicos sociales y comunitarios, cediendo el suelo y la edificación gratuitamente mediante escritura pública.

En proyectos desarrollados por etapas, el cumplimiento de esta obligación será proporcional a lo construido y deberá ejecutarse antes de la entrega de cada etapa. El Departamento Administrativo de Planeación revisará y aprobará estas áreas de cesión, en articulación con lo definido desde el Sistema Institucional y de Gestión establecido en el POT.

De acuerdo con estos criterios, se identifica la necesidad de actualizar la denominación de Medellín como Distrito especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Además, es importante precisar que la construcción de equipamiento en cumplimiento de la obligación urbanística está destinada a las tipologías de equipamientos básicos sociales y básicos comunitarios, en los componentes comunitarios y de asistencia social, de conformidad con lo establecido en el artículo 96 del Acuerdo 48 de 2014. Lo anterior, con el fin de garantizar la coherencia con los contenidos de los artículos 305, 312, 314 y 315. del mencionado Acuerdo.

Finalmente, se considera relevante incluir que, en todo caso, el procedimiento para la entrega material de las áreas de cesión por concepto de suelo y construcción de equipamientos deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o el acto administrativo que lo modifique, complemente o sustituya.

Características de la construcción de los equipamientos básicos

Tabla 2-179. Revisión respecto a las características de la construcción de los equipamientos básicos.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.9 – Características de la construcción de los equipamientos básicos.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	317 – Características de la construcción de los equipamientos básicos.

Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	El POT debe garantizar la coherencia entre los contenidos de los artículos. En este sentido, se identifican imprecisiones en la denominación de las tipologías de equipamientos que son objeto de cumplimiento como área de cesión pública. Además, el nuevo marco normativo nacional adoptado con posterioridad al Acuerdo implica la revisión del procedimiento vigente para la entrega de las obligaciones urbanísticas.
Necesidad de ajuste	Precisar el contenido del artículo 317 del Acuerdo 48 de 2014, en función de los componentes de equipamientos comunitarios que son objeto de cumplimiento de obligación urbanística. Además, actualizar los criterios para el cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto construcción de equipamientos, en función de la normativa nacional vigente.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En línea con lo definido en el DTS del POT Tomo IVb y el artículo 317 del Acuerdo 48 de 2014, se establece que los equipamientos deben localizarse en terrenos estables sin restricciones ambientales, cumplir con la norma de sismorresistencia y presentar diseños estructurales firmados por ingeniero competente. Además, deben garantizar la habitabilidad, accesibilidad, seguridad y funcionalidad de los espacios, conforme a la normativa urbanística vigente.

Asimismo, deben estar frente a vías públicas vehiculares construidas que cumplan la sección mínima, respetar retiros, alturas, y asegurar un adecuado tratamiento del entorno con acabados de alta calidad. Finalmente, es obligatorio disponer de todos los servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, gas, energía y telecomunicaciones).

De acuerdo con estos criterios, es necesario precisar algunos aspectos sobre estos criterios para la construcción de equipamientos:

- La denominación del artículo 317 debe ser precisada, ya que las características definidas en este apartado están asociadas a las áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios.
- Se debe incluir que las tipologías de equipamientos a desarrollar en compensación por el desarrollo del proyecto están asociadas a los componentes de los equipamientos básicos sociales y de asistencia social, de conformidad con lo definido en el artículo 96 del mismos Acuerdo.
- Igualmente, se debe incluir que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo menos el 50 % de las zonas de cesión con destino a

la construcción del equipamiento se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno. Además, se debe complementar que el área de cesión se debe proyectar de forma continua hacia el espacio público y/o accesos, sin interrupción por áreas privadas.

Cesión para vías públicas

Tabla 2-180. Revisión respecto a la cesión para vías públicas.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.1.10 – Cesión para vías públicas.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	318 – Cesión para vías públicas. 319 – Vías obligadas. 320 – Vías en los planes parciales.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Inconsistencias en la definición y exigencia de las obligaciones viales, al no estar plenamente articuladas con los objetivos de cada tratamiento urbanístico, ni con Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, respecto a la norma de planes parciales.
Necesidad de ajuste	Precisar los criterios sobre las obligaciones viales con los objetivos de los tratamientos urbanísticos y la normatividad nacional, definiendo aspectos claros por tipo de licencia, reglamentando los usos transitorios, precisando el manejo de recursos compensatorios y revisando la pertinencia de los proyectos viales incluidos en los planes parciales.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Vinculación a la malla urbana

Desde el DTS de Formulación –Tomo IVb– del Acuerdo 48 de 2014 y del artículo 318 del mencionado Acuerdo, se define que el principal objetivo de la vinculación a la malla urbana es garantizar la adecuada vinculación de los desarrollos urbanísticos, especialmente en áreas no urbanizadas. Por lo tanto, los desarrolladores deben ejecutar o complementar redes y vías cuando estas no existan o no tengan la suficiente capacidad. Adicionalmente, se define que ningún proyecto podrá estar a más de 500 metros de una vía apta para transporte público, y todos los lotes deben contar con acceso directo desde una vía.

Vías obligadas

De acuerdo con lo establecido en el DTS de Formulación –Tomo IVb– del Acuerdo 48 de 2014 y en el artículo 319 del mencionado Acuerdo, se define que las vías obligadas se constituyen como las obligaciones adquiridas por urbanizar un suelo, mediante los diferentes procesos de urbanización y subdivisión, incluyendo los proyectos viales aprobados por el DAP y las resultantes de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector, las cuales tendrán el carácter de vía obligada y por lo tanto, deben construirse y cederse gratuitamente al Distrito Especial de Medellín, respetando alineamientos, características técnicas y porcentajes máximos de cesión.

En urbanizaciones donde las vías proyectadas no se han ejecutado, el urbanizador deberá construir el tramo correspondiente si lo necesita para acceder al predio, cumpliendo con las normas y especificaciones técnicas establecidas por las entidades competentes. Si no es requerido, debe respetarse el alineamiento y dejar la faja libre de construcciones.

Vías en los planes parciales

Desde el DTS de Formulación –Tomo IVb– del Acuerdo 48 de 2014 y del artículo 320 del mencionado Acuerdo, se define que en los planes parciales deben construirse y cederse todas las vías proyectadas, exigiéndose solo la faja y el movimiento de tierra a nivel de rasante en vías nacionales, metropolitanas o regionales, salvo que se requiera acceso, situación en la cual se deberá construir la parte requerida.

En relación las obligaciones viales, en el proceso de implementación y a partir de lo identificado en el Informe de Seguimiento y Evaluación de mediano plazo del POT 2025, en el presente apartado se sintetizan lo desarrollado en el capitulo 2.1.6.4. Articulación del Subsistema de Movilidad en el Sistema de Ocupación.

En cuanto **al artículo 319 —Vías Obligadas —** del Acuerdo 48 de 2014**,** se identifica la necesidad armonizar las obligaciones viales con los objetivos definidos para cada tratamiento urbanístico. Esto implica establecer compromisos específicos según el tipo de tratamiento, dado que los cambios en la ocupación y densificación del territorio generan impactos significativos sobre la infraestructura vial y la demanda de transporte público.

Asimismo, se requiere definir criterios claros para las actuaciones urbanísticas según el tipo de licencia solicitada, especialmente para las licencias de urbanización, donde se identifica la necesidad de incluir la obligatoriedad de los estudios de movilidad, incorporando análisis de impactos y obligaciones según cada actuación urbanística, organizados en tablas de referencia para mayor claridad en su aplicación.

Además, es necesario sustituir la exigencia de movimiento de tierras a nivel de rasante en vías no requeridas para el acceso inmediato de los proyectos, por un mecanismo de compensación en dinero. Esta alternativa se considera jurídicamente viable según la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, y se alinea con experiencias como la de Bogotá (Decreto 72 de 2023). Aunque el Decreto Municipal 2502 de 2019 lo prohíbe, el POT, como norma de mayor jerarquía, puede habilitar expresamente esta opción.

Adicionalmente, se identificaron dificultades en la aplicación del límite del 30 % del área bruta para cesiones viales, ya que en predios donde este porcentaje se supera, la viabilidad del desarrollo del predio se ve comprometida. En estos casos se plantea regular usos transitorios para garantizar el aprovechamiento del suelo cedido mientras se concreta la ejecución de la infraestructura, y se resalta la necesidad de incorporar en los parámetros de diseño de las vías obligadas los criterios de seguridad vial definidos en la Ley 2251 de 2022. Lo anterior, asegurando que la infraestructura proyectada no solo responda a obligaciones urbanísticas, sino que también garantice condiciones de movilidad seguras para la ciudadanía.

Respecto al **artículo 320 —Vías en los planes parciales—,** es necesario revisar su coherencia con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, que definen los planes parciales y ordenan el reparto equitativo de cargas y beneficios mediante Unidades de Actuación Urbanística y con el Decreto 1077 de 2015, articulo 2.2.4.1.1.7, que fija el contenido mínimo de los planes parciales, y 2.2.4.1.5.1 que define las cargas locales de la urbanización en las cuales se incluyen cesiones, obras de urbanización e infraestructura.

A la luz de estas normas, al artículo 320 debe precisar la metodología y criterios de proporcionalidad para distribuir las obligaciones viales por UAU o por el polígono del plan, así como definir el procedimiento de cálculo y liquidación —y su manejo cuando se compense en dinero—.

Así mismo, se debe evaluar la pertinencia y vigencia de ciertos proyectos viales incluidos como obligaciones dentro de los planes parciales, en especial cuando estos no son esenciales para garantizar la accesibilidad interna de las UAU, pero sí están definidos como proyectos municipales. Además, se identifica una falta de claridad frente a las vías contempladas en el Plan Vial del Distrito que se traslapan con las unidades de actuación, pero que no fueron formuladas expresamente por el plan parcial.

En estos casos, no es evidente la obligación del urbanizador respecto a su cesión o construcción, lo que genera vacíos normativos. Por lo tanto, se identifica la necesidad de precisar que dichas vías estarán sujetas únicamente a cesión y que, como alternativa, se permita la compensación monetaria por la construcción, salvo cuando sean necesarias para garantizar el acceso, en cuyo caso deberá ejecutarse el tramo requerido.

En este sentido, para el artículo 319 —Vías Obligadas— se requiere armonizar las obligaciones viales con los objetivos de cada tratamiento urbanístico, diferenciando compromisos según tipo de actuación y licencia. Debe incluirse la obligatoriedad de estudios de movilidad con análisis de impactos, y sustituir el movimiento de tierras en vías no requeridas para el acceso, por la posibilidad de realizar una compensación monetaria, garantizando además la cesión gratuita de la faja vial. También se recomienda reglamentar usos transitorios cuando las cesiones superen el 30 % del área bruta, e incorporar criterios de seguridad vial conforme a lo dispuesto en la Ley 2251 de 2022.

Respecto al artículo 320 —Vías en los planes parciales—, es necesario precisar la distribución proporcional de las obligaciones viales entre Unidades de Actuación Urbanística, definir mecanismos de cálculo y liquidación de cargas, y revisar la pertinencia de los proyectos viales exigidos. En los casos en los que las vías del Plan Vial se traslapen con los polígonos, y además estas no están formuladas en el Plan Parcial, se debe aclararse que solo se exige su cesión, permitiendo la compensación monetaria por construcción, salvo cuando sean indispensables para garantizar el acceso.

Áreas privadas de uso común

Tabla 2-181. Revisión respecto a las áreas privadas de uso común.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.2. Áreas privadas de uso común.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	321 – Áreas privadas de uso común. 322 – Requerimientos de las áreas libres privadas de acuerdo con el área de lote. 323 – Áreas libres privadas producto del índice de ocupación.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	No aplica
Necesidad de ajuste	No aplica
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Vías peatonales y vehiculares privadas

Respecto al DTS de formulación –Tomo IVb– del Acuerdo 48 de 2014 y de los artículos 321 al 323 del mencionado Acuerdo, el diseño de las vías deberá cumplir criterios técnicos que aseguren una circulación vehicular y peatonal segura y eficiente, tomando como referencia las velocidades máximas definidas por la Secretaría de Movilidad o la normativa nacional, así como las disposiciones sobre señalización y seguridad vial. También se considerarán aspectos técnicos como rasantes, pendientes, intersecciones y criterios de accesibilidad establecidos en la normativa vigente.

En los desarrollos urbanísticos y parcelaciones cerradas, los copropietarios serán responsables del mantenimiento de las áreas libres privadas, así como de las vías internas y las redes de servicios públicos instaladas en su interior, a menos que existan servidumbres que indiquen lo contrario.

Suelo para áreas verdes privadas de uso común

Al igual que en las vías peatones, el DTS de formulación Tomo IVb del POT establece que todo proyecto urbanístico debe destinar como mínimo el 10 % del área neta del lote a zonas verdes privadas de uso común, concebidas como espacios arborizados, iluminados y amoblados, preferiblemente articulados al espacio público y orientados a funciones recreativas y de ornato. Estas zonas no podrán destinarse a parqueaderos ni a otros usos diferentes a los previstos, y podrán integrarse con las áreas resultantes de la aplicación del índice de ocupación. Esta disposición corresponde a lo definido en el artículo 312 del POT.

De igual manera, precisa que el cumplimiento de esta obligación varía según el tamaño del lote: en superficies menores a 2.000 m², puede cumplirse con antejardines, retiros o terrazas de uso común; mientras que en lotes de 2.000 m² o más, debe consolidarse en un solo globo de terreno, incorporando áreas derivadas del índice de ocupación y retiros, incluidos los de quebrada hasta un máximo del 50 %. Estas condiciones, que garantizan la utilidad real de las zonas verdes para residentes y usuarios, corresponden a lo dispuesto en el artículo 322 del POT.

Tanto en el proceso de implementación como en el informe de seguimiento y evaluación del POT, no se identificaron dificultades en la aplicación de las disposiciones sobre áreas privadas de uso común, establecidas en los artículos 321 y 322. En consecuencia, no se consideran necesarios ajustes en esta materia.

Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS– y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP–

Tabla 2-182. Revisión respecto a la obligación de Vivienda de Interés Social –VIS– y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP–.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.3. Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS– y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	324 – Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS– y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Se ha identificado que en la formulación de los macroproyectos se define una obligación de generación de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que supera el porcentaje definido por norma, lo cual reduce la rentabilidad de los polígonos.
Necesidad de ajuste	Precisar los porcentajes sobre la obligación de generación de VIS y VIP en los Macroproyectos, aportando así a la atractividad y posibilidad de desarrollo.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo, según el macroproyecto, se establecen porcentajes obligatorios de cumplimiento de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Para VIP, los Macroproyectos del Río y los de La Iguana y Santa Elena en tratamiento de Renovación deben destinar el 10 % del suelo neto urbanizable o de la edificabilidad residencial, mientras que en los Macroproyectos de Borde y en los de La Iguana y Santa Elena con tratamiento de Desarrollo la obligación asciende al 20 %. En cuanto a VIS, la exigencia es variable en los Macroproyectos del Río en Renovación -del 20 % para Río Norte y del 10 % para Río Centro y Río Sur-, mientras que en los de Borde con Desarrollo y en los de La Iguana y Santa Elena, tanto en Renovación como en Desarrollo, el 20 % de la vivienda a generar debe destinarse a VIS.

La obligación de VIP puede cumplirse en suelo, construcción o traslado mediante compra derechos fiduciarios a través del ISVIMED o en especie; además, los proyectos VIS o VIP pueden desarrollarse fuera de los macroproyectos, en cualquier parte de la ladera, siempre

que cumplan con las normas urbanísticas de los polígonos, salvo cuando sean gestionados directamente por el Municipio, en cuyo caso se pueden aplicar normas diferenciales, con un mínimo de 45 m² de área en VIP, un parqueadero mínimo por cada 10 viviendas y una cesión de 3.00 m² por habitantes para la cesión de suelo para espacio público y equipamientos básicos, obligatoriamente en sitio.

En los casos en que la obligación se traslade a otro sector del territorio, se debe reconocer la diferencia en el valor del suelo entre el lugar original y el de relocalización para determinar el área real a desarrollar, donde el valor del suelo esté soportado en avalúos oficiales emitidos conforme a la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

En función de lo definido anteriormente, se identifica que la normativa urbanística debe garantizar que la estructura financiera de los proyectos inmobiliarios permita a los desarrolladores asumir y compensar de manera equitativa las cargas. En el Macroproyecto Río Norte, la obligación del 20 % para la Vivienda de Interés Social (VIS) y del 10 % para la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) implica una carga total del 30 %, lo cual reduce la rentabilidad de los polígonos, dado que la VIS y la VIP generan menores márgenes en comparación con la No VIS, afectando la viabilidad en la generación de vivienda.

Si bien se estableció que el valor del suelo debería estar sustentado en un avaluó oficial, artículo 12 del Decreto 2502 de 2019 determinó que la liquidación, convertibilidad y equivalencias de las obligaciones relacionadas con las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para equipamientos, se determinarán aplicando el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, en cumplimiento del artículo 487 del Acuerdo 48 de 2014, el Decreto Municipal 1760 de 2016 y sus actualizaciones.

Cálculo de la obligación de VIS y de VIP en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo

Tabla 2-183. Revisión respecto al cálculo de la Obligación de VIS y VIP en polígonos de Renovación y Desarrollo.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.4. Cálculo de la obligación de vivienda de interés social –VIS– y de vivienda de interés prioritario –VIP– en polígonos con tratamiento de renovación urbana y desarrollo.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 325. Cálculo de la Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS– y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP– en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo.
Mapa protocolizado	No aplica

Motivo de revisión	Actualizar las formas de cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), con el fin de garantizar su aplicación efectiva.
Necesidad de ajuste	Actualizar la obligación equitativamente las diferentes tipologías de vivienda VIS y VIP en los proyectos y a la forma de pago de la misma.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo con lo definido en el DTS dl POT Tomo IV, así como en el artículo 325 del Acuerdo 48 de 2014, el cálculo de la obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo se establece sobre los aprovechamientos asignados en la Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas, sin considerar los aprovechamientos adicionales derivados de la venta de derechos de construcción. Si la obligación se cumple con calificación de suelo, se determina el número de unidades VIP aplicando la densidad definida para cada polígono y, posteriormente, a la diferencia entre el número total de viviendas a generarse en el polígono y el número de VIP calculadas, se le aplica el porcentaje de VIS exigido.

En el caso de cumplir la obligación como un porcentaje de la edificabilidad, el número de destinaciones VIP se obtiene a partir de los metros cuadrados resultantes de aplicar el índice de construcción de acuerdo a Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas, divididos por el área de la VIP, respetando el Área mínima construida en vivienda y, de igual forma, a la diferencia entre el número total de viviendas a generarse en el polígono y el número de VIP calculadas, se le aplica el porcentaje de VIS exigido.

De acuerdo con el diagnóstico realizado sobre la implementación de estos criterios, se ha identificado la necesidad de ajustar el párrafo 2 del numeral 2 del artículo 325 del POT, garantizando que el cumplimiento de la obligación en edificabilidad para VIS o VIP contemple viviendas en diversas tipologías de 30 m², 45 m² y 54 m², distribuidas equitativamente. No debe permitirse que la obligación se salde exclusivamente con unidades de 30 m², ya que esto limita la diversidad habitacional y puede restringir el acceso a viviendas dignas.

Por otra parte, el artículo 533 establece la compra de derechos fiduciarios como una de las formas posible de cumplimiento de la obligación de generación de vivienda VIS y VIP, aplicable a polígonos de Renovación y Desarrollo, tanto en suelo urbano como en suelo de

expansión. En este mismo sentido, el Decreto 1055 de 2022 actualizó la reglamentación del instrumento, habilitando el cumplimiento de la obligación VIP y VIS hasta por el 100 %, mediante la compra de derechos fiduciarios.

Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo

Tabla 2-184. Revisión respecto a las disposiciones para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en de Renovación y Desarrollo.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.6.7.5 – Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	326 – Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Dificultades en la aplicación respecto a las formas de cumplimiento de la obligación de VIS y VIP en polígonos de Renovación y Desarrollo, ya que no se refleja la actualización introducida por el Decreto 1055 de 2022
Necesidad de ajuste	Armonizar la posibilidad de cumplir la obligación de VIS y VIP mediante la compra de derechos fiduciarios, garantizando coherencia con el Decreto 1055 de 2022
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	No aplica
Asuntos jurídicos	No aplica
Anexo	No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Las disposiciones comunes para el cumplimiento de las obligaciones de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo establecen que la obligación de VIP se maneja de forma diferencial según el macroproyecto. En Río Sur y Río Centro, al menos el 50 % debe cumplirse dentro del macroproyecto y el 50 % restante puede trasladarse fuera de este, mientras que en Río Norte el 100 % debe cumplirse al interior.

Para el Macroproyecto Borde urbano rural e Iguaná y Santa Elena, se permite el 50 % de cumplimiento en el macroproyecto, pudiendo trasladar el 50 % restante. El traslado de la obligación se permite mediante la compra de Derechos Fiduciarios administrados por ISVIMED o a través de aportes en especie, priorizando su recepción en el siguiente orden:

Río Norte, Río Centro, Macroproyectos de Borde, La Iguaná y Santa Elena, y proyectos VIP en Ladera. Dichos traslados se regulan dentro de la formulación de cada macroproyecto, teniendo en cuenta la capacidad de soporte de las áreas receptoras.

En cuanto a la VIS, no se permite su traslado ni su pago, dado que su construcción no se considera una carga y genera rentabilidad, por lo cual debía cumplirse dentro del mismo macroproyecto. Los planes parciales definen la localización de las áreas para el cumplimiento de las obligaciones, que además deben señalarse en los planos aprobados con licencias de urbanización y en la cartografía oficial del municipio.

De acuerdo con el diagnóstico realizado sobre la implementación de estos criterios, se ha identificado que el artículo 303 del Acuerdo 48 de 20147 establece la obligación de calificar suelo o construir VIP y VIS en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo, y en concordancia con el artículo 324. Sin embargo, el artículo 533 establece la compra de derechos fiduciarios como una de las formas posible de cumplimiento de la obligación de generación de vivienda VIS y VIP, aplicable a polígonos de Renovación y Desarrollo, tanto en suelo urbano como en suelo de expansión.

En este mismo sentido, el Decreto 1055 de 2022 actualizó la reglamentación del instrumento, habilitando el cumplimiento de la obligación VIP y VIS hasta por el 100 %, mediante la compra de derechos fiduciarios.

2.2.4.4 Usos generales del suelo urbano (9.7)

Desde la perspectiva de los usos del suelo urbano, la revisión del POT representa una oportunidad para actualizar el marco normativo, garantizando su coherencia con las nuevas dinámicas y tendencias evidenciadas en el Distrito. Entre ellas se destacan las nuevas modalidades inmobiliarias, la acelerada expansión del sector terciario —especialmente en lo relacionado con servicios turísticos y de hospitalidad—, así como la incorporación de actividades emergentes derivadas de las transformaciones en la estructura demográfica, como el envejecimiento poblacional, el aumento de hogares unipersonales y los flujos migratorios.

Frente a este escenario, se hace necesario evaluar las determinantes espaciales que fueron consideradas en la calibración del mapa de usos del suelo vigente, con el fin de actualizar e incorporar aquellas que reflejen con mayor precisión la realidad del Distrito. Esto implica definir una estructura normativa clara, sintética y funcional, que permita establecer con precisión las actividades permitidas, condicionadas y prohibidas en cada zona, bajo criterios urbanísticos que promuevan una mezcla de usos responsable y coherente con el modelo de ocupación, el enfoque DOT, la consolidación de centralidades urbanas, la localización

adecuada de actividades de alto impacto y la integración de usos y áreas estratégicas vinculadas a CTI, como parte fundamental del ecosistema urbano productivo.

Adicionalmente, es fundamental que la regulación propuesta considere los determinantes ambientales, los instrumentos de planificación vigentes y las condiciones específicas del entorno construido, con el fin de garantizar una ciudad sostenible, competitiva y equitativa.

En este contexto, también se analiza la pertinencia de los PAU, evaluando si se ha cumplido su finalidad, el alcance del POT frente a estos instrumentos, así como sus potenciales para fortalecer la articulación interinstitucional y promover una responsable mezcla de usos.

2.2.4.4.1 Determinantes espaciales generales para la delimitación de categorías generales de usos del suelo (9.7.1)

Tabla 2-185. Revisión respecto al inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro del POT.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.7.1. Determinantes espaciales generales para la delimitación de categorías generales de usos del suelo
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	242 – 245
Mapa protocolizado	Mapa 23 – Usos generales del Suelo Urbano
Motivo de revisión	La delimitación de los usos generales del suelo urbano, adoptados mediante el Acuerdo 48 de 2014, requiere actualización para responder de manera coherente a las transformaciones del territorio derivadas de la dinámica cambiante de las actividades económicas y de la actualización normativa en los niveles nacional, metropolitano y distrital.
Necesidad de ajuste	Actualizar la espacialización de los usos generales del suelo urbano, así como la metodología para su delimitación, variables y criterios, reconociendo e incorporando los cambios ocurridos en el territorio y en la normativa nacional, metropolitana y distrital, las nuevas dinámicas económicas y la gradualidad en los niveles de mezcla.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Determinantes ambientales del medio construido: Calidad del Aire Olores ofensivos Ruido Determinantes patrimoniales PEMP Aeropuerto EOH PEMP San Pedro PEMP Hospital Determinantes de ordenamiento territorial Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial
Asuntos jurídicos	Ley 388 de 1999 (Articulo 10)

	Calidad del Aire – Resolución 2254 del 2017 Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la Resolución Metropolitana 3122 de 2021 Olores ofensivos – Resolución 1541 de 2013 Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible Ruido – Acuerdo Metropolitano 24 de 2019 AMVA PEMP de ámbito nacional –Ley 397 de 1997 (Artículo 11), modificado por la Ley 1185 de 2008 (artículo 7) Resolución Nacional 0166 de 2022, Resolución Nacional 1590 de 2014 (aclarada por la Resolución 2953 de 2018) y Resolución 2635 del 28 de agosto de 2013 (en proceso de revisión y ajuste). Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes. PLRU vigentes – Resolución 223 de 2009 Resolución 065 de 2009 Resolución 039 de 2007 PEMOT – Acuerdo Metropolitano 31 de 2019
Anexo	Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Nacional de Colombia Estudio para la redelimitar y caracterizar las ZMHU –Contrato interadministrativo 4600103077 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Pontificia Bolivariana Convenio interadministrativo para aunar esfuerzos en la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial en los sistemas institucionales y de gestión y la movilidad" - Convenio interadministrativo 4600104464 de 2025 - Distrito Especial de Medellín – Metro de Medellín Estudio de amenaza y riesgo. EAFIT

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El capítulo 9.7.3 del tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014 plantea que los determinantes espaciales para la delimitación de las categorías generales de uso del suelo deben responder a un principio central: la promoción de una mezcla responsable de usos. Esta mezcla se fundamenta en el modelo de ocupación compacta, continua y diversa, que busca fomentar la coexistencia equilibrada entre la vivienda y otras actividades urbanas. La configuración de estas categorías no debe obedecer solo a criterios administrativos, sino a la observación rigurosa de variables como la capacidad funcional del suelo, la existencia y proximidad de equipamientos colectivos, la articulación con el Subsistema de Movilidad, la calidad ambiental y urbanística, y la vocación del entorno para la convivencia de múltiples usos.

Se reconoce que los procesos de concentración excesiva o especialización funcional reducen la animación urbana, aumentan los niveles de inseguridad, generan segregación, deseconomías de aglomeración y dependencia del transporte motorizado, por lo tanto, la mezcla no es solo una estrategia de ocupación eficiente, sino una herramienta para revitalizar centros urbanos, diversificar su base económica, mejorar la habitabilidad y fortalecer la apropiación ciudadana del espacio.

Como premisas para lograr una optimización funcional en la mezcla de usos, el DTS propone obtener:

- Una distribución equilibrada de los usos del suelo reconociendo las escalas urbanas y el Sistema Público y Colectivo, diferenciando grados de mixtura y proporciones de usos, reforzando la mezcla existente e incorporando nuevos usos en áreas monofuncionales.
- Una localización adecuada y accesible de los equipamientos y actividades de uso cotidiano, asegurando desplazamientos peatonales de hasta 15 minutos en condiciones ambientales y físicas favorables.
- Regulación ambiental diferenciada por áreas urbanas, garantizando compatibilidad de actividades según su identidad territorial, cumpliendo estándares legales y normativos, especialmente en casos de alto impacto urbano y ambiental.
- Promoción de barrios mixtos que respeten las características e identidades propias del uso residencial y ofrezcan una adecuada proporción de vivienda, comercio de escala barrial y dotaciones culturales, educativas, sociales, de encuentro y reunión de la comunidad.
- Favorecer la flexibilidad en las estructuras urbanas para facilitar el cambio de uso en el tiempo, optimizando la mezcla de actividades en cada edificación y evitando frentes urbanos inanimados o monofuncionales.

Técnicamente, las premisas para la distribución de usos del suelo, fueron recogidas en los siguientes capítulos de análisis:

- 1. Determinantes y modelo de ocupación.
- 2. Reconocimiento de la localización actual de las actividades económicas.
- 3. El sistema vial.
- 4. Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado).
- 5. Evitar el desarrollo de áreas y corredores en contrapendiente.
- 6. Accesibilidad peatonal.
- 7. Áreas en transformación.
- 8. Articulación a las determinaciones de los atributos territoriales.

Todo esto se orienta a consolidar un modelo de ocupación que resuelva localmente las necesidades urbanas, evite la fragmentación funcional y garantice la sostenibilidad y adaptabilidad del tejido urbano en el tiempo. Para ello, se propone un enfoque normativo con doble función: **preventiva**, al exigir condiciones técnicas, locativas y ambientales para la implantación de nuevos usos; y **correctiva**, al establecer mecanismos que mitiguen los impactos negativos de los usos ya existentes.

En la fase de Seguimiento y Evaluación del POT, se concluye que la delimitación de las categorías generales de usos del suelo urbano, representadas en el Mapa 23, presenta inconsistencias normativas, conceptuales y operativas que afectan su interpretación y aplicación. Aunque el artículo 242 del Acuerdo 48 de 2014 establece que los usos urbanos se espacializan en tres áreas de mixtura —baja, media y alta—, en la práctica el Mapa 23 incluye también los usos Dotacional, Espacio Público Existente y Espacio Público Proyectado, sin hacer referencia directa a la definición que el articulado les da como categorías de usos.

Adicionalmente, la clasificación entre áreas, corredores y centralidades dada por el articulado a las diferentes áreas generales de uso, no se evidencia en zonificación explícita por cada uno ni en normas diferenciadas, lo que genera ambigüedad e ineficacia normativa. Asimismo, se evidencia una desconexión entre la representación gráfica del Mapa 23 y los temas con los que debería articularse, como el espacio público, el patrimonio cultural inmueble, los determinantes ambientales y los instrumentos de planificación complementaria ya adoptados.

Como insumo para la revisión y ajuste del POT, se desarrolló el estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, bajo el Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), en el cual se incorpora el análisis de la dimensión económica, siguiendo los lineamientos dados por el Decreto Nacional 1232 de 2020, que adiciona y modifica el Decreto 1077 de 2015. A partir de los resultados derivados de este estudio, se incorpora como ajuste metodológico la información relacionada con la localización de las actividades económicas en general, además del análisis puntualizado para las actividades asociadas con CTI, índole sexual, economías emergentes y de alto impacto territorial.

Adicionalmente, a partir de la información levantada por la UPB en el Estudio para redelimitar y caracterizar las ZMHU, bajo el contrato interadministrativo 4600103077 de 2024 (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025), se toma el análisis realizado para la dimensión económica y el subsistema habitacional, específicamente relacionado con la localización actual de actividades económicas y el comportamiento de las nuevas formas de habitar el territorio.

De igual forma, la información aportada por el Metro de Medellín para la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante el convenio interadministrativo 4600104464 de 2025, se utiliza el análisis asociado a los usos generales del suelo urbano.

El capítulo requiere un ajuste sustantivo para que los determinantes espaciales que orientan la delimitación de las áreas generales de uso del suelo urbano respondan a los nuevos enfoques, apuestas estratégicas y retos que ha identificado el proceso de revisión del POT.

Actualmente, este capítulo no incorpora de forma integral los temas emergentes, ni refleja adecuadamente la evolución normativa nacional, metropolitana y distrital, ni los cambios territoriales postpandemia, lo cual limita su capacidad para orientar una zonificación funcional, adaptable y coherente con las nuevas condiciones urbanas.

Se identifican las siguientes premisas que justifican el ajuste del capítulo:

- **Actualizar la metodología de delimitación de las áreas de mixtura**, incorporando variables estructurales que respondan a la normativa vigente y a la realidad territorial actual.
- **Reafirmar el enfoque del ordenamiento orientado al transporte**, reconociendo explícitamente la articulación entre usos del suelo, infraestructura y accesibilidad.
- **Incorporar el enfoque ambiental y de resiliencia** como determinante para garantizar sostenibilidad en la ocupación del suelo urbano.
- **Reconocer el ecosistema de Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI)** como pieza estratégica del modelo económico del Distrito.
- **Incluir usos emergentes y dinámicas sectoriales**, particularmente aquellos asociados a la economía digital, nuevas formas de turismo, comercio intensivo y servicios especializados.
- **Mitigar los conflictos de convivencia generados por la mezcla de actividades**, permitiendo transiciones graduales y normativamente diferenciadas entre niveles de mixtura.
- **Precisar espacialmente los usos permitidos y restringidos**, fortaleciendo la interpretación normativa y la gestión territorial.
- **Diferenciar las diferentes tipologías de las áreas de mixtura**, definiendo vocaciones territoriales e intensidades admisibles.
- **Dinamizar la ejecución de las áreas y corredores** estratégicos proyectados.
- **Ajustar la normativa en áreas con conflictos persistentes de uso**, con base en la evidencia del seguimiento

Todo esto señala la necesidad de redefinir el alcance conceptual y normativo del Mapa de Usos Generales del Suelo Urbano, establecer una estructura coherente y jerarquizada de áreas, subáreas y actividades urbanas, y garantizar su articulación con los determinantes sectoriales y ambientales, como la zonificación acústica y las zonas urbanas de aire protegido, para consolidar una herramienta efectiva de gestión territorial.

Este capítulo requiere una actualización que permita integrar los retos estratégicos y las apuestas del actual proceso de revisión del POT. En particular, se identifica la necesidad de redefinir los denominados “determinantes espaciales generales para la delimitación de las categorías generales de usos del suelo”, reconociendo que no todas las variables que intervienen en la zonificación tienen la misma jerarquía ni el mismo rol en el modelo.

Mientras algunas capas cartográficas tienen un carácter estructural —porque condicionan directamente la configuración y lógica de localización de las áreas de mixtura— otras operan como insumos que caracterizan el contexto urbano actual, y otras más cumplen una función de validación o confirmación del modelo propuesto.

Este análisis evidencia la necesidad de revisar el contenido normativo del capítulo y, adicionalmente, modificar su denominación. En el Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT, el título era *"Determinantes espaciales generales para la delimitación de categorías generales de usos del suelo"*, lo que puede generar confusión con las determinantes ambientales. Por ello, se recomienda sustituir la palabra *"determinantes"* por *"variables espaciales"*, con lo cual se las diferencia claramente y se las reconoce como parte del conjunto de insumos requeridos para la elaboración del mapa de usos generales del suelo urbano. Esta precisión resulta clave para asegurar que dicho mapa responda tanto a las condiciones actuales como a las apuestas de futuro y para evitar inconsistencias como las identificadas en la etapa de seguimiento y evaluación.

A partir de este enfoque, se propone una ruta metodológica organizada en tres fases:

Delimitación: se enfoca en trazar los polígonos correspondientes a las "áreas de actividad", utilizando capas estructurales básicas tales como el perímetro del suelo urbano, la delimitación predial catastral y los corredores de Movilidad; y capas estructurales específicas que hacen referencia a las determinantes de ordenamiento metropolitano, la localización de actividades comerciales y de servicios de orden local, barrial y zonal, las condiciones de proximidad a Sistemas de Transporte y a la red de ciclorrutas, los usos adoptados por los Planes Especiales de Manejo del Patrimonio de orden nacional y las nuevas formas de ocupar el uso residencial.

- **Calificación**: esta fase diferencia internamente las áreas ya delimitadas, asignándoles una vocación específica de acuerdo con sus características morfológicas, funcionales y normativas. En esta fase se incluye: el análisis de las dinámicas del territorio tales como la localización de actividades específicas actuales – Turismo, Entretenimiento, Actividades Emergentes, Índole sexual–, el Inventario actualizado del Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro y el subsistema de Equipamientos Colectivos; la delimitación de las centralidades, áreas de interés cultural y las zonas con potencial CTI; además del análisis de asuntos ambientales como la Zonificación Acústica y Actividades que impactan en la calidad del aire.
- **Validación**: esta validación permite verificar el cumplimiento de las premisas planteadas para el modelo. Para ello, finalmente se comparan los resultados del modelo con información cartográfica que muestra las diferentes inconsistencias y vacíos normativos, recopilados en las fichas sePOT y aportados por los diferentes instrumentos de planificación complementaria, el análisis de conflictos de

convivencia asociados con las actividades económicas, y la articulación con los usos rurales en el borde urbano rural. Adicionalmente se compara la respuesta del modelo a los resultados evidenciados del Estudio básico de amenaza y riesgo, y a las intenciones sectoriales y ciudadanas presentadas ante el Departamento Administrativo de Planeación en la etapa de revisión del POT.

Teniendo en cuenta que el Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que el contenido del Componente Urbano debe determinar "la localización de las áreas de actividad con el correspondiente régimen de usos para la totalidad del suelo urbano"[8], es preciso actualizar el nombre de los usos generales del suelo urbano como **áreas generales de actividad.**

Determinantes y modelo de ocupación

El capítulo 9.7.1 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, incorpora como determinantes, las decisiones metropolitanas sobre usos del suelo definidas en las DMOT –Acuerdo Metropolitano 015 de 2006–, especialmente en lo referido al Corredor Metropolitano. Asimismo, se reconoció la necesidad de integrar en el Modelo de Ocupación Territorial la dinámica metropolitana de Medellín y su interdependencia con la denominada Región Central de Antioquia, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 388 de 1997 y 614 de 2000, considerando a su vez los procesos de integración funcional derivados de la expansión de infraestructura vial y de la dependencia ecológica para el aprovisionamiento urbano básico.

En la fase de Seguimiento y Evaluación se ha concluido que el PEMOT, adoptado mediante el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019, ha establecido determinantes que deben ser consideradas e incorporadas en la formulación, revisión o ajuste del POT de Medellín, dada su naturaleza vinculante. Este instrumento se fundamenta en tres propósitos principales: (i) armonizar el territorio metropolitano y regional, (ii) aumentar la eficiencia territorial y (iii) promover el desarrollo de la sociedad.

El PEMOT establece como determinante principal seis estrategias de desarrollo territorial, cada una acompañada de directrices de gestión y proyectos estratégicos de desarrollo orientados a su implementación. Estas estrategias se articulan, a su vez, con las normas obligatoriamente generales, las cuales constituyen un marco normativo de jerarquía superior para garantizar su cumplimiento.

Se ha identificado la necesidad de integrar en la reglamentación de los usos del suelo urbano, aquellos componentes del modelo metropolitano que resultan aplicables al contexto distrital, especialmente los proyectos estratégicos asociados tanto con el conjunto de centralidades regionales y metropolitanas, como con el sistema de movilidad metropolitana;

[8] Literal b) Numeral 2.8 del artículo 2.2.2.1.2.1.3

se resalta la importancia de incorporar las directrices, los proyectos y las normas obligatoriamente generales especialmente de las estrategias que dictan acciones asociadas con la ocupación y movilidad sostenible, grandes espacios metropolitanos –sistema de espacio público y equipamientos metropolitanos –, y hábitat integrado y sostenible.

Adicionalmente, se menciona la necesidad de acoger tanto la zonificación acústica realizada por el AMVA como fuente de información para dar respuesta a la proliferación de actividades generadoras de ruido, de igual forma, se identifica la necesidad de incorporar a la zonificación los lineamientos específicos para la gestión de la calidad del aire.

Bajo el marco normativo de los Determinantes de ordenamiento territorial y su orden de prevalencia, establecidos por el artículo 10.de la Ley 388 de 1997, se propone complementar el análisis de los Determinantes y modelo de ocupación en la revisión del mapa 23, incorporando la evaluación de las siguientes capas:

- **Determinantes Ambientales:**
  - **Determinantes ambientas les medio transformado:** en este grupo se recogen todos aquellos determinantes ambientales asociados al ordenamiento territorial, derivados de lineamientos, disposiciones, directrices, regulaciones, políticas y normas para mitigar, prevenir y manejar los efectos negativos derivados del desarrollo de actividades humanas. Esta capa agrupa la información relacionada con la calidad del aire, ruido y olores ofensivos, reglamentados a partir de los actos administrativos que se detallan en la tabla:

Tabla 2-186. Determinantes Ambientales del medio transformado aplicables a los usos generales del suelo urbano.

Tema	Norma o Fuente
Valores máximos permisibles de contaminantes	Resolución 2254 del 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
Zonas Urbanas de Aire Protegido – ZUAP	Fuentes fijas: Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la Resolución Metropolitana 3122 de 2021
Olores ofensivos	Sustancias causantes de olores ofensivos. Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
Zonificación acústica Objetivos de calidad acústica Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) Zonas de Vigilancia Acústica (ZVA)	AMVA Acuerdo Metropolitano 24/2019

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La capa de determinantes ambientales del medio transformado incorpora información espacial sobre la localización de actividades generadoras y la ubicación de los receptores sensibles, lo que permite calificar las Áreas generales de Actividad previamente delimitadas, diferenciándolas según sus características funcionales.

- El **estudio de amenaza y riesgo** elaborado por la Universidad EAFIT será una capa de validación de la delimitación de usos del suelo, entendiendo que son áreas a las cuales se les definirán criterios de manejo para su ocupación, los cuales deben estar articulados con las áreas de actividad y las vocaciones.

- **Determinantes Patrimoniales**: atendiendo lo reglamentado por el artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008, se incorpora la capa de Determinantes Patrimoniales, en la cual se agrupan todos aquellos aspectos relacionados con el régimen de uso del suelo dados por los Planes Especiales de Manejo y Protección adoptados para los bienes inmuebles de ámbito nacional.

Tabla 2-187. Determinantes Patrimoniales aplicables a los usos generales del Suelo Urbano.

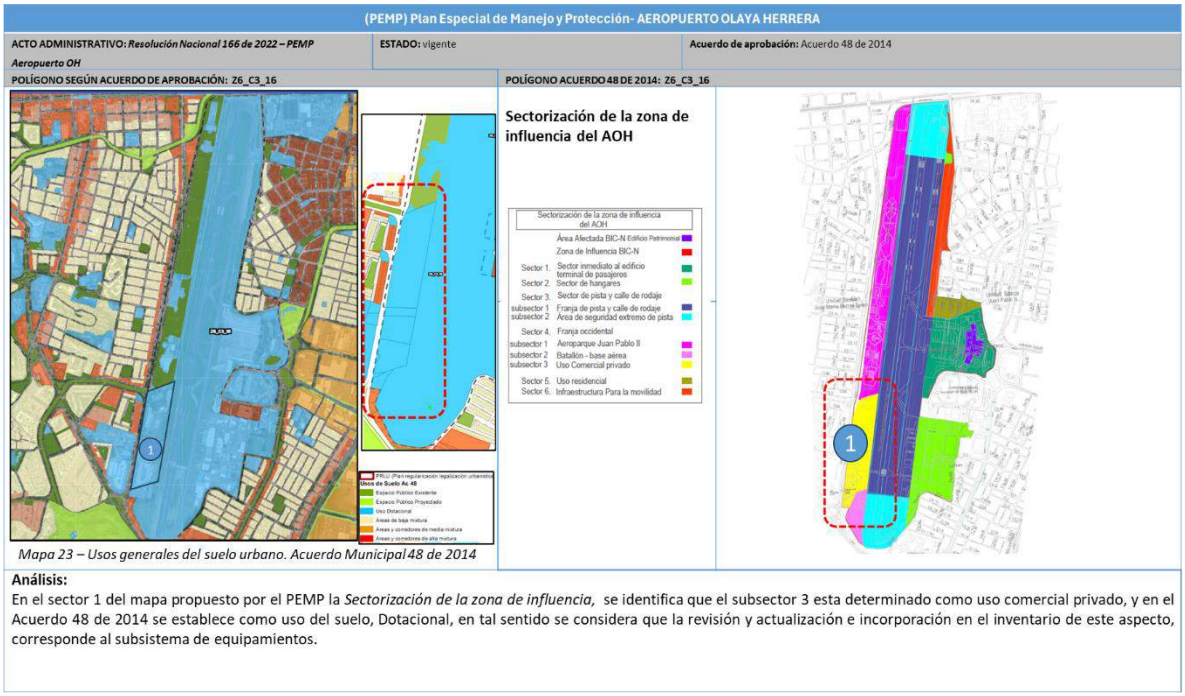
Tema	Norma o Fuente
Aeropuerto Olaya Herrera	Resolución 0166 del 13 de junio de 2022.
Cementerio de San Pedro	Resolución 1590 del 6 de junio de 2014 Resolución 2953 del 22 de agosto de 2018 (aclara).
Hospital San Vicente de Paul	Resolución 2635 del 28 de agosto de 2013 (en proceso de revisión y ajuste).

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Los PEMP adoptados y vigentes determinan una sectorización de la zona de influencia en la que convergen diferentes tipologías de uso según la vocación del propio Plan y la especialización del uso específico y las actividades que pueden albergarse según las disposiciones y la normatividad específica que lo regule: residencial, comercial, servicios, dotacional.



Figura 2-197. Comparación de los usos aprobados por el instrumento de adopción del PEMP de ámbito nacional vigente y los asignados por el Acuerdo 48 de 2014.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

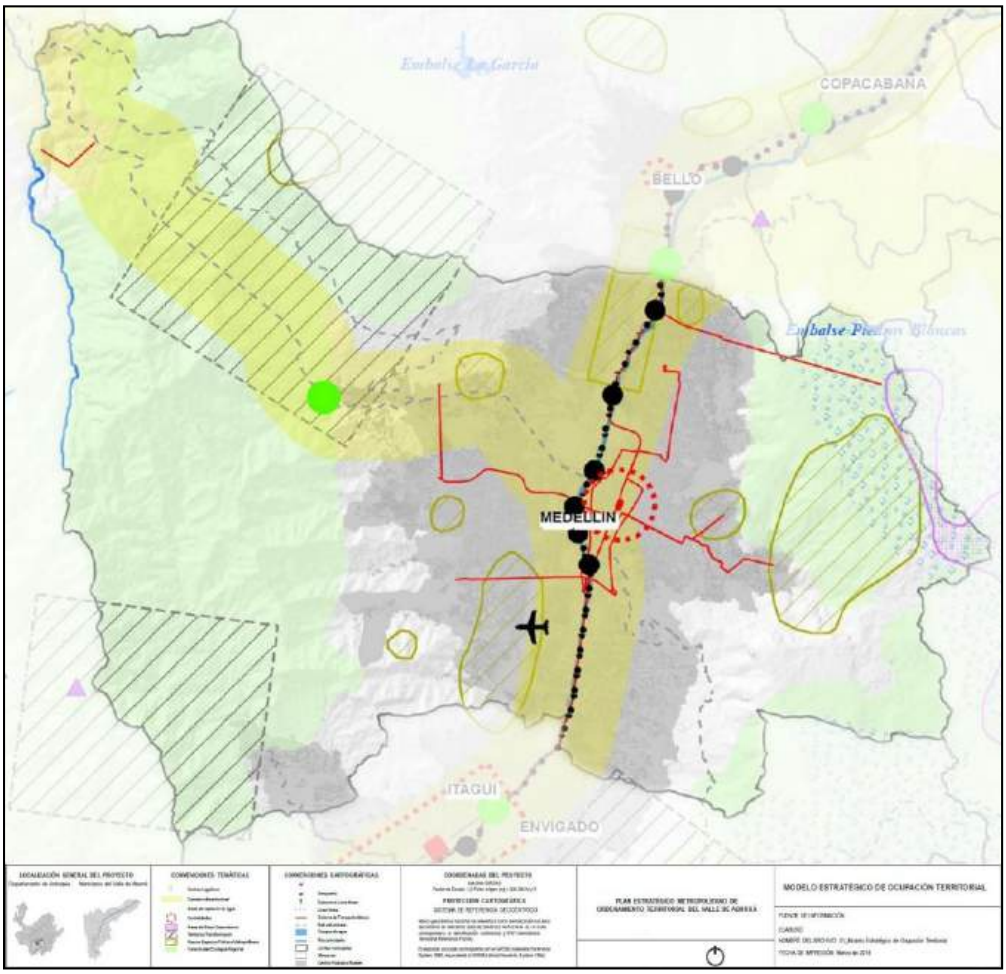
A partir del ejemplo anterior se concluye que la capa de determinantes patrimoniales incorpora un régimen de usos diferente para cada inmueble considerado como patrimonio cultural de la Nación, por lo tanto, exige delimitar Áreas generales de Actividad diferenciadas según el régimen adoptado para cada PEMP.

- **Determinantes Metropolitanas:** se refiere a las directrices, proyectos y normas obligatoriamente generales planteadas por el PEMOT adoptado por el AMVA mediante el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019. Especialmente, esta capa compila las acciones puntuales a implementar mediante los usos del suelo urbano, detalladas en las estrategias metropolitanas 2, 3 y 4, que se relacionan en la *Tabla 2-1. PEMOT: estrategias y proyectos estratégicos correspondientes aplicables al sistema de ocupación en el marco de la revisión del POT del Distrito de Medellín.*

La capa de determinantes metropolitanas incorpora información espacial sobre la localización de la Centralidad Metropolitana y las Estaciones Multimodales del Metro, como los Proyectos Estratégicos aplicables en el Distrito Especial de Medellín. Esta capa aporta

información espacial para la delimitación de Áreas generales de Actividad diferenciándolas según su contribución a la consolidación del modelo de ocupación territorial metropolitano.

Figura 2-198. Modelo de Ocupación PEMOT aplicable al Suelo Urbano del Distrito Especial de Medellín.



Fuente: DAP, Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo Metropolitano 31 de 2019

A partir de las capas descritas, el capítulo de determinantes y modelo de ocupación es complementado mediante la incorporación de las determinantes metropolitanas vigentes y la incorporación de las determinantes patrimoniales y las determinantes ambientales del medio transformado.

Tabla 2-188. Capas de análisis propuestas como determinantes espaciales para la revisión y ajuste del mapa 23.

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025
Determinantes y Modelo de Ocupación	Capa DMOT	Determinantes Ambientales (del medio transformado -amenaza y riesgo)	Calidad del aire
			Ruido
			Olores ofensivos
			Estudio de amenaza y riesgo
		Determinantes Patrimoniales	Aeropuerto Olaya Herrera
			Cementerio de San Pedro
			Hospital San Vicente de Paul
		Determinantes Metropolitanas	Modelo de ocupación PEMOT

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Teniendo en cuenta la ruta metodológica planteada en la conclusión inicial del presente capítulo, y el objetivo de cada una de las fases propuestas, se describe a continuación la fase en la cual se incorporarán los insumos que dan respuesta al análisis de determinantes y modelo de ocupación:

Tabla 2-189. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas como determinantes espaciales .

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025	Fase Metodológica
Determinantes y Modelo de Ocupación	Determinantes Ambientales	Calidad del aire	2. Calificación
		Ruido	2. Calificación
		Olores ofensivos	2. Calificación
		Estudio de amenaza y riesgo	3. Validación
	Determinantes Patrimoniales	Aeropuerto Olaya Herrera	1. Delimitación
		Cementerio de San Pedro	1. Delimitación
		Hospital San Vicente de Paul	1. Delimitación
	Determinantes Metropolitanas	Modelo de ocupación PEMOT	1. Delimitación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Reconocimiento de la localización actual de las actividades económicas

El capítulo 9.7.1.2 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, menciona que el diagnóstico de usos del suelo del POT recopiló evidencia estadística y espacial sobre la

localización de actividades urbanas y clústeres estratégicos, mediante indicadores como el cociente de localización, el índice de Shannon para el nivel de mixtura y el índice de animación urbana. Para ello, se utilizó información de base catastral, registros mercantiles de la Cámara de Comercio de Medellín e instalaciones de energía eléctrica de EPM. Este análisis permitió identificar patrones de distribución que fundamentan la propuesta de localización de las actividades actuales al momento de la revisión. Se hizo evidente la baja concentración de la vivienda en zonas planas del valle en la proximidad del río Medellín, en contradicción con el modelo de ciudad compacta, atribuida a la competencia por la renta del suelo y a restricciones normativas adoptadas por el Acuerdo 46 de 2006 respecto a la incompatibilidad entre el uso residencial e industrial. Además, se encontró el bajo nivel de mezcla en áreas con predominancia industrial, débil especialización en los corredores propuestos para este fin y altas concentraciones del uso comercial en el centro tradicional y en la centralidad de El Poblado, lo cual se ve propagado en los principales ejes estructurantes de la ciudad, como la Avenida El Poblado, Avenida Guayabal, Calles 30, 33, San Juan, Colombia y Ayacucho, Carrera Carabobo, 70 y 80, entre otras. Este comportamiento, puede explicarse desde la teoría económica en las denominadas economías de aglomeración, donde los clústeres espaciales suelen ser atribuidos a retornos crecientes y al crecimiento económico.

Adicionalmente, se verificó la correspondencia de esta información con la base de datos de solicitudes de cambio de uso y recursos de apelación de la Alcaldía de Medellín, con corte al año 2011, contrastándola tanto con las fuentes previas como con las observaciones realizadas en sitio.

A partir del análisis desarrollado en la fase de Seguimiento y Evaluación del POT, se concluye que, si bien el DTS del Acuerdo 48 de 2014 reconoce la localización actual de las actividades económicas mediante herramientas como el cociente de localización y las zonas homogéneas físicas, dicho análisis requiere ser ampliado con un enfoque más actualizado, que responda a fenómenos urbanos contemporáneos y a nuevas determinantes territoriales. El DTS se basa en información catastral y comercial disponible hasta el año 2011, sin considerar las dinámicas actuales derivadas de procesos de digitalización, cambios normativos y transformaciones postpandemia.

Durante la etapa de seguimiento, se identifica la necesidad de fortalecer el componente de usos del suelo con un enfoque dinámico que permita reconocer e integrar:

- Actividades relacionadas con CTI, esenciales para consolidar la vocación del Distrito Especial
- Actividades emergentes, como negocios digitales que carecen de marco normativo específico

- Servicios de alto impacto asociados a la prostitución y actividades afines, que requieren delimitación y regulación diferencial
- Usos relacionados con ocio, turismo y entretenimiento que generan presión sobre las zonas residenciales y potencialmente impulsan procesos de turistificación

Estas dimensiones no solo permiten comprender mejor las transformaciones económicas actuales del territorio, sino que responden a enfoques prioritarios identificados durante la fase de evaluación. En particular, se reconoce la necesidad de fortalecer el análisis sobre las aglomeraciones comerciales y de servicios locales, tanto en escala barrial como zonal y metropolitana; profundizar en la lectura de las intensidades de uso para entender la distribución real de las actividades en el espacio urbano; caracterizar con mayor precisión las actividades con alto impacto en el territorio, especialmente aquellas que generan conflictos de convivencia entre las diferentes actividades económicas sobre el uso residencial o requieren condiciones específicas de localización; e incorporar de forma decidida las actividades que promueven el ecosistema de CTI, en coherencia con la vocación del Distrito Especial.

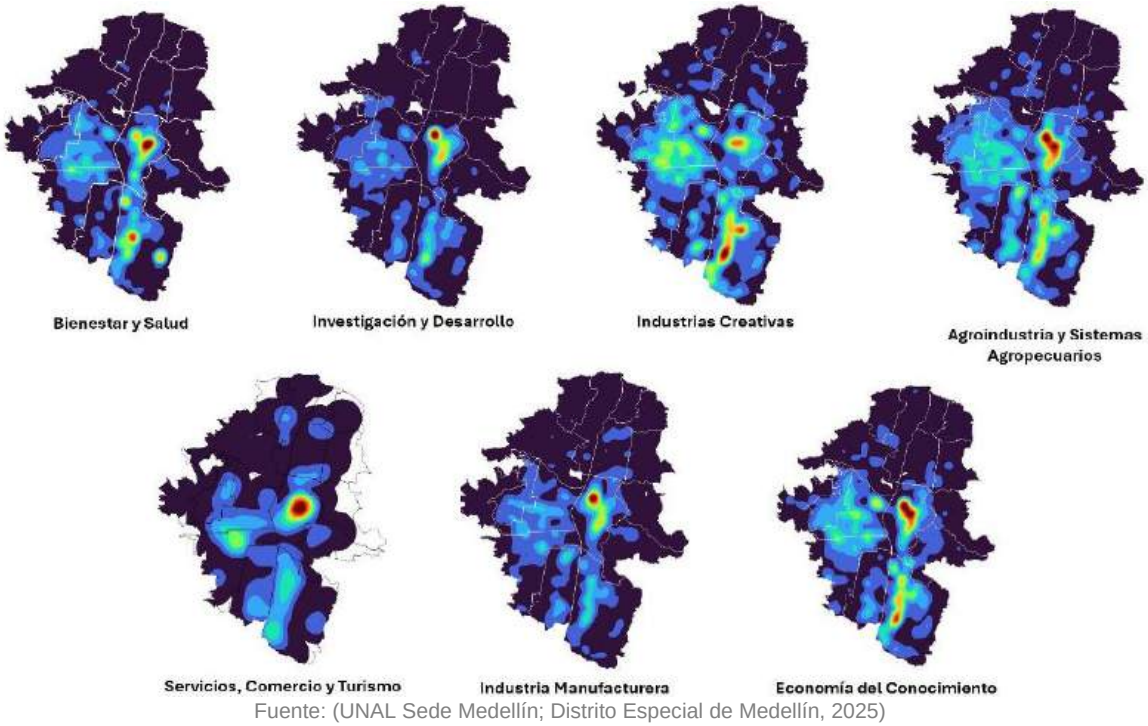
Con el objetivo de reconocer la localización actual de las actividades económicas, partiendo de la caracterización de la actividad, el orden de atención y su impacto en el territorio, se propone complementar el análisis del capítulo en la revisión del mapa 23, incorporando la evaluación de las siguientes capas:

- **Aglomeraciones comerciales y de servicios clasificados según su escala.** Esta capa señala las áreas de concentración actual de actividades económicas, que hacen parte de las categorías de uso comercial y uso servicios según las definiciones dadas por el Acuerdo 48 de 2014. La delimitación de estas áreas busca diferenciar la caracterización del territorio según la densidad de las actividades locales, barriales y zonales, como un indicador de la intensidad y el nivel de mezcla de las áreas generales de uso. La capa se desarrolla a partir del listado de las actividades registradas en la Cámara de Comercio de Medellín hasta el año 2024, para las cuales se homologa su código CIIU con la categoría de usos del POT; este es uno de los insumos utilizados por la Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín en el estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

La capa de aglomeraciones comerciales y de servicios clasificados según su escala incorpora información espacial sobre la localización de actividades que responden a la dinámica del uso residencial con el uso comercial y de servicios, como respuesta a la definición de los diferentes niveles de mezcla, lo que permite delimitar las Áreas generales de Actividad diferenciándolas según la vocación del uso predominante.

- **Aglomeraciones actuales de actividades específicas**. Esta capa agrupa las áreas de concentración actual de actividades económicas específicas, que complementan el análisis del capítulo. El objetivo de esta capa es delimitar las áreas con mayor concentración de actividades de índole sexual, mayor oferta de rentas cortas como servicio asociado al hospedaje, mayor presencia de actividades relacionadas con entretenimiento y ocio, actividades de alto impacto y actividades emergentes no reglamentadas en el POT. La capa se desarrolla a partir del listado de las actividades registradas en la Cámara de Comercio de Medellín hasta el año 2024, para las cuales se homologa su código CIIU con la categoría de usos del POT; este es uno de los insumos utilizados por la Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín en el estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Figura 2-199. Zonas con mayor densidad de actividades económicas asociadas a CTI en el suelo urbano.



Fuente: (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025)

La capa de aglomeraciones actuales de actividades específicas incorpora información espacial sobre la localización de usos incompatibles o vocaciones específicas, aportando así a la suficiencia normativa de la reglamentación de los usos del suelo, lo que permite

calificar las Áreas generales de Actividad previamente delimitadas, diferenciándolas según el impacto de su animación urbana.

El capítulo de reconocimiento de la localización actual de las actividades económicas es actualizado mediante la identificación y localización de las Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden local, barrial y zonal, además de la identificación diferenciada de las actividades específicas actuales asociadas a CTI, turismo, entretenimiento, índole sexual y actividades emergentes, como se muestra en la tabla:

Tabla 2-190. Capas de análisis propuestas para el reconocimiento de la localización actual de las actividades económicas.

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025
Reconocimiento de la localización actual de las actividades económicas	Usos del suelo actuales general y específico – Zonas Homogéneas Físicas.	Aglomeraciones comerciales y de servicios clasificados según su escala	Localización de actividades CIIU
			Criterios de clasificación de las actividades según escala
		Aglomeraciones actuales de actividades específicas	Actividades índole sexual
			Dinámica territorial de rentas cortas
			Áreas con tendencia a la turistificación
			Actividades económicas emergentes.
			Actividades de alto impacto

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Teniendo en cuenta la ruta metodológica planteada en la conclusión inicial del presente capítulo, y el objetivo de cada una de las fases propuestas, se describe a continuación la fase en la cual se incorporarán los insumos para el reconocimiento de la localización actual de las actividades económicas:

Tabla 2-191. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas como determinantes espaciales.

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025	Fase Metodológica
Reconocimiento de la localización actual de las actividades económicas	Aglomeraciones comerciales y de servicios clasificados según su escala	Localización de actividades CIIU	1. Delimitación
		Criterios de clasificación de las actividades según escala	1. Delimitación
		Actividades índole sexual	2. Calificación

	Aglomeraciones actuales de actividades específicas	Dinámica territorial de rentas cortas	2. Calificación
		Áreas con tendencia a la turistificación	2. Calificación
		Actividades económicas emergentes.	2. Calificación
		Actividades de alto impacto	2. Calificación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El sistema vial

Como criterio para la zonificación, se establece que la delimitación de los usos y actividades de alta intensidad estará determinada por la presencia de vías destinadas al transporte público masivo, así como por aquellas que, por sus características técnicas, permiten el transporte de mercancías. Estos elementos conforman el mapa de jerarquización vial, una herramienta que facilita el reconocimiento y la organización de la infraestructura existente. En lugar de aumentar la capacidad vial, estrategia que ha demostrado generar mayor tráfico y, por ende, más congestión, se propone optimizar el uso de las vías actuales mediante la implementación del modelo de supermanzanas.

En el DTS como estrategia para reducir los impactos negativos generados por la intensidad de usos asociados con el vehículo, como lo son el parqueo y transporte de mercancías, se planteó lo siguiente:

- Incrementar el cobro del parqueo público en zonas con alta congestión –ejes estructurantes y centralidades– para fomentar su uso racional y el acceso en modos sostenibles, articulando con políticas de tránsito como tarifas, regulación en los tiempos de parqueo.
- Nuevas modalidades de estacionamiento pensadas para el habitante del sector.
- Exigir espacios propios de carga y descarga para grandes superficies comerciales u otras actividades con un volumen importante de entrada y salida de mercancías.
- Regular los horarios de carga y descarga

Durante la fase de Seguimiento y Evaluación, a la luz de lo definido en el artículo 245 del POT, los corredores de alta mixtura están delimitados en los ejes urbanos donde se concentran actividades económicas con alta intensidad, ejes desarrollados a lo largo de vías troncales de transporte público y vías arterias, promoviendo una utilización intensiva, no desde el punto de vista constructivo, sino desde el punto de vista de la mixtura y localización de actividades que generan un mayor impacto. La red de corredores de alta mixtura está conformada por:

- Corredores consolidados asociados a los ejes estructurantes históricos de la ciudad.

- Corredores proyectados con cualidades de vías arterias o asociados al sistema de transporte integrado de mediana y alta capacidad.

Con los primeros, el POT buscó aprovechar las buenas especificaciones y la infraestructura pública ya instalada en las vías arterias para incentivar la mezcla de usos del suelo y la implantación de actividades económicas de mayor formato.

No obstante, durante el proceso cartográfico utilizado para la delimitación del corredor, quedó asignado este uso del suelo a los predios que, pese a que están inmersos en las manzanas que presentan relación con la vía o troncal, no tienen frente directo hacia ella y por el contrario hacen parte de la dinámica territorial de baja o media mixtura circundante, ocasionando así grandes impactos en la convivencia entre el uso residencial y las actividades permitidas para el corredor de alta mixtura.

Por su parte, con la segunda tipología de los corredores en mención, el POT pretende incentivar el desarrollo de los ejes viales proyectados como arteria según la infraestructura planteada para el subsistema de movilidad, potenciando su cualidad para generar flujos e intercambios de bienes y servicios, que atraen población y actividades económicas de escala zonal.

Pese a esto, durante la vigencia del mediano plazo del POT, no se ha logrado la ejecución de los proyectos viales, y en cambio, no solamente se ha ocasionado impactos en la convivencia con el uso residencial, sino que también se ha detonado tanto el desarrollo de los inmuebles hasta el punto de superar la altura, la densidad máxima permitida y la ocupación de los predios necesarios para la construcción a futuro, materializando así un riesgo financiero para el desarrollo del corredor.

Asimismo, se evidencia una desactualización y deficiencias en la referenciación normativa asociada a la planificación vial (Anexo 4 y Mapa 17 del Acuerdo), por lo que se busca contar con una actualización del Plan vial constante, con el objetivo de identificar las dinámicas de los usos y propósitos que tienen los diferentes componentes de la red vial del territorio, según su destinación para así garantizar las necesidades actuales y futuras de movilidad sostenible y precisar para este caso puntual las áreas generales de usos del suelo.

Para la etapa de revisión y ajuste el POT se corrobora la importancia de la presencia de vías destinadas al transporte público masivo y transporte de mercancías como determinante para la delimitación de los corredores de alta mixtura, conformando así la siguiente capa de análisis:

- **Sistema Vial.** Esta capa agrupa el mapa de jerarquización vial actualizado por el equipo del Sistema Público y Colectivo, y se complementa con el trazado de los corredores proyectados estratégicos para los cuales se pretende incentivar su

ejecución que provienen desde el Plan de Movilidad aportado también por equipo del Sistema Público y Colectivo, y el Plan de Expansión del Metro aportado por la misma empresa, mediante el convenio interadministrativo 4600104464 de 2025..

El capítulo de sistema vial es actualizado mediante la incorporación de los corredores existentes y proyectados actualizados, como se muestra en la tabla:

Tabla 2-192. Capas de análisis propuestas para el sistema vial

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025
Sistema Vial	Jerarquía Vial, Corredores de Movilidad	Jerarquía Vial POT 48 Plan de Movilidad Plan de expansión metro	Jerarquía Vial.
			Plan de Movilidad.
			Plan de expansión metro.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Teniendo en cuenta la ruta metodológica planteada en la conclusión inicial del presente capítulo, y el objetivo de cada una de las fases propuestas, se describe a continuación la fase en la cual se incorporarán los insumos que dan respuesta al análisis del sistema vial en la revisión y ajuste del mapa 23:

Tabla 2-193. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas para el sistema vial

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025	Fase Metodológica
Sistema Vial	Corredores de Movilidad Jerarquía Vial POT 48	Jerarquía Vial Equipo público y colectivo	1. Delimitación
	Plan de Movilidad	Plan de Movilidad Equipo público y colectivo	1. Delimitación
	Plan de expansión metro	Plan de expansión metro Metro	1. Delimitación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado)

Como criterio técnico para la localización de actividades de alta intensidad, se prioriza su implantación en áreas con acceso directo al sistema de transporte masivo, particularmente en aquellos corredores donde se proyecta o ha sido implementada la cualificación del Subsistema de Movilidad. Esta estrategia busca maximizar el aprovechamiento de la

infraestructura urbana existente (accesibilidad, espacio público, servicios y redes), reducir los desplazamientos obligados e integrar funciones urbanas cotidianas, promoviendo entornos urbanos mixtos y compactos. Adicionalmente, se propone canalizar el tráfico vehicular privado por corredores estructurantes, a fin de minimizar los impactos sobre sectores residenciales y mitigar condiciones de contaminación ambiental.

Durante la fase de Seguimiento y Evaluación, específicamente en el seguimiento a la ejecución del plan es importante incorporar el proyecto estratégico – Corredor de la Avenida 80, intervención que mediante la implementación de un sistema de transporte de pasajeros de mediana capacidad busca el mejoramiento de las condiciones del territorio en el que se inserta a partir de la formalización de una estructura urbana con mayor aproximación a las centralidades, la diversificación de usos y el mayor aprovechamiento de los servicios, la generación de áreas para la estancia y el disfrute con altas calidades ambientales y paisajísticas que propician mejores relaciones entre los ciudadanos y las actividades que se desarrollan en el territorio.

Con respecto a los usos y aprovechamientos, para el polígono definido por el proyecto como Área de Intervención prevalecen las áreas de Alta y Media mixtura definidas en el POT, en las subcategorías de Centralidades y corredores con alta mixtura y zonas de transición, centralidades dotacionales, aglomeraciones comerciales y servicios barriales; mientras que para las Áreas de influencia se identifica una predominancia de áreas de Baja mixtura predominantemente residenciales. Al analizar el alcance de la intervención propuesta en el corredor, es posible determinar que se acoge al régimen de usos actual y busca fortalecer y reactivar las dinámicas que se derivan de los mismos.

Para el proceso de revisión y ajuste del mapa 23, se corrobora la importancia de complementar el análisis de los sistemas de transporte público masivo existentes, como determinante para la delimitación de las áreas generales de actividad, conformando así la siguiente capa de análisis:

- **Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo:** esta capa evalúa la proximidad a las estaciones de transporte público masivo METRO, con el fin de identificar áreas con mayor accesibilidad a este sistema de movilidad como un factor de dotación urbana. Esta información espacial se retoma del indicador desarrollado por la UPB en el marco del estudio para la delimitación de las ZHMU. Dado que esta capa caracteriza las zonas de la ciudad con mayores condiciones de proximidad a las estaciones de Transporte Público Masivo, se considera como insumo estructural que orienta la delimitación de las áreas generales de actividad.

Proximidad a número de rutas a 15 minutos: esta capa evalúa la proximidad de la unidad de análisis a las vías con rutas de transporte público, con el fin de identificar áreas con mayor accesibilidad a los corredores de alta oferta de rutas como elemento

dotacional (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025). Esta información espacial se retoma del indicador desarrollado por la UPB en el marco del estudio para la delimitación de ZHMU. Dado que esta capa caracteriza las zonas de la ciudad con mayores condiciones de proximidad a número de rutas, se considera como insumo estructural que orienta la delimitación de las áreas generales de actividad.

- **Localización de equipamientos de transporte**: esta capa retoma los equipamientos de transporte que hacen parte del inventario de equipamientos colectivos, actualizado por el equipo del sistema público y colectivo (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025). Dado que esta agrupación muestra la localización específica de los nodos logísticos de concentración en el suelo urbano se toma como una fuente que califica las áreas generales de actividad delimitadas.

Figura 2-200. Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo.

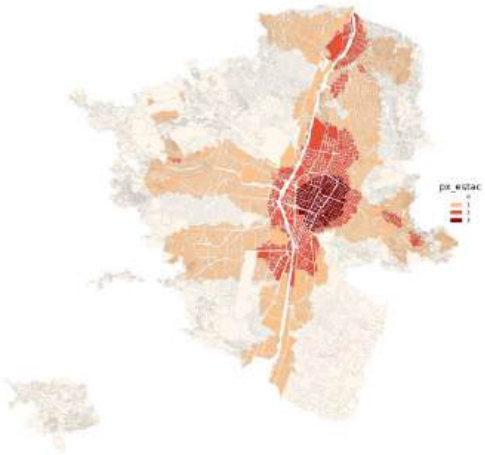
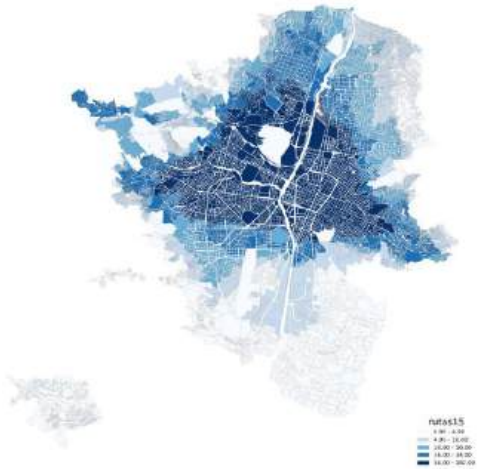


Figura 2-201.Proximidad a número de rutas a 15 minutos.



Fuente: (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Al hacer un comparativo de los mapas de proximidad a Estaciones de Transporte Público Masivo y a número de rutas a 15 minutos, se puede identificar que el centro sigue predominando por la proximidad urbana, lugar en el que confluyen, no sólo personas del Distrito, sino de la Región y que de allí se va expandiendo la proximidad al sistema de transporte masivo por el río y por los ejes enmarcados por las 6 líneas del Metrocable de los costados oriental y occidental, en el norte (Santo Domingo, El Progreso, Arví), del centro (La Aurora, Villa Sierra y Trece de Noviembre) y del Metroplús de la 30; ejes que se

encuentran incluidos dentro del perímetro de las áreas con proximidad de 15 minutos a los sistemas de transporte.

Para este capítulo se descarta el análisis de los sistemas de transporte público masivo proyectado, dado que las rutas de transporte público que no requieren una infraestructura fija para su desarrollo pueden presentar múltiples variaciones en el tiempo.

El capítulo de los Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado) será actualizado incorporando la localización de equipamientos de transporte y complementado por el análisis de Proximidad a los Sistemas de Transporte, como se muestra en la tabla:

Tabla 2-194. Capas de análisis propuestas para el Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado).

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025
Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado).	Sistema de transporte público de buses de Medellín. Proximidad a Sistemas de Transporte	Proximidad a Sistemas de Transporte Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo Proximidad a número de rutas a 15 min	Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo Contrato UPB Zonas Homogéneas
		Proximidad a número de rutas a 15 min	Proximidad a número de rutas a 15 min Contrato UPB Zonas Homogéneas
	Depósitos de buses Sistema de Transporte Público Colectivo Localización de equipamientos de transporte	Localización de equipamientos de transporte	Actualización del inventario de Equipamientos Equipo público y colectivo

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Teniendo en cuenta la ruta metodológica planteada en la conclusión inicial del presente capítulo, y el objetivo de cada una de las fases propuestas, se describe a continuación la fase en la cual se incorporarán los insumos que dan respuesta al análisis Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado):

Tabla 2-195. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas para el Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado).

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025	Fase Metodológica
Sistemas de transporte público masivo (actual y proyectado).	Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo	Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo Contrato UPB Zonas Homogéneas	1. Delimitación
	Proximidad a número de rutas a 15 min	Proximidad a número de rutas a 15 min Contrato UPB Zonas Homogéneas	1. Delimitación
	Actualización del inventario de Equipamientos	Actualización del inventario de Equipamientos Equipo público y colectivo	2. Calificación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Evitar el desarrollo de áreas y corredores en contrapendiente

Con el fin de promover la peatonalidad y eliminar barreras arquitectónicas, el DTS del Acuerdo incorpora como una de las variables para delimitar las áreas y corredores de alta y media mixtura, la identificación de sectores dentro del suelo urbano que presenten pendientes iguales o inferiores al 8 %. Esta condición excluye los corredores y áreas ya consolidadas, como las calles 10 y 107.

El proceso de revisión y ajuste del POT, enmarcado como proyecto dentro del Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 “Medellín Te Quiere”, ha sido denominado “El POT de las oportunidades”. Esta iniciativa busca articularse con las premisas de gestión de la actual administración: Respeto, Confianza y Pluralidad. Desde estos principios, se plantea una transformación urbana orientada, entre otros enfoques, hacia **una ciudad de proximidad** que fortalece sus centralidades y optimiza el uso de la infraestructura existente.

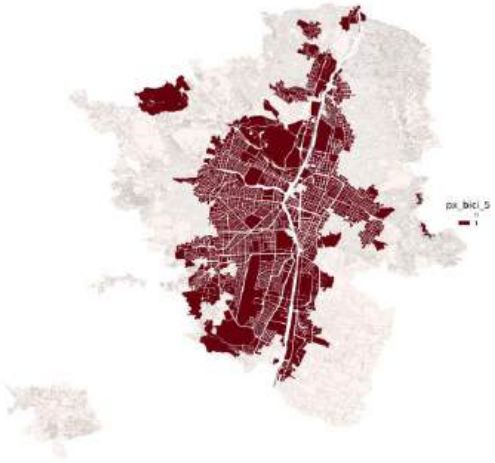
El concepto de proximidad urbana se define como un modelo de ordenamiento territorial orientado a garantizar el acceso equitativo y eficiente de la población, mediante modos de transporte sostenibles (peatonal, ciclístico o transporte público), a los servicios, equipamientos y actividades fundamentales para el bienestar cotidiano: empleo, educación, salud, comercio y recreación. Este enfoque guarda una relación directa con la morfología del territorio, en particular con la pendiente del suelo, dado que la localización de centralidades, equipamientos y redes de servicios en áreas con topografía plana o de baja pendiente permite optimizar la infraestructura instalada, mejorar la conectividad funcional entre sectores urbanos y reducir las brechas territoriales. En este sentido, las condiciones

geomorfológicas se constituyen en un criterio técnico clave para la localización eficiente de usos y funciones urbanas bajo el principio de accesibilidad universal.

No obstante, durante la revisión de los indicadores desarrollados por la UPB en el marco del estudio para la delimitación de las ZHMU, se encontró que el análisis de los indicadores de proximidad tanto a las estaciones de transporte público masivo, como al número de rutas a 15 minutos, integran el cálculo de la pendiente del terreno como uno de sus componentes técnicos. En este sentido, y siguiendo las premisas del Desarrollo Orientado al Transporte, se encuentra pertinente complementar el análisis del capítulo con la siguiente capa de análisis:

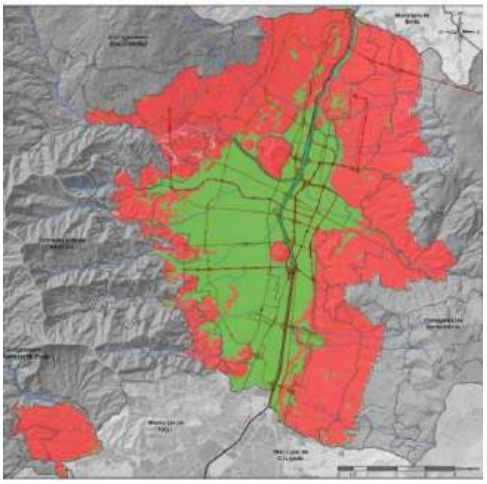
- **Proximidad a la red de Ciclorrutas:** esta capa evalúa el grado de accesibilidad de la unidad de análisis urbanas a la red de ciclorruta, con el propósito de definir la posibilidad de la población de contar con alternativas de transporte no motorizado y garantizar un mayor nivel de dotación de la infraestructura urbana (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025). Esta información espacial se obtiene del indicador desarrollado por la UPB en el marco del estudio de las ZHMU.

Figura 2-202. Proximidad a la red de Ciclorrutas.



Fuente: (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Figura 2-203. Pendientes en el suelo urbano menores al 8%.DTS Acuerdo 48 de 2014.



Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014)

Dado que el mapa de proximidad a la red de ciclorrutas muestra una alta correspondencia con el mapa de pendientes menores al 8 % en suelo urbano, se considera como insumo estructural que orienta la delimitación de las áreas generales de actividad, ya que ambos

guardan una estrecha relación con la pendiente máxima considerada apta para el tránsito no motorizado.

Tabla 2-196. Capas de análisis propuestas para evitar el desarrollo de áreas y corredores en contrapendiente.

DETERMINANTE DTS 2014	CAPA DE ANÁLISIS DTS 2025	INSUMO CAPA DTS 2025	DETERMINANTE DTS 2014
Evitar el desarrollo de áreas y corredores en contrapendiente.	Pendientes 8%DOT – Movilidad activa	Movilidad activa Proximidad a la red de ciclorrutas	Proximidad a la red de ciclorrutas

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir del análisis anterior, se identifica la necesidad de sustituir el criterio de pendientes iguales o inferiores al 8 % en suelo urbano por el análisis de condiciones para la movilidad activa asociada al DOT, el cual se alimenta del indicador de **proximidad a la red de ciclorrutas**, dado que este último refleja de manera más integral la relación con la morfología del terreno. Esta modificación permite reconocer zonas de proximidad que favorezcan el acceso equitativo de la población, por medios no motorizados, a diversos servicios y equipamientos urbanos, respondiendo de manera más efectiva a sus necesidades.

Tabla 2-197.. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas para evitar el desarrollo de áreas y corredores en contrapendiente.

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025	Fase Metodológica
Evitar el desarrollo de áreas y corredores en contrapendiente.	DOT – Movilidad activa	Proximidad a la red de ciclorrutas	1. Delimitación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Accesibilidad peatonal

Para definir zonas con potencial de mixtura, se consideró la accesibilidad peatonal mediante una fórmula que evalúa el porcentaje de tramos de andén con condiciones suficientes, buenas o excelentes, respecto al total de tramos del viario público del Suelo Urbano.

Se establecieron como **parámetros mínimos** que más del 90 % de los andenes presenten accesibilidad suficiente, y como **deseables**, que superen el 90 % con accesibilidad excelente (andenes de 2,5 m de ancho y pendientes menores al 5 %). Sin embargo, se identificó una paradoja: **las zonas con mejores condiciones para caminar o desplazarse en bicicleta se ubican en áreas de tránsito más intenso, mientras que las zonas con mayores viajes a pie o en bicicleta no cuentan con condiciones óptimas**. Esto mostraba la necesidad de intervenciones que mejoren la movilidad alternativa,

aprovechando el tamaño compacto de la ciudad para fomentar modos activos incluso en zonas con pendiente.

En cuanto a la delimitación de áreas y corredores de alta mixtura, se priorizan los frentes de predios sobre vías estructurantes o recorridas por transporte público masivo, así como urbanizaciones con tipologías de vivienda multifamiliar aislada bajo tratamientos de consolidación o conservación (como Carlos E. Restrepo o Suramericana), manteniendo su carácter residencial y reconociendo centralidades comerciales como zonas de actividad múltiple. Adicionalmente, en corredores ubicados en ladera, se consideraron aquellos con mayor proporción de pendientes menores al 8 %, facilitando recorridos peatonales con menor esfuerzo físico.

A partir de la Encuesta Origen Destino –en adelante EOD– realizada por el AMVA en 2017, el 26 % de los viajes diarios en la región se realizan a pie y el 1 % en bicicleta, teniendo en cuenta que la mayoría de los recorridos tienen como destino un lugar al interior de la misma comuna o corregimiento, es decir, desplazamientos que potencialmente pueden realizarse en medios no motorizados de transporte (AMVA, 2021)

Asimismo, según el indicador de Participación Modal 2017 y 2022 Medellín, se evidencio un aumento en los viajes a pie del 27 % en 2017 al 41,6 % en 2022, lo que destaca el avance del modelo de movilidad de Medellín. No obstante, es llamativo y no hay claridad del motivo por el cual el valor de la participación modal en los viajes a pie varía tanto, si se debe a una dinámica específica asociada a la pandemia o a algún cambio en la metodología de medición.

Para el proceso de revisión y ajuste del mapa 23, se corrobora la importancia de actualizar el análisis de la accesibilidad peatonal, como determinante para la delimitación de las áreas generales de actividad, conformando así la siguiente capa:

- **Ancho promedio de los andenes**. Esta capa evalúa el grado de accesibilidad peatonal de las manzanas catastrales en el suelo urbano, como elemento fundamental de la adecuada dotación urbana (Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín, 2025).

A partir de las capas descritas, el análisis del capítulo de accesibilidad peatonal es actualizado mediante la incorporación del resultado del indicador denominado *Ancho promedio de los andenes* desarrollado por la UPB.

Tabla 2-198. Capas de análisis propuestas sobre Accesibilidad peatonal

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025
Accesibilidad peatonal	Accesibilidad Peatonal	DOT – Movilidad activa	Ancho promedio de los andenes

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Teniendo en cuenta la ruta metodológica planteada en la conclusión inicial del presente capítulo, y el objetivo de cada una de las fases propuestas, se describe a continuación la fase en la cual se incorporarán los insumos que dan respuesta al análisis de la Accesibilidad peatonal:

Tabla 2-199. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas sobre Accesibilidad peatonal.

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025	Fase Metodológica
Accesibilidad peatonal	DOT – Movilidad activa	Ancho promedio de los andenes	1. Delimitación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Áreas en transformación

El capítulo 9.7.1.7 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, busca reconocer los usos propuestos en aquellas áreas en las cuales se han desarrollado o se encuentran en desarrollo planes de escala intermedia –planes parciales y otros–, que, alineados con el modelo de ocupación, han transformado significativamente su uso previo; entre ellos se mencionan las áreas de Los Colores, Indural y Simesa. Si bien, desde el Acuerdo 62 de 1999, se ha orientado el logro de los objetivos de las denominadas *Áreas en transformación* mediante planes parciales, el Acuerdo 48 de 2014 modifica su denominación a Áreas de Intervención Estratégica –AIE–, y liga su planificación a la formulación de Macroproyectos especialmente para el corredor del río, donde se integran tanto planes parciales existentes como nuevos polígonos de planificación.

Para los instrumentos de tercer nivel como los PLRU, se ha identificado que los sectores que comprenden los cinco PLRU vigentes fueron adoptados bajo la norma del Acuerdo 46 de 2006; sin embargo, en la espacialización de los usos del suelo del Acuerdo 48 de 2014, no fueron acogidas dichas disposiciones del uso del suelo aprobadas en los planes, generando inconsistencias cartográficas. A continuación, se comparan los usos adoptados en los PLRU que aún mantienen su vigencia y los usos asignados por el Acuerdo 48 de 2014 al polígono de tratamiento correspondiente.

Tabla 2-200. Comparación de los usos aprobados por el instrumento de adopción del PLRU vigente y los asignados por el Acuerdo 48 de 2014

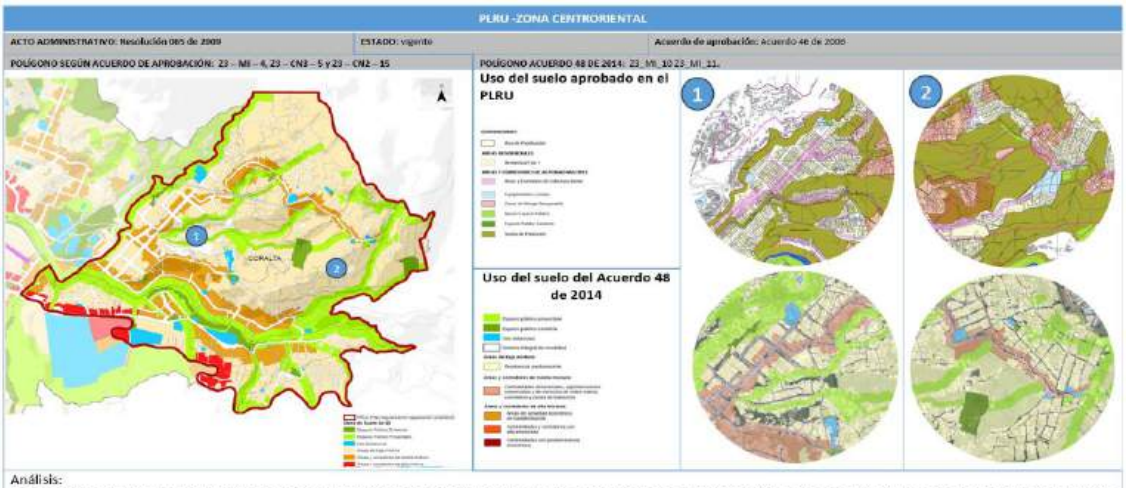


Análisis:
En el sector 1 del PRLU se evidencia un *corredor de actividad barrial* asociado a un equipamiento y zona verde, que en Acuerdo 48 de 2014 se establece con uso del suelo *Áreas de baja mixtura*, no obstante, por la corta extensión de la centralidad no se considera necesario actualizar el uso del suelo.

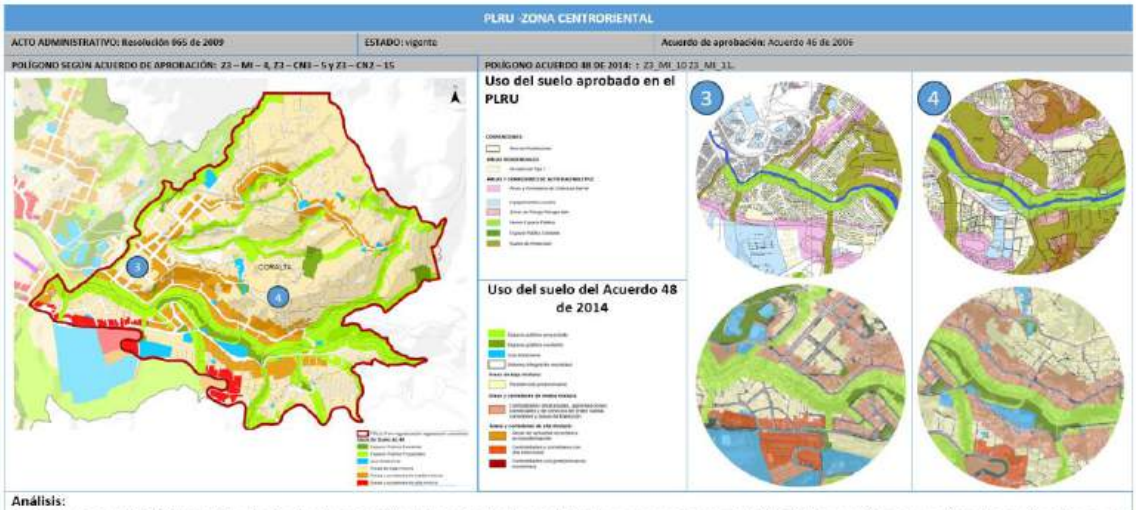
En el sector 2 del PRLU se evidencia una zona con usos del suelo de *Residencial tipo 1*, que en Acuerdo 48 se determina como Áreas de media mixtura y se amplia la extensión de dicha zona, por lo tanto, no se considera necesario actualizar el uso del suelo.



Análisis:
En el sector 3 del PLRU se evidencia un *Corredor barrial*, que en Acuerdo 48 se establece un uso del suelo como *Áreas de baja mixtura*, por lo tanto, se considera necesario revisar y actualizar el uso del suelo.
En el sector 4 del PLRU se evidencia una articulación del uso del suelo *Corredor de actividad barrial* asociado a un equipamiento y zona verde, con el uso del suelo propuesto en el Acuerdo 48 de 2014 se establece como *Áreas de media mixtura*, pero no toda la zona planteada del PLRU, por lo tanto, se considera necesario revisar y actualizar el uso del suelo.

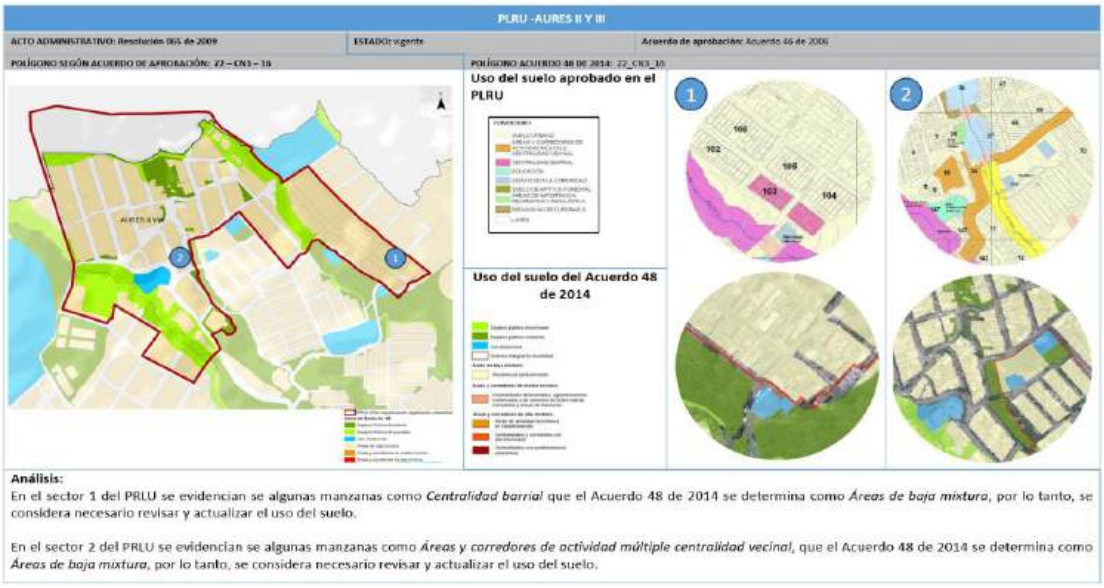


Análisis:
En el sector 1 y 2 del PLRU se evidencian *Suelos de protección* en la categoría de uso del suelo y que en el Acuerdo 48 de 2014 se determina como *Áreas de media mixtura*, por lo tanto se determina que esta revisión estará supeditada a la incorporación de los estudios de detalle de amenaza y riesgo, y será competencia actualizarse en el componente de la estructura ecológica principal.
Requiere una revisión a este cambio de uso en el *suelo de protección*
En el sector 1 y 2 del PLRU se evidencian zonas que antes se determinaban como *Áreas y corredores de cobertura barrial*, que para el Acuerdo 48 de 2014 se establece como *Áreas de baja mixtura*, por lo tanto, se considera necesario revisar y actualizar el uso del suelo.



Análisis:
En el sector 3 y 4 del PLRU se evidencian *Suelos de protección* en la categoría de uso del suelo y que en el Acuerdo 48 de 2014 se establece como *Áreas de media mixtura*, por lo tanto se determina que esta revisión estará supeditada a la incorporación de los estudios de detalle de amenaza y riesgo, y será competencia actualizarse en el componente de la estructura ecológica principal.
En el sector 3 y 4 del PLRU se evidencian zonas que antes se determinaban como *Áreas y corredores de cobertura barrial*, que para el Acuerdo 48 de 2014 se establece como *Áreas de baja mixtura*, por lo tanto, se considera necesario revisar y actualizar el uso del suelo.





Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Para el proceso de revisión y ajuste del mapa 23, se considera fundamental evaluar los cambios generados desde la adopción de los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, con el propósito de asegurar la coherencia entre la normativa vigente y la cartografía oficial del POT, conformando así la siguiente capa:

- **Planificación complementaria**. Esta capa compila las propuestas de modificación, ajuste o precisión al mapa de usos del suelo permitidos por los diferentes instrumentos de planificación vigentes de segundo y tercer nivel.

Para tal fin, se han establecido criterios específicos organizados para la revisión de la cartografía de los Usos Generales del Suelo Urbano, a partir de los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel adoptados hasta la fecha, y se dividen en tres etapas de análisis: la primera consiste en la **identificación** de información cartográfica que pueda incidir en los usos del suelo urbano; la segunda es el **análisis de impacto** de esas modificaciones y con el inventario de los casos que afectan la capa geográfica de usos generales y la pertinencia en la actualización cartográfica; y la tercera contempla la **acción jurídica** de los insumos jurídicos necesarios para validar los ajustes, incluyendo las posibles implicaciones sobre el articulado del POT.

Basados en los Criterios para la actualización de los usos generales del suelo urbano desde los instrumentos de planificación complementaria, a continuación, se sintetiza una matriz de insumo para determinar los elementos necesarios a incorporar en la propuesta cartográfica de los usos generales del suelo urbano, en el que se definen unas acciones como ***verificar*** e ***incorporar*** información suministrada del Sistema Institucional y del Público y colectivo, y la acción de ***analizar*** para identificar cambios asociados al uso del suelo a incorporar o no en la cartografía.

En esta tabla no se incluyen los PEMP, dado que son acogidos como determinantes patrimoniales. Cada acción genera un insumo que contribuirá a la actualización cartográfica del plano de usos del suelo.

Tabla 2-201. Criterios para la actualización del análisis sobre Áreas de transformación.

Tipo de instrumentos de planificación	Nombre del instrumento	Acciones	Insumos
Segundo Nivel	Macroproyectos	Verificar en la cartografía los ajustes asociados a imprecisiones, inconsistencias y actualizaciones aportados por los Macroproyectos	Hallazgos de los Macroproyectos

		Incorporar nuevos corredores de media mixtura identificados desde la formulación del Macroproyecto de la Transversalidad Santa Elena	Mapa de nuevos corredores de media mixtura – Macroproyecto Santa Elena
		Incorporar las propuestas de ampliación de centralidades, así como de generación de nuevas centralidades identificadas, aportados en la formulación de los Macroproyectos de las Transversalidades Santa Elena y La Iguaná.	Mapa de la delimitación de las Centralidades
	PUIAL	Incorporar ajustes cartográficos asociados a espacio público y equipamientos	Mapa actualizado de inventario de espacio público
			Mapa actualizado de inventario de equipamiento
Tercer Nivel	Planes Parciales	Incorporar actualizaciones asociadas a las obligaciones urbanísticas que se hayan concretado desde el recibos físico y jurídico de los espacios públicos y equipamientos	Mapa actualizado de inventario de espacio público
			Mapa actualizado de inventario de equipamiento
	Planes de Legalización y Regularización Urbanística	Analizar tres PLRU, adoptados durante la vigencia del Acuerdo 46 de 2006, comparando los usos del suelo planteado para el Plan, con los asignados en la cartografía del Acuerdo 48 de 2014.	Mapa de homologación de usos PLRU–Acuerdo 48 de 2014
	Planes Maestros	Verificar en la cartografía los ajustes asociados a imprecisiones, inconsistencias y actualizaciones	Hallazgos de los API

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir de la tabla anterior, se propone verificar el impacto de las reglamentaciones detalladas en la delimitación o calificación de las áreas generales de uso espacializadas en el mapa No. 23 del Acuerdo 48 de 2014, incluyendo la necesidad de asignar un tipo de mixtura, cuando los ajustes cartográficos así lo requieran. Lo anterior, con el fin de garantizar la coherencia en las propuestas de ajuste frente a las imprecisiones, inconsistencias y actualizaciones de la cartografía. Es importante destacar que, para evitar reprocesos o duplicidad en la información, los ajustes cartográficos asociados con las categorías de uso Espacio Público Existente y Proyectado y con el Uso Dotacional, serán verificados y consolidados desde subsistema que les corresponde, y se integrarán a la revisión del mapa de usos del suelo dentro de la actualización de los inventarios que

ingresan como insumo para el capítulo de articulación con las determinantes de los atributos territoriales.

Se determina que debido a que, en algunos PLRU, se asignó a ciertas zonas usos del suelo con altas intensidades y centralidades barriales, que no quedaron actualizadas en el Acuerdo 48 de 2014, se hace necesaria la homologación e incorporación de los usos del suelo de dichas zonas en la cartografía del mapa de usos del suelo del Acuerdo 48 de 2014.

Tabla 2-202. Capas de análisis propuestas sobre Áreas de transformación.

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025
Áreas en transformación.	Planes Parciales	Planificación complementaria	PLRU vigentes
			Nuevos corredores de media mixtura –Macroproyecto Santa Elena

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La actualización del análisis asociado a los usos asignados al Suelo de Protección será recogida en el análisis de determinantes ambientales.

Teniendo en cuenta la ruta metodológica planteada en la conclusión inicial del presente capítulo, y el objetivo de cada una de las fases propuestas, se describe a continuación la fase en la cual se incorporarán los insumos que dan respuesta al análisis de las Áreas en transformación:

Tabla 2-203. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas sobre las Áreas en Transformación.

DETERMINANTE DTS 2014	CAPA DE ANÁLISIS DTS 2025	INSUMO CAPA DTS 2025	DETERMINANTE DTS 2014
Áreas en transformación.	Planificación complementaria	PLRU vigentes	3. Validación
		Nuevos corredores de media mixtura – Macroproyecto Santa Elena	3. Validación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025..

Articulación a las determinaciones de los atributos territoriales

La zonificación de usos del suelo establecida en el Acuerdo 48 de 2014 se articula con los componentes del Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial, integrando la EEP y el espacio público efectivo, con una diferenciación clara entre el espacio público existente y el propuesto. El Sistema Público y Colectivo incorpora los equipamientos generales y el sistema vial como usos dotacionales. Por su parte, el Sistema de Ocupación vincula las centralidades metropolitanas, de ciudad, zonales y barriales con los corredores y áreas de alta y media mixtura, y localiza el Subsistema Habitacional dentro de estas áreas, con predominio en las zonas de baja mixtura.

La delimitación de los usos del suelo se fundamentó en cuatro criterios técnicos. El primero fue la localización actual de las actividades urbanas, determinada a partir de cocientes de localización e índices de aglomeración, aplicados principalmente a las actividades industriales —por su alto impacto ambiental y urbano— y comerciales, debido a su diversidad y dinamismo. El segundo y tercer criterio consideraron el sistema vial y el sistema de transporte masivo y de mediana capacidad, priorizando los predios con frente sobre vías troncales, arterias y líneas del sistema de transporte público. Finalmente, la morfología urbana se abordó mediante el uso de líneas de lote, lo que permitió definir con precisión los polígonos según su intensidad y especialización. Estos criterios fueron complementados con variables como el modelo de ocupación, el sistema de movilidad y la capacidad de soporte del territorio, dando lugar a la construcción de las categorías generales de uso del suelo.

En la fase de Seguimiento y Evaluación del POT, se concluye que la articulación del régimen de usos del suelo urbano con los atributos territoriales definidos en otros subsistemas presenta limitaciones normativas y operativas que afectan la implementación integral del modelo de ocupación. La delimitación de áreas como el Espacio Público Existente y Proyectado no responde de forma articulada a las dinámicas propias del Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro, lo que genera descoordinación entre la actualización de inventarios y la norma general urbana. Asimismo, se advierte que la categoría de Espacio Público Proyectado no guarda correspondencia con predios estratégicos como los de la Red de Conectividad Ecológica o zonas de Riesgo Alto No Mitigable, lo que pone en evidencia la necesidad de redefinir los criterios de clasificación e integración con las determinaciones ambientales.

En relación con los corredores de alta mixtura y el subsistema vial, se identifica una asignación normativa que en muchos casos no corresponde con la realidad física y funcional del territorio, dado que se han delimitado predios como parte de estos corredores pese a no tener frente directo sobre las vías troncales o arterias, lo que ha derivado en impactos negativos sobre las áreas residenciales colindantes. Además, la falta de ejecución

de los proyectos viales proyectados ha llevado a procesos de desarrollo urbano desarticulados y anticipados que comprometen la viabilidad futura de dichos corredores, en términos de infraestructura, sostenibilidad y convivencia. Por tanto, se evidencia la necesidad de ajustar el POT para asegurar una articulación efectiva entre los atributos territoriales, el régimen de usos y la reglamentación sectorial.

Con el objetivo de articular los usos generales del Suelo Urbano con las determinaciones de los atributos territoriales, se parte de verificar la relación de las Áreas generales de actividad con las capas de los otros subsistemas físico – espaciales, para ello se propone complementar el análisis del capítulo en la revisión del mapa 23, incorporando la evaluación de las siguientes capas:

- **Subsistema de Espacio público.** Esta capa engloba los inventarios de los espacios públicos existentes y proyectados, actualizados por el equipo del sistema público y colectivo. Dado que esta agrupación muestra la localización de los servicios básicos en el suelo urbano, se toma como una fuente indicativa que caracteriza las Áreas generales de actividad previamente delimitadas.
- **Subsistema de Equipamientos Colectivos.** Esta capa retoma el inventario de los equipamientos colectivos, actualizado por el equipo del sistema público y colectivo. Dado que esta agrupación muestra la localización de los servicios básicos en el suelo urbano, se toma como una fuente indicativa que caracteriza las Áreas generales de Actividad previamente delimitadas.
- **Centralidades y áreas de interés cultural.** Esta capa, además de incorporar la delimitación actualizada de las Centralidades metropolitanas, de ciudad, zonales y barriales, complementa el análisis con la delimitación de las áreas de desarrollo naranja que cuentan con declaratoria en el distrito especial de Medellín, e incorpora la espacialización de algunos territorios estratégicos que por sus características funcionales se han identificado como áreas con potencial para el fomento de la vocación CTI del Distrito. La capa de centralidades y áreas de interés cultural responde a la definición de los diferentes tipos de áreas generales de uso, por lo tanto, se convierte en un insumo que califica las Áreas generales de Actividad trazadas, diferenciándolas según la dinámica urbana propia del sector.
- **Subsistema habitacional.** Esta capa incluye dentro de la definición del Subsistema Habitacional no solo el uso residencial, sino todas aquellas actividades que se dan en torno a la vivienda y el hábitat y que mejoran las condiciones de vida de las comunidades, a partir de los estudios presentados por la Universidad Nacional desde la dimensión habitacional, se reconoce la vivienda como el bien donde no solo se dan las actividades propias de habitar, sino que también puede tener actividades económicas (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025). Por lo tanto, se identifican en la capa del Subsistema habitacional, la localización de

las nuevas formas de ocupar el uso residencial, los análisis de intensidades de uso en las diferentes áreas generales y los hallazgos evidenciados por la Universidad Nacional acerca de las vivienda como unidad económica, entendida como aquel inmueble con uso residencial donde la familia no habita en la vivienda y se desarrolla una actividad económica de otro uso que desplaza completamente el uso residencial.

Con el objetivo de evitar las inconsistencias cartográficas evidenciadas durante la etapa de seguimiento y evaluación, se complementa el análisis del capítulo con las siguientes capas de análisis cartográfico:

- **Clasificación del suelo.** Esta capa se toma como base para la revisión del mapa 23, la cual enmarca todos los lotes de la base catastral que se encuentran dentro del perímetro urbano, incluyendo aquellas porciones de predios que, por sus condiciones físicas, se encuentran inmersas dentro del suelo urbano, pese a pertenecer a un lote que tenga una identificación catastral diferente. Esta agrupación, se convierte en una capa estructural para la delimitación de las áreas generales de actividad.
- **Norma general.** Esta capa pretende verificar la relación resultante entre las áreas de actividad delimitadas con la propuesta de los Usos del Suelo Rural y los polígonos de Tratamiento Urbano, con el fin de evitar inconsistencias cartográficas y dar respuesta a la dinámica territorial y al modelo de ocupación distrital. Finalmente, busca contrastar el resultado del modelo con el actual mapa 23 protocolizado con el Acuerdo 48 de 2014, con el fin de identificar la evolución de la reglamentación.
- **Inconsistencias cartográficas y conflictos de usos del suelo.** Con esta capa se pretende verificar la incorporación de los ajustes cartográficos documentados en las fichas de seguimiento y evaluación del POT asociadas a los usos del suelo urbano, además de la atención de los conflictos de uso evidenciados durante el diagnóstico del proceso de revisión del POT, a partir de la localización de las comisiones accidentales y el reporte de inspectores de policía.

A partir de las capas descritas, el capítulo de articulación a las determinaciones de los atributos territoriales es complementado mediante la incorporación de las demás capas físico – espaciales con las cuales se debe verificar su relación:

Tabla 2-204. Capas de análisis propuestas para la articulación a las determinaciones de los atributos territoriales

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025
Articulación a las determinaciones de los atributos territoriales.	Estructura Ecológica Principal y Espacio Público Efectivo	Subsistema de Espacio público	Inventario de Espacio Público Existente
			Inventario de Espacio Público Proyectado
	Equipamientos generales	Subsistema de Equipamientos Colectivos	Inventario de Equipamientos Colectivos
	Centralidades metropolitanas, de ciudad, zonales y barriales	Centralidades y áreas de interés cultural	Centralidades metropolitanas, de ciudad, zonales y barriales
			Distritos ADN – TCCs declarados
			Territorios Estratégicos
	Subsistema habitacional	Subsistema habitacional	Nuevas formas de ocupar el uso residencial
			Análisis de intensidades de uso en las diferentes áreas generales
			Hallazgos de vivienda como unidad económica
	*No incluidos	Clasificación del suelo	Delimitación suelo urbano
			Delimitación predial
		Norma general	Mapa protocolizado N° 23 – Usos del Suelo Urbano
			Propuesta delimitación de Usos del Suelo Rural
			Propuesta delimitación de Tratamientos Urbanos
		Inconsistencias cartográficas y conflictos de usos del suelo	Áreas con conflictos de uso (Comisiones + Inspectores)
			Fichas SePOT – Ajustes cartográficos usos del suelo urbano

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Teniendo en cuenta la ruta metodológica planteada en la conclusión inicial del presente capítulo, y el objetivo de cada una de las fases propuestas, se describe a continuación la fase en la cual se incorporarán los insumos que dan respuesta al análisis de la articulación a las determinaciones de los atributos territoriales:

Tabla 2-205. Fase de incorporación de las capas de análisis propuestas para la Articulación a las determinaciones de los atributos territoriales.

Determinante DTS 2014	Capa de análisis DTS 2025	Insumo DTS 2025	Fase Metodológica
Articulación a las determinaciones de los atributos territoriales.	Subsistema de Espacio público	Inventario de Espacio Público Existente	2. Calificación
		Inventario de Espacio Público Proyectado	2. Calificación
	Subsistema de Equipamientos Colectivos	Inventario de Equipamientos Colectivos	2. Calificación
	Centralidades y áreas de interés cultural	Centralidades metropolitanas, de ciudad, zonales y barriales	1. Delimitación
		Distritos ADN – TCCs declarados	2. Calificación
		Territorios Estratégicos	3. Validación
	Subsistema habitacional	Nuevas formas de ocupar el uso residencial	1. Delimitación
		Análisis de intensidades de uso en las diferentes áreas generales	1. Delimitación
		Hallazgos de vivienda como unidad económica	2. Calificación
	Clasificación del suelo	Delimitación suelo urbano	1. Delimitación
		Delimitación predial	1. Delimitación
	Norma general	Mapa protocolizado N° 23 – Usos del Suelo Urbano	3. Validación
		Propuesta delimitación de Usos del Suelo Rural	3. Validación
		Propuesta delimitación de Tratamientos Urbanos	3. Validación
	Inconsistencias cartográficas y conflictos de usos del suelo	Áreas con conflictos de uso (Comisiones + Inspectores)	3. Validación
		Fichas SePOT – Ajustes cartográficos usos del suelo urbano	3. Validación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.4.4.2 Operación general de las normas de usos del suelo urbano (9.7.2)

Tabla 2-206. Revisión respecto al inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro del POT.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.7.2. Operación general de las normas de usos del suelo urbano
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	242
Mapa protocolizado	Mapa 23
Motivo de revisión	La actual delimitación del suelo presenta limitaciones que impiden reconocer vocaciones o especializaciones diferenciadoras dentro de las áreas generales de uso, lo que dificulta su articulación con los retos y apuestas estratégicas del Distrito, tales como el fortalecimiento del ecosistema CTI. A esto se suma una imprecisión en la terminología empleada para definir los usos del suelo, la cual no se ajusta a la normativa nacional vigente, y genera confusión en su aplicación e interpretación.
Necesidad de ajuste	Precisar y actualizar la terminología de los usos del suelo y detallar aquellas especializaciones o vocaciones en las áreas generales de usos del suelo a las que haya lugar, según su dinámica funcional
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Determinantes de ordenamiento territorial Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial
Asuntos jurídicos	Decreto 1077 de 2015 adicionado y modificado por el Decreto 1232 de 2020.
Anexo	Documento de Trabajo, análisis del DAP Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Nacional de Colombia Estudio para la redelimitar y caracterizar las ZMHU –Contrato interadministrativo 4600103077 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Pontificia Bolivariana Estudio Metro

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El capítulo 9.7.2. del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, deja claro que la reglamentación de los usos del suelo urbano tiene por objetivo dar garantía al mantenimiento de situaciones de equilibrio en la convivencia entre las diferentes actividades y usos de la ciudad alcanzadas a lo largo del tiempo y propiciar la cualificación de las nuevas actividades en función de las calidades ambientales y urbanísticas de las diferentes áreas de la ciudad en armonía con el modelo de ocupación determinado.

Por lo tanto, conceptualmente se definen los usos del suelo urbano como:

> *La distribución espacial de las actividades que son desarrolladas por agentes públicos y privados, optimizando al máximo las infraestructuras de urbanización, las características del territorio y la intensidad de las relaciones socioeconómicas, atendiendo a los impactos generados por estas, siempre en correspondencia con el modelo de ocupación (…).*

Bajo el contexto del objetivo y la definición de los usos del suelo, se estructura la reglamentación a partir de la especialización en tres grandes áreas de mezcla, denominadas por el articulado como áreas generales de uso Baja, Media y Alta Mixtura, diferenciando su delimitación específicamente en los predios vinculados al Sistema de Ocupación de carácter privado; para aquellos predios que hacen parte del sistema público y colectivo, se asignó la categoría de uso relacionada con su destinación –Uso Dotacional, Espacio Público Existente y Espacio Público Proyectado–. Esta estructura normativa se complementa en el articulado con la reglamentación de la intensidad de uso y la especificación del régimen de interrelaciones definidos para cada área general de uso. Mediante la intensidad se regula el porcentaje mínimo y máximo de construcción permitida para el uso residencial y para los otros usos diferentes a este, mientras que la admisibilidad de ciertas actividades depende del Régimen de Interrelación, que especifica cuáles actividades se consideran permitidas, cuáles estarían condicionadas en función de su tamaño, aforo y potencial impacto, y cuáles son prohibidas según la localización y vocación del sector.

Con el ánimo de promover la responsable mezcla de usos y mitigar los posibles impactos de las actividades económicas, se propone incorporar a la reglamentación la exigencia del cumplimiento de los PAU, el cual comprende un conjunto de exigencias locativas y de funcionamiento, basadas en el cumplimiento de la legislación vigente, para garantizar la mitigación de los potenciales impactos ambientales y urbanísticos que las actividades pueden generar en su funcionamiento.

Figura 2-66. Conceptos que conforman el marco general de los usos del suelo en el Acuerdo 48 de 2014.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Finalmente, se enfatiza que la efectividad de este modelo normativo depende no solo del licenciamiento y control técnico, sino también del **fortalecimiento de programas de cultura ciudadana que promuevan un cambio cultural paulatino en relación con el respeto a los residentes y moradores**, a partir del control de aspectos como el ruido y la mejora en la calidad del aire. Además, es crucial contar con mecanismos institucionales, tanto técnicos como pedagógicos, que permitan realizar seguimiento y control, acompañados de la aplicación del marco sancionatorio previsto por el Código de Convivencia Ciudadana.

En la fase de Seguimiento y Evaluación del POT, se concluye que la operación general del régimen de usos del suelo urbano presenta una estructura normativa fragmentada, con múltiples inconsistencias que dificultan su aplicación, interpretación y articulación con otros sistemas del POT. Se identifican tres problemáticas estructurales:

- Desarticulación interna del régimen de usos.
- Falta de coherencia en la reglamentación de las mixturas.
- Conflictos con otros sistemas físico-espaciales.

Lo anterior evidencia la necesidad de una revisión integral. Estas falencias afectan directamente la capacidad de la norma para orientar la animación urbana, ordenar el territorio de manera coherente y garantizar la compatibilidad funcional entre las actividades urbanas, residenciales y económicas.

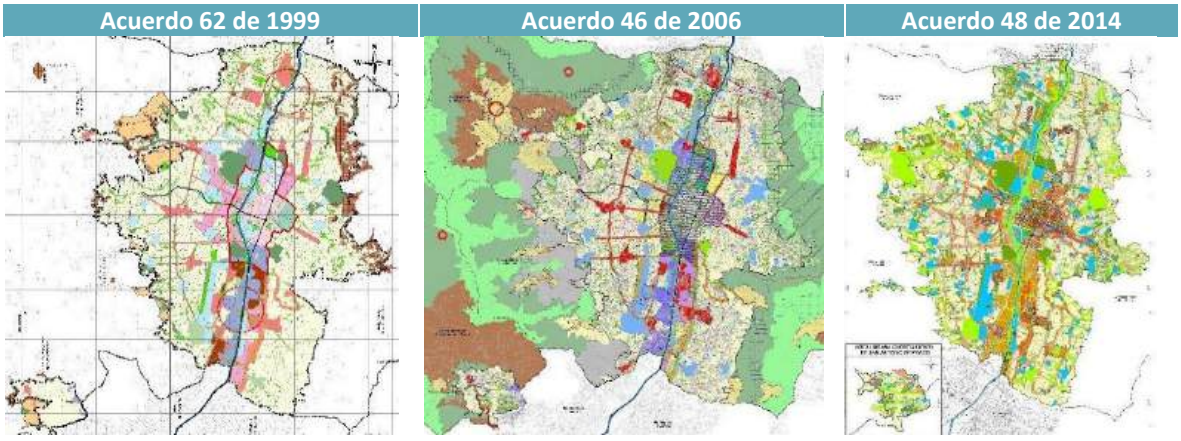
La reglamentación de los usos del suelo en Medellín ha evolucionado de manera significativa en las últimas décadas, en respuesta a las transformaciones físicas, sociales y económicas del territorio. A diferencia de otras ciudades del país con extensas áreas de expansión, Medellín se caracteriza por un territorio densamente construido, con pocas reservas de suelo urbano y una compleja superposición funcional de actividades. Esta condición fue el resultado de una configuración espontánea derivada de la presión por el uso eficiente del suelo, la cercanía entre vivienda y los lugares de empleo, además de las limitaciones topográficas de la ciudad.

Durante el periodo normativo regido por el Acuerdo 62 de 1999, Medellín se ordenaba bajo un modelo de zonificación rígida, en el cual los usos se segmentaban territorialmente en zonas claramente diferenciadas para la vivienda, el comercio, la industria o los servicios. Este enfoque, heredado de modelos urbanísticos funcionalistas, privilegiaba la separación de funciones como mecanismo de control y prevención de conflictos, pero resultó poco operativo en un entorno urbano donde la realidad superaba con creces las posibilidades de segmentación normativa.

Con el Acuerdo 46 de 2006 se introdujo una transición conceptual, a través de la figura de las “áreas y corredores de actividad múltiple”, que reconocía incipientemente la existencia

de territorios híbridos en los que convergían diferentes usos. Esta apertura sentó las bases para la consolidación normativa del enfoque de mezcla de usos, que finalmente se formalizó en el Acuerdo 48 de 2014, donde se definieron las áreas generales de baja, media y alta mixtura como nuevo esquema de zonificación del suelo urbano.

Figura 2-65. Comparativo de los mapas de usos del suelo urbano en las diferentes versiones del POT



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La evolución normativa de Medellín en materia de usos del suelo muestra una tendencia coherente hacia la adaptación de la norma en el reconocimiento de la mezcla como condición estructural de la ciudad. Esta transición no solo ha sido necesaria para dar cuenta de la realidad física del territorio, sino que también ha demostrado ser una herramienta eficaz para fomentar el desarrollo económico, mejorar la calidad urbana y fortalecer la cohesión social.

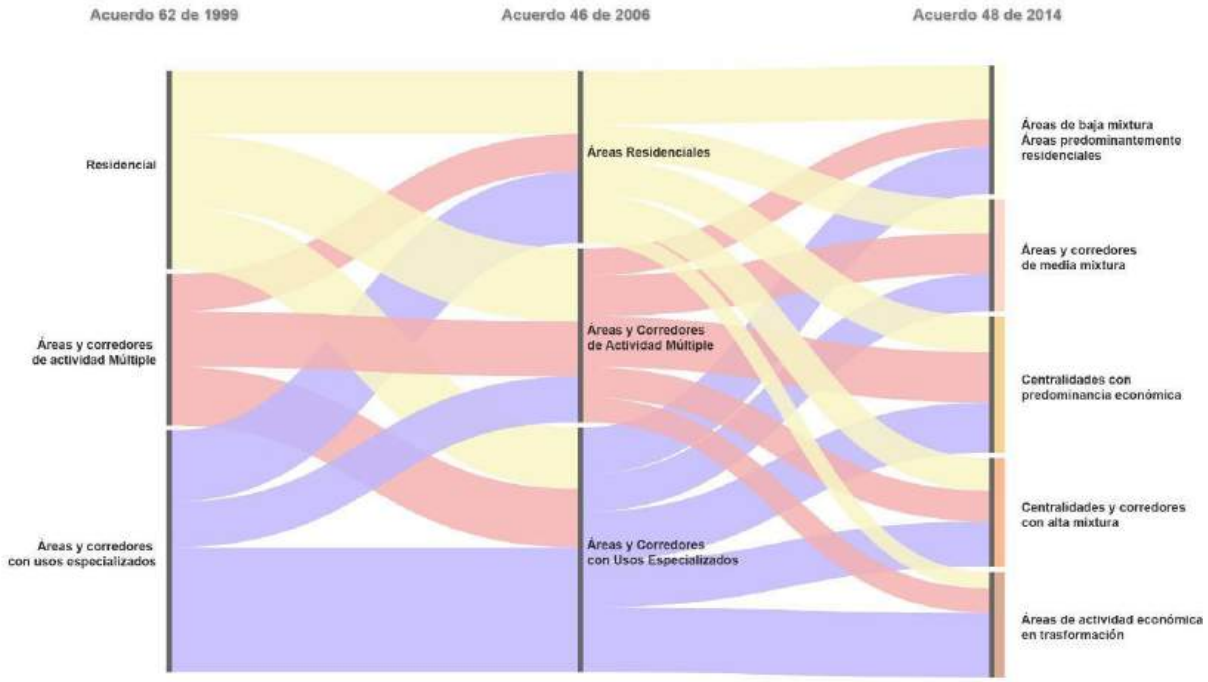
La revisión del POT de 2014 supuso un punto de inflexión en la manera de concebir y operar la reglamentación de los usos del suelo. Las limitaciones observadas en el modelo anterior — a partir de listados taxativos de actividades permitidas, complementarias o prohibidas— , llevaron a proponer un nuevo sistema de reglamentación, orientado no a excluir actividades por categoría, sino a gestionar su coexistencia en función de los impactos generados, la capacidad de mitigación y las condiciones del entorno urbano.

La mixtura se estableció como principio estructurante de la norma urbanística, al reconocerse como una característica inherente al modelo de ocupación de Medellín. Esta decisión respondió, por un lado, al interés de propiciar un desarrollo económico más dinámico y resiliente, que permitiera la localización flexible de actividades productivas, culturales y de servicios, y por otro, a la necesidad de reducir los impactos negativos de la

separación de usos, tales como el aumento en los desplazamientos, la fragmentación del tejido urbano y el desaprovechamiento del espacio público.

Además, la mixtura fue considerada un instrumento para potenciar la “animación urbana”, entendida como la apropiación sostenida del espacio por parte de sus habitantes, durante todo el día y la noche. La concentración de usos diversos en una misma área favorece esta vitalidad urbana, reduce las condiciones de inseguridad asociadas a sectores monofuncionales y promueve el uso eficiente de las infraestructuras existentes.

Figura 2-66. Evolución de la zonificación de los usos del suelo urbano en las diferentes versiones del POT



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El análisis técnico reveló, además, que separar rígidamente los usos tendría efectos no deseados sobre el mercado del suelo urbano. Al limitar las posibilidades de implantación de actividades económicas en determinadas zonas, la zonificación excluyente tiende a generar subutilización del suelo, degradación de áreas con restricciones y presiones especulativas en las zonas permitidas. Por el contrario, un modelo mixto bien regulado

puede mejorar la rentabilidad del suelo, fomentar la inversión y equilibrar la distribución de beneficios del desarrollo urbano.

Este enfoque también se encuentra alineado con el modelo de ocupación territorial definido como norma estructural en el Acuerdo 48 de 2014. Dicho modelo promueve una ciudad compacta, continua y diversa, que prioriza la densificación y la diversificación de usos en las áreas más planas y con mejor capacidad de soporte, con el fin de garantizar el equilibrio funcional del valle y una ocupación racional del territorio. Esta estrategia propicia el urbanismo de proximidad, aprovecha las infraestructuras existentes, se configura como una apuesta de agenda colectiva local y apuesta por la consolidación de una ciudad articulada con el sistema metropolitano y regional. En esta visión estructural del ordenamiento, se reconoce además la importancia de las zonas de media ladera como territorios heterogéneos con mixtura de actividades en torno a las centralidades, así como del corredor del río Aburrá, concebido como el principal escenario de vitalidad urbana y diversidad social y económica, y pieza clave para impulsar la competitividad local y regional.

A la luz del contexto actual, se concluye que no es viable, ni técnica ni territorialmente, adoptar un modelo de zonificación urbana a partir de categorías excluyentes. Esta opción supondría ignorar la lógica de funcionamiento real de la ciudad, donde las diferentes actividades económicas coexisten con el uso residencial de manera estructural, especialmente en el suelo consolidado.

Intentar reintroducir zonas exclusivamente residenciales o industriales implicaría fracturar el tejido urbano, generar procesos de desalojo o presión sobre los usos preexistentes y establecidos, y crear nuevas fuentes de conflicto entre la norma y la realidad. Además, resultaría inoperante desde el punto de vista de control urbano, dadas las dificultades que enfrentan las autoridades para hacer cumplir regulaciones estrictas que no reflejan la configuración fáctica del territorio.

La experiencia de Medellín demuestra que, incluso bajo modelos normativos más permisivos, la coexistencia de usos no solo es posible, sino que puede ser deseable, siempre y cuando se cuente con herramientas de gestión adecuadas. Entre estas se incluyen:

- La diferenciación interna de las áreas de mezcla, en función de su vocación o especialización.
- La implementación de zonificación acústica como soporte técnico para la compatibilidad de usos.
- El fortalecimiento de la mitigación de impactos derivados de las diversas actividades, a través de la reglamentación del régimen de interrelaciones entre los usos del suelo.

Ante este panorama, la opción de retornar a una zonificación por categorías exclusivas no solo carece de viabilidad técnica, sino que contradice los aprendizajes acumulados y la dirección estratégica trazada por el POT vigente. La mixtura, en sus distintos niveles, debe seguir siendo el principio rector del régimen normativo, complementado por instrumentos de gestión que aseguren su operatividad y su compatibilidad con la vivienda.

En lugar de retornar a un modelo por categorías, se propone profundizar el enfoque por niveles de mezcla, e incorporar un componente de especialización funcional que reconozca las vocaciones territoriales de cada zona. Esta aproximación permitiría reglamentar con mayor precisión los usos del suelo, atendiendo tanto a la diversidad funcional como a la necesidad de mitigar impactos.

Las siguientes tipologías se plantean como marco general para esta clasificación:

- Áreas de alta mixtura especializada en CTI: territorios estratégicos donde se concentran actividades relacionadas con la ciencia, la tecnología y la innovación.
- Áreas de industria creativa y cultural: sectores con fuerte presencia de actividades vinculadas al arte, el diseño, la música, el entretenimiento y el emprendimiento cultural.
- Áreas predominantemente residenciales con compatibilidad condicionada: zonas donde el uso habitacional es dominante, pero se permiten actividades complementarias bajo control de impactos.
- Áreas de actividades de alto impacto sobre los usos residencial y dotacional: territorios donde ciertas actividades requieren condiciones especiales de localización y reglamentación.

La apuesta es por una reglamentación inteligente, contextual y flexible, capaz de adaptarse a las dinámicas urbanas actuales y de promover un desarrollo territorial sostenible, competitivo y justo para todos los habitantes de Medellín.

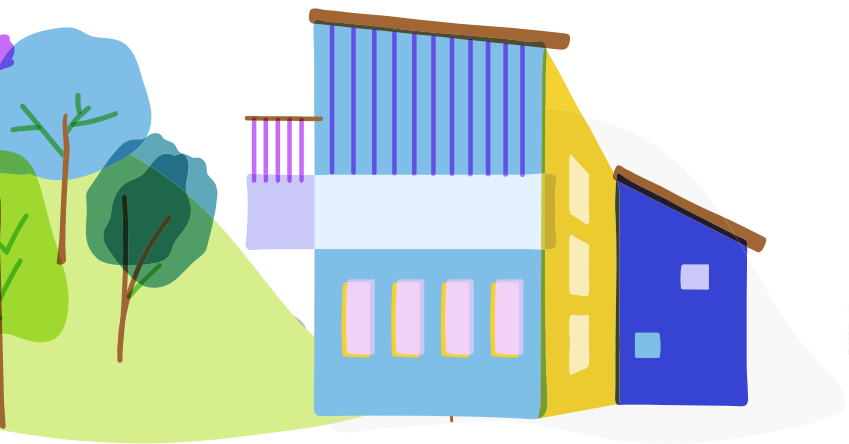


Figura 2-204. Operación general de las normas de usos del suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La norma general de los usos del suelo está estructurada actualmente en cuatro grandes temáticas: a partir de la clasificación y delimitación de las áreas generales de uso, se definen las categorías y los porcentajes permitidos por tipo de actividad, se establecen las actividades que pueden coexistir y finalmente se remite al cumplimiento de un protocolo ambiental y urbanístico para obligar a las actividades a mitigar sus impactos en el territorio, como una **acción reactiva** al impacto.

Con la revisión se propone que la operación de la norma siga conservando el mismo orden estructural, con la delimitación territorial, la reglamentación de la intensidad y la precisión del régimen de interrelaciones, podrá ajustar su denominación y se precisará su reglamentación, pero que su clasificación y el régimen de interrelaciones serán utilizados como herramienta para hacer la **mitigación preventiva** de dichos impactos, al condicionar desde el régimen la implantación de las nuevas actividades generadoras de conflictos de convivencia, mientras que se establece el PAU como un mecanismo de articulación institucional con el alcance pertinente para hacer la **mitigación correctiva** de los impactos negativos de los usos ya existentes, desde la gestión integral de las actividades.

2.2.4.4.3 Clasificación del sistema – categorías de uso del suelo urbano (9.7.3)

Tabla 2-207. Revisión respecto al inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro del POT.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.7.3. Clasificación del sistema – categorías de uso del suelo urbano

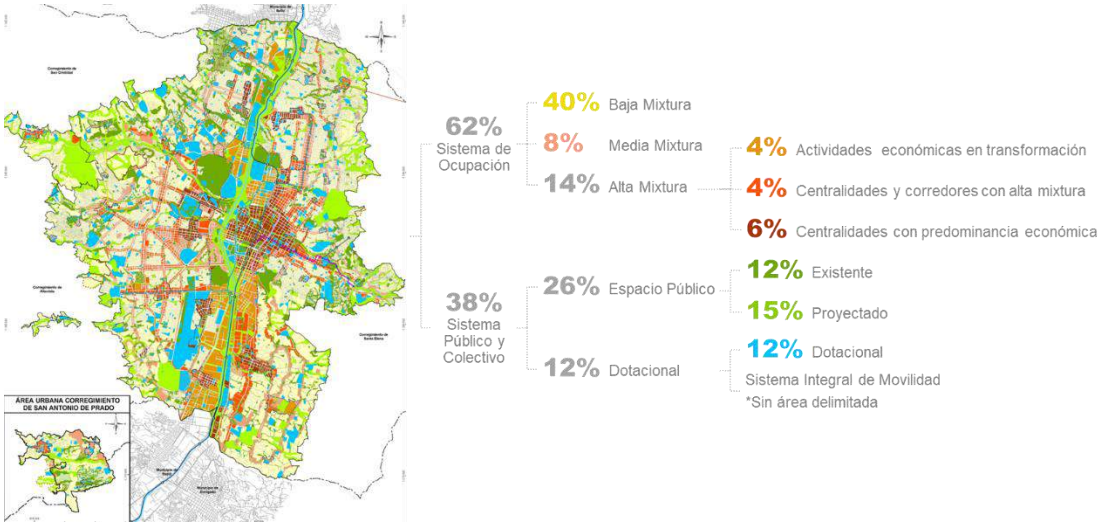
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	242 – 245
Mapa protocolizado	Mapa 23
Motivo de revisión	Se requiere tener mayor precisión y coherencia en la definición de los diferentes niveles de clasificación de la reglamentación de los usos del suelo urbano (áreas generales de uso, categorías de uso, subcategorías), la cual no reconoce todos los sectores económicos que operan en el distrito, y a su vez evidencia la desarticulación entre el Sistema Ocupación privada (baja, media y alta mixtura) y el Sistema público y colectivo (áreas dotacionales)
Necesidad de ajuste	Actualizar y precisar los diferentes niveles de clasificación de usos del suelo urbano que articulan el Sistema de Ocupación y el Sistema público y colectivo (categorías, áreas generales de usos del suelo) e incorporar aquellas áreas de actividad con vocaciones diferenciadoras que reconocen las dinámicas y nuevas tendencias del Distrito
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Determinantes ambientales del medio construido: Calidad del Aire – Zonas Urbanas de Aire Protegido –ZUAP– AMVA (Resolución Metropolitana 2231/2018 – Fuente Móvil por emisiones vehiculares Centro Medellín AMVA Resolución Metropolitana 2712/2019 – Fuentes Fijas por actividad industrial Guayabal y Caribe) Olores ofensivos: Sustancias causantes de olores ofensivos Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible Ruido: Zonificación acústica, Objetivos de calidad acústica, Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS), Zonas de Vigilancia Acústica (ZVA)– AMVA Acuerdo Metropolitano 24/2019
Asuntos jurídicos	Decreto 1077 de 2015 adicionado y modificado por el Decreto 1232 de 2020. Ley 2450 de 2025
Anexo	Documento de Trabajo, análisis del DAP Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Nacional de Colombia Estudio para la redelimitar y caracterizar las ZMHU –Contrato interadministrativo 4600103077 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Pontificia Bolivariana Estudio Metro

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El capítulo 9.7.3 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, define la categoría general del suelo como el “grado de intensidad en la mezcla de la residencia respecto a las demás actividades urbanas en una determinada área de la ciudad”. Especifica que las categorías generales de usos son principalmente: áreas dotacionales que agrupa los Subsistemas públicos sobre los cuales se estructura y opera la ciudad, y las áreas de mixtura que comprenden el sistema de ocupación donde se asientan las actividades económicas que dan sustento económico a la población y la vivienda. Las áreas dotacionales asumen un funcionamiento óptimo con base en sinergias público-privadas que aporten a su mejor

cualificación; mientras que las áreas de mixtura responden a la dinámica que el mercado les da a las condiciones urbanísticas de la ciudad.

Figura 2-205. Distribución de las áreas generales asignadas al suelo urbano

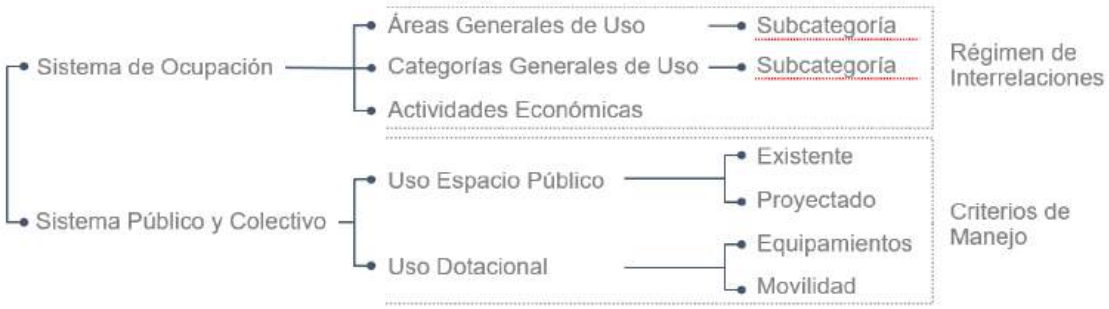


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La fase de Seguimiento y Evaluación del POT concluye que la clasificación del sistema de usos del suelo urbano presenta inconsistencias conceptuales y operativas que dificultan su aplicación y control. Se evidencia una desarticulación entre la definición normativa, la representación cartográfica y la estructura técnica del régimen de usos, lo que genera ambigüedad entre si las áreas generales de uso deben considerarse como categorías o como tipología de uso.

Adicionalmente, ninguna de las clasificaciones detalladas en los artículos **248** a **254** para cada una de las categorías de uso, está identificada como “subcategoría”, y aun así, el artículo **242** utiliza el término “subcategoría” al hacer referencia a la subdivisión de las áreas de mixtura. Posteriormente, en los artículos **255** y **267** este término hace parte de las tablas de interrelación de usos y hace referencia, de manera indistinta, a las diferentes categorías de uso o puntualmente a actividades urbanas realizadas en el territorio.

Figura 2-206. Clasificación general de la norma de usos del suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El Decreto 1077 de 2015, reglamenta que para la administración del desarrollo, ocupación y gestión del suelo clasificado como urbano y de expansión urbana, a partir de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el contenido del componente urbano debe determinar las normas y decisiones asociadas a la localización de las áreas de actividad con el correspondiente régimen de usos para la totalidad del suelo urbano. Para ello, se deben establecer los usos principales, complementarios, condicionados o prohibidos para cada área de actividad. El mismo decreto define estas últimas como aquellas partes del territorio del distrito que "*deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio.*". Esta definición establece que las categorías residenciales, comercial, servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta, entre otras, son entendidas como áreas de actividad.

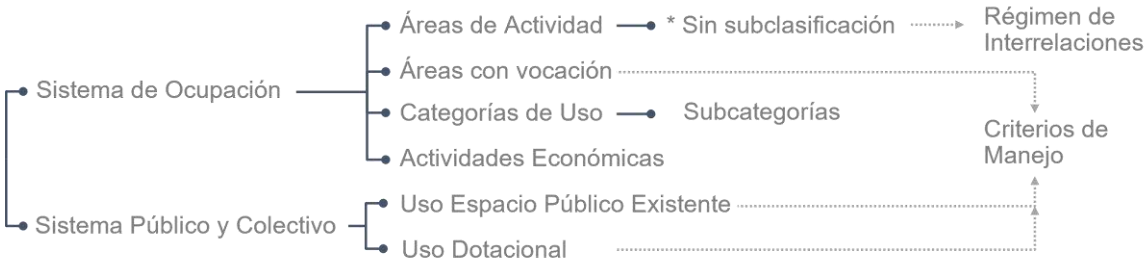
Es importante tener en cuenta que la reglamentación planteada por el Acuerdo 48 de 2014 para los usos generales del suelo urbano reconoce una dinámica socioeconómica acorde con la realidad del territorio, con la cual se pretende restablecer y estimular la convivencia entre las áreas residenciales y una amplia gama de usos compatibles, que contribuyan a la calidad ambiental, la diversidad, el disfrute y animación del espacio público, a la vez que se disminuyen los tiempos de viaje y se desincentiva el uso del vehículo privado; no obstante, la aplicación de esta norma derivó en la expansión de algunos sectores deteriorados con una mezcla desbordada de actividades económicas, incluidas aquellas incompatibles con el uso residencial, sin contar con el soporte urbano suficiente para esta dinámica emergente. Asimismo, en los sectores con alta intensidad de mezcla, donde el POT pretendía detonar el desarrollo de vivienda, se hizo evidente un estancamiento del

desarrollo inmobiliario derivado del incremento en el valor del suelo por la especulación inmobiliaria.

A partir de las dificultades reconocidas durante la aplicación del POT, surge la necesidad de precisar la norma general de los usos del suelo urbano para equilibrar la mezcla de usos, además de corregir los impactos negativos producidos por la saturación de algunas actividades generadoras de mayor impacto en el territorio, y prevenir los posibles fenómenos urbanos asociados al desplazamiento de residentes; mientras se continúa fomentando el crecimiento económico del distrito, incentiva el ecosistema de ciencia, tecnología e innovación, se promueve el patrimonio cultural actual, el paisaje urbano histórico, la multifuncionalidad y el reciclaje de infraestructuras públicas y se permite atender las necesidades de la población de una manera más eficiente.

Si bien el Decreto 1077 de 2015 clasifica las áreas de actividad utilizando los mismos términos que utiliza el Acuerdo 48 de 2014 para diferenciar las categorías de uso, en esta revisión de mediano plazo del POT, y bajo el enfoque de simplificar la norma sobre usos del suelo, la clasificación y terminología se ajustarán a lo establecido por dicho decreto. En consecuencia, se adoptará la denominación de área de actividad y se reconocerá al mismo tiempo su función estructural en una ciudad caracterizada por la alta diversidad de usos; no obstante, su definición no estará determinada en función del sector económico predominante, sino según su característica estructurante en el suelo urbano del Distrito y la capacidad del sector para soportar el nivel de mezcla de su dinámica económica.

Figura 2-207. Propuesta para la clasificación general de la norma de usos del suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Sistema público y colectivo

El capítulo 9.7.3 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, plantea que la estructuración de las categorías de uso del suelo urbano para el Sistema Público y Colectivo reconoce su función esencial para el funcionamiento de Medellín y su papel como soporte

del bienestar colectivo. Estas categorías integran espacios y edificaciones —públicas o privadas— destinados a satisfacer necesidades comunesen espacios públicos de esparcimiento y encuentro, elementos de la EEP no clasificados como espacio público efectivo, equipamientos colectivos y el subsistema de movilidad. Esta clasificación permite avanzar hacia una red territorial coherente y jerarquizada, en la que se valoran la continuidad espacial, el acceso equitativo y la función ambiental de estos elementos.

El espacio público efectivo, constituido por bienes de uso colectivo destinados a la recreación y al encuentro ciudadano, se destaca por su relevancia simbólica y funcional en el tejido urbano, y se diferencia entre lo existente y lo proyectado. En paralelo, se reconoce que algunos elementos con valor ecológico —aunque no formalizados como espacio público— cumplen funciones ambientales clave y deben ser incorporados como soporte estructural de la ciudad. En cuanto a los equipamientos colectivos, se promueve su localización bajo principios de proximidad y centralidad, y se destaca su capacidad de dinamizar el territorio al atraer actividades que refuerzan la mixtura de usos.

Por su parte, los elementos físicos del Subsistema de Movilidad se estructuran con priorización de la movilidad peatonal, el transporte no motorizado y público, y se establece una jerarquía que privilegia la sostenibilidad y la accesibilidad. Esta visión integrada permite consolidar un sistema público que, más allá de ser un conjunto fragmentado de infraestructuras, actúa como red funcional que articula el desarrollo urbano, soporta la equidad territorial y facilita la apropiación ciudadana del espacio. Así, se ratifica que una adecuada estructuración del sistema público y colectivo es fundamental para garantizar la habitabilidad, la cohesión social y la sostenibilidad del territorio.

En la fase de Seguimiento y Evaluación del POT se identifica que la integración entre el Sistema de Ocupación y el Sistema Público y Colectivo en la reglamentación de usos no se encuentra plenamente articulada, generando dificultades en la implementación y actualización normativa. El uso Espacio Público Existente, por ejemplo, no distingue entre espacio público efectivo y no efectivo, lo cual se contradice con la lógica del Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro. Además, las diferencias temporales entre la actualización del Mapa de Usos y el Mapa del Subsistema dificultan el reconocimiento ágil de nuevos espacios incorporados al inventario de espacio público, lo cual restringe la capacidad normativa del POT para responder a la dinámica urbana real.

Para la incorporación del sistema público y colectivo en la norma general de usos del suelo, se tendrá en cuenta la actualización del inventario de cada subsistema, el cual se entenderá como una característica sobrepuesta a los usos permitidos en el suelo urbano.

Durante la etapa de diagnóstico de la revisión del POT se identificó la siguiente ruta para el ajuste:

- Además de los subsistemas de equipamientos colectivos y de espacio público, el subsistema de patrimonio cultural incide de manera directa en la norma general del POT. En consecuencia, resulta fundamental visibilizar la reglamentación asociada a los PEMP dentro de la norma general de usos del suelo urbano.
- Aunque el sistema público y colectivo tiene una influencia estructural en la reglamentación de los usos del suelo urbano, es necesario establecer una norma general aplicable a la totalidad del suelo urbano, es decir, que todo el territorio tendrá un área de actividad delimitada y sobrepuestos estarán los elementos del sistema público y colectivo. De esta forma se garantiza una norma de base que permita atender eventuales inconsistencias cartográficas o cambios en la titularidad o gestión de los inmuebles.
- Si bien el espacio público proyectado constituye una apuesta estratégica de ciudad, no implica en sí mismo una afectación sobre la titularidad de los inmuebles privados. Mientras estos no sean adquiridos para la implementación de la estrategia territorial, sus propietarios podrán hacer libre uso y disfrute de los bienes, siempre en cumplimiento del régimen de usos definido por el POT. En este sentido, se eliminará la relación del espacio público proyectado con la norma general de usos del suelo urbano y se remitirásu gestión a los criterios establecidos por el subsistema correspondiente.

Sistema de Ocupación

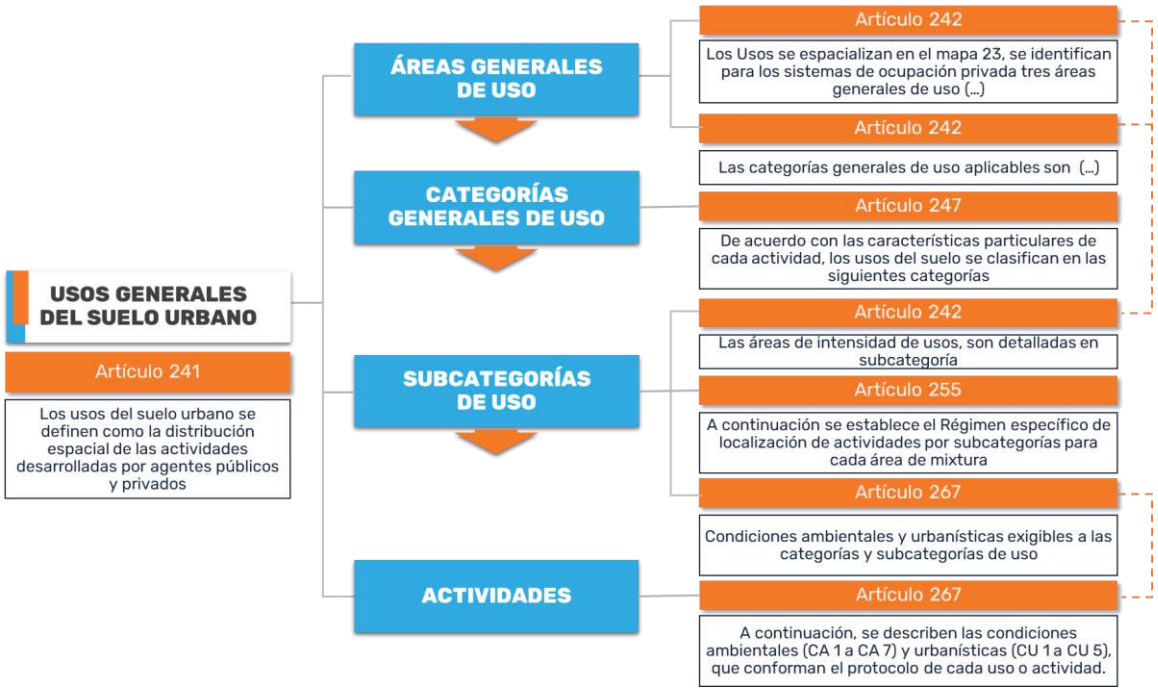
El Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014 plantea que el Sistema de Ocupación está conformado por las áreas y corredores del territorio urbano destinados al desarrollo de los usos privados, en especial la vivienda y las actividades económicas, cuya regulación se estructura con base en los grados de mixtura —baja, media y alta— que permiten equilibrar la presencia de estos usos. Este equilibrio busca garantizar la calidad ambiental y urbanística mediante la asignación adecuada de categorías generales de uso del suelo, y considera criterios como la cercanía a dotaciones e infraestructuras —en particular, al Subsistema de Movilidad— y las condiciones físicas del territorio, todo con el objetivo de consolidar un modelo de ocupación más funcional, diverso y sostenible.

La fase de Seguimiento y Evaluación del POT se evidencia que el sistema de ocupación, orientado al desarrollo de la vivienda y las actividades económicas, se encuentra estructurado en torno a grados de mixtura que no siempre se traducen en parámetros normativos coherentes o efectivos. Si bien el modelo busca equilibrar la mezcla de usos en función de la accesibilidad, la infraestructura disponible y las condiciones geográficas, persisten vacíos en la articulación normativa entre las áreas de mixtura, sus subcategorías y los instrumentos que permiten su implementación territorial. Esta situación dificulta

garantizar un desarrollo urbano armónico que respete los estándares ambientales y de calidad urbana previstos.

Además, se constata que los criterios aplicados para la clasificación de las áreas generales de uso y los usados para las categorías de uso del suelo no son homogéneos ni jerárquicamente consistentes, lo cual entorpece la lectura y aplicación del régimen de interrelaciones. En este sentido, la fase de seguimiento recomienda revisar la estructura conceptual del sistema de ocupación, y precisar los criterios de clasificación, las intensidades de uso permitidas y los parámetros para la convivencia armónica entre vivienda y actividades económicas, especialmente en zonas con alta presión inmobiliaria o económica.

Figura 2-208. Definición de las áreas generales asignadas al suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La revisión de la norma general asociada a los usos del suelo urbano parte de la necesidad de garantizar la sostenibilidad en la ocupación y, especialmente, de proteger el uso residencial frente a las presiones de otros usos. Para ello, se busca mitigar los conflictos de

convivencia derivados de la mezcla de actividades, permitir transiciones graduales y normativamente diferenciadas entre niveles de mixtura, precisar las tipologías de las áreas donde predomina la vivienda y ajustar la normativa en aquellos sectores donde persisten conflictos de uso, con el fin de asegurar la permanencia y calidad del hábitat residencial en el distrito.

A partir de estas premisas, y con base en la información registrada en la base de datos jurídica del catastro, se adelantó un análisis sobre la destinación del área construida para uso residencial frente a otros usos. El propósito fue identificar si la protección del uso residencial, definida en la normativa, se mantiene efectiva o si, por el contrario, se observa una expansión progresiva de usos distintos a la vivienda en sectores donde se pretende conservar su permanencia.

Al considerar las actividades registradas en las áreas de mixtura que no forman parte del sistema público y colectivo, se compararon los porcentajes de área construida destinada a uso residencial frente al área destinada a otros usos. Este contraste permitió identificar tendencias en la ocupación del suelo y el grado de presión que ejercen los otros usos sobre las zonas residenciales.

Tabla 2-208. Cumplimiento de intensidad de uso por área de mixtura

	Áreas de baja mixtura	Áreas y corredores de media mixtura	Áreas y corredores de alta mixtura			Total
			Áreas de actividad económica en trasformación	Centralidades con predominancia económica	Centralidades y corredores con alta mixtura	
Cumple	95%	91%	24%	28%	30%	82%
No cumple Porcentaje otros usos superior al límite máximo	2%	6%	58%	16%	2%	4%
No cumple Porcentaje uso residencial superior al límite máximo	3%	3%	18%	56%	69%	13%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El análisis del cumplimiento de la intensidad de uso por áreas de mixtura muestra que, en términos generales, el 82 % del territorio cumple con los parámetros normativos establecidos. Sin embargo, al desagregar la información, se observan diferencias significativas entre áreas de baja y media mixtura frente a las de alta mixtura.

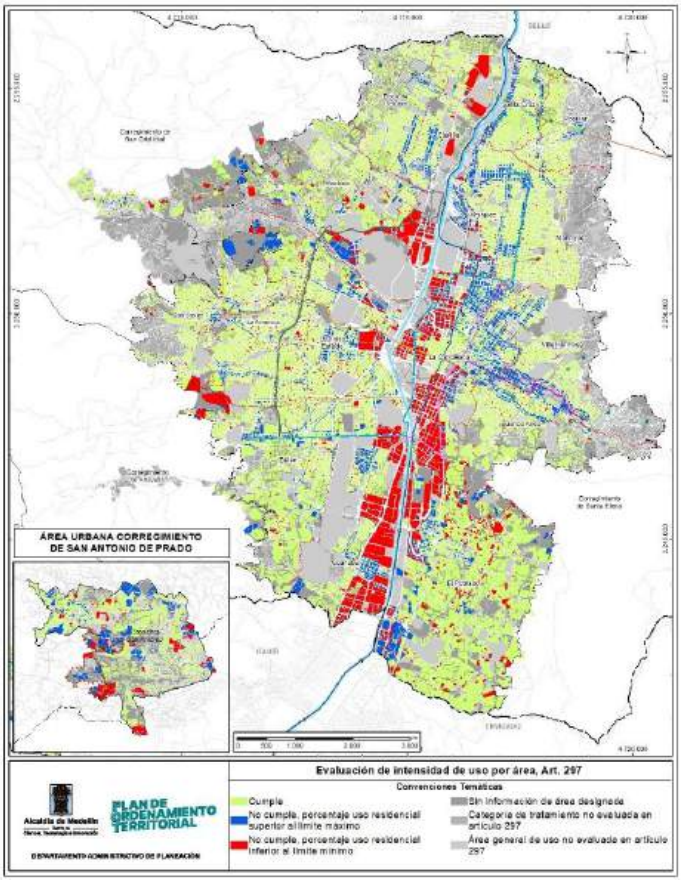
En las áreas de baja y media mixtura, donde se busca priorizar y proteger la función residencial, el cumplimiento es mayor al 90 %, con incidencias mínimas que sobrepasan la

intensidad máxima permitida para otros usos (2 % y 6 % respectivamente). Esto confirma que la normativa ha sido efectiva en preservar la vocación habitacional en estas zonas, lo que limita la expansión de actividades no residenciales.

En las áreas y corredores de alta mixtura, los resultados muestran un nivel elevado de incumplimiento de la intensidad de uso. En los sectores de actividad económica en transformación, el 58 % de los predios supera el límite máximo permitido para otros usos, mientras que en las centralidades con predominancia económica y en los corredores con alta mixtura los porcentajes alcanzan el 56 % y el 69 % respectivamente. Cabe señalar que la base catastral utilizada concentra información acumulada de la ocupación territorial, lo que implica que estos porcentajes pueden reflejar tanto actividades que surgidas después de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014 —y que informalmente superaron los topes normativos— como actividades preexistentes que ya estaban en el territorio y que se formalizaron antes de la adopción del POT.



Figura 2-209. Cumplimiento de intensidad de uso por área de mixtura



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Este comportamiento refleja una brecha entre la norma y la realidad de la ocupación del suelo, donde las dinámicas económicas y residenciales avanzan más rápido que la capacidad de respuesta del marco normativo. En consecuencia, las áreas de actividad deben reconocer características diferenciadas del territorio que permitan gestionar las transiciones de uso, con el fin de equilibrar la diversificación económica en algunas áreas estratégicas, la protección de la vivienda y el fomento de otros usos en los sectores donde es evidente una vocación predominante.

La necesidad de ajustar las áreas de mixtura o áreas generales de uso surge de las tensiones identificadas entre la norma y la realidad territorial, particularmente en lo

relacionado con la protección de la vivienda en zonas residenciales y la consolidación de actividades económicas en corredores estratégicos. El diagnóstico muestra que, mientras en las áreas de baja y media mixtura la norma ha sido efectiva en preservar la vocación residencial, en las áreas de alta mixtura los conflictos persisten debido a la dificultad de instalar vivienda en sectores donde ya existe una alta intensidad económica preexistente, lo que genera desajustes entre la norma y las dinámicas reales del territorio.

La ruta de ajuste debe, por tanto, reconocer las diferencias en el comportamiento de cada tipología de área:

- **Áreas de baja mixtura:** se ratifican en su delimitación y se complementan de acuerdo con su tratamiento urbanístico, reforzando su papel en la protección del uso residencial y en la cualificación de la vivienda.
- **Áreas de media mixtura:** se amplían para fortalecer su presencia en el territorio, permitiéndolo que permite un mayor margen de integración de actividades económicas complementarias al uso habitacional sin comprometer su función predominante.
- **Áreas y corredores de alta mixtura:** se reclasifican según sus condiciones territoriales y localización, diferenciándolo que diferencia aquellos sectores donde debe consolidarse la vocación económica de aquellos donde, a pesar de las dificultades de localización, se requiere garantizar la permanencia de la vivienda.

A continuación, se realiza el análisis puntual para cada una de las áreas generales de usos del suelo, en el cual se enmarca la necesidad y la ruta para el ajuste.

Áreas de baja mixtura - Áreas predominantemente residenciales

El capítulo 9.7.3 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014 plantea que las áreas de baja mixtura corresponden a sectores del suelo urbano en los que la vivienda constituye el uso predominante, permitiéndolo que permite una mezcla controlada con actividades económicas de bajo impacto y uso cotidiano, siempre que estas no comprometan la calidad ambiental ni las condiciones de habitabilidad del entorno. Estas zonas se caracterizan por tener un tejido urbano especialmente apto para ser habitado, gracias a la presencia de equipamientos, servicios y una estructura urbana que facilita la vida barrial. La normativa establece límites estrictos de edificabilidad para los usos distintos a la vivienda —20 % en tratamientos de desarrollo y 30 % en renovación urbana—, priorizándolo que prioriza la permanencia de lo residencial como eje estructurante del uso del suelo en estos sectores.

Además, se propone que la integración de otros usos se dé preferentemente en el primer piso de las edificaciones o como anexos a la vivienda, con intensidades bajas y distribución espacial homogénea. Esta regulación se complementa con la exigencia de cumplir PAU

que aseguren la convivencia armónica entre funciones. Se favorece también el fortalecimiento del zócalo urbano como espacio activo que dinamice la vida pública, promoviendo calles vivas y seguras. Finalmente, se prioriza la movilidad peatonal sobre el tráfico vehicular, reafirmándolo que reafirma el carácter predominantemente residencial de estas áreas y su contribución a una ciudad más habitable y equitativa.

La fase de Seguimiento y Evaluación del POT concluye que las Áreas de baja mixtura, definidas como zonas predominantemente residenciales, presentan una normativa que, aunque busca la protección de la función habitacional y la convivencia con actividades económicas cotidianas, genera ambigüedades normativas y dificultades de interpretación. Si bien el artículo 243 del Acuerdo 48 de 2014 establece restricciones a la intensidad de otros usos y exige el cumplimiento de los PAU, la delimitación y aplicación de estas condiciones no está claramente articulada con los demás instrumentos normativos, lo que obstaculiza su implementación uniforme.

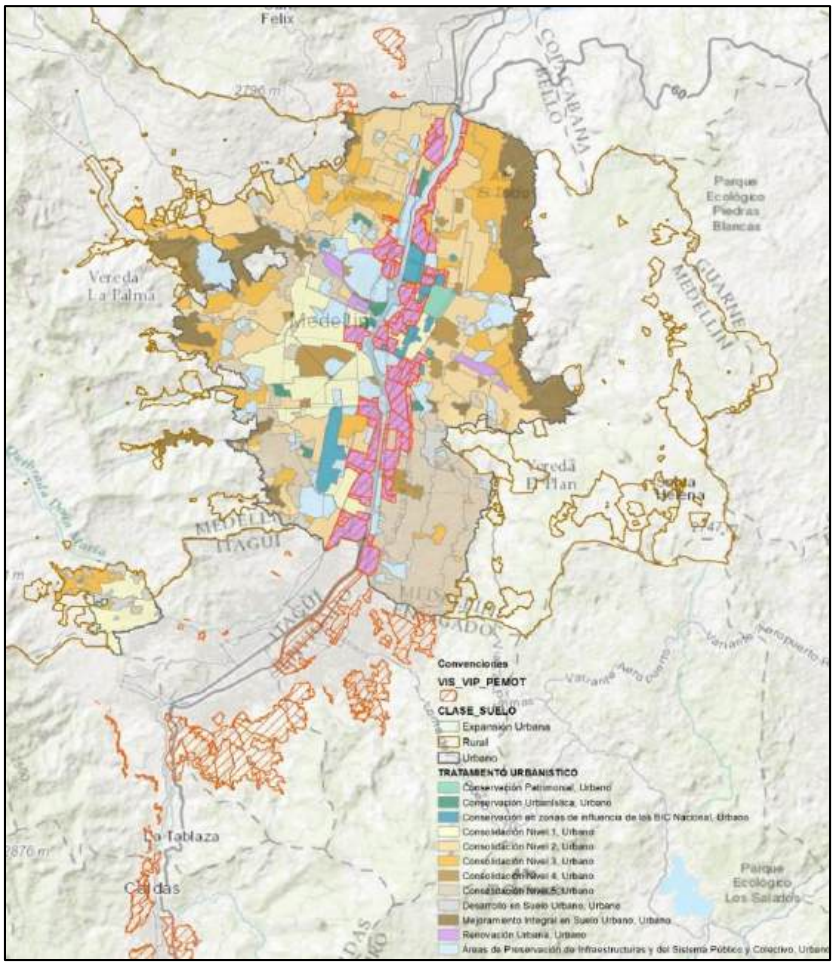
Además, se evidencia que la categoría de baja mixtura carece de un tratamiento diferenciado frente a fenómenos emergentes como la turistificación o la implantación de actividades económicas no contempladas inicialmente. Esta debilidad normativa ha generado reclamos ciudadanos por afectaciones a la habitabilidad residencial en áreas donde se perciben impactos generados por usos no compatibles. Por tanto, se recomienda una mayor precisión normativa que permita proteger efectivamente la vocación residencial sin desconocer las dinámicas económicas contemporáneas que puedan armonizarse con la vida urbana cotidiana.

El análisis de los insumos que fundamentan la revisión de las áreas de baja mixtura predominantemente residenciales muestra que, en el suelo urbano del Distrito, estas áreas han sido delimitadas principalmente en función de la predominancia de vivienda existente, sin contemplar aquellos suelos que, por su infraestructura instalada y condiciones de accesibilidad, deberían destinarse a albergar una mayor densidad habitacional, en especial de vivienda social. Esta situación resulta incongruente con las directrices del PEMOT, adoptado mediante el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019, cuya Estrategia 4 —Hábitat Integrado y Sostenible— establece programas, proyectos y directrices orientados a consolidar un territorio metropolitano que genere condiciones de hábitat digno y sostenible, con oferta suficiente de vivienda, especialmente de interés social y prioritario, accesible y asequible en mejores localizaciones y condiciones para los hogares de menores ingresos.

La identificación de áreas para la densificación y renovación urbana que generen suelo para vivienda, especialmente VIS y VIP con mezcla de usos, es uno de los proyectos de la estrategia 4 del PEMOT. Los predios destinados a VIS y VIP planteados por el Acuerdo 31 de 2013 en el suelo urbano del distrito se ubican en las zonas de renovación urbana establecidas por el Acuerdo 48 de 2014 en Medellín en el Ámbito Río, como se muestra en

el siguiente mapa. Según lo anterior, es necesario complementar las áreas predominantemente residenciales, que atiende los suelos planteados desde la determinante metropolitana.

Figura 2-210. Predios destinados a la vivienda VIS y VIP. Estrategia 4 PEMOT - Hábitat Integrado y Sostenible



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.con base en el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019

A partir de la definición dada por el Acuerdo 48 de 2014 para las áreas de baja mixtura predominantemente residencial se extrae que su propósito territorial principal es proteger el uso residencial, lo que complementa con actividades económicas cotidianas y lo dota de altos niveles de proximidad

Estas áreas de baja mixtura no se clasifican en el POT; el artículo 243 las relaciona únicamente con las Áreas predominantemente residenciales. Por lo tanto, los criterios para su delimitación son:

- Uso residencial predominante.
- Presencia de actividades económicas de uso cotidiano.
- Altos niveles de proximidad.

A partir del análisis realizado, la necesidad de ajuste de las áreas de baja mixtura predominantemente residenciales se centra en conservar el propósito de su definición original, garantizándolo que garantiza la protección de la vivienda y la cualificación de las condiciones de habitabilidad. No obstante, es fundamental reconocer que, desde la perspectiva del modelo de ocupación, pueden identificarse dos tipos de suelos con vocación residencial:

- Las áreas de actividad residencial actual, correspondientes a aquellos sectores donde hoy predomina la vivienda y se pretende conservar su vocación y animación
- Las áreas de actividad residencial futura, asociadas a polígonos con tratamiento de renovación (dependiendo de la modalidad) que, aunque actualmente presentan o no predominancia residencial, están planteados para cumplir este rol en el marco de la estrategia metropolitana de hábitat integrado y sostenible.

Estas áreas deberán articularse con los tipos de renovación urbana establecidos en el Decreto 1232 de 2020, que reglamenta las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización para este tratamiento urbanístico, de modo que la gestión asociada permita consolidar una mayor oferta de vivienda —en especial de interés social y prioritario— en localizaciones adecuadas y bajo condiciones urbanas que favorezcan la equidad territorial y la sostenibilidad metropolitana.

En concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1232 de 2020, la norma se acogerá a la denominación de áreas de actividad, y cada una será diferenciada con un nombre específico según los atributos propios, atendiendo al uso actual predominante, la vocación económica potencial o la función urbana del sector en el desarrollo de la estructura urbana de Medellín.

Áreas y corredores de media mixtura

El capítulo 9.7.3 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014 plantea que las áreas y corredores de media mixtura están concebidos para consolidar un equilibrio funcional entre la residencia y otras actividades urbanas, que permite una mezcla moderada que favorezca entornos habitables y dinámicos. Estas zonas deben asegurar que el uso residencial mantenga un peso significativo —no menor al 40 % en tratamientos de Renovación Urbana

y al 70 % en desarrollo—, mientras que se habilita entre un 10 % y un 30 % de edificabilidad para usos no residenciales, según el tratamiento urbanístico. La norma promueve la integración de actividades urbanas que, por su escala barrial, fortalecen las relaciones de proximidad con los servicios cotidianos y permiten consolidar economías de aglomeración en proporciones controladas. Esta categoría se estructura a partir de variables de localización, vocación y accesibilidad, y se articula con el Subsistema de centralidades, sin que las subcategorías allí definidas impliquen diferencias en la normativa de uso aplicable.

Desde la perspectiva del análisis de Seguimiento y Evaluación, las áreas y corredores de media mixtura presentan una estructuración normativa que, si bien reconoce subcategorías como zonas de transición, centralidades dotacionales y aglomeraciones barriales, no establece normas diferenciadas para cada una, lo cual limita su aplicabilidad y pertinencia territorial. La clasificación actual, detallada en el artículo 244 del Acuerdo 48 de 2014, pretende reflejar la realidad funcional de espacios de transición entre lo predominantemente residencial y lo intensamente económico; sin embargo, en la práctica, la reglamentación de usos se mantiene homogénea y no se adapta a la diversidad contextual de estos espacios.

Asimismo, se detecta que en el Mapa 23 todas estas subcategorías están graficadas como una única área, lo que refuerza la falta de correspondencia normativa-territorial. Esta omisión normativa impide gestionar de manera precisa los impactos asociados a la coexistencia de usos residenciales y económicos, especialmente en proyectos de uso mixto. La ausencia de una normatividad diferenciada que considere variables como el tamaño del lote, el tipo de actividad económica y su relación con la vivienda, representa una oportunidad de mejora en futuras revisiones del POT, con el fin de consolidar un modelo de urbanismo de proximidad más coherente y funcional.

A partir de la definición establecida por el Acuerdo 48 de 2014, las áreas y corredores de media mixtura, junto con sus distintas variaciones, se conciben como espacios urbanos cuyo propósito territorial principal es garantizar la presencia equilibrada de vivienda y otros usos complementarios, lo que aporta tanto a la configuración de las demás áreas de mixtura como al entorno inmediato de los equipamientos de escala barrial.

De igual manera, cumplen la función de amortiguar los impactos generados por las aglomeraciones económicas circundantes, que asegura condiciones de transición que favorezcan la convivencia y la integración funcional del territorio.

Estas áreas y corredores de media mixtura se clasifican en el artículo 244 del POT de la siguiente manera:

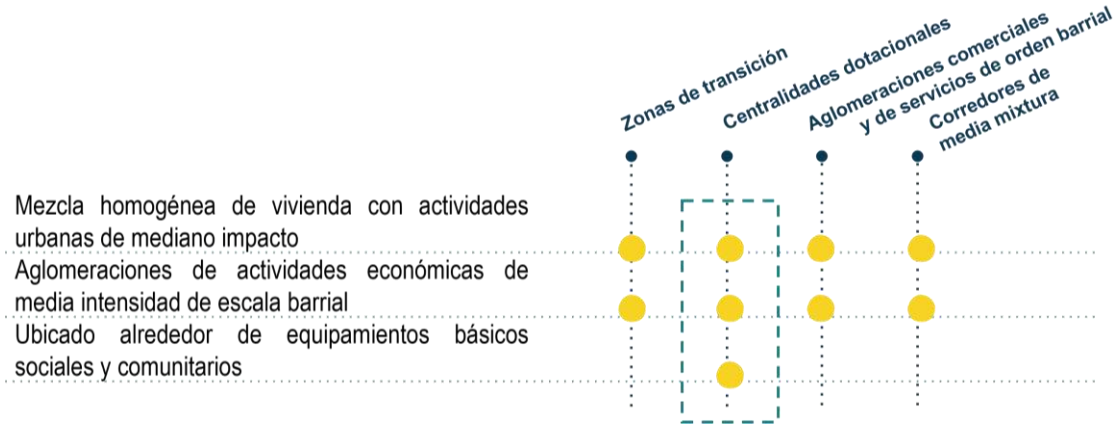
Tabla 2-209. Clasificación de las Áreas y corredores de media mixtura.

Áreas y corredores de alta mixtura	
Áreas de media mixtura	Las zonas de transición
	Centralidades dotacionales
	Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden barrial:
Corredores de media mixtura	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Bajo el propósito de este nivel de mezcla, a continuación, se compara los criterios de delimitación con los cuales cumplen los diferentes tipos de media mixtura:

Figura 2-211. Comparación entre las tipologías de las áreas y corredores media mixtura



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El comparativo evidencia la existencia de dos condiciones diferenciadas de media mixtura:

- Áreas de media mixtura orientadas a la amortiguación, que cumplen la función de transición entre distintos niveles de intensidad de uso, lo que evita conflictos y favorece la convivencia de actividades urbanas de mediano impacto con la vivienda.
- Áreas de media mixtura asociadas al uso dotacional, que se localizan alrededor de equipamientos sociales y comunitarios, lo que aporta complementariedad funcional al entorno barrial y fortalece la proximidad de servicios básicos para la vida cotidiana.

A partir del análisis comparativo, se plantea que las áreas y corredores de media mixtura deben conservar el propósito de su definición y fortalecer su rol espacial dentro de la

estructura urbana, lo que las consolida como soporte para la animación urbana y como franjas de amortiguación entre los suelos predominantemente residenciales y aquellos con mayor intensidad y predominancia económica. En este sentido, la ruta de ajuste debe dirigirse a:

- Reafirmar la función de transición de la media mixtura, con normas claras que eviten la sobrecarga de actividades económicas de mayor impacto.
- Potenciar su relación con los equipamientos sociales y comunitarios, lo que reconoce su papel estratégico para garantizar accesibilidad, integración y cohesión barrial.
- Ampliar su cobertura territorial de manera estratégica, asegurando que actúe como tejido intermedio que articule efectivamente las áreas de baja y alta mixtura, lo que promueve un equilibrio entre la protección de la vivienda y la dinamización de actividades urbanas de escala barrial.

En concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1232 de 2020, la norma se acogerá a la denominación de áreas de actividad, y cada una será diferenciada con un nombre específico según los atributos propios, lo que atiende al uso actual predominante, la vocación económica potencial o la función urbana del sector en el desarrollo de la estructura urbana de Medellín.

Áreas y corredores de alta mixtura

El capítulo 9.7.3 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014 plantea que las áreas y corredores de alta mixtura se configuran como espacios estratégicos de elevada intensidad funcional, donde predominan las actividades económicas y los servicios públicos, sin excluir la permanencia del uso residencial, el cual debe alcanzar como mínimo el 40 % de la edificabilidad en tratamientos de renovación urbana y el 30 % en tratamientos de desarrollo. Estas zonas concentran dinámicas urbanas de escala zonal, ciudad y metropolitana, y se espera que articulen funciones que promuevan la densificación, la animación urbana y el aprovechamiento de infraestructuras existentes o proyectadas, como el corredor metropolitano y el sistema de transporte integrado. La clasificación en áreas de alta intensidad y corredores de alta intensidad responde a su relación con las centralidades económicas y a su localización sobre ejes estructurantes, lo que consolida nodos urbanos de alta relevancia para la sostenibilidad económica y la accesibilidad metropolitana.

En la fase de Seguimiento y Evaluación del POT se identifica que, pese a la ambición normativa de las áreas y corredores de alta mixtura como espacios estratégicos para la localización de actividades económicas y la prestación de servicios públicos, su estructuración normativa presenta inconsistencias sustanciales. El artículo 245 establece subcategorías como áreas de actividad económica en transformación, centralidades con

predominancia económica, y corredores o centralidades mixtas; no obstante, estas tipologías no se reflejan en normas de uso diferenciadas dentro del régimen de interrelaciones, lo que las convierte en una clasificación simbólica sin efecto normativo práctico.

Este vacío normativo resulta problemático en el contexto actual de transformación urbana, caracterizado por fenómenos como la gentrificación, la turistificación y la irrupción de actividades emergentes. Las quejas ciudadanas respecto al desplazamiento del uso residencial en zonas de alta mixtura ilustran la necesidad de fortalecer los instrumentos de regulación con criterios claros de compatibilidad, mitigación de impactos y protección del uso habitacional. A su vez, se hace evidente la necesidad de articular esta clasificación con el sistema de movilidad, la red de espacio público y los instrumentos de planificación complementaria, para asegurar su aplicación efectiva y su coherencia con el modelo de ocupación del distrito.

A partir de la definición establecida por el Acuerdo 48 de 2014, las áreas y corredores de alta mixtura tienen como propósito territorial fundamental la atracción de población y de actividades económicas productivas, industriales y terciarias, con un alcance de escala zonal, urbana y metropolitana. Su función es articular la localización de los grandes polos de actividad económica con los procesos de consolidación urbana, lo que genera centralidades que contribuyan al dinamismo territorial y a la competitividad de la ciudad.

De acuerdo con el artículo 245 del POT, estas áreas se clasifican en tres grandes grupos: áreas de actividad económica en transformación, centralidades y corredores con alta mixtura, y centralidades con predominancia económica, dentro de las cuales se reconocen tipologías como corredores de alta mixtura, centralidades de carácter mixto y aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal, tal como se presenta en la tabla.

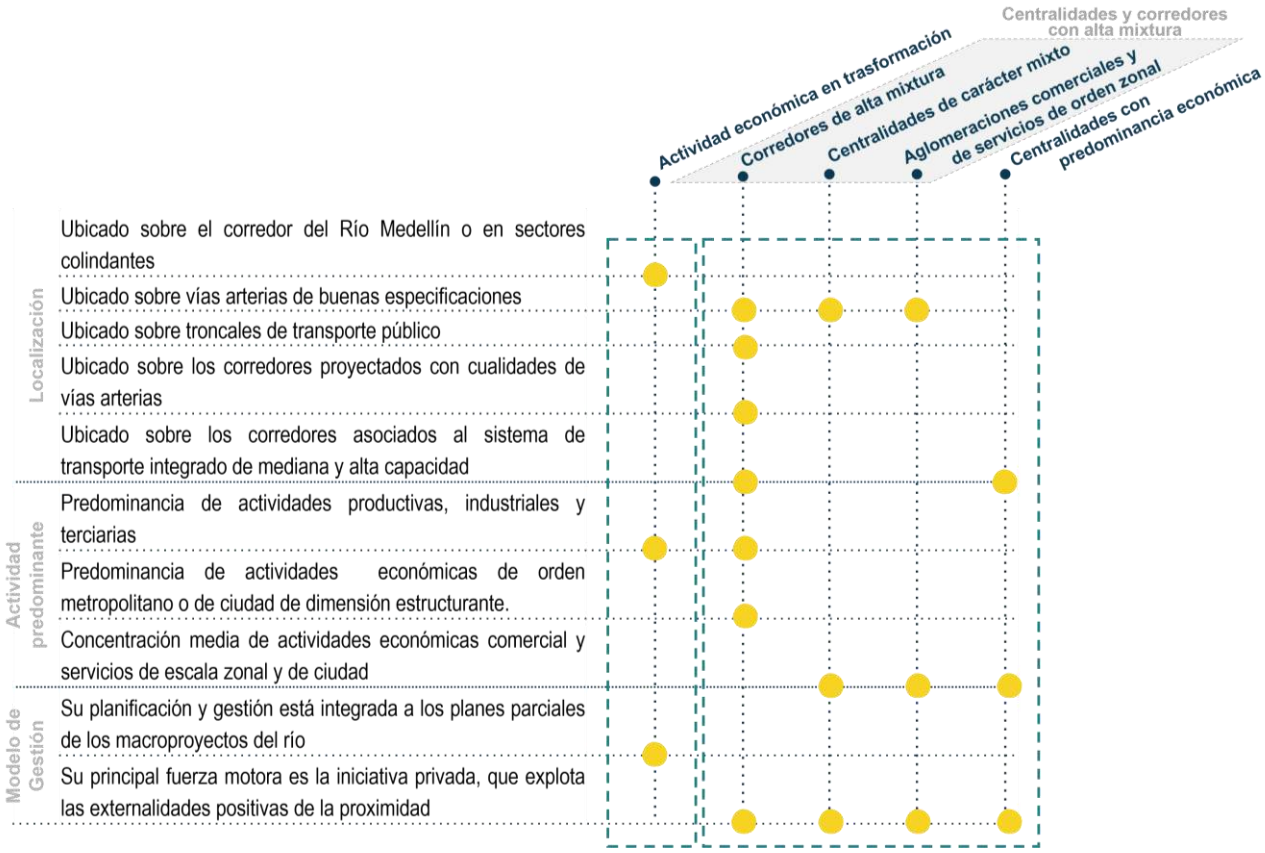
Tabla 2-210 Clasificación de las Áreas y corredores de alta mixtura.

Áreas y corredores de alta mixtura	
Áreas de actividad económica en trasformación	
Centralidades y corredores con alta mixtura	Corredores de alta mixtura
	Centralidades de carácter mixto
	Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zona
Centralidades con predominancia económica	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Bajo el propósito de este nivel de mezcla, a continuación, se comparan los criterios de delimitación con los cuales cumplen los diferentes tipos de alta mixtura:

Figura 2-212. Comparación entre las tipologías de las áreas y corredores alta mixtura



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Si bien en la definición inicial se identifican tres agrupaciones —áreas de actividad económica en transformación, centralidades y corredores con alta mixtura, y centralidades con predominancia económica—, el análisis de criterios muestra que existen dos tipos de variables que inciden en su clasificación y delimitación:

- Por tipo de actividad predominante (industrial, comercio y servicios).
- Por localización (corredor río, vías arterias, equipamientos).

No obstante, desde el régimen de interrelaciones establecido en el artículo 255 del POT actual, se reconocen únicamente dos agrupaciones de alta mixtura para la asignación de

actividades, en el cual la definición de las actividades permitidas responde al régimen de interrelación específico:

- Las actividades permitidas en las áreas y corredores de alta mixtura coinciden con las de las centralidades con predominancia económica.
- Las actividades permitidas en las áreas de transformación económica.

Esta comparación permite concluir que, aunque en la definición conceptual se identifican tres agrupaciones, en la práctica existen tres tipos de alta mixtura diferenciados: aquellos que responden al tipo de actividad predominante, los que dependen de su localización y los que derivan de las actividades permitidas en el régimen normativo específico. Esto refleja la coexistencia de distintos niveles de clasificación que, si bien son complementarios, requieren ser armonizados para garantizar mayor coherencia entre la definición conceptual y la aplicación normativa.

A partir del análisis realizado, se plantea conservar el propósito original de la definición de las áreas y corredores de alta mixtura, lo que precisa al mismo tiempo los criterios para su delimitación. El énfasis debe estar en diferenciar, de manera clara, la predominancia actual de las actividades económicas y la intención de reurbanización del suelo.

En este sentido, resulta necesario articular las modalidades de renovación urbana con el fin de establecer tipologías específicas de alta mixtura en territorios en proceso de transformación. El análisis de los criterios de localización permite identificar al menos tres tipos de áreas que requieren un tratamiento diferenciado:

- Áreas con predominancia actual de actividades industriales (sector secundario) en suelos de reurbanización.
- Áreas con predominancia de actividades industriales (sector secundario) en suelo consolidado, asociadas a arterias y equipamientos.
- Áreas con predominancia de actividades comerciales y de servicios (sector terciario), distribuidas en diferentes sectores del territorio.

La ruta de ajuste debe orientarse, entonces, a definir lineamientos específicos para cada tipología identificada, de manera que se asegure la coherencia entre los objetivos de revitalización urbana, la preservación de actividades estratégicas y la promoción de una mayor integración funcional y económica del territorio.

En concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1232 de 2020, la norma se acogerá a la denominación de áreas de actividad, y cada una será diferenciada con un nombre específico según los atributos propios, lo que atiende al

uso actual predominante, la vocación económica potencial o la función urbana del sector en el desarrollo de la estructura urbana de Medellín.

2.2.4.4.4 Régimen de interrelación de usos y actividades (9.7.4)

Tabla 2-211. Revisión respecto al inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro del POT.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.7.4. Régimen de interrelación de usos y actividades
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	247–256
Mapa protocolizado	Mapa 23
Motivo de revisión	El régimen de usos del suelo en el Distrito no responde a las nuevas dinámicas territoriales, lo que dificulta su aplicación efectiva y limita la capacidad normativa para atender fenómenos como la turistificación, el surgimiento de actividades económicas emergentes y la transformación acelerada del sector terciario. La ausencia de criterios claros y actualizados para el manejo de los usos genera conflictos entre actividades económicas, especialmente en zonas con alta mixtura de usos o presión inmobiliaria, afectando la sostenibilidad urbana, la calidad de vida de los habitantes y la gobernanza del territorio.
Necesidad de ajuste	Actualizar y precisar el régimen de usos del suelo del Distrito, garantizando su articulación con las determinantes ambientales, la normativa de usos del suelo rural y la estructura del sistema público y colectivo.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Determinantes ambientales del medio construido: Calidad del Aire – Zonas Urbanas de Aire Protegido –ZUAP– AMVA (Resolución Metropolitana 2231/2018 – Fuente Móvil por emisiones vehiculares Centro Medellín AMVA Resolución Metropolitana 2712/2019 – Fuentes Fijas por actividad industrial Guayabal y Caribe) Olores ofensivos: sustancias causantes de olores ofensivos Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible Ruido: zonificación acústica, objetivos de calidad acústica, Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS), Zonas de Vigilancia Acústica (ZVA)– AMVA Acuerdo Metropolitano 24/2019
Asuntos jurídicos	Decreto 1077 de 2015 adicionado y modificado por el Decreto 1232 de 2020 Decreto Municipal 471 de 2018 Ley 1801 de 2016
Anexo	Matriz de evaluación de actividades Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Nacional de Colombia

	Estudio para redelimitar y caracterizar las ZMHU –Contrato interadministrativo 4600103077 de 2024 – Distrito Especial de Medellín – Universidad Pontificia Bolivariana

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tipologías de usos generales

De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos del suelo, en el DTS del Acuerdo 48 de 2014, se clasifican en las siguientes tipologías:

- Uso residencial
- Uso comercial
- Uso servicios
- Uso industrial
- Uso dotacional
- Espacios públicos existentes
- Espacios públicos proyectados

Las tipologías mencionadas anteriormente, se enmarcan en el artículo **247** del POT como categorías generales de usos a su vez, en el artículo **242**, el Mapa 23, además de graficar las tres áreas de mixtura, incluye como usos del suelo urbano, el uso dotacional, el espacio público existente y el espacio público proyectado, situación que genera una inconsistencia y desarticulación en la terminología, pues **no queda claro si los usos asociados al Sistema Público y Colectivo – los usos dotacional, espacio público existente y proyectado– son propiamente un uso o una categoría de estos**.

Tabla 2-212. Comparación de contenido DTS Acuerdo 48 de 2014-Seguimiento y Evaluación del POT por cada categoría de uso del suelo

DTS Acuerdo 48 de 2014	Seguimiento y Evaluación de mediano plazo
Uso residencial	
El uso residencial en el DTS del POT se refiere a terrenos adecuados urbanísticamente para la vivienda como uso principal, constituyendo desarrollos urbanísticos residenciales. Estos pueden ubicarse en cualquier parte del área urbana, salvo en zonas de alto riesgo no mitigable o con condiciones de riesgo, hasta que los estudios de detalle no sean realizados. Este uso podrá desarrollarse en las siguientes tipologías: • Vivienda unifamiliar • Vivienda bifamiliar y trifamiliar • Vivienda multifamiliar	El artículo 248 clasifica el uso residencial en cinco tipologías combinando dos criterios: por número de soluciones y por tipo de unidad habitacional. Sin embargo, esta clasificación difiere de la del artículo 338 del POT, que agrupa las actuaciones urbanísticas para vivienda según número de soluciones habitacionales, tipo de unidad, proximidad de las edificaciones y valor de venta. Además, el inquilinato, por su similitud con servicios de alojamiento y hospedaje y su función transitoria hacia la vivienda individual, no fue claramente delimitado en el Acuerdo 48 de 2014 y debió ser

• Vivienda compartida • Inquilinato	reglamentado como una tipología singular en el Decreto Municipal 471 de 2018.
Uso comercial	
El uso comercial comprende actividades dedicadas al intercambio de bienes al por mayor o al detal. Su localización en las distintas zonas depende de los impactos urbanísticos y ambientales que genera, de acuerdo con la intensidad de su operación y los grados de mixtura permitidos. Estas actividades se clasifican según las características del uso comercial, como el área requerida, el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole y frecuencia de la demanda (doméstica, especializada, cotidiana u ocasional), y los riesgos asociados a los productos comercializados. • **Comercio pequeño**: con área inferior a 200 m² • **Comercio mediano**: con área entre 201 y 400 m² • **Comercio grande**: con área entre 400 y 2500 m² • **Comercio con área superior a 2.500 m²**: incluye hipermercados y grandes superficies. Para todas las anteriores categorías se entiende como área total construida del uso, cada construcción, con uno o varios locales cumpliendo el tamaño mínimo de local o destinación, excluyendo las circulaciones externas.	El artículo 249 clasifica el uso comercial únicamente por el área construida destinada al intercambio de bienes —pequeño, mediano, grande y grandes superficies—. Sin embargo, el artículo 255 del POT precisa la localización de las actividades comerciales según tipo de distribución (mayorista o minorista), índole de la demanda (consumo doméstico o especializado), frecuencia (cotidiana u ocasional) e impacto urbanístico (alto impacto), sin definir previamente estas tipologías. Lo que debe regularse es el impacto de la actividad comercial sobre el entorno y considerar si el tamaño forma parte de esos lineamientos, dado que un establecimiento pequeño puede generar más impacto que uno grande según la actividad específica que desarrolle.
Uso de servicio	
Se consideran servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes, o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Se clasifican en: • **Hospedaje** Pequeño: capacidad igual o inferior a 50 camas. Mediano: con capacidad entre 51 y 150 camas Grande: con capacidad superior a 150 camas • **Oficinas:** Oficina doméstica Oficina en zócalo Edificios exclusivos y centros empresariales • **Terciario recreativo:**	A diferencia de los usos residencial y comercial, la estructura del artículo 250 para el uso servicios resulta incoherente, pues no define el criterio para clasificarlo en hospedaje, oficinas, servicio terciario recreativo, servicios personales tipología 1 y tipología 2. Además, la implantación de estos servicios se regula con cuatro tipos de aforo —en función del área construida y la cantidad de personas— que presentan ambigüedades. Entre ellas: • La clasificación de hospedaje por número de camas no considera el impacto de servicios adicionales abiertos al público (bar, discoteca o

Venta restaurantes, cafeterías, panaderías y similares con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos. Salones de espectáculos, convenciones y banquetes. Establecimientos con venta y consumo de licor • **Servicios personales** (consultorios, odontología, peluquería, gimnasios, entre otros) Tipología 1. Servicios profesionales y tecnológicos a la población con bajo y medio impacto; consultorios (médicos y veterinarios), odontología, peluquería, gimnasios, centros terapéuticos y de estética, parqueaderos para vehículos livianos, servicios de reparación menor (no vehicular). Tipología 2. Servicios personales de alto impacto; reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, parqueaderos de vehículo pesados, casinos y salas de juego de suerte y azar, salas de velación, estaciones de combustibles, bodegas, depósitos y servicios de índole sexual. Los determinantes para la implantación de este tipo de servicios se basan en los aforos máximos de personas según la capacidad de los inmuebles y la jerarquía vial sobre la cual se ubican, así. • **Aforo tipo 1**: menor a 25 personas sin superar los 100 m² de construcción totales en uso de servicios. • **Aforo tipo 2**: 26-100 personas sin superar los 400 m² de construcción totales en uso de servicios. • **Aforo tipo 3**: 101-200 personas sin superar los 800 m² de construcción totales en uso de servicios. • **Aforo tipo 4**: aforos iguales o superiores a 201 personas, por encima de 800 m² de construcción total en uso de servicios. Para todas las anteriores categorías de entiende como área total construida en este uso en cada construcción, con uno o varios locales cumpliendo tamaño mínimo de local o destinación.	restaurante), clasificados como Servicio Terciario Recreativo. • Los servicios personales se dividen en tipología 1 (bajo y medio impacto) y tipología 2 (alto impacto), pero el artículo 255 menciona “servicios personales de bajo impacto” sin definición explícita en el artículo 250; además, ambas tipologías reciben el mismo régimen en las tablas de actividades, lo que resta sentido a su separación. • Los establecimientos con venta y consumo de licor se catalogan como Servicios Terciarios Recreativos y no como Servicios Personales de Alto Impacto, en contradicción con el parágrafo del artículo 85 de la Ley 1801 de 2016 (código nacional de seguridad y convivencia ciudadana). • La definición de aforo es ambigua, ya que combina rangos de personas y áreas construidas, desvirtuando el sentido del término, pese a que luego establece que prima el área destinada al uso.
Uso industrial	
En el DTS del POT, cuando se hace referencia al uso industrial, se alude a las actividades industriales manufactureras, entendidas como la	De igual forma, el artículo **251** mezcla criterios de clasificación del **uso industrial**, especificando cinco tipos de industria manufacturera: fami-

transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano. Para su clasificación se consideraron sus medidas, teniendo en cuenta el tamaño del lote o área y los impactos ambientales, urbanísticos, constructivos y estructurales. Se definen las siguientes tipologías:

- ***Fami-industria**: actividad industrial que se desarrolla compartiendo espacios con la vivienda, sin desplazarla. Desarrolla actividades mínimas, sin causar impactos ambientales ni urbanísticos negativos en su entorno.*
- ***Industria artesanal**: actividad que se realiza en locales independientes a la vivienda con elaboración menor de productos. Funciona con baja tecnología y poca utilización de equipos. Su producción es menor y no genera impactos ambientales ni urbanísticos negativos en la zona donde se ubique.*
- ***Industria menor**: corresponde a una actividad industrial consolidada, con procesos industriales definidos. Utiliza tecnología y equipos a escala menor y su volumen de producción es meno;, puede ser compatible con la vivienda pues sus impactos ambientales no superan en decibeles y contaminantes los estándares aplicables a la vivienda.*
- ***Industria mediana**: esta tipología industrial se define por su magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción; puede presentar interacciones con el ambiente superiores a los estándares de la vivienda y con aspectos urbanísticos, razón por la cual, para permitir la mezcla con vivienda, estos impactos deberán ser mitigados por las actuaciones nuevas que contengan el uso vivienda.*
- ***Gran industria**: son actividades industriales altamente productivas, con un alto número de operarios, equipos y volúmenes de producción. Demandan grandes áreas para su instalación y sus interacciones con el medio ambiente y con los diferentes aspectos urbanísticos, son superiores a los estándares de la vivienda, razón por la cual, para permitir la mezcla con vivienda, estos impactos deberán ser mitigados por las*

industria, industria artesanal, industria menor, industria mediana y gran industria. Cada tipología denota características distintas y mezcla los siguientes criterios: área que demanda el desarrollo de la actividad manufacturera, volumen de producción, tipo de tecnología o tamaño de equipos y personal utilizado.

Estas definiciones no permiten diferenciar cada una de las tipologías industriales, porque no describen con precisión las variaciones entre cada una; la única que permite ser diferenciada del resto de tipologías es la fami-industria, porque comparte espacios con la vivienda; tanto así que, para separar las otras tipologías con base en su tamaño o área construida, se construyó la definición en el artículo **183** del Decreto Municipal 471 de 2018, norma que es complementaria al POT.

actuaciones nuevas que contengan el uso vivienda. (Alcaldía de Medellín, 2014)	
Uso dotacional	
Uso asociado con las áreas e inmuebles clasificados como equipamientos, según lo establecido en el capítulo del Subsistema de Equipamientos Colectivos. En caso de que el equipamiento existente en un lote con uso dotacional desplazado, el lote conservará su condición de uso dotacional y podrá ser sustituido por otra tipología de equipamiento. Esta disposición aplica a todos los lotes con tratamiento API que cuenten con uso dotacional, excepto aquellos API que poseen la posibilidad de pago en especie por ser áreas de interés recreativo y paisajístico.	Aunque lo anterior supone una correlación entre el subsistema y la norma de usos urbana, realmente representa una dificultad en la aplicación, dado que no se especifica a cuál tipología de equipamiento se hace referencia, pues, como ya se mencionó, la clasificación del uso dotacional difiere de la clasificación definida para el Subsistema de Equipamientos Colectivos.
Uso Espacio Público	
Se le asignan a las áreas e inmuebles del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro. Se clasifican en: • Espacio público existente. • Espacio público proyectado. Para los inmuebles que se encuentran dentro del perímetro del Espacio Público Proyectado, conforme a la delimitación establecida en el Mapa Protocolizado No. 12 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se establece una norma transitoria vigente hasta que dichos predios sean adquiridos por la Administración Municipal. Durante este periodo transitorio, dichos inmuebles podrán mantener el uso actual, sin posibilidad de incrementar su intensidad ni realizar ampliaciones, cambios de uso o desarrollos adicionales. En caso de que el propietario opte por adelantar un proceso de transformación sujeto a licencia urbanística, únicamente se permitirán los siguientes usos: • Parqueaderos. • Ferias artesanales y afines. • Viveros. • Comercio y servicios permitidos según y aplicando el correspondiente PAU, siempre que no impliquen construcciones permanentes, en una altura máxima de un piso con materiales que puedan ser fácilmente removibles. (Alcaldía de Medellín, 2014)	Dentro del capítulo II del título sobre usos generales del suelo urbano, el artículo 254, titulado “usos y aprovechamientos transitorios de los inmuebles del espacio público proyectado”, en realidad lista tres actividades: parqueaderos, ferias artesanales y viveros. Estas últimas no están previamente incluidas en ninguna categoría de uso definida, mientras que los parqueaderos ya se contemplan en los servicios personales tipología 1 y 2. Además, el numeral 4 del artículo menciona “comercio y servicios permitidos según y aplicando el correspondiente PAU”, con altura máxima de un piso y materiales removibles, lo que ha dado lugar a tres interpretaciones: • Se refiere únicamente a las actividades listadas en los numerales 1, 2 y 3, indicando solo condiciones físicas. • Permite todas las actividades de comercio y servicios definidas en los artículos 249 y 250, limitadas solo por PAU y las restricciones de altura y materialidad. • Autoriza las actividades de comercio y servicios correspondientes al área de mixtura que circunda el lote con uso de espacio público proyectado. En esencia, el artículo 254 regula los usos y aprovechamientos transitorios del espacio público proyectado, permitiendo mantener la actividad inicial del predio sin aumentar su edificabilidad. Aunque busca mantener los inmuebles en el mercado inmobiliario sin generar perjuicios a los

	propietarios, su rango de aplicación es ambiguo y dificulta la concreción del espacio público

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Para la revisión de las tipologías de usos generales (denominadas así en el DTS del POT) o categorías generales de uso (como las denomina el articulado del Acuerdo 48 de 2014), se detalla de manera explícita en el presente capítulo para las actividades económicas; las conclusiones de la categoría de uso residencial están soportadas por el análisis de las regulaciones asociadas a los impactos de las distintas tipologías de vivienda, detallado en el capítulo del subsistema habitacional en el presente documento. Asimismo, las conclusiones de las categorías de uso dotacional, espacio público existente y espacio público proyectado articulan los criterios de manejo analizados por el Sistema Público y Colectivo en el presente documento.

El análisis de las categorías de uso comercio, servicios e industria se sustenta en el nivel de impacto territorial de cada actividad, a partir de las siguientes fuentes de información:

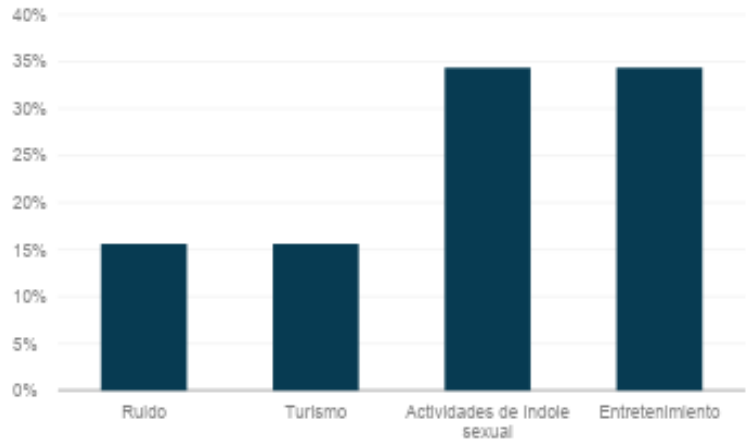
- La definición de la escala territorial de las actividades comerciales, como variable estructurante para la delimitación de las áreas de actividad.
- La reglamentación de las determinantes y asuntos ambientales asociados ruido, calidad del aire, olores ofensivos y riesgo tecnológico.
- La dinámica territorial de cada categoría de usos en el suelo urbano evidenciada a partir de la información registrada en la base catastral y en la Cámara de Comercio de Medellín.
- El análisis de las actividades emergentes y las actividades de alto impacto, aportado por el estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, desarrollado por la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín, bajo la ejecución del contrato interadministrativo 4600103080 de 2024, firmado con el Distrito Especial de Medellín.
- Proyecto “Acompañamiento para el fortalecimiento de la industria del entretenimiento en Medellín”, desarrollado durante el año 2024 por la Universidad EAFIT para la Secretaría de Turismo y Entretenimiento.
- El Decreto 1074 de 2015, modificado por el Decreto 1836 de 2021 y por la NSH006, en el marco del análisis del servicio de hospedaje como una dinámica económica de alto impacto en el Distrito.

Conflictos de usos del suelo y sus impactos, identificados a partir del análisis de Comisiones Accidentales del Concejo Distrital

En el Distrito Especial de Medellín se realizan comisiones accidentales para analizar asuntos de interés de la comunidad, acercando así a las entidades de la Administración Pública Distrital con la ciudadanía. En este contexto, la información recopilada por las comisiones accidentales documenta problemáticas concretas en áreas críticas del Distrito en materia de conflictos de uso del suelo; por lo tanto, se convierte en un insumo esencial para evaluar la reglamentación de los usos del suelo urbano, en el marco de la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

A partir del análisis de las comisiones accidentales realizadas por el Concejo de Medellín desde 2016 a la fecha, se identificaron aquellas transversales a conflictos territoriales relacionados con los usos del suelo urbano. En este sentido, se priorizaron 59 comisiones enfocadas en temas como ruido, turismo, entretenimiento y actividades de índole sexual, debido a su alta incidencia en algunos sectores críticos de la ciudad, así como su impacto directo en la calidad de vida de los ciudadanos.

Figura 2-213.Comisiones Accidentales priorizadas desde el análisis de los usos del suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Estas comisiones han documentado problemáticas recurrentes en comunas como El Poblado, Laureles y en el centro de Medellín, derivadas del **ruido excesivo y la sobrecarga de infraestructura turística y de entretenimiento, así como de la proliferación de actividades asociadas a la explotación sexual**. A partir de este análisis,

se realizó un proceso de georreferenciación de las áreas con mayor conflicto desde cada tema priorizado; de igual forma, se identificó el grupo de entidades que tienen competencia en cada problemática, con el fin de construir un mapa de actores principales o estratégicos.

Este análisis resalta también los impactos secundarios generados por cada conflicto y sientalas bases para una articulación efectiva entre los actores involucrados y para el diseño de estrategias de planificación y gestión que respondan de manera adecuada a las necesidades del Distrito y la población. A continuación, se presenta el análisis segregado por temática, destacando los hallazgos más relevantes en cada caso.

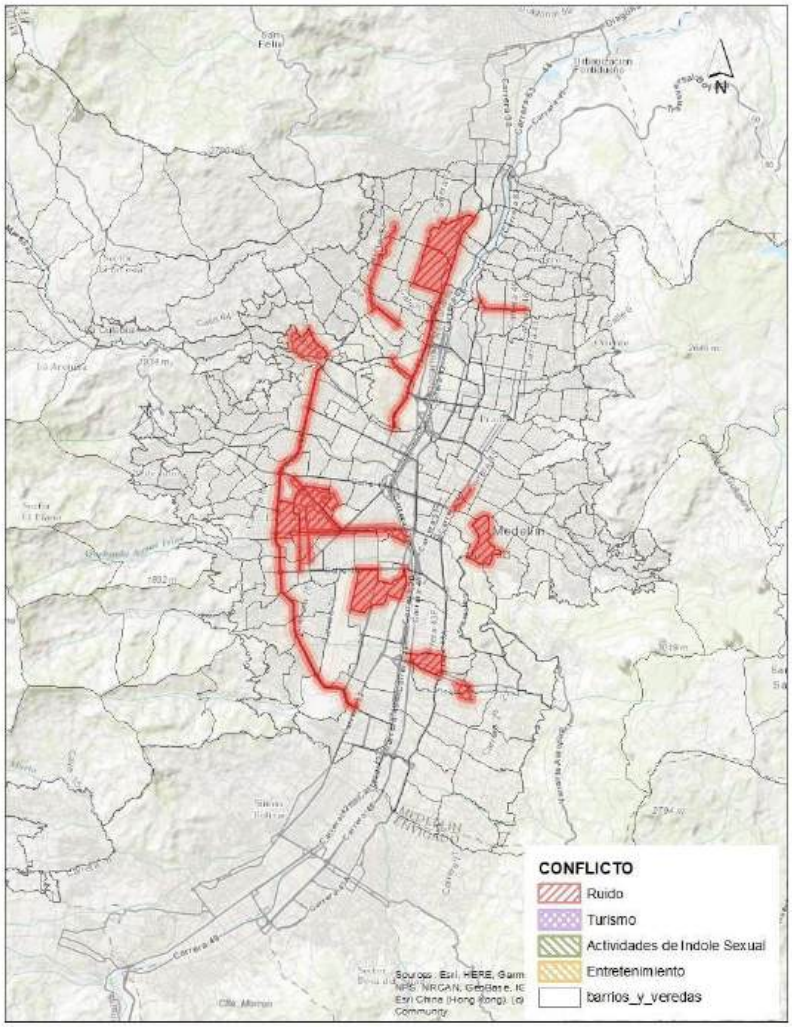
- Ruido y problemáticas asociadas

El ruido urbano, residencial o doméstico, proviene de diversas fuentes, incluyendo la emisión de ruido de locales de entretenimiento (discotecas, bares, restaurantes y diferentes lugares de ocio, gimnasios), industria; el ruido ambiental, también proviene de otras fuentes como el tránsito automotor, ferroviario y aéreo, las obras de construcción y las actividades vecinales (Organización Mundial de la Salud, 1999); estas últimas suelen ser cotidianas en zonas residenciales, pero cuando se realizan de forma persistente o sin control, contribuyen significativamente a la contaminación acústica en el entorno urbano.

Los sectores del Distrito que más han reportado conflictos de convivencia ocasionados por ruido excesivo son el centro, Laureles y los corredores de la avenida 33 y la carrera 65; **seguidos de los barrios El Poblado, Robledo, El Salvador y algunos sectores de la comuna 4** (ver la siguiente imagen).

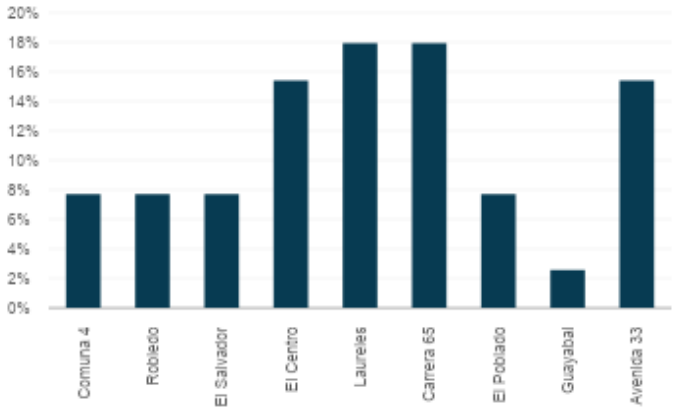


Figura 2-214.Mapa con la localización de Comisiones Accidentales sobre Ruido y problemáticas asociadas 2016 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-215. Sectores con mayor conflicto por ruido según Comisiones Accidentales 2016 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En los reportes analizados, predomina el ruido excesivo generado por bares, discotecas, ventas informales y actividades económicas no reguladas que afectan directamente las áreas residenciales y el espacio público en todas las áreas de mixtura. **Este fenómeno provoca un deterioro significativo en la calidad de vida de los habitantes, manifestado en afectaciones a la salud mental, desplazamientos de residentes debido a la contaminación acústica** y conflictos territoriales. Adicionalmente, la existencia de vacíos normativos en la reglamentación de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos – PAU y la falta de control efectivo, han permitido la proliferación de actividades incompatibles con el uso residencial, como el perifoneo comercial y la ocupación informal del espacio público.

Para atender la problemática territorial ocasionada por el ruido, es fundamental regular la ocupación en la norma urbanística de las actividades que generan este tipo de conflictos con el uso residencial; sumado a esto es necesario articular a los actores clave de diferentes sectores, para garantizar una coordinación efectiva entre las entidades públicas, la comunidad y los sectores académicos y comerciales.

Actores como la Secretaría de Medio Ambiente, la Secretaría de Seguridad y Convivencia y la Secretaría de Gestión y Control Territorial deben liderar estrategias de control, monitoreo y regulación del ruido. También es importante incluir la participación de consultores expertos para la realización de estudios técnicos y mediciones precisas, así como la articulación con la comunidad y líderes barriales, como los principales afectados. Además, se debe propender por la implementación de medidas efectivas para mitigar el

ruido y garantizar el cumplimiento de las normativas, con el fin de mejorar la convivencia en los territorios afectados.

A continuación, se presenta la identificación de actores clave para abordar este tipo de conflicto desde el análisis de los usos del suelo urbano.

Tabla 2-213. Actores clave claves implicados con la problemática ocasionada por Ruido en el Distrito

Actores clave	
Área Metropolitana del Valle de Aburrá.	Secretaría de Gestión y Control Territorial
Ciudadanos y representantes de comunidad local afectada.	Secretaría de Medio Ambiente
Concejo de Medellín	Secretaría de Movilidad.
Corpocentro (asociación comercial del centro)	Secretaría de Salud.
Corporación de Comerciantes de la Noche	Secretaría de Seguridad y Convivencia
Departamento Administrativo de Planeación	Subsecretaría de Espacio Público.
Escuadrón de Antiruido.	Universidad de Antioquia (mediciones de ruido)
Juntas Administradoras Locales y líderes barriales	Universidad de Medellín (clínica jurídica para asesorías comunitarias).
Policía Nacional	Universidad de San Buenaventura (operador de estudios y mediciones).

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

- Turismo y problemáticas asociadas

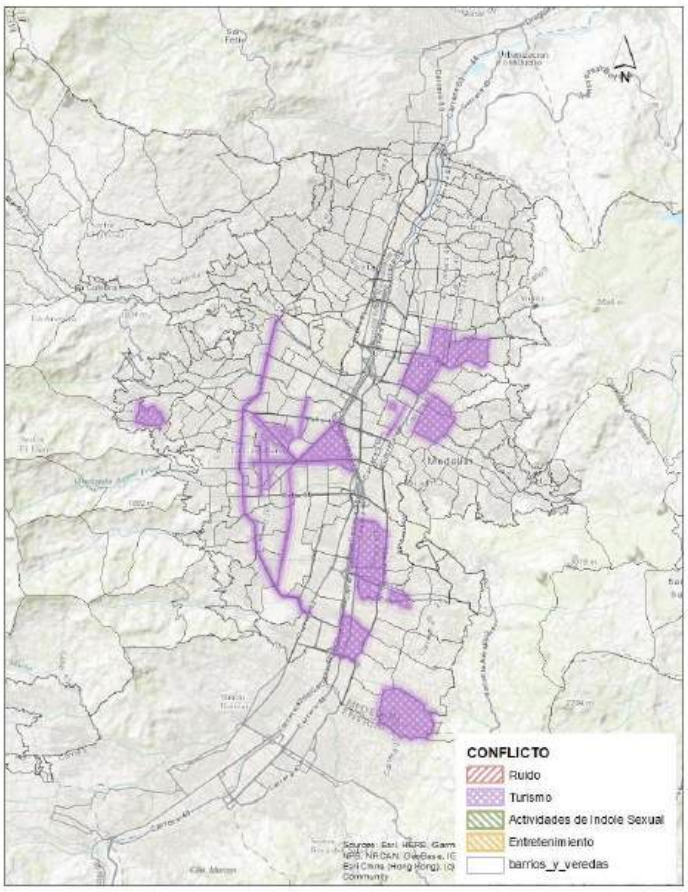
La turistificación se define como un proceso de transformación funcional del espacio urbano, donde proliferan las actividades vinculadas directa o indirectamente al consumo de los visitantes. Este fenómeno, inducido por turistas, empresas y gestores urbanos, varía en alcance según la magnitud de la actividad turística y la capacidad de los gobiernos locales para gestionarla (Vaquero, 2019). La turistificación puede generar impactos negativos como la saturación, la pérdida de identidad, el desplazamiento de residentes tradicionales y el aumento en el costo de productos de primera necesidad.

La turistificación en el Distrito Especial de Medellín se ha consolidado como un fenómeno emergente en los últimos años, impulsado por el auge del turismo internacional y el reposicionamiento de esta como destino innovador y cultural. Medellín ha atraído un flujo creciente de visitantes, a partir de estrategias territoriales, como la transformación de la comuna 13 en un ícono turístico o los eventos internacionales. Sin embargo, este proceso también plantea **retos significativos, como el aumento del costo de vida para los**

residentes, la gentrificación y la posible homogeneización cultural o pérdida de autenticidad local. El balance entre la promoción del turismo y la preservación de la identidad y calidad de vida de los ciudadanos se presenta como un desafío clave en la revisión del mediano plazo del POT.

A partir de las comisiones analizadas, se identificó que la comuna 14 -El Poblado- encabeza la lista de los sectores del Distrito que más han reportado **conflictos de convivencia con el uso residencial a causa del turismo excesivo, seguido de los barrios Conquistadores, Laureles**, **algunos sectores en el centro tradicional, así como en los corredores de la avenida 70 y la avenida 80,** tal y como se puede evidenciar en el siguiente mapa.

Figura 2-216. Localización de comisiones accidentales sobre turismo y problemáticas asociadas 2016 - 2024

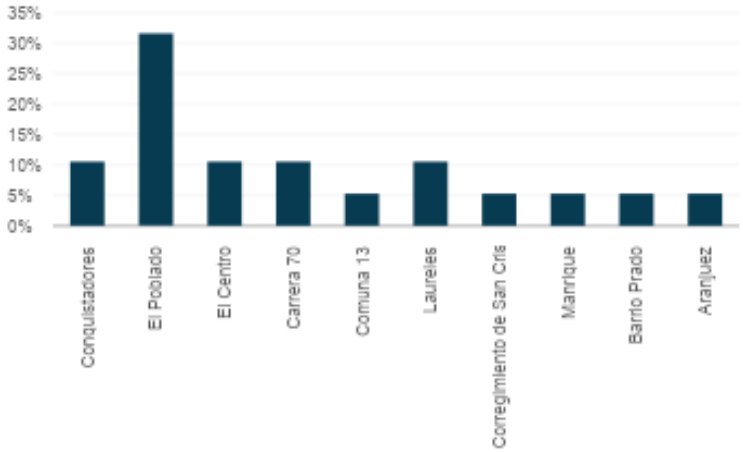


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Las principales problemáticas reportadas por los ciudadanos, asociadas a las actividades turísticas excesivas, se centran en la saturación de espacios públicos y residenciales, la **proliferación de viviendas turísticas ilegales y la falta de regulación adecuada**, el **desplazamiento de residentes y el aumento de los costos de vida**. Además, se mencionan deficiencias en infraestructura y señalización turística, especialmente en sectores de alta afluencia, junto con la carencia de estrategias de articulación interinstitucional para regular las actividades turísticas y atender las necesidades de las comunidades locales. Problemas como el ruido, la ocupación indebida del espacio público, la inseguridad y el riesgo de explotación sexual agravan el deterioro del entorno urbano y

social, representando así los impactos secundarios asociados al flujo turístico creciente en la ciudad.

Figura 2-217. Sectores con mayores impactos por turismo según comisiones accidentales 2016 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Este fenómeno está provocando una transformación significativa en los territorios urbanos en Medellín, incluso en las áreas de baja mixtura, donde el aumento de viviendas de uso turístico **altera las dinámicas residenciales y sociales previstas** en el POT. En barrios como Provenza, Manila y Conquistadores, la coexistencia con **actividades comerciales nocturnas no reguladas genera tensiones que afectan la convivencia y deterioran la calidad de vida de los habitantes.**

Esta situación pone en evidencia la necesidad de revisar y ajustar el régimen de usos generales del suelo urbano adoptado por el Acuerdo 48 de 2014, buscando limitar o desacelerar la conversión indiscriminada de viviendas en alojamientos turísticos, para así propender por la permanencia de la población local. El POT debe priorizar estrategias que fomenten un equilibrio entre el turismo y el acceso a la vivienda, incorporando mecanismos para regular la intensidad del uso del suelo, establecer límites a la densidad turística y promover el desarrollo sostenible de los espacios públicos, propendiendo así a que las zonas residenciales no pierdan su carácter esencial ni se vean desplazadas por actividades comerciales orientadas exclusivamente al turismo y al entretenimiento.

De manera complementaria al punto anterior, se requiere articular a actores clave de diversos sectores, promoviendo una coordinación efectiva entre las entidades

gubernamentales, las comunidades locales y los operadores turísticos. El Departamento Administrativo de Planeación y las Secretarías con competencias en turismo, movilidad, espacio público y seguridad y convivencia deben trabajar en conjunto para garantizar un desarrollo turístico sostenible que respete los lineamientos del POT y preserve la calidad de vida de los residentes. Al mismo tiempo, es esencial involucrar a las comunidades locales, líderes barriales y organizaciones gremiales para garantizar que las decisiones sean inclusivas y reflejen las necesidades del territorio. La articulación de actores deberá propender por mitigar los impactos negativos de la turistificación, promover prácticas responsables y fortalecer la convivencia en el suelo urbano.

Tabla 2-214. Actores clave implicados con la problemática ocasionada por turismo en el Distrito

Actores claves	
Administradores de Propiedad Horizontal	Operadores turísticos locales.
Agencia APP	Personería de Medellín.
Área Metropolitana del Valle de Aburrá.	Policía Metropolitana del Valle de Aburrá.
Comunidades locales y líderes barriales.	ProColombia.
Concejo de Medellín	Secretaría de Desarrollo Económico.
Contraloría Distrital de Medellín	Secretaría de Inclusión Social, Familia y Derechos Humanos.
Empresas Públicas de Medellín	Secretaría de Movilidad.
Juntas Administradoras Locales y líderes barriales	Secretaría de Seguridad y Convivencia
Lonja de Medellín	Secretaría de Turismo
Metro de Medellín.	Subsecretaría de Cultura Ciudadana.
Personería de Medellín	Subsecretaría de Espacio Público.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

- Entretenimiento y problemáticas asociadas

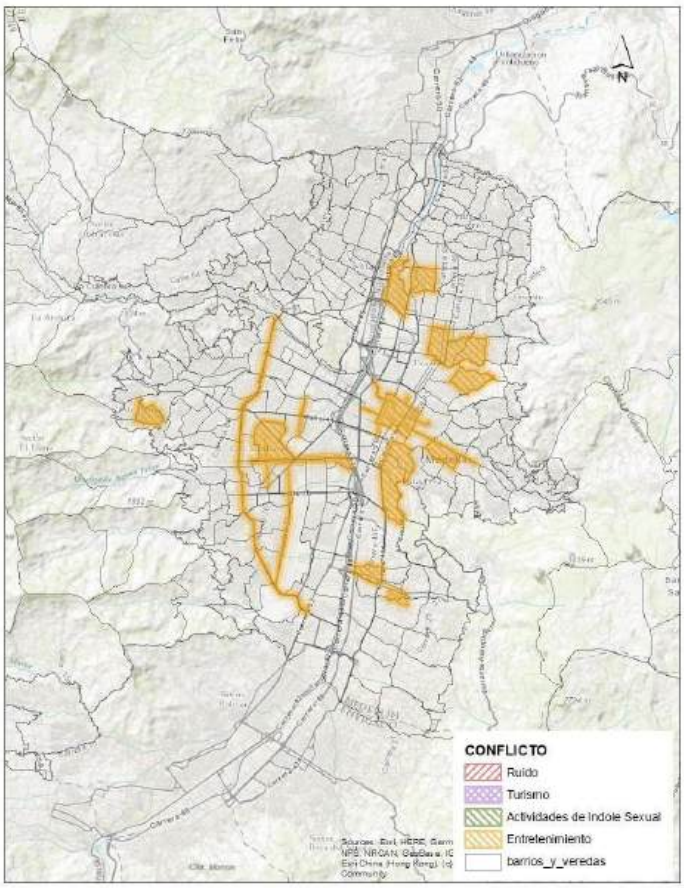
El crecimiento de las actividades de entretenimiento y ocio en el espacio público y en áreas residenciales ha generado una serie de problemas territoriales urbanos que afectan la convivencia, el uso adecuado del territorio y la calidad de vida de los habitantes. Estos conflictos se derivan, en gran medida, de la saturación del espacio público, la **proliferación de establecimientos nocturnos y la ausencia de una regulación efectiva** que equilibre el desarrollo económico y las necesidades de la población local. Como señala ONU-Hábitat en su enfoque de regeneración urbana, el uso inadecuado del espacio público puede

derivar en inseguridad, deterioro del entorno y desplazamiento de comunidades locales, especialmente cuando no se implementan estrategias inclusivas y sostenibles.

Tal y como se presenta en el siguiente mapa, son los **barrios El Poblado, Provenza y la comuna 13 los que evidencian los impactos de la concentración desmedida de actividades recreativas y turísticas**, donde el ruido, la congestión vehicular y la ocupación indebida del espacio público generan tensiones con los residentes. La falta de mecanismos efectivos para gestionar la coexistencia entre el uso residencial y las actividades de ocio ha provocado conflictos sociales y el deterioro físico de sectores estratégicos. Es necesario adoptar políticas urbanas basadas en principios de regeneración sostenible que integren la participación ciudadana, la protección de la identidad local y la regulación del uso del suelo, garantizando que las dinámicas de ocio y entretenimiento no comprometan el derecho a la ciudad de sus habitantes.



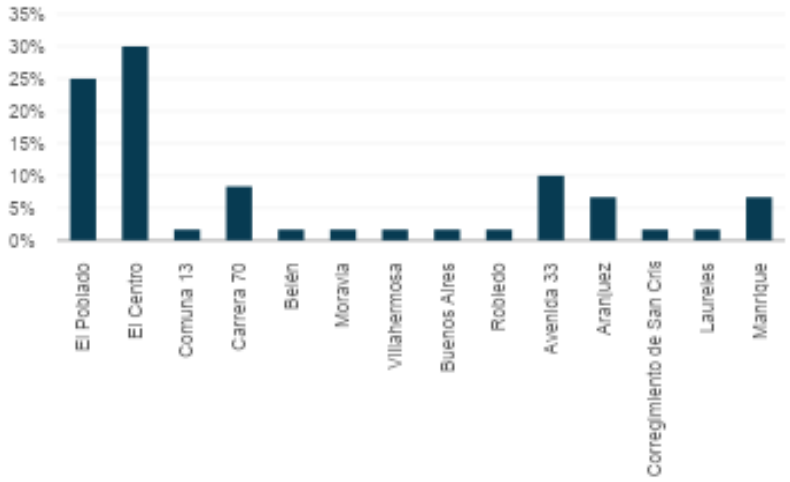
Figura 2-218. Localización de comisiones accidentales sobre entretenimiento y problemáticas asociadas 2016 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2024.

Tal y como se hizo evidente en el análisis de ruido y turismo, los sectores de **El Poblado y el Centro son las zonas del Distrito que más han reportado conflicto de convivencia ocasionado por exceso de actividades relacionadas con el entretenimiento**; en segunda medida aparecen los corredores de las avenidas 33 y la 70, además de los barrios Aranjuez y Manrique.

Figura 2-219. Localizaciones con mayores impactos por entretenimiento según comisiones accidentales 2016 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La principal problemática reportada por los ciudadanos relacionada con las actividades excesivas de entretenimiento se enfoca en la saturación del espacio público y los **conflictos de convivencia generados por el incremento descontrolado de actividades nocturnas de ocio**. Se evidencian problemas asociados como el ruido excesivo durante la noche, el **incremento de riñas, hurtos, consumo de sustancias ilícitas y la explotación sexual comercial en zonas de alta afluencia turística y recreativa**. La expansión de economías de ocio formal, centradas en **bares y discotecas, y la privatización del espacio público** se pueden observar en barrios como Provenza y Laureles, donde la dinámica de entretenimiento nocturno ha transformado el entorno residencial. Este análisis resalta la importancia de una planificación equilibrada que permita el uso compartido del espacio urbano, preservando tanto el derecho al disfrute del ocio como la convivencia y el bienestar de los residentes.

Para atender la problemática territorial ocasionada por las actividades de entretenimiento, es imprescindible revisar la norma urbanística actual frente al uso residencial y articular, de manera complementaria los actores clave involucrados en la gestión, control y desarrollo de estas actividades (ver la siguiente tabla). Entidades como la Secretaría de Seguridad y Convivencia, la Secretaría de Turismo y Entretenimiento, y la Secretaría de Desarrollo Económico deben liderar acciones que regulen el funcionamiento de establecimientos nocturnos y actividades asociadas.

La Policía Metropolitana y los inspectores de convivencia juegan un papel fundamental en el control del orden público, mientras que los comerciantes y gremios organizados, como las asociaciones de comerciantes y la Junta Administradora Local, son actores esenciales para aportar sus perspectivas y necesidades en la búsqueda de estrategias efectivas que mitiguen los conflictos de convivencia, controlen la ocupación indebida del espacio público y reduzcan los impactos negativos, asegurando así un desarrollo equilibrado y sostenible de las actividades de entretenimiento en la ciudad.

Tabla 2-215. Actores clave implicados con la problemática ocasionada por entretenimiento en el Distrito

Actores claves	
Agencia APP	Personería de Medellín.
Asociaciones gremiales como Asohost, Fedecor, Asobares, representantes de locales comerciales y comunidad local.	Policía Metropolitana del Valle de Aburrá.
Buró de Medellín	Policía Metropolitana del Valle de Aburrá.
Concejo de Medellín	Secretaría de Desarrollo Económico.
Departamento Administrativo de Planeación	Secretaría de Gobierno.
Empresas Públicas de Medellín	Secretaría de Salud.
ICBF (Instituto Colombiano de Bienestar Familiar).	Secretaría de Seguridad y Convivencia
Migración Colombia.	Secretaría de Turismo

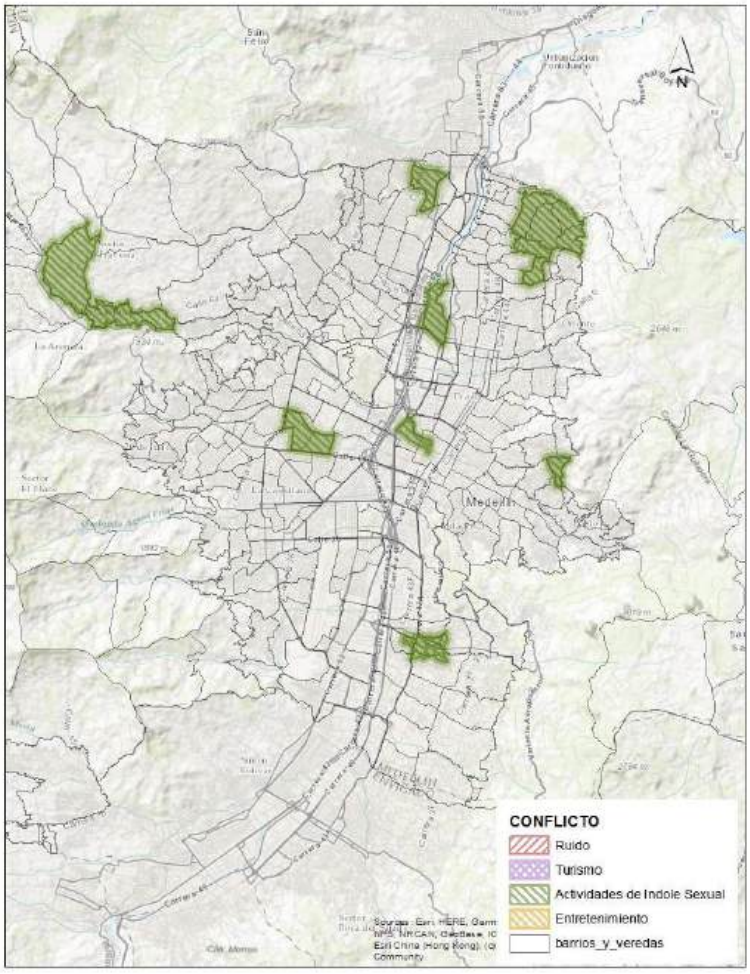
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2024.

- Actividades de índole sexual y problemáticas asociadas

Las actividades de índole sexual en el contexto urbano están profundamente vinculadas a dinámicas de violencia urbana y urbanización descontrolada, generando un impacto territorial significativo que afecta la cohesión social y limita el ejercicio del derecho a la ciudad (Serna, 2021).

Tal y como se ilustra en el siguiente mapa, los barrios aledaños al **Parque Lleras, o aquellos como El Velódromo y Moravia, son un claro ejemplo de este fenómeno** al concentrar problemáticas graves como la explotación sexual y el microtráfico, que transforman los entornos residenciales en espacios asociados al delito, la inseguridad y la estigmatización. Estas actividades alteran la calidad de vida de los habitantes, quienes enfrentan problemas como ruido constante, ocupación indebida del espacio público, acumulación de basura y un incremento en las riñas y delitos en sus barrios, profundizando los conflictos sociales y territoriales en la zona.

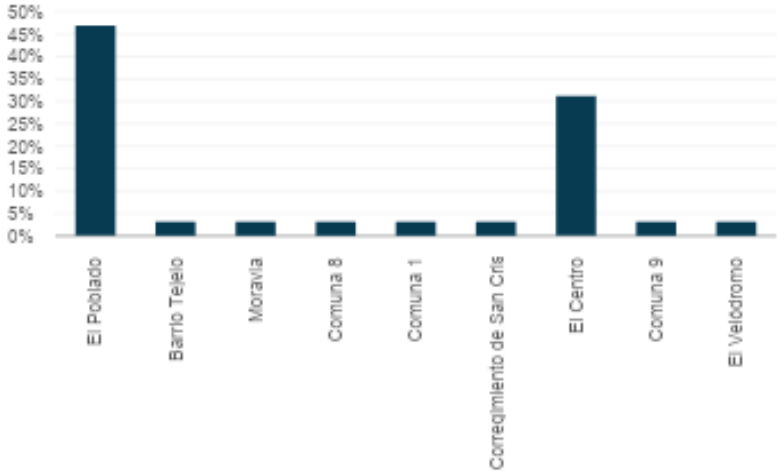
Figura 2-220. Localización comisiones accidentales sobre actividades de índole sexual y problemáticas asociadas 2016 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Los sectores de **El Poblado y el Centro encabezan las zonas del distrito con mayor número de reportes por conflictos de convivencia asociados a las actividades de índole sexual**. Cabe resaltar que aparecen reportes de barrios ubicados en el perímetro urbano de la ladera oriental y en el barrio **El Velódromo**.

Figura 2-221. Localizaciones con mayores impactos por actividades de índole sexual según comisiones accidentales 2016-2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La principal problemática reportada por los ciudadanos relacionada con actividades de índole sexual se centra en la explotación sexual comercial de niños, niñas y adolescentes (ESCNNA) y la alta incidencia de prostitución en espacios públicos, especialmente en zonas de alta actividad nocturna como el Parque Lleras y el Centro.

Además, se evidencian problemas asociados al **microtráfico, inseguridad y riñas callejeras,** agravados por la presencia de redes de trata y rentas ilegales que operan en la ciudad. Adicionalmente, se reporta la falta de articulación institucional y de políticas públicas claras para enfrentar estas problemáticas, lo que perpetúa situaciones de violencia física, estigmatización y desplazamiento de personas vulnerables hacia áreas críticas. Estos factores generan un impacto negativo en la percepción de seguridad, la convivencia ciudadana y la economía local, subrayando la necesidad urgente de estrategias integrales y efectivas para combatir la explotación sexual y sus problemáticas conexas.

Tabla 2-216. Actores clave implicados con la problemática ocasionada por actividades de índole sexual en el distrito

Actores claves	
Área Metropolitana del Valle de Aburrá.	ONGs, gremios de turismo y otras organizaciones sociales.
Buró de Medellín	Personería de Medellín.

Agencia de Seguridad Urbana (ESO).	Policía de Infancia y Adolescencia.
Concejo de Medellín	Policía Metropolitana del Valle de Aburrá.
Contraloría Distrital de Medellín	Secretaría de Cultura
Departamento Administrativo de Planeación	Secretaría de Gestión y Control Territorial
Embajada de los Estados Unidos y otras organizaciones internacionales.	Secretaría de Inclusión Social, Familia y Derechos Humanos.
Empresas de transporte público.	Secretaría de las Mujeres.
Fundación Atención a la Niñez.	Secretaría de Movilidad.
ICBF (Instituto Colombiano de Bienestar Familiar).	Secretaría de Salud.
Instituciones educativas	Secretaría de Seguridad y Convivencia
Juntas Administradoras Locales y líderes barriales	Secretaría de Turismo
Mesa Intersectorial contra la ESCNNA.	ONIC (Organización Nacional Indígena).
Corporación Amiga Joven, Acción Corazón, primavera, Espacios de Mujer, Zona Rosa y Putamente Poderosas	Observatorio de Mujeres de Medellín y Gerencia de Diversidades Sexuales.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2024.

Para atender la problemática territorial ocasionada por las actividades de índole sexual, es necesario revisar la norma urbanística actual frente a la ubicación de actividades que posiblemente contribuyen a esta problemática y articular, de manera complementaria a diversos actores clave en un esfuerzo conjunto que permita mitigar sus impactos negativos y proteger los derechos de las comunidades afectadas. La articulación interinstitucional debe liderar estrategias integrales enfocadas en la prevención, regulación y control de estas actividades, además de desarrollar políticas públicas claras que enfrenten la explotación sexual, el microtráfico y otros fenómenos conexos. Es indispensable la participación de organismos como el ICBF, la Personería de Medellín, organizaciones no gubernamentales, instituciones educativas y mesas intersectoriales con apoyo de entidades internacionales que pueden brindar acompañamiento técnico y social. También se requiere el compromiso de la comunidad local y entidades privadas para fortalecer acciones de atención a víctimas y promover la seguridad, el bienestar y la convivencia en los territorios más vulnerables.

- Conclusiones generales sobre conflictos de uso del suelo identificados desde el Concejo Distrital

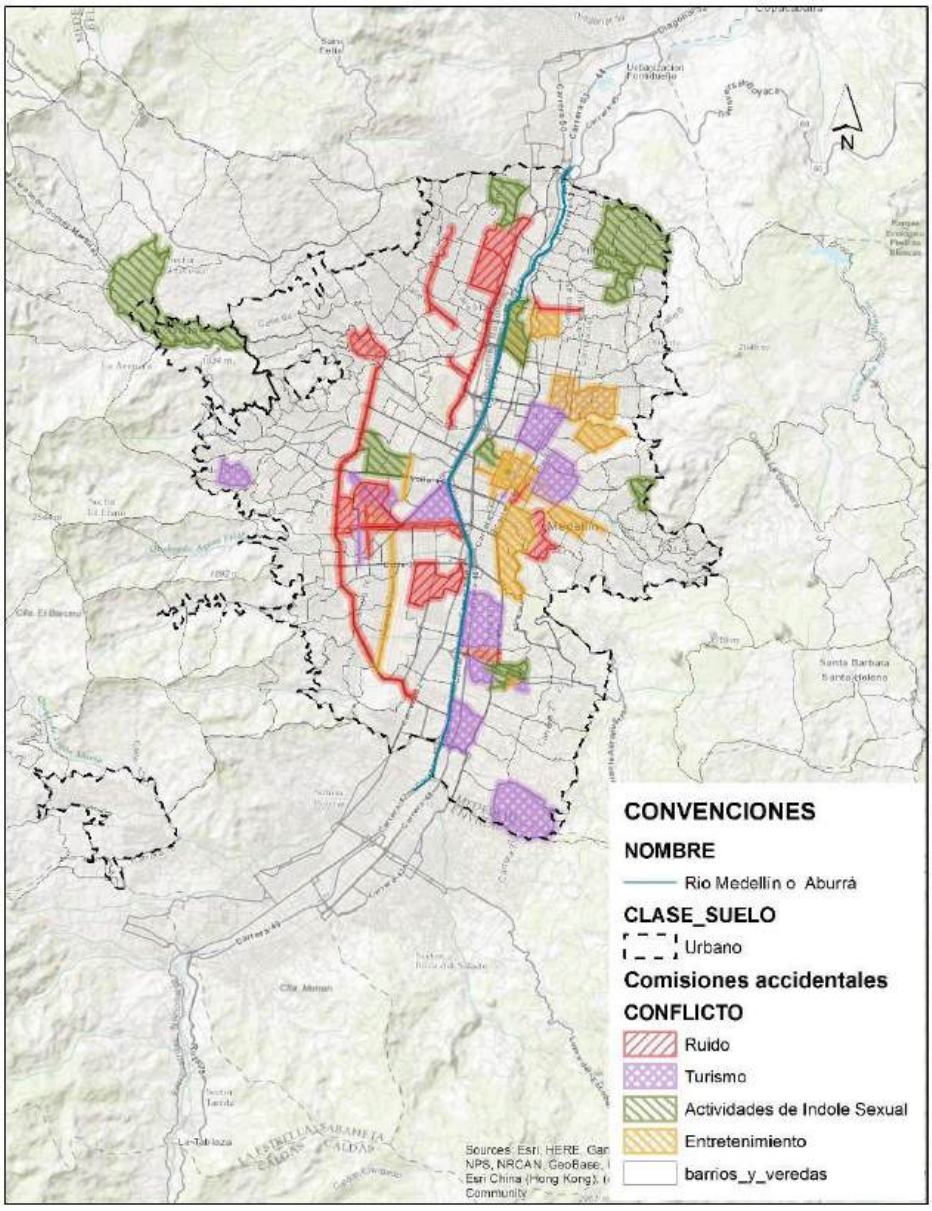
El análisis de las comisiones accidentales como insumo para la revisión del POT ofrece un diagnóstico detallado y contextualizado de los problemas territoriales derivados del conflicto de usos del suelo entre actividades principalmente de turismo, entretenimiento y ocio frente al uso residencial. Incorporar estos datos en el proceso de planificación permite diseñar

soluciones normativas adaptadas a las necesidades específicas de cada área crítica. Además, fortalece la capacidad de anticipar futuros conflictos al integrar lecciones aprendidas en la reglamentación de los usos del suelo urbano. Este enfoque no solo garantiza un desarrollo urbano más sostenible, sino que también promueve una convivencia armónica entre los diferentes actores del territorio.

Es así como se identifica que cerca del 30 % del suelo urbano enfrenta conflictos de convivencia derivados de la proliferación de actividades nocturnas de entretenimiento, el turismo descontrolado, el ruido excesivo y las actividades de índole sexual en espacios públicos, según reportes al Concejo de Medellín. Estas dinámicas han transformado los espacios residenciales como El Poblado, Provenza y la comuna 13, Laureles, entre otros, en epicentros de tensión territorial, donde las actividades económicas de alto impacto alteran el equilibrio entre desarrollo urbano y habitabilidad (ver la siguiente imagen).

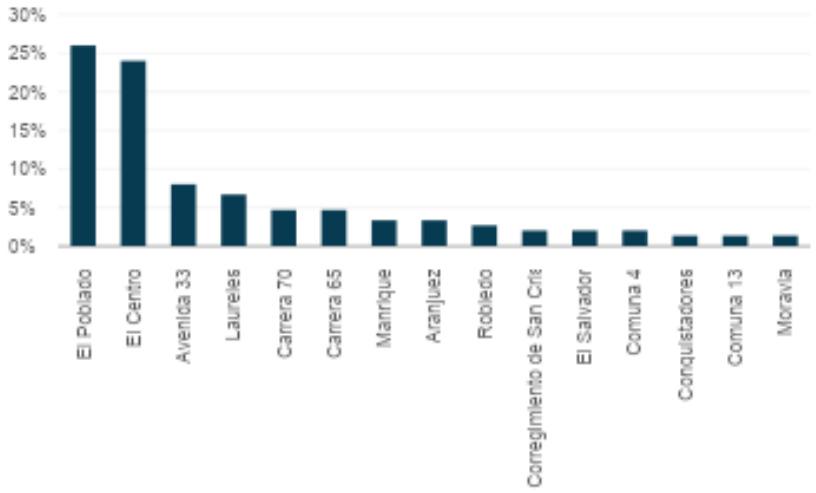


Figura 2-222. Conflictos transversales a los usos generales del suelo urbano abordados por comisiones accidentales 2016 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2024.

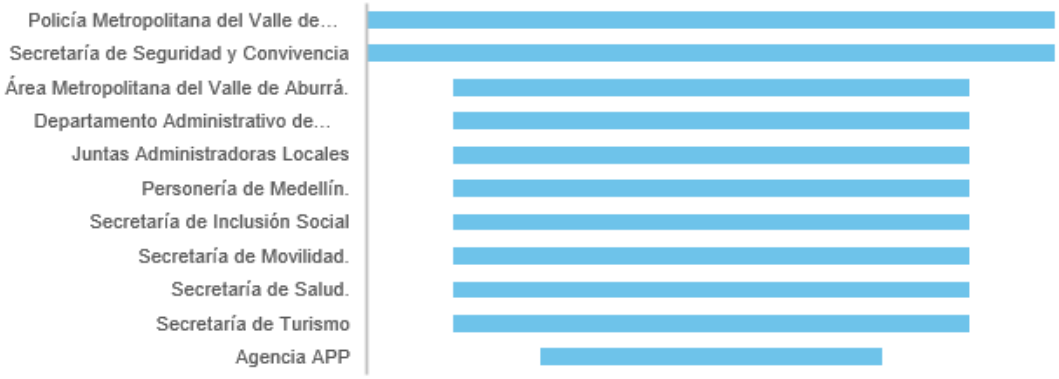
Figura 2-223. Sectores con mayores impactos por ruido, turismo, entretenimiento y actividades de índole sexual en las comisiones accidentales 2016 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2024.

Como consecuencia, Medellín enfrenta procesos de gentrificación y turistificación que desplazan a residentes locales y transforman la vocación inicial de barrios estratégicos, afectando su identidad cultural y su estructura social. **Además, el desarrollo urbano descontrolado asociado a estas actividades contribuye al deterioro del entorno físico** y a la saturación del sistema público y colectivo, lo que pone en riesgo la capacidad de soporte de los suelos más afectados. El incremento de ocupación indebida del espacio público, los niveles de contaminación acústica y la presencia de actividades ilegales, como el microtráfico y la explotación sexual comercial, revelan la necesidad de prestar especial atención a la reglamentación de las actividades económicas de alto impacto en el marco de la revisión del mediano plazo del POT.

Figura 2-224. Actores clave para la atención de conflictos por ruido, turismo, entretenimiento y actividades de índole sexual



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2024.

Para abordar esta compleja problemática, es necesario implementar políticas integrales que limiten el impacto de estas actividades, promuevan el equilibrio entre intereses económicos y derechos ciudadanos, y garanticen un modelo urbano sostenible que priorice tanto la convivencia como el bienestar colectivo.

El análisis realizado por las comisiones accidentales permite identificar patrones en las dinámicas territoriales de los conflictos asociados a los temas priorizados; sin embargo, para profundizar en su impacto en el entorno urbano, el papel de los inspectores de policía resulta fundamental. Como responsables del control urbanístico en Medellín, su labor permite corroborar y validar los conflictos identificados mediante consultas en línea a través del módulo de usos del suelo. Este proceso facilita contrastar la información recopilada por las comisiones accidentales con datos concretos sobre el comportamiento de las actividades de alto impacto en el territorio.

Conflictos de usos del suelo y sus impactos, identificados a partir de las consultas realizadas por los inspectores de policía

En concordancia con el Decreto 883 de 2015, los inspectores de policía, adscritos a la Secretaría de Seguridad y Convivencia, tienen como función ejercer el control permanente a los establecimientos abiertos al público mediante procesos de control urbano, a la luz de lo establecido en el *Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana,* verificando el uso, destinación y funcionamiento de actividades comerciales instaladas en el territorio en atención a quejas de la ciudadanía.

En atención a dichas quejas, asociadas con las contravenciones a la norma urbanística, se evidencian conflictos en el territorio de carácter urbanístico y ambiental, los cuales se presentan por diversas razones, no solo por la **inadecuada ubicación según los usos, sino también por la generación excesiva de ruido, disposición de residuos sólidos, ocupación inadecuada del espacio público, congestión en las vías vehiculares, entre otras**.

Como apoyo al proceso de control, el inspector solicita al Departamento Administrativo de Planeación el concepto de usos del suelo, mediante el cual verifica si una actividad económica puede o no localizarse en un determinado predio, información que consulta desde el Módulo de usos del suelo en línea del sistema de información geográfica MapGis V9, con consultas mediante los códigos CIIU de las actividades económicas o palabras claves, las cuales son homologadas en el sistema con las actividades económicas definidas en el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

El Módulo cuenta con un tablero de control, en el cual se visualizan las consultas realizadas, reportando el usuario, predio y actividad económica de interés, base de datos que sirve de insumo para este análisis. De la base de datos generada, se filtra la información de las consultas realizadas por los inspectores de policía en el Módulo de usos del suelo en el periodo 2022 - 2024 (período de funcionamiento del Módulo), que suman un total de 737 consultas de actividades económicas clasificadas en dos (2) estados:

- **Actividades nuevas:** actividades que se instalarán y tendrán funcionamiento a futuro.
- **Actividades existentes:** actividades que ya están instaladas en el territorio y se encuentran en funcionamiento.

Para este análisis, se determina que, al tener una imprecisión en la definición de actividades nuevas y existentes por parte de los inspectores, solo se tendrá en cuenta 483 de las consultas, que corresponden a **actividades existentes**. La espacialización de estas consultas permite identificar las áreas con mayor concentración de dinámicas en torno a la gestión de las inspecciones de policía y en función de las actividades económicas que son transversales a los usos generales del suelo urbano.

En el siguiente mapa sobre la concentración de las consultas se evidencian varios niveles de concentración asociados con el número de consultas bajo, medio, medio alto y alto; allí se pueden identificar varias zonas de la ciudad con concentración alta y medio alta de consultas, configurada de la siguiente forma:

- **Sector Centro Occidental:** conformado por las comunas La América, con la más alta concentración de consultas, Belén y Laureles con zonas de concentración medio alta, con un total de 176 consultas.

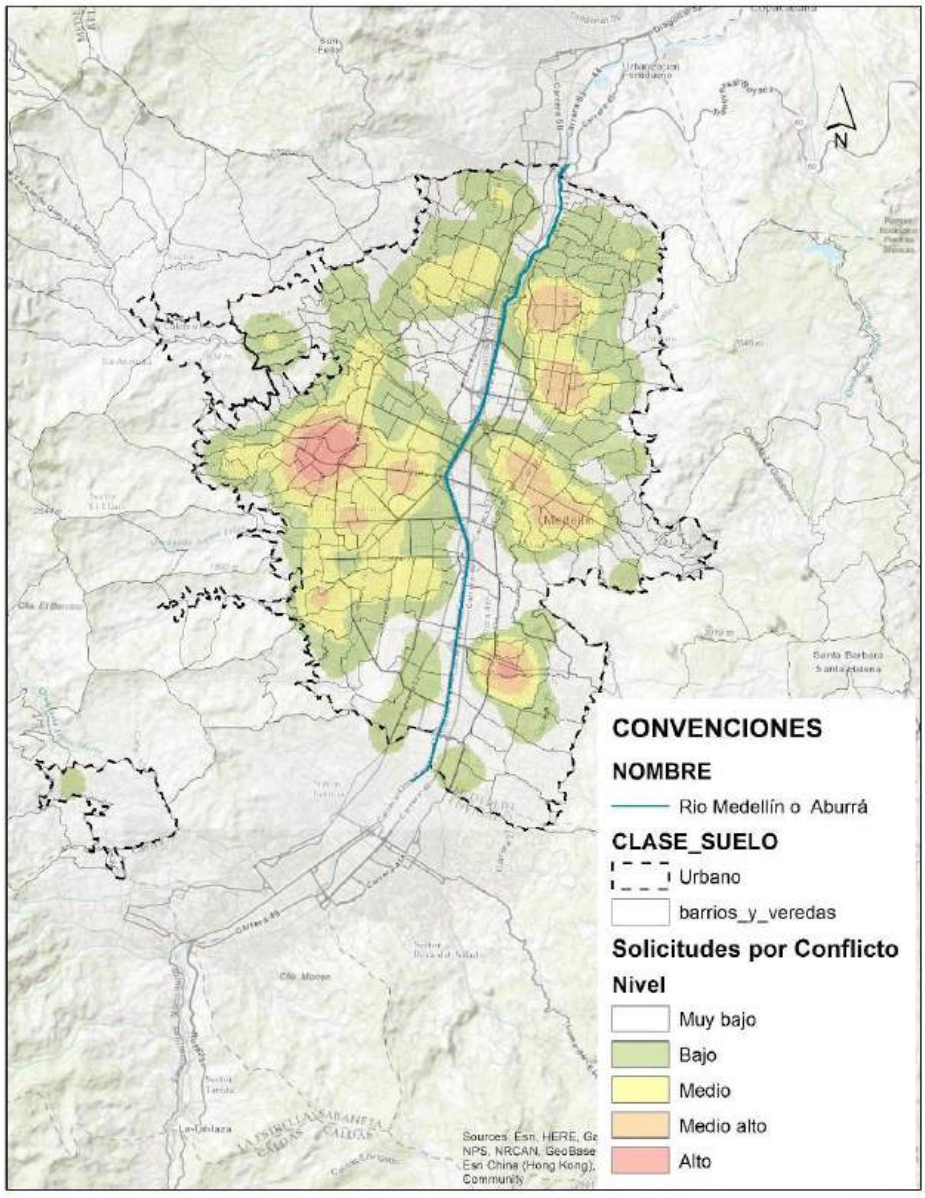
- **Sector Sur Oriental**: se identifica una alta concentración en una zona específica de la Comuna el Poblado, Barrio el Poblado, con un total de 47 consultas.
- **Sector Centro Oriental:** las Comunas La Candelaria y Buenos Aires con un total de 71 consultas, presentan una concentración medio alta dispersa en gran parte en la Comuna La Candelaria.
- **Sector Nororiental:** concentración medio alta en las Comunas Aranjuez y Manrique con un total de 68 consultas.

Desde el año 2022 al 2024, **el sector Centro Occidental ha presentado mayor número de consultas por parte de los inspectores, lo que demuestra un alto nivel de conflicto por parte de los establecimientos en dicho sector, evidenciándose una mayor problemática en varios barrios de la comuna La América.**

En cuanto al Poblado, a pesar de ser menores consultas, estas se concentran en un solo barrio de la Comuna.

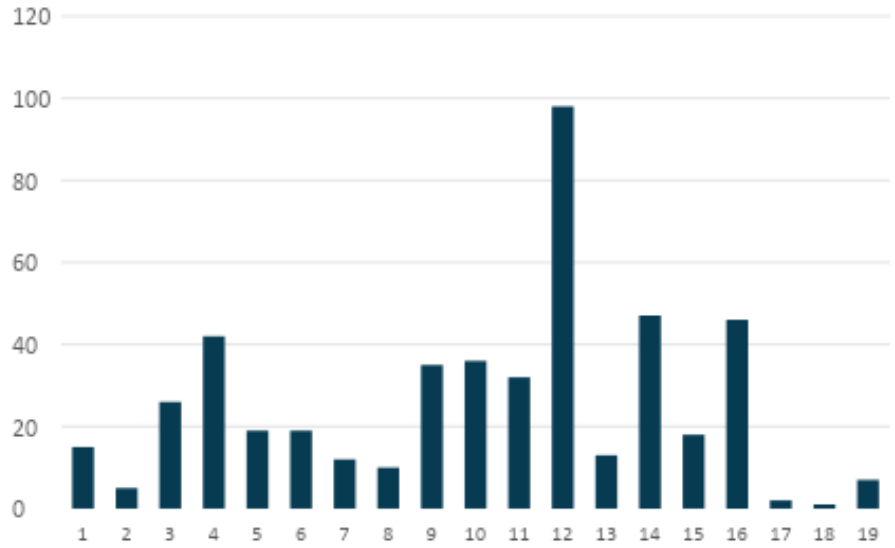


Figura 2-225. Niveles de concentración de consultas de los inspectores en el Módulo de usos del suelo 2022 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-226. Consultas de los inspectores en el Módulo de usos en las comunas 2022 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

- Consultas de los Inspectores de policía identificadas por áreas generales de usos del suelo

Como parte del análisis, se construye el mapa de identificación de consultas por usos generales del suelo urbano (ver siguiente imagen), el cual ilustra la agrupación de consultas y su ubicación en las diferentes categorías de usos generales del suelo.

La categoría principal con la mayor cantidad de consultas es las Áreas y Corredores de Alta Mixtura (212 consultas), en donde se evidencia una gran cantidad de actividades de alto impacto, que se ubican en las centralidades y corredores de alta intensidad, lo que se ve con mayor incidencia en las comunas El Poblado, La Candelaria, Aranjuez, Buenos Aires y Laureles; situación que puede estar directamente relacionada con el número de habitantes y visitantes de estas Comunas, además de la conformación de la población que habita los sectores con las dinámicas socioeconómicas propias. **Esta situación refleja que las actividades con impacto por ruido diurno y nocturno, por demanda de estacionamientos, gran afluencia de personas y mayor frecuencia en la generación de residuos sólidos presentan conflictos con el uso residencial.**

La siguiente categoría de uso del suelo en donde se ubican gran cantidad de consultas es el suelo de **Áreas de baja mixtura**, Áreas Predominantemente Residenciales (35,20 % de

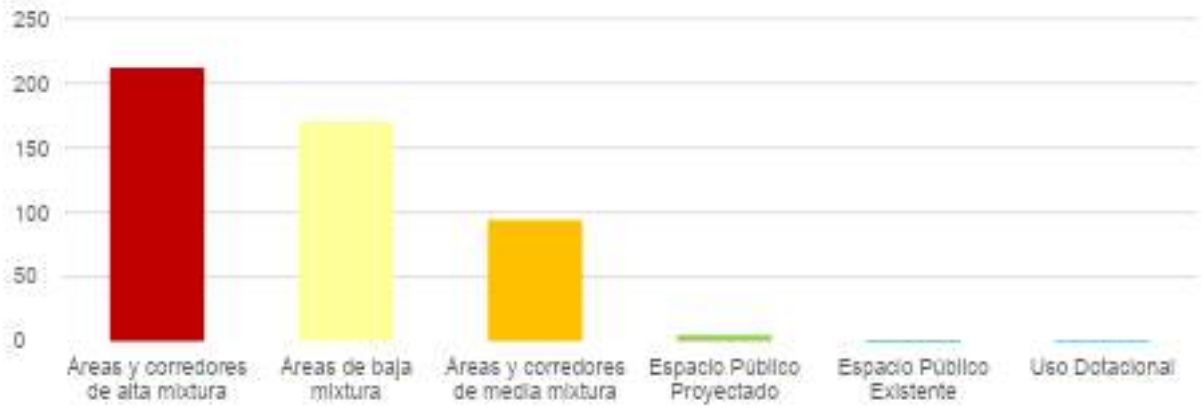
las consultas), en las cuales se pueden encontrar actividades que posiblemente estén prohibidas y presentan conflicto con el uso residencial; área identificada con mayor intensidad en la comuna La América (71 de 98 consultas), Belén (17 de 46 consultas), Manrique (12 de 26 consultas) y Laureles (11 de 32 consultas), información que se evidencia en la gráfica de agrupación de consultas por uso del suelo y comunas, donde muestran los usos del suelo de las comunas con mayores registros de consultas.

En las **Áreas y Corredores de Media Mixtura** se presentan menos consultas (19,46 % de las consultas) que, verificadas en el territorio, no generan tanta saturación, concentración de actividades y se evidencian con más dispersión sobre las diferentes comunas.

Para las categorías de usos del suelo de **Espacio público Existente y Proyectado**, se identifican muy pocas consultas, debido a que en estas categorías no se permite la permanencia y estancia de actividades económicas.

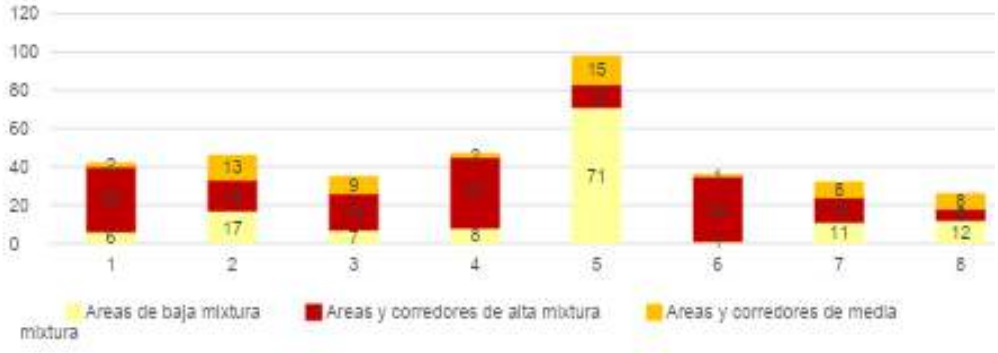
Por último, en el **Uso Dotacional** no se evidencia un número representativo de consultas por parte de los inspectores, debido a que esta es una categoría condicionada a la vocación propia, asociada a la ubicación de equipamientos e infraestructuras de servicios prestados a la comunidad en general.

Figura 2-227. Identificación de consultas por usos generales del suelo urbano Acuerdo 48 de 2014



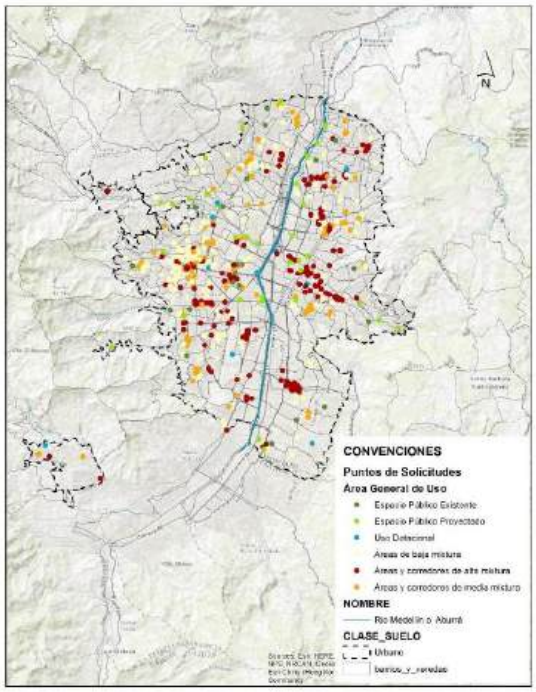
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-228. Agrupación de consultas por uso del suelo y comuna



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-229. Identificación de consultas por usos generales del suelo urbano Acuerdo 48 de 2014



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

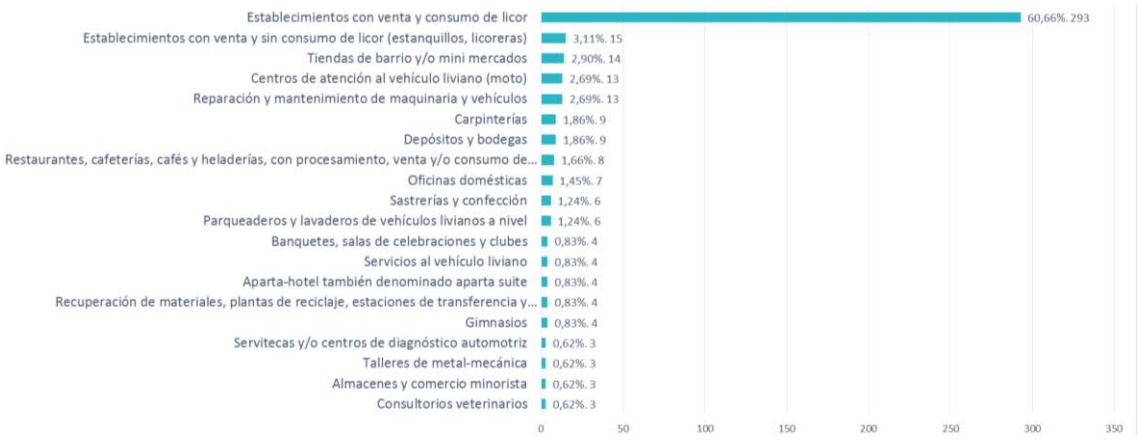
- Actividades económicas generadoras de conflicto, relacionadas con las consultas de los inspectores de Policía

En cuanto a las actividades económicas asociadas con las consultas de los inspectores de mayor recurrencia, en los tres (3) primeros lugares identificamos actividades asociadas con las bebidas alcohólicas, entre los que se encuentran los establecimientos con venta y consumo de licor, como la actividad de mayor recurrencia, con el 60,66 % de las consultas; le siguen dos (2) actividades que hacen parte de la categoría de comercio, de la tipología de establecimientos con venta y sin consumo de licor (tiendas, minimercados, licoreras y estanquillos), los cuales suman un total 60,6 % de las consultas, actividades que según su función principal no deben contar con consumo en el sitio, sin embargo ofrecen este servicio y lo extienden en el antejardín o espacio público (ver el siguiente gráfico).

Motivo por el cual en la revisión de norma urbanística se deberá analizar una localización más acotada de este tipo de actividades a predios con frente a vías arterias y colectoras, donde tengan menos impacto frente al uso residencial.

Posteriormente se encuentran como actividades generadoras de conflicto los servicios personales de bajo y mediano con un 10,14 %, tales como carpinterías, bodegas, oficinas y gimnasios entre otros, seguido de los centros de atención al vehículo en diferentes modalidades representando un total del 8,90 % de las consultas, seguido de las carpinterías y bodegas. Aspectos que se detallan en los apartados subsiguientes.

Figura 2-230.Actividades económicas generadoras de conflicto, relacionadas con las consultas de los inspectores en el Módulo de usos del suelo 2022 - 2024



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La siguiente tabla presenta el detalle de las actividades asociadas a la atención al vehículo, que representa un 8,9 % de las consultas, conflicto que está asociado principalmente a la ocupación indebida de antejardines, andenes y, en general, al espacio público, con el consecuente deterioro de la calidad ambiental y paisajística de los sectores, motivo por el cual se deberá regular con mayor rigor esta actividad, generando exigencia de áreas mínimas de locales que garanticen el desarrollo de la actividad al interior del local, y con posibilidades de ubicación más acotadas, como por ejemplo predios con frente a vías arterias y colectoras.

Tabla 2-217. Actividades asociadas con servicios al vehículo

Actividad	No. de consultas
Centros de atención al vehículo liviano (moto)	13
Reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos	13
Parqueaderos y lavaderos de vehículos livianos a nivel	6
Servicios al vehículo liviano	4
Servitecas y/o centros de diagnóstico automotriz	3
Parqueaderos y lavaderos de vehículos pesados a nivel	2
Centros de atención al vehículo liviano (carro)	1
Depósitos o parqueaderos para vehículos de transporte público	1
Asociado al Vehículo	**43 (8,9%)**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Entre las actividades con mayores consultas también se observan servicios personales de bajo y mediano impacto, que representan un total del 10,14 % de las consultas, agrupación que en su totalidad supera las consultas realizadas por las actividades asociadas con el vehículo, distribución que se observa en la siguiente tabla.

Tabla 2-218. Actividades asociadas con servicios personales

Actividad	No. de consultas
Carpinterías	9
Depósitos y bodegas	9
Oficinas domésticas	7
Sastrerías y confección	6
Gimnasios	4
Talleres de metal-mecánica	3
Consultorios veterinarios	3
Peluquerías	2
Centros de estética y/o spa	2
Centros especializados de medicina y veterinaria	1
Litografías y tipografías	1
Centros de adiestramiento y criaderos	1
Oficinas de correos y centros logísticos	1
Servicios personales	**49 (10,14%)**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

También se observan en las veinte actividades más consultadas por los inspectores, otras asociadas con el consumo de licor, como lo son los restaurantes, cafeterías, cafés y heladerías con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos y los banquetes, salas de celebraciones y clubes, las cuales cuentan entre sus servicios con consumo de bebidas alcohólicas.

Por lo tanto, es evidente que las actividades asociadas con las bebidas alcohólicas (venta y consumo o venta y sin consumo) son las de mayor concurrencia en las consultas realizadas por los inspectores, actividades generadoras de ruido y altos aforos.

Tabla 2-219. Actividades asociadas con servicios personales

Actividad	No. de consultas
Establecimientos con venta y consumo de licor	293
Restaurantes, cafeterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos	8
Banquetes, salas de celebraciones y clubes	4
Empacado y envasado de alimentos	2
Panaderías y reposterías	2
Servicios de índole sexual (webcam, casas de lenocinio y similares)	1
Casinos y lugares de juego	1
Establecimientos con venta y sin consumo de licor (estanquillos, licoreras)	15
Tiendas de barrio y/o mini mercados	14
Comercio mayorista	1
Distribuidoras	1
Actividades asociadas al licor	342 (70,8%)

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En términos generales, en las Áreas y Corredores de Alta Mixtura se refleja una alta concentración de conflicto de uso, **por la cantidad, intensidad y diversidad de las diferentes actividades**.

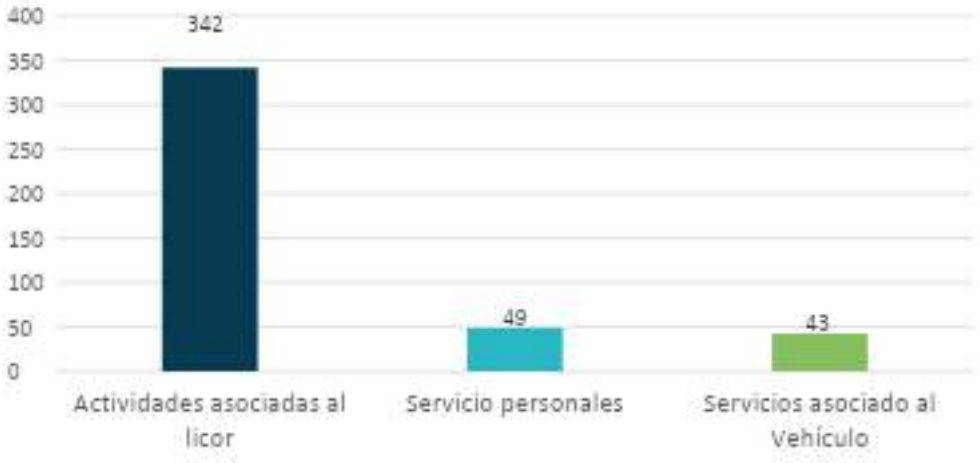
Si bien esta intensidad de uso fue planteada en el Acuerdo 48 de 2014, en cuanto a la mezcla de actividades, permitiendo la localización en un porcentaje mayor al uso residencial, se evidencia la recurrencia en la generación de conflictos; motivo por el cual es necesario identificar, modular y acotar las actividades de mayor impacto con el fin de disminuir el conflicto con el uso residencial.

Las actividades más recurrentes en las consultas de los inspectores por conflicto de uso se agrupan en tres grandes grupos:

- Actividades de comercio y servicio asociados al licor.
- Servicios asociados al vehículo.

- Servicios personales.

Figura 2-231. Agrupación de actividades recurrentes en las consultas de los inspectores.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2024.

Es necesario buscar estrategias para controlar la saturación, replanteando la localización de las actividades que generen mayor impacto, como los establecimientos con venta y consumo de licor, para los que se propone definir criterios de localización asociados con frentes de vías arterias y colectoras.

En cuanto a los servicios asociados al vehículo, para reducir el impacto en el territorio, en específico con relación a la ocupación del espacio público, es necesario contar con un área mínima de lote que garantice su adecuado funcionamiento.

Se denotan falencias en el desempeño tanto de las instituciones de control urbanístico como de la responsabilidad del sector comercial y de servicios para afrontar el cumplimiento de la normativa aplicable, lo que incide de forma importante en la sana convivencia en los territorios.

Adicionalmente, es claro que existe una saturación de actividades que generan conflicto, no solo en las áreas que son permitidas, como los corredores y centralidades de alta mixtura, sino en sectores residenciales por una localización indebida de las actividades.

Es importante resaltar que este tipo de ejercicios son de gran utilidad desde el entendimiento de las realidades territoriales, y que su efectividad se logra gracias al uso

adecuado del Módulo de Usos del Suelo, por lo que se ve la necesidad de seguir implementando el uso correcto de la plataforma, tanto dentro de la alcaldía como con la ciudadanía, para continuar así con la generación de análisis territoriales de las actividades económicas.

- Comparativo entre las consultas realizadas por inspectores de policía y conflictos identificados en las comisiones accidentales del Concejo Distrital.

Al articular el análisis de los conflictos identificados en las comisiones accidentales y la localización de las consultas realizadas por los inspectores de policía, se pueden concluir los siguientes aspectos:

- Varios sectores donde se concentran las consultas por parte de los inspectores presentan conflictos tratados en las comisiones accidentales, como es el caso del **Poblado, sector del Parque Lleras**, donde se aglomeran conflictos asociados a actividades de índole sexual en el espacio público, así como **conflictos derivados del turismo, actividades de entretenimiento, entre las que se encuentran las actividades de venta y consumo de licor y la generación excesiva de ruido.**
- Se evidencian varias áreas del territorio impactadas por **establecimientos asociados al entretenimiento,** que ocupa un área significativa del suelo urbano, concentrándose básicamente en el **centro tradicional** de la ciudad, con unos focos adicionales aislados, que se ubican hacia el norte **(comuna Aranjuez y Manrique) y en el occidente (Laureles, San Javier y Belén),** zonas que tienen una concentración de consultas medio alta por parte de los inspectores, con lo que se puede confirmar que existe una problemática en dichos sectores.
- En la **comuna La América** no se evidencia en el análisis de conflictos tratados en las comisiones accidentales, en comparación con la situación reflejada en las consultas realizadas por los inspectores en el módulo de usos del suelo; esto se debe a que es una **problemática más sectorizada**, que no representa altos niveles de impacto en actividades como el entretenimiento y turismo, y, por lo tanto, no llegó a la instancia de las comisiones accidentales. No obstante, se concluye que esta situación representa una gran problemática en el sector con predominio residencial en los últimos tiempos.
- Se destaca el corredor de actividades de **la carrera 70** (tramo centro occidental) y la **avenida 33**, localizadas en la **comuna Laureles**, con un alto número de consultas por parte de los inspectores y un foco de **impactos ocasionados por el entretenimiento que puede guardar estrecha relación con el turismo;** de igual forma, el corredor de la **carrera 65 hacia el norte**, desde castilla hasta los límites con Bello, destaca como foco de conflictos asociados directamente con el ruido.

- El tramo del corredor de la carrera 80 entre el sector de **Guayabal y barrio Robledo**, ocupa un lugar destacado por ser el sitio con presencia significativa de **impactos generados por ruido** muy asociados a la actividad turística y de entretenimiento.
- La **actividad turística** que ocupa áreas importantes del sur de la ciudad localizadas cerca del río y en el barrio **El Poblado** parte alta, a pesar de no presentar impactos ambientales, evidencia una **problemática inminente para el residente**, en cuanto al incremento en el costo de vida y el desplazamiento de la población que habita el sector.
- La problemática con las actividades de índole sexual no se refleja en las consultas de los inspectores, pues el conflicto tratado en las comisiones accidentales estaba asociado a las actividades de índole sexual en el espacio público.
- El panorama general de conflictos en el territorio urbano de la ciudad permite afirmar que son pocos los sectores que no están impactados por algún tipo de conflicto, aunque hay que destacar que todavía unos porcentajes importantes de zonas de ladera y de borde con el suelo rural presentan niveles bajos de incidencia de conflictos por actividades. Con excepción del centro tradicional de la ciudad y zonas adyacentes, cabe anotar que **las zonas residenciales son vulneradas por el desempeño de las distintas actividades.**
- Por lo tanto, en este apartado el análisis lleva a validar que en el desarrollo de dichas actividades incide en gran medida el componente cultural desde el comportamiento de la población y la renuncia a cumplir con normas sociales.

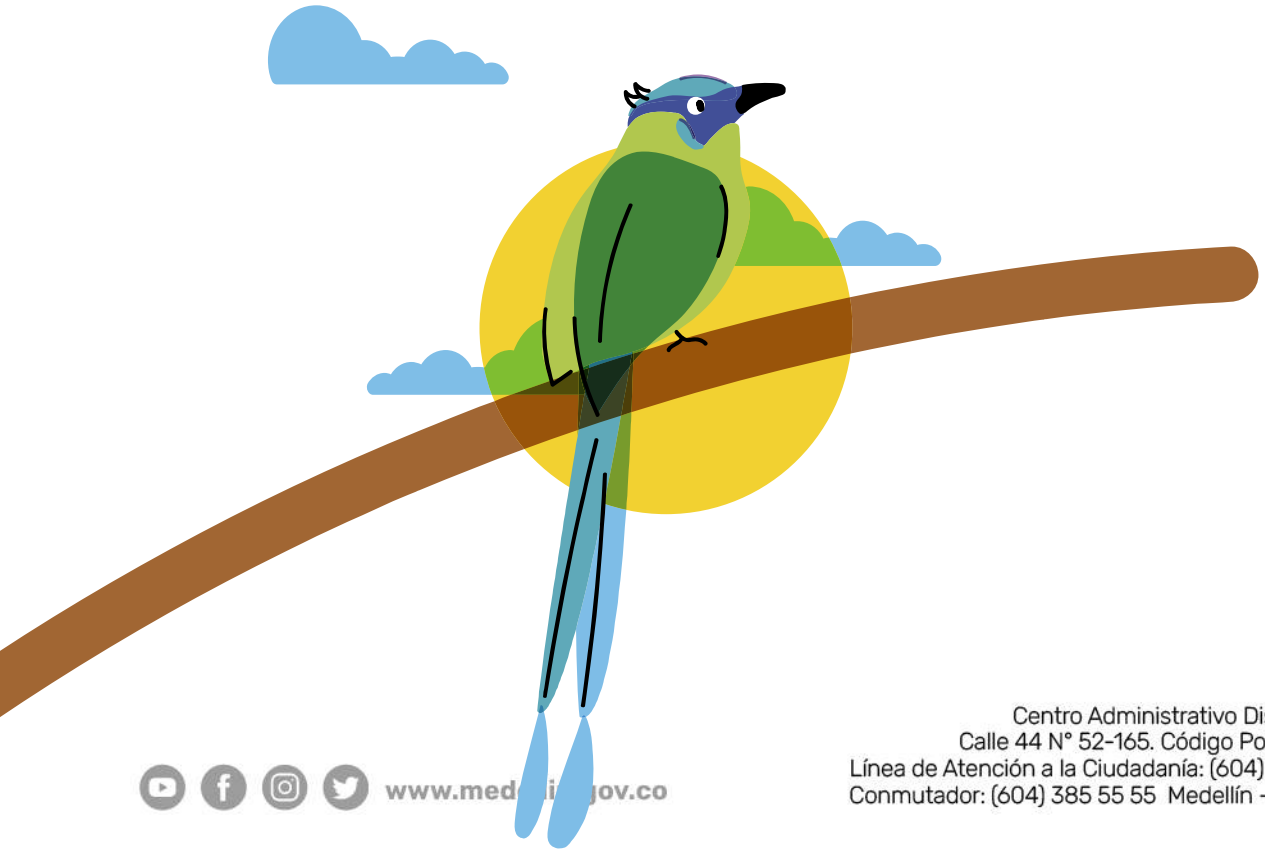
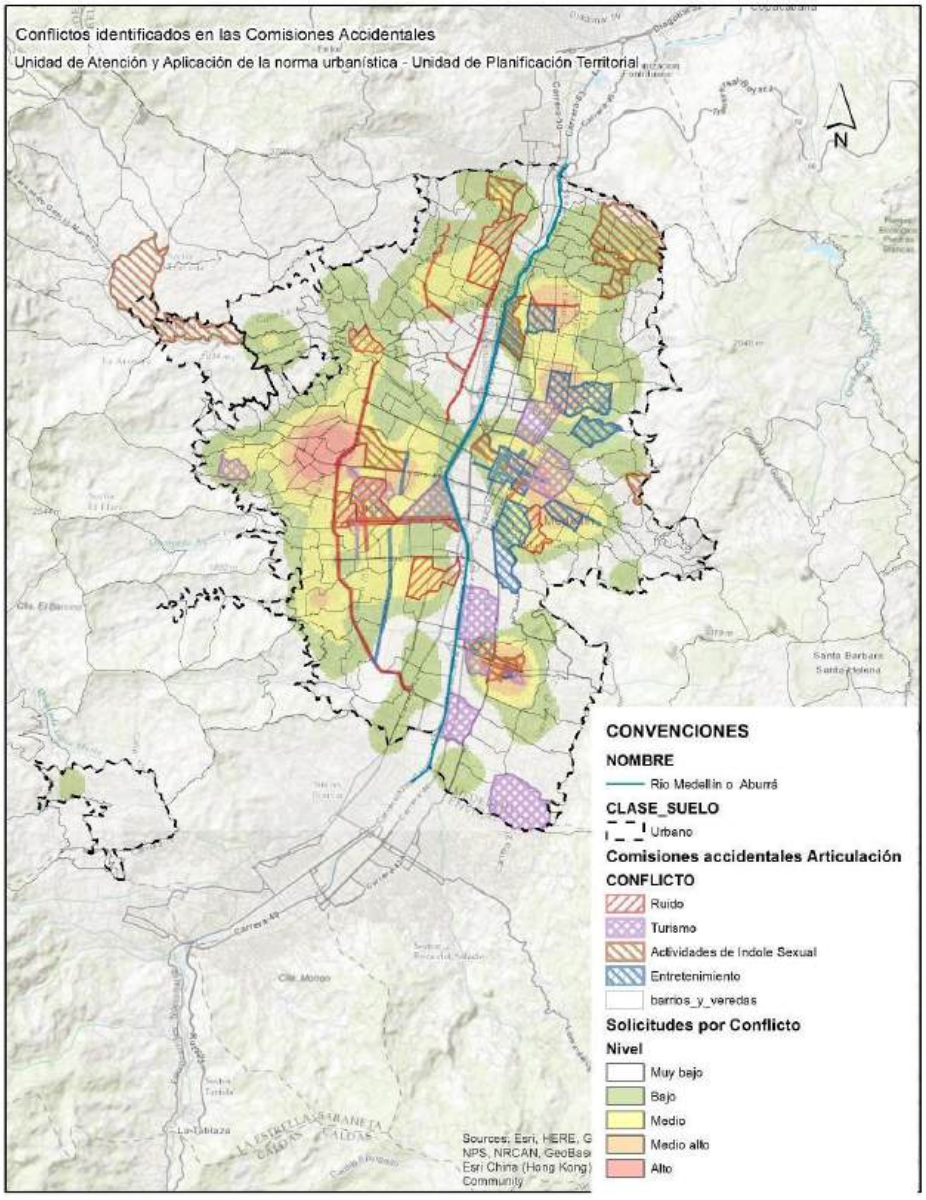


Figura 2-232. Concentración de consultas de los inspectores en el Módulo de Usos del suelo y conflictos por comisiones accidentales



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Actividades generadoras de ruido

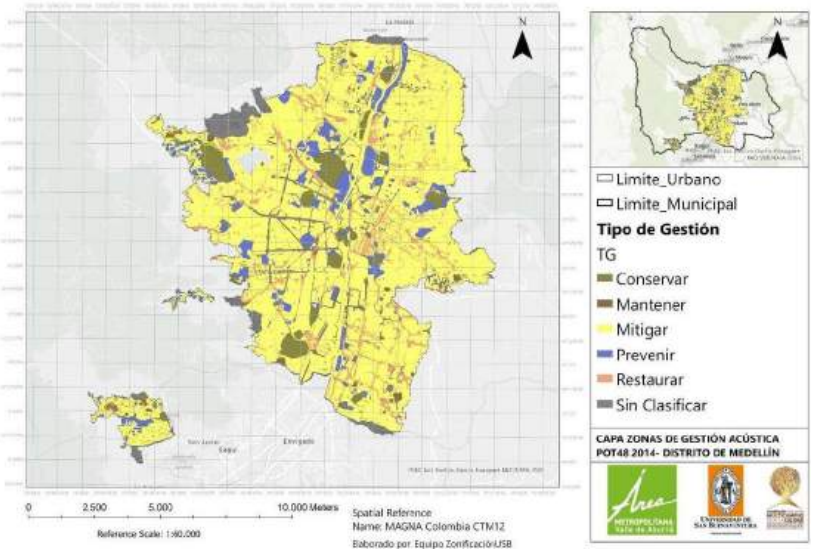
En el Artículo 262. Áreas Acústicamente Saturadas, del Acuerdo 48 de 2014, , se expone el concepto de Zonas Acústicamente Saturadas como *"áreas con elevados niveles sonoros debido a la existencia de numerosas actividades recreativas, espectáculos o establecimientos públicos, a la actividad de las personas que los utilizan, al ruido del tráfico en dichas zonas, así como a cualquier otra actividad que incida en la saturación del nivel sonoro del área y que afecte los sectores A y B según la Resolución 0627 de 2006"*.

Asimismo, en el documento *DE-GEAM "Metodología Identificación Zonas Acústicamente Saturadas ZAS"*, en el marco del Convenio 273 de 2024 entre el Área Metropolitana del Valle de Aburra y la Universidad San Buenaventura, se define que *Las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) son áreas donde los niveles de ruido ambiental exceden los valores recomendados por la OMS y los estándares permisibles de ruido de la normativa colombiana. Las ZAS son el resultado de la existencia de numerosas actividades de ocio, recreación, espectáculos, establecimientos comerciales, tráfico rodado o de cualquier otra actividad en donde un número importante de población se ve afectada significativamente por el ruido ambiental."*

En este sentido se generan una serie de mapas: **sensibilidad al ruido**, y **condición acústica**, **posibilidad de intervención,** y **zonas de gestión acústica**, con las 6 categorías de intervención (Mi Mitigar, Ma Mantener, C Conservar, P Prevenir, R Restaurar) que se deben implementar en cada zona del territorio.



Figura 2-233. Capa zonas de gestión acústica POT 48 de 2014-Distrito de Medellín.



Fuente: Equipo Zonificación USB.

Desde las competencias del Plan de Ordenamiento Territorial, se determinan las acciones que se pueden aplicar a las actividades económicas que se implantan en el territorio.

Tabla 2-220. Gestión acústica y análisis con el POT.

Tipos de Gestión	Acciones que puede ejercer el POT		Componente POT
Mi Mitigar	Rediseño urbano	Desplazar actividades ruidosas a zonas menos sensibles	Régimen de usos del suelo
Ma Mantener	Mantenimiento de infraestructura	Aislamiento sonoro en edificios	Normas volumétricas
C Conservar	Legislacion y normativas	Leyes que prohíban construcciones ruidosas en áreas críticas o que eviten el desarrollo urbano en áreas protegidas	Régimen de usos del suelo
P Prevenir	Planificacion urbana	Mantener distancias mínimas entre fuentes ruidosas y zonas sensibles	Normas volumétricas
R Restaurar	Rehabilitacion de infraestructuras	Fachadas con materiales acústicos	Normas volumétricas
	Reordenamiento urbano	Modificar la disposición de calles y zonas industriales para minimizar el impacto sonoro	Sistema público y colectivo
		Rediseñar espacios públicos, plazas y parques urbanos para reducir la contaminación acústica	Sistema público y colectivo

	Reforestacion urbana	Crear cinturones verdes y zonas de amortiguación acústica en espacios urbanos	Sistema público y colectivo
	Uso de materiales aislantes	Fachadas y techos con materiales aislantes	Normas volumétricas

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el marco técnico para la gestión del ruido en las diferentes tipologías de actividades económicas, establecido por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, del documento *C237_Alcance_Marco técnico establecimientos de comercio,* y para establecer las directrices de gestión del ruido que deberán cumplir los diferentes establecimientos comerciales y de servicios en el distrito y los municipios del Valle de Aburrá, se tomó como referencia el listado de categorías propuesto en los protocolos ambientales y urbanísticos del Distrito de Medellín. Las actividades mencionadas se clasifican en cuatro tipologías según sus características constructivas y generalidades de funcionamiento:

> ***Tipo 1 - Alta Emisión de Ruido (AER):*** *actividades económicas que generan altos niveles de presión sonora debido a su naturaleza operativa. Estas emisiones pueden ser causadas por maquinaria, herramientas, o equipos de amplificación sonora de gran potencia. Ejemplos: discotecas, talleres industriales.*
>
> ***Tipo 2 - Intermedia Emisión de Ruido (IER):*** *actividades con niveles de presión sonora moderados, caracterizadas por el uso controlado de fuentes sonoras y sistemas de emisión regulados. Ejemplos: gimnasios, restaurantes con música ambiental.*
>
> ***Tipo 3 - Baja Emisión de Ruido (BER):*** *establecimientos que generan niveles mínimos de ruido debido al uso limitado de fuentes sonoras o al desarrollo de actividades de baja intensidad acústica. Ejemplos: oficinas administrativas, consultorios médicos.*
>
> ***Tipo 4 - Emisión de Ruido en Ambientes Abiertos (ERAA):*** *actividades desarrolladas en espacios exteriores donde las emisiones sonoras se dispersan en el entorno. Ejemplos: parqueaderos públicos, unidades económicas móviles.*

La siguiente tabla extraída del documento mencionado, presenta una selección de las principales actividades económicas clasificadas como de Alta Emisión de Ruido (AER), Intermedia Emisión de Ruido (IER) o Emisión de Ruido en Ambientes Abiertos (ERAA).

Tabla 2-221. Actividades económicas clasificadas según las directrices del ruido.

Tipología	Actividades económicas
AER (Alta Emisión de Ruido)	Discotecas, cantinas, bares, fondas, tabernas, club nocturno, etc.
	Sector metalúrgico y de maquinaria
IER (Intermedia Emisión de ruido)	Billares, tiendas en las que se expende bebidas alcohólicas, gastrobares, salas de celebración, licoreras, estanquillos, heladerías con venta de licor etc.
	Salas de ensayo artístico, academias de baile, etc.
	Iglesias y otras actividades de culto
	Gimnasios
	Servicios de reparación y evaluación automotriz (talleres, CDA, servitecas, etc.)
	Centros comerciales (malls, mayoristas, hipermercados, etc.), Comercio popular (tiendas de abarrotes, cerrajerías, minimercados, ferreterías, etc.), etc.
	Industrias para venta y/o consumo de alimentos (panaderías, reposterías, cafés, carnicerías, pescaderías, etc.)
	Peluquerías y centros de estética o Spa, Barberías, etc.
	Carpinterías, ebanisterías, etc.
	Fami industria (sastrerías, zapaterías, etc.)
ERAA(Emisión de Ruido en Ambientes Abiertos)	Equipamientos de transporte (aeropuerto, terminales, parqueaderos de transporte público, etc.)
	Unidades económicas móviles “vendedores ambulantes”
	Equipamientos para la fuerza pública (divisiones, brigadas, Batallones, CAI, etc.)
	Estaderos, rooftops, etc.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Con la información expuesta, se puede concluir que para las actividades económicas que generan impactos negativos en función del ruido y la contaminación acústica, según los estudios realizados, se deben relacionar criterios de manejo desde el nivel y tipología de impacto que generan las actividades económicas, y establecer la posibilidad o no de ubicar determinado uso nuevo en el territorio urbano, a partir del régimen de la interrelación entre las categorías de uso con respecto a las áreas de mixtura, dependiendo del impacto, y, a

su vez, aplicar los tipos de gestión y acciones que se determinan que puede ejercer el POT desde su alcance y competencia, para permitir las actividades con condiciones específicas.

Actividades generadoras de olores ofensivos

A través de lo establecido por la normativa nacional y regional, particularmente la Resolución 1541 de 2013, Resolución 2087 de 2014 y Resolución Metropolitana 2380 de 2015, se identifican actividades específicas que por su operación son susceptibles de generar olores ofensivos. Relacionandolas con sus respectivos códigos de clasificación industrial internacional (CIIU), es posible identificar, en función de la información censada por la Cámara de Comercio de Medellín, que aproximadamente el 2 % de los establecimientos activos son susceptibles de generar olores ofensivos; esto es, 3.016.

Tabla 2-222. Cantidad de establecimientos activos susceptibles de generar olores ofensivos

Código CIIU	Descripción Código CIIU 1	Cantidad de Establecimientos Activos
141	Cría de ganado bovino y bufalino	381
142	Cría de caballos y otros equinos	18
143	Cría de ovejas y cabras	4
144	Cría de ganado porcino	61
145	Cría de aves de corral	50
149	Cría de otros animales n.c.p.	48
150	Explotación mixta (agrícola y pecuaria)	86
162	Actividades de apoyo a la ganadería	72
1011	Procesamiento y conservación de carne y productos cárnicos	319
1012	Procesamiento y conservación de pescados crustáceos y moluscos	16
1030	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal	2
1040	Elaboración de productos lácteos	146
1062	Descafeinado tostión y molienda del café	40
1090	Elaboración de alimentos preparados para animales	64
1200	Elaboración de productos de tabaco	1
1311	Preparación e hilatura de fibras textiles	29
1511	Curtido y recurtido de cueros recurtido y teñido de pieles	10
1701	Fabricación de pulpas (pastas) celulósicas papel y cartón	4
1921	Fabricación de productos de la refinación del petróleo	24
2011	Fabricación de sustancias y productos químicos básicos	46
2013	Fabricación de plásticos en formas primarias	53
2022	Fabricación de pinturas barnices y revestimientos similares tintas para impresión y masillas	64

2023	Fabricación de jabones y detergentes preparados para limpiar y pulir perfumes y preparados de tocador	303
2030	Fabricación de fibras sintéticas y artificiales	8
2221	Fabricación de formas básicas de plástico	138
2229	Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	305
2310	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	80
3600	Captación tratamiento y distribución de agua	27
3700	Evacuación y tratamiento de aguas residuales	20
3821	Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos.	16
3822	Tratamiento y disposición de desechos peligrosos	3
3830	Recuperación de materiales	335
4620	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias animales vivos	234
151100	Producción transformación y conservación de carne y de derivados cárnicos	5
151102	Preparación y aprovechamiento de subproductos de la matanza	1
151104	Producción de embutidos	3
Total, general		3016

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Actividades con riesgo tecnológico y ambiental

El artículo 560 del Acuerdo 48 de 2014, define que la gestión sobre los riesgos tecnológicos atiende la identificación de las amenazas de este tipo, definidas como la situación potencial dentro de una actividad, tarea u obra realizada por el ser humano, capaz de causar daños a la propiedad, a las personas o al medio ambiente, y, por lo general, está asociada al manejo, almacenamiento y transporte de materiales peligrosos y la desviación de operaciones de un proceso o equipo.

Este Acuerdo establece unos retiros o fajas de seguridad sobre las actividades generadoras de riesgos tecnológicos, pero se limita a los retiros de protección de los poliductos y de las líneas de transmisión eléctrica.

Este Acuerdo contiene el artículo 567, dedicado al estudio del riesgo tecnológico, pero se limita a describir este riesgo en el espacio público, relacionado con la ubicación de componentes de servicios públicos; al riesgo tecnológico en los equipamientos e infraestructuras urbanas y solo presenta algo de claridad en su numeral 3, relacionado con el riesgo tecnológico industrial, indicando que aplica para las distintas modalidades de industrias extractivas, mineras y petroquímicas, que provoquen eventos como fuga,

incendio, explosión o derrame del material y puedan causar daño físico al ser humano, al medio ambiente o a la propiedad.

Es más, al revisar el artículo 255 del Acuerdo en mención, el cual contiene las tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos, se encuentra que en estas tablas solamente se hace mención al **comercio** de materiales con riesgo tecnológico y ambiental como actividad permitida en las áreas y corredores de alta mixtura – áreas de actividad económica en transformación; pero sin describir cuáles son estos materiales. Tampoco hace mención de las actividades industriales o de servicios que puedan generar riesgo tecnológico o ambiental.

Por lo tanto, y para poder definir las actividades que se puedan clasificar dentro de las actividades con riesgo tecnológico y ambiental, se revisó esta temática en el Decreto 471 de 2018, el cual cuenta con un capítulo sobre riesgo tecnológico potencial, dentro del título VIII de dicho Decreto, del que se extrajeron los siguientes elementos útiles para la clasificación de estas actividades.

Definición propuesta: toda actividad donde se elabore, manipule, reenvase o expenda sustancias o compuestos con riesgo tecnológico potencial, tales como sustancias peligrosas, tóxicas, inflamables, incluidas en las clasificaciones o reglamentaciones nacionales, así como las actividades relacionadas con almacenamiento, conducción y transporte de estas mismas sustancias y de combustibles, se clasificarán dentro de las **actividades con riesgo tecnológico y ambiental**.

Para su identificación, se revisarán las actividades que presenten los siguientes procesos mencionados en el artículo 320 del Decreto 471 de 2018:

> *1. Bodegaje, producción, manejo y envase de sustancias de interés sanitario.*
>
> *2. Bodegaje, producción, manejo y envase de las siguientes sustancias peligrosas:*
>
> *a) Clase 1: explosivos*
>
> *b) Clase 2: gases*
>
> *a) Clase 3: líquidos inflamables*
>
> *b) Clase 4: sólidos inflamables; sustancias que presentan riesgo de combustión espontánea y sustancias que en contacto con el agua desprenden gases inflamables.*
>
> *c) Clase 5: sustancias comburentes y peróxidos orgánicos*
>
> *d) Clase 6: sustancias tóxicas e infecciosas*

e) Clase 7: sustancias radiactivas

f) Clase 8: sustancias corrosivas

g) Clase 9: sustancias peligrosas varias; engloba materias y objetos diversos que presentan peligros no contemplados en otras clases, tales como, residuos peligrosos, materiales magnetizados, baterías de litio, amianto, microorganismos y organismos genéticamente modificados, entre otros.

En conclusión, la importancia de la identificación de las actividades que pueden generar **riesgo tecnológico o ambiental** es que nos permiten determinar que **no solo se refieren a actividades de comercio**, como lo establece el POT dentro del régimen de usos del suelo urbano, sino que también aplica para las actividades **industriales** y de **servicio**.

Esta información es útil para determinar la ubicación de este tipo de actividades en el territorio, según su impacto y la vocación del sector y, además, para generar los criterios de manejo para el funcionamiento de las mismas.

Actividades emergentes

Desde la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación ha identificado actividades emergentes con base en reflexiones propias de los equipos de trabajo que conforman el DAP y de las consultas recibidas por parte de la comunidad frente a las posibilidades de ubicación de diversas actividades.

En este orden de ideas, y a partir de los debates técnicos del equipo de trabajo del DAP, se han definido las actividades emergentes como aquellas actividades identificadas mediante consultas realizadas al DAP y por su equipo técnico que no están contempladas en el POT vigente, bien sea por ser actividades nuevas con una denominación diferente a la conocida, por emplear nuevas modalidades o ser nuevas en el mercado; o aquellas que, aunque siendo comunes, no están definidas en el POT.

Tabla 2-223. Análisis de las actividades emergentes.

	Actividad Emergente (Definición)	Homologación con el Acuerdo 48 de 2014	Categoría de uso
1	**Ferretería:** establecimiento comercial dedicado a la venta de elementos e insumos útiles para la construcción, bricolaje y el hogar.	Homologable como uso de comercio; no obstante, es necesario incorporarlo como una actividad específica. El POT incluye la actividad de venta de pinturas, la cual también se ejerce en estos establecimientos.	Comercio
2	**Vivero:** establecimientos dedicados a la producción, mantenimiento y comercialización de plantas. En el distrito, en el suelo urbano se denomina "viveros" también a los establecimientos que cuentan con el comercio	Homologable como uso de comercio. Actualmente sólo es permitido en la categoría de espacio público proyectado; se debe revisar las posibilidades de ubicación en las demás áreas.	comercio

	de plantas y elementos de jardinería, sin producción.		
3	**Comercio de pólvora:** establecimientos de comercio o expendio de pólvora, productos pirotécnicos, juegos artificiales y globos aerostáticos de pirotecnia	Homologable como comercio de riesgo tecnológico. La actividad cuenta con norma nacional, Ley 2224 de 2022, Decreto 2174 de 2023 y Decreto 1066 de 2015. Es importante resaltar que, según el parágrafo artículo 2.2.4.2.1, del Decreto 1066 de 2015. "Se prohíbe totalmente la producción o fabricación, la manipulación o uso y la comercialización de artículos pirotécnicos o fuegos artificiales que contengan fósforo blanco."	comercio
4	**Bodegaje de pólvora:** establecimientos dedicados al almacenamiento de pólvora, productos pirotécnicos, juegos artificiales y globos aerostáticos de pirotecnia	Homologable como bodega, adicional, según el artículo 315 del Decreto 471 de 2018, debe ser considerado como de riesgo tecnológico. La actividad cuenta con norma nacional, Ley 2224 de 2022, Decreto 2174 de 2023 y Decreto 1066 de 2015. Es importante resaltar que según el parágrafo artículo 2.2.4.2.1, del Decreto 1066 de 2015. "Se prohíbe totalmente la producción o fabricación, la manipulación o uso y la comercialización de artículos pirotécnicos o fuegos artificiales que contengan fósforo blanco."	Servicios
5	**Webcam:** servicios de índole sexual por medio del cual las personas (modelos webcam) generan contenido erótico para adultos en vivo, conectados a un sitio web anfitrión en el que interactúan con usuarios que, al otro lado de la pantalla, envían "tokens", comprados previamente, para unirse a un chat privado o solicitar acciones específicas. Existen diferentes modalidades para su funcionamiento: 1. Independiente: contando con infraestructura propia 2. Modelo "satélite": vinculado a un estudio, pero trabaja desde casa 3. Estudio Webcam: vinculado y ejercido en un estudio que ofrece las herramientas y asesorías para el desarrollo de la actividad.	Homologable a Servicios de índole sexual (webcam, casas de lenocinio y similares). -ver apartado Identificación de Servicios de índole sexual-	Servicios
6	**Salas de internet:** establecimiento abierto al público donde se ofrece el acceso a internet, que podrá compartir el espacio o no con otras actividades económicas tales como: cafetería, bar, restaurante, hotel, papelería, entre otros. En la ciudad esta actividad es comúnmente denominada como "café internet", y está asociada a establecimientos con venta y consumo de licor.	No es posible homologar. Con esta denominación se ha presentado controversia porque, al tener la palabra café, se presta para la confusión con los establecimientos con venta y consumo de licor. En la clasificación CIIU, en la Clase 6190 Otras actividades de telecomunicaciones, se incluye la siguiente actividad: "El suministro de servicios de telefonía y	Servicios

		acceso a internet en instalaciones abiertas al público: - Los servicios prestados por establecimientos denominados café internet donde prima el servicio de internet. - Recarga en línea y pines de recarga para telefonía. - Los servicios prestados por las cabinas telefónicas.”	
7	**Salón recreativo, sala de juegos, centro de ocio:** lugar donde se encuentran un conjunto de máquinas o juegos en los cuales se juega por un tiempo a cambio de dinero. Los juegos pueden ser de tres tipos: Tipo 1. Electrónicos: cuentan con dispositivos, consolas u ordenadores, entre los que se conocen las salas de videojuegos. Tipo 2. Electromecánicos: cuentan con aparatos mecánicos y con un mínimo funcionamiento eléctrico, entre los que se encuentran los parques infantiles, Pinball (tablero electromecánico). Tipo 3. Manuales y mentales: se mide la habilidad del jugador, generalmente en competencia con otros; en esta tipología podemos encontrar los deportes de salón (hockey, patinaje) y juegos de escape.	No es posible homologar las actividades tipo 1 y 2. Solo es posible homologar la tipología 3, a salones recreativos manuales y mentales, actividad incluida en los deportes de salón, referidos en el artículo 54 del Decreto 471 de 2018, que hacen parte de los equipamientos como un escenario deportivo-recreativo	Servicios
8	**Salas de videojuegos:** lugar donde se encuentra un conjunto de consolas, computadores y dispositivos que utilizan los jugadores de videojuegos, los cuales se alquilan por un tiempo determinado.	No es posible homologar	Servicios
9	**Servicios financieros:** espacios donde se ofrecen servicios de entidades financieras, tales como oficinas de atención a clientes, oficinas administrativas, cajeros electrónicos.	Homologable. Se homologa con las oficinas cuando son áreas administrativas o de gestión, pero los cajeros electrónicos no son posibles de homologar	Servicios
10	**Billares (deportes pasivos):** sala de juego manual en la que se cuenta con mesas de billar, el cual puede ser de carácter recreativo o de competencia.	Homologable. Actividad incluida en los *establecimientos abiertos al público (con venta y consumo de licor*), o como deporte de salón, referidos en el artículo 54 del Decreto 471 de 2018, que hacen parte de los equipamientos como un escenario deportivo-recreativo si no cuenta con venta y consumo de licor	Servicios
11	**Salón de juegos infantiles:** sala de juegos para niños que cuenta con elementos electromecánicos o salas temáticas que pueden ofrecer juegos manuales y mentales.	No es posible homologar. En el Decreto 471 de 2018, artículo 258, se encuentra en los establecimientos abiertos al público con venta y/o consumo de licor, así: *“3. Tipo 3. Sin venta y sin consumo de bebidas alcohólicas: cafeterías, panaderías, ventas de helados, restaurantes de*	Servicios

		comida rápida, reposterías, pizzería, discotecas de menores de edad, salas de juegos para menores de edad". Tenemos una solicitud de la inspección de policía sobre el establecimiento de Tierra de Gigantes Brincos, ubicado en CL 93 47-37, en la que nos consultan si las actividades económicas código CIIU 9321 «Actividades de parques de atracciones y parques temáticos» y 9329 «Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p.». Al consultar en el sector, se evidenció que lo que molesta a los vecinos, por lo que interpusieron quejas, es porque una de las atracciones de este sitio es una pista de mini motos, de la que dicen que genera mucho ruido. En otros lugares de estos, también funcionan pistas de karts o mini karts, que también generan mucho impacto por ruido.	
12	**Oficina:** lugar en el que se desarrolla algún tipo de trabajo de gestión, administración y desarrollo profesional. Este no solo se encuentra localizado en zócalo, anexas a la vivienda o en un edificio de oficinas, sino también en copropiedades de uso mixto en niveles superiores.	Homologable. Se aplica en la categoría de servicio oficina (art 250), interpretando que donde sea permitida cualquiera de las tipologías allí mencionadas, será permitida la oficina localizada en copropiedades de uso mixto en niveles superiores.	Servicios
13	**Coworking**: espacio de trabajo compartido, físico o virtual, donde profesionales independientes alquilan por horas, días o meses áreas de trabajo.	Homologable. Medellín concentra el 29 % de los coworking en Colombia. Se puede homologar con oficinas en zócalo urbano o edificios de oficinas.	Servicios
14	**Instituciones educativas virtuales:** ofrece programas de educación a distancia utilizando plataformas en línea. Estas instituciones pueden brindar formación en distintos niveles, desde educación básica hasta programas universitarios y cursos especializados. No requieren los mismos espacios de un equipamiento educativo, pues requieren áreas administrativas, espacios para producción de contenido, áreas técnicas y espacio flexibles de coworking para docentes y espacios para tutorías presenciales para apoyo a estudiantes.	Homologable. Teniendo en cuenta que son áreas administrativas con espacio técnicos y salas para dictar clases, se ha aplicado la norma de oficinas, en uso servicios, pues no requiere tantos espacios como un equipamientos Educativo, y el servicio se presenta de manera virtual.	Servicios
15	**Hubs tecnológicos:** hubs logísticos urbanos de pequeña escala (microcentros de distribución) desde donde robots o drones recogen paquetes para la última milla. Estos hubs podrían ubicarse en estacionamientos o locales estratégicamente distribuidos por la ciudad para optimizar rutas. También se requieren infraestructuras específicas:	Homologable. Se podría homologar con servicios de bodegas, almacenamiento, distribución	Servicios

16	**Cocinas ocultas:** actividad que se hizo popular en el tiempo de la pandemia, cuando los establecimientos abiertos al público no podían prestar sus servicios; las denominadas cocinas ocultas tienen la finalidad de realizar la preparación y empacado de alimentos para su entrega a domicilio, no cuentan con consumo en el sitio, utilizan aplicaciones móviles para las entregas. Entre los conflictos principales se evidencia un alto flujo de domiciliarios que ocupan espacios públicos y que tienen un funcionamiento que lo diferencia de las cafeterías o restaurantes, con servicio a domicilio	Homologable. Se homologa en la actividad de preparación y empacado de alimentos, pero no se tiene en cuenta el conflicto que genera en las áreas residenciales. Si bien, los *Restaurantes, panaderías, reposterías, cafeterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta, empacado, envasado y/o consumo de alimentos*, puede aplicarse para las cocinas ocultas, en varias reuniones con inspectores y con Control Urbanístico, se ha considerado que esta actividad debe quedar explícita, porque han discutido bastante que una cosa es la cafetería o el restaurante, con servicio a domicilio y otra muy distinta, cuando sólo se prepara, envasa y distribuye al detal.	Servicios
17	**Restaurante o Bar oculto:** restaurante o establecimientos de venta y consumo de licor que funcionan en espacios a puerta cerrada, exclusivos y donde solo unos pocos tienen acceso con una clave o bajo reserva, creando una experiencia reservada al usuario, no solo por la ubicación del lugar, sino también con los platos.	Homologable. Es homologable con la actividad de "*Restaurantes, cafeterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos" y/o establecimiento con venta y consumo de licor*	Servicios
18	**Aeródromo (helipuertos y lugares de aterrizaje):** pista pequeña localizada en un área libre a nivel de terreno o en el último piso de una edificación, destinada al aterrizaje y despegue de helicópteros, suelen ser para servicios de transporte, emergencia y empresas, (como el localizado en los edificios de la Alpujarra y del Hospital Pablo Tobón Uribe). Dependiendo del tipo de uso se definirán las dimensiones, infraestructura y equipamiento necesarios para llevar a cabo las operaciones de forma eficaz y segura. En la ciudad de Medellín encontramos servicios asociados al turismo ofreciendo recorridos aéreos turísticos; a diferencia de un helipuerto de emergencia, localizado en Manrique, el cual ha generado alto impacto en el sector, actualmente se adelanta un análisis técnico jurídico específico por ser una actividad no considerada en el Plan de Ordenamiento Territorial.	No es posible homologar con las actividades que define el POT. Actualmente no se cuenta con estudios técnicos para definir su localización, teniendo en cuenta los requerimientos específicos, tales como: estructurales, retiros a líneas de energía, retiro a infraestructura de telecomunicaciones (antenas, torres de servicios), impacto por colindancia con vecinos, impacto por ruido, corrientes aéreas, riesgo tecnológico, retiro a otras edificaciones. Debe analizarse si es compatible con un *equipamiento de transporte aéreo* (art 96), (sistema de movilidad).	Servicios
19	**Galleras o palenque:** sitio donde se desarrollan eventos de competencia (peleas) de gallos, acompañados de apuestas.	No es posible homologar a las actividades actuales que el POT define. No se recomienda incluir esta actividad en el POT, dado que va en contra de los principios de la Ley 1774 de 2016, donde define: "Protección al animal. El trato a los animales se basa en el respeto, la solidaridad, la compasión, la ética, la justicia, el cuidado, la prevención del sufrimiento, la erradicación del	Servicios

		cautiverio y el abandono, así como cualquier forma de abuso, maltrato, violencia y trato cruel" Se han presentado proyectos de ley para prohibirlas, porque a pesar de que hoy Colombia cuente con la Ley 1774 de 2016, la Corte Constitucional, mediante la Sentencia C-133/19, argumenta que son excepciones del Estatuto Nacional de Protección a Animales los siguientes espectáculos de manifestaciones culturales y de costumbres locales: corridas de toros, novilladas, becerradas, tientas, rejoneo y peleas de gallos. No obstante, resuelve que se debe: - garantizar la protección contra el sufrimiento y el dolor durante el transcurso de esas actividades. - Solo podrá desarrollarse en el distrito si es reconocida como una tradición regular, periódica e ininterrumpida; en Medellín se encuentra el Club Gallístico Medellín, con sede en Itagüí.	
20	**Parqueaderos para drones:** espacio destinado al almacenamiento de drones.	Homologable. En el Acuerdo 48 de 2014 se pueden homologar con el servicio denominado "*depósitos y bodegas*". Su utilización para hacer envíos de mercancías, espectáculos nocturnos de luces, entre otros, implica el despegue de una gran cantidad de estos aparatos a la vez o unos pocos, pero en muy repetidas ocasiones.	Servicios
21	**Aeródromo para aeronaves pilotadas a distancia (UAS, UAV, RPA, y RPAS):** área definida de tierra o de agua (que incluye todas sus edificaciones, instalaciones y equipos) destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento en superficie de una aeronave pilotada a distancia (RPA), nombre popular drones. Los drones, aeronave piloteada a distancia, se vienen popularizando cada vez más y ya son muchos los usos que se les está dando, entre los cuales se presenta su utilización para hacer envíos de mercancías, espectáculos nocturnos de luces, entre otros. Esto implica el despegue de una gran cantidad de estos aparatos a la vez o unos pocos, pero en muy repetidas ocasiones.	No es posible homologar. En Colombia se cuenta determinaciones para este tipo de aeronaves en la RAC 91 reglas generales de vuelo y de operación, adoptada mediante la Resolución N° 01594 del 07 de junio de 2018 por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, y la Circular UAEAC 5100-082-002.	Servicios
22	**Salas de velación para animales:** se ofrecen servicios de funerales, que contemplan salas de velación para mascotas, para despedir a los animales de compañía.	No es posible homologar	Servicios

23	**Glamping o camping de lujo:** es un creciente fenómeno global que combina la experiencia de acampar al aire libre con el lujo y las condiciones propias de los mejores hoteles. El término, acuñado a finales del siglo XIX, es una fusión de las palabras glamour y camping.	Homologable. Es homologable a la luz del artículo 262 del Decreto 471 de 2018, como un *Alojamiento rural-lodge*.	Servicios
24	**Industria de pólvora:** establecimientos de fabricación de pólvora, productos pirotécnicos, juegos artificiales y globos aerostáticos de pirotecnia	Homologable. Actualmente se homologa con las diferentes clases de industria (menor, mediana y grande). Adicional, según el artículo 315 del Decreto 471 de 2018, debe ser considerado como de riesgo tecnológico. La actividad cuenta con norma nacional, Ley 2224 de 2022, Decreto 2174 de 2023 y Decreto 1066 de 2015. Es importante resaltar que, según el parágrafo del artículo 2.2.4.2.1 del Decreto 1066 de 2015. "Se prohíbe totalmente la producción o fabricación, la manipulación o uso y la comercialización de artículos pirotécnicos o fuegos artificiales que contengan fósforo blanco."	Industria
25	**Pulverización de cadáveres y restos humanos y de animales (hidrolisis alcalina entre otros):** técnica desarrollada con el método de "resonación" con químicos calientes que disuelven el cuerpo, entre los que se encuentra la hidrolisis alcalina o "promación" que consiste en la inmersión helada que desintegra el cuerpo en polvo; métodos de tratamiento ecológico de cadáveres que buscan reducir el impacto ambiental que produce el entierro tradicional o la cremación, que comenzó a popularizarse en el mundo en la segunda mitad del siglo XIX cuando se fue agotando el espacio en los cementerios.	No es posible homologar No obstante, podrá ser parte de los *Equipamientos sanitarios (cementerios humanos y de animales*), se recomienda una consultoría para definir impactos de la actividad: contaminación ambiental, atmosférica, de vertimientos, residuos sólidos y sanitarios, instalaciones técnicas y ambientes mínimos como bodegaje, técnicos, parqueaderos, laboratorio.	Equipamiento –Servicio asociado al uso dotacional-
26	**Cementerios para animales y servicios de apoyo:** disposición final de cadáveres de animales que según el numeral 6 del artículo 130 del Acuerdo 48 de 2014, la disposición de los cadáveres de animales se realiza por intermedio del Centro de Zoonosis y Bienestar Animal La Perla -Corregimiento de Altavista- o las instituciones veterinarias de la ciudad, procedimiento controlado por la Dirección Seccional de Salud de Antioquia.	Homologable. Es homologable a la luz del artículo 96 con los *equipamientos sanitarios, cementerios animales*, no obstante, no es claro si solo serán posibles localizarlos en los suelos categorizados como uso dotacional o en otras áreas de mixtura, servicios de usos asociados al uso dotacional 471	Equipamiento –Servicio asociado al uso dotacional-
27	**Casas verticales:** es una denominación exclusiva de un programa del Plan de Desarrollo 2024-2027 para nombrar un conjunto de equipamientos localizados en un único predio, siendo estos: atención social, actividades deportivas y culturales.	Homologable. Es homologable al *conglomerado de equipamientos* definido en el del artículo 117 del Decreto 471 de 2018 Para su posible desarrollo es importante definir la finalidad principal de este tipo de proyectos para enmarcalo en las categorías de los equipamientos y la aplicación del artículo 117	Equipamiento –Servicio asociado al uso dotacional-

		del Decreto 471 de 2018, que especifica "Podrán existir conglomerados de equipamientos cuando los componentes correspondan a la misma categoría establecida en el artículo 96 del Acuerdo 48 de 2014 y correspondan al plano 13 del Subsistema de Equipamientos Colectivos del Plan de Ordenamiento Territorial."	
28	**Albergue para animales, multiespecie:** espacio donde se reciben y cuidan animales rescatados de la calle	No es posible homologar. Podría ser homologable con los equipamientos de asistencia social, aunque estos en su definición no incluyen los animales.	Equipamiento –Servicio asociado al uso dotacional-
29	**Salas de escape:** salas temáticas de juegos físicos y mentales que consisten en reunir a un grupo de jugadores en una habitación en la que se intenta encontrar pistas y resolver acertijos.	Homologable. Actividad incluida en los deportes de salón, referidos en el artículo 54 del Decreto 471 de 2018, que hacen parte de los equipamientos como un escenario deportivo-recreativo.	Equipamiento –Servicio asociado al uso dotacional-

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De las 29 actividades emergentes identificadas, se puede concluir que en la categoría de comercio se identifican tres actividades, en la de industria una actividad, en la de servicios 20 actividades y en equipamiento cinco actividades

Tabla 2-224. Actividades emergentes por categoría de uso.

Categoría general de uso	Cantidad de actividades emergentes
Comercio	3
Industria	1
Servicios	20
Equipamiento –Servicio asociado al uso dotacional-	5

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De igual manera se observa que de las 29 actividades, 19 actividades se pueden homologar con las actividades existentes en el artículo *255. Tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos*, y 10 actividades no son posibles de homologar.

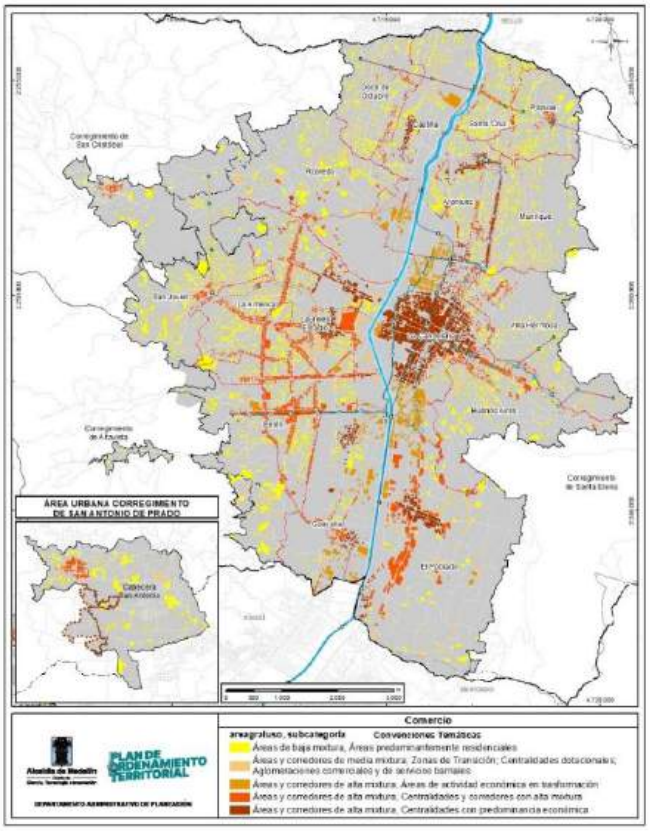
Es importante destacar que, pese a que las actividades emergentes se pueden homologar con las actividades existentes del *artículo 255*, se recomienda incluirlas igualmente en el régimen de actividades, junto con las actividades que no son homologables.

Revisión de la clasificación de las actividades asociadas al uso comercial.

Comportamiento del uso comercial en el suelo urbano

La base jurídica entregada por la Subsecretaría de Catastro, con corte para el año 2023 evidencia que la actividad comercial se distribuye de manera diferenciada según las áreas de mixtura definidas en el POT. El mapa muestra que las principales concentraciones se localizan en la centralidad metropolitana y en los corredores de media y alta intensidad del costado occidental del distrito, que se extienden también hacia centralidades del sur (El Poblado y Guayabal) y con una presencia marcada en áreas de baja mixtura en la zona norte, donde predominan los usos residenciales.

Figura 2-234. Localización de los predios con destinación de uso comercial en suelo urbano



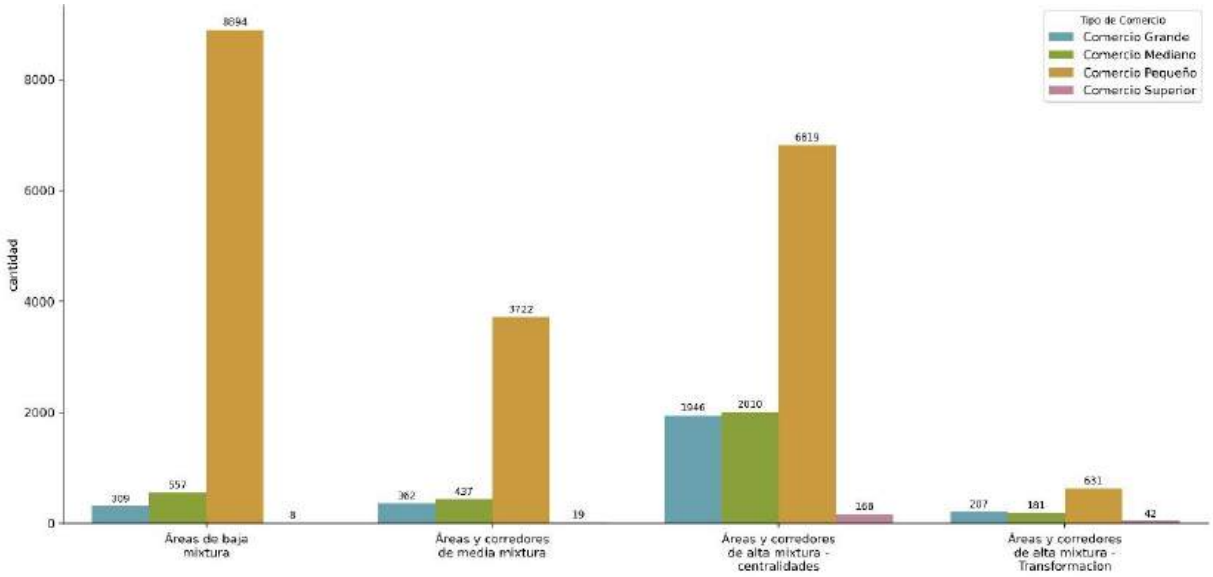
Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025, según base jurídica de Catastro 2023

El análisis del área construida destinada a comercio en el suelo urbano del distrito muestra que el comercio pequeño concentra la mayor proporción en todas las categorías de mixtura, con especial peso en las áreas de baja mixtura y una participación igualmente significativa en las centralidades de alta mixtura. No obstante, en estas centralidades se evidencia una mayor diversificación, con presencia destacada de comercio mediano, grande e incluso de áreas superiores a los 2500 m^2, lo que refleja su rol como núcleos de atracción metropolitana.

En contraste, las áreas de actividad económica en transformación y las áreas de media mixtura registran valores más bajos en m² construidos, mostrándolo que muestra un comercio de menor escala y aún en consolidación.

En conjunto, el gráfico confirma que la base del comercio urbano está soportada en pequeñas superficies de atención barrial, mientras que las áreas y corredores de alta mixtura concentran los formatos con mayores infraestructuras.

Figura 2-235. Área construida registrada por cada tipología de uso comercial en suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025, según base jurídica de Catastro 2023

En conjunto, la dinámica del uso comercial en el distrito muestra un doble comportamiento:

- Por un lado, una base extensa de pequeños comercios dispersos en las áreas de baja mixtura predominantemente residenciales, donde cumplen funciones de soporte cotidiano.
- Por otro lado, las grandes superficies y formatos especializados localizados en las centralidades y corredores de alta mixtura, que dinamizan la economía urbana y consolidan la estructura distrital y metropolitana.

Este patrón confirma la importancia del comercio como articulador del tejido urbano, pero también señala la necesidad de gestionar los impactos derivados de su inserción en áreas predominantemente residenciales y de orientar los grandes formatos hacia zonas con mejor infraestructura y condiciones de accesibilidad.

Clasificación del uso comercial según su escala

La clasificación territorial de actividades económicas encuentra sus bases teóricas en múltiples enfoques del urbanismo y la geografía económica contemporánea. Estos fundamentos son especialmente relevantes para ciudades densas como Medellín, donde la limitada disponibilidad de suelo y la alta concentración poblacional requieren estrategias de ordenamiento territorial eficientes.

La teoría del lugar central desarrollada por Walter Christaller establece que los servicios se organizan jerárquicamente según su área de influencia y frecuencia de uso. En contextos urbanos densos, esta jerarquización se intensifica debido a la necesidad de optimizar el uso del suelo. Los servicios de menor orden (escala local) requieren ubicaciones más próximas a la población, mientras que los de mayor orden (escala metropolitana) pueden concentrarse en nodos específicos que aprovechan la alta conectividad del territorio.

El modelo DMA propuesto por Dovey & Pafka (2017) resulta fundamental para comprender la clasificación de escalas en ciudades densas. La densidad concentra más personas y lugares dentro de distancias caminables; la mezcla funcional produce una gama mayor de destinos accesibles a pie; y las redes de acceso median los flujos de tráfico entre ellos. Este enfoque es particularmente aplicable al modelo de ordenamiento territorial de Medellín, donde la mezcla de usos busca optimizar la proximidad entre residencia y servicios.

Los principios del Desarrollo Orientado al Transporte - DOT adquieren especial relevancia en ciudades con sistemas de transporte masivo como el Metro de Medellín. La literatura académica establece que el radio de ½ milla (400 a 800 m) alrededor de estaciones de tránsito se considera una escala apropiada para peatones, que resuelve el problema de la última milla. Esta aproximación teórica fundamenta la diferenciación entre escalas barriales y zonales según su relación con la infraestructura de transporte.

Las áreas de captación constituyen un concepto geográfico fundamental que explica cómo diferentes actividades económicas atraen usuarios desde distancias variables. Los estudios demuestran que las tiendas de conveniencia tienen áreas de captación de varias calles, mientras que los supermercados abarcan varios barrios. Este principio, similar a la teoría de lugar central, permite establecer rangos específicos de influencia territorial para cada escala de actividad económica.

La investigación académica sobre compacidad urbana señala que, aunque la alta densidad es deseable para la eficiencia urbana, demasiada concentración puede ser perjudicial para la habitabilidad. Este equilibrio fundamenta la necesidad de distribuir actividades económicas según escalas diferenciadas, que permite que los servicios de alta frecuencia de uso se ubiquen próximos a la residencia, mientras que los especializados se concentren en nodos específicos.

La clasificación de actividades económicas según su escala territorial se fundamenta en cinco criterios principales:

- Criterio de Distancia Peatonal: según estudios de movilidad urbana que establecen distancias cómodas de desplazamiento a pie según la frecuencia de uso del servicio.
- Criterio de Accesibilidad en Transporte: considera los tiempos de viaje en sistemas de transporte público masivo y la jerarquía vial requerida para cada tipo de actividad.
- Criterio de Población Servida: determina la masa crítica poblacional necesaria para la viabilidad económica de cada escala de actividad.
- Criterio de Especialización: evalúa el nivel de especialización del servicio y su frecuencia de uso por parte de la población.
- Criterio de Impacto Urbanístico: analiza los efectos sobre el entorno urbano en términos de flujos vehiculares, peatonales y compatibilidad con otros usos.

- Escala local

Actividades económicas destinadas a satisfacer las necesidades de consumo cotidiano y frecuente de la población residente en el entorno inmediato. Su área de influencia corresponde al radio peatonal accesible desde la vivienda, establecido en un rango de 200 a 500 metros, equivalente a una caminata cómoda de 3 a 7 minutos.

- Frecuencia de uso: diaria a semanal
- Población servida: 1.500 a 3.000 habitantes
- Jerarquía vial: vías locales y peatonales
- Impacto urbanístico: mínimo, compatible con uso residencial
- Accesibilidad: principalmente peatonal

Si se toma como punto de partida la definición de las “áreas de baja mixtura”, en la cual se permiten las actividades de consumo cotidiano, se entiende que las siguientes actividades económicas son identificadas por el Acuerdo 48 de 2014 como usos comerciales de escala local:

Tabla 2-189. Usos comerciales de escala local según el Acuerdo 48 de 2014.

Actividades Económicas
Carnicería y/o pescadería minorista
Tiendas de barrio y/o mini mercados
Papelerías
Misceláneas
Droguerías
Cacharrerías
Tiendas de mascotas
Establecimientos con venta y sin consumo de licor (estanquillos, licoreras)
Loterías y venta de chance
Almacenes (vestuario, artículos médicos, hobbies, joyerías, muebles, decoración, librerías tecnología y comunicaciones)
Almacenes y comercio minorista

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

- Escala barrial

Comercio y servicios que atienden las necesidades periódicas de los habitantes de un barrio o grupo de barrios contiguos. Su área de influencia se extiende en un radio de 500 a 1.200 metros, que corresponde a 7 a 15 minutos de desplazamiento peatonal o en transporte público local.

- Frecuencia de uso: semanal a quincenal
- Población servida: 5.000 a 15.000 habitantes
- Jerarquía vial: vías colectoras y corredores barriales
- Impacto urbanístico: moderado, requiere medidas de integración urbana
- Accesibilidad: peatonal y transporte público local

A partir de la definición de las áreas y corredores de media mixtura dada por el Acuerdo 48 de 2014, en la cual se permiten las actividades comerciales y de servicios de escala barrial, se entiende que, además de las actividades identificadas como de escala local, se incluyen las siguientes actividades económicas en el grupo de escala barrial:

Tabla 2-189. Usos comerciales de escala barrial según el Acuerdo 48 de 2014.

Actividades Económicas
Compraventas, prenderías y casas de empeño
Venta minorista de maquinaria y equipos
Alquiler de maquinaria y equipos
Concesionarios automotrices
Venta minorista de repuestos y accesorios
Comercio de pinturas, esmaltes, barnices y similares
Venta de materias primas
Distribuidoras

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

- Escala zonal

Actividades económicas especializadas que sirven a múltiples barrios dentro de una zona urbana, con áreas de influencia que se extienden entre 2 y 8 kilómetros de radio. Requieren alta accesibilidad vehicular y conexión con sistemas de transporte masivo, con tiempos de desplazamiento de 15 a 40 minutos.

- Frecuencia de uso: quincenal a mensual
- Población servida: 50.000 a 200.000 habitantes
- Jerarquía vial: corredores urbanos principales y estaciones de transporte masivo
- Impacto urbanístico: alto, requiere estudios de tráfico y estacionamiento
- Accesibilidad: transporte masivo y vehicular privado

A partir de la definición dada por el Acuerdo 48 de 2014 para las centralidades y corredores con alta mixtura en la cual se incluyen las aglomeraciones comerciales de orden zonal se entiende que, además de las actividades identificadas como de escala local y barrial, se incluyen las siguientes actividades económicas en el grupo de escala zonal:

Tabla 2-189. Usos comerciales de escala zonal según el Acuerdo 48 de 2014.

Actividades Económicas
Depósitos y bodegas
Venta mayorista de maquinaria y equipos
Carnicería y/o pescadería mayorista
Comercio mayorista
Comercio de alto impacto
Centros comerciales y malls
Venta mayorista de repuestos y accesorios

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

- Escala metropolitana

Actividades económicas de alto nivel de especialización que atienden a toda el área metropolitana y su región de influencia. Su localización se orienta hacia nodos de máxima accesibilidad metropolitana, con áreas de influencia que pueden extenderse más allá de los límites municipales.

- Frecuencia de uso: mensual a esporádica
- Población servida: más de 500.000 habitantes
- Jerarquía vial: autopistas metropolitanas y terminales de transporte
- Impacto urbanístico: muy alto, requiere estudios integrales de impacto
- Accesibilidad: sistemas de transporte metropolitano y regional

La aplicación de esta clasificación en el ordenamiento territorial de Medellín debe considerar las particularidades topográficas, la estructura urbana consolidada y los patrones de movilidad específicos de la ciudad. La integración de estas escalas en las áreas de actividad definidas por el POT requiere un enfoque flexible que permita adaptaciones según las dinámicas urbanas locales y los procesos de transformación territorial.

A partir de la definición dada por el Acuerdo 48 de 2014 para las áreas y corredores de alta mixtura en las cuales se permiten las actividades económicas de orden metropolitano, se entiende que, además de las actividades identificadas como de escala local, barrial y zonal se incluyen las siguientes actividades económicas en el grupo de escala metropolina:

Tabla 2-189. Usos comerciales de escala metropolitana según el Acuerdo 48 de 2014.

Actividades Económicas
Centros de acopio y bancos de alimentos
Comercio de materiales con riesgo tecnológico y ambiental
Hipermercado
Grandes superficies

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

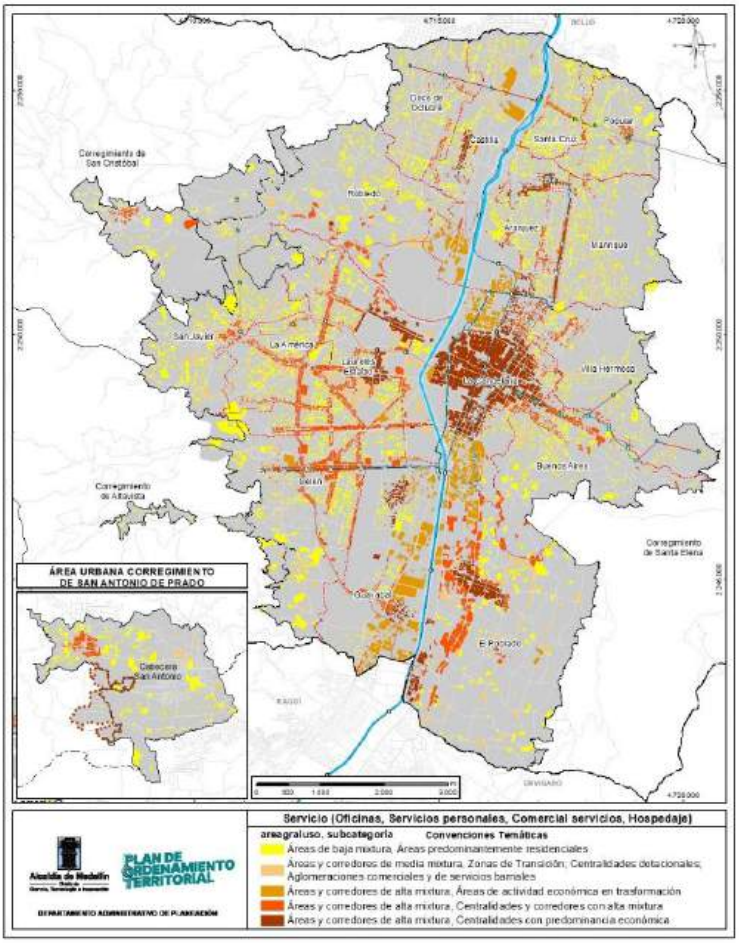
Revisión de la clasificación de las actividades asociadas al uso servicios.

Comportamiento del uso servicios en el suelo urbano

La base jurídica entregada por la subsecretaría de Catastro, con corte para el año 2023, evidencia que la actividad de servicios se distribuye de manera diferenciada según las áreas de mixtura definidas en el POT. El mapa muestra que las principales concentraciones se ubican en la centralidad metropolitana y en los corredores de media y alta intensidad del

costado occidental del distrito, que se extienden también hacia las centralidades del sur (El Poblado y Guayabal), y con una notable presencia en las áreas de baja mixtura en la zona norte, donde predominan los usos residenciales.

Figura 2-236. Localización de los predios con destinación de uso servicios en suelo urbano

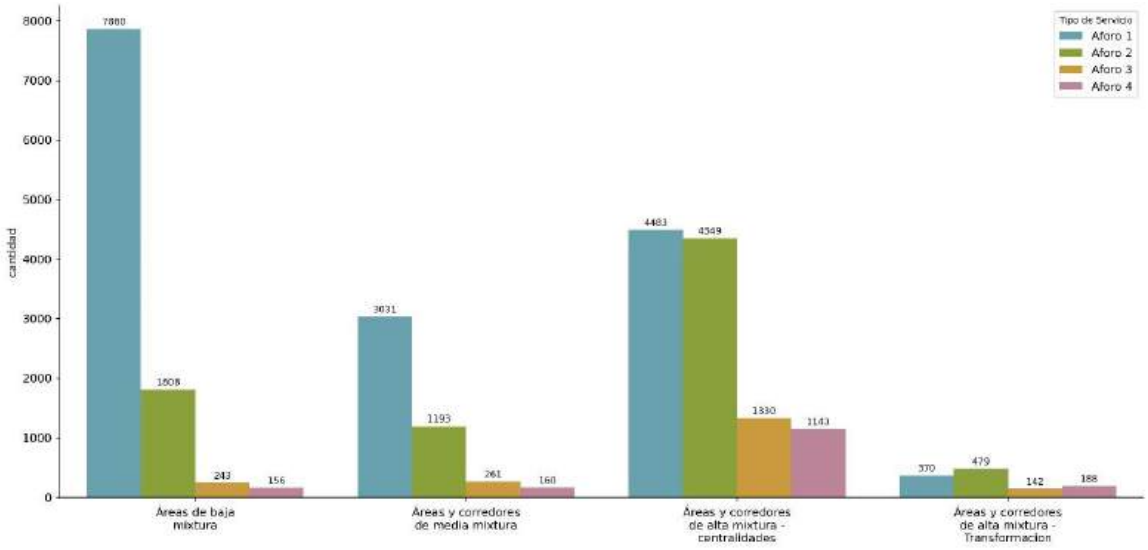


Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025, según base jurídica de Catastro 2023

El análisis del área construida destinada a servicios muestra un comportamiento diferenciado frente al comercio. En las áreas de baja mixtura, predomina ampliamente el aforo 1 (superficies pequeñas), con más de 7.800 registros, lo que refleja la vocación barrial

y la función de soporte cotidiano. En contraste, las centralidades de alta mixtura presentan una diversificación significativa, con fuerte participación de los aforos 1 y 2 (más de 4.000 registros cada uno), así como aforos 3 y 4, lo que da cuenta de servicios de mayor capacidad y especialización en estas zonas. Las áreas de media mixtura y las de alta mixtura en transformación registran valores intermedios y menores, respectivamente, evidenciándolo que evidencia dinámicas aún en consolidación.

Figura 2-237. Área construida registrada por cada tipo de aforo de uso servicios en suelo urbano



- Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025, según base jurídica de Catastro 2023

En conjunto, la dinámica del uso de servicios en el distrito muestra un doble comportamiento:

- Por un lado, una base extensa de servicios de pequeño aforo localizados en áreas de baja mixtura predominantemente residenciales, donde cumplen funciones esenciales de atención y soporte cotidiano.
- Por otro lado, una oferta diversificada y de mayor capacidad en las centralidades de alta mixtura, que concentran los formatos de servicios con mayor infraestructura y cobertura metropolitana.

Este patrón reafirma la importancia de los servicios como soporte estructural del sistema urbano, al tiempo que plantea el reto de gestionar su inserción en áreas residenciales y de

orientar el crecimiento de los servicios de gran escala hacia zonas con mejores niveles de proximidad, mayor oferta de infraestructura de transporte y espacio público que garanticen su adecuada integración al territorio.

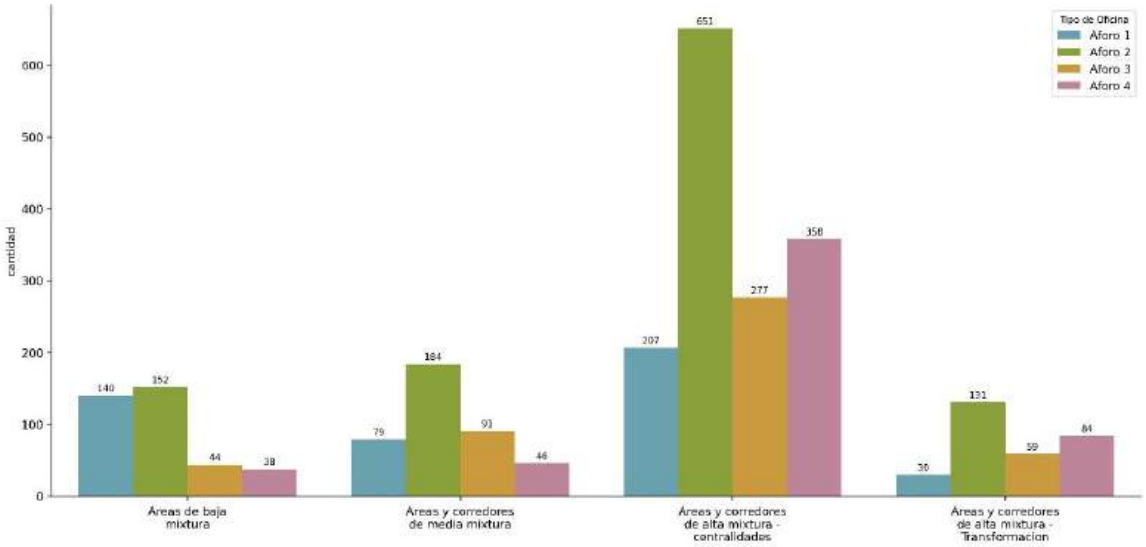
Cabe resaltar que el comportamiento de los servicios asociados a las oficinas y al hospedaje requiere un análisis detallado debido a su dinámica expansiva, en tanto concentran actividades del sector terciario y tienen un papel estratégico en la estructura económica distrital.

Su distribución presenta una dinámica claramente diferenciada según las áreas de mixtura definidas en el POT.

- Comportamiento del uso servicios asociados a oficinas en el suelo urbano

El análisis del área construida registrada para la subcategoría de oficinas indica que la mayor concentración se localiza en las centralidades de alta mixtura, donde predomina el aforo 2, acompañado de una participación importante de los aforos 3 y 4. Este comportamiento confirma el rol de las centralidades como nodos estratégicos de servicios especializados y de escala metropolitana, con presencia de edificios corporativos y grandes complejos de oficinas que refuerzan la función de centralidad económica.

Figura 2-238. Área construida registrada para los servicios de oficinas en suelo urbano



- Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025, según base jurídica de Catastro 2023

En contraste, en las áreas de baja y media mixtura las oficinas se presentan en superficies reducidas, con un predominio de los aforos 1 y 2. Estas corresponden a espacios de menor capacidad, dispersos en el territorio, que cumplen funciones de soporte barrial y local, vinculadas principalmente a la prestación de servicios profesionales y administrativos de proximidad.

Por su parte, las áreas de alta mixtura en transformación muestran un comportamiento particular: si bien la cantidad de registros es menor que en las centralidades, se destaca la localización de oficinas en predios de mayor tamaño. Esto evidencia procesos de reconversión productiva y renovación urbana, especialmente en corredores anteriormente asociados a la industria, que han transitado hacia actividades terciarias de mayor especialización.

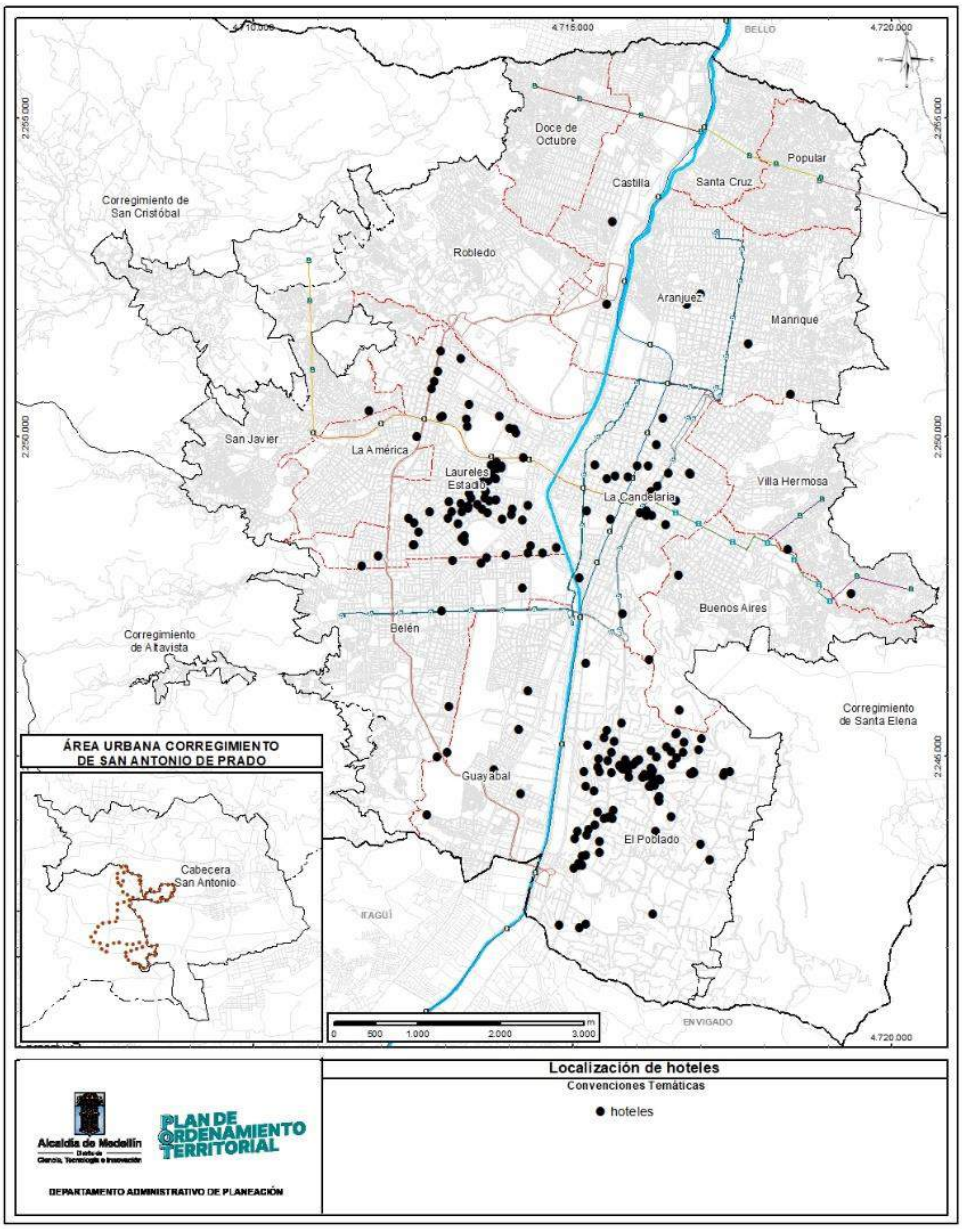
En conjunto, el análisis permite concluir que las oficinas constituyen una actividad de alto impacto territorial, tanto por su marcada concentración en centralidades como por su creciente inserción en áreas en transformación. Esta dinámica refuerza el papel del terciario avanzado en la estructura económica del distrito, al tiempo que plantea retos de planeación en materia de movilidad, accesibilidad y provisión de espacio público, factores indispensables para garantizar su adecuada integración al tejido urbano.

- Comportamiento del uso servicios asociados a hospedaje en el suelo urbano

El análisis de los servicios asociados al hospedaje ofrecidos en el suelo urbano del distrito muestra una distribución con patrones diferenciados según las áreas de mixtura definidas en el POT.

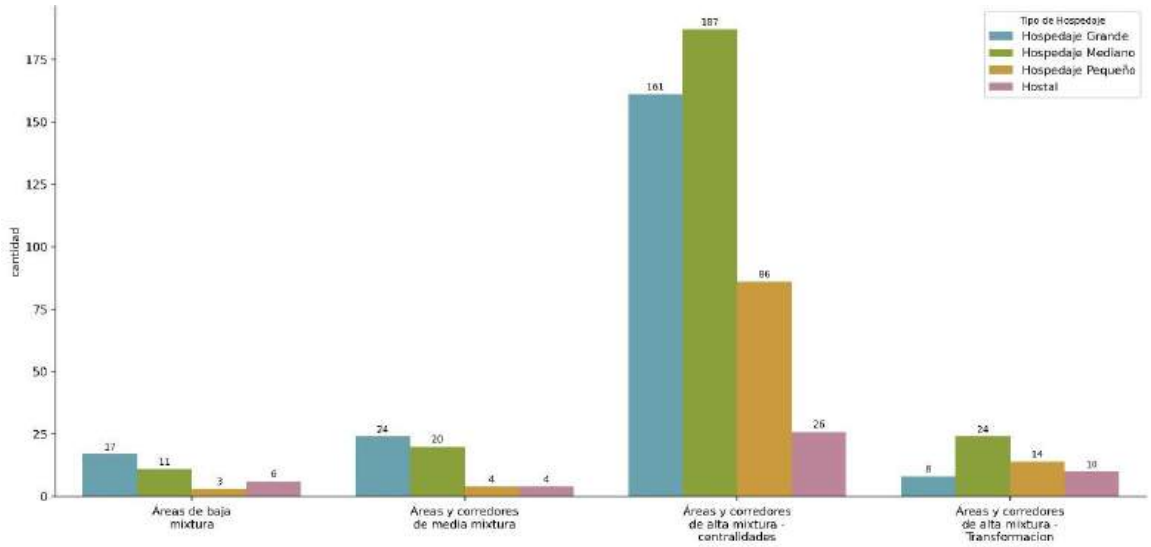
El mapa de localización de hoteles desarrollado con la información entregada por el Sistema de Inteligencia Turística de la Secretaría de Turismo y Entretenimiento, a partir de la base de datos de establecimientos de hospedaje, confirma que las centralidades de alta mixtura concentran la mayor cantidad de establecimientos, particularmente en El Poblado y en el sector de Laureles- Estadio, donde predomina el hospedaje mediano y grande, complementado con hospedajes pequeños que responden a la demanda turística y de servicios corporativos.

Figura 2-239. Localización de hoteles con Registro Nacional de Turismo (RNT) en el suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025, según Sistema de Inteligencia Turística 2025

Figura 2-240. Área construida registrada para los servicios de hospedaje en suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025, según Base jurídica de Catastro 2023

En las áreas de baja y media mixtura, el hospedaje es más limitado y disperso, con una mayor presencia de hostales y establecimientos pequeños que cumplen una función de soporte barrial o de atención a un turismo localizado, muchas veces asociado a la cercanía de centralidades con predominio económico o dotacional.

Por su parte, las áreas de actividad económica en transformación registran una localización emergente de establecimientos de hospedaje, en particular de hospedaje mediano y pequeño, lo que refleja el proceso de reconversión de antiguos predios industriales o residenciales hacia actividades turísticas y de alojamiento temporal. Esta dinámica se vincula a la transformación de corredores estratégicos cercanos al río Medellín y a la expansión del turismo hacia zonas que históricamente no eran centrales.

En conjunto, el análisis permite concluir que el hospedaje constituye una actividad de alto impacto urbano, no solo por su concentración en sectores sin la infraestructura necesaria para la operación turística, sino también por su presencia dispersa en zonas predominantemente residenciales. Esta dinámica evidencia el papel del hospedaje como motor de la economía del distrito, pero al mismo tiempo plantea retos significativos en relación con su convivencia con el uso residencial, la regulación de la oferta informal y la capacidad de la infraestructura urbana para absorber los impactos derivados de su crecimiento.

Actividades de hospedaje en el suelo urbano

La modalidad de rentas cortas o denominada en el POT como servicios de hospedaje, se encuentra representada en el mercado como establecimientos completos destinados al hospedaje (uso diferente al residencial) y habitaciones o áreas ofrecidas para alojamiento en inmuebles con destinación residencial (9.8 % de las rentas cortas ofertadas en la ciudad)[9], sin desplazar la vivienda, por lo que este último no es considerado como un uso diferente al residencial.

> *Según la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por Medio de Plataformas Digitales (ASOHOST)21, Colombia ocupa el puesto número 14 a nivel mundial en cuanto a rentas cortas y vacacionales, y en Latinoamérica es el tercer país después de Brasil y México. En Colombia, Medellín es la ciudad con la mayor oferta de propiedades bajo esta modalidad de alquiler con 27.151 inmuebles, seguida por Bogotá con 18.097. ASOHOST prevé que para 2024, la industria de rentas cortas en Colombia alcance una facturación superior a los 650 millones de dólares (ASOHOST. 2025).*[10]

Medellín, según el Registro Nacional de Turismo, en 2024 contaba con 9.000 prestadores activos de establecimientos de hospedaje (rentas cortas); sin embargo, según el estudio (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025) “no todos los operadores del mercado de rentas cortas son prestadores formalizados, según datos de PriceLabs23 (2024) alrededor del 53,8 % contaban con RNT activos.”

En los términos de la normativa vigente nacional, se puede entender la vivienda con alojamiento turístico o de corta estancia como una actividad de servicios de alojamiento u hospedaje y, por lo tanto, debe cumplir con las normas que regulan la prestación de servicios turísticos.

Así las cosas, esta actividad está regulada en las normas del sector turismo, principalmente para efectos tributarios, por las leyes 300 de 1996, 1101 de 2006, 2590 de 2009 y 2068 de 2020, y reglamentada por el Decreto Nacional 2590 de 2009.

La Ley 1101 de 2006, en su artículo 3, modificado por el artículo 37 de la Ley 2068 de 2020, considera como prestador de servicios de vivienda turística, y sujeto pasivo de la contribución parafiscal para el turismo, a las personas naturales o jurídicas cuya actividad sea la de arrendar o subarrendar por períodos inferiores a 30 días bienes raíces de su propiedad o de terceros.

---

[9] (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025)*con soporte en base de datos de vivienda turística AirROI, corte a enero de 2025.*

[10] (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Es decir que los servicios de hospedaje, no podrán superar los 30 días de alojamiento, los tiempos de estadía en el distrito, en concordancia con el estudio socioeconómico realizado por la Universidad Nacional, se puede concluir que en el distrito el 97.5 % (suelo expansión) y el 96.3 (suelo urbano) las estadías ofrecidas son de 30 o menos de 30 días.

Tabla 2-225. Comparación de los rangos de estadía por cada tipo de suelo en el Distrito

Rangos de Estadía	Descripción de la Estadía	Suelo Urbano		Suelo Rural		Suelo de Expansión		Total Medellín	
		Nº Rentas Cortas	%	Nº Rentas Cortas	%	Nº Rentas Cortas	%	Nº Rentas Cortas	%
1 noche	Estadía muy corta. Negocios	6037	18,9%	278	22,8%	17	20,2%	6332	19,0%
2-3 noches	Fin de semana. Turismo	4419	13,8%	330	27,1%	14	16,7%	4763	14,3%
4-7 noches	Semana. Turismo	2639	8,2%	213	17,5%	9	10,7%	2861	8,6%
8-15 noches	Estadía media. Nómadas Digitales/Trabajo/Turismo de salud	4526	14,1%	164	13,5%	18	21,4%	4708	14,1%
16-30 noches	Estadía larga. Nómadas digitales/Trabajo/Turismo de salud	13600	42,5%	165	13,5%	23	27,3%	13788	41,9%
31-60 noches	Estadía media. Trabajo/nómada digital/estudio/turismo de salud	589	1,8%	43	3,5%	2	2,9%	634	1,9%
61-90 noches	Estadía media. Mudanza temporal/Trabajo/Turismo de salud	124	0,4%	15	1,2%	1	1,2%	140	0,4%
91-180 noches	Estadía media. Mudanza temporal/Trabajo/Turismo de salud	68	0,2%		0,6%	0	0%	75	0,2%
Más de 180 noches	Estadía media. Mudanza temporal/Trabajo/Turismo de salud	10	0,1%	2	0,2%	0	0%	12	0,1%
TOTAL		32012	96%	1217	3,6%	84	0,4%	33328	100%

Fuente: Universidad Nacional Contrato interadministrativo 4600103080 de 2024, con soporte en base de datos de vivienda turística AirROI, corte a enero de 2025.

Nota. La estadía de más de 30 días es considerada de estadía media o larga, está por fuera de la norma para vivienda turística, según la Ley 2068 de 2020.

Los establecimientos de hospedaje también cuentan desde la normativa nacional con normas técnicas y reglamentaciones de calidad y operación definidas por el Decreto 1074 de 2015 (modificado por el Decreto 1836 de 2021) y por la NSH006.

En el marco normativo de las normas específicas del distrito, específicamente en el Decreto 471 de 2018, el servicio de alojamiento cuenta con la siguiente clasificación definida a la luz de la norma técnica nacional NSH006:

- Albergue-refugio-hostal.
- Aparta-hotel también denominado aparta suite.
- Apartamentos turísticos o vivienda turística.
- Alojamiento rural-lodge. (suelo rural).
- Hotel.
- Posadas turísticas (suelo rural).
- Recinto de campamento o camping (suelo rural).

Para las cuales se define norma diferenciadora en cuanto a la aplicación de aprovechamientos y obligaciones. No obstante, en el artículo 250 del POT, estas actividades son agrupadas en los servicios de hospedaje, clasificados en pequeño, mediano y grande según el número de camas, unidad de medida que no es clara, para lo cual se hace un análisis con los m^2 requeridos por habitación establecidos en la Norma Técnica Nacional NSH006 o norma específica, según el tipo de hospedaje permitido en suelo urbano, y se lo homologa con el número de camas, que se asocia al número de personas.

En el análisis se incluye un porcentaje para zonas comunes y para los hospedajes que ofrecen habitaciones compartidas, como es el caso de los albergue, refugios o hostales, se toma como referencia las medidas definidas para los campamentos provisionales de los trabajadores, según lo definido en el literal e del artículo 46 de la Resolución 2400 de 1979.

Tabla 2-226. Análisis de tamaño de hospedaje en m^2

Servicio de alojamiento	Tamaño				
	PEQUEÑO m^2 - *igual o inferior a 50 camas*		MEDIANO m^2 – entre 51 y 150 camas		grande m^2-superior a 150 camas
	Min	Max	Min	Max	Min
Albergue-refugio-hostal**	-	200	201	600	601
Hotel.	-	400	401	1000	1001
Aparta-hotel también denominado aparta suite. *	-	600	601	1800	1801
Apartamentos turísticos o vivienda turística. *	-	600	601	1800	1801
*Estos servicios debe cumplir con las áreas volumétricas mínimas establecidas para la vivienda, en concordancia con lo establecido en el artículo 265 del Decreto 471 de 2018. ** Hospedaje compartido.					

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De lo anterior se concluye:

- Se deben precisar las tipologías de hospedaje a la luz de la norma nacional, la cual fue incorporada en la norma específica del POT, Decreto 471 de 2018.
- Es necesario homologar la unidad de medida del tamaño de hospedaje con las demás actividades económicas en m^2.
- Hay gran diferencia entre el área máxima permitida para un hospedaje compartido y un hospedaje por unidad privada (habitación-apartamento).

Actividades relacionadas con entretenimiento y ocio.

Inicialmente, es importante considerar que el entretenimiento comprende las actividades destinadas a brindar a las personas placer, esparcimiento o relajación. En el ámbito del ocio se distinguen dos tipos principales: el ocio pasivo, orientado a la contemplación o disfrute sin esfuerzo físico significativo, y el ocio activo, que implica la participación y el movimiento de las personas.

El objetivo de este apartado es identificar las actividades que conforman el clúster de entretenimiento y analizar su impacto en el entorno en el que se localizan, con el fin de garantizar la protección del uso residencial frente a los fenómenos asociados. En este sentido, se realiza un análisis orientado a reconocer las actividades de entretenimiento y ocio activo, dado que estas, al estar enfocadas en la prestación de servicios culturales, recreativos y de entretenimiento, generan una afluencia permanente de gran número de personas en los lugares donde se desarrollan.

Adicionalmente, estas actividades actúan como atractores de dinámicas complementarias, muchas de ellas informales, tales como ventas ambulantes o prestación de servicios paralelos. Su funcionamiento implica también requerimientos adicionales de estacionamiento, incrementos en los niveles de ruido respecto a los habituales en sectores residenciales, y la producción de residuos sólidos superiores a los generados por el uso habitacional, lo cual se traduce en mayores impactos ambientales y urbanísticos negativos en los barrios donde se localizan.

En el año 2024, la Universidad EAFIT, a través del proyecto “Acompañamiento para el fortalecimiento de la industria del entretenimiento en Medellín”, adelantó un análisis cualitativo y cuantitativo de las actividades vinculadas con este sector. En el anexo 1 del estudio se contextualiza que:

> La reciente evolución de Medellín, que ha pasado de ser un centro industrial a un vibrante Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, ha creado un entorno propicio para la consolidación de la ciudad como un destino para el entretenimiento. Con un

aumento constante en la inversión extranjera y el crecimiento exponencial del turismo, la ciudad cuenta con las bases necesarias para atraer a artistas, productores y emprendedores del entretenimiento. (EAFIT, 2024)

El estudio realizado por la Universidad EAFIT segmenta las actividades de entretenimiento en cinco grupos principales, sobre los cuales se adelantó un análisis detallado de su comportamiento en la ciudad. Como fuente primaria de información se empleó la base de datos de la Cámara de Comercio de Medellín (2024).

A continuación, se presenta una tabla comparativa que integra la información contenida en la Tabla 2. Segmentos a priorizar en Medellín y la Tabla 3. Códigos CIIU de empresas del sector, ambos insumos derivados del estudio mencionado. Con el fin de ofrecer una visión más precisa del clúster de entretenimiento, en esta tabla se incluyen adicionalmente los códigos CIIU correspondientes a restaurantes y casinos, actividades que fueron excluidas del análisis original debido a su alto peso relativo en las cifras, lo que dificultaba identificar con claridad las dinámicas propias del sector.

Tabla 2-227. Comparación entre los segmentos a priorizar en Medellín y los códigos CIIU de empresas del sector

Segmento	Descripción	Recomendación	Categoría de uso Acuerdo 48 de 2014	Código CIIU indicativo
Social	Actividades y eventos de encuentro social a los que se puede acudir para simplemente disfrutar de la compañía de terceros, tales como ir a un bar o a una discoteca o conocer gente, visitar a unos amigos en su casa.	Vida nocturna / Gastronomía	Servicios Terciarios	5611
		Vida nocturna / Gastronomía		5612
		Vida nocturna / Gastronomía		5613
		Vida nocturna / Gastronomía		5619
		Vida nocturna / Gastronomía		5621
		Distritos de compras	Servicios - Oficinas	7990
		Vida nocturna	Servicios Terciarios	5630
Atlético o deportivo	Actividades competitivas, generalmente de carácter físico, que se pueden hacer de manera individual o grupal.	Eventos deportivos recreativos	Equipamientos de Recreación y Deporte	9311
		Eventos deportivos competitivos		9312
		Exhibiciones deportivas		9319
		Eventos recreativos		9329
Ciberentretenimiento	Actividades recreativas que pueden realizarse a través de las computadoras y redes tecnológicas.	Producción de streaming	Servicios – oficinas y estudios de grabación	5911
		Producción de streaming		5912
		Producción de streaming		5913
		Producción de streaming		5914
				9200

		Juegos de azar en línea y casinos	Servicios personales tipología 2	9200
Cultural y Artístico	Actividades y eventos del ámbito cultural, artístico o estético a los que se acude para alimentar el espíritu o para cultivar un método artístico.	Cine y Producción Audiovisual	Servicios – oficinas y estudios de grabación	5911
		Cine y Producción Audiovisual		5912
		Cine y Producción Audiovisual		5913
		Cine y Producción Audiovisual		5914
		Música y Espectáculos en Vivo	Equipamientos Culturales	9001
		Música y Espectáculos en Vivo		9002
		Música y Espectáculos en Vivo		9003
		Música y Espectáculos en Vivo		9004
		Música y Espectáculos en Vivo		9005
		Música y Espectáculos en Vivo		9006
		Música y Espectáculos en Vivo		9007
		Música y Espectáculos en Vivo		9008
		Festivales y Eventos Culturales		8230
		Museos y Galerías de Arte		9102
		Museos y Galerías de Arte		9103

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, con base en Acompañamiento para el fortalecimiento de la industria del entretenimiento en Medellín, EAFIT, 2024.

De estas actividades, las agrupadas en carácter social, vida nocturna y gastronomía, en el POT, se encuentran categorizadas como servicios terciarios recreativos, en las que se incluye el expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento, que corresponde a una de las actividades que más impactos negativos genera, tales como emisión de ruido, vibraciones y ocupación del espacio público, entre otras. Dicha actividad, en el parágrafo del artículo 85 de la Ley 1801 de 2016, la enmarca como una actividad de alto impacto.

En relación con la actividad enmarcada en el segmento social, como distritos de compras, estas se encuentran asociadas a servicios de reservas y actividades conexas. Desde el enfoque territorial, su localización corresponde principalmente a espacios de oficinas, en los que se prestan servicios de carácter profesional o personal complementarios al entretenimiento, sin que en dichos lugares se desarrolle directamente el ocio activo.

Las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación se agrupan principalmente en los segmentos atlético o deportivo y cultural y artístico. En ellos se incluyen tanto la explotación de instalaciones orientadas a atender los intereses culturales, recreativos y de entretenimiento, como actuaciones en vivo, eventos y exposiciones destinados para la vista del público, categorizados en el POT como equipamientos de recreación y deporte y culturales. Aquellos eventos públicos, tanto deportivos como culturales, atraen un alto flujo de espectadores que por la multitud generan impactos negativos en los entornos en los que se localizan los eventos, entre los que se encuentran altos niveles de ruido, parqueo en el espacio público y ventas ambulantes sin regulación que obstruye el espacio público, entre otros.

Asimismo, la producción cinematográfica y audiovisual, incluida en el segmento cultural y artístico, así como la producción de streaming y las actividades de juegos de azar en línea, ambas del segmento de ciberentretenimiento, se enmarcan en la categoría de servicios, y se desarrollan en estudios de grabación o en espacios de oficina, donde se prestan servicios de carácter profesional y especializado. Es importante precisar que se excluye de estos servicios el modelaje webcam o entretenimiento virtual para adultos, dado que, en concordancia con lo establecido en la Sentencia T-109 de 2021, dichas actividades se clasifican dentro de las de índole sexual.

En cuanto a los casinos, enmarcados en el segmento de ciberentretenimiento, son categorizados como servicios personales tipología 2, de alto impacto, considerados prohibidos en el distrito por el Acuerdo 48 de 2014.

Del análisis realizado del clúster de entretenimiento se concluye que:

- Es necesario incorporar la agrupación de servicios de entretenimiento dentro de la clasificación de usos del suelo, reconociendo que Medellín avanza en la exploración y consolidación de este tipo de actividades como parte de su vocación urbana y económica.
- El clúster de entretenimiento se configura como un conjunto integrado tanto por servicios como por equipamientos, siendo estos últimos norma estructurante. En este sentido, en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se incluirán en el régimen de usos del suelo aquellas actividades propias de los servicios y se revisarán los criterios de manejo aplicables a los equipamientos de recreación y deporte y cultural.
- Los servicios de entretenimiento deben agrupar actividades que desde su funcionamiento ofrezcan directamente servicios de entretenimiento y ocio en sus instalaciones; las demás actividades complementarias a ellas, que se desarrollen en espacios como oficinas, serán consideradas como servicios profesionales y personales.

- Para localizar las actividades de entretenimiento en el distrito es importante tener en cuenta la escala del servicio y su impacto en el territorio.

Actividades de índole sexual

El artículo 2.2.2.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 – Decreto 1232 de 2020 define la incompatibilidad en la localización de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines en áreas donde se prevea el uso residencial y educativo; se cita a continuación:

> ***ARTÍCULO 2.2.2.1.2.4.1 Incompatibilidad y localización.*** *En los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen no se podrán establecer como permitidos, los usos que comprendan servicios de alto impacto referidos a la* ***prostitución y actividades afines****, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple con carácter de principal, complementario, compatible o restringido, o mezclado con otros usos.*
>
> *El desarrollo de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, deberá regularse de manera especial en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o reglamenten, los cuales precisarán los sitios específicos para su localización, las condiciones y restricciones a las que deben sujetarse.*
>
> *(…) (Subraya y negrilla fuera del texto original).*

Como se observa, el mismo artículo crea el compromiso para el Plan de Ordenamiento Territorial de precisar los sitios específicos para la localización de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, las condiciones y restricciones a las que deben sujetarse.

En línea con lo anterior, inicialmente es necesario realizar un acercamiento a la identificación y descripción de las actividades de índole sexual y afines a la prostitución, lo que permitirá su validación en la fase de propuesta en aras de ajustar la reglamentación de las normas de uso del suelo urbano.

Para el efecto, se retoma la siguiente definición, extraída de la Sentencia T-109 del 27 de abril de 2021, con magistrado ponente Alberto Rojas Ríos:

> *Es preciso acotar que dentro de la industria del sexo, como género, se pueden agrupar diferentes especies como la prostitución, la pornografía y, más recientemente, el*

> *modelaje webcam, pues aunque en ocasiones se ha pretendido trazar una línea divisoria para separar los aquellos oficios de este último, en un esfuerzo por desligarlo de la estigmatización histórica que pesa sobre los mismos -con argumentos como que en esta actividad no existe contacto carnal-, es claro que el común denominador que existe a todas estas prácticas es el intercambio de determinados servicios de índole sexual por una contraprestación pecuniaria. (Subrayado fuera de texto).*

Es posible interpretar con esto que, en la mencionada sentencia, la Corte diferencia el ejercicio de la prostitución del modelaje webcam, situación que tiene implicaciones normativas, ya que no se le podrían aplicar las disposiciones relacionadas con la prostitución y sus prohibiciones de manera directa. Es decir, la Corte Constitucional diferenció la prostitución del modelaje webcam como dos especies del género "industria del sexo".

Según el Documento del Consejo de Política Económica y Social del Distrito Capital CONPES D.C. No. 11 de 2019 *"Política Pública de Actividades Sexuales Pagadas 2020 – 2029"*, la categoría "**actividades sexuales pagadas –ASP"** no existe en las normas internacionales, nacionales o distritales como tal, por cuanto es un modo operacional de dar cuenta de la prostitución y el trabajo sexual. Por lo que la noción de estas actividades sexuales se entiende como un intercambio de sexo y/o afecto por algún tipo de bien o contraprestación económica.

Indica el mismo documento, que Laura Agustín - antropóloga que estudia los mercados laborales informales, la trata de personas y los trabajos sexuales-, plantea la existencia de una gran "**Industria del Sexo**" que va más allá de lo que tradicionalmente se ha entendido por prostitución, puesto que las ASP están compuestas por un sinnúmero de trabajos sexuales; es decir, múltiples maneras de pagar por una experiencia sexual o sensual:

> *"(…) burdeles o casas de citas, clubes de alterne, ciertos bares, cervecerías, discotecas, cabarets y salones de cóctel, líneas telefónicas eróticas, sexo virtual por internet, sex shops con cabinas privadas, muchas casas de masaje, de relax, del desarrollo del 'bienestar físico' y de sauna, servicios de acompañantes (call girls), unas agencias matrimoniales, muchos hoteles, pensiones y pisos, anuncios comerciales y semi-comerciales en periódicos y revistas y en formas pequeñas para pagar o dejar (como tarjetas), cines y revistas pornográficas, películas y videos en alquiler, restaurantes eróticos, servicios de dominación o sumisión (sadomasoquismo) y prostitución callejera: una proliferación inmensa de posibles maneras de pagar una experiencia sexual o sensual. Está claro entonces que lo que existe no es 'la prostitución' sino un montón de distintos trabajos sexuales (…)"*

Por su parte, la Ley 1801 de 2016 *"Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana"*, establece en su artículo 84 que alrededor de hospitales,

hospicios, centros de salud, centros que ofrezcan el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica, media, superior o de educación para el trabajo y desarrollo humano, o centros religiosos, no podrán desarrollarse **actividades económicas relacionadas con el ejercicio de la prostitución**, juegos de suerte y azar localizados, concursos, o donde se ejecute, por cualquier medio, música o ruidos que afecten la tranquilidad.

Además del análisis aquí presentado, se considera relevante mostrar la importancia de la industria del sexo en la economía local:

Según se menciona en un artículo de El Colombiano, publicado el 2 de agosto de 2023[11], para el presidente de FENALWEB (Federación Nacional de Comercio Electrónico para Adultos a través del Sistema Webcam), en el país había cerca de 100.000 modelos webcam que generaban 50.000 empleos para contadores, diseñadores, fotógrafos, ingenieros, técnicos, carpinteros, albañiles y estilistas.

Solo en Medellín aparecen registradas cerca de 30.000 modelos webcam contratadas legalmente, sin contar aquellas independientes no inscritas a esta federación.

Es importante tener como contexto que, según El Tiempo[12], para 2024 Colombia ocupaba el puesto 17 en el mundo en cantidad de creadores de contenido para adultos, según Freeones. Siendo Puerto Rico el país latinoamericano con mayor cantidad de modelos webcam (puesto 3 en ese ranquin); sin embargo, otras fuentes como La Silla Vacía[13], estiman que para ese mismo año Colombia es el país del mundo con más cantidad de modelos webcam (entre 120.000 y 400.000 modelos) y que existen unos 12.000 estudios en todo el país, principalmente en Medellín, Cali y Bogotá.

Además de lo anterior, según un estudio realizado por la Universidad Nacional Sede Medellín en cumplimiento del Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 UNAL-Distrito Especial de Medellín, la identificación en el territorio de los diferentes servicios de índole sexual resulta muy difícil porque muchas de estas modalidades se desarrollan en establecimientos que no se anuncian de manera explícita; es decir, carecen de nombres o letreros en sus fachadas que los identifiquen.

Muchas de estas actividades, al parecer, se desarrollan sin generar conflicto en el entorno por la dificultad que encontraron para su identificación.

---

[11] https://www.elcolombiano.com/medellin/modelos-webcam-de-medellin-buscan-formalizarse-en-evento-en-plaza-mayor-NH22072953

[12] https://www.eltiempo.com/cultura/gente/colombia-esta-entre-los-paises-con-mas-creadores-de-contenido-para-adultos-segun-portal-freeones-3343095

[13] https://www.lasillavacia.com/silla-nacional/el-poder-oculto-del-modelaje-webcam-en-colombia/

Se presenta a continuación un acercamiento de las modalidades de las actividades de índole sexual que se conocen en nuestro medio, lo que permitirá analizar la localización y condiciones de funcionamiento de las mismas en Medellín:

Tabla 2-228. Modalidades de servicios de índole sexual identificados

<table>
<tr><th>Modalidades</th><th colspan="3">Definición</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1. Servicios de índole sexual en la modalidad presencial.</td><td colspan="3">En esta modalidad, tanto la o las personas que ejercen la actividad de índole sexual, como el o los clientes se encuentran presencialmente en el mismo espacio.
A su vez, esta modalidad se puede disgregar en las siguientes:</td></tr>
<tr><td colspan="2">• En las que hay trabajo o servicio sexual directo. Es decir, aquellas en las que existe acceso carnal, según lo definido en el artículo 212 de la Ley 599 de 2000, por medio de la cual se expide el Código Penal. Estas actividades se desarrollan en sitios denominados prostíbulos, casas de lenocinio, casas de citas, whiskerías, burdeles, salas de masajes eróticos, entre otros.</td><td>• En las que no se presenta acceso carnal, sino que las o los trabajadores sexuales realizan espectáculos o bailes, tales como los denominados striptease o bailes eróticos.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2. Servicios de índole sexual en la modalidad virtual.</td><td colspan="3">En esta modalidad, las o los trabajadores sexuales y sus clientes solo tienen contacto virtual, como el que realizan los denominados modelos webcam. Esta modalidad fue definida en la Sentencia T-109 de 2021, así:
(…) el modelaje webcam funciona a través de plataformas o sitios anfitriones conectados permanentemente a internet en los que, además de la interacción a través de salas de chat con la clientela, típicamente se recrean o simulan, en una transmisión virtual en tiempo real, situaciones, roles y comportamientos para la excitación y satisfacción inmediata de las fantasías y deseos eróticos de los espectadores con capacidad de pago, quienes recompensan en dinero a la o el intérprete por su actuación y disposición para escenificar contenidos sexualmente explícitos, en mayor o menor grado
De acuerdo con el concepto presentado por el Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional de la Facultad de Derecho de la Universidad Libre, dentro del proceso adelantado que culminó con la Sentencia T-109-21, existen tres maneras de ejercer como modelo webcam, las cuales se determinan por el lugar y la forma de contacto entre la modelo y el cliente, estas son:</td></tr>
<tr><td>• Independiente: en esta modalidad, el o la modelo trabaja por cuenta propia, asume el costo de todos los elementos necesarios para realizar su labor y no establece vínculo de ningún tipo con estudio u organización dedicada a esta actividad, por tanto, el 100% de las ganancias son propias.</td><td>• Satélite: en esta modalidad, los o las modelos se vinculan a un estudio webcam y reciben de este colaboración y asesoría para realizar el trabajo desde sus propios hogares sin necesidad de presentarse en las instalaciones. La o el modelo recibe el pago por sus servicios, el cual se acuerda en porcentaje de comisión.</td><td>• Modelaje en las instalaciones del estudio: el o la modelo se vincula con un estudio, el cual es el propietario de todos los equipos necesarios para garantizar la transmisión, crea las páginas de internet, se encarga de su imagen, diseño y publicidad de las mismas; también determina la decoración de los ambientes desde donde se transmite, monitorea las transmisiones, indica a las modelos cómo deben ejercer la labor, y fija el horario de trabajo y los días de la semana que la modelo deberá presentarse al estudio. En esta modalidad los y las modelos reciben pagos periódicos que se pactan semanal o quincenalmente.</td></tr>
</table>

3. Producción de contenidos sexuales.	Se trata de estudios dedicados a la de grabación de representaciones explícitas de actos sexuales o actos eróticos con el fin de provocar la excitación sexual del receptor (material fotográfico o audiovisual).

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2024

En conclusión, la importancia de la identificación de las actividades de prostitución y afines radica principalmente en que, por las restricciones que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 1801 de 2016, resulta indispensable diferenciarlas para su reglamentación en el POT, dentro del régimen de usos del suelo urbano, determinar su ubicación en el territorio, de acuerdo con su tipología o modalidad, sus impactos y la vocación del sector, y generar criterios de manejo para su funcionamiento.

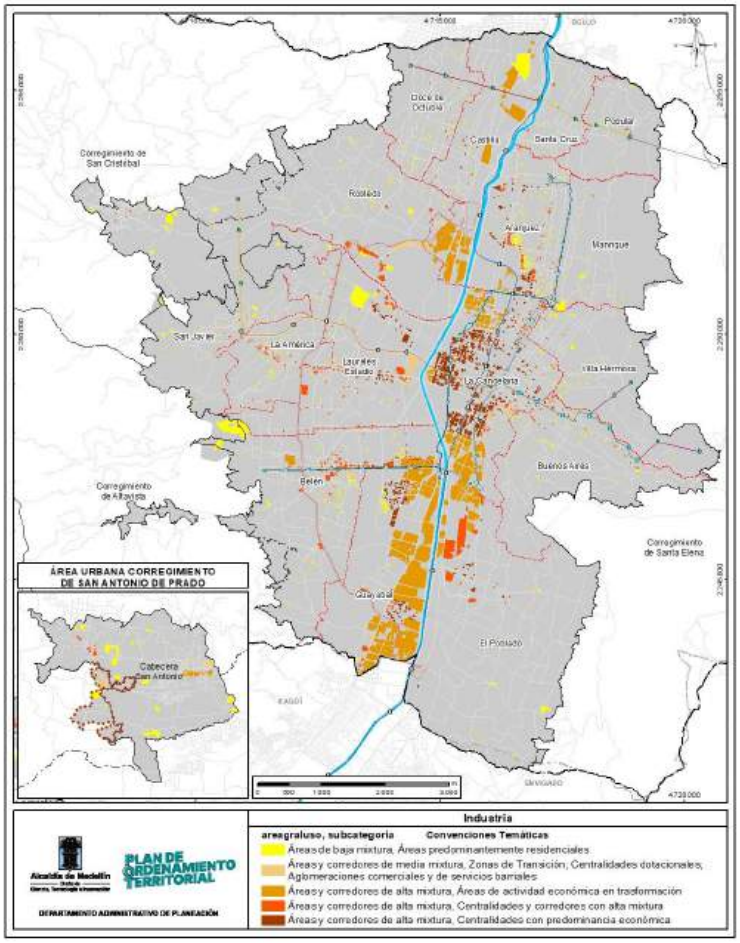
Revisión de la clasificación de las actividades asociadas al uso industrial.

Comportamiento del uso industrial en el suelo urbano

La base jurídica entregada por la Subsecretaría de Catastro, con corte al año 2023, evidencia que la actividad industrial se concentra en sectores específicos del suelo urbano y se distribuye de manera diferenciada según las áreas de mixtura definidas en el POT. El mapa muestra que las principales localizaciones corresponden a los corredores del costado occidental y sur del distrito, en zonas como Guayabal, Belén y los bordes del río Medellín, extendiéndose hacia las centralidades de alta mixtura y las áreas en transformación. También se observa presencia puntual en áreas de baja y media mixtura, aunque en menor magnitud.



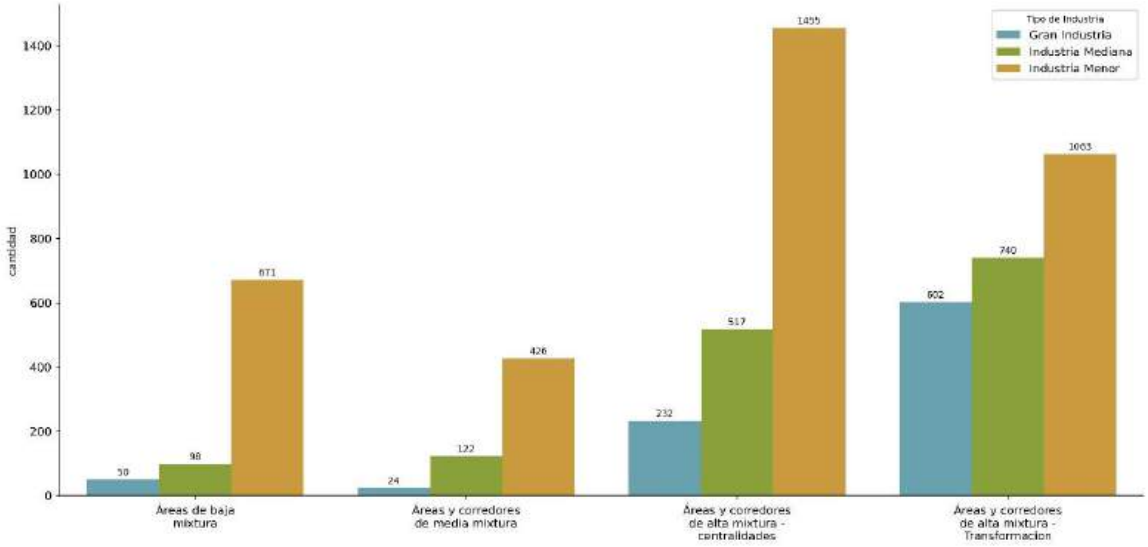
Figura 2-241. Localización de los predios con destinación de uso industria en suelo urbano



- Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, según base jurídica de Catastro 2023

El análisis del área construida destinada a industria muestra que la industria menor concentra la mayor proporción en todas las categorías de mixtura, con especial peso en las centralidades de alta mixtura y en las áreas económicas en transformación. La industria mediana también tiene un rol relevante en las zonas de transformación y en las centralidades con predominancia económica, mientras que la gran industria aparece en menor número, aunque con presencia significativa en las áreas de transformación y en las centralidades. Este comportamiento refleja un proceso de concentración de actividades productivas en los corredores metropolitanos y de transición del suelo.

Figura 2-242. Área construida registrada por cada tipología de uso industrial en suelo urbano



- Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, según base jurídica de Catastro 2023

El análisis confirma que la mayor parte de los predios industriales corresponden a superficies menores de 500 m², asociadas principalmente a la industria menor y mediana. Sin embargo, en las áreas de alta mixtura asociadas a las zonas de actividad económica en transformación se observa una mayor proporción de superficies superiores a los 1.000 m², lo que evidencia la especialización de estos corredores en industrias de mayor escala.

En conjunto, la dinámica del uso industrial en el Distrito muestra un patrón diferenciado:

- Por un lado, la industria menor dispersa en áreas de baja y media mixtura, donde cumple un papel de soporte económico y de empleo de proximidad.
- Por otro lado, la industria mediana y gran industria concentradas en las áreas de alta mixtura y especialmente en los corredores de actividad económica en transformación, que concentran la infraestructura productiva de mayor escala y conservan la vocación industrial histórica del Distrito.

Este patrón confirma que la industria continúa siendo un componente clave del sistema económico del Distrito, pese a estar en proceso de reestructuración y transición territorial. Esto plantea la necesidad de orientar la reconversión de los suelos destinados a la industria

hacia actividades compatibles con el entorno urbano, al tiempo que se preserva su papel estratégico en la generación de empleo y en la estructura productiva.

Actividades industriales generadoras de contaminantes ambientales.

La Resolución 909 de 2008, del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, "*Por la cual se establecen las normas y estándares de emisión admisibles de contaminantes a la atmósfera por fuentes fijas y se dictan otras disposiciones*", contiene una tabla en la que se establecen los estándares de emisión admisibles de contaminantes al aire para fuentes fijas puntuales de actividades industriales.

La siguiente tabla, tomada de dicha resolución, muestra estos contaminantes en orden ascendente, teniendo en cuenta que los contaminantes más nocivos o que causan mayores molestias o daños, o interfieren en mayor medida con el desarrollo normal de la vida humana, animal o vegetal, son los que tienen la norma más restrictiva. Es decir, las emisiones más contaminantes son aquellas que se permiten en menor proporción con respecto a las que causan menores daños a la salud y el ambiente.

Tabla 2-229. Estándares de emisión admisibles de contaminantes al aire para actividades industriales nuevas- Resolución 909 de 2008-, ordenados de mayor a menor, según el nivel de contaminación

N°	Contaminante	Flujo del contaminante (kg/h)	Estándares de emisión admisibles de contaminantes (mg/m^3)
1°	Dioxinas y Furanos	TODOS	0,5*
2°	Plomo (Pb)	TODOS	1
	Cadmio (Cd) y sus compuestos	TODOS	1
3°	Compuestos de Fluor Inorgánico (HF)	TODOS	8
	Cobre (Cu) y sus compuestos	TODOS	8
4°	Compuestos de Cloro Inorgánico (HCl)	TODOS	40
5°	Material Particulado (MP)	> 0,5	50
	Hidrocarburos Totales (HCT)	TODOS	50
6°	Material Particulado (MP)	≤ 0,5	150
	Neblina Ácida o Trióxido de Azufre expresados como H_2SO_4	TODOS	150
7°	Dióxido de Azufre (SO_2)	TODOS	500
	Oxidos de Nitrógeno (NO_x)	TODOS	500

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Sobre esta tabla es importante precisar dos situaciones:

La primera es que los estándares de emisión admisible para las actividades que emiten **material particulado** (MP) dependen del flujo de esta emisión por parte de la actividad,

expresado en kilogramos por hora (kg/h). Los demás estándares aplican para cualquier flujo de emisión que tenga la actividad.

La segunda situación es que los estándares de emisión admisibles de contaminantes están expresados en la unidad miligramos por metro cúbico (mg/m^3), excepto para las **dioxinas y furanos**, que se expresan en la siguiente unidad: **($ng\text{-}EQT/m^3$)**, donde EQT corresponde a la equivalencia de toxicidad. Por lo anterior, dicha resolución contiene una tabla de equivalencia para el cálculo del factor de riesgo y la comparación con los estándares de emisión admisibles de las dioxinas y furanos.

Además de lo anterior, esta resolución contiene una tabla que identifica las actividades industriales con los contaminantes atmosféricos que emiten y deben ser monitoreados, de la que se puede observar que la gran mayoría de actividades corresponden al sector secundario, siendo el mayor número de ellas pertenecientes a las industrias manufactureras, aunque también se identifican actividades del sector primario, específicamente relacionadas con la extracción de minerales.

Otro aspecto importante de esta resolución es que la tabla descrita en el párrafo anterior, si bien identifica un grupo de actividades por los contaminantes atmosféricos que emiten, contiene una fila para otras actividades industriales que generan emisión de contaminantes a la atmósfera, indicando cuáles son estos contaminantes y dejando en la autoridad ambiental la competencia de solicitar el cumplimiento de las emisiones de los mismos. Lo anterior es útil para establecer criterios de manejo para el funcionamiento de las actividades económicas.

Actividades industriales generadoras de olores ofensivos.

El **Decreto Nacional 948 de 1995** "*Por el cual se reglamentan, parcialmente la Ley 23 de 1973, los artículos 33, 73, 74y 75 del Decreto-Ley 2811 de 1974; los artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49 de la Ley 9 de 1979; y la Ley 99 de 1993, en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire*"**,** en su artículo 2° establece las siguientes definiciones:

> ***Olor ofensivo:*** *Es el olor, generado por sustancias o actividades industriales, comerciales o de servicio, que produce fastidio, aunque no cause daño a la salud humana.*
>
> ***Sustancia de olor ofensivo:*** *Es aquella que por sus propiedades organolépticas, composición y tiempo de exposición puede causar olores desagradables.*

El artículo 5° de este decreto contiene el siguiente listado con las normas para la protección de la calidad del aire:

a) Norma de calidad del aire o nivel de inmisión;

b) Norma de inmisión o descarga de contaminantes al aire;

c) Norma de emisión de ruido;

d) Norma de ruido ambiental, y

e) Norma de evaluación y emisión de olores ofensivos.

El artículo 20 de este decreto, así como el artículo 2.2.5.1.3.4 del Decreto 1076 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible), establecen que queda prohibido el funcionamiento de establecimientos generadores de olores ofensivos en zonas residenciales. Adicionalmente, las autoridades ambientales competentes y, en especial, los municipios y distritos determinarán las reglas y condiciones de aplicación de las prohibiciones y restricciones al funcionamiento, en zonas habitadas y áreas urbanas, de instalaciones y establecimientos industriales y comerciales generadores de olores ofensivos, así como las que sean del caso respecto al desarrollo de otras actividades causantes de olores nauseabundos.

Por su parte, la Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, "*Por la cual se establecen los niveles permisibles de calidad del aire o de inmisión, el procedimiento para la evaluación de actividades que generan olores ofensivos y se dictan otras disposiciones*", presenta en su artículo 5 una tabla con las sustancias generadoras de olores ofensivos por actividad, de la cual se genera la siguiente tabla, en la que se incluye la clasificación CIIU que les aplica:

Tabla 2-230. Sustancias de olores ofensivos por actividad - Resolución 1541 de 2013, relación con CIIU.

ACTIVIDAD	CIIU Indicativo	SUSTANCIA
Procesamiento y conservación de carne, pescado, crustáceos y moluscos	1011 1012	Azufre total reducido (TRS)
Fabricación de productos de la refinación del petróleo	1921	Sulfuro de hidrógeno (H_2S)
		Amoníaco (NH_3)
Fabricación de pulpas (pastas) celulósicas; papel y cartón	1701	Azufre total reducido (TRS)
Curtido y recurtido de cueros; recurtido y teñido de pieles	1511	Sulfuro de hidrógeno (H_2S)
		Amoníaco (NH_3)
Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos y estaciones de transferencia	3821 3811	Sulfuro de hidrógeno (H2S)
		Amoníaco (NH_3)
Planta de tratamiento de aguas residuales	3700	Sulfuro de hidrógeno (H_2S)

Actividades que capten agua de cuerpos de agua receptores de vertimientos		Sulfuro de hidrógeno (H_2S)
Tratamiento térmico de subproductos de animales	1090	Sulfuro de hidrógeno (H_2S)
		Amoníaco (NH_3)
Unidad de producción pecuaria	0141, 0142, 0143, 0144 0145, 0149	Sulfuro de hidrógeno (H_2S)
		Amoníaco (NH_3)
Otras actividades		Sulfuro de hidrógeno (H_2S)
		Amoníaco (NH_3)

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Además de la tabla anterior, el artículo 6 de la misma Resolución 1541 de 2013 contiene otra tabla en la que se presentan los niveles permisibles de calidad del aire o de inmisión de mezclas de sustancias de olores ofensivos. En esta tabla, además de las actividades que se presentaron en la tabla anterior, se incluyen las siguientes actividades, aunque esta vez no se adjuntó la sustancia de olor ofensivo. En la siguiente tabla se presentan dichas actividades, incluyendo también la clasificación CIIU que les aplica:

Tabla 2-231. Actividades con mezclas de sustancias de olores ofensivos - Resolución 1541 de 2013, relación con CIIU.

ACTIVIDAD	CIIU Indicativo
Fabricación de sustancias y productos químicos básicos	2011
Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal	1031 1032
Descafeinado, tostión y molienda de café	1062

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De las tablas anteriores se puede evidenciar que, a excepción de las actividades de transferencia, tratamiento y disposición de desechos no peligrosos, de las plantas de tratamiento de aguas residuales y de las unidades de producción pecuaria, las actividades que generan olores ofensivos pertenecen a la categoría de uso industrial.

Conclusiones por categorías

A partir de la revisión de los insumos se concluye que, para la clasificación de las actividades de comercio, servicios e industria, se debe prestar especial atención en conservar la definición de las categorías de uso, precisando su clasificación en función de los impactos que cada actividad genera sobre el territorio y la convivencia urbana.

Uso Comercio

La dinámica del uso comercial evidencia una amplia diversificación de formatos y escalas, que van desde el comercio barrial de proximidad hasta las grandes superficies y el comercio especializado de carácter metropolitano. Esta característica plantea la necesidad de garantizar su compatibilidad con el entorno residencial. El ajuste normativo debe acoger las siguientes conclusiones:

- Diferenciar los impactos del comercio según su escala, no solo por el área construida.
- Precisar la localización del comercio mayorista de materias primas agropecuarias, bajo normativa de olores ofensivos.
- Ajustar la implantación de formatos de gran escala según su compatibilidad con el entorno urbano.

Uso Servicios

El crecimiento sostenido del sector terciario —que pasó de representar el 70 % al 75–79 % del valor agregado y concentra más del 80 % de la remuneración laboral— evidencia una transformación profunda de la economía distrital hacia los servicios (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025). Esta dinámica ha venido acompañada de una diversificación interna, donde las ramas intensivas en conocimiento ganan relevancia frente a las actividades tradicionales. El ajuste normativo debe acoger las siguientes conclusiones:

- Reconocer la transformación de la economía distrital hacia el sector terciario y su diversificación interna.
- Diferenciar los impactos de los servicios según su escala, naturaleza y efectos territoriales.
- Regular con mayor precisión el hospedaje, entretenimiento, ocio y actividades de índole sexual por su capacidad de transformar el entorno.

Uso Industria

La reducción de la participación del sector secundario en el valor agregado (de 32 % a 22 %) y en la remuneración (de 25 % a 15,6 %) confirma un proceso de desindustrialización relativa que afecta los encadenamientos productivos y limita oportunidades de inclusión socioeconómica (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025). La clasificación de la categoría debe acoger las siguientes conclusiones:

- Diferenciar los tipos de industria según sus impactos ambientales, tecnológicos y niveles de riesgo.
- Regular la interacción de la industria con el uso residencial.

- Responder a la desindustrialización relativa con estrategias normativas que reconozcan las nuevas modalidades de industria, articuladas con la vocación del Distrito

Uso Residencial

El uso residencial requiere diferenciar los impactos de sus tipologías acogiendo las siguientes conclusiones:

- Conservar su carácter transversal en el territorio urbano.
- Diferenciar los impactos de las modalidades compartidas de la vivienda para responder a su demanda de servicios, movilidad, parqueaderos y recursos básicos.

Dotacional, espacio público existente y espacio público proyectado

Se debe precisar la norma de las categorías de uso dotacional y espacio público para reducir ambigüedades, garantizando su articulación efectiva con el subsistema correspondiente acogiendo las siguientes conclusiones:

- Articularlas con los criterios de manejo de espacio público y equipamientos.
- Incorporar criterios específicos para actividades con vocación cultural y patrimonial.
- Definir si el espacio público proyectado continuará siendo parte de la norma de usos del suelo; en caso afirmativo, aclarar expresamente los usos transitorios permitidos en dichos inmuebles.

Conservar la definición de las categorías de uso del suelo, precisando su clasificación para que respondan a las nuevas necesidades y tendencias del territorio, como el crecimiento del sector terciario y de la demanda turística, al mismo tiempo que potencian las apuestas estratégicas de la revisión como el fortalecimiento del ecosistema de ciencia, tecnología e innovación (CTI) y la adecuada regulación de las actividades de alto impacto. Estas categorías deberán articularse de manera coherente con las determinantes ambientales, la norma de usos del suelo rural y los criterios de manejo del sistema público y colectivo.

Criterios para permitir la ubicación de actividades económicas (usos diferentes a la vivienda)

Frente a los cambios en la base económica de Medellín y los procesos de transformación urbana que fueron identificados durante la formulación del Acuerdo, se vio la oportunidad para construir una ciudad más sostenible y equitativa, en línea con el modelo de ocupación propuesto. La transición hacia una economía de servicios llevo a una reutilización de tipologías habitacionales para actividades productivas, fomentando una sana mezcla de usos, especialmente a nivel barrial. Esta mezcla buscó optimizar el uso de la infraestructura

urbana, garantizar accesibilidad peatonal a equipamientos y dinamizar la escena urbana, considerando tanto los impactos de las actividades económicas como la capacidad de los sistemas públicos y la resiliencia ambiental del territorio.

El diagnóstico evidenció, en su momento, deterioro en sectores residenciales, causado por conflictos funcionales derivados de una mezcla inadecuada de usos. Por ello, se propuso una reglamentación para controlar estos conflictos, fortaleciendo la consolidación de cadenas productivas a través de criterios claros para la localización de actividades. Estos criterios incluyen:

- Garantizar la calidad ambiental, un entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial e integración con otras actividades urbanas.
- Promover actividades que permitan la consolidación del modelo de ocupación territorial y la plataforma de competitividad metropolitana.
- Impulsar actividades con baja demanda de suelo, alta complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor adaptabilidad.

Para revitalizar social y económicamente los sectores residenciales, se establece una reglamentación específica que considera:

- Orientar la ubicación de actividades económicas según los impactos que generan, para promover su compatibilidad con el uso residencial.
- Fomentar la diversidad e intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios en centralidades y ejes, complementarias y compatibles con el uso residencial.
- Potenciar las áreas de oportunidad mediante proyectos mixtos que atraigan actividades económicas de alto conocimiento, que permitan la generación de espacio público y equipamientos, y contribuyan a la revitalización del territorio, sin comprometer la calidad del uso residencial.

En el proceso de seguimiento a la implementación se recalcó que la competitividad territorial y económica es uno de los principios rectores del Marco Estratégico del POT, además en la apuesta territorial No. 3, se busca incorporar los proyectos y normas que permitan la revitalización y diversificación económica de la ciudad a través de la implementación de una plataforma territorial para la competitividad, regulando y controlando la mixtura de usos del suelo de forma responsable.

Desde la perspectiva del Marco Estratégico, el POT ya tiene trazado el camino para la implementación de la Ley 2286 de 2023, la cual convierte a Medellín en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, y le asigna la responsabilidad de incentivar el uso de los suelos y de infraestructura para consolidar el sistema de Ciencia, Tecnología e Innovación. Por consiguiente, se hace necesario incentivar las actividades que diversifiquen

la economía de la ciudad a través de la vocación como distrito, conservando la armonía en el régimen de usos del suelo reglamentado por el POT.

No obstante, en la actualidad se evidencian inconsistencias en la localización de las actividades permitidas: en algunos casos, porque su aprobación no consideró las implicaciones derivadas de su funcionamiento dentro de áreas donde generan altos impactos territoriales; y en otros, porque se trata de actividades emergentes que comenzaron a desarrollarse durante la vigencia del POT y, por lo tanto, no fueron contempladas en el régimen.

Además, se identifica que la estructura del régimen vigente está desenlazada completamente de la codificación CIIU, si bien esta apuesta responde a una decisión consiente durante el proceso de revisión que dio origen al Acuerdo 48 de 2014, esta desarticulación no conversa con la estructura del régimen de los instrumentos de planificación de segundo y tercer nivel, limitando así, la correcta aplicación de la norma en los procedimientos de licenciamiento, inspección y seguimiento. Estas debilidades evidencian la necesidad de complementar los criterios tenidos en cuenta en el POT para permitir la ubicación de actividades económicas, en función de garantizar claridad conceptual, operatividad normativa y coherencia con otros instrumentos de planificación territorial, como insumo para el rediseño del régimen de interrelaciones.

El asunto de revisión relativo a los criterios para permitir la ubicación de actividades económicas distintas a la vivienda se fundamenta en un conjunto de insumos que evidencian la necesidad de actualizar y ajustar la normativa vigente para responder a las dinámicas urbanas, económicas, sociales y ambientales actuales.

En primer lugar, la Universidad Nacional (UNAL) aporta insumos derivados de la revisión de actividades emergentes, turísticas y de ciencia, tecnología e innovación (CTI), que demandan un tratamiento diferenciado y criterios específicos de localización para garantizar su inserción armónica en el territorio.

De igual forma, los conflictos de usos del suelo y sus impactos constituyen un insumo clave, identificados tanto en el análisis de las Comisiones Accidentales del Concejo Distrital como en las consultas realizadas por los Inspectores de Policía. Estos aportes permiten evidenciar problemáticas de convivencia, incompatibilidades funcionales y afectaciones sobre la calidad de vida de la población.

Otro insumo fundamental corresponde a la identificación de Áreas Acústicamente Saturadas, que obliga a incorporar criterios que regulen la localización de actividades con potencial de impacto sonoro, en especial aquellas vinculadas al ocio y entretenimiento.

También se consideran las actividades con riesgo tecnológico y ambiental, cuya localización debe regirse por parámetros de seguridad y sostenibilidad, atendiendo las disposiciones de las determinantes ambientales en lo referente a emisiones contaminantes y otros aspectos ambientales.

En conclusión, para garantizar una mezcla responsable de usos, promover el libre uso y disfrute de la propiedad, dinamizar el crecimiento económico, fortalecer la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito y consolidar un desarrollo urbano coherente con el modelo de ocupación definido en el POT, resulta necesario actualizar los criterios de localización de las actividades económicas. Dichos criterios deben orientarse a alcanzar un equilibrio entre el fomento de nuevas dinámicas productivas y la protección del uso residencial, asegurando la mitigación de los impactos territoriales asociados a las actividades.

En este marco, los tres criterios principales definidos en el Tomo IVb del Acuerdo 48 de 2014 para la localización de las actividades deberán ser actualizados, incorporando los siguientes aspectos:

Orientar la ubicación de actividades económicas en función de los impactos que genera para garantizar la responsable mezcla de usos compatibles con el uso residencial.

- Estructurar el régimen en función de los impactos territoriales de las actividades y del área destinada para su desarrollo.
- Analizar los impactos desde las determinantes y asuntos ambientales —olores ofensivos, calidad del aire, ruido y riesgo tecnológico— e incorporar criterios de manejo de las actividades que integren la reglamentación para mitigar los conflictos en el territorio.
- Establecer retiros o perímetros de protección para actividades de alto impacto incompatibles con el uso residencial y con algunos equipamientos básicos, pero que ya coexisten en el territorio, tales como las actividades de índole sexual, venta y consumo de licor, actividades emisoras de impactos ambientales.
- Aplicar medidas específicas de control ambiental a las actividades singulares, dado su alto impacto urbanístico y ambiental.
-

Obtener una mayor diversidad e intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios en las centralidades y ejes, complementarias y compatibles con el uso residencial.

- Ampliar las zonas que ofrecen la mezcla homogénea del uso residencial con usos comerciales y de servicios, para promover la animación urbana.

- Reconocer y potenciar las dinámicas culturales propias del Distrito, vinculando actividades que aporten a la conservación y sostenibilidad de los bienes de interés cultural.
- Visibilizar las actividades económicas asociadas al sector de entretenimiento, fomentando su desarrollo de manera responsable.
- Integrar al régimen las actividades emergentes que han surgido durante la vigencia del POT.
- Crear una guía de homologación orientativa que relacione el listado de actividades del régimen con la codificación CIIU, facilitando la implementación, seguimiento y control del POT.

Potenciar las áreas de oportunidad del Municipio con proyectos mixtos que atraigan actividades económicas de alto conocimiento en sana convivencia con los usos residenciales, que permitan la generación de espacio público y equipamientos que revitalicen dichos sectores.

- Fomentar la creación y consolidación de clústeres económicos relacionados con Ciencia, Tecnología e Innovación, en sus diferentes modalidades y enfoques.
- Definir condiciones para la diversificación de las actividades que consolidan los corredores viales proyectados priorizados.
- Articular el régimen de usos con los criterios de manejo específicos para las actividades localizadas en áreas con vocación patrimonial, de equipamientos colectivos y de espacio público de esparcimiento y encuentro.

Tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos

El régimen aplicable de interrelación entre las categorías generales de uso o zonas de mezcla con respecto a los usos generales y actividades relacionadas dependiendo del tamaño y/o el aforo, se expresa en una tabla, estructurada así:

Tabla 2-232. Actividades permitidas en categoría de uso dependiendo de tamaño y/o aforo, ejemplo categorías de uso Comercio.

CATEGORÍA DE USO	Tamaño y/o aforo	Áreas de baja mixtura – Residencial predominante	Áreas y corredores de media mixtura	Áreas y corredores de Alta Mixtura		
				Áreas de actividad económica en trasformación	Centralidades y corredores con alta intensidad	Centralidades con predominancia económica.
COMERCIO	Comercio pequeño menos de 200 m2	SI	SI	SI	SI	SI

	Comercio mediano entre 201 m2 y 400 m2	NO	SI	SI	SI	SI
	Comercio grande entre 401 m2 y 2500 m2	NO	NO	SI	SI	SI
	Grandes superficies y zonas comerciales superior a 2501 m2	NO	NO	SI	NO	NO

Fuente: (Concejo de Medellín, 2014).

Cuando una actividad se considera permitida (indicada con "SI" en la casilla correspondiente), debe verificarse si está sujeta a la aplicación del PAU, consultando las tablas de uso según su subcategoría. Si así lo requiere, la actividad quedará condicionada al cumplimiento del PAU respectivo. Es fundamental revisar estos protocolos, ya que pueden establecer requisitos específicos que aseguran una mezcla de usos responsable. Por el contrario, las actividades que no estén habilitadas para una determinada categoría de uso se consideran prohibidas.

De acuerdo con la tabla anterior, se establecen las tablas de Régimen específico de localización de actividades por subcategorías para cada área de mixtura, en las cuales se especifican las actividades permitidas para cada área de mixtura con la siguiente estructura:

Tabla 2-233. Régimen específico de localización de actividades por subcategorías, ejemplo categorías de uso Comercio.

Categoría de Uso	Relacionado Con	Subcategorías
Comercio pequeño	Comercio minorista y frecuente	Tiendas de barrio y/o Mini mercados
		Papelerías
		Misceláneas
		Droguerías
		Cacharrerías
		Almacenes y Comercio Minorista
		Tiendas de Mascotas
		Estanquillos
		Loterías y Venta de Chance
		Almacenes de vestuario, artículos médicos, hobbies, joyerías, muebles, decoración, librerías tecnología y comunicaciones.

Fuente: (Concejo de Medellín, 2014).

Para el régimen de usos urbanos, se aplicaron las siguientes reglas:

- Los usos y actividades que no aparezcan expresamente relacionados en las anteriores tablas del "Régimen específico de localización de actividades por subcategoría de uso para cada área de mixtura", serán considerados usos prohibidos.
- Cuando una actividad pueda localizarse en áreas de baja mixtura, podrá localizarse también en las áreas de media y alta mixtura.
- Cuando una actividad pueda localizarse en áreas de media mixtura, podrá localizarse también en las áreas de alta mixtura.
- Las actividades establecidas para las áreas de alta mixtura, solo podrán localizarse allí.
- En caso de que una actividad no se encuentre relacionada en ninguna de las tablas del "Régimen específico de localización de actividades por subcategoría de uso para cada área de mixtura", deberá consultarse la Tabla de localización permitida de uso por área de mixtura y aplicar el criterio general de localización para cada uso.

En caso de que una actividad esté permitida en el área de mixtura correspondiente, se debe verificar si está incluida en la tabla de *Exigencia de PAU a las categorías y subcategorías de uso*, la cual determina qué actividades están sujetas a la aplicación del PAU.

Durante la fase de Seguimiento y Evaluación de mediano plazo se evidencia una **insuficiencia** respecto a lo reglamentado por el **Decreto Nacional 1077 de 2015**, en mayor medida, en los artículos asociados al régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos, a la intensidad de los mismos y a los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, en el que:

- El Decreto Nacional 1077 de 2015 determina que los usos se establecerán como principales, compatibles, condicionados o prohibidos; así mismo establece que en el caso que el uso no se encuentre en estos clasificados en estos términos, será considerado prohibido. Aunque el Acuerdo 48 de 2014 no adopta explícitamente esta estructura, su artículo 255 agrupa los usos principales, compatibles y restringidos bajo el concepto de usos permitidos, estableciendo parámetros urbanísticos y condiciones según el nivel de mixtura donde se pretende localizar, el área de la edificación donde se desarrolla la actividad y la capacidad operativa (tamaño, aforo, camas) en el caso que aplique, dando cumplimiento al numeral 2 del artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto mencionado.

Tabla 2-234. Esquema de régimen de usos según Decreto Nacional 1077 de 2015 y según Acuerdo 48 de 2014.

Régimen de usos para la totalidad del suelo urbano – Decreto nacional 1077 de 2015	Interrelaciones de usos permitidos y prohibidos – Acuerdo 48 de 2014
Uso principal	Uso Permitido (Condiciona su localización respecto a las áreas de mixtura, dependiendo del tamaño y/o el aforo)
Uso compatible o complementario	
Usos condicionado o restringido	
Uso prohibido	Uso prohibido

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. DAP, 2022.

- Se utilizan criterios normativos distintos para la definición y clasificación, tanto de las tres áreas generales de uso, como de las categorías de uso.
- No se establece ninguna norma diferenciada para las 3 tipologías de las **áreas y corredores de alta mixtura** –1. Áreas de actividad económica en transformación, 2. Centralidades y corredores con alta mixtura[14] y 3. Centralidades con predominancia económica –; por lo tanto, no tiene aplicación normativa dicha subdivisión. Lo mismo ocurre con las subcategorías de las **áreas y corredores de media mixtura**, clasificadas como: 1. Áreas de media mixtura y 2. Corredores de media mixtura; en el caso de las áreas de media mixtura se diferencian: a. Zonas de transición, b. Centralidades dotacionales y c. Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden barrial.
- Se debe ordenar la lectura del Régimen de interrelaciones, artículo 255, pues para la correcta interpretación y aplicación de la norma, inicialmente debe ser consultada la actividad de interés en las cuatro tablas finales y, si no aparece expresamente relacionado en estas, se procede a la consulta en la primera tabla de localización permitida y prohibida; finalmente, si los usos o actividades no aparecen expresamente relacionados en ninguna de las cinco tablas, son considerados usos prohibidos. Lo anterior genera ambigüedad, por lo que se recomienda replantear la estructura de las tablas con estas dos opciones:
    - Con una sola tabla que relacione toda la información de una vez, evitando contradicciones y repeticiones de la norma establecida para cada actividad urbana.
    - Si las cinco tablas debieran permanecer por separado, se recomienda estructurar el artículo según el orden intuitivo de lectura, iniciando el capítulo con la primera tabla que deba ser consultada, y seguir con el orden establecido para la consulta.

[14] Si bien, el artículo 245 del POT hace referencia a Centralidades y corredores con alta mixtura, el resto del articulado y el mapa protocolizado las incorpora como Centralidades y corredores con alta intensidad [de mezcla]

- Se identificaron varias inconsistencias entre la tabla del artículo **96** del Acuerdo 48 de 2014, referida a la clasificación del Subsistema de Equipamientos Colectivos, y los criterios de manejo de cada categoría en cuanto a la localización, definidos en los artículos **121** a **131**, así como con las tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo **255** del mismo acuerdo.
- Se debe incorporar en la revisión de mediano plazo el análisis de la Dimensión Económica en la etapa diagnóstica del Acuerdo 48 de 2014. Dicha dimensión resulta fundamental para la adecuada formulación de los usos del suelo urbano, al exigir la caracterización de las actividades económicas de los sectores primario, secundario y terciario, así como la evaluación del posicionamiento de la economía distrital en los contextos regional, nacional e internacional.
- Para dar cumplimiento al literal C del mismo artículo, en una eventual revisión del POT, deberá incorporarse una estrategia que articule la participación de la Agencia Nacional de Hidrocarburos y la Agencia Nacional de Minería, con el fin de establecer mecanismos de concertación entre los intereses económicos, sociales y urbanísticos vinculados a la actividad minera, considerando que el parágrafo 2 del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014 prohíbe dicha actividad en suelo urbano.
- Por otro lado, la subsección 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, le exige a los POT, establecer una regulación especial para los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, precisando los sitios específicos para su localización y las condiciones o restricciones a las que deben sujetarse. En este sentido, resulta insuficiente la reglamentación asociada a las categorías de usos del suelo urbano, específicamente la definición dada por el artículo **250** del Acuerdo 48 de 2014 a la categoría de servicios y el régimen de interrelaciones de estos establecidos en el artículo 255 del mismo.

La revisión de este numeral se sustenta en tres insumos estratégicos. En primer lugar, se retoma el análisis de las tipologías de usos desarrollado en los apartados anteriores de este capítulo. En segundo lugar, se construye una matriz de evaluación de actividades económicas que sintetiza dicho análisis y ofrece una visión integral al calificar cada actividad según su categoría de uso POT, escala de cobertura, impacto ambiental, conflictos territoriales y pertenencia a clústeres estratégicos como CTI o Entretenimiento; adicionalmente, incorpora actividades emergentes y su relación indicativa con el código CIIU, actualizando la comprensión de la dinámica productiva. Finalmente, el análisis del área construida por categoría, con base en la información catastral, proporciona un criterio objetivo para revisar los rangos de superficie permitidos, equilibrando el tamaño de las actividades con los impactos que generan en el territorio. En conjunto, estos insumos permiten una reglamentación más precisa, flexible y alineada con las necesidades urbanas y económicas de la ciudad.

Matriz de evaluación de las actividades económicas.

- De la matriz de evaluación de las actividades económicas podemos identificar que:

Las actividades POT de **CTI** (130) y **entretenimiento** (49) se concentran principalmente en el uso de servicios (88 y 43 respectivamente), con menor participación en comercio, industria y dotacional. Esto confirma el papel central del sector servicios en la estructuración y dinamización económica del territorio.

El análisis de la variable ambiental ruido evidencia que las actividades POT con Baja Emisión (BER) **y** Emisión en Ambientes Abiertos (ERAA) se concentran principalmente en el **uso de** servicios, mientras que aquellas con Intermedia (IER) **y** Alta Emisión (AER) se localizan mayormente en el **uso** industrial. Esta distribución confirma que la intensidad de ruido se asocia directamente con la naturaleza productiva de cada uso, lo que implica la necesidad de un manejo diferencial en la planeación y regulación de los impactos acústicos en el territorio

El análisis de las variables ambientales **olores ofensivos, riesgo tecnológico y contaminantes para la calidad del aire** muestra que la mayoría de las actividades POT asociadas a estas categorías se concentran en el uso **industrial**, con una menor presencia en comercio, servicios y dotacional. Esta concentración confirma la alta incidencia de la actividad industrial en la generación de impactos ambientales críticos, lo cual refuerza la necesidad de fortalecer los instrumentos de regulación y control diferenciados para este uso en el marco del POT.

Tamaño de las actividades como variable para su localización.

En la “Tabla de localización permitida de uso por área de mixtura” referenciada en el artículo 255, para determinar si una actividad es permitida o no en las diferentes áreas generales del suelo urbano, además de la categoría y actividad, se incluye el tamaño de las actividades.
Para analizar el comportamiento de los tamaños de las diferentes actividades localizadas en las áreas generales de usos, se toman los datos de la base jurídica, considerando los m^2 construidos; para desarrollar dicho análisis, se homologa la destinación del predio de la base jurídica con el uso que se relaciona según el POT de interés para analizar: comercio, servicios (servicios personales, hospedaje y oficinas), hospedaje, industrial.

Tabla 2-235. Homologación base jurídica con POT.

tblTiposCruce_1_Descripcion	USO POT
COMERCIAL Y SERVICIOS - ALMACENES DE CADENA	Comercial
COMERCIAL Y SERVICIOS - CENTRO COMERCIAL EN AUGE	Comercial

COMERCIAL Y SERVICIOS - CENTRO COMERCIAL RECESIÓN	Comercial
COMERCIAL Y SERVICIOS - LOCAL UNIFAMILIAR	Comercial_Servicios
COMERCIAL Y SERVICIOS - LOCAL UNIFAMILIAR TRANSICIÓN	Comercial_Servicios
COMERCIAL Y SERVICIOS - LOCALES	Comercial_Servicios
COMERCIAL Y SERVICIOS - LOCALES CANDELARIA	Comercial_Servicios
COMERCIAL Y SERVICIOS - LOCALES GUAYAQUIL	Comercial_Servicios
COMERCIAL Y SERVICIOS - HOTELES Y MOTELES	Hospedaje
COMERCIAL Y SERVICIOS - HOTELES Y MOTELES EN TRANSICIÓN	Hospedaje
COMERCIAL Y SERVICIOS - HOTELES Y MOTELES EN TRANSICIÓN	Hospedaje
COMERCIAL Y SERVICIOS - HOTELES Y MOTELES UNIFAMILIAR	Hospedaje
INDUSTRIAL - BODEGAS, INDUSTRIA Y TALLERES	Industrial
COMERCIAL Y SERVICIOS - OFICINAS USADAS	Servicios varios
COMERCIAL Y SERVICIOS - OFICINAS Y CONSULTORIOS	Oficinas
COMERCIAL Y SERVICIOS - OFICINAS Y CONSULTORIOS EN RECESIÓN	Oficinas
COMERCIAL Y SERVICIOS - OFICINAS Y CONSULTORIOS UNIFAMILIAR	Oficinas
COMERCIAL Y SERVICIOS - OFICINAS Y CONSULTORIOS UNIFAMILIAR TRANSICIÓN	Oficinas
COMERCIAL Y SERVICIOS - BODEGAS EN EDIFICIOS	Servicios personales
COMERCIAL Y SERVICIOS - EDIFICIO DE PARQUEADEROS	Servicios personales
COMERCIAL Y SERVICIOS - PARQUEADERO	Servicios personales
COMERCIAL Y SERVICIOS - PARQUEADERO DESCUBIERTO SIN CONSTRUIR (N.P.H)	Servicios personales
COMERCIAL Y SERVICIOS - PARQUEADERO EXTERIOR CUBIERTO (CERCHAS) RPH	Servicios personales
COMERCIAL Y SERVICIOS - PARQUEADERO EXTERIOR DESCUBIERTO (DOS LINEAS) RPH	Servicios personales

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De la base jurídica se extraen datos estadísticos que registran, para cada actividad y área general de uso del suelo, la **cantidad de destinaciones**, los valores **mínimos y máximos de metros cuadrados construidos**, su **desviación estándar**, la **media de los metros cuadrados**, entre otros indicadores. Al respecto, es importante precisar que:

- Para efectos del análisis, se agrupan las subcategorías de **Áreas y corredores de alta mixtura** y de **Áreas y corredores de alta intensidad – Centralidades con predominancia económica**, dado que ambas se desarrollan con base en una misma tabla en el régimen específico por actividad. En consecuencia, las actividades permitidas son idénticas en dichas subcategorías.
- La destinación **Comercial_Servicios** se contabiliza tanto dentro de los usos de **Servicios** como dentro de los usos de **Comercio**, lo que supone un **reconocimiento dual** en el análisis, en la medida en que en esta destinación puede localizarse indistintamente una actividad comercial o de servicios.

Tabla 2-236. Datos estadísticos de usos por áreas generales de usos.

Categoría POT	Datos estadísticos	Área general de uso del suelo			
		Áreas de baja mixtura	Áreas y corredores media mixtura	Áreas y corredores de alta mixtura - Centralidades con predominancia económica	Áreas y corredores de transformación económica económica.
Comercio	Cantidad (und)	9768.00	4540.00	10943.00	1061.00
	Media (m²)	89.18	165.00	422.76	683.54
	Desv. Estandar (m²)	199.17	500.83	7756.02	3075.60
	Min (m²)	1.00	4.00	3.00	4.00
	25% (m²)	22.00	28.00	51.00	66.00
	50% (m²)	41.00	58.00	135.00	151.00
	75% (m²)	84.00	142.00	321.00	371.00
	Max (m²)	7551.00	14887.00	800800.00	54484.00
Servicios varios	Cantidad (und)	10067.00	4645.00	11305.00	1179.00
	Media (m²)	104.73	181.75	397.17	598.15
	Desv. Estandar (m²)	320.16	594.38	1110.18	1506.29
	Min (m²)	1.00	4.00	3.00	4.00
	25% (m²)	22.00	28.00	54.00	77.00
	50% (m²)	42.00	60.00	146.00	177.00
	75% (m²)	89.00	149.00	356.00	468.50
	Max (m²)	14901.00	20790.00	36966.00	17420.00
Servicios de hospedaje	Cantidad (und)	37.00	52.00	460.00	56.00
	Media (m²)	2157.32	1576.60	1548.19	933.52
	Desv. Estandar (m²)	4329.64	1863.47	2755.06	1554.77
	Min (m²)	8.00	34.00	32.00	50.00
	25% (m²)	476.00	511.25	404.00	276.25
	50% (m²)	628.00	893.50	734.00	470.00
	75% (m²)	2383.00	1797.00	1396.00	728.00
	Max (m²)	25917.00	9443.00	25864.00	7928.00
Servicios de oficina	Cantidad (und)	374.00	400.00	1493.00	304.00
	Media (m²)	494.92	596.61	1026.54	1483.95
	Desv. Estandar (m²)	1285.66	1496.78	2234.01	3895.06
	Min (m²)	6.00	7.00	3.00	26.00
	25% (m²)	53.25	131.00	165.00	172.00
	50% (m²)	162.00	297.00	331.00	354.50
	75% (m²)	351.50	486.00	750.00	866.00
	Max (m²)	12365.00	18365.00	33083.00	32519.00

Industria	Cantidad (und)	819.00	572.00	2204.00	2405.00
	Media (m²)	357.98	317.40	502.49	1196.34
	Desv. Estandar (m²)	1331.83	368.11	862.78	5181.72
	Min (m²)	6.00	3.00	2.00	7.00
	25% (m²)	76.50	95.50	144.00	256.00
	50% (m²)	167.00	206.50	259.50	467.00
	75% (m²)	309.50	406.25	527.25	1001.00
	Max (m²)	34697.00	3672.00	14656.00	207018.0

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Posteriormente se identifican los rangos de m^2 mínimos y máximos, definidos tanto en el POT como en la norma específica Decreto 471 de 2018, para las actividades homologadas en la base jurídica.

Tabla 2-237. Rangos mínimos y máximos según POT de las actividades homologadas con base jurídica.

Homologación Base Jurídica		Comercial Comercial_Servicios	Oficinas Servicios personales Comercial_Servicios	Hospedaje	Industrial
Rango					
Min	Max				
0	100	Comercio Pequeño	Aforo 1	Hostal	Fami-industria /artesanal
101	200	Comercio Pequeño	Aforo 2	Hostal	Fami-industria /artesanal /Industria Menor
201	400	Comercio Mediano	Aforo 2	Hospedaje Pequeño	Fami-industria /artesanal /Industria Menor
401	600	Comercio Grande	Aforo 3	Hospedaje Mediano	Industria Mediana
601	800	Comercio Grande	Aforo 3	Hospedaje Mediano	Industria Mediana
801	1000	Comercio Grande	Aforo 4	Hospedaje Mediano	Industria Mediana
1001	1200	Comercio Grande	Aforo 4	Hospedaje Grande	Gran industria
1201	1400	Comercio Grande	Aforo 4	Hospedaje Grande	Gran industria
1401	1600	Comercio Grande	Aforo 4	Hospedaje Grande	Gran industria
1601	1800	Comercio Grande	Aforo 4	Hospedaje Grande	Gran industria
1801	2000	Comercio Grande	Aforo 4	Hospedaje Grande	Gran industria
2001	2500	Comercio Grande	Aforo 4	Hospedaje Grande	Gran industria
2501		Comercio Superior	Aforo 4	Hospedaje Grande	Gran industria

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De los datos extraídos de la base de catastro se toma como referencia la mediana (P50), en tanto refleja el tamaño predominante de las actividades económicas y permite establecer un punto de comparación directo con los rangos definidos en el Acuerdo 48 de 2014. Este criterio evita la distorsión generada por valores extremos y facilita verificar si las destinaciones actuales en el territorio se ajustan al Régimen de interrelaciones de usos.

Como insumo complementario se incorpora el percentil 75 (P75), que permite identificar el límite superior de lo frecuente y, en consecuencia, determinar los casos en que las actividades exceden los parámetros normativos. Para la comparación también se considera lo dispuesto en el Decreto 471 de 2018, que establece parámetros específicos para aquellas actividades que no cuentan con relación de áreas en el Acuerdo, consolidando así un marco normativo integral para la validación.

Es importante precisar que, para la **actividad industrial**, se utilizó lo dispuesto en el Decreto 471 de 2018, dado que el POT no clasifica la industria por tamaño, sino por sus características operativas. Sin embargo, su localización sí está condicionada por los rangos de superficie construida establecidos en el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014 y en el artículo 183 del Decreto 471 de 2018, de modo que una misma denominación de uso puede localizarse en distintas áreas del territorio según el área construida que ocupe.

De igual manera, el análisis del **hospedaje** se ajusta a las especificidades de la norma, ya que sus áreas mínima y máxima dependen del tipo de establecimiento, tal como se desarrolla en capítulos anteriores.

Tabla 2-238. Comparación de metros cuadrados de la base jurídica (P50 y P75) con los metros cuadrados establecidos en el POT y sus normas complementarias. Áreas de baja mixtura y áreas y corredores de media mixtura.

Tamaño por categoría	Área general de uso del suelo							
	Áreas de Baja mixtura				Áreas y corredores media mixtura			
	Base Jurídica		NORMA POT		Base Jurídica		NORMA POT	
	P50	P75	MIN	MAX	50 %	75 %	MIN	MAX
Comercio	área construida en m²							
Comercio Pequeño	41	84,000	9	200	58	142	18	200
Comercio Mediano							18	400
Servicios varios	área construida en m²							
Aforo 1	42	89	9	100	60	149	18	100
Aforo 2							18	400
Oficinas	área construida en m²							
Aforo 1	162	351,5	9	100	297	486	18	100
Aforo 2							18	400
Hospedaje	área construida en m²							
Hospedaje pequeño (Hostal)	628	2383	0	0	893,5	1797	**	200

Hospedaje pequeño (Direfentes a Hostal)							**	400
Industria	área construida en m²							
Fami-industria, artesanal	167	309,5	9	100	206,5	406,25	18	100
							18	200
Industria menor							100	200

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En la tabla anterior se evidencia que, en las áreas de baja mixtura y en los corredores de media mixtura, los usos de comercio y servicios varios son los que presentan mayor coherencia con los rangos establecidos por la norma. Sin embargo, se observa que actividades como oficinas y, con mayor énfasis, el hospedaje, registran áreas construidas que exceden lo permitido; en este último caso, además, se localizan en zonas donde el Acuerdo 48 de 2014 no contempla su desarrollo.

De igual manera, el uso industrial refleja un desfase significativo frente a la regulación vigente, dado que las superficies actuales superan de manera sistemática los límites normativos definidos tanto en el Acuerdo 48 de 2014 como en el Decreto 471 de 2018.

Tabla 2-239. Comparación de metros cuadrados de la base jurídica (P50 Y P75) con los metros cuadrados establecidos en el POT y sus normas complementarias. Áreas y corredores de alta mixtura.

Tamaño por categoría	Área general de uso del suelo							
	Áreas y corredores de alta mixtura - Centralidades con predominancia económica				Áreas y corredores de transformación económica económica.			
	Base Jurídica		NORMA POT		Base Jurídica		NORMA POT	
	P50	P75	MIN	MAX	P50	P75	MIN	MAX
Comercio	área construida en m²							
Comercio Pequeño	135	321	18	200	151	371	18	200
Comercio Mediano			18	400			18	400
Comercio Grande			18	2500			18	2500
Grandes superfices							18	N/A
Servicios varios	área construida en m²							
Aforo 1	146	356	18	100	177	468,5	18	100
Aforo 2			18	400			18	400
Aforo 3			18	800			18	800
Aforo 4							18	N/A
Oficinas	área construida en m²							
Aforo 1	331	750	18	100	354,5	866	18	100
Aforo 2			18	400			18	400
Aforo 3			18	800			18	800
Aforo 4							18	N/A
Hospedaje	área construida en m²							

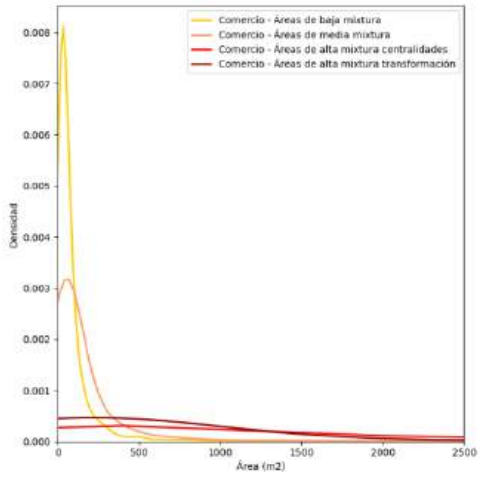
Hospedaje pequeño (Hostal)	734	1396	**	200	470	728	**	200
Hospedaje pequeño (Direfentes a Hostal)			**	400			**	400
Hospedaje mediano			**	1000			**	1000
Hospedaje grande			**	N/A			**	N/A
Industria	**área construida en m²**							
Fami-industria, artesanal	259,5	527,25	18	100	467	1001	18	100
			18	200			18	200
			18	400			18	400
Industria menor			100	200			100	200
			100	400			100	400
Industria mediana			401	1000			401	1000
Gran Industria			1001	N/A			1001	N/A

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En las áreas de alta mixtura, los diferentes usos analizados (comercio, servicios varios, oficinas, hospedaje e industria) se ajustan a los parámetros normativos establecidos, sin evidenciarse excedentes frente a los rangos permitidos. En las áreas de transformación económica, si bien la norma habilita actividades de mayor escala e impacto, los datos muestran que aún predominan tamaños moderados, lo que indica que estos sectores no se han consolidado conforme al nivel de transformación planificado y todavía presentan un desarrollo incipiente frente a su vocación normativa.

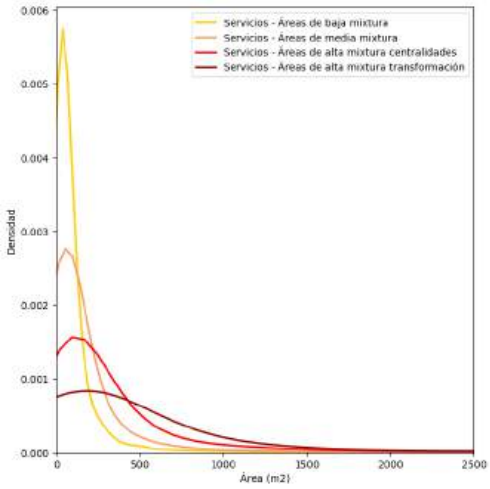


Figura 2-243. Gráfica de densidad Uso comercio.



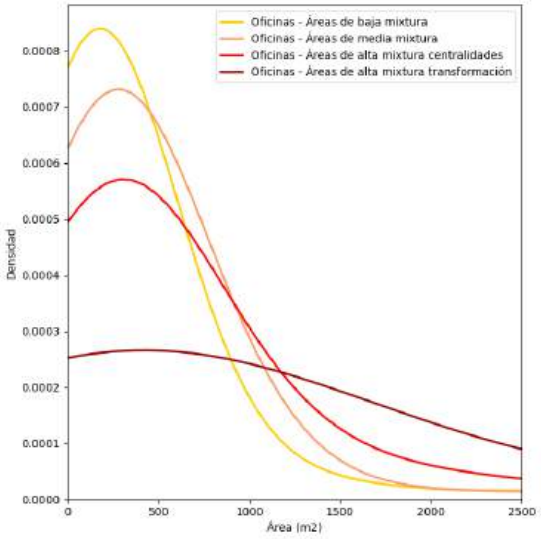
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-244. Gráfica de densidad Uso servicios varios.



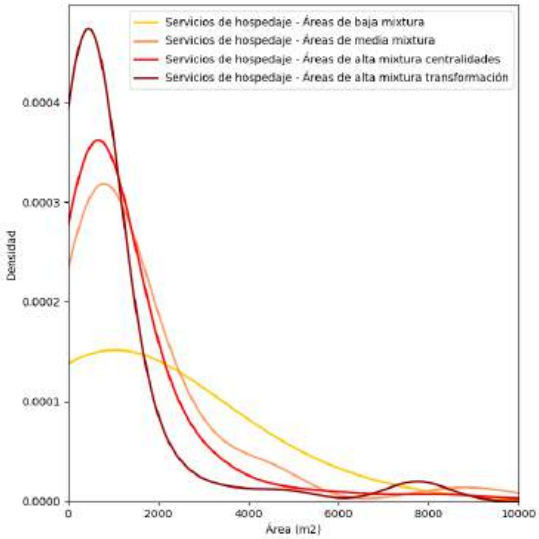
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-245. Gráfica de densidad Uso servicio de hospedaje.



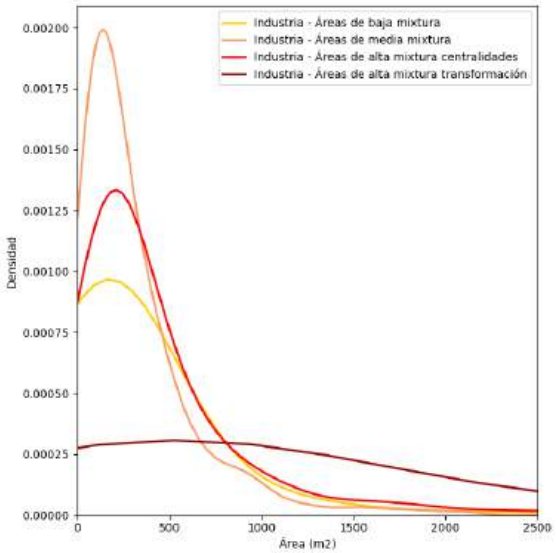
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-246. Gráfica de densidad Uso servicios de oficinas.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-247. Gráfica de densidad Uso industrial.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Para complementar el análisis de áreas construidas por actividad económica, se elaboraron gráficas de densidad, las cuales permiten observar la distribución de tamaños de los establecimientos en el territorio. Este tipo de representación estadística facilita identificar las concentraciones más frecuentes de superficie ocupada, así como la presencia de valores atípicos o expansiones hacia escalas mayores. De esta manera, las curvas de densidad constituyen un insumo clave para contrastar los patrones empíricos con los rangos establecidos en la normativa urbanística vigente, particularmente en lo dispuesto por el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto 471 de 2018.

El análisis de las distribuciones de área construida evidencia comportamientos diferenciados según el tipo de actividad y el ámbito territorial. En **comercio** y **servicios varios**, la mayor concentración se presenta en superficies pequeñas, especialmente en las áreas de baja y media mixtura, lo que refleja un predominio de establecimientos de escala reducida. En contraste, en las centralidades de alta mixtura y en las áreas de transformación aparecen superficies mayores, aunque aún con una baja participación relativa, lo que muestra un potencial de crecimiento hacia actividades de mayor escala.

En el caso de las **oficinas**, se identifican establecimientos cuya superficie construida supera los rangos normativos permitidos en áreas de baja y media mixtura. En las centralidades y

áreas de transformación, por el contrario, se observa una mayor correspondencia con la vocación de densidad y centralidad.

Los **servicios de hospedaje** presentan una alta dispersión en baja y media mixtura, con presencia tanto de establecimientos pequeños como de edificaciones de gran escala, varias de las cuales se localizan en ámbitos donde su desarrollo no está permitido por norma. En las centralidades y en las áreas de transformación, en cambio, el uso se consolida en superficies amplias y diversas, en coherencia con la vocación normativa de estos ámbitos.

Finalmente, la **industria** mantiene una mayor concentración en superficies menores dentro de las áreas de baja y media mixtura, mientras que en las áreas de transformación la distribución se amplía, aunque todavía con escasa presencia de instalaciones de gran escala. Esto confirma que la transformación productiva prevista aún no se consolida plenamente, a pesar de que en este uso no existan límites normativos de superficie.

En conclusión, los resultados muestran que los usos de **comercio** y **servicios varios** se ajustan en buena medida a lo permitido por la norma, mientras que en **oficinas** y, sobre todo, en **hospedaje**, se evidencian casos de **excedencia y localización en ámbitos no permitidos**. La **industria**, por su parte, refleja un rezago frente a lo proyectado en el planeamiento, al no consolidar todavía actividades de gran escala en las áreas destinadas a la transformación.

Pertinencia de incorporar la homologación de la estructura CIIU a la tabla del régimen de los usos generales del suelo urbano

Con el objetivo de contar con herramientas precisas y actualizadas que permitan hacer seguimiento efectivo a la dinámica de las actividades económicas en el territorio, es pertinente considerar que la revisión que corresponde al mediano plazo del Acuerdo 48 de 2014 debe articular la homologación de la reglamentación adoptada para los usos generales del suelo urbano con el listado de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) (DANE, 2020) vigente para Colombia.

La actual reglamentación de los usos generales del suelo urbano definida desde el Acuerdo 48 de 2014 presenta una debilidad significativa al prescindir de su enlace con el listado detallado de actividades económicas, que genera ambigüedad en la aplicación y dificulta el seguimiento del comportamiento real de la norma. La ausencia de esta conexión en el POT vigente conduce a interpretaciones inconsistentes y a la necesidad de recurrir al código CIIU de manera desarticulada, lo que obstaculiza la coherencia entre la norma urbanística y la realidad económica y territorial.

Esta desconexión entre el POT y el listado CIIU genera dificultad para correlacionar la información proveniente de diversas instituciones que intervienen en la dinámica

económico-territorial. En línea con lo anterior, instituciones como la Secretaría de Hacienda, la Cámara de Comercio y EPM manejan datos que, al no estar enlazados a una clasificación unificada dentro del POT, dificultan el análisis integral del territorio. La homologación en mención permitiría una mejor articulación de estos datos, y facilitaría el seguimiento de la implementación de la norma y la evaluación de su impacto en el territorio. Esta correlación es esencial para una administración eficiente del territorio, y aporta así al logro del modelo de ocupación del POT, así como a la identificación eficiente de patrones de actividad económica, evaluación del recaudo tributario y comprensión del consumo de servicios públicos en relación con las actividades económicas desarrolladas.

La propuesta de incorporar la homologación se alinea con el principio rector de "competitividad territorial y económica" establecido en el artículo 5 del POT. Este principio busca fortalecer la capacidad del territorio para crear y adaptar un sistema productivo dinámico, que se inserte en las dinámicas globales. Para lograrlo, es fundamental contar con una herramienta que permita conocer una información más precisa sobre las actividades económicas que se interrelacionan en el suelo urbano, lo que se traduce en una mayor coherencia entre la norma y la realidad económica del territorio, impulsa así la competitividad.

No obstante, la implementación de esta homologación plantea desafíos que deben ser abordados. **La periodicidad de las actualizaciones de la codificación CIIU difiere de los tiempos de modificación del POT**, lo que exige establecer **mecanismos para gestionar las actividades económicas que no estén contempladas en las tablas de interrelaciones**, así como las **actividades emergentes y los nuevos códigos que puedan surgir** en futuras revisiones.

Teniendo en cuenta que actualmente el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014 considera prohibidas las actividades no expresamente relacionadas, se debe crear un mecanismo que permita la adaptación del POT a las actualizaciones del Código CIIU, el cual podría corresponder a un manual de homologación de actividades.

Del ejercicio realizado se concluye que, para orientar de manera más clara y coherente la localización de las actividades económicas en el territorio, es necesario realizar varios ajustes normativos y metodológicos.

En primer lugar, se reconoce la utilidad de los **códigos CIIU** como herramienta de caracterización de las actividades económicas y como insumo para que la ciudadanía pueda identificar fácilmente la clasificación de la actividad de su interés. No obstante, dichos códigos no deben incorporarse de manera directa en el articulado del Acuerdo, ya que responden a criterios estadísticos y no a determinantes urbanísticas o territoriales.

De forma complementaria, se identifica la necesidad de establecer una **variable única y homogénea para todas las actividades** que sirva como criterio de localización. En este caso, el área construida constituye el indicador más objetivo y comparable, y se descartan otras condiciones como número de camas, aforo de personas, frecuencia de ventas o volumen de producción, que generan dispersión y dificultan la aplicación normativa.

El análisis también evidencia la pertinencia de revisar los rangos aplicados a los **servicios de hospedaje y oficinas**, pues presentan un comportamiento diferenciado frente a las demás actividades de servicios y tienden a sobrepasar los límites actualmente establecidos.

De igual forma, se confirma la importancia de incorporar en la reglamentación los **impactos ambientales y los conflictos territoriales persistentes**, de manera que la localización de actividades y la mezcla de usos respondan a criterios de sostenibilidad y equilibrio urbano.

El análisis realizado evidencia la necesidad de **modificar la tabla del Régimen de Interrelaciones de Usos**, con el fin de simplificar y actualizar la reglamentación aplicable a las actividades económicas. Para ello se plantean las siguientes acciones:

1. **Agrupar las actividades económicas según su nivel de impacto y su categoría funcional**, de manera que se establezcan criterios claros y homogéneos para su localización en el territorio.
2. **Construir una única tabla consolidada**, en la que se relacione cada agrupación de actividades con las áreas de actividad propuestas, e incorporar como variable diferenciadora el **tamaño de la actividad (área construida)**. Esto permitirá unificar la normatividad hoy dispersa y facilitar su aplicación y control.
3. **Definir criterios de manejo específicos** para aquellas actividades que, aún estando permitidas en una determinada área de vocación, requieren un tratamiento diferencial debido a su escala, intensidad o a los impactos que generan sobre el entorno.

En conjunto, este ajuste busca garantizar una reglamentación más clara, integral y operativa, que promueva una **mezcla responsable de usos**, mejore la gestión territorial y asegure que las actividades económicas se localicen en concordancia con las condiciones urbanísticas y ambientales del distrito.

2.2.4.4.5 Protocolo Ambiental y Urbanístico para el control de actividades económicas –PAU– (9.7.5)

Tabla 2-240. Revisión respecto a los Protocolos Ambientales y Urbanísticos –PAU–.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.7.5. Protocolo ambiental y urbanístico para el control de actividades económicas –PAU–
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	257–267
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	La reglamentación de los Protocolos ambientes y urbanísticos (PAU) presentan limitaciones en su aplicación, dado que no se articula de manera coherente con las normas nacionales que regulan las actividades económicas, lo que genera dificultades en su interpretación y operatividad de los entes de control.
Ajuste propuesto	Actualizar determinantes ambientales e impactos de las actividades económicas identificadas en el marco de la revisión e incorporar en el régimen de interrelaciones. Corregir la concepción de los PAU, basados en las normas vigentes nacionales y distritales, que regulan las condiciones ambientales y urbanísticas para TODAS las actividades, las cuales están sujetas a procesos de control de su funcionamiento, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 1212 de 2021.
Anexo	Documento de Trabajo, análisis del DAP
Determinantes y asuntos ambientales	Normas que regulan las condiciones ambientales definidas en el Acuerdo 48 de 2014.
Asuntos jurídicos	Decreto Distrital 1212 de 2021 Decreto 1077 de 2015 adicionado y modificado por el Decreto 1232 de 2020. Decreto 1232 de 2020 y normas que regulan cada una de las condiciones ambientales y urbanísticas definidas en el Acuerdo 48 de 2014. Decreto Distrital 1720140894 de 2025 adiciona el Decreto Distrital 774 de 2024 Ley 2450 de 2025 Ley 1801 de 2016 Resolución 1541 de 2013 Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible Resolución 2087 de 2014 Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible Plan de Reducción de Impacto por Olores (PRIO) del AMVA Decreto 890 de 2014, modificado por el Decreto 1651 de 2014, y complementado por el Decreto 1070 de 2021

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El PAU se configuró en el Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, como un instrumento para viabilizar la localización de algunas actividades económicas que potencialmente generan impactos negativos al uso residencial.

La finalidad del PAU era garantizar un alto nivel de protección para la población y el medio ambiente, promoviendo una mejor calidad de vida, partiendo de que las posibilidades de ocupación del territorio están condicionadas por sus restricciones ambientales y la resiliencia del entorno natural, lo que implica prevenir, minimizar y controlar los impactos ambientales y urbanísticos. Este instrumento busca enfrentar retos tales como la calidad del aire, control del ruido, y gestión integral del agua y los residuos.

Asimismo, se identifican zonas acústicamente saturadas y actividades singulares que requieren tratamiento especial por su escala o impacto, y se reconocen los planes y proyectos formulados por diferentes entidades y dependencias del Distrito que aportan al desarrollo responsable de las actividades económicas.

En función de mitigar dichos impactos y permitir la mezcla, se buscaba mejorar técnicamente las condiciones de uso en relación con temas ambientales y urbanísticos que se presentan en el desarrollo de las actividades económicas, articuladas con las características morfológicas y estado ambiental actual del área donde se desea instalar, se propendía por una regulación más flexible basada en el control de impactos y no solo en restricciones de localización, se establecen condiciones para su adecuada localización y funcionamiento, y se determinan unas condiciones ambientales y urbanísticas específicas de estricto cumplimiento por parte de las actividades económicas y el uso residencial.

Se buscaba además, impulsar un sistema integrado de control ambiental y urbanístico que armonizara el crecimiento económico y social con la preservación del entorno, y contribuyera a consolidar un modelo de ocupación territorial según los principios de sostenibilidad, competitividad, equidad social y equilibrio funcional, proporcionando criterios claros para la localización de actividades económicas según sus externalidades negativas, y promoviera la animación de la escena urbana mediante herramientas que favorecieran una mezcla efectiva y armónica de usos, fortalecieran la diversidad funcional del territorio y respondieran a las necesidades de la población local.

Para que el principio de la responsable mezcla de usos sea posible, el POT establece un conjunto de exigencias locativas y de funcionamiento definido como el PAU, establecido por el artículo 257 del POT como un instrumento de control para viabilizar las actividades económicas que generan impactos negativos al uso residencial; mediante el cual se establecen siete condiciones ambientales y cinco condiciones urbanísticas de estricto cumplimiento para las actividades que se mezclarían con el uso residencial, y que estarían permitidas según el régimen de interrelaciones, con el fin de mitigar los potenciales impactos negativos al uso residencial que puede generar el funcionamiento de las otras actividades.

Tabla 2-241. Condiciones Ambientales y Urbanísticas definidas por el Acuerdo 48 de 2014.

Condiciones ambientales	Condiciones urbanísticas
CA1. Mitigación de impacto por ruido.	
CA2. Evaluación del impacto por vertimientos.	CU1. Espacio físico y/o aforo.
CA3. Plan de manejo de Líquidos y sustancias.	CU2. Áreas de parqueo.
CA4. Mitigación de impacto por contaminación atmosférica.	CU3. Horario de funcionamiento.
CA5. Permiso de emisión.	CU4. Horario de cargue y descargue.
CA6. Mitigación de impacto por vibración.	CU5. Prohibición de parqueo en espacio público
CA7. Cumplimiento de normas sanitarias.	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2023.

Se presentan inconsistencias en algunas de las condiciones exigidas, que no coinciden con la práctica propia de la actividad a la que se le hace la exigencia de mitigación de impacto, como es el caso de la mitigación de impacto por contaminación atmosférica exigida a los gimnasios, pero no a los establecimientos con venta y consumo de licor. Además de esto, durante la vigencia del mediano plazo, el Distrito de Medellín dio cumplimiento al compromiso adquirido en el numeral 3 del artículo 268 del POT, mediante la aprobación del Decreto Distrital 1212 de 2021, con el cual se reglamentó *"el procedimiento para la implementación de los mecanismos y actividades de control correspondientes a los Protocolos Ambientales y Urbanísticos PAU definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, se establece su órgano de control y se dictan otras disposiciones".*

Pese a que el protocolo establecido por el POT está sustentado en el cumplimiento de la legislación vigente en el momento de adopción del Acuerdo, durante el proceso de formulación y aprobación del Decreto Distrital 1212 de 2021, la Administración buscó detallar las inconsistencias presentes en los PAU que exceden las condiciones dadas por la legislación especial vigente, en vía de dar cumplimiento al parágrafo 2 del artículo 87 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

Con el Decreto aprobado, la Administración delegó a la Subsecretaría de Control Urbanístico la responsabilidad de ejercer el seguimiento y control *"de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, que se encuentren realizando actividades en contravención a las normas de uso del suelo, para lo cual aplicará el PAU"*, a diferencia del POT, que también le exige PAU a dos actividades del uso dotacional según el artículo 260 del Acuerdo 48 de 2014, además de los equipamientos educativos que funcionen en áreas de baja mixtura, o las instalaciones deportivas, lúdicas, culturales, con un aforo superior a 2.000 personas, según el articulado.

Se debe revisar si la exigencia se realiza a todas las actividades económicas, únicamente para las actividades nuevas en el territorio, a las actividades establecidas o solamente a las actividades de alto impacto que estén en contravención con las normas de uso del suelo.

Como se menciona en el artículo 10 del Acuerdo 48 de 2014, con la puesta en marcha de los PAU, el POT busca regular y controlar la responsable mezcla de usos, mitigando los impactos sociales, ambientales y urbanísticos entre los diferentes usos del suelo; en línea con lo anterior, las condiciones exigidas con el PAU deberían ser aplicables para todas las actividades y categorías de usos, incluyendo el uso residencial, especialmente para mitigar los posibles impactos por ruido, por vertimientos y áreas de parqueo.

Para la revisión de los numerales incorporados en el DTS, Tomo IVb del Acuerdo 48 de 2014, estos se han agrupado en tres categorías temáticas, según su relación: (i) impactos ambientales y urbanísticos, (ii) normas ambientales y urbanísticas, y (iii) temas cuya competencia en el POT requiere ser evaluada. A continuación, se abordarán de manera agrupada conforme a esta clasificación.

Impactos ambientales y urbanísticos

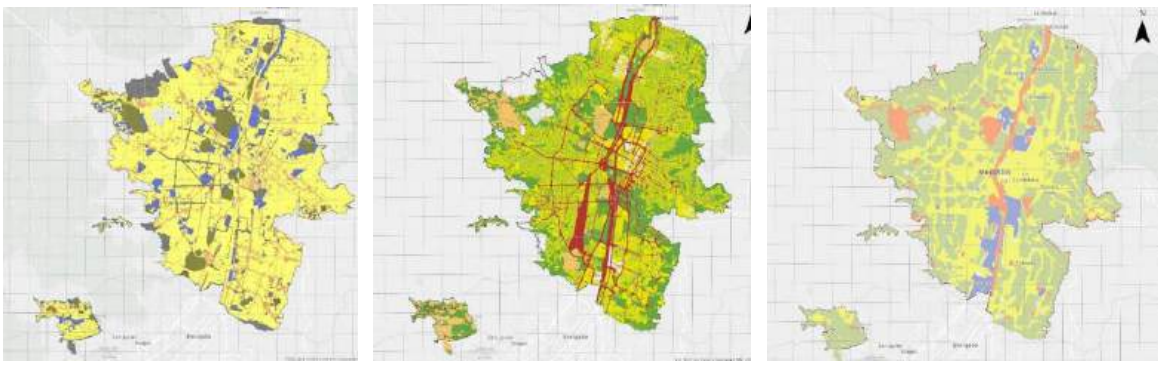
Los numerales 9.7.5.1 y 9.7.5.2 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, expresan la necesidad de una gestión coordinada para enfrentar problemáticas asociadas con la calidad del aire, el control del ruido, la gestión del agua y de los residuos sólidos, y así cumplir con la finalidad de los PAU, que consiste en mitigar los impactos negativos generados por las actividades económicas. Retomando el análisis de los conflictos de usos del suelo y sus impactos identificados en las Comisiones Accidentales, detallado en numeral 2.2.4.4.4 del presente documento, se identifica que aún persisten problemáticas concretas en áreas críticas del distrito, como es el caso del ruido excesivo y la acumulación de residuos sólidos generados por actividades de entretenimiento, turismo, ventas informales y actividades económicas no reguladas, que afectan directamente las áreas residenciales y el espacio público.

Adicionalmente se tomó como insumo, el documento *Determinantes Ambientales,* elaborado por el DAP, capítulo *Determinantes del medio transformado y la gestión ambiental*, en el cual:

> *(…) se recogen los determinantes ambientales asociados al ordenamiento territorial, derivados de lineamientos, disposiciones, directrices, regulaciones, políticas y normas para mitigar, prevenir y manejar los efectos negativos derivados del desarrollo de actividades humanas. Agrupa los relacionados con la calidad del aire, ruido, olores ofensivos, la gestión de los residuos sólidos.*

Se muestra el *Mapa de Ruido Ambiental e Indicadores de Ruido* y Zonificación Acústica. Se evidencia la información del conflicto total de ruido tanto en el día como en la noche.

Figura 2-248. Mapas Zonificación Acústica– Condición acústica – Sensibilidad al ruido.

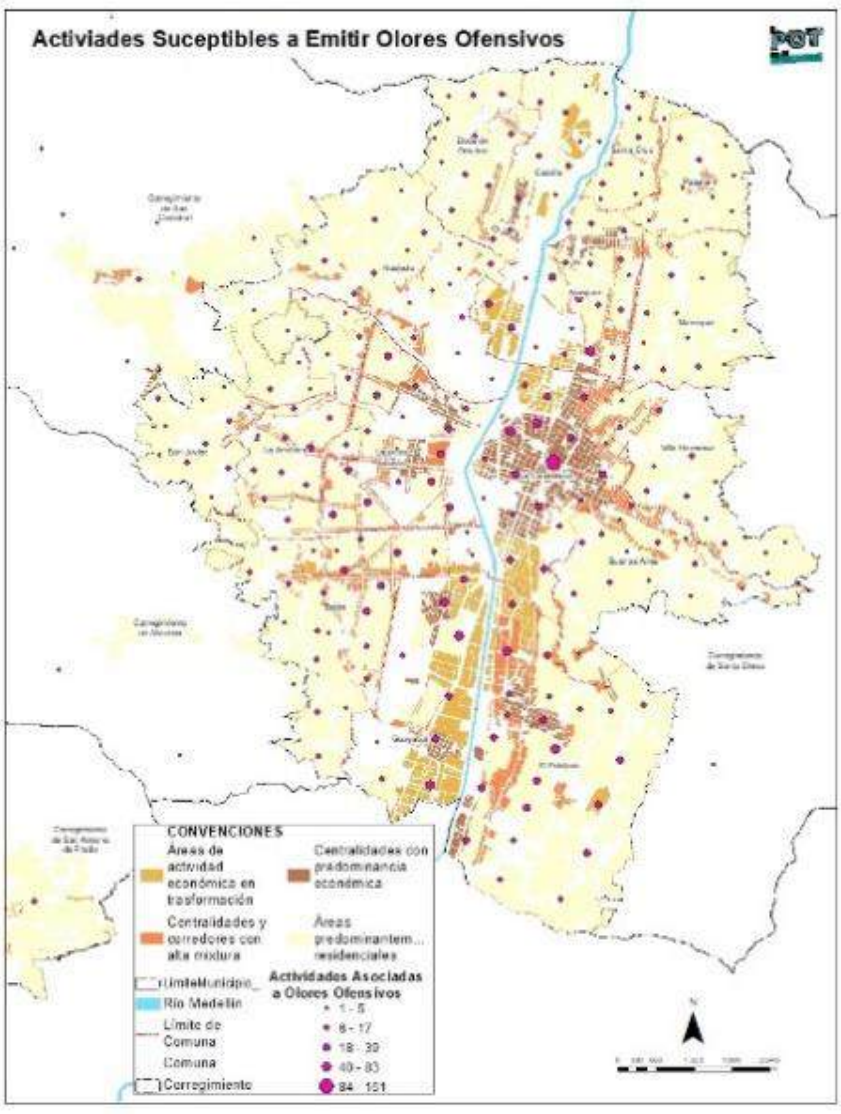


Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

El análisis realizado evidencia los mapas de *sensibilidad al ruido* de las diferentes zonas de la ciudad en relación con el mapa de *condición acústica*, en función del ruido generado por las actividades desempeñadas. "*Esta situación puede ocasionar un aumento en las emisiones de ruido y ruido ambiental que superen los límites permisibles, generando un impacto negativo en las condiciones de salud y bienestar de la población". (*Documento del Equipo Ambiental)

En relación con la calidad del aire, regulada por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante la Resolución 1541 de 2013, y conforme al análisis de las actividades industriales presentado en el numeral 2.2.4.4.4, del presente documento, se identifican aquellas actividades económicas susceptibles de generar olores ofensivos. Estas fueron tomadas como referencia para establecer su localización en el mapa siguiente, lo que permite evidenciar las fuentes de emisión –fijas y móviles– de gases y partículas contaminantes en el aire, registradas en distintas zonas sensibles a la contaminación atmosférica.

Figura 2-249. Actividades susceptibles a Olores ofensivos.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Por otro lado, en los capítulos: *3.7. Zonas con dinámicas de media y alta mixtura que se estén desarrollando en áreas predominantemente residenciales, y 3.10. Conflictos de uso*, de la Dimensión económica, del documento *Estudio económico social y cultural para*

promover el desarrollo territorial sostenible del distrito especial de ciencia tecnología e innovación de Medellín (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se destacan ciertas conclusiones asociadas a los impactos ambientales relacionados con ruido, residuos sólidos y contaminantes ambientales:

> *(…) Se destacan los sectores del distrito que más han reportado conflictos de convivencia ocasionados por ruido excesivo.*
>
> *(…) La saturación de comercios en sectores originalmente residenciales genera fricciones por ruido*
>
> *(…) Falta de control sobre usos comerciales*
>
> *(…) Refleja una falta de control sobre cambios de uso y ausencia de instrumentos para regular impactos (ruido, tráfico).*
>
> *(…) Necesidad de revisión regulatoria o de control institucional.*
>
> *(…) Control ambiental para mitigar impactos negativos*
>
> *(…) Necesidad de mayor control policial*

Para abordar el numeral 9.7.5.3 del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, se tiene en cuenta que las diferentes dependencias del Distrito Especial de Medellín, desde el alcance y las competencias definidas por el Decreto 883 de 2015 "*Por el cual se adecúa la Estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones"*, plantean una serie de estrategias que contribuyen a reducir los impactos ambientales negativos causados por las actividades económicas.

Para ello, cada dependencia encargada del control de las actividades económicas en el territorio, plantea diferentes planes, programas y proyectos desde sus competencias, entre los que se destaca el *Programa Rumba Segura– Medellín Convive La Noche*, programa adscrito a la Secretaría de Seguridad y Convivencia, adoptado por el Decreto 890 de 2014, modificado por el Decreto 1651 de 2014, y complementado por el Decreto 1070 de 2021 mediante el cual se fijan horarios de funcionamiento para los establecimientos de comercio, con el fin de promover la convivencia y autorregulación de la vida nocturna, respondiendo a la funciones otorgadas a la Subsecretaría de gobierno local y convivencia por el Decreto 883 de 2015.

No obstante, actualmente se hace evidente la necesidad de articular todos los planes, programas y proyectos planteados por las dependencias que tienen injerencia en la

regulación de los usos del suelo y de las actividades económicas, con el fin lograr la mitigación efectiva de los impactos negativos en el territorio.

A raíz de lo anterior, el Decreto Distrital 1212 de 2021, le da vida a la **Comisión Asesora,** entendida como el "cuerpo consultivo para el desarrollo de proyectos, programas y estrategias, dirigidas al desarrollo, implementación y aplicación de los objetivos, directrices y estrategias establecidas en el Acuerdo 048 de 2014", en relación con la aplicación de los PAU. Esta Comisión está encargada de recomendar la toma de decisiones frente a los asuntos que puedan interferir con las funciones asignadas a otras dependencias municipales u otras autoridades o entidades competentes para ejercer el control. Asimismo, este decreto le da vida al **Órgano de Control**, entendido como aquella dependencia distrital que tiene asignada la función de control urbanístico conforme a la estructura administrativa y sus funciones, que para el caso de Medellín está a cargo de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Entre las actividades administrativas y de vigilancia y control, en el numeral 8.2.1 del decreto en mención, se establece "*realizar la coordinación entre las dependencias, con apoyo de las autoridades que por naturaleza tienen la facultad del control y sanción* respecto de las condiciones ambientales y urbanísticas".

Sin embargo, lo anterior, el Decreto se queda corto con relación a la necesidad de darle gestión integral a las actividades económicas en búsqueda de implementar el POT y fomentar la responsable mezcla de usos. Normas ambientales y urbanísticas

Los numerales 9.7.5.7 y 9.7.5.10 del Tomo IVb del POT definen los contenidos que precisan las condiciones ambientales y urbanísticas aplicables a cada actividad, de acuerdo con los impactos derivados de su operación. Para efectos de su revisión, se elabora una compilación de la normativa vigente asociada a las siete condiciones ambientales y las cinco condiciones urbanísticas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, indicando la entidad competente para su regulación.

Tabla 2-242. Compilación de la normativa vigente relacionada con las condiciones ambientales y urbanísticas.

CONDICIONES PAU	Norma	Título / Tema	Entidad que regula o expide la norma
CA1–CA2–CA3– CA4–CA5–C6–CA7	Decreto Nacional 1076 de 2015	Compila: Decreto 3930 de 2010 "Por el cual se reglamenta parcialmente el Título I de la Ley 9ª de 1979, así como el Capítulo II del Título VI –Parte III– Libro II del Decreto–ley 2811 de 1974 en cuanto a usos del agua y residuos líquidos y se dictan otras disposiciones." Decreto 948 de 1995 "Por el cual se reglamentan, parcialmente, la Ley 23 de 1973, los artículos 33, 73, 74, 75 y 76 del Decreto – Ley 2811 de 1974; los	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

		artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49 de la Ley 9 de 1979; y la Ley 99 de 1993, en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire."	
CA1	Resolución 8321 de 1983	Por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos.	Ministerio de Salud
CA1	Ley 2476 de 2025.	Por medio del cual se fortalece la adaptación al cambio climático y la gestión del riesgo en Colombia a través de ciudades y centros urbanos verdes, biodiversos y resilientes (Ley de Ciudades Verdes).	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
CA1	Resolución 627 de 2006	Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
CA2	Resolución 0631 de 2015	Por la cual se establecen los parámetros y los valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales a cuerpos de aguas superficiales y a los sistemas de alcantarillado público y se dictan otras disposiciones. Modificaciones: Resolución 2659 de 2015	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
CA2 – CA7	Ley 142 de 1994	Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones	Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico; Comisión de Regulación de Energía y Gas; Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios
CA2 – CA7	Ley 689 de 2001	Por la cual se modifica parcialmente la Ley 142 de 1994	Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico; Comisión de Regulación de Energía y Gas; Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios
CA7	Decreto 596 de 2016	Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 en lo relativo con el esquema de la actividad de aprovechamiento del servicio público de aseo y el	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

		régimen transitorio para la formalización de los recicladores de oficio, y se dictan otras disposiciones	
CA7	Decreto 1345 de 2021	Por el cual se adiciona un artículo y se modifica el artículo 2.3.2.5.3.1. de la Sección 3, del Capítulo 5, del Título 2, de la Parte 3, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relativo con el esquema de la actividad de aprovechamiento del servicio público de aseo y el régimen transitorio para la formalización de los recicladores de oficio, y se dictan otras disposiciones	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
CA7	Decreto 1381 de 2024	Por el cual se modifica el Capítulo 5, del Título 2, de la Parte 3, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y se dictan otras disposiciones	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
CA2–CA7	Decreto Nacional 1077 de 2015	Compila: Decreto 2981 de 2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo."	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
CA3	Decreto 1843 de 1991	Por el cual se reglamentan parcialmente los Títulos III, V, VI, VII y XI de la Ley 09 de 1979, sobre uso y manejo de plaguicidas. Modificaciones: Decreto 3830 de 2008Decreto 4368 de 2006 Decreto 3213 de 2003 Decreto 1840 de 1994	Ministerio de Salud y Protección Social
CA3	Decreto 1071 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural". Compila la normatividad del sector, incluyendo disposiciones sobre insumos agropecuarios, plaguicidas, fertilizantes y su control.	Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR) – Instituto Colombiano Agropecuario (ICA)
CA3	Resolución 1580 de 2022	Por la cual se establecen los requisitos y el procedimiento para el registro de los fabricantes, formuladores, envasadores, distribuidores, importadores y/o exportadores de los plaguicidas químicos de uso agrícola, así como los requisitos para el registro de plaguicidas químicos de uso agrícola y otras disposiciones	Instituto Colombiano Agropecuario (ICA)
CA3	Resolución 1675 de 2013	Por la cual se regulan los Planes de Gestión de Devolución de Productos Posconsumo de Plaguicidas".	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
CA3	Ley 1252 de 2008	Por la cual se dictan normas prohibitivas en materia ambiental, referentes a los residuos y desechos peligrosos y se dictan otras disposiciones	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
CA4	Resolución 760 de 2010	"Por la cual se adopta el Protocolo para el Monitoreo y Seguimiento de la Contaminación Atmosférica Generada por Fuentes Fijas". Modificación: Resolución 2153 de 2010	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

CA4	Resolución 0909 de 2008	Por la cual se establecen las normas y estándares de emisión admisibles de contaminantes a la atmósfera por fuentes fijas y se dictan otras disposiciones. Modificaciones: Resolución 2267 de 2018 Resolución 1377 de 2015 Resolución 802 de 2014 Resolución 1309 de 2010	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
CA4	Resolución 2254 de 2017	Por la cual se adopta la norma de calidad del aire ambiente y se dictan otras disposiciones.	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
CA7	Ley 1466 de 2011	Por el cual se adicionan, el inciso 2o del artículo 1o (objeto) y el inciso 2o del artículo 8o, de la Ley 1259 del 19 de diciembre de 2008, “por medio de la cual se instauró en el territorio nacional la aplicación del Comparendo Ambiental a los infractores de las normas de aseo, limpieza y recolección de escombros, y se dictan otras disposiciones.	Congreso de la República
CA7	Decreto 3695 de 2009	Por medio del cual se reglamenta la Ley 1259 de 2008 y se dictan otras disposiciones.	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
CA7	Decreto 0874 de 2010	Por la cual se reglamenta la instauración del comparendo ambiental en el municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones	Alcaldía de Medellín – Secretaría de Medio Ambiente– Secretaría de Gobierno– Secretaría de Movilidad – Secretaría de Hacienda
CA7	Decreto 2078 de 2012	Por el cual se establece la estructura del Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos (Invima), y se determinan las funciones de sus dependencias.	Ministerio de Salud y Protección Social
CA7-CA3	Ley 9 de 1979	Por la cual se dictan Medidas Sanitarias. Modificaciones: Ley 2106 de 2019	Congreso de la República
CA7-CA3	Ley 73 de 1988	Por la cual se dictan normas sobre control de plaguicidas y sustancias afines y se dictan otras disposiciones Modificaciones: Ley 919 de 2004 Ley 1805 de 2016	Ministerio de Salud y Protección Social y el ICA (Instituto Colombiano Agropecuario).
CA7	Ley 1259 de 2008	Por medio de la cual se instaura en el territorio nacional la aplicación del comparendo ambiental a los infractores de las normas de aseo, limpieza y	Congreso de la República

		recolección de escombros; y se dictan otras disposiciones. Modificaciones: Ley 1801 de 2016 Ley 1466 de 2011	
CA7	Resolución 2674 de 2013	Por la cual se reglamenta el artículo 126 del Decreto–ley 019 de 2012 y se dictan otras disposiciones. Modificación: Resolución 3168 de 2015,	Ministerio de Salud y Protección Social
CA7	Decreto 1500 de 2007	Por el cual se establece el reglamento técnico a través del cual se crea el Sistema Oficial de Inspección, Vigilancia y Control de la Carne, Productos Cárnicos Comestibles y Derivados Cárnicos, destinados para el Consumo Humano y los requisitos sanitarios y de inocuidad que se deben cumplir en su producción primaria, beneficio, desposte, desprese, procesamiento, almacenamiento, transporte, comercialización, expendio, importación o exportación. Modificaciones: Decreto 2270 de 2012 Decreto 917 de 2012 Decreto 4974 de 2009 Decreto 4131 de 2009 Decreto 2380 de 2009 Decreto 2965 de 2008 Decreto 559 de 2008 Decreto 2016 de 2023	Ministerio de la Protección Social
CA7	Ley 1335 de 2009	Por medio de la cual se establecen disposiciones en materia de prevención del consumo de tabaco y sus efectos nocivos en la salud, y se dictan otras disposiciones Modificaciones: Ley 2354 de 2024 Ley 1801 de 2016	Ministerio de la Protección Social
CA7	Decreto 774 de 2024	Por medio del cual se expide el Decreto Único de Medio Ambiente del Distrito de Medellín. Modificación: Decreto 15 de 2025 Decreto Distrital de 2025	Alcaldía de Medellín – Secretaría de Medio Ambiente– Secretaría de Gobierno
CA7	Resolución 472 de 2017	Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones. Modificación: Resolución 1257 de 2021	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
CU1–CU2–CU3–CU4–CU5	Ley 388 de 1997	Ley de Ordenamiento Territorial	Congreso de la República

CA1 – CA7 – CU1–CU2– CU3–CU4–CU5	Ley 1801 de 2016	Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Modificación: Ley 2000 de 2019	Congreso de la República
CU1–CU2	Acuerdo 48 de 2014	Plan de Ordenamiento Territorial	Alcaldía de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación
CU1	Decreto Municipal 568 de 2011	Regula planos topográficos y diseños viales en licencias	Alcaldía de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación
CU1	Decreto 1077 de 2015	Compila entre otras Resoluciones: Decreto 1469 de 2010 "Reglamenta licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y función pública de los curadores urbanos" Decreto 4065 de 2008 "Procedimientos para urbanización e incorporación de predios al desarrollo urbano"	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
CU1	Decreto 471 de 2018	Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones. Modificaciones: Decreto 411 de 2024 Decreto 376 de 2023 Decreto 343 de 2023 Decreto 20 de 2021 Decreto 2229 de 2019	Alcaldía de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación
CU2	Resolución Municipal 832 de 2009	Por la cual se establecen nuevas zonas de estacionamiento regulado para vehículos de carga.	Alcaldía de Medellín – Secretaría de Movilidad
CU2	Decreto 240 de 2017	Por medio del cual se reglamenta el Sistema de Estacionamiento Regulado en las vías públicas y se dictan otras disposiciones. Modificación: Decreto 158 de 2018	Alcaldía de Medellín – Secretaría de Movilidad
CU2	Resolución 2678 de 2016	Por medio de la cual se especifican y actualizan las condiciones de operación de las Zonas de Estacionamiento Regulado enunciadas en el artículo 12 del Decreto 1111 de 2009.	Alcaldía de Medellín – Secretaría de Movilidad
CU3	Ley 1554 de 2012	Por la cual se dictan normas sobre la operación y funcionamiento de establecimientos que prestan el servicio de videojuegos y se dictan otras disposiciones.	Congreso de la República

CU3	Decreto 1070 de 2021	Por medio del cual se fijan los horarios de funcionamiento para los establecimientos de comercio, se estructura el futuro del programa Convive la Noche para la promoción de la convivencia y autorregulación de la vida nocturna, y se dictan otras disposiciones. Modificaciones: Decreto 1016 de 2024 Decreto 143 de 2022	Alcaldía de Medellín – Seguridad y Convivencia
CU4	Decreto Municipal 1790 de 2012	Por medio de la cual se deroga el Decreto No 1503 de octubre 02 de 2009 y otras disposiciones, se establécela actividad del cargue y descargue la Zona Amarilla de la Ciudad. Modificaciones: Decreto Municipal 464 de 2018 Resolución 2014 de 2015 parcialmente por el artículo 1 del Decreto Municipal 2397 de 2013	Alcaldía de Medellín – Secretaría de Movilidad
CU4	Decreto Municipal 514 de 2015	Por medio de la cual se regula la actividad de cargue y descargue. Modificaciones: Resolución 2014 de 2015	Alcaldía de Medellín – Secretaría de Movilidad
CU4	Decreto Municipal 294 de 1996	Por medio del cual se determinan las vías arterias, principales y otras vías de la ciudad en las cuales se prohíbe el estacionamiento y se reglamenta el cargue y/o descargue. Modificación: Decreto 1384 de 2005, Decreto 1833 de 2001, Decreto 1134 de 1999	Alcaldía de Medellín – Secretaría de Movilidad
CU5	compilados en la Resolución 20223040045295 de 2022	Compila entre otras Resoluciones: Resolución 3027 de 2010 "Por la cual se actualiza la codificación de las infracciones de tránsito, de conformidad con lo establecido en la Ley 1383 de 2010, se adopta el Manual de Infracciones y se dictan otras disposiciones." Compila entre otras Resoluciones:	Ministro De Transporte
CU5	Ley 769 de 2002	Código Nacional de Tránsito.	Congreso de la República

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir de la tabla anterior, se hace evidente que de todas la condiciones ambientales y urbanísticas establecidas por el Acuerdo 48 de 2014, la única condición que hace parte de las competencias del Departamento Administrativo de Planeación es la condición urbanística 1 -CU1- y 2 -CU2-, denominadas respectivamente **Espacio físico y/o aforo** y

áreas de parqueo, dado que se relaciona con las normas físico-espaciales que hacen parte del sistema del ordenamiento territorial y sus normas complementarias.

Evaluar la competencia del POT

Para esta revisión se debe considerar lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, adicionado y modificado por el Decreto 1232 de 2020, el cual establece que, en la etapa de formulación del componente urbano, el POT debe definir la localización de las áreas de actividad junto con el correspondiente régimen de usos para la totalidad del suelo urbano. Estas áreas de actividad se entienden como las áreas generales de usos del suelo previstas en el POT actual.

Asimismo, la Subdirección de Planificación Territorial y Estratégica de Ciudad, con relación a las normas que regulan las actividades económicas, en el numeral 10 del artículo 343 del Decreto 883 de 2015, tiene a cargo "*Definir y coordinar las normas urbanísticas generales y complementarias que regulan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo urbano y rural, que garanticen el cumplimiento de los objetivos y propósitos del Plan de Ordenamiento Territorial y su modelo de ocupación espacial".*

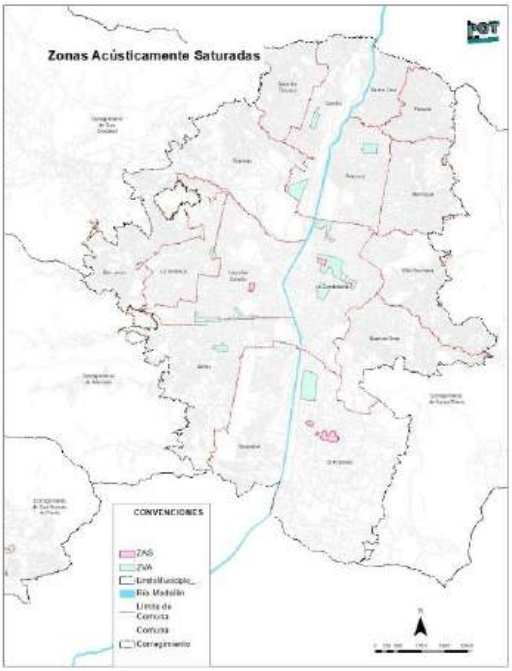
En este contexto, el análisis de las determinantes ambientales en el marco de la revisión del POT se orienta a caracterizar los sectores con mayor impacto negativo derivado de las actividades económicas por emisiones de olores ofensivos, ruido y deterioro de la calidad del aire, particularmente en las zonas residenciales. Este insumo resulta fundamental para clasificar las actividades económicas según su nivel de impacto, definir su localización en el territorio y formular medidas normativas que, desde las competencias asignadas al POT, contribuyan a mitigar dichos impactos.

En este sentido, los numerales 9.7.5.5 y 9.7.5.8 del Tomo IVb del POT, que tratan los estándares ambientales zonales asociados a una línea base definida para una zona específica, y las áreas acústicamente saturadas respectivamente, deberán actualizarse a la reglamentación vigente:

- La Resolución 601 de 2006 y la Resolución 610 de 2010 del Ministerio de Ambiente deberán actualizarse con lo expuesto por la Resolución 2254 de 2017 en cuanto a la regulación de la calidad del aire, los niveles de inmisión de contaminantes y los procedimientos para su medición, prevención y control; esta reglamentación deberá ser acogida en la clasificación del uso industrial, permitiendo diferenciar el tipo de uso según su impacto en el territorio.
- La Resolución 1541 de 2013, que define los impactos asociados a los olores ofensivos generados por las actividades económicas, deberá ser acogida también en la clasificación de las tipologías del uso industrial.

- La Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido ambiental según sectores y franjas horarias, deberá homologarse con las nuevas áreas de actividad y el régimen de interrelaciones resultantes en la etapa de formulación del presente proceso de revisión del POT.
  El mapa de zonificación acústica actualizado por el AMVA en el marco del convenio 273 de 2024 firmado con la Universidad San Buenaventura, se constituye en una herramienta fundamental para la toma de decisiones en el territorio, orientada a reducir la contaminación acústica. Su uso permite identificar la necesidad de relocalizar actividades, definir medidas de mitigación y considerar la variable acústica en la delimitación de las áreas de actividad, con el propósito de fomentar el confort sonoro y garantizar el disfrute de derechos fundamentales como la salud, la integridad personal y una vida digna.

Figura 2-250. Zonas acústicamente saturadas.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El numeral 9.7.5.4 del Tomo IVb del POT establece una clasificación de los impactos ambientales negativos generados por actividades económicas en cuatro categorías:

molestos, insalubres, nocivos y peligrosos. Sin embargo, a la luz de las resoluciones que regulan las determinantes ambientales del medio transformado, se evidencia que esta clasificación no está incorporada ni evaluada dentro de dichas determinantes.

Adicionalmente, en el documento *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del distrito especial de ciencia tecnología e innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se destaca la presencia en el territorio de actividades que pueden ser clasificadas como de alto impacto con respecto a las determinantes ambientales o de carácter especial por su importancia en el Distrito, entre las cuales se identificaron: actividades de índole sexual, actividades económicas emergentes, y actividades CTI, que son objeto de análisis y se abordan en capítulos anteriores asociados con el régimen de interrelaciones de usos del suelo.

El numeral 9.7.5.9 del Tomo IVb del POT regula las medidas de control ambiental aplicables a las actividades económicas singulares, definidas en el artículo 256 como:

> *Son aquellas que generan altos impactos urbanísticos y ambientales por su desarrollo en grandes superficies, alta afluencia de personas y tránsito y parqueo de vehículos, requieren de tratamiento especial en la autorización de su localización. Independiente de la actividad, si cumple con una o varias de las siguientes características, se le aplica la exigencia del protocolo ambiental y urbanístico.*

En consecuencia, si bien estas actividades deben estar sujetas a la aplicación del PAU, de acuerdo con el alcance del POT, el énfasis debe situarse en la definición de las normas urbanísticas que orientan su localización y desarrollo.

A partir de lo anterior, se presenta el análisis de las actividades singulares y las normas urbanísticas vigentes que condicionan su licenciamiento.

Tabla 2-243. Normas urbanísticas aplicables a las actividades singulares.

ACTIVIDADES SINGULARES	Decreto 471 de 2018. ARTÍCULOS
1. Establecimientos comerciales, individuales o colectivos, con superficie de venta superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500,00 m²).	ARTICULO 170. Plataforma y zócalo urbano
	ARTICULO 249. Zona de cargue y descargue de pasajeros (car lobby).
2. Instalaciones deportivas, lúdicas, culturales, con un aforo superior a dos mil (2.000) personas.	ARTICULO 170. Plataforma y zócalo urbano
3. Clínicas, centros hospitalarios y similares con una capacidad superior a doscientas (200) camas.	ARTICULO 33. Reglamentación específica de equipamientos de salud
	ARTICULO 170. Plataforma y zócalo urbano
4. Centros educativos con una capacidad superior a mil (1.000) alumnos.	Las normas físico-espaciales definidas en el Decreto 471 de 2018, están relacionadas con la capacidad de alumnos

5. Edificios, centros de trabajo y complejos donde trabajen más de quinientas (500) personas.	ARTICULO 151. Análisis de movilidad, tránsito y accesibilidad.
	ARTICULO 170. Plataforma y zócalo urbano
6. Edificios destinados exclusivamente a parqueaderos de vehículos y lavaderos de vehículos.	ARTICULO 151. Análisis de movilidad, tránsito y accesibilidad.
	ARTICULO 282. Servicio de lavado de vehículos o lavaderos de autos
	ARTICULO 170. Plataforma y zócalo urbano
7. Estaciones de combustible	ARTICULO 283. Aspectos generales de las estaciones de combustible
	ARTICULO 284. Condiciones físicas de las estaciones de combustible.
	ARTICULO 285. Retiros de protección de estaciones de combustible.
	ARTICULO 286. Accesibilidad de las estaciones de combustible.
	ARTICULO 287. Normas de construcción en
	ARTICULO 170. Plataforma y zócalo urbano

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Así mismo, respecto al alcance del POT, y en concordancia con lo establecido en el artículo Artículo 2.2.2.1.2.1.1 del Decreto 1232 de 2020 sobre “mecanismos administrativos y arreglos institucionales para facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas, … los cuales deben adelantar las entidades públicas y los particulares en el marco de la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial – POT”, se plantea la oportunidad de diseñar e implementar un mecanismo de gestión orientado a las actividades económicas urbanas y rurales, que permita su seguimiento, evaluación y control como insumo para la toma de decisiones y el fortalecimiento de la planificación territorial.

Los resultados obtenidos a partir de los análisis previos permiten identificar lo siguiente:

- El POT define el PAU como **instrumento de control** en el artículo 257. Esta definición da a entender que **NO** se trata de un instrumento de planificación sino solamente de control y, por ende, imposibilita el desarrollo de los PAU dentro del alcance del POT.
- En el análisis se evidenció que, de todas las condiciones ambientales y urbanísticas planteadas por el POT, según el alcance y competencias asignadas al instrumento, se debe enfocar únicamente en las normas urbanísticas, condiciónurbanística 1 – espacio físico y/o aforo y condición urbanística 2 – áreas de parqueo.
- Queda claro que la medición, la prevención y el control de las condiciones ambientales que no están incluidas dentro de las determinantes ambientales del

medio transformado –impactos por vertimientos y normas sanitarias– ya cuentan con una regulación propia que excede el alcance del POT.

- Asimismo, queda claro que las determinantes ambientales del medio transformado —olores ofensivos, saturación acústica y calidad del aire—, permitirán evaluar las actividades económicas según sus niveles de impacto.
- El mapa de zonificación acústica, hará parte de la delimitación de las áreas de actividad, para definir criterios de manejo en áreas que requieren tratamiento diferencial y como una medida preventiva que permite tomar decisiones en el territorio para reducir la contaminación acústica desde el régimen de usos.
- La creación del Órgano de control y la Comisión Asesora de los PAU, a la luz del Decreto Distrital 1212 de 2021, favorece la articulación de los planes, programas y proyectos, establecidos por las entidades encargadas del control de las actividades económicas, en función de reducir los impactos negativos de manera articulada. Sin embargo, es necesario plantear una gestión general de las actividades en las que no sólo se incluya el control si no que a su vez se haga el seguimiento, evaluación en función de la implementación del POT.
- Se evidencia que, por parte del DAP, se establecen normas urbanísticas en el POT aplicables específicamente a las actividades singulares.
- Los posibles impactos asociados a todas las actividades económicas —y, por tanto, las medidas que deben adoptarse para su mitigación— podrán considerarse tanto en la clasificación de los usos como en el régimen de interrelaciones de las actividades.

El análisis de los impactos o externalidades negativas que las actividades económicas pueden causar en el entorno debe servir a los formuladores del POT en el establecimiento del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos. De esta forma se puede establecer una mezcla de usos que realmente minimice los conflictos que se pueden generar entre las diferentes categorías de uso.

Las determinantes ambientales del medio transformado (olores ofensivos, calidad del aire y ruido), permiten clasificar las actividades económicas según su nivel de impacto, para así poder localizarlas en el territorio, proponer medidas desde la norma urbanística y delimitar las zonas del distrito que requieran un tratamiento diferencial, con el fin de reducir, desde las competencias del POT, los impactos de las actividades generadoras ya identificadas, que respondan a las áreas acústicamente saturadas y aquellas zonas que contienen en su sector actividades que generan impactos por olores ofensivos y/o calidad del aire.

Todos los usos, independientemente de dónde se localicen, deben mitigar **todos** los impactos negativos que pudiesen causar, en cumplimiento de la norma que le es aplicable o el instrumento que lo complemente, modifique o sustituya, puesto que **todas** las actividades están sujetas a procesos de control de su funcionamiento, de acuerdo con lo

establecido en la Ley 1801 de 2016 y el Decreto Distrital 1212 de 2021 o las normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

A partir de lo anterior, se evidencia la necesidad de reconocer el PAU como una estructura operacional del POT, articulada al sistema institucional y de gestión, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 1212 de 2021. Este decreto, considerado uno de los principales logros alcanzados durante la vigencia del Acuerdo 48 de 2014, permitió la creación de un órgano de control y de un comité asesor que facilita la coordinación entre las entidades competentes denle el seguimiento y control de la localización de las actividades económicas en el territorio.

En este marco, el ajuste de los PAU debe orientarse a concertar lineamientos ambientales, urbanísticos y de gestión que fortalezcan su función de seguimiento y control, consolidándolo como un instrumento estratégico de gestión urbana.

2.2.4.4.6 La norma y control de los usos del suelo. (9.7.6 – 9.7.7)

Tabla 2-244. Revisión respecto a los Protocolos Ambientales y Urbanísticos –PAU–.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.7.6. La norma y control de los usos del suelo. 9.7.7. Control a los usos del suelo
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	268-269
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	La reglamentación de la norma de control de los usos del suelo urbano está desactualizada respecto a la articulación del órgano de control, el comité técnico y la comisión asesoría de los PAU adoptados mediante el Decreto Distrital 1212 de 2021, lo que genera dificultades en su interpretación y operatividad de los entes de control.
Ajuste propuesto	Actualizar la norma de control de los usos del suelo urbano de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 1212 de 2021, el decreto 883 de 2015 y las normas que lo modifican y complementan, facilitando la coordinación entre las entidades competentes del seguimiento y control de la localización de las actividades económicas en el territorio.
Anexo	Documento de Trabajo, análisis del DAP
Determinantes y asuntos ambientales	Normas que regulan las condiciones ambientales definidas en el Acuerdo 48 de 2014.
Asuntos jurídicos	Decreto Distrital 1212 de 2021 Decreto 883 de 2015

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La norma de usos del suelo propuesta por el Acuerdo 48 de 2014 buscaba superar la simple clasificación de usos permitidos o prohibidos y, en cambio, orientar el desarrollo urbano hacia la consolidación de calidades ambientales y urbanísticas mediante niveles de mixtura y control de impactos. Para ello, establece condiciones urbanísticas y ambientales para actividades económicas que, por su carácter singular, puedan resultar molestas o peligrosas para la convivencia urbana. En este marco, se definen dos estrategias centrales:

- Preventiva: aplicada a las actividades por crearse a través del “Informativo de Uso de Suelos” y requisitos ambientales y urbanísticos.
- De seguimiento: dirigida a actividades ya existentes que requieren adecuaciones o ajustes para cumplir con la normativa.

En el momento de formulación del POT, el control urbanístico se desarrollaba de forma fragmentada entre diversas entidades (inspecciones de policía, AMVA, Unidad de Monitoreo y Control del DAP, entre otras), lo que generaba desarticulación y baja eficacia. Por ello, se planteó la creación o reestructuración de una oficina de control y seguimiento unificado que actúe como veedora de la norma, acompañe a los Centros de Atención Empresarial y garantice que los nuevos establecimientos y los ya existentes cumplan con los PAU. Con este mecanismo, se buscaba fortalecer la capacidad de prevención, la articulación institucional y la calidad ambiental y urbanística de la ciudad, evitando la degradación del territorio y promoviendo una ocupación más equilibrada.

El control de los usos del suelo se pretendía realizar de forma preventiva y de seguimiento a través del Protocolo Ambiental y Urbanístico (PAU), obligatorio para todas las actividades sujetas a él a partir de la vigencia del nuevo POT. Las actividades existentes tenían un plazo máximo de 18 meses para adecuarse, mientras la Administración Municipal incorporaba el control en su mapa de procesos, creaba un órgano encargado, destinaba presupuesto y reglamentaba procedimientos como sanciones, sellamientos y relocalizaciones cuando fuera necesario. Además, con apoyo de autoridades ambientales, se preveía que el protocolo fuera actualizado con nuevas disposiciones o tecnologías de mitigación, garantizando que la reglamentación se ajustara a los avances normativos y técnicos para reducir impactos y mejorar las condiciones urbanísticas y ambientales de la ciudad.

Durante la etapa de seguimiento y evaluación se hizo explícita la contradicción existente entre el Acuerdo 48 de 2014, la Ley 1801 de 2016 y el Decreto Distrital 1212 de 2021, en lo relativo a las actividades sujetas al cumplimiento de los PAU.

El Acuerdo 48 de 2014, en su artículo 260, lista de manera explícita las condiciones específicas que deben ser mitigadas y las actividades a las que le es exigible el

cumplimiento del PAU, incluyendo entre ellas algunos equipamientos específicos reconocidos bajo el uso dotacional; en contraste, el Decreto Distrital 1212 de 2021 asignó a la Subsecretaría de Control Urbanístico la responsabilidad de ejercer el seguimiento y control sobre los establecimientos comerciales, industriales y de servicios que desarrollen actividades en contravención a las normas de uso del suelo, aplicando para ello el PAU.

Por otra parte, la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, definió como actividades de alto impacto aquellas relacionadas con la venta y consumo de bebidas alcohólicas, servicios sexuales, prostitución, juegos de suerte y azar, concursos y prácticas que, mediante música o ruidos, afecten la tranquilidad ciudadana.

De acuerdo con el **artículo 87 de la Ley 1801 de 2016** –Código Nacional de Policía y Convivencia–, para el ejercicio de cualquier actividad comercial, industrial, de servicios, entre otras, es obligatorio cumplir con una serie de requisitos previos a su inicio. En el numeral 1° de dicho artículo, en lo que respecta al Plan de Ordenamiento Territorial, se dispone el cumplimiento de las "**normas referentes al uso del suelo, la destinación o finalidad de la edificación y su ubicación"**.

En este sentido, respecto de las normas urbanísticas, resulta necesario que la actividad económica cuente con la correspondiente **licencia urbanística**, en la cual se verifique que la edificación está destinada para dicho uso, ajustándose a las normas urbanísticas y al régimen de usos del suelo vigente en el POT.

Ahora bien, el concepto de uso del suelo, definido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto mencionado, modificado por el artículo 12 del Decreto 1203 de 2017, señala que:

> *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos* ***no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes*** *o que hayan sido ejecutadas.*

Por lo tanto, el concepto de uso del suelo es un documento de carácter informativo, mediante el cual se determina si una actividad económica es o no permitida en un inmueble específico, sin que genere derecho ni modifique los adquiridos mediante licencias urbanísticas vigentes.

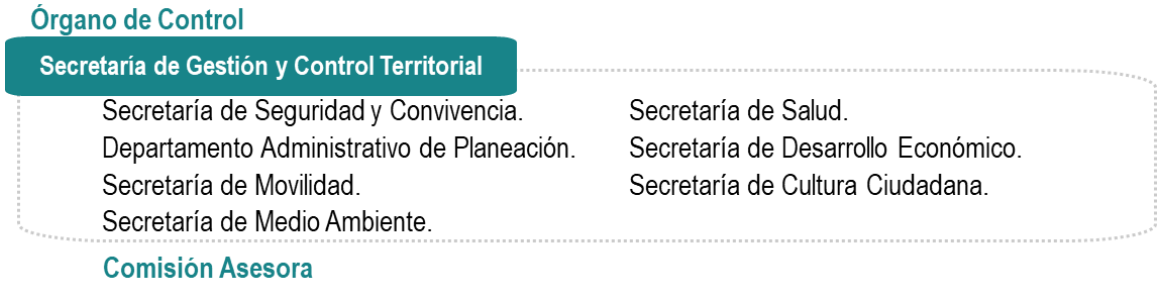
Por su parte, la licencia urbanística, definida en el mismo decreto artículo 2.2.6.1.1.1. y modificado en el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017, se concibe como:

> *…el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.*
>
> *El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta,* ***y conlleva la autorización específica sobre uso*** *y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma…*

Finalmente, es importante señalar que destinar una edificación a un uso distinto al autorizado en la licencia de construcción, o realizar modificaciones internas sin la respectiva actualización de la misma, constituye un comportamiento contrario a la integridad urbanística. De acuerdo con el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, dicha infracción puede acarrear medidas correctivas, tales como multa especial por infracción urbanística o la suspensión definitiva de la actividad.

Según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Distrital 1212 de 2021, el seguimiento y control de las actividades es ejercido por el Órgano de Control creado por este mismo decreto, asignado a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, en articulación con las secretarías que integran la Comisión Asesora, definidas en el artículo 14, como se evidencia en la siguiente figura.

Figura 2-251. Secretaría que hacen parte del seguimiento y control de las actividades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A continuación, se presentan las funciones asignadas a las diferentes dependencias municipales en materia de norma y control de las actividades económicas, de conformidad

con lo dispuesto en el Decreto 883 de 2015, sus modificaciones, y las disposiciones complementarias establecidas en el Decreto 1212 de 2021.

Tabla 2-245. Normas urbanísticas aplicables a las actividades singulares.

Secretaría	Decreto 883/2015 y sus modificaciones Decreto 781 de 2021, Acuerdo 7 de 2024, Acuerdo 1 de 2024, entre otros	Funciones adicionales (Decreto 1212 de 2021)
Secretaría de Gestión y Control Territorial	Verificación del cumplimiento de licencias urbanísticas y uso del suelo; control de construcción informal; imposición de sanciones por infracciones urbanísticas; verificación de obligaciones urbanísticas (cesiones, recuperación de espacio público).	Delegado Órgano de Control de los PAU. Coordinar con las autoridades de control y promover sanciones frente a incumplimientos. Formular programas, proyectos y estrategias orientadas a la convivencia ciudadana. Prevención de impactos negativos en nuevas localizaciones de actividades y el acondicionamiento o relocalización de aquellas cuyo impacto no pueda ser mitigado Implementar mecanismos para controlar y mitigar impactos de las actividades. Y las demás funciones asignadas al Comité Asesor de los PAU.
Secretaría de Seguridad y Convivencia	Ejercer funciones de autoridad de policía en materia de convivencia: recepción de quejas, imposición de medidas administrativas de policía y conciliación de conflictos de convivencia que afectan actividades en el territorio. Inspección y control de actividades que alteren la convivencia o el orden público (actividad económica informal que afecte convivencia, ocupación indebida del espacio público, ruidos, espectáculos, etc.).	Hacen parte del Comité Asesor de los PAU Articulación institucional en los proyectos, programas, actividades, acciones, estrategias y políticas en cumplimiento de los principios de colaboración, coordinación y solidaridad que le son propios a la función administrativa, para lograr la implementación y el funcionamiento correcto de los PAU. Fortalecimiento del papel institucional que cumple el Municipio de Medellín en la regulación de los usos del suelo. Participar en el proceso de creación de la Plataforma Tecnológica para el funcionamiento de los PAU
	Control, regulación e inspección de ocupaciones y usos del espacio público (autorizaciones, retiro de ocupaciones, sanciones por invasión).	
Departamento Administrativo de Planeación	Formulación, aprobación, seguimiento, revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de planificación y gestión complementarios. Conceptos técnicos sobre usos del suelo y compatibilidades para actividades económicas. Evaluar los proyectos urbanos que apunten a consolidar el modelo de ocupación territorial	
Secretaría de Movilidad	Inspección y control de actividades que afectan movilidad (ocupación de vía, eventos, paradas, logística de transporte). Emisión depolíticas, planes programas y proyectos orientados a mejorar la movilidad (accesibilidad y seguridad asociado con las actividades económicas).	
Secretaría de Medio Ambiente	Otorgamiento y control de permisos ambientales; inspección, vigilancia y control de emisiones, vertimientos, ruido y residuos generados por actividades.	

Secretaría de Salud	Vigilancia y control sanitario de establecimientos y actividades (alimentos, servicios de salud, eventos masivos); otorgamiento de conceptos sanitarios. Evaluar las condiciones de posible afectación a la salud por la generación de ruido de inmisión, de forma continua al interior de la vivienda del o los presuntos perjudicados. Resolución 8321 de 1983.	
Secretaría de Desarrollo Económico	Promoción, fomento y acompañamiento a actividades económicas. Apoyo a la formalización empresarial. Articulación con otras dependencias para facilitar el cumplimiento normativo, sin ejercer funciones de control o sanción.	
Secretaría de Cultura Ciudadana	Propiciar la convivencia pacífica a través de la cultura Promover el desarrollo de la economía creativa y cultural. Proteger el patrimonio (control de usos en bienes patrimoniales).	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El Decreto 1212 de 2021 facilita la articulación institucional entre las dependencias encargadas de las normas y del control de las actividades.

Todas las actividades económicas deben dar cumplimiento a los diferentes requerimientos que, por ley sectorial, les son exigidos. En este marco, corresponde al curador urbano distrital certificar, en la expedición de la licencia urbanística, que se cumplan todas las condiciones aplicables a dicha licencia.

De manera complementaria, el Órgano de Control, a través de la Secretaría de Control Urbanístico y con el apoyo del Comité Asesor de los PAU, ejercerá las funciones de mitigación preventiva y correctiva, en el marco de las competencias otorgadas. Con ello se busca garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la normativa nacional como en la normativa territorial, fortaleciendo los mecanismos de seguimiento y control sobre las actividades económicas en el Distrito.

Desde el POT resulta fundamental visibilizar y formalizar los mecanismos de seguimiento y control de las actividades económicas, incorporando criterios claros para su localización en el territorio y fortaleciendo el sistema institucional encargado de la gestión del control urbanístico. Con ello se garantiza que las actividades no solo cumplan con los requisitos iniciales de licencia, sino que mantengan su operación dentro de los parámetros normativos, ambientales y territoriales definidos para el Distrito. Asimismo, es necesario reforzar la articulación entre las exigencias sectoriales y los instrumentos de planeación territorial, de manera que el cumplimiento de los requerimientos legales se integre de forma clara y coherente en la aplicación de la norma.

2.2.4.4.7 Indicadores de seguimiento y evaluación (9.7.8)

Para el seguimiento y evaluación de los usos generales el suelo urbano, el capítulo 9.7.8. del Tomo IVb del DTS del Acuerdo 48 de 2014, definió los indicadores que se listan a continuación, los cuales han sido medidos y calculados periódicamente por la Subdirección de Prospectiva, Seguimiento y Evaluación Estratégica del DAP durante la vigencia del POT:

- **Índice de mixtur**a: mide la diversidad de usos del suelo
- **Índice de animación urbana:** mide la combinación de la mixtura de usos con la presencia del uso residencial
- **Cociente de localización:** compara la especialización de cada categoría de uso en una manzana respecto al total de la ciudad

A continuación, se presentan las fórmulas, definiciones y rangos de valor, especificados en el DTS para cada indicador:

Tabla 2-246. Indicadores de seguimiento y evaluación – Usos generales del Suelo Urbano.

Indicador	Formula	Definición	Rango de Valor
ÍNDICE DE MIXTURA	$D_{ij} = \frac{-\sum_{i=1}^{k} p_{ij}\ ln\ p_{ij}}{ln\ K}$ Donde: $p_{ij} = \frac{x_{ij}}{x_j}$ Representa la proporción de la actividad urbana i en el vecindario asociado al punto j, K Representa el número de actividades urbanas distintas que entran en la muestra en análisis.	El índice de mixtura trata de medir el grado de mezcla o de diversidad de usos del suelo. Este índice varía entre 0 y 1	Cuando: $D_{ij} = 0$ indica homogeneidad en el vecindario, es decir que hay presencia de un solo uso $D_{ij} = 1$ indica heterogeneidad en el vecindario, es decir que hay presencia de múltiples usos equitativamente distribuidos
ÍNDICE DE ANIMACIÓN URBANA	$AU_{ij} = D_{ij} + p_{ij}$ Donde: $p_{ij} = \frac{x_{ij}}{x_j}$ Representa la participación residencial D_{ij} Representa al índice de mixtura	El índice de animación urbana es una medida agregada del índice de Shannon o de diversidad urbana y un índice simple de composición relativa en términos de la vivienda. Es una medida sintética que resume el grado de mixtura y apropiación territorial que pueda tener el vecindario de análisis. Este índice varía entre 0 y 2	Cuando: $AU_{ij} = 0$ indica vecindarios en los cuales hay baja mixtura y dominio de un uso diferente al residencial, es decir zonas especializadas. $AU_{ij} = 2$ indica que hay alta mixtura que está en concordancia con un elevado uso residencial, por tanto, son zonas equilibradas espacialmente que cuentan con servicios en proximidad y además apropiación territorial.
COCIENTE DE LOCALIZACIÓN	$LQ_{ij} = \frac{x_{ij}/x_j}{\sum_{j=1}^{N} x_{ij} / \sum_{j=1}^{N} x_j}$ Donde:	El coeficiente de localización mide el peso relativo de una actividad urbana específica en el distrito	Cuando: $LQ_{ij} = 1$ indica que la participación relativa de la actividad económica en la manzana es igual a su participación relativa en todo el

	x_{ij} Representa las áreas construidas totales de la actividad urbana i en vecindario j. x_j Representa el área total construida o el área de primer piso total en el vecindario j $\sum_{j=1}^{N} x_{ij}$ Representa el total de áreas construidas o áreas de primer piso de la actividad urbana i en la ciudad $\sum_{j=1}^{N} x_j$ Representa el total de áreas construidas o áreas de primer piso en la ciudad. El vecindario se define como el radio de 100 m. alrededor de cada lote.	Este cociente varía entre 0 e infinito.	Distrito. Esto sugiere que el vecindario no presenta especialización en dicha actividad. $LQ_{ij} < 1$ indica que la participación relativa de la actividad económica en la manzana es menor que su participación relativa en todo el Distrito. Esto sugiere que dicha actividad podría estar presentando un fenómeno de aglomeración de baja intensidad. $LQ_{ij} > 1$ indica que la participación relativa de la actividad económica en la manzana es mayor que su participación relativa en todo el Distrito. Esto sugiere una especialización urbana en dicha actividad.

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Tomo IVb del DTS del POT (Alcaldía de Medellín, 2014).

En la fase de Seguimiento y Evaluación, se concluye que los tres indicadores definidos para medir el comportamiento de los usos generales del Suelo Urbano —índice de mixtura, índice de animación urbana y cociente de localización— permiten caracterizar aspectos clave del equilibrio funcional del territorio, aunque presentan ciertas limitaciones para una evaluación integral. El índice de mixtura evidencia una lenta pero constante tendencia hacia una mayor diversidad de usos, principalmente en zonas consolidadas del centro y sectores como UPB–Laureles y La Iguaná. En contraste, el índice de animación urbana muestra una disminución progresiva, señalando una pérdida relativa del uso residencial en áreas con creciente dinamismo económico, lo cual pone en evidencia tensiones entre diversidad funcional y apropiación territorial. Esta situación exige fortalecer una reglamentación que cuide la vocación residencial del suelo urbano, en especial en zonas expuestas a las dinámicas producidas por el turismo intensivo.

Por su parte, los cocientes de localización urbana reflejan patrones relevantes de concentración, dispersión o especialización de las actividades económicas. Mientras el uso residencial se mantiene con distribución estable, otros usos como el comercio y los servicios tienden a redistribuirse, concentrándose en corredores estratégicos y expandiéndose en las áreas de baja mixtura. Los usos industrial y dotacional, aunque presentan sectores con niveles de especialización por encima del promedio urbano, muestran señales de estabilización o desconcentración. Estas observaciones sugieren la necesidad de realizar ajustes diferenciados en el régimen de usos, que respondan tanto a los procesos

emergentes como a los objetivos de sostenibilidad, cohesión territorial y equilibrio funcional que orientan la revisión y ajuste del POT.

En el marco de la fase de diagnóstico del proceso de revisión del POT, se analizó la variación de tres indicadores desde 2015 hasta 2022, con el fin de contrastar la situación actual con la imagen deseada en el modelo de ocupación territorial y así identificar contradicciones y potencialidades del suelo urbano en relación con el modelo de ocupación descrito en el POT.

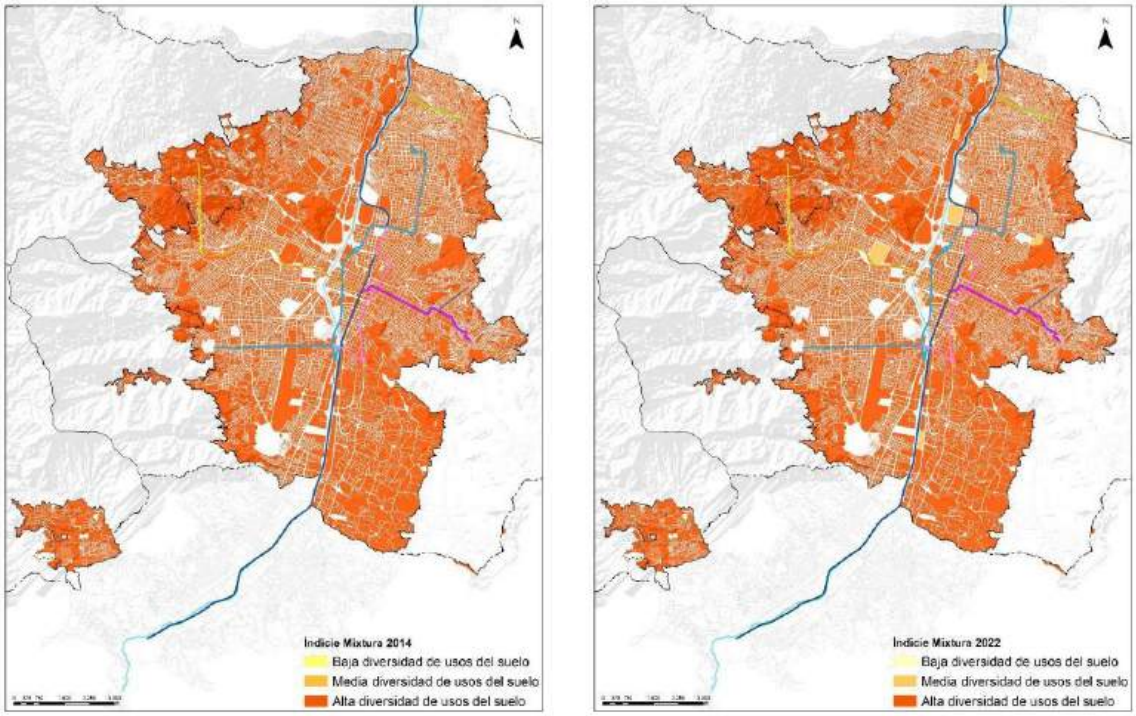
La metodología utilizada en este análisis se divide en tres fases. Primero, se realizó un análisis de la variación individual de los tres indicadores clave: el índice de mixtura y el índice de animación urbana a lo largo del periodo de vigencia del Acuerdo 48 de 2014. En la segunda fase, se evaluó la evolución de participación del uso residencial en el territorio a partir de la correlación de los resultados de los indicadores previos. Finalmente, la tercera sección se centró en el análisis de la variación de los cocientes de localización para cada tipo de actividad (residencial, industrial, dotacional, comercial y servicios), los cuales miden la especialización de cada categoría de uso en el distrito y permiten identificar las áreas con mayor o menor concentración de usos particulares, lo cual es esencial para entender el grado de funcionalidad y diversidad en el territorio.

Análisis de mixtura/diversidad en el uso del suelo urbano.

El análisis de la mixtura de los usos del suelo está asociado con la idea de que, en ambientes urbanos eficientes, debe prevalecer la mezcla o diversidad de usos, con el fin de que las personas puedan acceder a los recursos y servicios que necesiten de manera dinámica y con bajos costos tanto individuales como sociales. Este principio es esencial para la construcción de una ciudad compacta y sostenible. En este contexto, se mide la diversidad y mixtura de la ciudad como un referente para evaluar el grado de compacidad y sostenibilidad del territorio. Este indicador refleja la organización del sistema urbano, es decir, el grado de multifuncionalidad del territorio.

Para el año 2014, las zonas de alta mixtura en Medellín se concentraban principalmente en el Centro de la ciudad, la Centralidad de El Poblado, y en corredores estructurantes como la Calle 49 – Ayacucho (Oriente), Calle 50 – Colombia, Calle 44 – San Juan, así como en las avenidas 33, 30, El Poblado, Nutibara Jardín, Guayabal y la Carrera 80, entre otras. Estos corredores forman un sistema continuo que abarca grandes porciones de espacio o se extiende a través de diversos sectores de la ciudad. En contraste, en la zona norte, las áreas de alta mixtura se caracterizan por nódulos o polígonos de tamaño reducido, a los cuales se les asocian niveles de media y alta diversidad de usos.

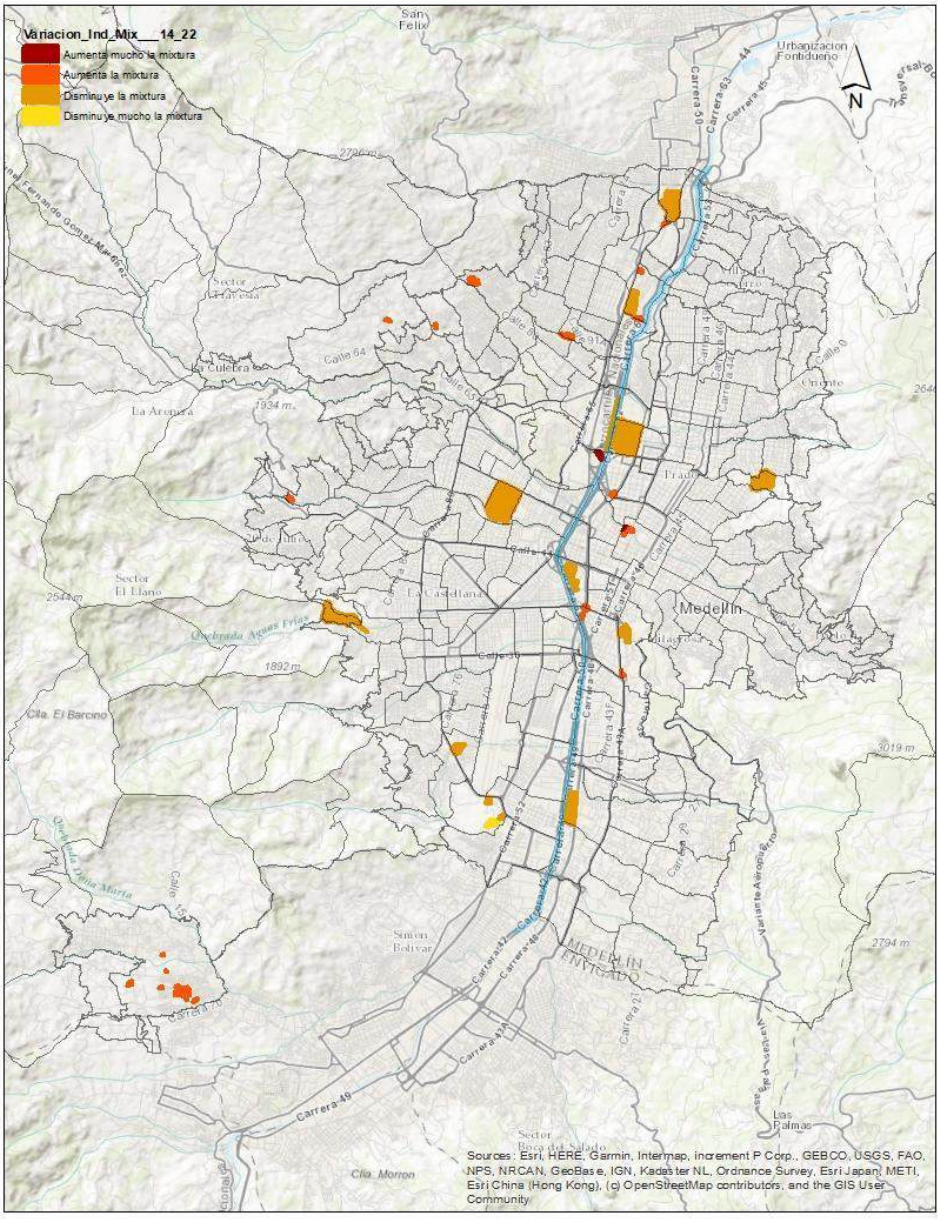
Figura 2-252. Comparación Índice de Mixtura 2014 - 2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Una aproximación a la evaluación de variación de la mixtura en la ciudad puede realizarse a través de los datos presentados en la siguiente tabla, donde se evidencia el tipo de variación del índice de mixtura, para cada área general de uso. Se puede decir que la diversidad de los usos del distrito se mantuvo estable, solo tuvo variación considerable en muy pocos sectores del suelo urbano. Es importante destacar que los valores calculados para el índice durante el año 2022 son más cercanos a la alta diversidad de usos del suelo, ya que en el 99 % de los casos el indicador da un resultado mayor a 0,66. Los barrios que muestran mayor territorio con aumento en la mixtura de los usos son La Candelaria, Antonio Nariño, Aures No.2, Tricentenario y Perpetuo Socorro. En cambio, los barrios que presentan mayor territorio donde disminuye en la mixtura de los usos son Batallón Girardot, Caribe, Diego Echavarría, Las Brisas, Patio Bonito y San Diego.

Figura 2-253. Zonas de mayor variación del Índice de Mixtura 2014 – 2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La tabla a continuación resume la variación que ha tenido el índice de mixtura en las tres áreas generales de uso y en el distrito en general durante la vigencia del POT.

Tabla 2-247. Variación Índice de Mixtura 2014 – 2022 por área general de uso

CONCEPTO	Área de Baja Mixtura	Área de Media Mixtura	Área de Alta Mixtura			Distrito
			Centralidades y Corredores	**Predominancia económica**	**Áreas Económicas en transformación**	
Aumenta mucho la mixtura	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Aumenta la mixtura	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Se mantiene estable la mixtura	99.4%	99.8%	100.0%	99.3%	97.6%	99.4%
Disminuye la mixtura	**0.5%**	**0.2%**	0.0%	**0.7%**	**2.4%**	**0.6%**
Disminuye mucho la mixtura	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Es importante resaltar que, en general, el índice de mixtura se mantiene estable en todo el suelo urbano del distrito, mostrando una leve inclinación o tendencia a la disminución en las tres áreas generales de uso, exceptuando las Centralidades y Corredores de Alta Mixtura.

Finalmente, el área general de uso que muestra el resultado estadístico más cercano a la especialización urbana son las áreas de alta mixtura asociadas a las áreas económicas en transformación, lo que coincide con el análisis del cociente de localización que se describe al final de este apartado, donde se identificó que en esta área de mixtura predominan los usos servicios e industrial.

Análisis de animación urbana.

Todo sistema debería tender, en lo posible, hacia un equilibrio hipotético. En el caso del sistema de espacialidades de la ciudad, esto ocurre mediante la conjugación de las funciones que le dan un sentido pleno. Es decir, un equilibrio espacial que se puede entender en términos de cobertura y accesibilidad; un equilibrio funcional, relacionado con la diversidad y complementariedad de usos y funciones; y un equilibrio social, que se manifiesta en la integración y la generación de sociabilidad. El resultado de todo esto sería

un sistema de espacios que no solo tenga la capacidad de articular la trama urbana, sino que también sea capaz de generar identidad y uso dinámico (García García, 2009).

En este sentido, tras haber realizado un análisis de la localización espacial de las actividades urbanas y de la mixtura en su interior, se procede a estudiar la animación urbana de la ciudad. Esta se entiende como la condición de un territorio donde la mixtura de usos se ve complementada por el predominio del uso residencial, como forma de garantizar la apropiación del lugar y la construcción de dinámicas de sociabilidad e identidad. Medellín debe promover la animación urbana para favorecer su equilibrio espacial y funcional, considerando la trama urbana como el producto de la “construcción social". Esto implica reconocer que la consolidación del suelo urbano y la adecuación de sus espacios tiene un valor social, al tiempo que estas intervenciones se cualifican y se connotan a través del propio uso ciudadano.

La variación en el índice de animación urbana durante la vigencia del Acuerdo 48 de 2014, se sintetiza en las siguientes figuras, revelando que las zonas con menor itinerancia y menor equilibrio se encuentran en la parte baja del Valle. Estas zonas incluyen las áreas de intervención estratégica de Río Centro y Río Sur, así como algunos territorios al oeste del río en la zona norte, asociados con equipamientos o industrias.

En contraposición, las zonas con alta y muy alta animación urbana incluyen los barrios Boston, Prado Centro, Laureles, La Aguacatala, y el entorno de la Centralidad de El Poblado, así como los alrededores de algunos de los principales corredores en el centro-occidente, como las calles 30, 33, 44 y 50. También se destacan la Carrera 80, la Carrera 70, la Avenida Nutibara y el Jardín. Es importante notar que los focos de alta animación urbana mencionados en el centro-occidente de la ciudad, cuando se mide la animación utilizando áreas construidas en primer piso, alcanzan la categoría de muy alta animación. Esta situación refleja la existencia de un importante zócalo urbano en este sector, que cuenta con excelentes condiciones de espacios y movilidad.



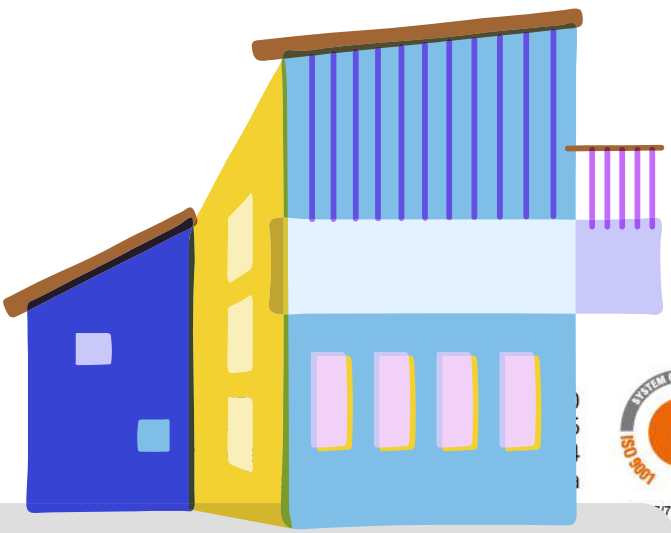
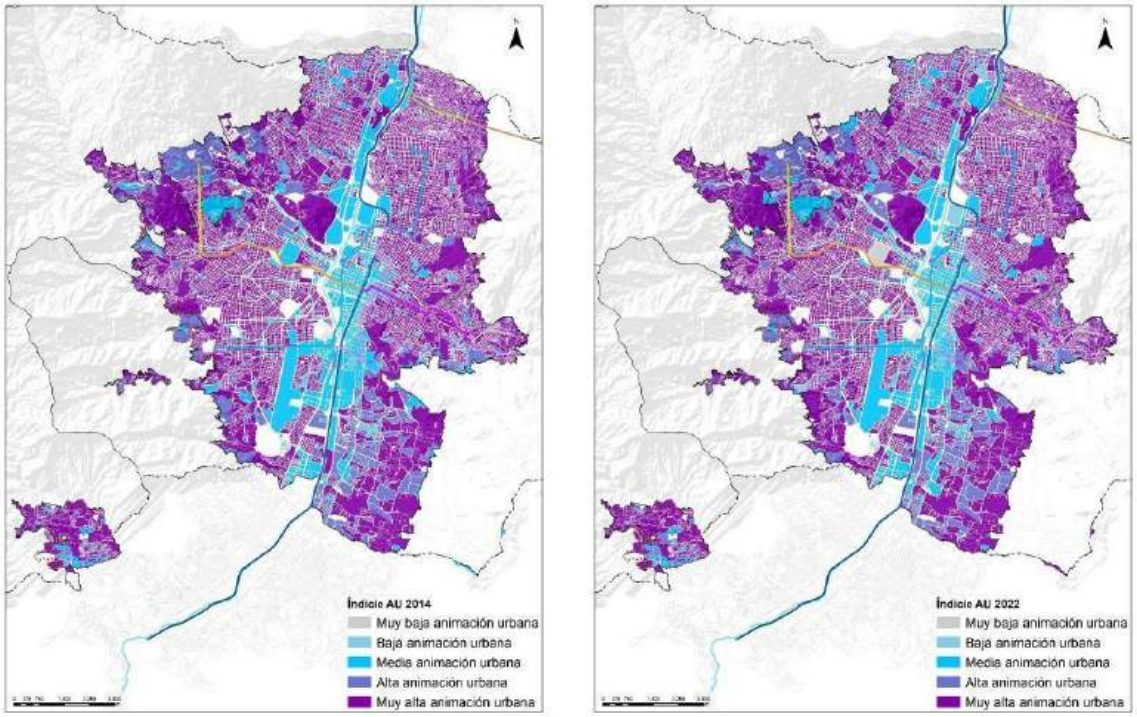


Figura 2-254. Comparación Índice de animación urbana 2014 - 2022

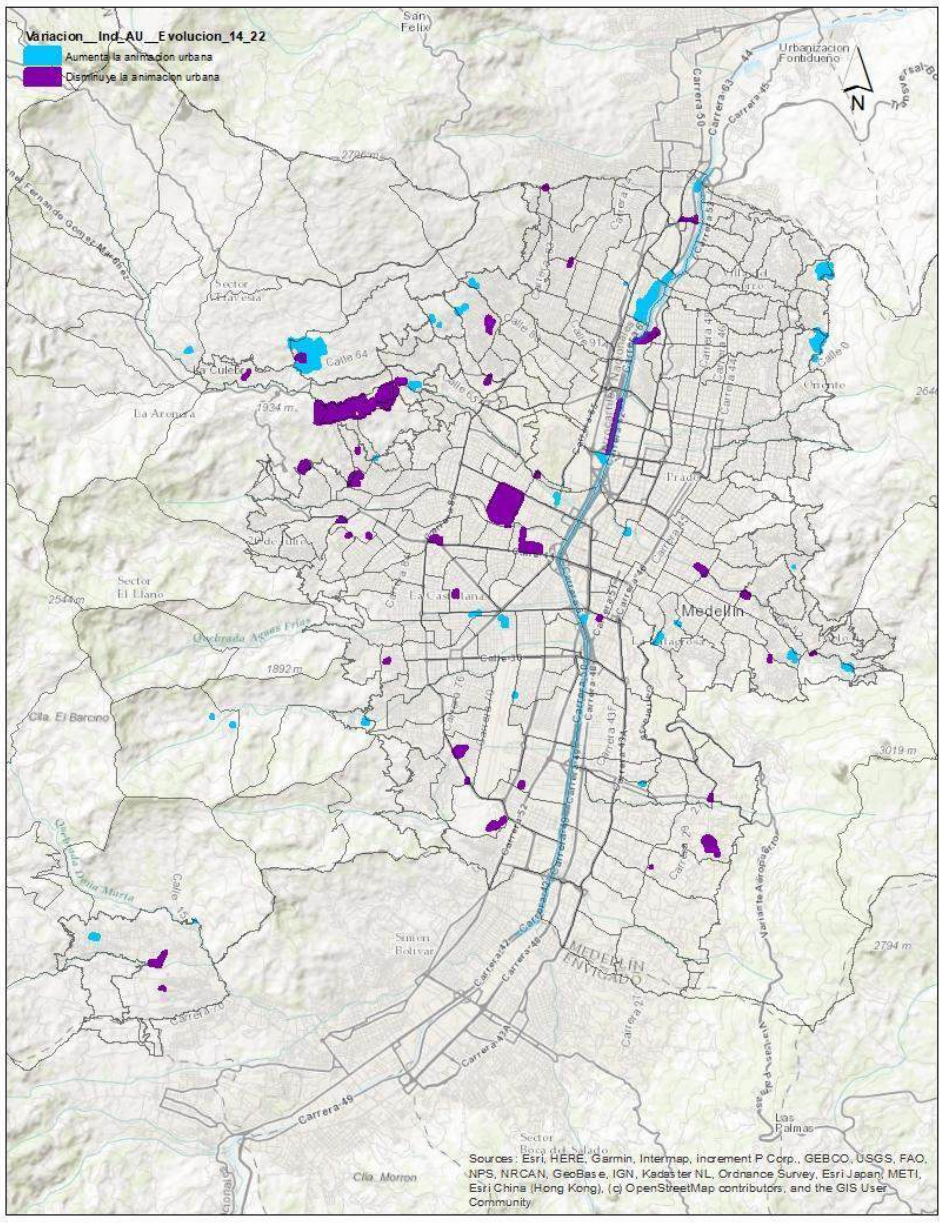


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La zona sur de la ciudad se caracteriza por una animación urbana de nivel bajo y medio, con excepción de algunos focos de menor tamaño donde se puede hablar de una vitalidad urbana superior a media, especialmente en áreas como La Aguacatala, la Avenida El Poblado, la Centralidad de El Poblado, los barrios Cristo Rey y Tenche.

Es importante destacar que la zona norte de la ciudad presenta una serie de nódulos de animación urbana de nivel medio en su mayoría, aunque también hay algunos de alta y muy alta animación. Por otro lado, los bordes de la ciudad se caracterizan por una baja animación, ya que, aunque tienen una alta presencia residencial, carecen de una adecuada mixtura de usos.

Figura 2-255. Zonas de mayor variación del Índice de animación urbana 2014 – 2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El aumento en la animación urbana se observa principalmente en barrios concentrados en el centro y norte del distrito. Entre estos, destacan Aures No. 2, María Cano-Carambolas, Monteclaro, Rosales y Toscana, los cuales han registrado un aumento en el dinamismo de las actividades no residenciales o en la intensidad de las actividades económicas.

En contraposición, la disminución del índice de animación urbana se hace evidente especialmente en la zona centro y sur de la ladera occidental del distrito, destacándose en los barrios Alejandro Echavarría, Belencito, Boston, Los Pinos, Naranjal y Olaya Herrera.

La tabla a continuación resume la variación que ha tenido el índice de Animación Urbana en las tres áreas generales de uso y en el Distrito en general, durante la vigencia del POT.

Tabla 2-248Variación Índice de Animación Urbana 2014 – 2022 por área general de uso

CONCEPTO	Área de Baja Mixtura	Área de Media Mixtura	Área de Alta Mixtura			Distrito
			Centralidades y Corredores	Predominancia económica	Áreas Económicas en transformación	
Aumenta la animación urbana	**0.8%**	0.3%	0.1%	0.1%	0.0%	0.6%
Se mantiene estable la animación urbana	98.6%	99.2%	98.8%	99.8%	100.0%	98.9%
Disminuye la animación urbana	0.6%	**0.5%**	**1.1%**	0.1%	0.0%	0.6%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Cabe resaltar que, en general, la animación urbana del distrito se mantiene estable en todo el suelo urbano, aunque las áreas de baja mixtura muestran una tendencia hacia el aumento de la animación urbana; esto puede deberse a que aumenta la presencia de otros usos o a que se intensifica el uso residencial. Contrario a esto, tanto las áreas de media mixtura como los corredores y centralidades de alta mixtura se inclinan hacia la disminución de la animación urbana, situación que podría ocurrir porque se presenta especialización de un uso específico o porque se ha disminuido la presencia del uso residencial existente. Las áreas de alta mixtura asociadas a las áreas económicas en transformación no muestran ninguna tendencia; su animación urbana se mantiene estable.

A raíz de los resultados anteriores, a continuación, se analiza la variación de la presencia del uso residencial a partir la correlación de del índice de animación urbana con el índice de mixtura, con el fin de encontrar los lugares donde la se puede estar presentando desplazamiento de la vivienda a causa de la intensificación de otros usos.

Análisis de la presencia del uso residencial

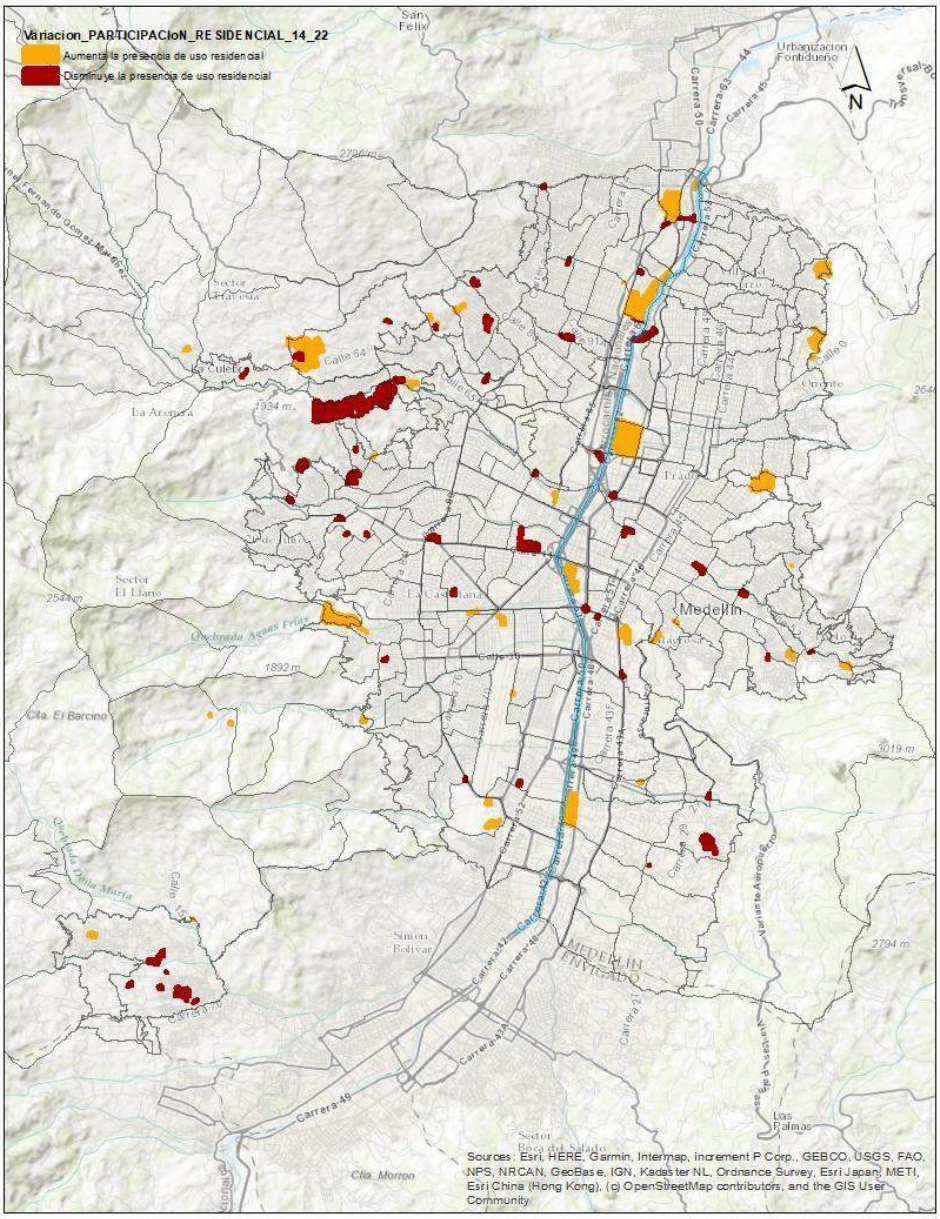
El análisis de la presencia del uso residencial se enfoca en entender cómo la distribución de actividades residenciales en el distrito está influenciada por la mezcla e intensidad de los usos en el suelo urbano. Para ello, se correlacionaron los indicadores de índice de mixtura y índice de animación urbana, con el objetivo de identificar cómo la presencia de los usos diferentes al residencial afecta la distribución y concentración de áreas residenciales.

Como se mencionó anteriormente, el índice de mixtura mide la diversidad de usos dentro de un área, mientras que el índice de animación urbana evalúa la vitalidad y el dinamismo que el uso residencial, aporta a un entorno urbano activo y diversificado. Por esta razón, al invertir la fórmula del índice de animación urbana, se obtiene una visión integral de cómo el uso residencial se ve impactado por el dinamismo de las actividades no residenciales.

La correlación entre estos dos índices permite evidenciar cómo las áreas que mostraron variación en la mixtura de usos y en la animación urbana favorecieron la permanencia del uso residencial, o, por el contrario, cómo la especialización de otros usos pudo haber restringido la presencia de viviendas.



Figura 2-256. Zonas de mayor variación de la participación del uso residencial 2014 – 2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En cuanto al aumento de la presencia del uso residencial, se observa un crecimiento significativo en barrios como María Cano-Carambolas, Monteclaro, Rosales y Toscana, donde el uso residencial ha ganado relevancia. En estas zonas, la mayor integración de viviendas dentro del tejido urbano ha facilitado el fortalecimiento del carácter residencial, promoviendo la permanencia de los residentes y favoreciendo la estabilidad en estos sectores. Este incremento en la presencia de viviendas es un reflejo de la dinámica de ocupación territorial, donde el uso residencial se ve favorecido por la proximidad de otros usos complementarios.

Es importante resaltar la disminución de la presencia del uso residencial que se hace evidente en algunas manzanas del suelo urbano del corregimiento de San Antonio de Prado, lo cual se ve respaldado por la disminución de la animación urbana y el aumento en la mixtura mostrados en los mapas anteriores.

Por otro lado, en los barrios donde disminuye la presencia de uso residencial, como Antonio Nariño, Belencito, Boston, La Candelaria, Los Pinos, Olaya Herrera, Perpetuo Socorro y Tricentenario, se observa una tendencia hacia la especialización de otros usos, como el comercial o de servicios, en detrimento del uso residencial. En estas áreas, el aumento de actividades no residenciales ha llevado a la conversión de espacios residenciales en zonas más funcionales para otros tipos de actividades, reduciendo así la proporción de viviendas en el área. Este cambio refleja una reconfiguración del uso del suelo, donde la prioridad de otras actividades urbanas ha limitado el crecimiento o la permanencia del uso residencial.

La tabla a continuación resume la variación que se evidencia para la participación del uso residencial en las tres áreas generales de uso y en el distrito en general durante la vigencia del POT.

Tabla 2-249. Variación de la presencia del uso residencial 2014 – 2022 por área general de uso

CONCEPTO	Área de Baja Mixtura	Área de Media Mixtura	Área de Alta Mixtura			Distrito
			Centralidades y Corredores	Predominancia económica	Áreas Económicas en transformación	
Aumenta la presencia de uso residencial	1.3%	0.5%	0.1%	0.7%	2.4%	1.1%
Se mantiene la presencia de uso residencial	98.2%	99.0%	98.8%	99.2%	97.6%	98.3%
Disminuye la presencia de uso residencial	0.6%	0.5%	1.1%	0.1%	0.0%	0.6%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Sobre la base de la variación de la presencia del uso residencial entre los años 2014 y 2022, se observa una tendencia predominante hacia la estabilidad del uso residencial en todas las áreas generales de uso. En particular, se destaca un aumento en la presencia del uso residencial tanto en las áreas de baja mixtura como en algunas áreas de alta mixtura, asociadas a las zonas con predominancia económica y las áreas económicas en transformación, lo que indica una tendencia hacia la integración de usos residenciales en sectores con un alto dinamismo económico.

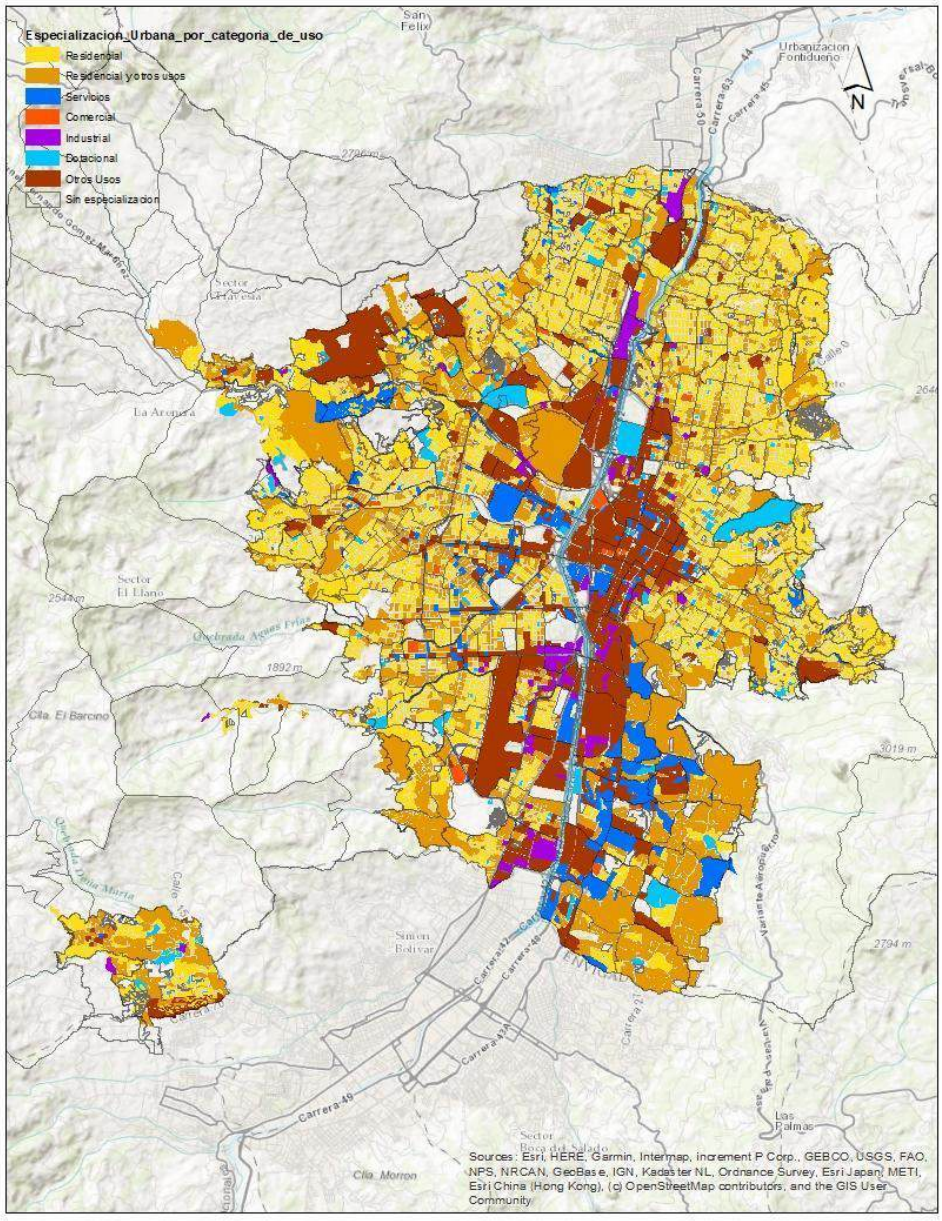
Por otro lado, aunque el aumento de la presencia residencial es marginal, en algunas áreas como las centralidades y corredores de alta mixtura se observó una leve reducción del 1,1 %. Este patrón sugiere que, si bien el uso residencial permanece robusto, las centralidades y corredores de alta mixtura tienden a favorecer la disminución o limitación de la expansión de unidades habitacionales.

Análisis de los Cocientes de Localización por categoría de uso

Este capítulo se centra en el análisis de la variación de los cocientes de localización, un índice que mide la especialización de cada categoría de uso dentro del suelo urbano del Distrito. El objetivo principal es evaluar si ha aumentado la concentración de las actividades urbanas en áreas específicas o, por el contrario, ha disminuido su intensidad. Además, la cartografía de la evolución del indicador permite determinar si estas categorías de uso se distribuyen de manera homogénea o tienden a concentrarse en ciertas zonas del territorio. La metodología utilizada para este análisis identifica la evolución temporal de las categorías de uso entre los años 2014 y 2022, clasificando las áreas en dos niveles según la categoría analizada: Aglomeración de baja intensidad y especialización urbana.

En el mapa a continuación se muestran las manzanas catastrales donde se presentó especialización en alguna de las cinco categorías de uso netas, definidas en el POT: Residencial, Comercial, Industrial, Servicios y Dotacional. Además se ubican las manzanas que muestran mayor concentración del Uso Residencial combinado con algún otro uso diferente y donde se presenta especialización en varios usos diferentes a la vivienda.

Figura 2-257. Zonas de mayor variación de los Cocientes de Localización 2014 – 2022



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

A partir del mapa anterior, es posible tener un primer acercamiento a la localización de las actividades urbanas en el suelo urbano de Medellín. Así, es posible notar que en la zona norte del distrito sigue predominando el uso residencial, que se complementa con numerosos nodos de tamaño menor asociados a las actividades complementarias a la vivienda, estructuradas en la mayoría de los casos en forma de corredores y próximos a equipamientos. Asimismo, la presencia del uso industrial sigue predominando sobre el margen occidental del río.

El área del centro tradicional de la ciudad se sigue consolidando como el gran escenario de la aglomeración de los otros usos diferentes a la vivienda, situación que comparte con la presencia de grandes superficies con oferta de servicios, industria y algunos puntos dispersos que se especializan en el uso comercial.

Sobre los corredores de la ladera occidental del distrito salta a la vista la especialización de la vivienda junto con otros usos, mientras que las zonas donde se concentró el uso residencial neto siguen prevaleciendo sobre las áreas intermedias entre corredores. Contrario a esto, en el sector suroriental del territorio, la especialización del uso netamente residencial se ve mucho más dispersa, y salta a la vista que la concentración de la industria sobrepasa el ámbito del río.

La tabla a continuación resume la tendencia que han mostrado las diferentes categorías de uso en las tres áreas generales de uso y en el distrito en general durante la vigencia del POT.

Tabla 2-250. Variación de los Cocientes de Localización 2014 – 2022 por área general de uso

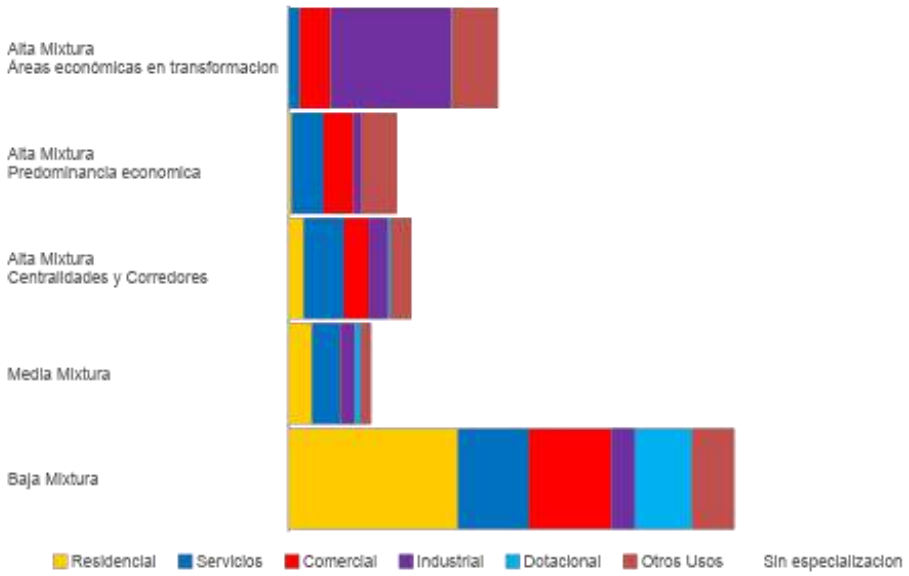
CONCEPTO		Área de Baja Mixtura	Área de Media Mixtura	Área de Alta Mixtura			Distrito
				Centralidades y Corredores	**Predominancia económica**	**Áreas Económicas en transformación**	
Residencial	Aglomeración de baja intensidad del uso residencial	18.5%	18.3%	32.4%	**74.2%**	**86.3%**	28.1%
	Especialización urbana del uso residencial	**81.5%**	**81.7%**	**67.6%**	25.8%	13.7%	**71.9%**
Comercial	Aglomeración de baja intensidad del uso comercial	**92.2%**	**90.7%**	**85.0%**	**68.2%**	**61.2%**	**87.6%**

CONCEPTO		Área de Baja Mixtura	Área de Media Mixtura	Área de Alta Mixtura			Distrito
				Centralidades y Corredores	**Predominancia económica**	**Áreas Económicas en transformación**	
	Especialización urbana del uso comercial	7.8%	9.3%	15.0%	31.8%	38.8%	12.4%
Servicios	Aglomeración de baja intensidad del uso servicios	**72.5%**	**54.1%**	43.1%	25.7%	36.3%	**61.7%**
	Especialización urbana del uso servicios	27.5%	45.9%	**56.9%**	**74.3%**	**63.7%**	38.3%
Industrial	Aglomeración de baja intensidad del uso industrial	**90.0%**	**82.0%**	**73.9%**	**58.5%**	12.6%	**79.9%**
	Especialización urbana del uso industrial	10.0%	18.0%	26.1%	41.5%	**87.4%**	20.1%
Dotacional	Aglomeración de baja intensidad del uso dotacional	**78.5%**	**75.8%**	**80.7%**	**75.3%**	**85.5%**	**78.7%**
	Especialización urbana del uso dotacional	21.5%	24.2%	19.3%	24.7%	14.5%	21.3%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Con el ánimo de dinamizar la lectura de la tabla anterior, se grafica a continuación cómo se distribuye la especialización de cada una de las categorías analizadas en todas las diferentes áreas generales de uso definidas en el POT.

Figura 2-258. Distribución de la especialización por categorías en cada área general de uso



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tanto la tabla como el gráfico anterior hacen evidente cómo las áreas de alta mixtura, especialmente las áreas económicas en transformación y las de predominancia económica, mantienen la tendencia a incrementar la diversidad de usos, dado que predomina la especialización de industria, servicios y comercio. No obstante, si bien en las áreas de baja mixtura se observa el predominio de la especialización del uso residencial, estas presentan también mayor especialización en los usos de servicios, comercio e industria, en comparación con la especialización que presentan estas categorías en las áreas de media mixtura.

El análisis de los indicadores propuestos por el Documento Técnico de Soporte del POT actual permite observar la evolución de fenómenos como la mixtura, la animación urbana y la especialización funcional del suelo. Es pertinente conservar este sistema de indicadores para responder a los objetivos de la norma general.

No obstante, durante la fase de formulación es necesario retomar y valorar las actualizaciones realizadas a estos indicadores, en los estudios desarrollados por universidades, asociados al análisis de la dimensión económica y funcional del suelo urbano, en caso de que permitan realizar un seguimiento más preciso o detallado de la aplicación de la norma general de los usos del suelo.

2.2.5 Norma general rural

La revisión de la Norma General Rural de mediano plazo tiene un énfasis en el análisis de los usos del suelo en relación con las determinantes ambientales. Si bien estas últimas no son objeto de la revisión y ajuste del mediano plazo, dado que implican una reclasificación del suelo que alude a la norma urbanística estructural, según el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, sí deben ser evaluadas, a fin de entender cómo se debe regular el uso y la ocupación del suelo rural. Esta perspectiva debe estar articulada y enmarcarse en las transformaciones y las nuevas demandas que exige el territorio, especialmente considerando que, desde la aprobación del Acuerdo 48 de 2014, se han presentado nuevas dinámicas en la ocupación.

De manera paralela, se analizan los tratamientos rurales y su pertinencia, así como los aprovechamientos, obligaciones y cesiones urbanísticas, en concordancia con la base natural y los usos del suelo, siendo estos los que orientan y direccionan hacia dónde debería encaminarse la conservación y desarrollo del suelo rural.

En cuanto a los aprovechamientos urbanísticos, se hace un análisis detallado sobre cada uno de los criterios normativos relacionados con las alturas máximas permitidas, índices de ocupación, áreas mínimas de lote, áreas máximas edificables, con especial énfasis en las densidades máximas de vivienda en el suelo rural.

Desde el subsistema de planificación complementaria, se propone valorar el alcance y la funcionalidad en virtud de la normativa estructurante y general, de modo que no se supedite a la implementación de figuras adicionales, que congelen el desarrollo de algunos territorios, que pueden ser configurados y direccionados a través de las mismas normas generales.

2.2.5.1 Zonas Homogéneas para el Suelo Rural

Para identificar y determinar los polígonos de tratamientos y usos generales del suelo rural es necesario determinar el estado actual del territorio a partir de las **unidades de paisaje o zonas homogéneas**, las cuales parten del ejercicio de superposición de capas, álgebras de mapas y análisis de insumos técnicos derivados de las restricciones de las zonas similares, pendientes superiores al 100 %, predios adquiridos por Corantioquia y el Distrito Especial de Medellín, y los determinantes ambientales cuyas zonificaciones orientan la definición de los usos del suelo.

El artículo 2.2.2.1.2.1.2 del Decreto 1232 de 2020 reglamenta la etapa de diagnóstico en el proceso de planificación territorial donde, adicional a los determinantes ambientales señalados en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, la caracterización del territorio aborda variables biofísicas y ambientales. La desagregación de cada variable y la interacción con

otras permite definir zonas homogéneas e identificar el aporte de diferentes insumos para la definición de usos propuestos rurales acorde con las potencialidades del territorio.

Las zonas homogéneas se retoman de las encontradas en los DTS correspondientes al diagnóstico y formulación del Acuerdo 48 de 2014. En el DTS del POT Tomo IIIe (Alcaldía de Medellín, 2014), las zonas homogéneas se definieron como "*áreas del territorio que comparten características similares, según indicadores biofísicos, funcionales, socioeconómicos y culturales, comunes a una misma zona geográfica y comunidad, permitiendo diferenciar el objetivo de ordenación*". La determinación de estas zonas se construyó con base en el análisis integrado del territorio para obtener unidades del paisaje. Se constituyen en unidades territoriales de análisis fijas, que comparten características similares y se convierten en la base orientadora para la definición de los tratamientos y usos rurales.

Según lo encontrado, las zonas homogéneas fueron definidas tal y como se encuentra en el citado DTS, por medio de variables delimitadoras o determinantes, descriptoras y funcionales. Las **variables delimitadoras** están comprendidas por unidades bioclimáticas, litología, geomorfología y suelos en donde se abarcan las asociaciones y fases de suelo que incluyen los rangos de pendientes; como **variables descriptoras** se encuentran las coberturas vegetales, usos del suelo actual y conflictos de uso del suelo; y como **variables funcionales** se clasifican las unidades morfológicas que integran espacialmente la estructura predial y la densidad habitacional que determinan un patrón de ocupación.

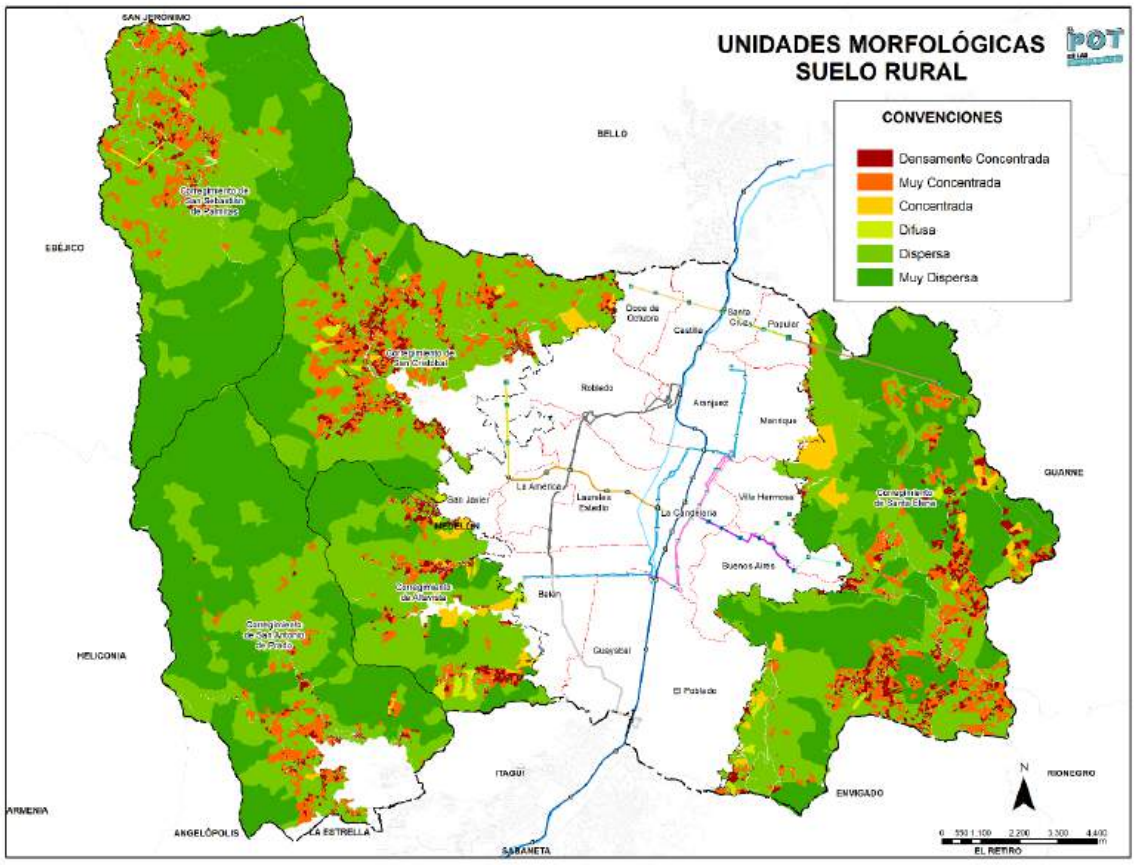
A continuación, se presentan las unidades morfológicas en relación con la densidad predial y habitacional que fueron actualizadas como insumo técnico para la revisión y ajuste del mediano plazo del POT.

Tabla 2-251. Unidades morfológicas.

Unidades morfológicas	
Lotes menores a 3.5 ha con densidad habitacional superior a 1 vivienda	Muy concentrada
Lotes mayores a 3 ha con densidad habitacional mayores a 5 viviendas/ha	Concentrada
Lotes entre 3.5 y 16 ha con densidad habitacional entre 3 y 5 viviendas/ha	Difusa
Lotes menores a 37 ha con densidad habitacional entre 0 y 3 viviendas/ha	Dispersa
Lotes mayores a 37 ha con densidad habitacional menor a 3 vivienda/ha	Muy dispersa

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

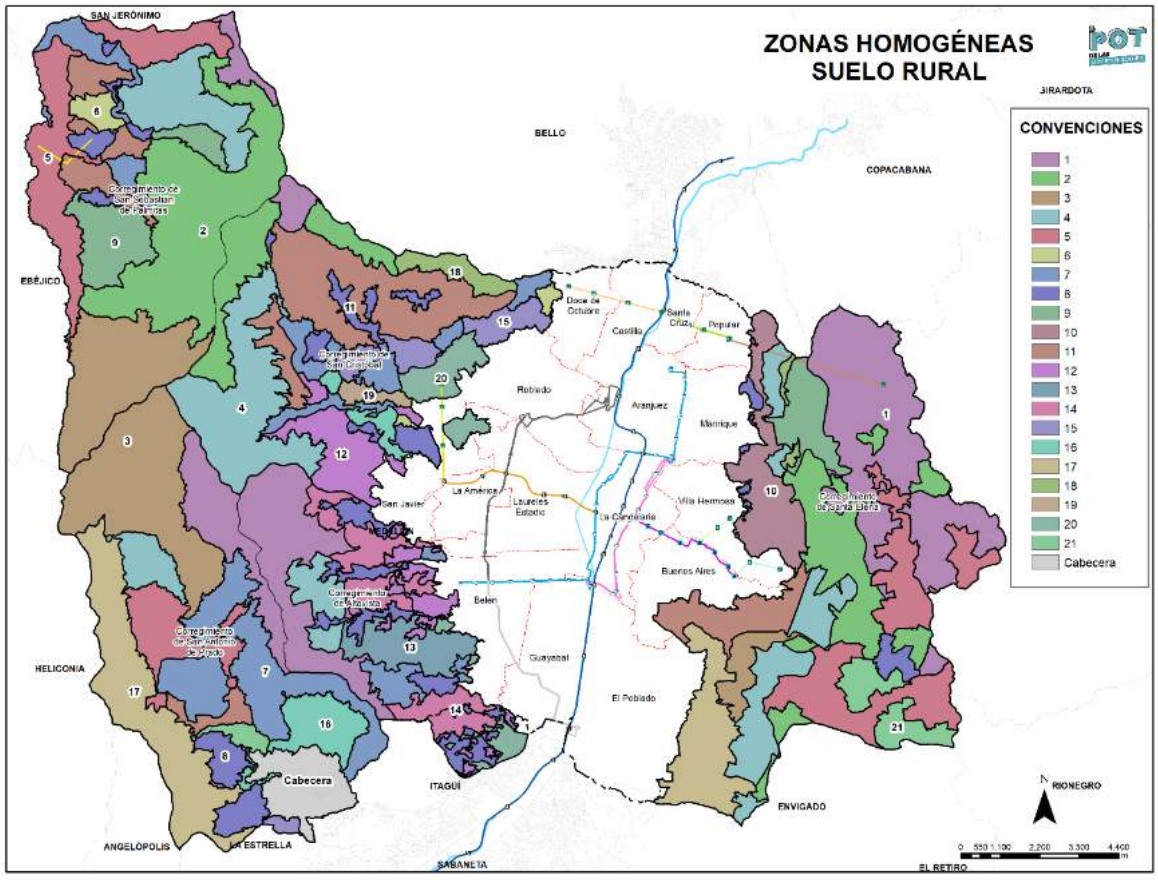
Figura 2-259. Unidades morfológicas.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Para los análisis se retoman las zonas homogéneas definidas en el Acuerdo 48 de 2014. Se reconocen **21 zonas homogéneas** para las cuales se describen sus variables determinantes, descriptoras, y funcionales. A continuación, se representan las zonas homogéneas rurales.

Figura 2-260. Zonas homogéneas en el suelo rural.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Según las variables determinantes constituidas por las unidades bioclimáticas, litología, geomorfología y suelos, asociaciones y fases de suelo se reconocen las zonas homogéneas con mayores restricciones fisiográficas naturales, las que son viables según sus características fisiográficas, para la producción agrícola, pecuaria y forestal, y, por otro lado, aquellas viables para el desarrollo de asentamientos humanos con una combinación de actividades urbanas y rurales.

Por lo anterior, se infiere que:

- La mayor parte del suelo rural del distrito presenta altas restricciones fisiográficas naturales asociadas a fuertes pendientes, fertilidad baja con morfologías de ocupación dispersa y muy dispersa.
- Se encuentran áreas que, según sus características de fertilidad, grados erosión y pendientes presentan aptitud para la producción agrícola, agroforestal, agropecuaria y forestal productora.
- Se identifican áreas que se consideran aptas para el asentamiento con mezcla de actividades propias del campo y la ciudad.

En la siguiente figura se representan las restricciones fisiográficas en el suelo rural según las características que definen y delimitan las zonas homogéneas, encontrando áreas con altas restricciones fisiográficas, áreas aptas para la producción y áreas aptas para la ocupación, es decir, donde se mezclan actividades urbanas y rurales.

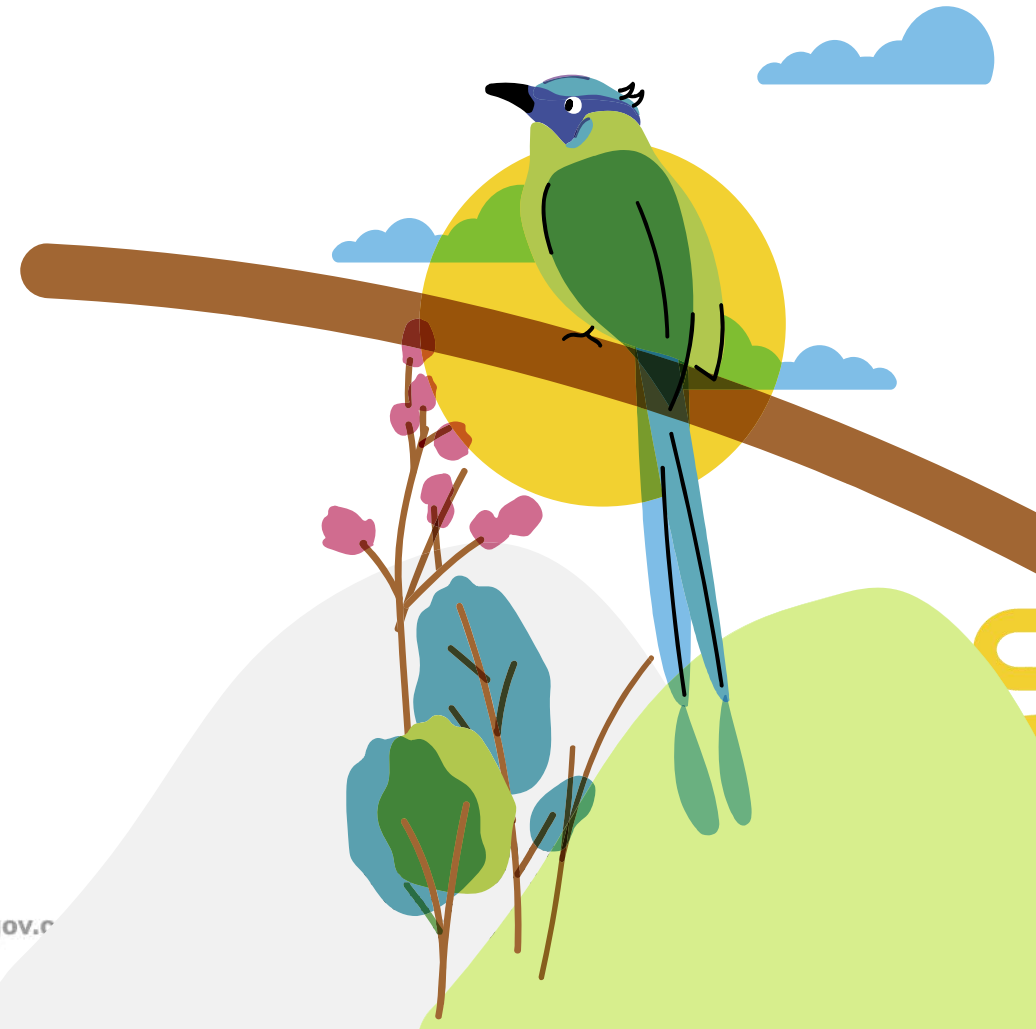
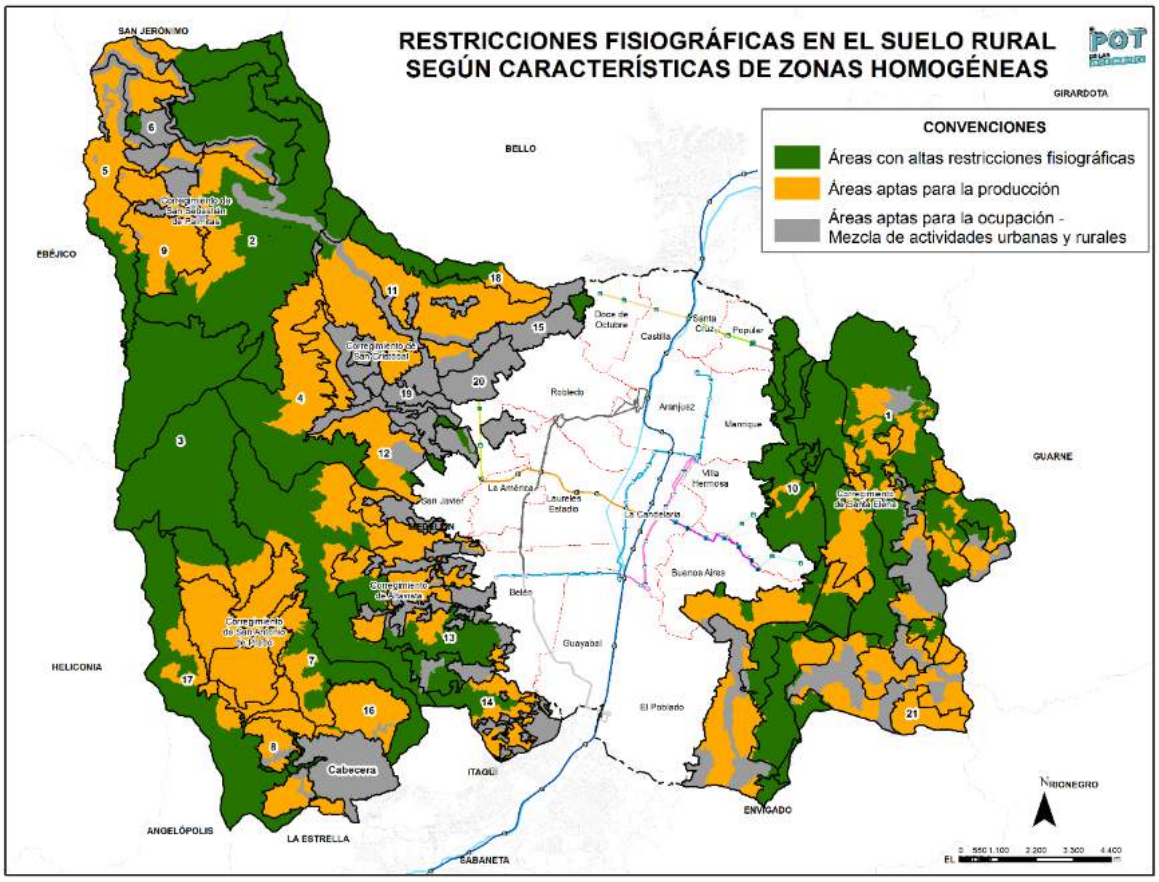


Figura 2-261. Restricciones fisiográficas en el Suelo Rural.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

2.2.5.2 Distrito Especial Medellín, 2025.Tratamientos rurales (9.8)

Los tratamientos rurales se encuentran reglamentados en el POT del Distrito de Medellín como las normas que permiten encauzar las acciones sobre áreas concretas del territorio rural de los cinco corregimientos, delimitadas por polígonos específicos que responden a características homogéneas identificadas a partir de la lectura de variables ambientales, funcionales y sociales. Las orientaciones de manejo que establecen los tratamientos están encaminadas al cumplimiento del modelo de ocupación y al alcance de los objetivos que se plantean para el largo y mediano plazo en el POT.

La revisión de mediano plazo del POT del Distrito, para el caso de los tratamientos rurales, busca analizar la coherencia normativa, mejorar la claridad y potenciar la aplicabilidad en los procesos de licenciamiento y en el seguimiento a las actuaciones urbanísticas que se puedan emprender en el suelo rural de los corregimientos del Distrito. El ejercicio parte del reconocimiento de los elementos encontrados en el proceso de seguimiento y evaluación del mediano plazo del POT y acopia la información necesaria para analizar la pertinencia de la conservación de la norma de tratamientos rurales y la identificación de los ajustes necesarios que permitan mejorar su aplicación y su incidencia en el territorio.

Tabla 2-252. Revisión de los tratamientos rurales.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	TRATAMIENTOS RURALES
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.8. Tratamientos Rurales 9.8.1. Tratamiento de Conservación –CS– 9.8.1.1. Conservación por Alto Riesgo No Mitigable –CRNM–. 9.8.1.2. Procesos de Restauración Ecológica En Suelos De Conservación. 9.8.2. Generación de Actividades Rurales Sostenibles –GARS–. 9.8.3. Restauración de Actividades Rurales –RAR–. 9.8.4. Transición a Protección –TP–. 9.8.5. Tratamiento de Consolidación Suburbana –CS–. 9.8.5.1. Consolidación Suburbana Nivel 1 –CNS1–: Ordenación Y Mantenimiento. 9.8.5.2. Consolidación Suburbana Nivel 2 –CNS2–: Cualificación Y Dotación. 9.8.5.3. Consolidación Suburbana Nivel 3 –CNS3–: Generación. 9.8.5.4. Consolidación Suburbana Nivel 4 –CNS4–: Reconversión. 9.8.6. Tratamiento de Mejoramiento Integral –MI–. 9.8.7. Para la Preservación De Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –Api–.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 387 definición tratamientos rurales. Artículo 388 Tratamiento de Conservación (CS). Artículo 388 Tratamiento de Conservación (CS). Artículo 389 Tratamiento de Conservación por alto riesgo no mitigable (CRNM). Artículo 390 Tratamiento de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS). Artículo 391 Tratamiento de Restauración de Actividades Rurales (RAR). Artículo 392 Tratamiento de Transición a Protección (TP). Artículo 393 Tratamiento de Consolidación Suburbana (CNS). Artículo 394 Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI). Artículo 395 Tratamiento de Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API–.
Mapa protocolizado	31_Tratamientos Rurales
Motivo de revisión	Verificación de la pertinencia de conservar la norma de tratamientos rurales en el POT, garantizar la coherencia y articulación normativa entre categorías del suelo rural – tratamientos rurales – usos del suelo. Facilitar la aplicación y claridad normativa.
Ajuste propuesto	Ajuste de categorías y delimitación de polígonos.

	Los tratamientos rurales permiten caracterizar y reconocer el territorio por zonas homogéneas y unidades de paisaje, de manera que, se puede orientar las normas acordes con su propósito, bien sea desde salvaguardar el ámbito natural y ambiental, hasta las condiciones productivas y sostenibles y las áreas con mayor intensidad de ocupación. De acuerdo con esto, dentro de las evaluaciones y análisis que se han realizado para esta normativa, se ha podido justificar su pertinencia y permanencia en la norma rural, por tal razón, se realizarán ajustes a algunas delimitaciones y definiciones de tratamientos para mejorar su coherencia y facilitar la aplicación de la norma general rural, y se conservará la estructura de definición de tratamientos para los polígonos delimitados.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	(Áreas protegidas Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá – POMCA
Asuntos jurídicos	(solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	(solo si aplica)

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

El DTS del Acuerdo 48 de 2014 define los tratamientos rurales como las normas que permiten orientar la ocupación del territorio con el propósito de implementar las actuaciones requeridas para el logro de las políticas y objetivos de largo y mediano plazo en el marco del POT (Concejo de Medellín, 2014). Se constituyen en unidades territoriales básicas, representadas por polígonos que corresponden a las condiciones físicas del territorio, caracterizadas por la presencia de atributos particulares que conservan homogeneidad, lo que los hace identificables y delimitables con el propósito de orientar las normas que permitirán atender dichas características a fin de potenciar, revertir, transformar o consolidar fenómenos presentes en el territorio. En términos generales, los tratamientos rurales se delimitaron en función de las unidades de paisaje y unidades territoriales homogéneas definidas a partir de características similares, están fundamentados en las normas de superior jerarquía, por ello, se definen desde la conservación, preservación, rehabilitación y la ocupación.

Estos tratamientos permiten encaminar acciones sobre las cuales se disponen las normas de los aprovechamientos, las obligaciones y cesiones urbanísticas, además de los reconocimientos, estableciendo así el nivel de intensidad y de ocupación del territorio en articulación con el propósito e intención de fondo para su cuidado y protección. Se definen los tratamientos de conservación, transición a protección, restauración de actividades rurales, generación de actividades rurales sostenibles, consolidación suburbana (niveles 1, 2, 3 y 4) y mejoramiento integral. Para las áreas que se encuentran ocupadas o destinadas a la ocupación con equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales o de infraestructura vial no se definió un tratamiento específico, pero se delimitaron como polígonos bajo la figura de API.

Por su parte, el Documento de Seguimiento y Evaluación para el mediano plazo del POT identifica los aspectos a considerar en cuanto a la pertinencia y aplicabilidad de la norma de tratamientos rurales, de los cuales se destacan a continuación los siguientes:

- La determinación de tratamientos rurales permite orientar los procesos de ocupación del territorio que permitan el logro de las políticas y objetivos definidos en el POT. Mediante estos se identifican y localizan todas las acciones que sobre el territorio posibilitan su organización y adecuación, además se determinan las acciones territoriales y políticas para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales.
- Con la definición de los tratamientos urbanísticos en suelo rural se consolidan y agrupan para cada unidad territorial todas las temáticas necesarias (usos, aprovechamientos, obligaciones, etc.) para la toma de decisiones normativas y proyectos, requeridos para el desarrollo de este territorio.
- Utilizando la metodología para la identificación de zonas homogéneas, considerando los criterios definidos para el suelo rural, se obtiene una caracterización más detallada por porciones del territorio que determinan el estado de dicho suelo, la cual es específica para cada unidad territorial y permite ser más concretos en las propuestas. En este sentido la caracterización por zonas homogéneas y la consecuente determinación de tratamientos por unidades territoriales, permite un mejor seguimiento y evaluación del POT.
- La ruralidad que presenta el Distrito de Medellín, tiene elementos característicos distintos a los del concepto de ruralidad contenido en las normas nacionales, dada su alta interacción urbana, situación por la que se hace necesario dar permanencia a los tratamientos urbanísticos diferenciales para la concreción de acciones, intervenciones y formas de gestión del suelo rural.
- Desde el orden nacional se establecen, de un lado, las clases de suelo al interior del suelo rural y, de otro lado, las categorías de suelo rural, resultando relevante la necesidad de brindar coherencia normativa entre la clasificación del suelo, la categoría y el uso mediante la determinación de tratamientos urbanísticos en suelo rural con su respectivo desarrollo normativo.
- Aunque la normativa nacional vigente no exige de manera explícita la delimitación de tratamientos urbanísticos para el suelo rural, el numeral 1 del ***artículo 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural*** del Decreto 1077 de 2015, indica la definición de tratamientos como parte de las normas generales para reglamentar los suelos suburbanos.

  *1. Los suelos suburbanos con la definición de la unidad mínima de actuación y el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, **los tratamientos** y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. La delimitación de los*

suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la Ley 388 de 1997 y se regirá por lo previsto en la Sección 2 del presente Capítulo (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.2.1.4, numeral 1).

No obstante, establecer tratamientos urbanísticos rurales, únicamente para el suelo suburbano, resulta insuficiente, porque es indispensable orientar la ocupación del suelo rural en su totalidad de manera que las normas generales se articulen con el Modelo de Ordenamiento Territorial y faciliten la incorporación de las determinantes de ordenamiento territorial, en especial las determinantes ambientales.

En este sentido, se reafirma la importancia de continuar con lo determinado en el artículo 387 del Acuerdo 48 de 2014, donde se definen para Medellín ocho tipos tratamiento para el Suelo Rural, los cuales han sido fundamentales para orientar los usos del suelo en los cinco corregimientos del ahora territorio distrital. Estos tratamientos son:

- Conservación –CS
- Conservación por alto riesgo no mitigable –CRNM–
- Generación de Actividades Rurales Sostenibles –GARS–
- Restauración de Actividades Rurales –RAR–
- Transición a la Protección –TP–
- Consolidación Suburbana: Nivel 1 –CNS1–, Nivel 2 –CNS2–, Nivel 3 –CNS3– y Nivel 4 –CNS4–
- Mejoramiento Integral –MI–
- Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y colectivo –API–

De acuerdo con lo anterior, para la definición de tratamientos rurales y su permanencia en el POT del Distrito de Medellín se consideran varios aspectos, el primero de ellos proviene de la estructura propia del POT desde su adopción en 1999, que ha permanecido a lo largo de las revisiones hechas en 2006 y 2014, que ha determinado establecer lo que inicialmente se denominó como intervenciones en suelo rural y que luego en los ajustes se nombró como tratamientos rurales así:

- En el Acuerdo Municipal 062 de 1999, *por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín*, si bien la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios no establecieron tipos de tratamientos para suelos rurales y de protección, el Municipio de Medellín (hoy Distrito Especial) adoptó para el suelo rural los “Tipos de Intervención” como concepto equivalente a los “Tratamientos Urbanísticos” en suelos urbanos y de expansión.

- Los tipos de intervención definieron *"los objetivos diferenciales de desarrollo en correspondencia con la situación actual y la vocación de las áreas identificadas por zonas homogéneas"*. También se definieron para orientar y agrupar *"las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco de la formulación se establecen para el uso y la ocupación del territorio rural."* Establecieron "*las posibilidades específicas de desarrollo de cada zona, con respecto a utilización del suelo, aprovechamiento constructivo, posibilidades de uso, características de las edificaciones, protección ambiental y del paisaje requeridos, entre otros."*
- Con el Acuerdo Municipal 46 de 2006, *por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones*, se estableció la continuidad de los tipos de intervención, y se precisó que éstos

  > *(…) establecen las orientaciones de desarrollo de cada zona, con respecto a la utilización del suelo, fraccionamiento de predios, aprovechamientos constructivos, posibilidades de uso y actividades a desarrollar, características de las edificaciones, áreas de cesión pública y otras áreas de destinación especial, protección ambiental y del paisaje requeridos, entre otros.*

  Asimismo, señaló que los tipos de intervención,

  > *(…) prevén el mantenimiento de las áreas con valores geográficos, paisajísticos o ambientales; la permanencia de la actividad productiva, donde sea factible la utilización sostenible de los recursos naturales en áreas de potencial productivo, y los desarrollos en asentamientos poblacionales, acordes con densidades ocupacionales bajas, condición específica de estos suelos.*

  Se identifica que para ser concretado el desarrollo del suelo rural se *"requiere de mayor definición de acciones desde las intervenciones rurales"* (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 890).
- También es importante precisar que las DMOT, adoptadas mediante Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 establecieron los tipos de intervención permitidos en las zonas rurales de los municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Asimismo, en el documento Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial Rural, elaborado por el AMVA en 2011, se reiteran las intervenciones rurales como recomendaciones de gestión y manejo para el Sistema Ecológico Estructurante Metropolitano. En ambos documentos se sustenta la definición de intervenciones, ahora tratamientos rurales en el POT de Medellín.
- El Acuerdo 48 de 2014, *por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*, continuó con la descripción de la zona

homogénea y homologó tratamiento e intervención, entre otros. Determinó el concepto de “Tratamientos Rurales”, como los que “definen los objetivos diferenciales de desarrollo en el área rural del municipio de Medellín, además orientan y agrupan las actuaciones que se requieren para el logro de las políticas y objetivos que, en el marco del POT, se establecen para el suelo y ocupación del territorio rural. Constituyen las unidades territoriales básicas sobre las que se aplican las determinaciones relativas al medio físico derivadas de los tipos de acciones y se expresan gráficamente por medio de polígonos”.

Del recuento anterior, se observa que desde la adopción del POT y luego en sus revisiones y ajustes, se ha reiterado la necesidad de identificar de manera detallada y concreta las acciones requeridas para el desarrollo del suelo rural, mediante la determinación de tratamientos urbanísticos rurales asociados a unidades territoriales.

Como insumo técnico para la revisión y ajuste de los tratamientos en la modificación de mediano plazo del POT se cuenta con el análisis de las zonas homogéneas rurales (unidades de paisaje) realizado desde el componente ambiental y que constituye la herramienta para la identificación de los ajustes requeridos en cuanto a delimitación y clasificación de los tratamientos rurales, de manera que se busque la coherencia normativa y la correspondencia con las necesidades y realidades del territorio rural del Distrito.

A partir de lo señalado anteriormente es posible afirmar que, desde la aprobación del Acuerdo 48 de 2014 y hasta la actualidad, se han evidenciado cambios importantes en el suelo rural, que revelan la necesidad de evaluar la posibilidad de ajustar en algunos casos la delimitación de algunos polígonos de tratamiento rural, en concordancia con las determinantes ambientales, las cuales son normas de superior jerarquía que se deberán armonizar con las nuevas propuestas y en las áreas donde se generen conflictos establecer criterios de manejo, que en algunos casos permitan la reconversión de actividades que pueden estar acrecentando dichas situaciones, o en otros casos potenciar la preservación de los valores ambientales propios del polígono, o de las actividades productivas según sea el caso.

De esta manera, se requiere avanzar en un comparativo de la norma actual en correspondencia con los tratamientos y el análisis de los conflictos de los usos en el territorio, de manera que pueda complementarse el análisis en los diferentes polígonos, incluso es fundamental realizarlo de manera integral con respecto a lo propuesto y la realidad en la ocupación en los bordes de ciudad, que marcan algunas de las zonas con mayores conflictos de usos, en la mezcla de actividades urbanas y rurales, todo ello en concordancia con los análisis avanzados en el documento de seguimiento y evaluación del mediano plazo del POT.

A continuación, se presenta un análisis de cada uno de los tratamientos rurales que tiene el POT indicando su estado actual en función de las transformaciones que ha sufrido el territorio durante la vigencia del POT, y se incluye un análisis producto del cruce cartográfico entre las categorías del suelo rural, los polígonos de tratamiento y los usos generales del suelo del POT, a fin de identificar la coherencia entre estas normas y establecer las necesidades de ajuste a fin de garantizar la articulación y que los tratamientos direccionen efectivamente las normas de uso y la asignación de aprovechamientos y obligaciones:

2.2.5.2.1 Tratamiento de Conservación –CS– (9.8.1)

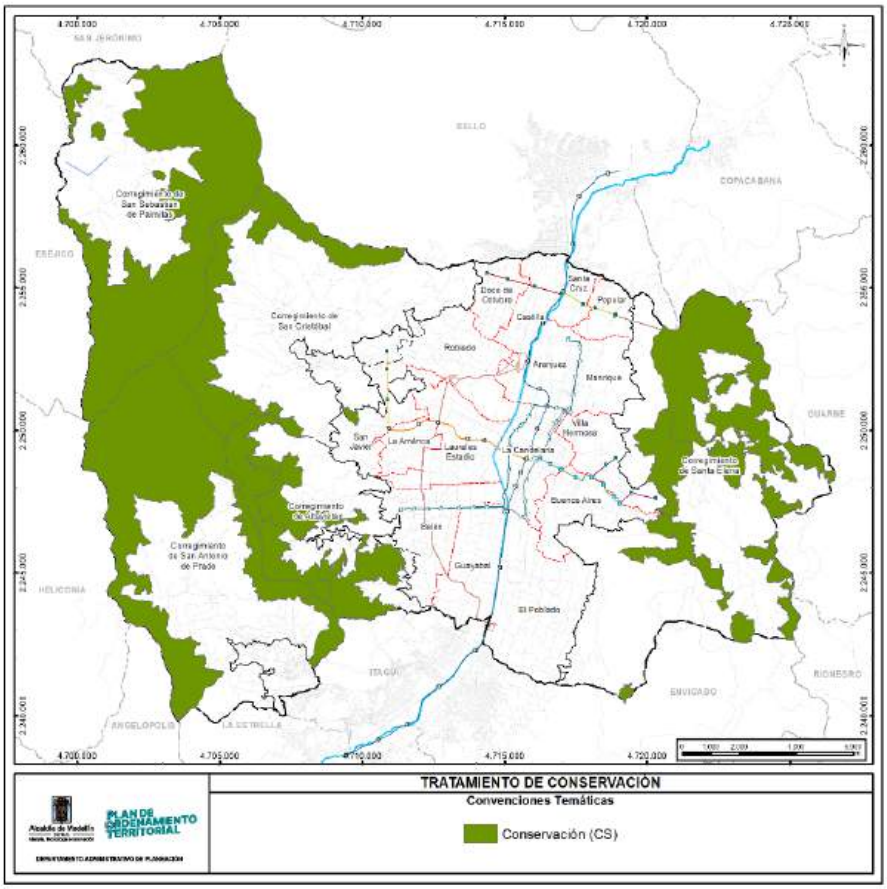
El objetivo de este polígono es mantener y restaurar la vegetación nativa y natural, así como las nuevas reforestaciones, con el fin de mantener y procurar el cuidado del agua y de los servicios ecosistémicos que se generan en esta área.

En los corregimientos de Altavista, Santa Elena y San Cristóbal se encuentran las zonas donde más se destaca la pérdida de vegetación en estos polígonos, se evidencia la extensión de las zonas agropecuarias y la deforestación para generación de intervenciones constructivas. Este fenómeno también se viene intensificando en el corregimiento de San Antonio de Prado, pero sin la proporcionalidad de los otros territorios.

El tratamiento de conservación por su característica de estar asociado a la aplicación de las determinantes ambientales en el POT, tiene una relación estrecha con la categoría de protección y conservación ambiental, que corresponde a norma estructural y en principio no supone objeto de modificación en el mediano plazo, razón por la cual la delimitación de los polígonos de este tratamiento siguen siendo vigentes y su modificación dependerá de los cambios que implique la aplicación de las determinantes ambientales en esta revisión en función del uso del suelo forestal protector.

Los suelos de conservación como su nombre lo indica, están orientados a la protección y preservación de las coberturas boscosas y de los atributos ambientales del territorio. **Se encuentran en mayor medida en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas y en las zonas altas de las montañas, pero con pérdida significativa de la cobertura.**

Figura 2-262. Polígonos de tratamiento de Conservación.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Según los resultados del diagnóstico de la dimensión económica realizado por parte de la Universidad Nacional de Colombia (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), que realizó una identificación de usos productivos relacionados con la actividad agropecuaria para cada uno de los tipos de tratamiento rural, se encuentra para el tratamiento de Conservación que 140 ha., tienen usos productivos como el agrícola, pecuario y agropecuario, siendo el uso pecuario el de mayor representatividad con 78,7 ha seguido del agrícola con 38,1 ha. El polígono PA_CS_04 en el corregimiento de San Antonio de Prado tiene la mayor proporción de uso pecuario con un 25,2% que corresponde a 56,6 ha.

Conservación por Alto Riesgo No Mitigable – CRNM (9.8.1.1)

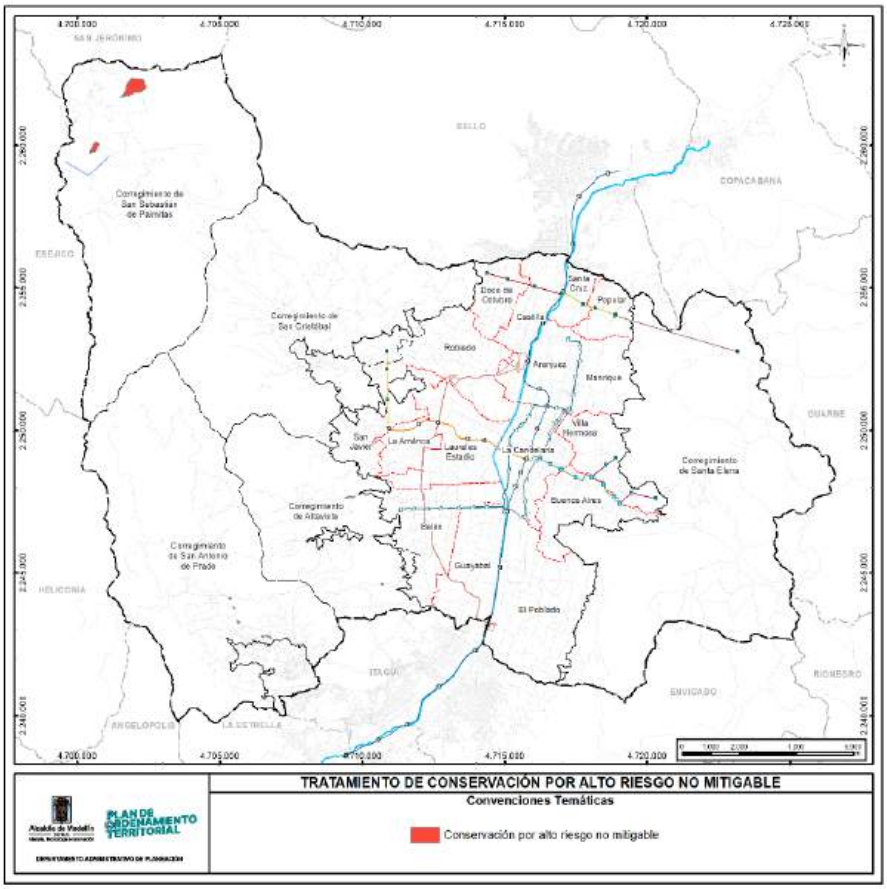
Los polígonos de conservación por alto riesgo no mitigable se asocian a las áreas que en el análisis de amenazas naturales realizado para la modificación de largo plazo del POT realizada en el Acuerdo 48 de 2014 tuvieron como resultado una amenaza alta, que se han identificado como de alto riesgo no mitigable o que están sujetas a estudios de detalle que las determinen como de alto riesgo no mitigable. Estas áreas se encuentran delimitadas en los cinco corregimientos con 11 polígonos en total, siendo San Antonio de Prado el que tiene más incidencia de este tipo de áreas con cinco polígonos. Las áreas son considerablemente menores respecto a los polígonos de los demás tratamientos y se asocian a distintas categorías en el suelo rural como suburbano y protección.

Es importante señalar que el POT en dicho momento realizó la incorporación de la gestión del riesgo bajo la norma entonces vigente y que, por tanto, los estudios de amenazas naturales no cuentan con la aplicación de la norma que se desprende del Decreto Nacional 1077 de 2015 que incorpora el Decreto 1807 de 2014, que define la forma en la que deben realizarse los estudios básicos de amenazas naturales para los fenómenos de movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales y su incorporación al POT.

En el proceso de revisión del mediano plazo del POT distrital se adelanta la elaboración de los estudios básicos de amenazas naturales, cuyos resultados suponen modificaciones importantes a la delimitación de las áreas a las que se les asigna el tratamiento de conservación por alto riesgo no mitigable. En la construcción del documento de Memoria Justificativa se incorporan dichos resultados y se realiza la consecuente redelimitación y reasignación de tratamiento. Respecto a las actividades económicas actuales en estos polígonos de tratamiento, el proceso de diagnóstico de la dimensión económica realizado por la Universidad Nacional (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025) identificó que en 3 ha de este tratamiento se encuentran usos agrícolas, agropecuarios y pecuarios, de los cuales el agropecuario ocupa 2 ha. Estos usos se encuentran principalmente en los corregimientos de Palmitas y San Antonio de Prado.



Figura 2-263. Polígonos con tratamiento de conservación por alto riesgo no mitigable.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Procesos de restauración ecológica en suelos de conservación (9.8.1.2)

El documento de formulación del Acuerdo 48 de 2014 plantea los procesos de restauración ecológica para el tratamiento de conservación como una serie de criterios de manejo para orientar la intervención en las áreas en las que se requiera implementar procesos de restauración ecológica. El contenido de este numeral se considera vigente para el propósito del tratamiento, por lo que se plantea conservarlo como parte del contenido del documento de Memoria Justificativa de la modificación de mediano plazo del POT.

2.2.5.2.2 Generación de Actividades Rurales Sostenibles –GARS– (9.8.2)

Este tratamiento propende a mejorar y mantener la producción de forma sostenible en combinación con las especies nativas, donde se promueve la reconversión de sistemas agropecuarios tradicionales a sistemas multiestrato y de producción bajo sistemas de manejo agroecológico.

En el artículo 390 del Acuerdo 48 de 2014 se afirma que:

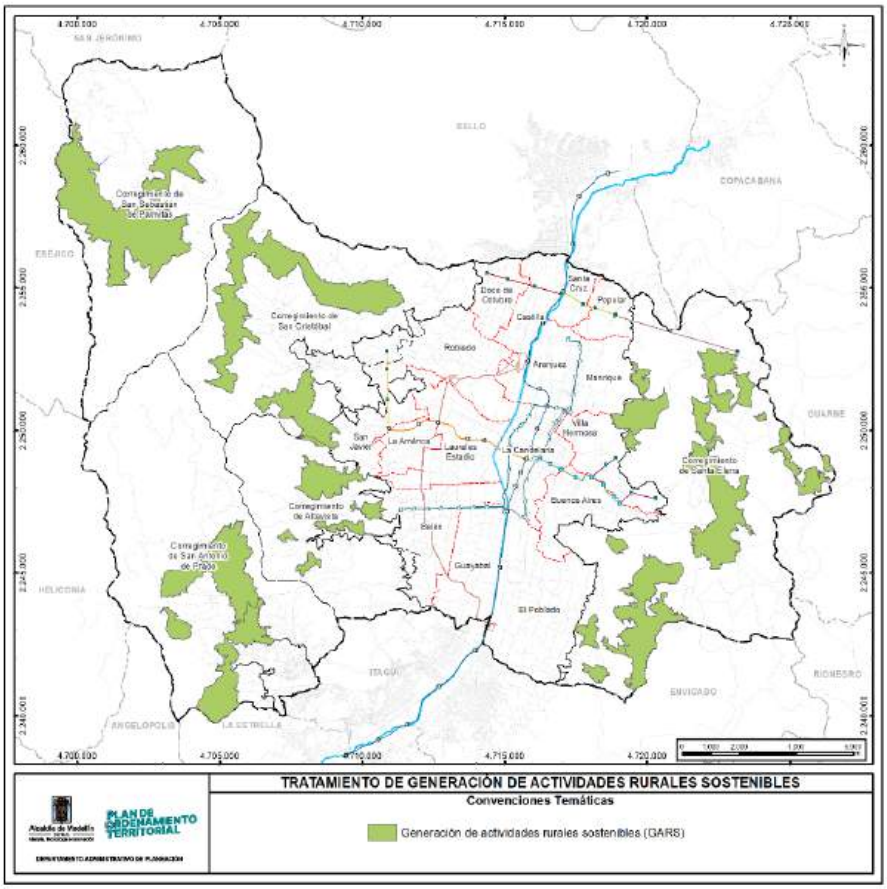
> *En general, estos polígonos hacen parte de las áreas de producción sostenible del Distrito de Manejo Integrado de la divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca y la Reserva Forestal Protectora del Río Nare e incluyen parte de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica principal y complementaria.*

El tratamiento de GARS estimula en cierto grado actividades rurales productivas, pero al mismo tiempo se aplica en algunas zonas que conforman áreas protegidas, tal como se evidencia en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas y San Antonio de Prado principalmente, y hacen parte del suelo de protección, por lo que requiere ciertas claridades adicionales para su aplicación, así como una sincronía con la zonificación de los planes de manejo de dichas áreas protegidas. Esto en tanto dicho tratamiento solo se aplica a las definidas zonas de uso sostenible, contenidas al interior de las distintas áreas protegidas según lo autorizado en el artículo 2.2.2.1.4.1 del Decreto 1076 de 2015.

Este tratamiento, en el territorio, tiende a confundirse con otras zonas asociadas a la producción, así como con los suelos de protección, por la particularidad mencionada de su relación con la zonificación ambiental de las áreas protegidas en las que se delimita este tratamiento, especialmente en San Sebastián de Palmitas y San Antonio de Prado. Por lo tanto, su definición y configuración en el mismo territorio no es perceptible y tiende a relacionarse con áreas que no cumplen con su función. En sí mismo, este tratamiento por sus características e importancia en el territorio se acota **de manera que pueda promoverse y restaurarse en las áreas que ya han perdido coberturas, pero con el reconocimiento de su función y propósito de una manera más específica.**

Este tratamiento, junto con el de restauración de actividades rurales, está asociado mucho más directamente a las actividades productivas agropecuarias, por esto el diagnóstico de la dimensión económica realizado por la Universidad Nacional (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025) realizó una identificación de las actividades agrícolas, pecuarias y agropecuarias actuales en los polígonos de este tratamiento, de manera que pueda establecerse una correspondencia entre la orientación del mismo y el uso actual. En este sentido se encuentra que el 26% de los sistemas productivos presentes en el suelo rural del distrito, se localizan en este tipo de tratamiento, esto se contabiliza en 214 ha de las cuales el uso agrícola es el más representativo, seguido del pecuario y el agropecuario.

Figura 2-264. Polígonos con el tratamiento de Generación de Actividades Rurales Sostenibles.

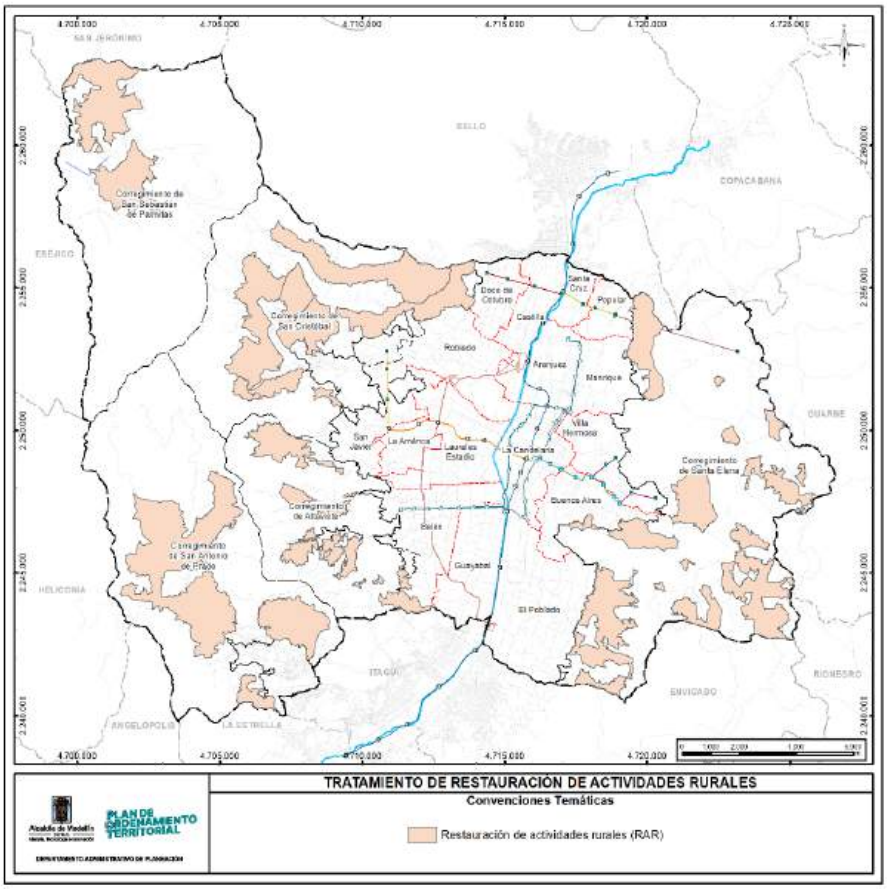


Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

2.2.5.2.3 Restauración de Actividades Rurales –RAR– (9.8.3)

Estos polígonos se asocian a las zonas sostenibles y productivas, donde se busca el mantenimiento y la restauración de las condiciones rurales iniciales, donde se promueven, estimulan y conciben sistemas agropecuarios. Para estos polígonos, deberá prevalecer la asistencia técnica, incentivos y apoyo a los productores, en busca de mejorar y mantener las tradiciones propias de un suelo cuya destinación es garantizar la seguridad alimentaria municipal.

Figura 2-265. Polígonos con el tratamiento de Restauración de Actividades Rurales.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Este tratamiento es más recurrente y visible en el territorio, el cual, ha tenido transformaciones considerables en su misma delimitación y, se ha ido expandiendo hacia los polígonos que deberían ser para la conservación y restauración.

Las actividades que se asocian con mayor intensidad a este tratamiento son las pecuarias, debido a que, las agrícolas se concentran en parcelas pequeñas y su extensión no es tan notoria como las demás.

Ahora bien, **en todos los corregimientos se evidencian grandes cambios, pero son más notorios en San Cristóbal y Santa Elena**, donde para este último, se agrupan parcelaciones de vivienda campestre como nuevos desarrollos de vivienda que se han consolidado de manera individual.

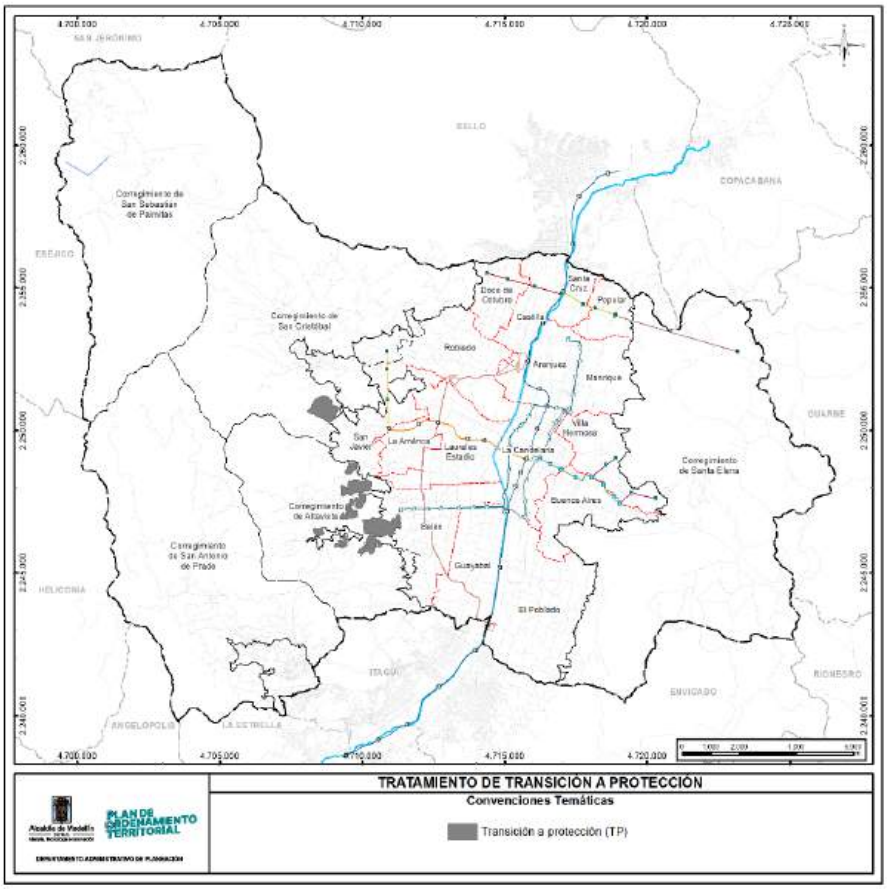
Como se señaló en el numeral anterior, la restauración de actividades rurales lleva implícita una orientación a la consolidación de modelos productivos asociados a las actividades agrícolas, pecuarias y agropecuarias en el suelo rural del Distrito, así que es importante conocer la incidencia de estas actividades en el estado actual del territorio. Es por esto que desde el diagnóstico de la dimensión económica elaborado por la Universidad Nacional (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se hace un análisis según la encuesta de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura - FAO realizada en 2023, en el que se identifican 217 ha con uso agrícola, 78 ha con uso pecuario y 60 ha con uso agropecuario. Los datos más representativos se encuentran en polígonos de los corregimientos de San Antonio de Prado y San Cristóbal en el uso agrícola y en el uso pecuario las mayores representatividades se encuentran en San Antonio de Prado.

2.2.5.2.4 Transición a Protección –TP– (9.8.4)

Estos polígonos se relacionan con explotación responsable de la minería para la industria de la construcción. Se aplica a las zonas con frentes mineros activos, así como a algunas áreas que disponen de minerales explotables con título minero vigente. El tratamiento se delimita en 9 polígonos, de los cuales 8 corresponden a explotaciones mineras en el corregimiento de Altavista y el restante en el corregimiento de San Cristóbal.

Este tratamiento todavía mantiene su actividad de forma activa y su delimitación persiste, por lo que, en la actualidad no presenta modificaciones que sugieran cambios. Al respecto, el estudio de la dimensión económica realizado por la Universidad Nacional de Colombia (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), la actividad minera se presenta actualmente de manera más importante en el Corregimiento de Altavista, seguido por el Corregimiento de San Cristóbal, encontrándose un total de 27 títulos, de los cuales las arcillas y los materiales para la construcción son la principal materia de extracción, los 27 títulos identificados ocupan un total de 727 ha.

Figura 2-266. Polígonos con el tratamiento de Transición a Protección.

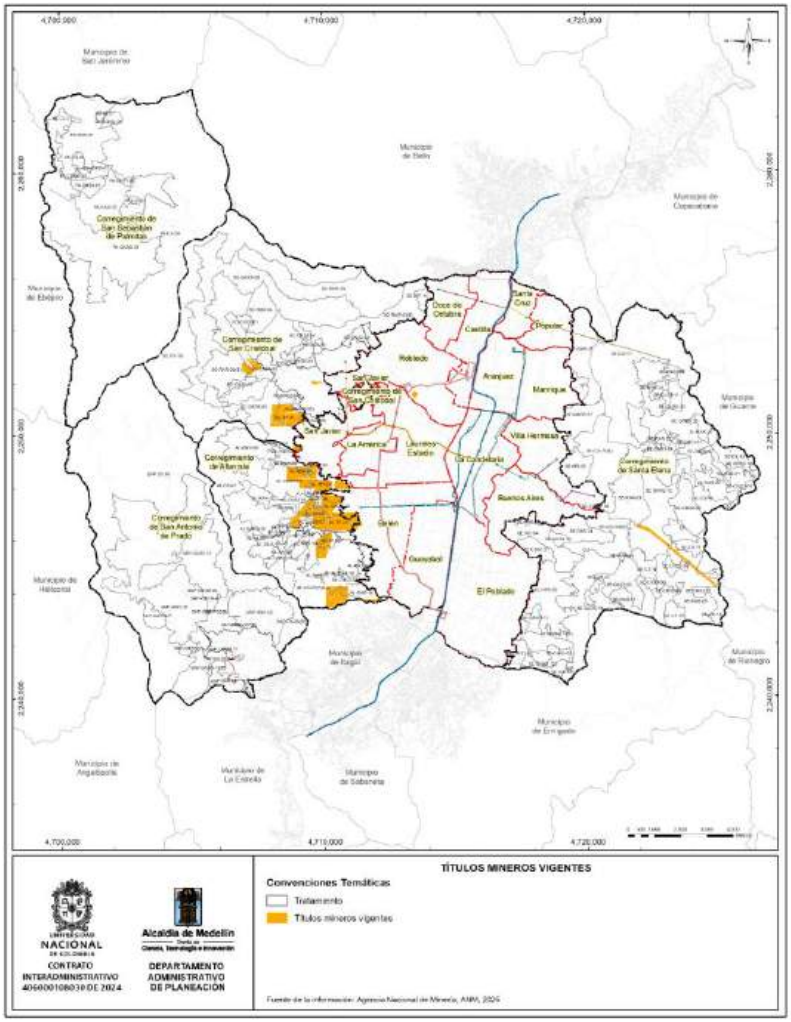


Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Respecto a la localización de las licencias y títulos vigentes analizados por la Universidad Nacional en relación con los polígonos de tratamiento de Transición a la Protección – TP se observa que si bien en su mayoría hay una coincidencia, existen varios títulos asociados a explotaciones mineras por fuera del tratamiento mencionado, localizándose en otros tratamientos como Generación de Actividades Rurales Sostenibles – GARS, Restauración de Actividades Rurales – RAR y Consolidación Suburbana Niveles 3 y 4. Tal es el caso del Corregimiento de San Cristóbal, donde de 7 títulos identificados, sólo 2 de ellos se localizan parcialmente en el tratamiento de Transición a la Protección, y en el caso del corregimiento

de Altavista, se presenta una mayor coincidencia, encontrándose 11 títulos con áreas al interior de este tratamiento.

Figura 2-267. Localización de títulos mineros con explotación activa.



Fuente: Universidad Nacional Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024

El análisis del estado actual de las explotaciones mineras en estos dos corregimientos, presentado en el documento mencionado, muestra que en el caso de algunos de los

polígonos localizados en el corregimiento de Altavista se presentan procesos de ocupación y de transformación hacia otros usos, como parte de las dinámicas de crecimiento urbanístico que se dan en este territorio. El documento expone los casos de Alfarera Santa Rita y Cantera La Esmeralda que se localizan de manera adyacente al suelo urbano, en donde el proceso de crecimiento de las áreas residenciales ha ocupado parte de los polígonos de tratamiento de Transición a la Protección que corresponden con los títulos de estas empresas.

Figura 2-268. Imágenes Alfarera Santa Rita en Corregimiento Altavista.



Fuente: Universidad Nacional Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024

Tabla 2-253. Relación entre los títulos mineros y los tratamientos rurales.

Tratamientos	N° Títulos mineros	Área (ha)	Porcentaje
Conservación (CS)	19	7650	21,3
Consolidación Suburbana Nivel 1	1	43,7	1,2
Consolidación Suburbana Nivel 3	7	210,5	6,0
Consolidación Suburbana Nivel 4	3	157,4	4,5
Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS)	25	947,7	27,0
Restauración de Actividades Rurales (RAR)	15	705,8	20,1
Transición a Protección (TP)	23	699	19,9
TOTAL		3514,1	100

Fuente: Universidad Nacional Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024

En el cruce realizado de los títulos analizados con los polígonos de tratamiento rural, el estudio de la Universidad Nacional indica que, si bien prevalece el tratamiento de Transición a la Protección, los títulos se cruzan con distintos tipos de tratamiento, es importante aclarar no obstante, que según la información consignada en la tabla anterior y presentada por la Universidad Nacional en el documento, por cada título se registran entre dos y cuatro tipos de tratamiento, lo que indica la no correspondencia entre el tratamiento y la explotación minera que se menciona en este texto.

Para efectos del ajuste a proponer a la delimitación de los polígonos de tratamiento de Transición a la Protección en la construcción del documento de Memoria Justificativa de la revisión de mediano plazo del POT, se considera importante el reconocimiento de las transformaciones dadas en el territorio y detectadas en el análisis que se cita en este documento, de manera que los propósitos de manejo y de asignación de norma urbanística que se desprenden del tratamiento correspondan de una manera más clara a las condiciones territoriales y contribuyan de manera directa a la consolidación del modelo de ocupación planteado por el Distrito en el POT adoptado con el Acuerdo 48 de 2014.

2.2.5.2.5 Tratamiento de Consolidación Suburbana –CNS– (9.8.5)

Como su nombre lo indica, aplica para las áreas o zonas con mayor concentración de población y proliferación de construcciones, que requieren acciones de cualificación o mejoramiento del entorno. Estos polígonos buscan reconocer las dinámicas suburbanas consolidadas bien sea por procesos formales o irregulares, de manera que, se puedan suplir las necesidades de la comunidad que los habita.

En esta clase de tratamiento es interesante reconocer que, pese a que son las zonas con mayor potencial para la densificación, y que según los análisis de la modificación y revisión del POT de 2014, ya se había dilucidado que en su mayoría, solo tenían una holgura para suplir los reasentamientos y los déficits habitacionales que en su momento se tenían, ahora se puede verificar que, este crecimiento se ha desbordado considerablemente y, que los parámetros normativos vigentes se quedaron cortos para este grado de conformación. De hecho, hoy es posible percibir que la consolidación ya superó el área prevista y delimitada para estos polígonos, y que se expandió hacia las áreas que se tenían previstas para la producción, por lo tanto, esto sugeriría que, en el largo plazo, se tendrían que revisar si algunas de estas áreas, tendrían las condiciones para ser incorporadas en este tipo de tratamientos.

Ahora bien, según la funcionalidad, características y orientación, también es posible concluir que **muchas de las apuestas e iniciativas que se debían concretar para mejorar y cualificar estos territorios no se materializaron, por lo cual se hace necesario el análisis que conduce a la posibilidad de modificación del tratamiento asignado.** Esto

se hace especialmente evidente al observar las transformaciones que las dinámicas de ocupación han producido en el territorio rural del Distrito, aspectos que se analizaron en los recorridos de campo, especialmente en el corregimiento de San Cristóbal, en veredas como El Llano, La Ilusión, El Yolombo o San José de La Montaña; en el corregimiento de Santa Elena y en el corregimiento de Altavista. Por su parte, el análisis realizado para el distrito por la Universidad Nacional de Colombia (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025) permite entender que en los polígonos que han recibido el tratamiento de consolidación suburbana, la dinámica de ocupación muestra a hoy, a nivel general, unas características suburbanas con tendencias de crecimiento en la actividad edificatoria, subdivisión predial y diversificación de actividades con el auge de los servicios asociados al turismo y a la vivienda de rentas cortas. En este sentido, se trata de polígonos suburbanos que se consolidan, pero en los que la ocupación actual ha superado las posibilidades de la norma en términos de aprovechamiento y uso del suelo y cuyo patrón de ocupación se extiende actualmente por fuera de los límites de los polígonos de tratamiento; aspectos que son especialmente evidentes en los corregimientos de San Cristóbal, Santa Elena y Altavista, y con una menor incidencia en San Antonio de Prado y Palmitas.

Figura 2-269. Crecimiento de las edificaciones en polígono suburbano del corregimiento de Altavista.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

A continuación, se hace una descripción de las condiciones actuales generales de este tratamiento que se subdivide en 4 niveles, que en su conjunto suman 29 polígonos con localización en los 5 corregimientos, así:

Tabla 2-254. Polígonos de tratamiento de Consolidación Suburbana.

TRATAMIENTO	TIPO	POLÍGONO	ZONA	ÁREA Ha.
Consolidación Suburbana Nivel 1	CNS1	PA-CNS1-05	San Sebastián de Palmitas	17,56

TRATAMIENTO	TIPO	POLÍGONO	ZONA	ÁREA Ha.
Consolidación Suburbana Nivel 1	CNS1	SE-CNS1-01	Santa Elena	77,44
Consolidación Suburbana Nivel 1	CNS1	SE-CNS1-02	Santa Elena	60,42
Consolidación Suburbana Nivel 1	CNS1	SE-CNS1-03	Santa Elena	48,67
Consolidación Suburbana Nivel 1	CNS1	SE-CNS1-04	Santa Elena	35,69
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SAP-CNS2-03	San Antonio de Prado	30,21
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SAP-CNS2-04	San Antonio de Prado	36,00
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SC-CNS2-01	San Cristóbal	24,76
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SC-CNS2-02	San Cristóbal	33,30
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SE-CNS2-05	Santa Elena	183,86
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SE-CNS2-06	Santa Elena	74,75
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SE-CNS2-07	Santa Elena	19,82
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SE-CNS2-08	Santa Elena	162,71
Consolidación Suburbana Nivel 2	CNS2	SE-CNS2-09	Santa Elena	24,04
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	AL-CNS3-05	Altavista	56,62
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	AL-CNS3-06	Altavista	48,27
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	AL-CNS3-07	Altavista	64,77
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	PA-CNS3-01	San Sebastián de Palmitas	51,04
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	SC-CNS3-02	San Cristóbal	36,71
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	SC-CNS3-03	San Cristóbal	36,28
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	SC-CNS3-04	San Cristóbal	25,08
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	SE-CNS3-08	Santa Elena	15,78
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	SE-CNS3-09	Santa Elena	3,74
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	SE-CNS3-10	Santa Elena	30,32
Consolidación Suburbana Nivel 3	CNS3	SE-CNS3-11	Santa Elena	19,41
Consolidación Suburbana Nivel 4	CNS4	PA-CNS4-01	San Sebastián de Palmitas	65,51
Consolidación Suburbana Nivel 4	CNS4	SC-CNS4-02	San Cristóbal	113,88
Consolidación Suburbana Nivel 4	CNS4	SC-CNS4-03	San Cristóbal	53,31
Consolidación Suburbana Nivel 4	CNS4	SE-CNS4-04	Santa Elena	28,50
TOTAL				1478,45

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

A continuación, se hace una descripción de las condiciones actuales generales de estos polígonos, así:

Consolidación Suburbana Nivel 1 –CNS1–: Ordenación y Mantenimiento (9.8.5.1)

Este nivel de consolidación suburbana se asocia a los territorios que cuentan con una configuración de su ocupación establecida y bien conformada, que obedecen a las áreas de parcelación de vivienda campestre, con tres polígonos que se localizan en el corregimiento de Santa Elena correspondientes a las parcelaciones Mirador del Poblado, Chacaltlaya y El Tesoro, y a las cabeceras corregimentales de Santa Elena y San Sebastián de Palmitas.

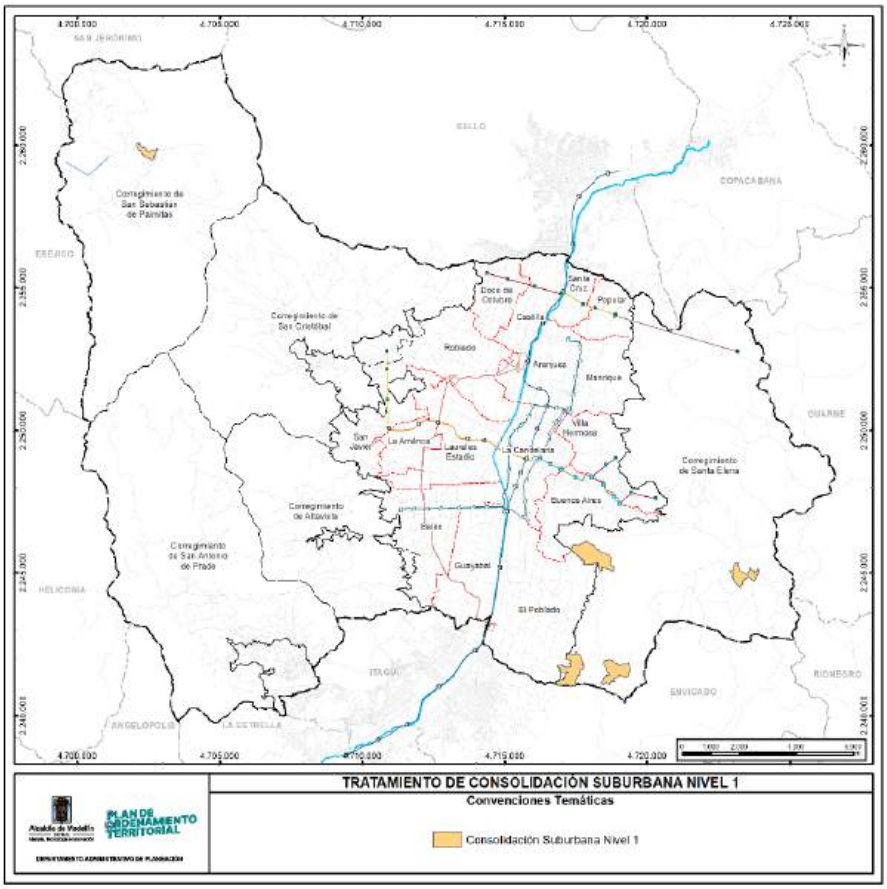
En el caso de los polígonos que corresponden a parcelaciones de vivienda campestre, estos conservan las características de conformación, estructura predial y uso que originaron la asignación de este tratamiento, por lo que se considera su permanencia como polígonos de Consolidación Suburbana Nivel 1 en esta revisión de mediano plazo.

Tabla 2-255. Estado de los polígonos de Consolidación Suburbana Nivel 1 asociados a parcelaciones de vivienda campestre en el corregimiento de Santa elena.

SE_CNS1_01	SE_CNS1_02	SE_CNS1_03
		
En este polígono se encuentra la Urbanización Mirador del Poblado. Se observa un alto nivel de consolidación, con el desarrollo constructivo de las parcelaciones licenciadas.	En este polígono, que se localiza en el límite con el suelo urbano, en el sector El Tesoro, se aprecia un alto nivel de consolidación, con la mayor parte del polígono ocupada con construcciones que hacen parte del desarrollo de las parcelaciones.	Este polígono, en el que se localiza la Urbanización Chacaltaya. Se encuentra consolidado, aunque presenta porciones de su área en bosque, que coinciden con elementos de retiro a fuentes hídricas, lo que implica restricciones a su ocupación con construcciones,

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Figura 2-270. Polígonos con el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 1.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Si bien desde el POT no se fomenta la generación de nuevos desarrollos de parcelación de vivienda campestre, dado que los únicos polígonos en la categoría de desarrollo restringido que lo habilitan son los referidos en la tabla anterior, para efectos del tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 1, el propósito de consolidar el patrón de ocupación y uso que se le asocia se considera vigente y pertinente. En todo caso, al tratarse de desarrollos que se rigen por el licenciamiento urbanístico en modalidad de licencia de parcelación, y que deben someterse a los trámites ambientales respectivos, su crecimiento y consolidación deberá estar siempre supeditado al cumplimiento de dichas normas.

Respecto a los dos polígonos de consolidación suburbana nivel 1 que se asocian a cabeceras corregimentales, se encuentra luego de realizado el trabajo de campo que en el caso de la cabecera de San Sebastián de Palmitas, esta conserva su estructura y forma de ocupación, con una consolidación de sus construcciones, usos e infraestructuras acorde con la dinámica de su condición de cabecera corregimental, que amerita la permanencia del tratamiento asignado en el Acuerdo 48 de 2014.

La cabecera corregimental de Santa Elena conserva sus dinámicas asociadas a las dotaciones de equipamientos y espacios públicos que la caracterizan; no obstante, se ha visto un incremento en la ocupación con construcciones residenciales y comerciales, que es reflejo del fenómeno que se aprecia en la mayor parte del corregimiento. Esto ha generado algunas modificaciones en su estructura original; no obstante, se considera que el tratamiento de consolidación suburbana sigue describiendo adecuadamente la intencionalidad del POT frente a las intervenciones y asignaciones normativas en este polígono.

Figura 2-271. Construcciones de uso residencial y comercial en cabecera corregimental Santa Elena.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Consolidación Suburbana Nivel 2 –CNS2–: Cualificación y Dotación (9.8.5.2)

Corresponde a las zonas que han tenido un crecimiento espontáneo con deficiencias o insuficiencias en la infraestructura vial, de servicios públicos, espacio público y equipamientos en relación con la población que los habita. El Acuerdo 48 de 2014 delimita nueve polígonos con este tratamiento, de los cuales cinco se localizan en el corregimiento de Santa Elena, dos en San Antonio de Prado y dos en San Cristóbal.

Estos territorios se han ido expandiendo y consolidando de manera informal e irregular, lo cual ha incidido en el aumento del déficit de los pocos servicios públicos y colectivos existentes y que, por la alta ilegalidad, no cancelan obligaciones urbanísticas que permitan hacer las compensaciones necesarias para equilibrar el territorio entre lo privado (construido) con lo público.

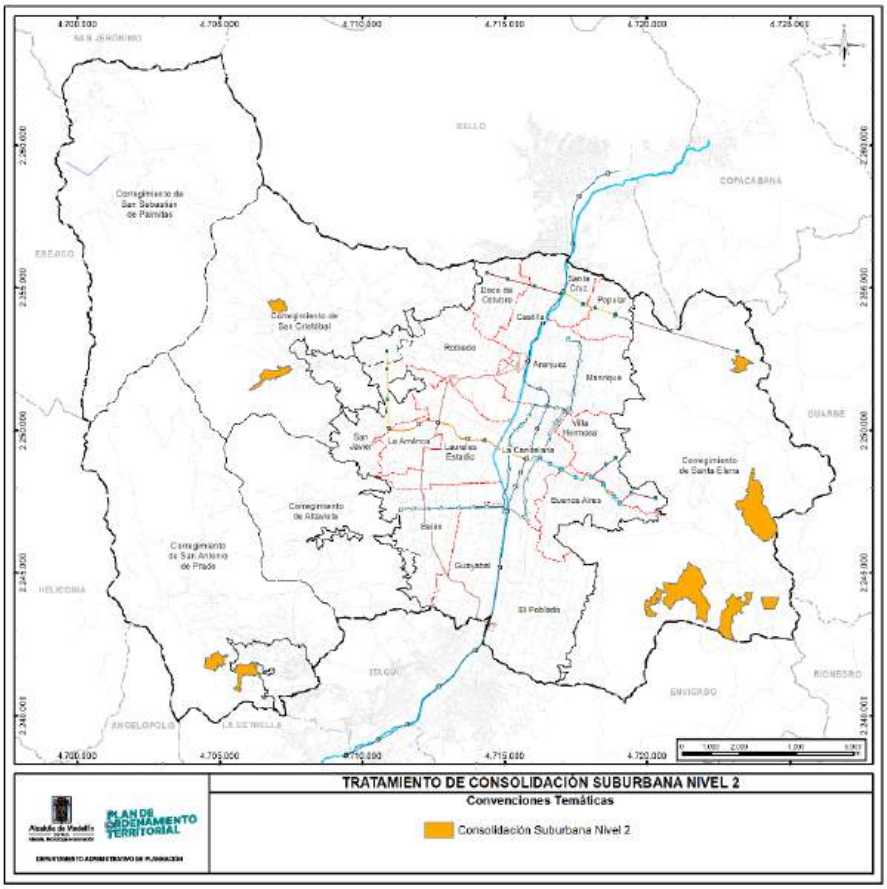
Estos polígonos presentan además una característica importante en la definición de instrumentos que hace el POT, dado que 8 de los mismos se asocian a la formulación de Unidades de Planificación Rural – UPR como instrumento de planificación complementaria destinado a orientar la cualificación de la estructura de elementos de lo público y al planteamiento de estrategias y normas para el manejo de las problemáticas de su ocupación y crecimiento informal. El único polígono que no se asocia a UPR corresponde al SE-CNS2-07, en Santa Elena vereda el Cerro. El polígono SE-CNS2-09 se encuentra incluido en el área establecida como UPR Arví, que se define como UPR para la sostenibilidad ambiental; las demás UPR asociadas al tratamiento de consolidación suburbana nivel 2 se definen como UPR para el reordenamiento y mejoramiento que corresponde a las características descritas de estos polígonos a los que se les asigna el tratamiento referido. De las UPR definidas para estos polígonos de tratamiento, a septiembre de 2025, se encuentra adoptada únicamente la UPR El Llano delimitada por el polígono SC-CSN2-01, que es además la única UPR adoptada para la ruralidad del distrito.

Figura 2-272. Polígono de consolidación suburbana nivel 2 vereda El Llano en San Cristóbal.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Figura 2-273. Polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 2.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

En el proceso de trabajo de campo y el diagnóstico realizado por la Universidad Nacional para la revisión del POT de mediano plazo, se evidencia que es precisamente en estos polígonos donde se ha visto un mayor incremento de las edificaciones, con crecimiento en altura significativo tal como se aprecia en el polígono SC-CSN2-01 vereda El Llano, corregimiento de San Cristóbal y con fuertes presiones urbanísticas como en el caso de los polígonos localizados en el corregimiento de Santa Elena, especialmente los que se encuentran en las veredas El Plan y El Llano.

En el caso del polígono localizado en la vereda El Cerro en Santa Elena, en la observación en campo se encuentra una incidencia de la vivienda campestre individual como tendencia de ocupación en los predios que lo conforman, lo cual da cuenta de un nivel de consolidación de este uso.

Figura 2-274. Viviendas campestres individuales en polígono de consolidación suburbana nivel 2 vereda El Cerro, Santa Elena.



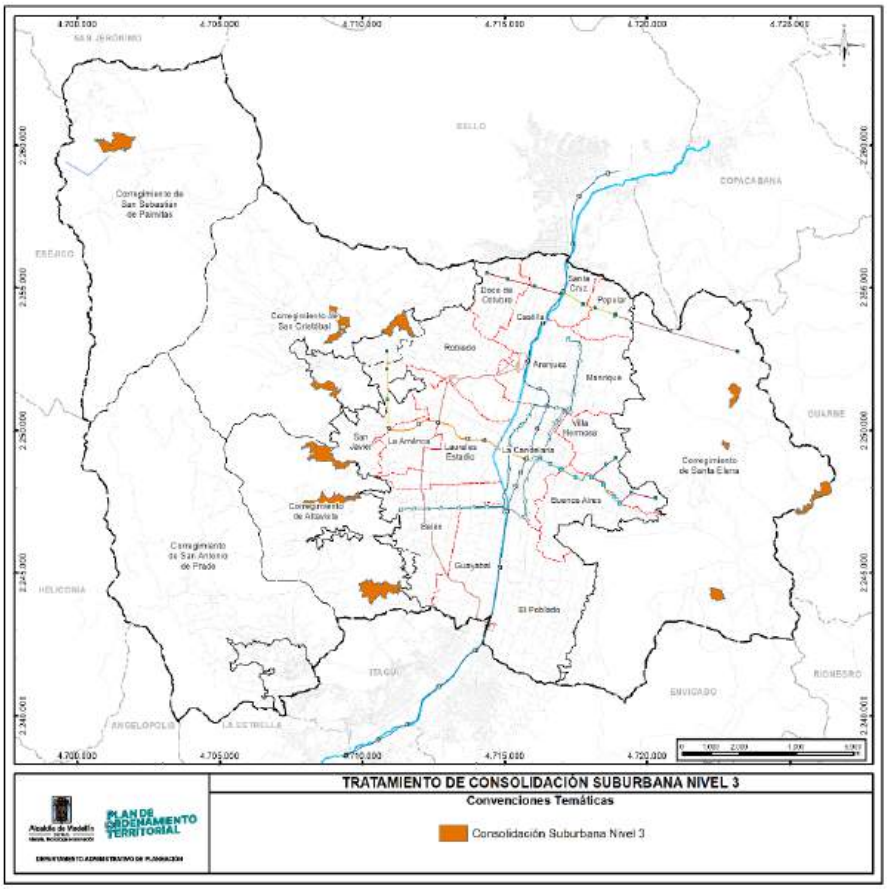
Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

La delimitación de la categoría de desarrollo restringido suelo suburbano a la que se asocia el tratamiento de consolidación suburbana nivel 2 no es objeto de modificación en la revisión de mediano plazo del POT, lo que implica la permanencia de la consolidación suburbana como el tratamiento indicado para la orientación normativa de estas áreas. No obstante, las particularidades identificadas en la información obtenida para el presente documento indican la necesidad de ajustar el nivel de consolidación, y principalmente la asignación del instrumento de planificación complementaria.

Consolidación Suburbana Nivel 3 –CNS3–: Generación (9.8.5.3)

Estos tratamientos, al igual que la CNS2, pretenden mejorar significativamente el contexto en armonía con su crecimiento acelerado e irregular. El Acuerdo 48 de 2014 delimita 11 polígonos con este tratamiento, de los cuales cuatro se localizan en el corregimiento de Santa Elena, tres en el corregimiento de San Cristóbal, tres en el corregimiento de Altavista y uno en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas, siendo San Antonio de Prado el único corregimiento del distrito en donde no se localizan polígonos con este tratamiento.

Figura 2-275. Polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Los polígonos de consolidación suburbana nivel 3 localizados en los corregimientos de Altavista y San Cristóbal presentan una característica común y es la de localizarse en el borde urbano-rural, lo que se asocia con su patrón de ocupación informal muy influido por la cercanía con el suelo urbano y con la accesibilidad directa a este por las vías que los comunican.

En la actualidad estas áreas se encuentran más densificadas y desordenadas debido a que se han configurado predio a predio y no cuentan con las dotaciones suficientes para abastecer las necesidades de dotación de los elementos de sistemas públicos y colectivos.

Esto es especialmente evidente en los polígonos AL-CNS3-05 Corazón El Morro, AL-CNS3-06 Aguas Frías y AL-CNS3-07 San José Manzanillo en el corregimiento de Altavista.

Figura 2-276. Polígono consolidación suburbana nivel 3 en vereda San José Manzanillo en Altavista.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

La orientación planificada se enmarcó específicamente en la disminución de los déficits cualitativos y cuantitativos que se presentan desde hace muchos años, pero hoy no resulta viable emprender acciones para el restablecimiento y resarcimiento de los servicios debido a la **alta ocupación hasta de los suelos de protección ambiental, que sugieren modificar las estrategias para su aprovechamiento y pensar si en un largo plazo su reconocimiento implique una reclasificación por superar todos los parámetros regulatorios dispuestos** y previstos para su desarrollo. Esto porque en estos polígonos, localizados en Altavista y San Cristóbal, la ocupación ha perdido las características de suburbana para llegar a ser una ocupación de tipo urbana en términos de la densidad, altura y concentración de las construcciones.

Los polígonos que se localizan en el corregimiento de Santa Elena presentan una condición diferenciada con los descritos anteriormente, y es que no se asocian en proximidad al suelo urbano ni se localizan en el borde urbano-rural; esto tiene relación con la forma en la que se han consolidado y en el patrón de ocupación que se aprecia actualmente, siendo la subdivisión predial para la generación de nuevas viviendas y la aparición de comercio y servicios asociados a las vías y fomentados por la actividad turística la característica principal. En todo caso, se trata de crecimientos que superan las posibilidades de la norma general actual y que generan impactos en términos de las presiones sobre los ecosistemas y sobre los elementos de los sistemas públicos y colectivos como las vías, equipamientos y servicios públicos. En el caso del polígono PA-CNS3-01 localizado en San Sebastián de

Palmitas, este presenta características de ocupación relativamente estables comparadas con los demás polígonos en otros corregimientos, conservando su dinámica de uso, lo que hace viable conservar la delimitación y asignación de tratamiento.

Otra de las condicionantes que también han determinado e influenciado en el estado actual, es la falta de instrumentos de planificación complementaria que convoquen, eduque y permitan otras soluciones alternas y productivas para que la población se apropie del territorio. En este sentido, es importante señalar que los polígonos de este tratamiento localizados en San Cristóbal, Altavista.

En el caso de los instrumentos como el Plan Especial Rural de La Aldea que tuvo vigencia hasta 2020, se pudo corroborar que su implementación solo se utilizó para la localización de equipamientos, pero el desarrollo habitacional y de otros usos se enmarcó en las dinámicas culturales, por ello, el crecimiento no corresponde con lo planteado en dicho instrumento, de manera que el desarrollo informal supera las previsiones de crecimiento y consolidación del instrumento.

Con las Unidades de Planificación Rural –UPR–, el proceso de formulación y adopción ha sido muy lento, debido a que, si bien en los instrumentos de gestión y planificación complementarios se dejaron reglamentados y se supeditaron a una gestión mixta o pública, pero quien finalmente lo asume es el ente territorial; sin embargo, no ha podido ser tan efectivo considerando que en los planes de desarrollo solo se le ha dado prioridad a dos polígonos con este tratamiento, donde solo uno ha llegado a la fase de aprobación.

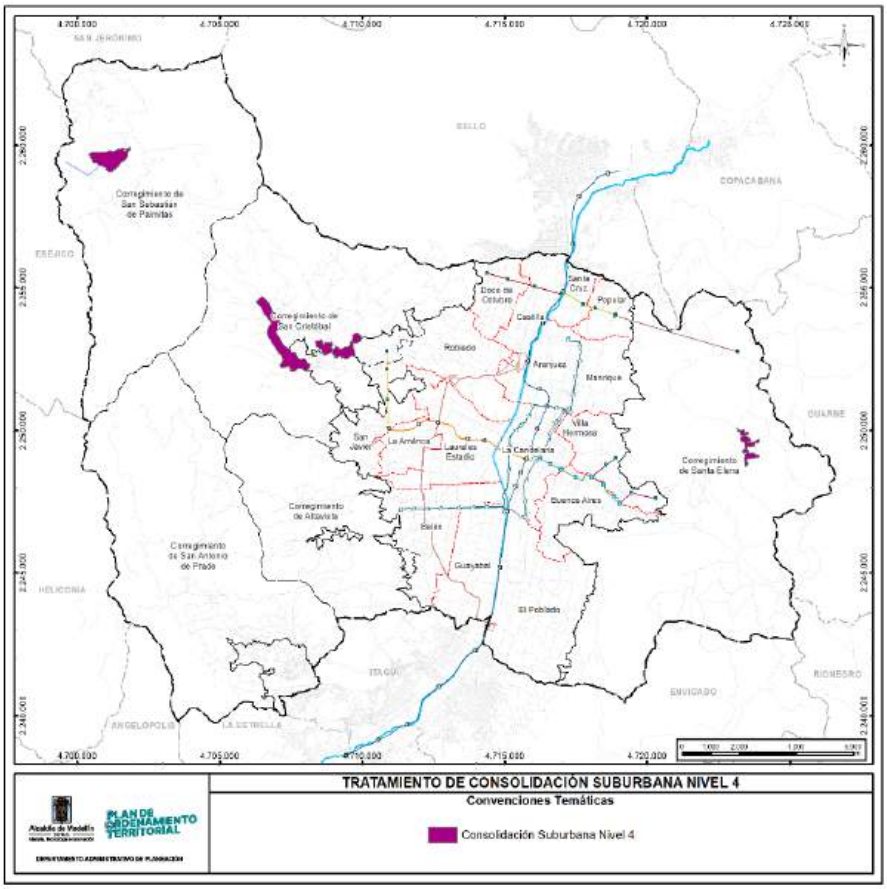
Consolidación Suburbana Nivel 4 –CNS4–: reconversión (9.8.5.4)

Como su nombre lo indica, se aplica en aquellos sectores rurales con procesos de transformación acordes con el uso y las dinámicas establecidas, para generar las dotaciones e infraestructuras necesarias para los nuevos usos y aprovechamientos, dar equilibrio a las dinámicas existentes, así como cualificar, dotar y planificar de manera ordenada algunos polígonos específicos. El POT define cuatro polígonos con este tratamiento, de los cuales dos se localizan en San Cristóbal, uno en Santa Elena y uno en San Sebastián de Palmitas.

En la actualidad, estos polígonos no han sido desarrollados con las intenciones deseadas; de hecho, los instrumentos de planificación complementaria que se establecieron para su desarrollo (UPR para los polígonos PA-CSN4-01 en San Sebastián de Palmitas, SC-CSN4-02 y SC-CSN4-03 en San Cristóbal y SE-CSN4-04 en Santa Elena) no han sido adoptados. En el caso del polígono SC-CSN4-02, este corresponde al corredor suburbano Conexión Aburrá – Cauca; es importante señalar que el diagnóstico realizado para la UPR concluyó que las restricciones con que cuenta el polígono, asociadas a los retiros de la vía, al área

forestal protectora de la quebrada La Iguaná y a sus características de delimitación como corredor estrecho, además de que sus predios se han conformado en gran parte por llenos producto de la construcción de la vía, hacen inviable su desarrollo y la posibilidad de albergar actividades de servicios, logística e industriales, por lo que se desestimó su formulación.

Figura 2-277. Polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 4.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Este tratamiento requiere revisar y considerar si realmente permite concretar el modelo de ocupación y si sus condiciones actuales ameritan mantener su intención, al menos para el

polígono SE-CSN4-04 de la vereda en el corregimiento de Santa Elena y el polígono SC-CSN4-02 corredor de servicios e industria en el corregimiento de San Cristóbal.

De igual manera, debido a las dinámicas de informalidad actuales**, se deberá eliminar la restricción de que solo se puede desarrollar mediante el instrumento UPR**, y flexibilizar su desarrollo con un crecimiento predio a predio, como se indicó para las demás consolidaciones. Esto se debe a que el condicionamiento de la previa formulación de la UPR y el hecho de que durante los 10 años de vigencia del Acuerdo 48 de 2014 no se haya logrado formular ninguna de las definidas para este tipo de tratamiento dejaron los polígonos sin una norma transitoria que posibilitara la gestión de su desarrollo, generándolo cual generó mayor informalidad en los procesos constructivos y de ocupación del suelo.

Figura 2-278. Vista al polígono SC-CSN4-02 conexión Aburrá – Cauca en San Cristóbal.



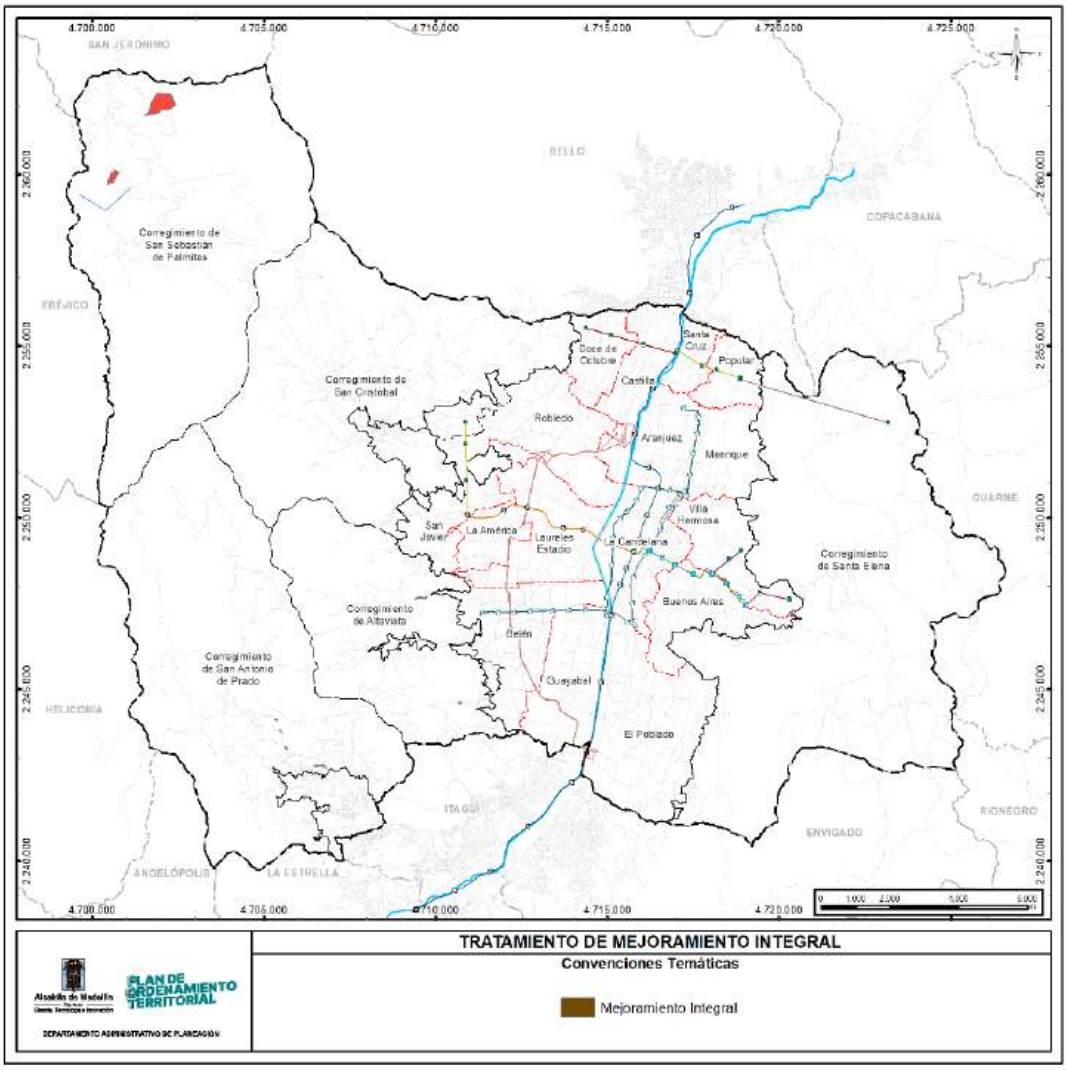
Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

2.2.5.2.6 Tratamiento de Mejoramiento Integral –MI– (9.8.6)

El POT vigente establece este tratamiento únicamente para dos polígonos, correspondientes a PA–MI–01 Urquitá en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas y AL–MI–02 Buga Patio Bonito en el corregimiento de Altavista. En este caso, según la observación hecha en trabajo de campo para la revisión de mediano plazo del POT, el tratamiento debe reconocer el estado de consolidación que presentan estos polígonos, dado que en el caso de Urquitá, el polígono presenta usos actuales residenciales que se mezclan con los agrícolas y pecuarios, la disposición de las viviendas es disgregada, algunas al lado de la vía y otras más aisladas sobre la montaña; se observan construcciones de uno y esporádicamente dos pisos. En el caso del polígono correspondiente a Buga Patio Bonito, en Altavista, el nivel de consolidación es mucho mayor, con una dinámica de

crecimiento en altura e incremento de las construcciones evidente, encontrando construcciones de hasta tres pisos.

Figura 2-279. Polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

2.2.5.2.7 Tratamientos rurales en relación con las categorías de desarrollo restringido.

Como parte del análisis general de los Tratamientos Rurales, se hace un cruce de estos con las categorías de desarrollo restringido, a fin de identificar la relación que presentan estas dos normas e identificar necesidades de modificación, los resultados se presentan a continuación:

Tabla 2-256.Tratamientos por categoría de desarrollo restringido.

CATEGORÍA DESARROLLO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO	Área (m2)
Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre	Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	1064,99
	Consolidación Suburbana Nivel 1	1837219,28
Total Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre		**1838284,27**
Áreas para la localización de equipamientos	Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	2306962,95
	Conservación	1126245,72
	Conservación por alto riesgo no mitigable	4163,45
	Consolidación Suburbana Nivel 1	69373,24
	Consolidación Suburbana Nivel 2	54174,95
	Consolidación Suburbana Nivel 3	84366,79
	Consolidación Suburbana Nivel 4	107849,63
	Generación de actividades rurales sostenibles	658217,75
	Mejoramiento Integral	3168,31
	Restauración de actividades rurales	2085345,96
	Transición a protección	200923,02
Total Áreas para la localización de equipamientos		**6700791,79**
Centros poblados rurales	Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	32,35
	Conservación por alto riesgo no mitigable	16425,28
	Consolidación Suburbana Nivel 1	491215,56
	Consolidación Suburbana Nivel 2	1232295,47
	Consolidación Suburbana Nivel 3	2933545,75
	Consolidación Suburbana Nivel 4	268203,78
	Mejoramiento Integral	184093,52
	Restauración de actividades rurales	128,05

	Transición a protección	11951,91
Total Centros poblados rurales		**5137891,68**
Suelos suburbanos propiamente dichos	Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	94651,40
	Consolidación Suburbana Nivel 2	4608152,85
	Consolidación Suburbana Nivel 3	862229,32
	Consolidación Suburbana Nivel 4	2235908,20
	Restauración de actividades rurales	0,28
Total Suelos suburbanos propiamente dichos		**7800942,05**
Total general		**21477909,80**

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Según los datos consignados en la tabla anterior, se encuentra que en los polígonos de desarrollo restringido se asignaron distintos tratamientos, como por ejemplo en el caso de los polígonos de parcelación de vivienda campestre, a los que corresponden tratamiento de Consolidación Suburbana y de API, presentando 1064,9 m^2 en este tipo de tratamiento. En el caso de los polígonos de centro poblado y de suelo suburbano propiamente dicho se encuentra también una variedad de tratamientos, entre los que llama la atención la superposición de áreas muy pequeñas (inferiores a 1000 m^2 con tratamientos de RAR y GARS. Aspectos todos que indican la necesidad de hacer precisiones a la delimitación de tratamientos en correspondencia a las categorías definidas desde el Componente General del POT.

En análisis cartográfico se evidencia que en general **los polígonos de tratamiento guardan correspondencia con la delimitación de categorías**, especialmente con la delimitación de los polígonos de suelo suburbano, encontrándose correspondencia en general de la delimitación cartográfica de la categoría de centro poblado, suelo suburbano propiamente dicho y áreas para parcelación de vivienda campestre, con la delimitación de los polígonos de tratamiento. Las diferencias e inconsistencias detectadas obedecen a imprecisiones mínimas que pueden ser subsanadas con ajustes cartográficos en la delimitación de los tratamientos.

En cuanto a los usos del suelo reglamentados en los polígonos de tratamiento se encuentra que en la mayoría cada tratamiento corresponde a una única categoría de uso, de manera que es en el tratamiento de RAR donde se encuentran tres categorías de uso del suelo distintas (agrícola, agropecuario y forestal productor) que en todo caso corresponden a la orientación del tratamiento para el territorio. En el caso de los polígonos delimitados como API, se observa que estos se cruzan con distintas categorías de uso del suelo incluyendo la agrícola, agroforestal, agropecuario, dotacional y de servicios, forestal productor y

forestal protector, esto debido a que en la delimitación de categorías generales de uso no se considera el uso dotacional para todos los equipamientos existentes, y este se maneja como una capa aparte que se superpone sobre los usos del suelo.

Tabla 2-257. Cruce de tratamientos con categorías de uso.

TRATAMIENTO	CATEGORIA DE USO	ÁREA	
		M2	HA
Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo – API	Agrícola	1,70	1,70
	Agroforestal	55774,49	55774,49
	Agropecuario	10410,96	10410,96
	Dotacional y de servicios	438186,35	438186,35
	Forestal Productor	618727,87	618727,87
	Forestal Protector	1279610,32	1279610,32
Total Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo		2402711,693	2402711,69
Conservación	Forestal Protector	1126245,72	1126245,72
Total Conservación		1126245,72	1126245,72
Conservación por alto riesgo no mitigable	Forestal Protector	20588,74	20588,74
Total Conservación por alto riesgo no mitigable		20588,74	20588,74
Consolidación Suburbana Nivel 1	Mixto urbano rural	2397808,08	2397808,08
Total Consolidación Suburbana Nivel 1		2397808,08	2397808,08
Consolidación Suburbana Nivel 2	Mixto urbano rural	5894623,28	5894623,28
Total Consolidación Suburbana Nivel 2		5894623,28	5894623,28
Consolidación Suburbana Nivel 3	Mixto urbano rural	3880141,86	3880141,86
Total Consolidación Suburbana Nivel 3		3880141,86	3880141,86
Consolidación Suburbana Nivel 4	Dotacional y de servicios	533068,98	533068,98
	Mixto urbano rural	940076,64	940076,64
	Servicios e Industria	1138815,99	1138815,99
Total Consolidación Suburbana Nivel 4		2611961,61	2611961,61
Generación de actividades rurales sostenibles	Agroforestal	658217,75	658217,75
Total Generación de actividades rurales sostenibles		658217,75	658217,75
Mejoramiento Integral	Mixto urbano rural	187261,83	187261,83
Total Mejoramiento Integral		187261,83	187261,83
Restauración de actividades rurales	Agrícola	111059,35	111059,35
	Agropecuario	1327469,32	1327469,32
	Forestal Productor	646945,63	646945,63
Total Restauración de actividades rurales		2085474,30	2085474,30
Transición a protección	Áreas Mineras en Transición	212874,93	212874,93
Total Transición a protección		212874,93	212874,93
Total general		21477909,80	21477909,80

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

2.2.5.2.8 Estado de la estructura predial en relación con los polígonos de tratamiento

Con el fin de identificar las necesidades de ajuste y modificación de la delimitación y asignación de tratamientos rurales se hace un análisis de la estructura predial,

específicamente de la concentración de predios de menor tamaño en función de la delimitación vigente de polígonos de tratamiento. Este análisis se realiza a partir de la capa de Unidades Morfológicas Rurales, elaborada desde el componente ambiental para el componente rural, con la definición de unos rangos de predios que permiten identificar las áreas de mayor y menor concentración, que a su vez se asocian con las áreas de mayor intervención antrópica y densidad de construcción. Para la construcción de esta capa se utilizó la información de Subsecretaría de Catastro con corte a enero de 2025 y los rangos de tamaños prediales definidos son los que se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 2-258. Rangos de predios para las unidades morfológicas rurales.

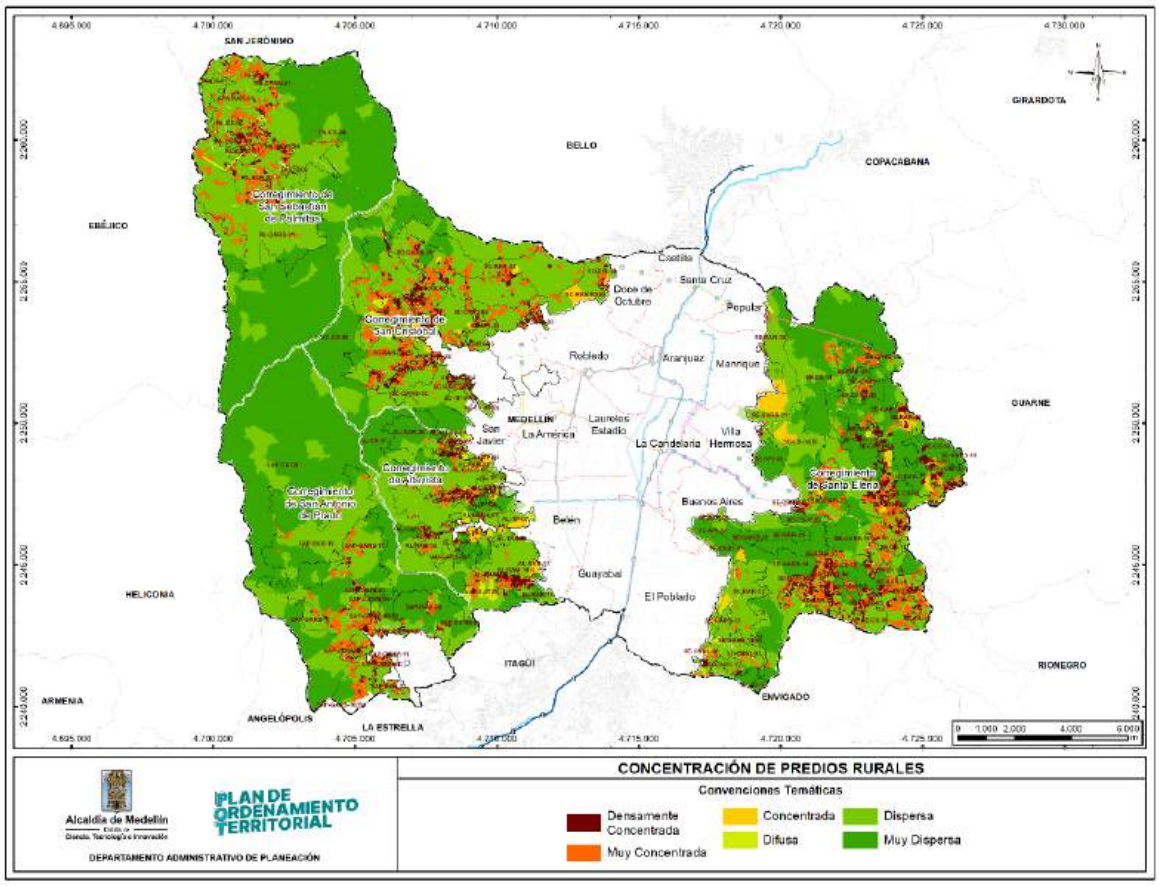
UNIDADES MORFOLÓGICAS	
Lotes menores a 3 ha con densidad habitacional mayor a 5 viviendas/ha	Densamente Concentrada
Lotes menores a 3.5 ha con densidad habitacional menor a 5 viviendas /ha	Muy concentrada
Lotes mayores a 3 ha con densidad habitacional mayores a 5 viviendas/ha	Concentrada
Lotes entre 3.5 y 16 ha con densidad habitacional entre 3 y 5 viviendas/ha	Difusa
Lotes menores a 37 ha con densidad habitacional entre 0 y 3 viviendas/ha	Dispersa
Lotes mayores a 37 ha con densidad habitacional menor a 3 vivienda/ha	Muy dispersa

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Como se puede apreciar en la siguiente figura, las áreas con mayor concentración se evidencian en los polígonos que presentan una mayor cercanía a las vías principales y al borde urbano rural. En el caso del corregimiento de Santa Elena se encuentra que los polígonos de tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 2 y Nivel 3 corresponden a las áreas en las que se presentan las unidades morfológicas densamente concentrada y muy concentrada, siendo el caso de la CNS2 el de mayor intensidad. Se aprecia, que este patrón de ocupación que evidencian las unidades morfológicas supera el límite de los polígonos suburbanos, encontrándose que en el tratamiento de GARS, así como en el de RAR se encuentran áreas importantes densamente concentradas, muy concentradas y concentradas. Esto es especialmente evidente en los polígonos SE_RAR_27 y SE_RAR_28 y SE_RAR_29, SE_RAR_33 y SE_GARS_17 como evidencia del crecimiento de la dinámica de ocupación en el corregimiento.

En el caso del corregimiento de San Antonio de Prado, el polígono SA_CNS2_04 que corresponde al Centro Poblado La Florida es el que presenta un patrón de mayor concentración predial rural, con rangos entre densamente concentrada y muy concentrada como principal dato para el polígono. En el corregimiento de Altavista la mayor concentración se presenta en los polígonos de Consolidación Suburbana correspondientes a los Centros Poblados Rurales Corazón el Morro, Aguas Frías y San José de Manzanillo.

Figura 2-280. Concentración de predios rurales en las Unidades Morfológicas Rurales.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

En el corregimiento de San Cristóbal las dinámicas presentan un comportamiento similar al observado en Santa Elena, evidenciándose que las unidades morfológicas de mayor concentración superan los límites de los polígonos de tratamiento de Consolidación Suburbana, lo que indica que el patrón de ocupación actual en el territorio es el del crecimiento en el fenómeno de suburbanización que va ligado a la intensidad en la subdivisión predial y la dinámica constructiva, esto es especialmente evidente en los polígonos asociados a Travesías, El Llano, El Uvito y La Palma.

Finalmente, en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas las mayores concentraciones se presentan en los polígonos cercanos a la centralidad corregimental que corresponden con el tratamiento de Consolidación Suburbana. En los polígonos de los demás

tratamientos se aprecia una dinámica de menor concentración, lo que indica todavía una correspondencia del tratamiento de GARS y el tratamiento de RAR con la dinámica actual del territorio.

2.2.5.2.9 Análisis de los polígonos de tratamiento frente a los instrumentos de planificación complementaria

Con el fin de establecer la pertinencia y necesidad de realizar ajustes a la definición de polígonos para la aplicación de los instrumentos de planificación complementaria en el suelo rural del Distrito, se revisa el estado de los polígonos definidos por el Acuerdo 48 de 2014 bajo la figura de UPR y los polígonos con el tratamiento de API en los que se aplica el instrumento de tercer nivel Plan Maestro.

Unidades de Planificación Rural –UPR–

Las UPR, establecidas por el Decreto Nacional 1077 de 2015 (que compiló el Decreto Nacional 3600 de 2007), se incluyen en el Acuerdo 48 de 2014 como instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel. Según la intencionalidad del POT para cada territorio (centros poblados, suelos suburbanos, corredor vial suburbano, cuencas abastecedoras) el acuerdo 48 de 2014 las clasifico en tres tipos, así:

- **UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento**: se aplica a polígonos suburbanos categorizados como Centros Poblados con tratamiento Mejoramiento Integral (MI), Consolidación Suburbana Niveles 2 y 3 (CNS2 y CNS3), donde se pretende encaminar acciones para el ordenamiento o regularización de las calidades físico–espaciales y la generación de vivienda nueva con fines de reasentamiento de población del entorno cercano (Concejo de Medellín, 2014). 14 UPR fueron clasificadas en esta categoría en los polígonos AL–CNS3–05, AL–CNS3–06, AL–CNS3–07, PA–MI–01, SAP–CNS2–03, SAP–CNS2–04, SC–CNS2–01, SC–CNS2–02, SC–CNS3–02, SC–CNS3–03, SC–CNS3–04, SE–CNS2–05, SE–CNS2–07 y SE–CNS3–09.
- **UPR para la Transformación**: corresponde a los polígonos suburbanos con tratamiento de CNS4, donde se pretenden ejecutar proyectos de ámbito ciudad y corregimental que permitan equilibrar, potenciar y mejorar las condiciones y calidades urbanísticas del territorio, así como concentrar actividades específicas necesarias para el desarrollo de la ciudad (Concejo de Medellín, 2014). Son 4 los polígonos donde se define esta categoría: Corredor Suburbano de San Cristóbal, Conexión Vial Aburrá – Río Cauca; Centralidad de Occidente – Pedregal Alto; Santa Elena y La Aldea en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas. De los cuales sólo la UPR Conexión Aburrá – Cauca, polígono SC–CNS4–02 ha tenido proceso de diagnóstico.

- **UPR para la Sostenibilidad Ambiental**: se orienta a planificar la transformación y manejo de áreas de preservación ambiental, garantizando la coexistencia de las finalidades de la protección, con las actividades campesinas. Comprende a 3 polígonos API asociados al Parque Arví y la Reserva Nare y las cuencas abastecedoras de la Quebrada Doña María en el corregimiento de San Antonio de Prado y la cuenca La Puerta en el corregimiento de San Cristóbal.

A continuación, se presentan características generales de cada uno de los polígonos a los que se aplica este instrumento, indicando el estado de su avance y las premisas para su ajuste en la revisión de mediano plazo del POT.

Tabla 2-259. Polígonos de tratamiento con indicación de aplicación de UPR.

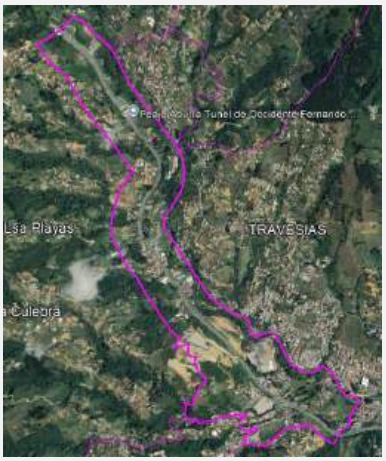
NOMBRE	CÓDIGO	CLASIFICACIÓN_UPR	CATEGORÍA	ÁREA m2	IMAGEN
Arví		UPR para la Sostenibilidad Ambiental	N/A	24697227,8	
	Esta UPR corresponde al polígono delimitado como Parque Arví, tuvo un proceso de formulación que no llegó a ser adoptado.				
Cuenca abastecedora La Puerta		UPR para la Sostenibilidad Ambiental	N/A	3602955,9	

	Esta UPR se establece según la delimitación del área que comprende la cuenca abastecedora La Puerta, que hace parte de los suelos de protección y que se encuentra en el corregimiento de San Antonio de Prado.				
Cuenca abastecedora Doña María		UPR para la Sostenibilidad Ambiental	N/A	6475569,6	
	Esta UPR se establece según la delimitación del área que comprende la cuenca abastecedora Doña María, que hace parte de los suelos de protección y que se encuentra en el corregimiento de San Cristóbal.				
Corazón El Morro	AL–CNS3–05	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	566181,1	

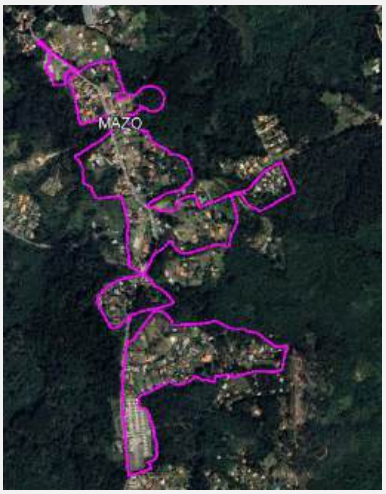
Aguas Frías – San Pablo	AL–CNS3–06	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	504127,4	
San José de Manzanillo	AL–CNS3–07	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	650656,2	
Aldea	PA–CNS4–01	UPR para la Transformación	Suburbano	655124,4	
Urquitá	PA–MI–01	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	112518,1	

Potrerito	SAP–CNS2–03	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	302146,8	
La Florida	SAP–CNS2–04	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	364321,4	
Pedregal Alto	SC–API–13	UPR para la Transformación	Equipamiento	438186,3	
El Llano	SC–CNS2–01	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	247621,2	

	Esta UPR que se define como el instrumento para el desarrollo del polígono del centro poblado del mismo nombre en el corregimiento de San Cristóbal cursó su proceso de formulación y esta se concertó con la autoridad ambiental, y fue adoptada por medio del Decreto Distrital 227 del 13 de marzo de 2025.				
La Palma	SC–CNS2–02	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	333043,1	
	Esta UPR que se localiza en la vereda La Palma, abarca el centro poblado del mismo nombre en el Corregimiento de San Cristóbal, tuvo un proceso de diagnóstico para su formulación. No se ha adoptado.				
Pedregal Alto	SC–CNS3–02	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	367147,4	

Pajarito	SC–CNS3–03	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	362836,5	
La Loma	SC–CNS3–04	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Centro Poblado	250766,9	
	Este polígono corresponde a la delimitación del centro poblado en la vereda La Loma, el mismo tuvo un proceso de diagnóstico para la formulación y posterior adopción de la UPR, proceso que no se ha finalizado.				
Conexión Aburrá Cauca	SC–CNS4–02	UPR para la Transformación	Suburbano	1138813,9	
	Este polígono se delimita sobre el corredor vial suburbano Conexión Aburrá – Cauca, que se localiza sobre la vía del mismo nombre en el Corregimiento de San Cristóbal y llega hasta la entrada al túnel de occidente. La UPR llegó hasta diagnóstico, toda vez que en este documento se identificó que en este polígono no aplica un desarrollo UPR dado que sobre éste se construyó la autopsia del túnel Guillermo Gaviria Echeverri y las posibilidades de desarrollo que presenta actualmente la delimitación de este polígono son escasas por las restricciones propias de la vía y lo estrecho de su delimitación, por lo que para la revisión del POT se propone retirar este instrumento para este polígono.				
Pedregal Alto	SC–CNS4–03	UPR para la Transformación	Equipamiento	533069,0	

El Plan	SE–CNS2–05	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Suburbano	1838607,6	
El Placer	SE–CNS2–07	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Suburbano	1627087,4	
El Llano	SE–CNS3–09	UPR para el Reordenamiento y Mejoramiento	Suburbano	747494,6	
Arví – Sector VIII	SE–CNS4–04	UPR para la Transformación	Suburbano	284952,3	

	Esta UPR se encuentra delimitada por un polígono totalmente rodeado por el polígono de la UPR Arví. Corresponde a las zonas suburbanas de la vereda Mazo. El instrumento tuvo un proceso de formulación que no se finalizó ni se adoptó.	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

2.2.5.2.10 Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API– (9.8.7)

El Acuerdo 48 de 2014 define las API como parte de los polígonos de tratamiento tanto para el suelo rural como para el urbano, en los que se delimitan áreas especiales del territorio en las que se busca la preservación de infraestructuras del sistema público de la ciudad, tales como equipamientos y espacios públicos especialmente. El desarrollo de estos polígonos se condiciona a la aplicación de un instrumento de planificación del tercer nivel: el Plan Maestro, de manera que las intervenciones a realizarse a su interior deben estar previstas en la formulación y adopción de dicho instrumento, que es entonces condición para la expedición de licencias urbanísticas en dichos polígonos.

Para el Suelo Rural del Distrito, el POT define cinco polígonos como API así:

Tabla 2-260. Estado de los polígonos de tratamiento definidos como API en el Suelo Rural.

CODIGO POLÍGONO	CORREGIMIENTO	ÁREA m2	IMAGEN
AL–API–09	Altavista	102794,59	

Este polígono abarca el Parque Ecológico La Perla, localizado en el corregimiento de Altavista, tiene además una porción del área identificada como espacio público proyectado Ecoparque de la Microcuenca de la Quebrada Altavista.			
SE–API–04	Santa Elena	1939773,89	
Este polígono corresponde al equipamiento de culto Seminario Mayor de Medellín, e incluye también una porción del área de espacio público proyectado Ecoparque del Seminario. Cuenta con una importante área en cobertura boscosa.			
SE–API–05	Santa Elena	1175790,98	

Este polígono, ubicado en el corregimiento de Santa Elena, incorpora gran parte de la delimitación del Cerro Tutelar Pan de Azúcar, y algunas áreas adicionales a este que no tienen actualmente intervenciones significativas pero que se ven altamente presionadas por el proceso de crecimiento urbano con el que limita este polígono.			
SC–API–13	San Cristóbal	438186,35	
Este polígono corresponde al área en que se ubica la Cárcel El Pedregal. Coincide además con el polígono de tratamiento que se destina como una de las Unidades de Planificación Rural para el corregimiento de San Cristóbal, (UPR Pedregal Alto) por lo que tiene una condición de duplicidad de instrumentos de planificación complementaria lo que dificulta su gestión.			
SC–API–14	San Cristóbal	354904,13	

Este polígono corresponde a la delimitación del Cerro El Picacho, cerro tutelar del territorio del Distrito. En su delimitación incluye una porción del barrio El Picacho, con un importante nivel de consolidación.	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Según lo indicado en el documento de seguimiento y evaluación para la revisión del mediano plazo del POT, durante la vigencia del Acuerdo 48 de 2014, **no se han adoptado Planes Maestros para estos polígonos definidos como API en el suelo rural**, por lo que en la revisión de mediano plazo que se adelanta es pertinente el análisis que busca definir su continuidad o no en las normas del POT del Distrito.

El POT del Distrito de Medellín incorpora los tratamientos en la estructura de las normas generales del componente rural como una norma que brinda coherencia y articula las decisiones que desde el Componente General se toman en el modelo de ocupación y en la definición de clases y categorías del suelo con las normas de uso y aprovechamiento en el componente rural. En este sentido, el propósito de la revisión del tema de tratamientos en el componente rural es el de verificar y propiciar dicha coherencia entre las normas que determinan las categorías del suelo rural con la delimitación de los tratamientos y la correspondencia con las normas de uso del suelo. Los ajustes parten de la revisión documental y cartográfica de la norma definida en el Acuerdo 48 de 2014 y del contraste con los cambios que presenta el territorio y que se evidencian en la información que insuma nutre a la revisión de mediano plazo y con las visitas de campo realizadas.

El ajuste que se realiza a los tratamientos rurales impacta tanto en la clasificación de estos como en la delimitación y la asignación según las características de cada polígono. En este sentido, en el documento de Memoria Justificativa se presentan los resultados de los análisis hechos en este documento y con el cruce con las zonas homogéneas (unidades de

paisaje) para la delimitación de cada polígono, así como la precisión de su definición y de las orientaciones normativas que de cada tratamiento se desprenden, que tendrán incidencia a su vez en la asignación de normas de aprovechamiento y obligaciones en el componente rural.

2.2.5.3 Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas rurales (9.9)

Los aprovechamientos en Suelo Rural se establecen en concordancia y con la primacía de mantener, conservar y contener el crecimiento irregular e informal del territorio; por lo tanto, se prevé bajo la política de bajas densidades y la prevalencia de la valoración de las actividades campesinas y los aspectos naturales, ambientales y ecológicos del área rural.

Asimismo, las obligaciones urbanísticas se definen como estrategia de compensación y como mecanismo para equiparar y dotar las áreas más consolidadas, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y de brindar espacios para la recreación y el esparcimiento. Este criterio se ha modificado y se ha implementado desde el Acuerdo 48 de 2014, debido a que, antes se asumía de manera diferencial, y se justificaba a partir de las áreas libres de predios privados y con el paisaje con baja ocupación, infiriendo y concluyendo la poca necesidad de espacios públicos y equipamientos, pues era suficiente con los generados por la administración distrital. En este sentido, ambas normativas que se complementan y se articulan entre sí, permiten bajo el principio de cargas y beneficios, generar una ocupación equitativa y razonable, en contrapeso de una retribución por esta edificabilidad obtenida.

2.2.5.3.1 De los parámetros generales para la construcción. (9.9.1)

La norma urbanística asociada a los aprovechamientos rurales se dispone en el Título III artículos 417 a 425 del Acuerdo 48 de 2014, en los cuales se definen las alturas, índices de ocupación, áreas máximas a edificar y las densidades máximas habitacionales; de igual manera, en los artículos 432 y 439, se describe la normativa de áreas mínimas de lote y reconocimiento, que si bien se determinan en la norma volumétrica, estas guardan una correlación y una articulación con las primeras, por lo tanto el presente análisis, hace un compendio y evaluación de sus condiciones actuales.

Ahora bien, a partir de los polígonos de tratamiento y usos del suelo, se establecen las orientaciones de desarrollo de cada una de estas zonas con respecto a la utilización del suelo, fraccionamiento de predios, aprovechamientos constructivos, posibilidades de uso y actividades a desarrollar, características de las edificaciones, áreas de cesión pública y otras áreas de destinación especial, protección ambiental y del paisaje requeridos, entre otros.

En los documentos de seguimiento de corto y mediano plazo del POT, como en la aplicación de la misma normativa a lo largo de estos 10 años, se ha podido encontrar y concluir que, por las dinámicas de ocupación y por **la presión constructiva en incremento que se agudizó con el fenómeno de la pandemia**, **el territorio rural, ha venido enfrentando cambios significativos** e irreversibles que deben ser tratados de manera consecuente y coherente con el modelo de ocupación territorial. A esta condición se le suma los nuevos retos que se plasman desde el Plan de Desarrollo Distrital y **las apuestas por una transformación de este suelo hacia la contribución a la ciencia, la tecnología e innovación**.

En estas formas de habitar un territorio exclusivamente rural, han contribuido a la pérdida de su propia y misma naturaleza, **de ser el proveedor de alimentos y el garante de los suelos donde nace el agua, se regula el aire y donde se tienen los servicios ecosistémicos que sostienen y soportan la calidad de vida de la ciudad, volcándose a un crecimiento poblacional y un desarrollo constructivo irregular, informal e ilegal** que no ha tenido límites ni cuidado por la valoración de este suelo. Dentro de los argumentos para presentar esta situación actual están, las **ventas ilegales de suelo en los bordes y otros sectores asociadas a grupos criminales y locales, la falta de incentivos para producir el suelo**, **el relevo generacional que no tiene interés de trabajar en el campo**, **la rentabilidad de las segundas viviendas o el arriendo de viviendas en un entorno rural, entre otras.**

Dentro de los aspectos más relevantes y reiterados en este seguimiento, es la confirmación en el **aumento de las densidades máximas habitacionales**, las cuales para el año 2014 ya se habían superado los estándares en gran parte del suelo rural, y ahora, sigue siendo un condicionamiento crítico que se refleja en la cantidad de construcciones existentes y en la venta informal de predios que se edifican sin el cumplimiento de las normas. Pese a los esfuerzos que se han implementado para el reconocimiento y legalización de esta dinámica para las preexistencias del año 2014, no ha sido suficiente y no será controlable para **un territorio con un entorno metropolitano que tiene una fuerte presión para su consolidación.**

A este aspecto se le suma que, conforme como dispone en el artículo 48 de la Ley 9 de 1989, la legalización implica que, se deberá incorporar dichas áreas regularizadas al suelo urbano "*(…) La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano"*. Esta norma dificulta la normalización en suelo rural e implica que hasta tanto no se tengan todas las provisiones y dotaciones públicas y colectivas, no se pueden adelantar acciones que permitan la reclasificación del suelo.

A la luz del modelo de ocupación municipal, se podría inferir que la búsqueda por la recuperación y conservación de los recursos naturales y ambientales como, la permanencia o restitución de una seguridad alimentaria, hoy no se está concretando, y que con el crecimiento desmedido de viviendas, la fragmentación del suelo, **la ampliación de la frontera urbana, dejando zonas con pérdidas de suelo importantes**, **que garanticen la sostenibilidad y sustentabilidad de los ecosistemas estratégicos y necesarios para la subsistencia de la biodiversidad, el agua y la producción.**

Según el estudio de la Universidad Nacional (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se describe en el documento "*3.3. Actividades productivas rurales*", lo siguiente:

> *En materia residencial, los corregimientos exponen 3.963 ha lo que corresponde al 15.4 % de las áreas corregimentales, distribuidas así: Santa Elena 1.543ha; San Cristóbal 1.032ha; San Antonio 685ha; Altavista 535 ha y por último Palmitas con 166 ha. Debe advertirse que de acuerdo a la modalidad estas no necesariamente son tejidos urbanos continuos como bien puede advertirse en San Cristóbal, Altavista y San Antonio. En el caso de Santa Elena el alto porcentaje se entiende por la elevada densidad habitacional de los suelos suburbanos.*
>
> *Las áreas definidas como comerciales cubren un 0,19 % (49 ha) y se muestran así: San Antonio 28ha, San Cristóbal 16 ha, Altavista 4,4 ha y Palmitas 0.8ha.*
>
> *Finalmente, la denominación de áreas conservadas por su importancia en la generación de servicios ecosistémicos reconocidos o no es del 37% correspondiendo a un área de 9.583 ha aproximadamente siendo los corregimientos de Santa Elena y Palmitas los de mayor área conservada (Bosques y rastrojos altos) y San Cristóbal el de menos.*
>
> *La intención de las coberturas terrestres es inferir los usos agrarios que a su vez constituyen junto a la minería el sector primario de la economía, esto es cultivos, pastos, bosques cultivados y todas las variaciones derivadas de su combinación como la actividad agropecuaria, agroforestal, silvopastoril, agrosilvopastoril etc.*

Estos análisis han permitido dilucidar también que, se han venido presentando nuevas actividades y tendencias que no fueron acogidas en el POT y que deben ser incorporadas de manera responsable y respetuosa, con el fin de evitar conflictos que amenacen o deterioren aún más, con la eliminación de la ruralidad que hoy todavía se preserva.

En cuanto a los criterios generales expuestos en el artículo 418 del POT se propone mantenerlos considerando que, conservan los propósitos del modelo territorial:

1. Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenden por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje.

2. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo urbanístico, se regirán por los lineamientos generales, de acuerdo con el tratamiento rural y los usos generales del suelo.

3. En las áreas con tratamiento de generación de actividades rurales sostenibles y restauración de actividades rurales, la norma propende por lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, preservando la mayor proporción del lote para la producción forestal, agrícola o pecuaria.

4. En áreas con tratamientos de consolidación y mejoramiento integral, se permitirá una mayor ocupación, logrando así, un mejor aprovechamiento entre las actividades económicas y habitacionales donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.

5. En ningún caso se permite la subdivisión o parcelación de lotes por fuera del área mínima establecida.

2.2.5.3.2 De los aprovechamientos en el suelo rural, productivo, protegido y suburbano (9.9.2)

Tabla 2-261. Revisión aprovechamientos en el Suelo Rural.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.9. Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas Rurales. 9.9.1. De los Parámetros Generales para la Construcción. 9.9.2. De los Aprovechamientos en el Suelo Rural, Protección Y Suburbano
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 417 Alcance del concepto de aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural. Artículo 418 Criterios generales de aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural.
Mapa protocolizado	Si lo hay
Motivo de revisión	Validación de la pertinencia de mantener considerando que, aluden a criterios generales, que dan contexto al resto de la normatividad descrita en el capitulo de aprovechamientos.

Necesidad de ajuste	De acuerdo con la descripción general que se cita en los artículos 417 y 418, se considera que son claros y acordes al mencionar la finalidad de las normas que hacen parte de los aprovechamientos, por lo tanto, no se ajustarán ni modificarán.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Resolución corporativa 9328 de 2007 de Corantioquia
Asuntos jurídicos	(solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	(solo si aplica) No aplica

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Índice de ocupación (9.9.2.1)

El índice de ocupación y las áreas máximas edificables, corresponden a parámetros normativos que, asociados entre sí, permiten controlar el uso y ocupación del suelo con intervenciones constructivas, el cual deberá enmarcarse y ser coherente con el tipo de actividad establecida desde las orientaciones de los tratamientos y los usos del suelo, considerando la vocación, el potencial y la intención a proteger y/o salvaguardar del territorio.

Tabla 2-262. Revisión del índice de ocupación en el Suelo Rural.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.9.2.1. Índice De Ocupación. 9.9.2.1.1. Índices De Ocupación Para Los Tratamientos Conservación, Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales. 9.9.2.1.2. Índices de ocupación y construcción para los tratamientos CNS y MI (Categoría de Desarrollo Restringido).
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 420 Índice de Ocupación. Artículo 421 Índice de ocupación, para los tratamientos de Conservación, Restauración de Actividades Rurales y Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Transición a Protección. Artículo 422 Áreas máximas edificables. Artículo 423 Índice de ocupación para los tratamientos de Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral.
Mapa protocolizado	No lo hay
Motivo de revisión	Analisis de la normativa con el fin devalidar su cumplimiento y aplicabilidad en el territorio, para posteriormente tomar decisiones de las modificaciones y cambios.
Necesidad de ajuste	De acuerdo con los análisis realizados a partir de las fuentes secundarias, se pudo evidenciar que, catastralmente el territorio está acorde con las normas establecidas, no obstante, según la verificación en las ortofotos y en otras fuentes, se pudo dilucidar que,

	existen polígonos de tratamiento con una ocupación total o parcial, por lo que esta normativa deberá ser ajustada para los polígonos suburbanos.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	(solo si aplica) Sólo mencionarlos
Asuntos jurídicos	(solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	(solo si aplica)

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

El DTS plantea la necesidad de redistribuir la ocupación del territorio de manera racional en pro de beneficiar la conservación de las condiciones ambientales, paisajísticas, naturales y productivas propias del territorio, por tal razón, los índices se propusieron de manera coherente por cada tratamiento y usos del suelo asignado, por eso se definieron con una baja intensidad en los suelos de conservación y sostenibles y mayores en los suelos asociados y con dinámicas de suburbanización.

En el marco de la revisión y ajuste del POT para el año 2014, en el corregimiento de Santa Elena, el 41 % de los lotes se encuentran en un rango bajo, con un índice de ocupación menor al 15 %. En el rango alto, donde el área en primer piso de la vivienda solo deja como área libre menos del 30 % del lote, se presentan 71 lotes lo que equivale al 2 % con respecto al total, y deja estos lotes sin posibilidad de ampliación por la construcción en primer piso.

De acuerdo con estos resultados, a continuación, se presentan las veredas con alta edificabilidad, lo que se traduce en una mayor ocupación del suelo. Estos ejemplos se presentan con más intensidad en las veredas Barro Blanco, Piedra Gorda, El Cerro y Mazo



Figura 2-281. Veredas de Santa Elena con alta ocupación.



Fuente: Google Earth 2025, Veredas Barro Blanco, Mazo



Fuente: Google Earth 2025 y MapgisV9, Veredas El Placer, Llano

El área ocupada o índice de ocupación, se toma de acuerdo con la suma del área construida de cada vivienda en primer piso por cada vereda y se divide por el área total de la vereda. En total, de las 3.530 viviendas del corregimiento que se encuentran en las 7.412,83 ha se obtiene un área construida en primer piso de 26,51 ha para el corregimiento.

Para el corregimiento de San Cristóbal la gran mayoría de las propiedades presentan un índice de edificabilidad que no sobrepasa el índice 0,1, lo que corresponde a que el área construida en el predio equivale como máximo al 10 % del área del lote.

En el corregimiento de San Sebastián de Palmitas, se identifica un predominio y una relativa homogeneidad en los predios localizados en el suelo rural; la gran mayoría de las propiedades no sobrepasan el índice 0,1 lo cual ratifica las condiciones de ruralidad de este corregimiento.

Altavista establece que el 28 % de los lotes de las ocho veredas del corregimiento, equivalente a 944 lotes, presentan un índice de ocupación alto, que oscila entre 70 % y 100 % del área del lote, lo cual significa que en estos lotes sólo existe menos del 30 % del área libre del lote.

Si bien el corregimiento de San Antonio de Prado no definió los índices de edificabilidad o construcción, se realizó un análisis de índices de ocupación, los cuales variaron de acuerdo con el polígono de intervención con rangos entre el 2 % para las zonas de protección hasta el 60 % en las áreas de consolidación.

Los resultados obtenidos en el seguimiento y evaluados para el periodo del año 2019, evidenció que el suelo rural la mayor parte de polígonos cumplen con el índice de ocupación con excepción al tratamiento Transición a Protección. Se presentó según esta fuente de información, una ocupación muy baja que no superaba el 1% para los suelos productivos y protegidos, de igual manera, para los polígonos de desarrollo restringido se demostró una ocupación que no superó el 7%, estando dentro de los rangos admitiditos.

Esta fuente también dilucidó que se presentaba una ocupación en los polígonos API y los suelos asociados a la conservación por alto riesgo no mitigable, en los cuales, el primero solo debería estar destinado para el cuidado de las infraestructuras y equipamientos y el segundo no tendría por qué estar ocupado, aún así el porcentaje para ambos casos estaba en el 1%.

Tabla 2-263. Índice de Ocupación, según catastro 2019.

Tratamiento	Área (ha)	Área m²	I.O General Norma	Área construida	I.O Actual	Cumplimiento
Conservación	9.820,11	98.201.100,00	2%	208.068,24	0,21%	Cumple
Generación de Actividades Rurales Sostenible	5.205,47	52.054.700,00	15%	292.067,95	0,56%	Cumple
Restauración de Actividades Rurales	6.780,48	67.804.800,00	15%	909.079,59	1,34%	Cumple
Transición a Protección	250,01	2.500.100,00	2%	69.344,02	2,77%	No Cumple
Consolidación Suburbana Nivel 1	239,81	2.398.100,00	15% al 40%	137.981,92	5,75%	Cumple

Tratamiento	Área (ha)	Área m²	I.O General Norma	Área construida	I.O Actual	Cumplimiento
Consolidación Suburbana Nivel 2	589,53	5.895.300,00	15% al 40%	275.458,07	4,67%	Cumple
Consolidación Suburbana Nivel 3	388,01	3.880.100,00	15% al 40%	275.793,95	7,11%	Cumple
Consolidación Nivel 4	261,19	2.611.900,00	15% al 40%	121.931,69	4,67%	Cumple
Mejoramiento Integral	18,72	187.200,00	P y V	10.904,30	5,82%	No Cumple
Áreas para la Preservación a Infraestructura del Sistema Público y Colectivo	401,18	4.011.800,00	N/A	42.455,18	1,06%	
Conservación por alto Riesgo No Mitigable	42,09	420.900,00	N/A	7.162,46	1,70%	
Total	23.996,60	2.399.660		2.350.247,37	97,94%	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Para la revisión y ajuste de mediano plazo del POT se requiere obligatoriamente, orientar las normas sobre la ocupación de conformidad como se dispone en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.2.5, en el cual se describe:

> ***ARTÍCULO 2.2.6.2.5 Cálculo del Índice de ocupación.*** *Para la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Título, dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.*
>
> *En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.*

A su vez, como el resto del territorio no tiene la exigibilidad de tener una reglamentación asociada, surge la necesidad de homologar y disponer de una norma para todo el suelo rural, por esto también se reguló.

Para este análisis fue necesario acoger el área de las construcciones registradas en Subsecretaría de Catastro distrital para el año 2023 y compararlas con los polígonos de tratamiento; de igual manera, se hicieron verificaciones en las ortofotos del Google Earth 2024, donde se puede aterrizar las condiciones más recientes de este suelo.

Para especificar los resultados obtenidos para esta revisión, se debe contextualizar cual es la intención para regular las diferentes formas de normatizar del suelo, por ello, otra de las condiciones que permiten medir la intensidad en la ocupación del territorio, se relaciona con el área de una edificación en primer piso o la huella máxima desarrollable del área del lote

y corresponde al índice de ocupación y áreas máximas edificables, las cuales, para esta clase de suelo, resultan determinantes, pues garantizan la prevalencia y permanencia de los suelos libres y útiles para la sostenibilidad ambiental y productiva y, que el área edificable sea razonable y ajustable al uso donde se ubica.

Para el suelo rural este índice permite medir el área total edificable en pisos superiores, es decir, que se debe equiparar con la altura máxima permitida con la huella de ocupación y el resultado será el área total del inmueble a construir.

Este índice también se dispone a partir de la capacidad de soporte de cada categoría de suelo y según el tratamiento asignado, donde intervienen las vías, accesibilidad, morfología del polígono, servicios públicos domiciliarios y las coberturas terrestres.

Si bien este direccionamiento nacional solo regula la ocupación para las categorías de desarrollo restringido como se describió previamente, en el Distrito de Medellín se hace extensible y necesario para el resto del Suelo Rural, en línea con las condiciones anteriormente expresadas, y por considerar que se debe limitar la edificabilidad se establecieron el índice de ocupación y el área máxima edificable, en pro de cuidar los elementos propios de este territorio. En consecuencia, la aplicación en las categorías de desarrollo restringido se calcula sobre el área neta del lote y para los suelos rurales productivos y de protección se cuantifica por el área bruta, por presentar una mayor proporción en suelos de protección ambiental.

Por lo anterior, la definición del índice de ocupación es diferencial, donde, para las categorías de desarrollo restringido se da prioridad a la localización, a las dinámicas actuales y futuras, y a la capacidad de soporte del polígono asignado; por esto, se determina en los centros poblados una mayor parte del suelo, dadas las condiciones y el área requerida para desempeñar la actividad productiva asociada, que se va reduciendo o desvaneciendo para los polígonos que tienen menor potencialidad de consolidarse.

Posteriormente, en los artículos 193 a 200 del Decreto Municipal 471 de 2018, se definieron índices de ocupación en edificaciones para actividades económicas en Suelo Rural, que también deberán ser revisadas e incorporadas en el articulado del POT.

De acuerdo con esto, la normativa vigente que regula de manera diferencial el índice de ocupación se define a partir de las categorías de suelo y tratamientos urbanísticos, así:

Tabla 2-264. Índice de Ocupación, según la normatividad vigente.

TRATAMIENTO	INDICE DE OCUPACIÓN - I.O		ÁREA MÁXIMA EDIFICABLE	
	VIVIENDA %	OTROS USOS %	VIVIENDA m^2	OTROS USOS m^2

RURAL – ÁREA BRUTA (AB)				
Conservación - CS	0,3	1,7	1.150	4.000
Restauración de Actividades Rurales - RAR	2	13	1.000	7.000
Generación de Actividades Rurales Sostenibles - GARS	2	13	1.000	7.000
Transición a Protección - TP		2		
CATEGORIAS DE DESARROLLO RESRINGIDO – ÁREA NETA (AN)				
Suburbano	Variable Lotes hasta 800 – 15% al 25% Lotes mayores - 8% al 12%		N/A	N/A
Centro Poblado	Variable Lotes mayores 300 – 25% al 40% Lotes mayores 500 – 15%		N/A	N/A
Vivienda Campestre	12%		N/A	N/A

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Contrastar estos paramentos normativos territorio exige un nivel de detalle que no necesariamente se refleja en la base oficial de Subsecretaría de Catastro, debido a que, la misma no retoma la globalidad de las preexistencias. Aun así, se infiere que, para esta revisión, se hace por el porcentaje máximo de ocupación de la construcción sobre el lote, sin diferenciar si es vivienda u otros usos diferentes, dado que el impacto del índice de ocupación no se mide por el uso diferenciado de la edificación, si no por la totalidad de la ocupación de la misma.

Evaluación del estado actual del territorio

Para el desarrollo de este análisis, el índice de ocupación actual se identificó a partir de las construcciones reportadas en la **base catastral del año 2023** en contraste con las áreas de lote y los polígonos de tratamiento.

De los registros obtenidos en la base catastral, se tiene un área total construida de 1.251.200,85 m^2 siendo el tratamiento RAR (de los suelos productivos y protegidos) el de mayor ocupación con un índice de 0,62 %, seguido de los tratamientos de CNS2 con un índice de 5,59 % y 3 con un índice de 3,33 %. De igual manera, los tratamientos de MI y CNS1 tienen una representación mayor al 2 %.

Tabla 2-265. Análisis del cumplimiento del índice de ocupación 2023.

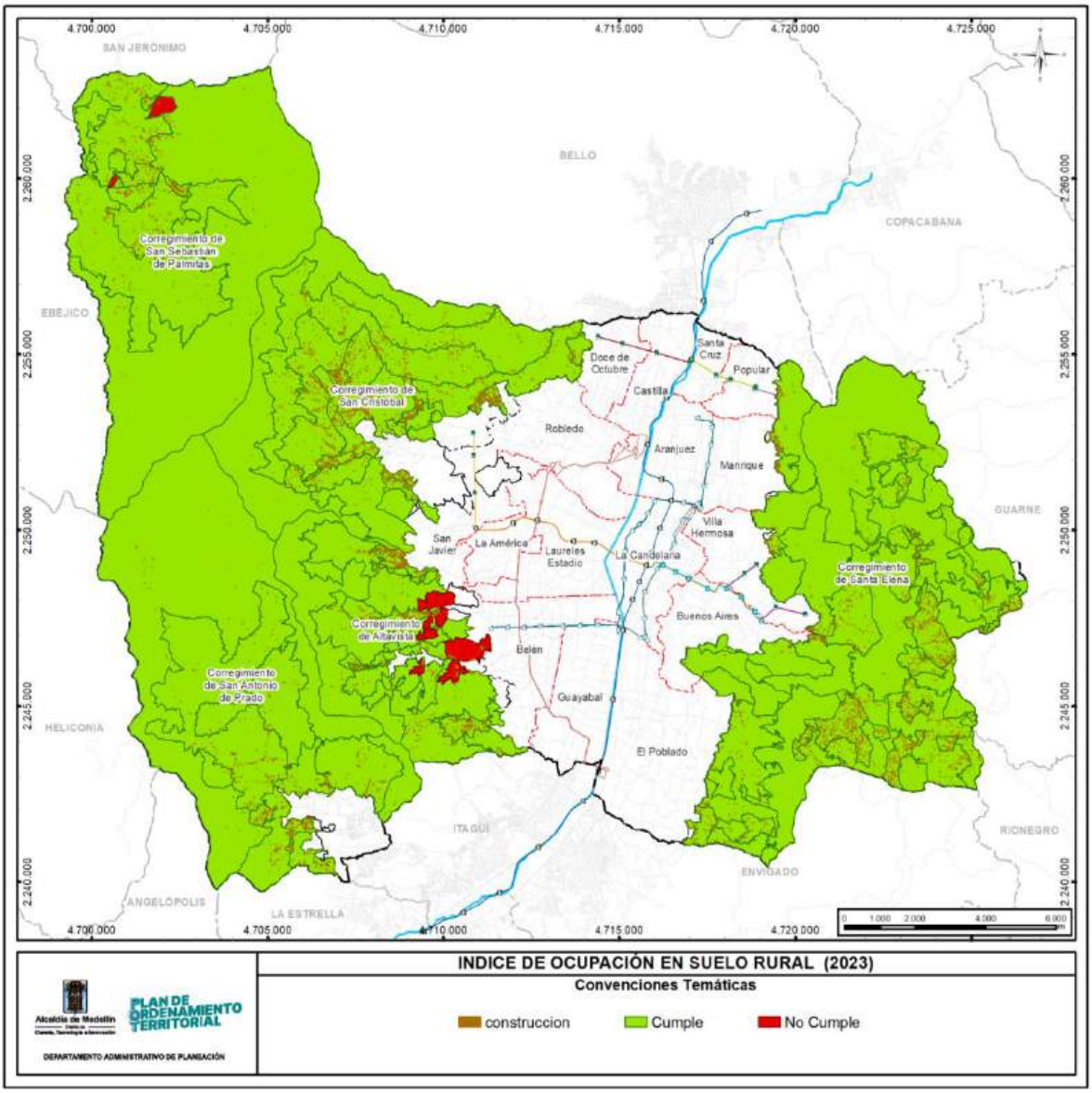
Tratamiento	Área (ha)	Área m²	I.O General Norma	Área construida	I.O Actual	Cumplimiento
Conservación	9.820,11	98.201.100,00	2%	110.509,20	0,11%	Cumple
Generación de Actividades Rurales Sostenible	5.205,47	52.054.700,00	15%	153.332,61	0,29%	Cumple
Restauración de Actividades Rurales	6.780,48	67.804.800,00	15%	417.225,21	0,62%	Cumple
Transición a Protección	250,01	2.500.100,00	2%	30.143,40	1,21%	No Cumple
Consolidación Suburbana Nivel 1	239,81	2.398.100,00	15% al 40%	55.127,14	2,30%	Cumple
Consolidación Suburbana Nivel 2	589,53	5.895.300,00	15% al 40%	196.598,57	3,33%	Cumple
Consolidación Suburbana Nivel 3	388,01	3.880.100,00	15% al 40%	216.923,38	5,59%	Cumple
Consolidación Nivel 4	261,19	2.611.900,00	15% al 40%	47.144,65	1,80%	Cumple
Mejoramiento Integral	18,72	187.200,00	P y V	4.972,32	2,66%	No Cumple
Áreas para la Preservación a Infraestructura del Sistema Público y Colectivo	401,18	4.011.800,00	N/A	13.256,61	0,33%	Cumple
Conservación por alto Riesgo No Mitigable	42,09	420.900,00	N/A	5.967,76	1,42%	No Cumple
Total	23.996,6	2.399.660		1.251.200,85	0,52%	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2023.

Como se puede observar en la siguiente figura, la mayoría de los polígonos cumplen los paramentos normativos del Acuerdo 48 de 2014; sin embargo, en los polígonos de Transición a Protección – TP y de Conservación por alto Riesgo No Mitigable, se presenta un significativo grado de incumplimiento.

Bajo este escenario se puede concluir que, dichos índices están bien orientados y podrán mantenerse en la revisión de mediano plazo, teniendo en cuenta que la mayoría de los polígonos la cumple.

Figura 2-282. Cumplimiento del índice de ocupación año 2023.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Para el año **2025 según la fuente catastral** con corte al 31 enero, los datos siguen siendo muy similares, en el cual, se presenta un área total construida de 1.274.181,27 m^2 siendo el tratamiento RAR (de los suelos productivos y protegidos) el que sigue demostrando una mayor ocupación con un índice de 0,63 %, seguido de los tratamientos de consolidación nivel 2 con un índice de 5,64 % y 3 con un índice de 3,44 %. De igual manera, los tratamientos de mejoramiento integral y consolidación nivel 1 tienen una representación mayor al 2 %.

Asimismo, estos indicadores siguen ratificando que bajo las fuentes oficiales se da cumplimiento con las normas y que los índices de ocupación tienen una huella muy baja frente a los polígonos de tratamiento.

Tabla 2-266. Análisis del cumplimiento del índice de ocupación 2025.

Tratamiento	Área (ha)	Área m^2	I.O General Norma	Área construida	I.O Actual	Cumplimiento
Conservación	9.820,11	98.201.100,00	2%	112.357,83	0,11%	Cumple
Generación de Actividades Rurales	5.205,47	52.054.700,00	15%	154.703,78	0,30%	Cumple
Restauración Actividades Rurales	6.780,48	67.804.800,00	15%	427.688,40	0,63%	Cumple
Transición a Protección	250,01	2.500.100,00	2%	30.143,34	1,21%	No Cumple
Consolidación Nivel 1	239,81	2.398.100,00	15% al 40%	55.514,06	2,31%	Cumple
Consolidación Nivel 2	589,53	5.895.300,00	15% al 40%	202.534,22	3,44%	Cumple
Consolidación Nivel 3	388,01	3.880.100,00	15% al 40%	218.739,23	5,64%	Cumple
Consolidación Nivel 4	261,19	2.611.900,00	15% al 40%	48.371,46	1,85%	Cumple
Mejoramiento Integral	18,72	187.200,00	P y V	4.972,63	2,66%	No Cumple
Áreas para la Preservación a Infraestructura del Sistema Público y Colectivo	401,18	4.011.800,00	N/A	13.178,93	0,33%	Cumple
Conservación por alto Riesgo No Mitigable	42,09	420.900,00	N/A	5.977,39	1,42%	No Cumple
Total	23.996,6	239.966.000,00		1.274.181,27	0,53%	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Por otro lado, de acuerdo con los registros evidenciados en los reportes de licencias de **Urbamed 2017 a 2024**, se encontró que, el área construida formal en el suelo rural por actos de reconocimiento, obra nueva y ampliación (672 reportes), alude a un total de 241.919,18 m^2 con un índice de ocupación de en primer piso 46.428 m^2. El mayor índice de

ocupación está en el corregimiento de Santa Elena con un total de 199.417 m^2 seguido de San Cristóbal con un total de 21.005,28 m^2.

Llama la atención que, San Sebastián de Palmitas registre un área construida más alta que San Antonio de Prado y Altavista, considerando que, es el corregimiento mejor conservado y menos consolidado.

Al contrastar estos datos con el área total de los tratamientos, se podría concluir que, la actividad edificadora según el registro de licencias es del 0,010 % y al cotejarlo con el área construida actual, sería de 6,8 %, siendo indicadores muy bajos.teniendo en cuenta que, la actividad constructiva que se refleja en el territorio los contradice.

Tabla 2-267. Área construida reportada en las licencias de construcción y actos de reconocimiento.

Corregimiento	Área Construida m^2	IO primer piso m^2
Altavista	7.787,01	166,89
San Cristóbal	21.005,28	200
Santa Elena	199.417,72	43.479,29
San Antonio de Prado	4.695,05	0
San Sebastián de Palmitas	9.014,12	2781,7
Total	241.919,18	46.428

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Urbamed, 2024.

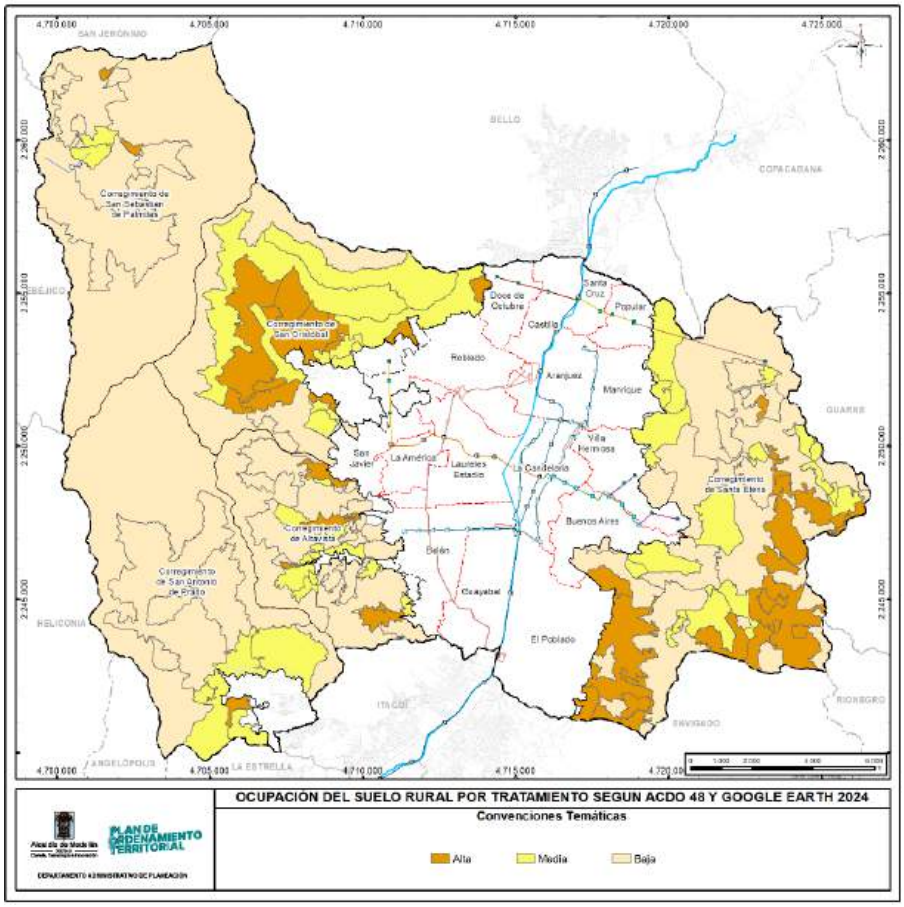
Sin embargo, al hacer un acercamiento con la ayuda de las imágenes de *Google Earth* y *Google Maps* con actualización al año 2024 y al corroborarlo con el “uso tipo residencial” y PPS, se puede visualizar y percibir los suelos con mayor concentración de construcciones frente al polígono de tratamiento, logrando semaforizar las áreas con **intensidades altas con una ocupación mayor al 80 % (color rojo), medias con una ocupación entre el 50 % y el 79%(color amarillo) y bajas con una ocupación menor al 50 % (color verde).** En la siguiente figura, se puede observar que, los corregimientos con mayor nivel de ocupación aluden a Santa Elena y San Cristóbal con un total de 20 y 13 polígonos de tratamiento respectivamente y que los corregimientos Altavista y San Antonio de Prado demuestran un total de 5 y 2 polígonos de tratamiento en este mismo nivel.

Por su parte, los corregimientos de San Cristóbal, Santa Elena y San Antonio de Prado, representan también suelos con una alta tendencia a la ocupación de polígonos productivos, los cuales se enmarcan en la categoría o intensidades medias, demostrando

que, la frontera de la suburbanización está en incremento y que no hay un reconocimiento por la conservación de las condiciones propias del suelo rural.

Y el corregimiento de San Sebastián de Palmitas y la parte alta de los corregimientos de San Antonio de Prado y Altavista, todavía presentan áreas con bajas intensidades de ocupación, que evidencian la armonización y protección de las áreas de preservación ambiental.

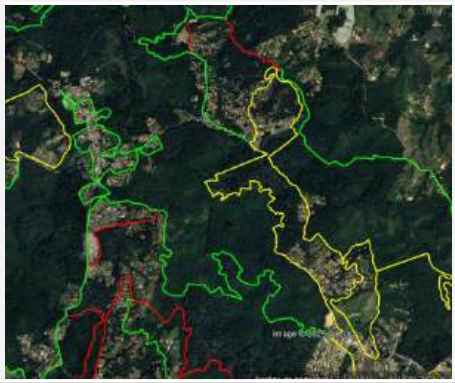
Figura 2-283. Ocupación en el suelo rural en los polígonos de tratamiento según la imagen Google Earth 2024.

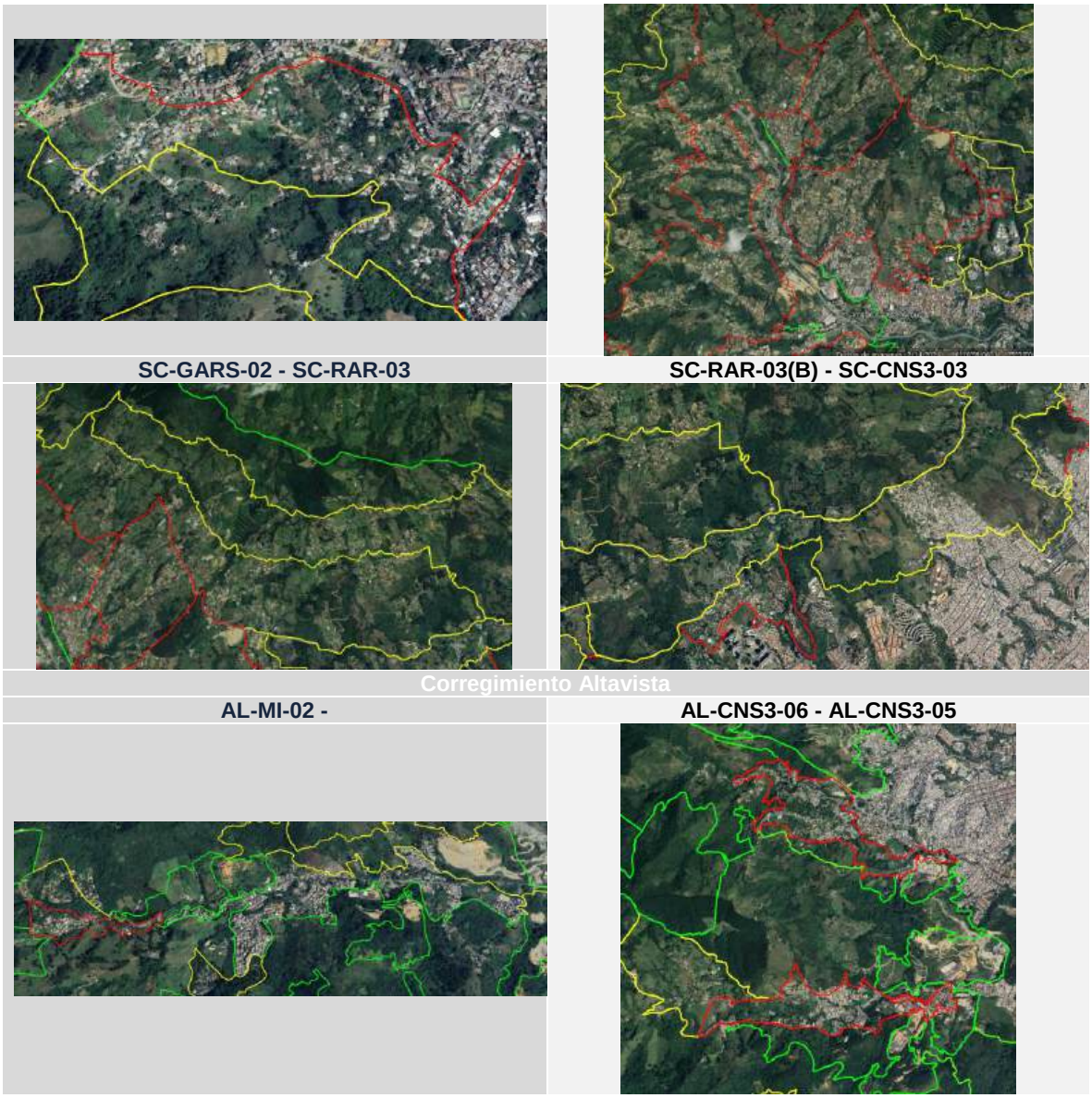


Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Tratamientos Rurales Acuerdo 48 de 2014 y Google Earth 2024.

En la tabla se visualiza con mayor nivel de detalle los polígonos con mayor nivel de ocupación por concentración de construcciones.

Figura 2-284 Polígonos con mayor intensidad de ocupación de construcciones

Corregimiento Santa Elena	
Alta ocupación: mayor al 80 % (color rojo). Medias ocupación: entre el 50 % y el 79% (color amarillo). Bajas ocupación: menor al 50 % (color verde).	
SE-CNS2-05 - SE-RAR-27	**SE-CNS2-06 - SE-CNS1-04 - SE-RAR-28**
	
SE-RAR-28 - SE-RAR-30 - SE-CNS3-10	**SE-CNS4-04 - SE-GARS-17 - SE-RAR-33**
	
Corregimiento San Cristóbal	
SC-CNS3-04	**SC-RAR-04(B) - SC-CNS2-01 - SC-RAR-04**



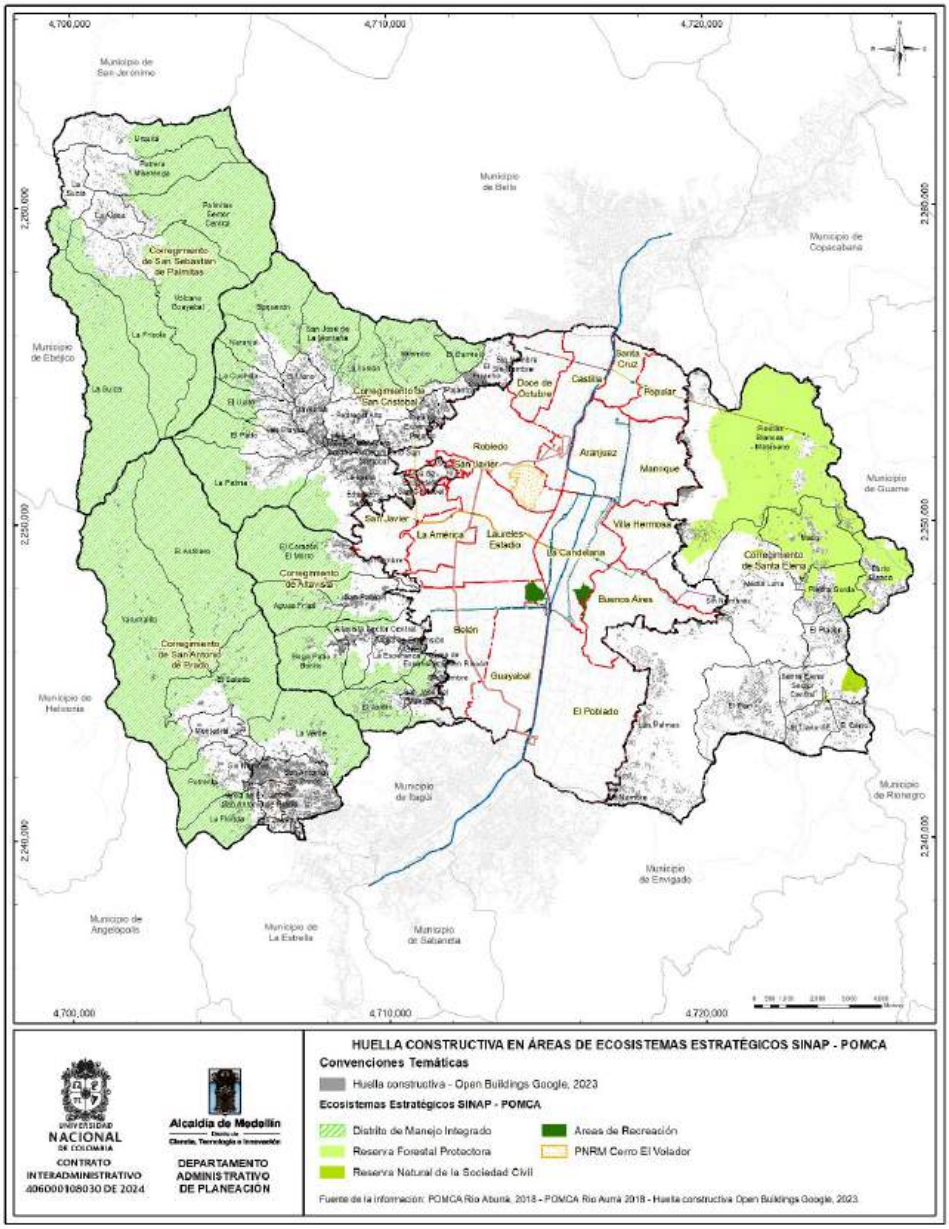
Fuente: Tratamientos Rurales Acuerdo Municipal 48 de 2014, Google Earth 2024.

Únicamente algunas comunas en bordes urbano-rurales presentan datos de unas pocas áreas con conflictos por usos agrícolas o productivos, por lo que estas sí

presentan contribuciones al indicador. Este cruce permite identificar las áreas donde se han producido conflictos de uso por una sobreutilización agrícola. Se reclasifica: clase 1 (alto concentración de conflictos=baja sostenibilidad) a 5 (sin conflictos=muy alta sostenibilidad).



Figura 2-285. Huella constructiva en áreas de ecosistemas estratégicos SINAP - POMCA



Fuente: POMCA Río Aburra 2018 – POMCA Río Aurrá 2018 – Huella constructiva Open Buildin Google, 2023

Aspectos principales de la revisión

- Mantener una racional ocupación del suelo, donde se promueva el mantenimiento de las actividades propias de la ruralidad.
- ***Definir índices diferenciales para vivienda y otros usos en los polígonos suburbanos.***
- Los porcentajes deben ser calculados sobre el área bruta del lote o área neta según sea el caso, y sólo aplicarán para los predios que cumplan con el área mínima de lote, acorde con la densidad definida para el polígono específico.
- Las áreas de reserva agrícola y de aptitud forestal productora, propenderán por una ocupación mínima del lote con edificaciones, dando una mayor potencialidad para el uso agrícola o de producción.
- Los suelos con uso mixto urbano – rural, se permitirá una mayor área construida, a fin de obtener un mejor aprovechamiento.

Densidades rurales (9.9.2.2)

El análisis de las densidades habitacionales en el suelo rural, se orienta a establecer el tope máximo que pueda soportar el territorio en cuanto al uso residencial, teniendo en cuenta que, su propio desarrollo demanda una serie de servicios complementarios (agua, vías, espacios públicos, equipamientos, actividades complementarias) para garantizar su permanencia y, que su funcionalidad en sí misma, es la de servir de apoyo a las actividades propias del suelo rural.

De acuerdo con la normatividad que la regula, la Resolución 9328 de 2.007, emitida por CORANTIOQUIA o la norma que la complemente, modifique o sustituya, se define la densidad habitacional como la cantidad de unidades de vivienda por área de lote que puede presentarse en el territorio dentro de un polígono de tratamiento o uso del suelo determinado.

Tabla 2-268. Revisión de las densidades máximas habitacionales en el suelo rural.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.9.2.2. Densidades Rurales. 9.9.2.2.1. Síntesis del Diagnóstico. 9.9.2.2.2. Marco Normativo y Conceptual Bajo el Cual se Ampara la Presente Propuesta. 9.9.2.2.3. Concepto Acerca de la Aplicabilidad de la UAF 9.9.2.2.4. Propuesta General para Definición de las Densidades en el Suelo Rural Del Municipio De Medellín.

	9.9.2.3. Resumen de las densidades para los Centros Poblados Concertadas con la Autoridad Ambiental Competente - Corantioquia 9.9.2.3.1.1. Justificación y Explicación del Estado Actual De Los Centros Poblados, a la Luz de los Parámetros Establecidos por el Decreto 3600 De 2007. 9.9.2.4. Densidades Transitorias Para el Suelo Rural En Tratamientos CS, RAR Y GARS; y Para Los Suelos Suburbanos y Áreas para Parcelación de Vivienda Campestre. 9.9.2.5. Norma Transitoria Para Los Polígonos Con Asignación de UPR.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 424 Densidades habitacionales para suelo rural. Artículo 425 Densidades rurales para Centros Poblados.
Mapa protocolizado	No lo hay
Motivo de revisión	Validación del comportamiento y cumplimiento de las densidades máximas de vivienda, considerando que, este criterio tiene dificultades de aplicación desde el momento que se reglamentó, por lo cual, se revisa en el marco de las preexistencias y estado actual del territorio.
Necesidad de ajuste	Considerando que hoy, el 90% del suelo rural del distrito no cumple con las densidades de vivienda y que las dinámicas demuestran que cada vez, se imposibilita su aplicación, , se requiere hacer un análisis más detallado y una justificación en virtud de una metodología, que permita demostrar ante la autoridad ambiental competente, la dificultad que tiene este distrito para garantizar una baja ocupación como se dispone en la normativa respectiva, por eso, es necesario conciliar y armonizar nuevas posturas que sean mas convenientes y acordes con la realidad de este territorio, y se admita la habilitación yr la utilización de esta normativa para los predios que aún cumplen con el área de lote establecida y que se priorice por lo menos, la construcción de la vivienda para los campesinos o personas que tradicionalmente han trabajado y habitado este suelo.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Resolución Corporativa 9328 de 2007.
Asuntos jurídicos	Ley 160 de 1994
Anexo	(solo si aplica)

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Los análisis realizados sobre este asunto, en el distrito de Medellín, han determinado que, las densidades establecidas mediante la Resolución Corporativa 9328 de 2007, han estado sobrepasadas, evidenciando incluso que, desde antes, con la Resolución 4141 de 2001 *por la cual se adopta la metodología para el cálculo de las densidades de vivienda rural y se establecen las densidades máximas de vivienda del suelo rural y suburbano del Municipio de Medellín*, gran parte del territorio tampoco daban cumplimiento a lo establecido por la norma en mención. (Alcaldía de Medellín, 2014).

Dentro de las conclusiones establecidas en el DTS del POT vigente, se reitera lo determinado al respecto, en los siguientes términos:

> *(…) las dinámicas del territorio rural se encuentran directamente representadas en una realidad, donde los procesos de ocupación están ligados a factores exógenos y endógenos que marcan las tendencias y particularidades del mismo, llevándolo a presentar características de una ruralidad metropolitana integrada con los demás municipios que hacen parte de una jurisdicción más amplia que la local.*

Los análisis efectuados, se realizaron por polígonos de tratamiento y a una escala general, sin embargo, como **la norma de densidades es aplicable por área de lote,** se encontraron algunos predios sin construir, los cuales, si bien presentaban condiciones potenciales para ser desarrollados acorde con el área establecida, se limitaba su desarrollo, por la interpretación que la Corporación asume, al manifestar que se emplea por la integralidad del polígono, lo que permitía inferir que, por la alta edificabilidad de los vecinos, estos predios perdían la oportunidad de construir su propia vivienda.

Por consiguiente, se identificaron muchas construcciones que están sobre los suelos de protección ambiental, las cuales, por su irregularidad e informalidad, se edificaron en cualquier área del territorio, sin considerar la afectación a los recursos naturales. En este sentido, estos desarrollos no pueden ser objeto de reconocimiento y estarán en el suelo rural como hechos consolidados o hechos cumplidos, sin la posibilidad de pretender obtener mejoramiento o algún beneficio.

También se encontró que, las fronteras o límites en cuanto a las clases de suelo y la categoría suburbana, estaba siendo sobrepasada por construcciones que se fueron propagando hacia áreas productivas y al mismo tiempo, hacia áreas protegidas, cambiando el paisaje, modificando las coberturas y generando nuevas unidades homogéneas que tendrían que ser reclasificadas.

Otro de los casos más puntuales, se puede apreciar con las parcelaciones de vivienda campestre en la vereda Las Palmas del corregimiento de Santa Elena, las cuales, desde el año 1990 han estado legalmente asentadas en el suelo rural, el cual, por la normatividad vigente se categoriza como un suelo rural productivo, hecho que ha dificultado el licenciamiento individual de los lotes, teniendo en cuenta que, al momento de sobreponer las nuevas restricciones ambientales, la corporación niega los permisos respectivos.

Tambien, en el corregimiento de Altavista, se encontró la formación de un consolidado constructivo de vivienda suntuaria, el cual se encuentra sobre el área protegida del DRMI-DVARC, de forma que, para su reconocimiento, se debe surtir el proceso de sustracción o modificación de dicho lineamiento ambiental, el cual ya se actualizó y mantuvo esta área como suelo rural, sin considerar su condición actual.

En síntesis, de acuerdo con la caracterización para el POT vigente (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 551) se tiene que:

- Las dinámicas de ocupación del territorio corresponden a hechos diferenciales en todos los corregimientos del distrito.
- Las condiciones actuales de subdivisión predial y fraccionamientos de predios, responden a una ruralidad metropolitana con fuertes presiones de conurbación y subsistencia.
- Según los resultados obtenidos, se encontró que, desde la normativa nacional, existe un juego de derivaciones de conceptos sobre las UAF para la adjudicación de tierras a la definición de densidades. No obstante, esta unidad como sistema productivo se transforma, reconfigura y adapta, buscando sostenibilidad como estrategia de vida y de ocupación del suelo.
- Las actuales UAF calculadas para el país según la norma nacional, se tiene como una herramienta obsoleta, que no obedece a la realidad productiva, y cuya necesidad de replantearse ha sido reconocida y emprendida por la Agencia Nacional de Tierras en el Acuerdo 167 de 2021. No obstante, esa metodología para recalcularlas, aún no ha sido aplicada para el territorio de Medellín según el texto descrito en la misma, no podrá ser implementada completamente, teniendo en cuenta que:primero, el distrito no hace parte de los municipios priorizados por no ser PDET, segundo porque uno de los criterios excluidos en esta evaluación, son las áreas protegidas y suelos de protección ambiental y, tercero por la inexistencia de predios baldíos o suelos sometidos para la reforma agraria, parámetros que considera no deba ser asumido por la corporación para la justificación de las densidades máximas de vivienda.
- También se ratifica que las condiciones actuales del territorio, superan los paradigmas de la ruralidad económicamente estable y sostenible, aunque no se desconoce que todavía, existen actividades agrícolas asociadas a la seguridad alimentaria, y la dependencia de una ciudad por los servicios ambientales y ecosistémicos ofrecidos por dicho suelo, no obstante, la rentabilidad del suelo a la luz de un beneficio económico, no representa la seguridad de subsistencia y mantenimiento de las áreas campesinas de un país y menos de una ruralidad metropolitana.

Finalmente, los bajos índices de cumplimiento de la norma de densidades máximas habitacionales, obedecen también a la poca activación de las facultades sancionatorias que al respecto tiene la autoridad ambiental, Corantioquia, para garantizar su cumplimiento, y que se señalan en la Resolución Corporativa 9328 de 2007 donde se dice expresamente:

> *ARTÍCULO 6. SANCIONES. El incumplimiento de cualquiera de las normas impuestas en la presente resolución dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas a continuación:*

La cofinanciación de proyectos se suspenderá hasta tanto el municipio adopte las medidas correctivas necesarias.

Iniciar las acciones contenciosas administrativas a que haya lugar por parte de la Oficina Asesora Jurídica de CORANTIOQUIA o quien haga sus veces.

Multas diarias conforme a la Ley 99 de 1993.

Por su parte, dentro de los hallazgos encontrados en la evaluación y seguimiento del Acuerdo 48 de 2014, se tiene que, la densidad para los centros poblados fue la única concertada con la corporación ambiental, sin embargo, su aplicabilidad máxima está supeditada a la formulación de la respectiva UPR; no obstante, , al verificar las formas de ocupación actual, se considera que esta debió aplicarse de manera inmediata, de forma tal, que posibilitará la consolidación y desarrollo formal y legal, puesto que hoy estos territorios, presenta además de un morfología irregular, un crecimiento descontrolado.

Asimismo, se pudo identificar que, **el parágrafo 2 del artículo 425 del POT, no debió reglamentarse únicamente para los centros poblados, sino que debió ser extensible para todas las categorías de desarrollo restringido**.

Ahora bien, sobre la aplicación de la densidad en suelos suburbanos, la autoridad ambiental interpreta que, esta debería corresponder a áreas de lotes iguales y proporcionales, sin embargo, la Resolución Corporativa 9328 de 2007, no es explicita en este aspecto -sin tener además la facultad para ello-, razón por la cual, dentro del marco de la revisión del componente de mediano plazo del POT, se considera necesario dejar establecido este aspecto dentro de una disposición normativa, más concreta.

Al hacer un análisis general de las construcciones que se ubican en el suelo rural para los años 2019 y 2022, según la base catastral, se tiene un total de 40.359 y 41.127 respectivamente, esto es, un incremento del 5 % en dicho periodo. Sobre esta cifra se precisa que, en estos datos, no se encuentra discriminado la destinación de dichos inmuebles, es decir, si se trata viviendas o de usos diferentes al residencial.

Según los resultados de la siguiente tabla, se puede observar que, los tratamientos con mayor aumento son los productivos y las consolidaciones suburbanas, demostrando un alto crecimiento del territorio por fuera de los límites de densidades establecidas por la reglamentación aplicable. Lo anterior no significa que los demás tratamientos se encuentren ajustados en este asunto, en tanto si, se discrimina por cada polígono y por área de lote, se podría corroborar que, en su mayoría, se presenta más de una vivienda por el área permitida.

Tabla 2-269. Densidad de Construcciones por Tratamiento 2019 y 2022

Tratamiento	Área ha	Norma	Año 2019		Año 2022	
			Construcciones	Densidad CNT/ha	Construcciones	Densidad CNT/ha
Conservación	9820,11	1viv/38ha	3531	0,359568274	3975	0,404781616
Generación Actividades Rurales	5205,47	1viv/12ha	5141	0,987614951	5298	1,017775532
Restauración Actividades Rurales	6780,48	1viv/3 a 12ha	13492	1,989829629	13677	2,017113833
Transición a protección	250,01	N/A	336	N/A	336	N/A
Consolidación	1380,79	5viv/ha	16969	12,28934161	16969	12,28934161
Consolidación Nivel 1	239,81					
Consolidación Nivel 2	589,53					
Consolidación Nivel 3	318,76					
Consolidación Nivel 4	261,19					
Mejoramiento Integral	18,72		222	11,85897436	204	10,8974359
Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	401,18	N/A	668	N/A	668	N/A
Total	25266,05		40359	27,48532882	41127	26,62644849

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025

¿Cuáles son los insumos que fundamentan el objeto de revisión?

Ahora bien, la Ley 99 de 1993 *por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones* en su artículo 31, faculta a las Corporaciones Autónomas Regionales, para definir las densidades habitacionales de la siguiente forma:

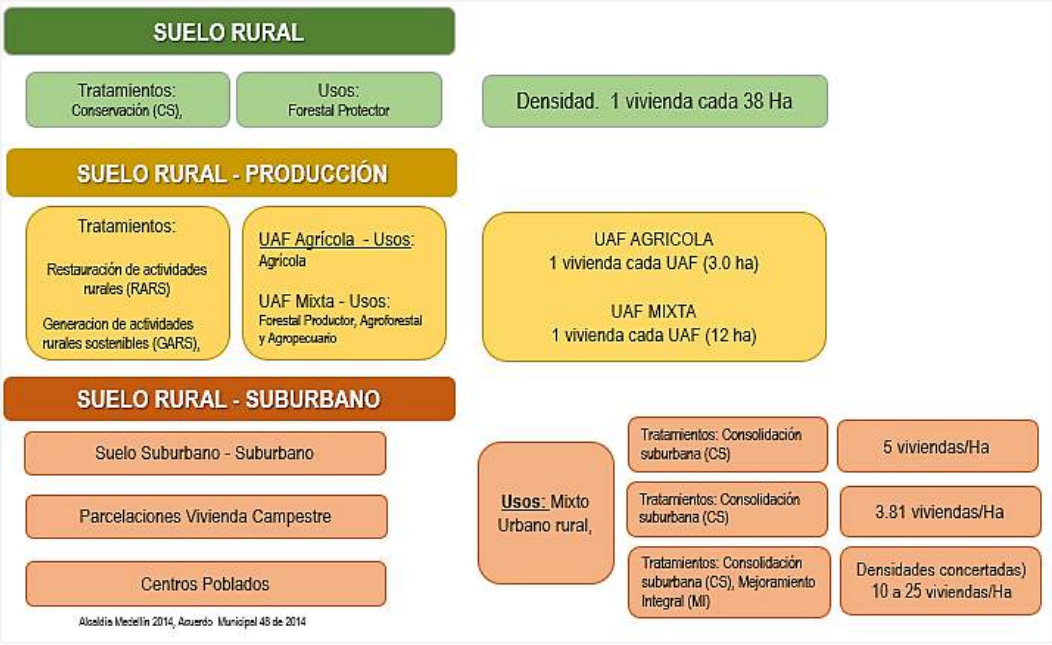
> *Sin perjuicio de las atribuciones de los municipios y distritos en relación con la zonificación y el uso del suelo, de conformidad por lo establecido en el artículo 313 numeral séptimo de la Constitución Nacional, las Corporaciones Autónomas Regionales establecerán las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales. No menos del 70 % del área a desarrollar en dichos en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente.*

En línea con lo anterior, el artículo 2, numeral 8 de la Resolución Corporativa 9328 de 2007 define la aplicación de las densidades habitacionales, así:

Para el suelo suburbano y las áreas para parcelación de vivienda campestre es el ***máximo número de viviendas por unidad de área****, medida en hectáreas (ha); para el suelo rural* ***es una vivienda por cada unidad agrícola familiar (UAF), determinada en hectáreas*** *por la autoridad competente y para el suelo de protección es una vivienda por cada número de hectáreas.* (Negrilla por fuera del texto original)

Esta normativa se define para todos los municipios de la jurisdicción de Corantioquia, donde para el Distrito de Medellín, se enuncia la distribución aplicable y asignada por cada polígono de tratamiento y uso del suelo, de la siguiente forma:

Figura 2-286. Densidades Rurales establecidas para Medellín, Resolución 9328 de 2007.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la Resolución de CORANTIOQUIA 9328 de 2007.

Es importante es aclarar que, las densidades tienen una correlación directa con las áreas mínimas de lote, por esto, el análisis de las densidades permite identificar cómo se está comportando el territorio según el número de viviendas por cada categoría de suelo, polígono de tratamiento y uso del suelo.

Para determinar cómo ocupa la población el territorio, en qué sectores se concentra, con qué intensidad, y en cuáles se presentan más construcciones dispersas, se toma la información suministrada por la Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación

Estratégica del DAP, relacionada con las instalaciones de energía con corte al año 2023, procesada para cada uno de los polígonos de tratamiento y para los usos del suelo asignados en el suelo rural. Adicionalmente, se utiliza el parámetro “número de viviendas por hectárea -viv/ha”, para lo cual se utiliza la información sobre viviendas y área de los lotes de la base cartográfica y alfanumérica de la Subsecretaría de Catastro.

Adicional a lo anterior, también se realiza un comparativo del histórico de las instalaciones de energía asociadas al uso residencial, para verificar el comportamiento que ha tenido el suelo rural a lo largo de estos nueve años, sin embargo,, a pesar de lograr tener datos de referencia, estos no pueden ser comparables, considerando que las metodologías implementadas para medir el número de viviendas son distintas, teniendo en cuenta que para los años 2014 a 2017, se realizó con los “BLA” o identificación de puntos de energía por cuadrantes, entre el periodo 2018 a 2019, se hizo con identificación de viviendas y asignación de nomenclatura, y para el año 2023, con georreferenciación específica de los puntos de energía de cada vivienda, siendo esta última, la de mayor precisión y coherencia con las preexistencias del territorio.

Pese a que los datos presentan algunas diferencias metodológicas, en términos generales, se refleja la realidad en la pérdida de los suelos productivos y ambientales, que se han transformado en áreas ocupadas por construcciones residenciales. De igual manera, esta condición también demuestra el incremento periódico de polígonos que no cumplen con la normativa.

Adicional, se revisa el rango del área de lote para los usos del suelo en las categorías productivas y protegidas -suelos de protección para la producción según como se dispone en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015- y por polígono para las categorías de desarrollo restringido -vivienda campestre, suburbanos y centros poblados-, correspondientes a:

Tabla 2-270. Áreas mínimas de lote requeridas para la localización de vivienda según uso del suelo rural

Uso del suelo	Rangos de área de lote para vivienda
Suelo Rural Protegido y Productivo	
Forestal Protector	38 ha
Forestal Productor	12 ha
Agroforestal	
Agropecuario	
Agrícola	3 ha
Categoría Desarrollo Restringido	
Vivienda Campestre	3,81 viv/ha

Mixto Urbano – Suburbanos	5 viv/ha
Mixto Urbano – Centros Poblados	10 viv/ha a 20viv/ha supeditada a la formulación de la UPR

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Esta normativa con más de 17 años de vigencia, se constituye en el punto más álgido y de mayor complejidad en la reglamentación para el suelo rural, puesto que, desde el año que se aprobó, el territorio ya la había superado y por ende en la actualidad sigue sin cumplimiento.

Como contexto a la necesidad de replantear una asimilación entre UAF y el criterio de densidades, se observa que, en la Resolución 9328 de 2007, Corantioquia equiparó dos figuras legales de distintos orígenes, esto es, asemejó las Densidades Máximas Habitacionales -que debe fijar la autoridad ambiental-, con el tamaño de las Unidades Agrícolas Familiares -que son fijadas por la autoridad agraria -ANT-, determinando en el artículo 3, parágrafo 1º, que: *"En el suelo rural se permitirá una vivienda por Unidad Agrícola Familiar (UAF), teniendo en cuenta las extensiones definidas en la Resolución No. 041 de 1996 de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria o la norma que la modifique o sustituya y que se presenta de forma individual en la anterior tabla para cada municipio."*

Los cuestionamientos a la asimilación entre densidades habitacionales rurales y UAF, cobran vigencia si se tiene en cuenta que la metodología de cálculo de esta última está siendo replanteada por la propia Agencia Nacional de Tierras. Así, por ejemplo, puede leerse en su cartilla -que contiene los pasos para plantear una nueva metodología-, cómo la extensión actual de las UAF se formuló hace 25 años, y no refleja las condiciones actuales de productividad del suelo rural nacional. Asimismo, se sostiene que el 81% de todos los predios rurales del país no cumple esa extensión calculada de UAF.

La nueva metodología para revisar y recalcular todas las UAF formuladas para el país, se acogió por medio del Acuerdo No. 167 de 2021 de la Agencia Nacional de Tierras. Este a su vez, adopta la nueva "Guía metodológica para el cálculo de la unidad agrícola familiar por unidades físicas homogéneas a escala municipal". No obstante, si bien el mencionado acuerdo estableció un término de un año para implementar "de manera gradual y progresiva la metodología de cálculo de Unidad Agrícola Familiar por unidad física homogénea a escala municipal", para el territorio de Medellín aún no ha sido formulada o recalculada una nueva UAF.

Así las cosas, se considera, dentro de los análisis realizados a las realidades del territorio rural, que no es acertado incluir dentro del ordenamiento territorial, una figura desactualizada como las UAF, de las cuales se reconoce, por la propia entidad competente

para calcularlas, una necesidad de cambio; por lo que se trata de un asunto de discusión en detalle, de cara a una propuesta que responda a las necesidades en materia de ordenamiento territorial en el distrito de Medellín

Al interior del Distrito, se ha tenido la intención de mediar esta condición con la realidad y se ha buscado la legalización mediante los reconocimientos, siendo una práctica habitual de la comunidad, quienes mediante las ventas de proindivisos y predios, asumen que, después de construir, posteriormente pueden reconocer, sin embargo, con el dinamismo del territorio y el crecimiento habitacional en aumento, esta normativa se queda corta. Revertir o frenar esta problemática no será fácil mientras no se implementen estrategias más drásticas en el control, en brindar capacitaciones en la forma cultural de habitar, en incentivar y motivar al campesino por la protección a la producción y brindar garantías para su permanencia.

Ante esta realidad, en el parágrafo del artículo 424 del Acuerdo 48 de 2014, se determinó que el DAP y Corantioquia realizarían un estudio técnico sobre las densidades territoriales, dentro de los 6 meses siguientes a su aprobación:

> ***Parágrafo.*** *En un plazo de seis (6) meses, la Administración Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA– realizarán conjuntamente los estudios técnicos a partir de las consideraciones del Documento Técnico de Soporte del presente Acuerdo, para revisar y ajustar la Resolución 9328 de 2.007. Una vez esta norma se modifique, será de aplicación inmediata en el suelo rural.*

En cumplimiento a este compromiso, en agosto de 2015, el DAP entregó a la corporación ambiental la propuesta de densidades para la jurisdicción del municipio de Medellín, donde se plantearon densidades relacionadas con el área de lote y aumento de viviendas por hectárea en los suelos suburbanos. En respuesta a esta propuesta, Corantioquia manifestó que este insumo haría parte de los hallazgos a retomar en diagnóstico que adelantarían para ajustar las densidades para toda su jurisdicción.

La autoridad ambiental -Corantioquia- contrató y realizó el estudio de revisión y actualización de las densidades máximas habitacionales en el año 2017 con el consultor ECODES y para finales de 2018 y 2019 socializaron los resultados de la formulación en el Distrito de Medellín, precisando que la fecham este no ha sido adoptado. Durante la evaluación, **se pudo evidenciar que la normativa propuesta, es mucho más restrictiva con unas densidades más bajas que las vigentes**, **lo que permite concluir que este suelo, no podría tener nuevas viviendas**.

La metodología acogida para tal fin, pondera los elementos y variables ambientales con un mayor peso que los construidos, , consecuente con la importancia en la protección de los

ecosistemas estratégicos y para salvaguardar o restituir la seguridad alimentaria necesaria, a nivel local, municipal y regional, sin embargo, para el caso del Distrito de Medellín, no se consideran las altas presiones de urbanización, considerando necesario tener en cuenta aspectos adicionales que obedezcan a la singularidad del territorio.

Como parte de la actualización propuesta en 2017 a la Resolución 9328 de 2007 y en virtud del compromiso definido en el POT, ambas entidades generaron un documento síntesis de las 11 mesas de trabajo elaborado en el año 2021, que da cuenta de los análisis realizados con base en los resultados de correr el modelo desarrollado por la firma ECODES. Para el ejercicio, el modelo cartográfico fue alimentado con información actualizada por parte del Distrito y en las mesas de trabajo, se buscaba llegar a una propuesta para la actualización de las densidades normativas en mayor consonancia con el proceso de ocupación del territorio Distrital; sin embargo, a **la fecha se continúa con la misma regulación sobre densidades habitacionales que define la Resolución 9328 de 2007.**

Como se indicó anteriormente, en el año 2019 el Distrito de Medellín planteó a la Corporación las siguientes premisas para un nuevo análisis:

> *Es importante que la corporación Incorpore variables de la información catastral municipal actualizadas para determinar nuevas densidades de vivienda en el suelo rural, en especial en suelos donde la subdivisión de predios es muy alta y con gran influencia de dinámicas urbanas y/o metropolitanas.*
>
> *Generar una nueva propuesta de densidades habitacionales para el municipio de Medellín (así como el año 2001 se generó la resolución 4141 de 2001) o para el área metropolitana, en la cual se armonice la resolución 9328 de 2007.*
>
> *Se debe llegar a una densidad que por lo menos medie entre la realidad del territorio, el cuidado y protección de los recursos naturales y el crecimiento poblacional del territorio, el cual no es estático y su dinamismo, nos ha demostrado la modificación significativa de las coberturas y de suelos con apuestas conservadoras y sostenibles.*

Por otro lado, pretender que cada vez que se haga una revisión y ajuste del POT en cualquiera de sus vigencias, para que se aumenten las densidades y se modifiquen los criterios para el reconocimiento, es perder el foco del modelo de ocupación al procurar conservar y recuperar el suelo rural protegido y productivo y desconocer conscientemente que se tiene un conflicto difícil de resolver.

No obstante, desde la administración distrital **se** sugiere hacer un análisis más exhaustivo que permita dilucidar técnica y jurídicamente los conceptos y las estrategias que podrían ser más convenientes para la ocupación del territorio; sobre todo, evaluar otras metodologías de otras corporaciones que permitan identificar cuáles son las variables y

estrategias que se pueden aplicar para orientar la ocupación de un suelo que tiene tantas presiones por su entorno metropolitano y que alberga población local, regional, nacional e internacional.

A continuación, se presenta un análisis preliminar frente a la densidad habitacional, el cual se soporta en el número de construcciones habitacionales y residenciales registradas en la base catastral jurídica y en los PPS (2019, 2021 y 2023) para el uso residencial, para los polígonos de tratamiento donde se pueden cruzar registros, debido a que, se presentan tratamientos asociados a Áreas Mineras en Transición, API y Áreas con Condición de Riesgos No Mitigable, que si bien presentan edificaciones con vivienda, no pueden relacionarse con los usos definidos por la Resolución, correspondientes al 2,9 % (693,28 ha) del total del territorio.

También se hace un comparativo del histórico de las instalaciones de energía asociadas al uso residencial, para verificar el comportamiento que ha tenido el suelo rural a lo largo de estos 9 años, reiterando lo indicado en párrafos anteriores, referente a que a pesar de lograr tener datos de referencia, estos no pueden ser comparables rigurosamente, debido a que las metodologías implementadas para medir el número de viviendas han sido diferentes.

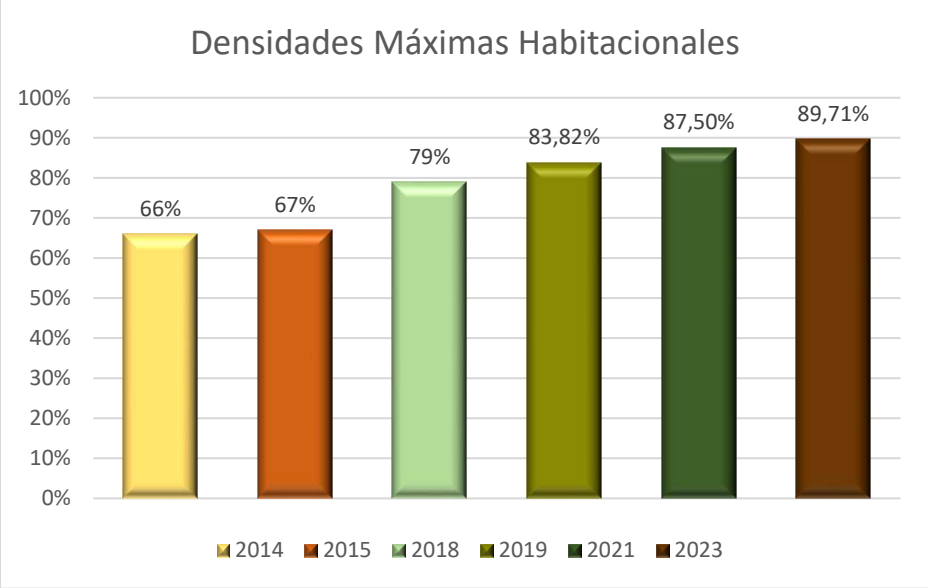
Pese a que los datos presentan algunas diferencias metodológicas, en términos generales, se refleja la realidad en la perdida de los suelos productivos y ambientales, que se han transformado en áreas ocupadas por construcciones residenciales. De igual manera, esta condición también demuestra el incremento periódico de polígonos que no cumplen con la normativa.

Evaluación del estado actual del territorio

- Dentro de los hallazgos encontrados en la evaluación y seguimiento del Acuerdo 48 de 2014, se tiene que, la densidad para los centros poblados fue la única concertada con la corporación ambiental, pero su aplicabilidad máxima está supeditada a la formulación de la respectiva UPR.
- El parágrafo 2 del artículo 425 del POT, debió ser extensible para todas las categorías de desarrollo restringido: *"Parágrafo 2°. Cuando al calcular la densidad, la cifra resultante sea un número no entero, ésta se podrá aproximar al número entero inmediatamente superior, siempre y cuando supere 70 décimas de unidad."*
- Existe una confusión en la aplicación de la densidad para suelos suburbanos, dado que, según la interpretación de la autoridad ambiental, ésta debería corresponder a áreas de lotes iguales y proporcionales, pero no necesariamente debería ser bajo esta mirada. No obstante, la Resolución 9328 de 2007 tampoco es explicita en este aspecto, por lo tanto, la normativa Distrital, deberá hacer la aclaración en el marco de la revisión y ajuste del POT, y dejarla establecida de manera concreta.

Durante los 10 años posteriores a la aprobación del POT, se pudo corroborar que este proceso constructivo está en aumento, lo que está implicando la decadencia o descendencia en los datos, es decir que, cada vez menos polígonos de tratamiento están dando cumplimiento con esta normativa. Según los valores generales encontrados según la fuente de información de las instalaciones de energía en el año 2014 y 2015, un poco más del 30 % del territorio cumplía, sin embargo, después del año 2019 y hasta 2023, los resultados demuestran que este indicador a descendido entre el 80 % al 90 % respectivamente.

Figura 2-287. Porcentaje de cumplimiento de las densidades en el suelo rural.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de PPS para los años 2014 a 2023.

Dentro de la evaluación y seguimiento periódica realizada y en los hallazgos encontrados para estos últimos cinco años, la trazabilidad demuestra pérdidas considerables pasando del 16 % al 10 % de los polígonos con tratamientos que se les puede aplicar la normativa de densidad.

A manera general, se pudo verificar y reiterar que, los tratamientos de Conservación, GARS, RAR, Mejoramiento Integral y Consolidación Suburbana Nivel 2, 3 y 4, no cumplen con la normativa. El único tratamiento que puede considerarse que podría atender esta reglamentación, es la CNS1, referidos a las áreas de parcelación de vivienda campestre y a las centralidades de corregimientos mejor preservadas.

Por su parte, al comparar las densidades concertadas para los centros poblados como se dispone en el artículo 425 del POT, se concluye que, 7 de los 16 polígonos con esta categoría, todavía tienen la posibilidad de crecer. Por lo pronto, se analiza la posibilidad de una ampliación de rango de viviendas por hectárea para los polígonos que ya la superaron, para lo cual, se debe cruzar su crecimiento con otras variables (servicios públicos, vías, equipamientos y espacio público) con el fin de medir la capacidad que tienen estas áreas para soportar un crecimiento mayor.

Tabla 2-271. Numero de construcciones por tratamiento 2019 y 2023.

Tratamiento	Área ha	Norma	Año 2019		Año 2023	
			Construcciones	Densidad CNT/ha	Construcciones	Densidad CNT/ha
Conservación	9.820,11	1viv/38ha	3531	0,35	3.975	0,40
Generación Actividades Rurales	5.205,47	1viv/12ha	5141	0,98	5.298	1,01
Restauración Actividades Rurales	6.780,48	1viv/3 a 12ha	13492	1,98	13.677	2,0
Transición a protección	250,01	N/A	336	N/A	336	N/A
Consolidación	1380,79	5 viv/ha	16.969	12,28	16.969	12,28
Consolidación Nivel 1	239,81					
Consolidación Nivel 2	589,53					
Consolidación Nivel 3	318,76					
Consolidación Nivel 4	261,19					
Mejoramiento Integral	18,72		222	11,85	204	10,89
Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	401,18	N/A	668	N/A	668	N/A
Total	25.266,05		40.359	27,48	41.127	26,62

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2023.

Según la base catastral del año 2023 y de acuerdo con las imágenes (ortofoto 2024), se pudo identificar que, en los bordes urbano rurales, en predios que hoy tienen asignado usos

del suelo forestales protectores, agroforestales, agropecuarios y forestales productores, en las laderas del costado occidental y oriental, presentan expansión del área urbana con asentamientos informales, los cuales, no tienen condiciones de salubridad, accesibilidad y cobertura de servicios públicos. Debido a esta condición, tampoco pueden ser visibilizados desde la clasificación del suelo y deberán mantenerse en el suelo rural sin cumplir con las condiciones para el efecto.

En las imágenes que se presentan a continuación, se puede apreciar la conurbación en las laderas de la ciudad, que va migrando hacia los suelos propiamente rurales.

Tabla 2-272. Comparativo crecimiento en suelo rural por años.

Corregimiento - Vereda			
Altavista, Buga Patio Bonito			
2013	2019	2023	2024
			
Altavista, San José del Manzanillo			
			
San Cristóbal, Pajarito			
2013	2019	2023	2024
			
San Cristóbal, El Yolombo			



Santa Elena, Media Luna

2013	2019	2023	2024



Santa Elena, Piedras Blancas



San Antonio de Prado - Florida

2013	2019	2023	2024



Fuente: Google Earth 2013 – 2024.

Respecto a las áreas de lote, de acuerdo con la base catastral año 2023, que tienen aplicabilidad según las disposiciones de la Resolución Corporativa 9328 de 2007, para los usos del suelo forestal protector, mixto y agrícola, se encontró lo siguiente.

Análisis de las áreas de lote en suelo con Uso Forestal Protector

Para el uso forestal protector, solamente el 6 % de los predios están por encima de las 38 ha. Para el periodo 2013 y 2014, se tenían 150 predios con estas condiciones, indicando que, 57 predios fueron fragmentados. (Alcaldía de Medellín, 2014)

Por ejemplo, en 93 predios se presentan 280 construcciones aproximadamente, concluyendo que, si se hace una valoración proporcional, existirían 3 construcciones por cada uno de estos lotes. Lo anterior aplica en el escenario de considerarse que una construcción equivale a una vivienda, en tal caso, se estaría superando la densidad de 1 viv/38 ha. No obstante, este dato está sujeto a revisión cuando se tengan las bases de datos de las viviendas reales.

Estos datos también demuestran que los suelos de protección, cuya finalidad es la conservación de los ecosistemas y del agua, se están reduciendo y transformando, perdiendo áreas necesarias para la sostenibilidad ambiental.

Análisis de las áreas de lote en suelo con UAF Mixta (Forestal Protector, Agroforestal y Agropecuario)

El 96 % de los predios asociados a la UAF Mixta, se presentan por encima de las densidades definidas para este fin, correspondiente a 12 ha, indicando que este territorio superó los parámetros normativos. Lo anterior aplica en el escenario de considerarse que una construcción equivale a una vivienda, en tal caso se estaría superando la densidad. No obstante, este dato está sujeto a revisión cuando se tengan las bases de datos de las viviendas reales.

Según la base catastral solo 185 predios tienen el área requerida para desarrollar su vivienda.

Análisis de las áreas de lote en suelo con Uso o UAF Agrícola

Al igual que la UAF mixta, el 97 % de los predios inscritos en el uso o UAF agrícola, presentan áreas por debajo del parámetro establecido (3 ha) para poder construir una vivienda, indicando que solo 3 % de los lotes solo podrían cumplirla.

Solo 63 predios cumplen con el área normativa, siendo un indicador muy bajo que permita atender las demandas y las necesidades de la población y familias que habitan el suelo rural.

Tabla 2-273. Densidad Normativa por rangos de área de lote.

Uso del Suelo	Tratamiento	Rango Área de Lote	No de predios	Cantidad	%	No de Construcciones
Forestal Protector	CS	0 – 38ha	1.583	1.490	94	
		Mayores a 38 ha		93	6	280
Agroforestal, Forestal Productor y Agropecuario	GARS - RAR	0-12ha	4.587	4.402	96	
		Mayores a 12 ha		185	4	2.749
Agrícola	RAR	0 – 3ha	2.466	2.403	97	
		Mayores a 3ha		63	3	624

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Base Catastral, 2023.

Otro de los aspectos a resaltar es que, existen 13 polígonos con más de 1.000 construcciones y uno de ellos localizado en el borde urbano rural SC-RAR-04(B) con 2.930. Esta situación refleja el grado de informalidad y densificación del suelo rural y la presión por la conurbación del borde.

Como se observa, laa mayoría de los polígonos supera el número de viviendas permitidas. Lo anterior aplica en el escenario de considerarse que una construcción equivale a una vivienda, en tal caso se estaría superando la densidad. No obstante, este dato está sujeto a revisión cuando se tengan las bases de datos de las viviendas reales.

Si bien el análisis anterior se realizó con la totalidad de las construcciones, se puede dilucidar que existe una similitud en los datos y que no hay un desface tan significativo con las fuentes que remiten el número de viviendas con el uso tipo, en el sentido que, se puede corroborar y ratificar el incumplimiento de las normas.

El tratamiento denominado conservación, para las áreas no recuperables o con riesgo no mitigable, donde se supone no pueden existir edificaciones por la condición de vulnerabilidad, se presenta un número considerable de construcciones con un total de 260 unidades, las cuales deben ser reubicadas o reasentadas en lugares aptos para la urbanización.

Llama la atención que en los polígonos con tratamiento de Área Preservación a Infraestructura, presente tantas construcciones residenciales, pasando de 426 viviendas en el año 2019, a 707 viviendas para el año 2023. De igual manera, los polígonos con tratamiento Minería en Transición, se presentan un total de 403 viviendas en el año 2019, aumentando esta cifra a 708 viviendas, para el año 2023.

No solo los polígonos con tratamiento se ven afectados por el crecimiento acelerado del territorio, sino que también, áreas con condiciones tan especiales como estos dos tratamientos, presentan condiciones de informalidad, en algunos casos, por familias que ocupan áreas privadas de manera indiscriminadas o, situaciones donde las organizaciones ilegales fortalecidas, tranzar en predios con titularidad diferente, tomando áreas que no son a la propia.

En la siguiente tabla", se soporta los datos relacionados en este análisis; de esta forma, se puede corroborar que, en los suelos productivos y protegidos relacionados con el tratamiento RAR, presenta una cantidad de construcciones con un total de 12.108 seguido del GARS con un total de 5.031 y en de CS con un total de 2.782, demostrando que, existe una dinámica inmobiliaria descontrolada y que la mayor ocupación está en los usos del suelo sostenibles, quienes deben garantizar la seguridad alimentaria. Estos resultados tan exagerados prenden las alarmas, considerando que, estos suelos según el modelo territorial buscaban por recuperar, conservar, rehabilitar y proteger estas áreas, no obstante, estos datos, evidencian lo contrario.

Las áreas suburbanas o categorías de desarrollo restringido con asignación de tratamiento consolidación, se encontró que, el polígono más densificado por viviendas es el CNS3 con un total de 5.489 en el año 2019 pasando a 7.443 en el año 2023. Le sigue el tratamiento CNS2 con un total de 3.330 para el año 2019 a 4.516 en el año 2023 y, el tratamiento CNS1 presentó un total 653 en el año 2019 pasando a 773 en el año 2023.

Por su parte, los polígonos que tienen una condición especial por estar asociados a equipamientos o cuyo desarrollo se supeditó a la formulación de las UPR CNS4, también mostró datos representativos, que sugieren una consolidación de viviendas con un total de 886 en el año 2019 pasando a 1.439 en el año 2023

Tabla 2-274. Densidad Normativa por polígono de tratamiento a partir de PPS.

Normativa Acuerdo Municipal 48 de 2014								Cumplimiento PPS 2023			
Polígonos	Usos de Suelo	Área (ha)	Área m2	Densidad Normativa ha	Densidad Centros Poblados	No de Viviendas Permitidas	No de Viviendas CP	PPS 2023	Cumplimiento Densidad Resolución	%	Cumplimiento Densidad CP
Conservación											
PA-CS-01	Forestal Protector	89,77	897.827,06	1viv/38ha	N/A	2,36		9	No Cumple		
PA-CS-02	Forestal Protector	23,87	238.688,89			0,63		11	No Cumple		
PA-CS-03	Forestal Protector	10	100.014,97			0,26		0			

PA-CS-04	Forestal Protector	3.560,77	35.611.376,71			93,70		206	No Cumple		
SC-CS-05	Forestal Protector	5,8	12.690.220,65			0,15		66	No Cumple		
SC-CS-06(B)	Forestal Protector	1268,94	182.436,84			33,39		20	Cumple		
AL-CS-07(B)	Forestal Protector	18,24	7.653.250,88			0,48		1170	No Cumple		
AL-CS-07	Forestal Protector	765,31	6.699.326,89			20,14		19	Cumple		
SAP-CS-08(B)	Forestal Protector	669,9	1.406.296,65			17,63		10	Cumple		
SAP-CS-08	Forestal Protector	765,31	29.382.749,71			20,14		90	No Cumple		
SE-CS-09	Forestal Protector	66,49	664.800,88			1,75		1	Cumple		
SE-CS-10	Forestal Protector	67,82	678.094,82			1,78		68	No Cumple		
SE-CS-11	Forestal Protector	103,39	1.033.727,80			2,72		60	No Cumple		
SE-CS-12	Forestal Protector	87,26	872.462,46			2,30		38	No Cumple		
SE-CS-13	Forestal Protector	102,82	1.027.959,81			2,71		9	No Cumple		
SE-CS-14(B)	Forestal Protector	1540,81	3.512.055,55			40,55		279	No Cumple		
SE-CS-14	Forestal Protector	351,26	15.405.511,31			9,24		299	No Cumple		
SE-CS-15	Forestal Protector	18,03				0,47					
SE-CS-16(B)	Forestal Protector	86,22	2.180.736,18			2,27		374	No Cumple		
SE-CS-16	Forestal Protector	218,1	862.052,39			5,74		53	No Cumple		
Total Parcial		9820,11	121.099.590,45			258,42		2782	No Cumple		
								Total Parcial		20,00 %	
Generación de Actividades Rurales Sostenibles											
PA-GARS-01	Agroforestal	1135,91	11.360.512,04	1viv/12ha	N/A	94,66		315	No Cumple		
SC-GARS-02	Agroforestal	888,97	8.890.121,73			74,08		813	No Cumple		
SC-GARS-03	Agroforestal	266,71	2.667.224,38			22,23		99	No Cumple		
AL-GARS-04	Agroforestal	11,6	116.026,22			0,97		6	No Cumple		
AL-GARS-05	Agroforestal	182,63	1.826.351,99			15,22		228	No Cumple		
AL-GARS-06	Agroforestal	40,05	400.537,47			3,34		56	No Cumple		
AL-GARS-07	Agroforestal	41,54	471.116,30			3,46		251	No Cumple		

	Agropecuario	5,56	55.600,00			0,46		15	No Cumple		
AL-GARS-08	Agroforestal	14,26	142.627,76			1,19		22	No Cumple		
AL-GARS-09	Agroforestal	28,16	281.607,07			2,35		1	Cumple		
SAP-GARS-10	Agroforestal	456,6	4.566.397,20			38,05		167	No Cumple		
SAP-GARS-10(B)	Agroforestal	347,78	3.478.066,33			28,98		726	No Cumple		
SAP-GARS-11	Agroforestal	61,34	613.446,13			5,11		29	No Cumple		
SE-GARS-12	Agroforestal	34,96	349.569,96			2,91		6	No Cumple		
SE-GARS-13	Agroforestal	52,05	520.487,44			4,34		31	No Cumple		
SE-GARS-14	Agroforestal	484,84	4.847.772,63			40,40		72	No Cumple		
SE-GARS-14(B)	Agroforestal	18,94				1,58					
SE-GARS-15	Agroforestal	27,86				2,32					
SE-GARS-16	Agroforestal	465,08	4.649.989,33			38,76		180	No Cumple		
SE-GARS-17	Agrícola	113,16	1.131.619,49			37,72		21	Cumple		
	Agroforestal	2,98	29.763,96			0,25		317	No cumple		
SE-GARS-18	Agroforestal	13,4				1,12					
SE-GARS-19	Agroforestal	7,03	70.287,02			0,59					
SE-GARS-20	Agroforestal	279,53	2.794.858,53			23,29		140	No Cumple		
SE-GARS-21	Agroforestal	224,5	2.244.717,23			18,71		1551	No Cumple		
Total Parcial		5205,438344	51.508.700,19			462,08		5.031	No Cumple		
								Total Parcial		4,35%	
Restauración de Actividades Rurales											
PA-RAR-01	Agrícola	183,96	1.839.570,30	1viv/12ha	N/A	61,32		322	No Cumple		
	Agropecuario	285,76	2.857.634,13			23,81		115	No Cumple		
PA-RAR-02	Agrícola	186,52	1.865.239,85			62,17		313	No Cumple		
	Agropecuario	119,48	1.194.801,95			9,96		53	No Cumple		
SC-RAR-03		521,45	5.214.479,43			43,45		267	No Cumple		

SC-RAR-03(B)	Agrícola	30,20	302.017,18			10,07		56	No Cumple	
	Agropecuario	314,75	3.147.496,03			26,23		2715	No Cumple	
SC-RAR-04	Agrícola	89,70	897.000,94			29,90		423	No Cumple	
	Agropecuario	93,07	930.710,15			7,76		127	No Cumple	
SC-RAR-04(B)	Agrícola	2.994,46	29.944.575,91			998,15		1997	No Cumple	
	Agropecuario	501,71	5.017.148,82			41,81		354	No Cumple	
SC-RAR-05(B)	Agrícola	25,67	256.733,06			8,56		72	No Cumple	
AL-RAR-06	Forestal Productor	181,87	1.818.705,86			15,16		48	No Cumple	
	Agrícola	1,04	10.370,18			0,35		5	No Cumple	
	Agroforestal	1,83	18.268,61			0,15		14	No Cumple	
	Agropecuario	3,48	34.764,49			0,29		2	No Cumple	
AL-RAR-07	Agropecuario	8,65	86.482,60			0,72		7	No Cumple	
	Agrícola	2,63	26.325,95			0,88		21	No Cumple	
AL-RAR-08	Agrícola	4,4	43.984,21			0,37		0		
AL-RAR-09		3,84	38.386,76			0,32		8	No Cumple	
AL-RAR-10		52,08	520.845,72			4,34		139	No Cumple	
AL-RAR-11	Agrícola	31,92	35.115,33			10,64		9	Cumple	
	Agropecuario	28,41	284.102,82			2,37		26	No Cumple	
AL-RAR-12		11,6	115.995,43			0,97		9	No Cumple	
AL-RAR-13	Agropecuario	19,66	196.587,10			1,64		31	No Cumple	
	Forestal Productor	49,35	493.547,46			4,11		18	No Cumple	
AL-RAR-14		113,1	1.130.977,36			9,43		265	No Cumple	
AL-RAR-15		3,89	38.940,10			0,32		3	No Cumple	
AL-RAR-16		5,82				0,49		0	No Cumple	
AL-RAR-17		20,91	209.140,24			1,74		544	No Cumple	
AL-RAR-18		71,79	717.891,25			5,98		125	No Cumple	

SAP-RAR-19	Agropecuario	161,81	1.618.108,59			13,48		38	No Cumple	
	Forestal Productor	806,38	8.063.819,36			67,20		84	No Cumple	
	Agrícola	241,27	2.412.709,35			80,42		406	No Cumple	
SAP-RAR-20	Agropecuario	294,68	2.946.793,36			24,56		219	No Cumple	
	Agrícola	22,12	221.211,31			7,37		361	No Cumple	
SAP-RAR-21		79,6	796.086,79			6,63		171	No Cumple	
SE-RAR-22		483,35	4.832.931,81			40,28		365	No Cumple	
SE-RAR-23		26,24	262.422,53			2,19		0		
SE-RAR-24		145,62	1.456.032,52			12,14		395	No Cumple	
SE-RAR-25	Agrícola	6,91	69.123,55			2,30		20	No Cumple	
SE-RAR-26	Agrícola	7,7	76.978,66			2,57		9	No Cumple	
SE-RAR-27	Agrícola	52,13	521.347,27			17,38		36	No Cumple	
	Agropecuario	70,04	700.376,96			5,84		159	No Cumple	
SE-RAR-28	Agrícola	180,44	1.804.411,06			60,15		405	No Cumple	
	Agropecuario	188,09	1.880.874,67			15,67		103	No Cumple	
	Forestal Productor	58,17	581.674,01			4,85		46	No Cumple	
SE-RAR-29	Agropecuario	29,44	294.362,58			2,45		12	No Cumple	
	Forestal Productor	197,28	1.972.839,83			16,44		288	No Cumple	
SE-RAR-30	Agrícola	22,85	228.537,05			7,62		145	No Cumple	
	Agroforestal	14,91	149.090,37			1,24		35	No Cumple	
	Forestal Productor	107,08	1.070.767,26			8,92		84	No Cumple	
SE-RAR-31	Agrícola	13,59	135.861,18			4,53		59	No Cumple	
SE-RAR-32		26,15	261.488,49			2,18		57	No Cumple	
SE-RAR-33		39,5	394.921,62			3,29		208	No Cumple	
SE-RAR-34		7,78				0,65		0		
SE-RAR-35		260,4	2.603.645,26			21,70		315	No Cumple	
								12.108	No Cumple	

Total Parcial		9506,536407	94.644.254,66			1.815,49		Total Parcial		0,00%	
Transición a Protección											
SC-TP-01		59,46	594.574,29					38			
AL-TP-02		10,65	106.485,29					261			
AL-TP-03		39,16	391.588,82					0			
AL-TP-04		13,06	130.642,24					151			
AL-TP-05		19,61	196.106,85		N/A			0			
AL-TP-06		7,42	74.201,28					38			
AL-TP-07		65,61	656.094,22					220			
AL-TP-08		25,59	255.932,56					0			
AL-TP-09		9,45	94.547,45					0			
Total Parcial		250,01	2.500.172,99					708			
Consolidación Suburbana Nivel 1											
SE-CNS1-01	Mixto Urbano Rural	77,45	774.371,61			295,08		150	Cumple		
SE-CNS1-02	Mixto Urbano Rural	60,42	604.191,35	3,81viv/ha	N/A	230,20		173	Cumple		
SE-CNS1-03	Mixto Urbano Rural	48,68	486.729,12			185,47		41	Cumple		
SE-CNS1-04	Mixto Urbano Rural	35,7	356.886,19	5viv/ha	10viv/ha	178,50	357,00	193	No Cumple		Cumple
PA-CNS1-05	Mixto Urbano Rural	17,56	175.629,74	5viv/ha	25viv/ha	87,80	439,00	216	No Cumple		Cumple
Total Parcial		239,81	2.397.807,99			977,06	796,00	773	Cumple		
								Total Parcial		60,00%	
Consolidación Suburbana Nivel 2											
SC-CNS2-01	Mixto Urbano Rural	24,76	247.621,64		25viv/ha	123,80	619,00	591	No Cumple		No Cumple
SC-CNS2-02	Mixto Urbano Rural	33,3	333.043,10	5viv/ha	20viv/ha	166,50	666,00	578	No Cumple		No Cumple
SAP-CNS2-03	Mixto Urbano Rural	30,21	302.146,82		10viv/ha	151,05	302,10	134	Cumple		Cumple

SAP-CNS2-04	Mixto Urbano Rural	36	359.978,51		10viv/ha	180,00	360,00	1064	No Cumple		No Cumple
SE-CNS2-05	Mixto Urbano Rural	183,89	1.838.607,61			919,45		799	Cumple		
SE-CNS2-06	Mixto Urbano Rural	74,76	747.494,62			373,80		416	No Cumple		
SE-CNS2-07	Mixto Urbano Rural	19,83	198.239,47			99,15		69	Cumple		
SE-CNS2-08	Mixto Urbano Rural	162,74	1.627.087,39			813,70		829	No Cumple		
SE-CNS2-09	Mixto Urbano Rural	24,04	240.404,42			120,20		36	Cumple		
Total Parcial		589,53	5.894.623,58			2.947,65	1.947,10	4.516	No Cumple		
								Total Parcial		44,44 %	
Consolidación Suburbana Nivel 3											
PA-CNS3-01	Mixto Urbano Rural	51,03	510.359,08			255,15		162	Cumple		
SC-CNS3-02	Mixto Urbano Rural	36,71	367.147,37		20viv/ha	183,55	734,20	687	No Cumple		Cumple
SC-CNS3-03	Mixto Urbano Rural	36,28	362.836,55		25viv/ha	181,40	907,00	607	No Cumple		Cumple
SC-CNS3-04	Mixto Urbano Rural	25,08	250.766,89		25viv/ha	125,40	627,00	617	No Cumple		No Cumple
AL-CNS3-05	Mixto Urbano Rural	56,62	566.181,15	5viv/ha	25viv/ha	283,10	1.415,50	1495	No Cumple		No Cumple
AL-CNS3-06	Mixto Urbano Rural	48,27	482.723,55		25viv/ha	241,35	1.206,75	2184	No Cumple		No Cumple
AL-CNS3-07	Mixto Urbano Rural	64,77	647.664,94		20viv/ha	323,85	1.295,40	1339	No Cumple		No Cumple
SE-CNS3-08	Mixto Urbano Rural	15,78	157.752,06			78,88		43	Cumple		
SE-CNS3-09	Mixto Urbano Rural	3,74	37.368,34		10viv/ha	18,68	37,37	46	No Cumple		No Cumple
SE-CNS3-10	Mixto Urbano Rural	30,32	303.219,38		10viv/ha	151,61	303,22	209	No Cumple		No Cumple

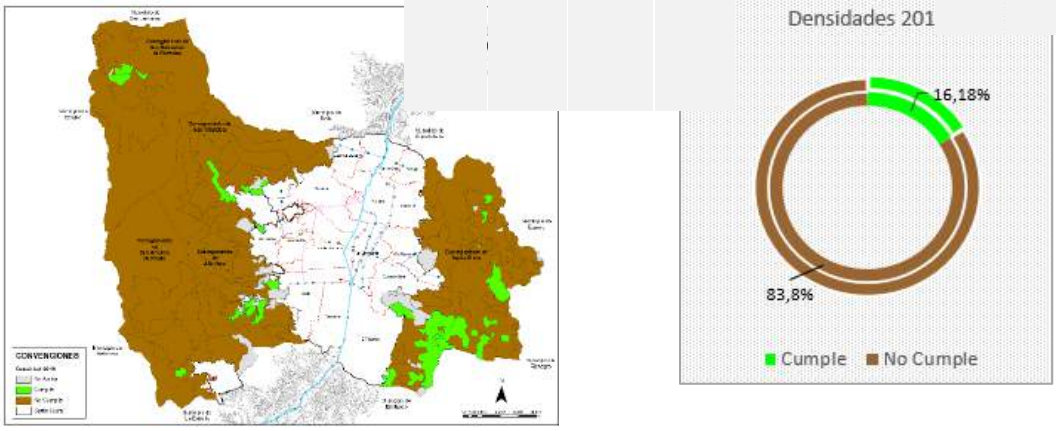
SE-CNS3-11	Mixto Urbano Rural	19,41	194.123,57			97,06		54	Cumple		
Total Parcial		388,01	3.880.142,89			1.940,03	6.526,44	7.443	No Cumple		
								Total Parcial		27,27 %	
Consolidación Suburbana Nivel 4											
PA-CNS4-01		65,5	655.124,36	5viv/ha		327,50		250	Cumple		
SC-CNS4-02		113,88	1.138.815,99			569,40		890	No Cumple		
SC-CNS4-03		53,31	533.068,99			266,55		76	Cumple		
SE-CNS4-04		28,5	284.952,28		10viv/ha	142,50	285,00	223	No Cumple		Cumple
Total Parcial		261,19	2.611.961,61			1.305,95	285,00	1.439	No Cumple		
								Total Parcial		50,00 %	
Mejoramiento Integral											
PA-MI-01		11,25	112.518,07	5viv/ha	15viv/ha	56,25	168,75	42	No Cumple		Cumple
AL-MI-02		7,47	74.743,75			37,35		133	No Cumple		
Total Parcial		18,72	187.261,83			93,60	168,75	175	No Cumple		
								Total Parcial		0,00%	
Área para la Preservación a Infraestructura del sistema público y colectivo											
SE-API-04		194	1.939.773,89					4			
SE-API-05		117,59	1.175.790,98					221			
AL-API-09		10,28	102.794,59					1			
SC-API-13		43,82	438.186,35					38			
SC-API-14		35,49	354.904,13					443			
Total Parcial		401,18	2.071.676,05					707			
Conservación de alto Riesgo No Mitigable											
AL-CRNM-09(B)		0,95	9.451,97					19	No Cumple		
AL-CRNM-10(B)		0,30	2.991,57					14			
PA-CRNM-01		31,81	318.097,14					4	No Cumple		
PA-CRNM-02		6,18	61.808,42					0			

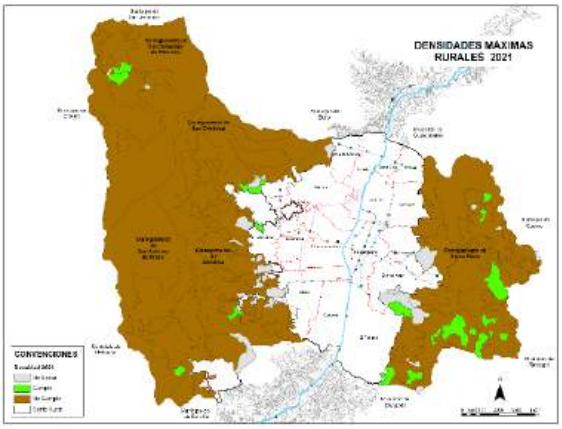
SAP-CRNM-03		0,26	2.615,67					0		
SAP-CRNM-04		0,24	2.368,89					3		
SAP-CRNM-05(B)		0,48	4.771,90					1	No Cumple	
SAP-CRNM-06(B)		0,32	3.172,57					21	No Cumple	
SAP-CRNM-07(B)		0,73	7.346,25					104		
SAP-CRNM-11		0,43	4.342,97					28		
SE-CRNM-08		0,39	3.924,43					33		
Total Parcial		42,09	420.891,77					33	No Cumple	
								260	No Cumple	
Total										
136		26.722,62	287.217.084,01			9.800,28	9.723,29	Total 2023		10,29 %

Fuente: DA

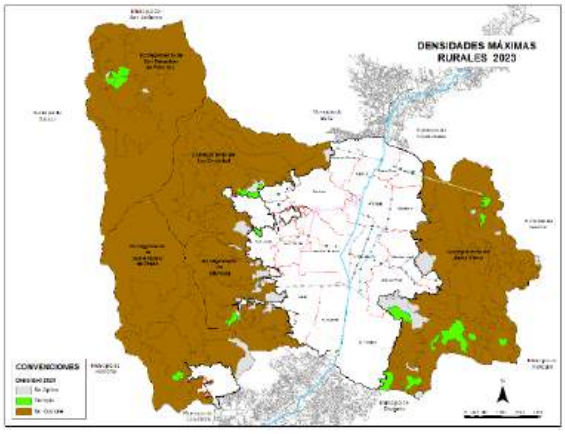
Bajo este escenario de análisis, y de datos dispo
siguiente el mapa se presenta el grad densidades rura
por la Corporación Autónoma, así:

Figura 2-288. Densidades rural os 2019, 2021 y 2023











Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Comparativo de la base catastral 2025 con los PPS de energía año 2023

El comparativo que se muestra a continuación, tiene como propósito, evidenciar el comportamiento del suelo rural con las diferentes fuentes de información oficiales, que sirven como sustento para dilucidar su estado actual y para la toma de decisiones normativas.

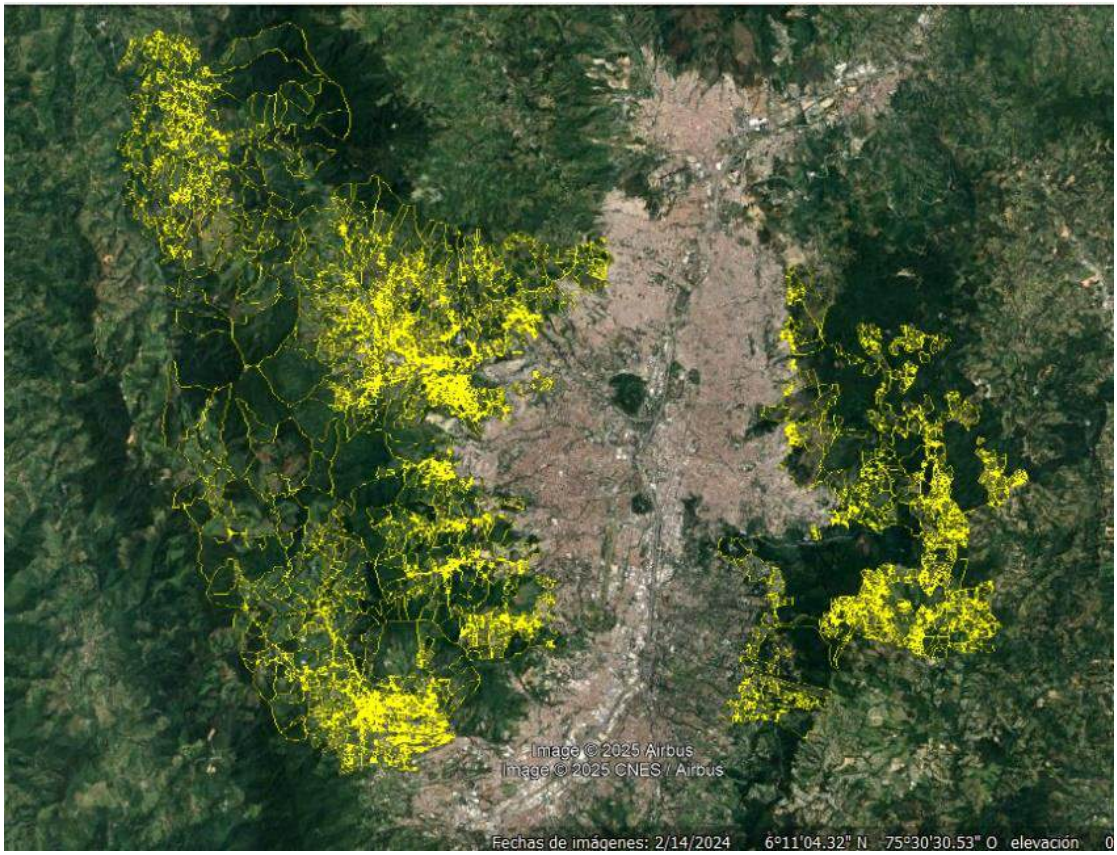
Se tomó como punto de partida la base cartográfica y alfanumérica o jurídica de la base catastral con corte a 31 de enero de 2025, donde inicialmente, se tuvo que reasignar y recomponer el ID del lote, dado que, la base alfanumérica tenía algunos datos vacíos o CBML con menos dígitos a los definidos oficialmente. Posteriormente, se acogió de la base

jurídica el campo uso tipo “residencial”, se concatenó con el CBML ajustado y finalmente se hizo la unión con los PPS especializados e identificados en el Suelo Rural.

Luego de tener este empalme, se cruzaron estos datos con los polígonos de tratamientos y usos del suelo asignados para este territorio, de manera que, se pudiera identificar cuáles áreas se encuentran con mayor concentración de puntos y cómo es su relación con el lote, es decir, se logró validar los lotes correspondientes al uso residencial y a su vez conocer la cantidad de puntos que se encuentran en su interior o asociados al mismo.

En la siguiente figura se puede visualizar los lotes con el uso tipo residencial, que también coinciden con los puntos de servicio de energía, la cual evidencia la cantidad de suelo rural comprometido con la vivienda y la perdida de área productiva y protegida propia de este territorio.

Figura 2-289. Lotes con uso tipo residencial relacionados con los PPS 2023.

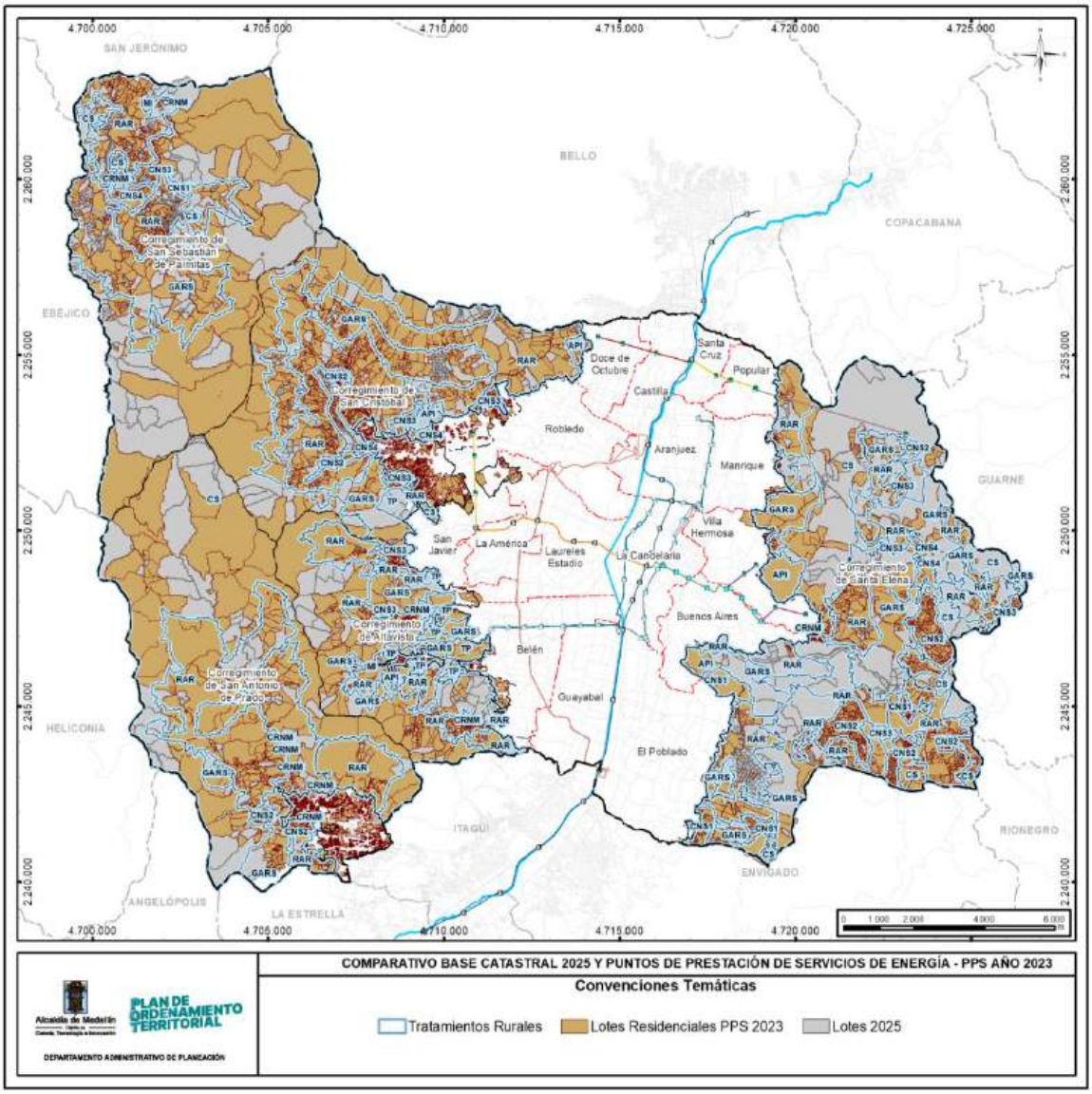


Fuente: Google Earth, 2025, Subsecretaría de Catastro, 2025 y PPS, 2023.

De acuerdo con la información registrada, se encontró un total de 9.535 (68%) lotes que tienen asociados el uso tipo residencial, los cuales contienen un total de 35.957 PPS; sin embargo, existe un total 1.813 de estos lotes residenciales que no tienen puntos relacionados con PPS.



Figura 2-290. Mapa de los lotes con uso tipo residencial relacionados con los PPS 2023.



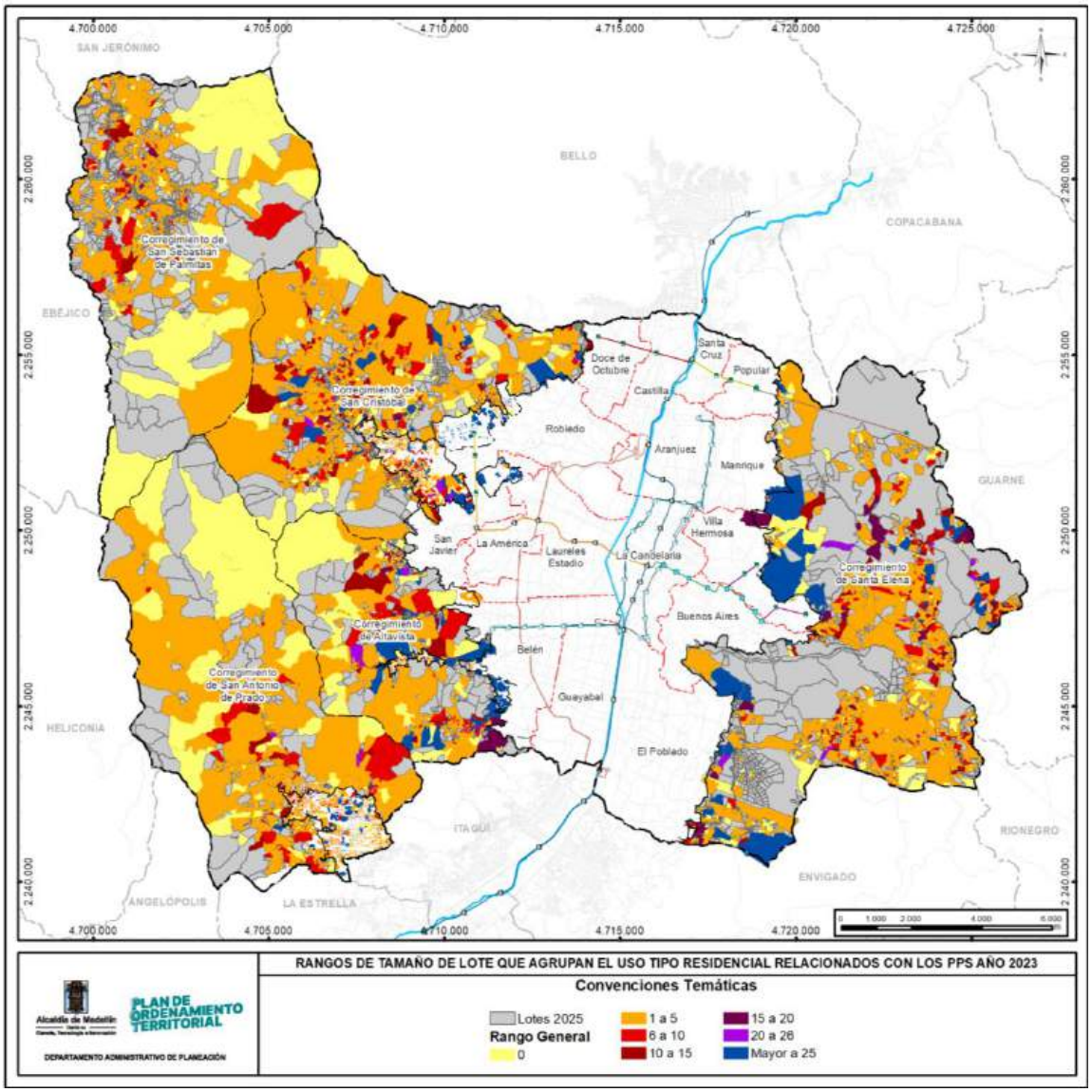
Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Al bajar estos datos y definirlos en rangos o por concentración de instalaciones de energía de vivienda y al cruzarlos con el área de lote, se logra entender en detalle la conformación

y la ocupación del territorio en cada uno de los tratamientos. Estos rangos se agruparon por múltiplos de 5 puntos, considerando que, esta es la densidad permitida para los suelos con mayor concentración, en consecuencia, su distribución se realizó en puntos de 1 a 5 como representación del rango menor, y aumentó entre 5 a 25 y mayores a 25 puntos.



Figura 2-291. Mapa con rangos de lote que agrupan e uso tipo residencial relacionados con los PPS 2023.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

En el rango menor se encontró un total de 6.536 puntos, donde la mayor presencia está en el tratamiento RAR con un total de 2.107 puntos, seguido de las consolidaciones 2 y 3 con

un total 1.220 y 1.163 respectivamente. Le sigue el rango de 5 a 10 puntos por lote con un total 683 asociados a los tratamientos RAR, GARS y consolidación con un total 201, 102, 154 respectivamente.

Otro de los rangos significativos y con mayor presencia en el suelo rural, son los predios con concentración de más de 26 puntos con un total 133 lotes, siendo los tratamientos RAR y CNS2 con un total de más de 40 puntos.

Por su parte, los tratamientos que albergan mayor concentración de lotes con uso tipo residencial y que a su vez tienen mayor número de PPS son los suelos con una vocación productiva y que su intención u orientación, era la sostenibilidad económica por corresponder a la despensa de la ciudad, sin embargo, estos datos demuestran un cambio importante y una reconversión y una mala e inadecuada utilización del suelo, el cual se concentra en el tratamiento de RAR con un total del 30 % del territorio y GARS con el 14 %.

De igual manera y teniendo en cuenta la intención de los suelos suburbanos, de ser los mayores receptores de vivienda, por ello, se halló una ocupación que no sorprende dadas las dinámicas de este suelo, en los polígonos con CNS 3 y 2 con un total del 21 % y 16 %, respectivamente.

Tabla 2-275. Ocupación del suelo rural, por lote con uso tipo residencial y por rangos de PPS.

Tratamiento	Rangos PPS								
	0	Entre 1 - 5	Entre 6 - 10	Entre 11 - 15	Entre 16 - 20	Entre 21 - 25	Mayor 26	Total	%
Conservación - CS	187	632	51	18	5	4	10	**907**	10%
Generación de Actividades Rurales Sostenibles - GARS	306	866	102	33	19	6	16	**1.348**	14%
Restauración de Actividades Rurales - RAR	399	2.107	201	63	35	7	41	**2.853**	30%
Conservación por Alto Riesgo No Mitigable - CANM	54	32	7	1	1	0	0	**95**	1%
Transición a protección - TP	46	24	9	1	2	0	5	**87**	1%
Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo - API	32	14	2	2	2	2	4	**58**	1%
Consolidación Suburbana Nivel 1 - CNS1	55	209	8	6	4	0	3	**285**	3%
Consolidación Suburbana Nivel 2 - CNS2	147	1.220	105	34	15	3	9	**1.533**	16%
Consolidación Suburbana Nivel 3 - CNS3	540	1.163	154	54	19	13	40	**1.983**	21%
Consolidación Suburbana Nivel 4 - CNS4	45	237	38	7	9	2	5	**343**	4%
Mejoramiento Integral	2	32	6	2	0	1	0	**43**	0%
Total	**1.813**	**6.536**	**683**	**221**	**111**	**38**	**133**	**9.535**	100%

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025 y PPS, 2023.

Aspectos principales de la revisión

- Se deberá apostar al cumplimiento del modelo de ocupación municipal, por ello, se debe pensar en reconvertir el territorio transformado, optimizando las áreas consolidadas y en proceso de conformación, con el fin de que se presenten otro tipo de actividades productivas de manera que se armonice con el suelo rural.
- Intentar contener y frenar este crecimiento, implementado estrategias de financiación y gestión, de manera que, se pueda proteger la productividad y los ecosistemas ambientales.
- Propender por mediar por el reconocimiento de las dinámicas actuales y reales, integrada con los recursos naturales y productivos, en garantía de la permanencia del suelo rural. Esta apuesta deberá articularse con la capacidad de soporte yestudio que finalmente, marca los lineamientos y determina el estado actual y define como podría ocuparse en el futuro.
- Salvaguardar las densidades rurales, para la generación de nuevas construcciones para las familias que han habitado y han trabajado en el campo, promoviendo y garantizando su permanencia en el tiempo. Esta protección a moradores, estará supeditada y articulada a los predios que no han sido objeto de intervención constructiva y que tienen potencial para hacerlo.
- Persistir en el cambio del concepto de la UAF para la aplicación de las densidades en el suelo rural, considerando que, ya se ha justificado que en el marco de las disposiciones nacionales esta unidad es utilizada para proteger económicamente al agricultor y sus empleados y no para determinar la cantidad de área para la localización de una vivienda (Alcaldía de Medellín, 2014, pp. 499-501), y que según las excepciones de la Ley 160 de 1994, son adaptables para Medellín, por ende, dicho parámetro no se cumple para el distrito.
- Ahora bien, este cambio se propone en función de las áreas establecidas por el INCORA, pero su fundamento podrá mantenerse en el sentido que, se pueden cambiar las áreas en virtud de las características de los sistemas productivos campesinos y su tecnificación que incorporan estrategias y mecanismos para su sustentabilidad.
- Abogar por un fortalecimiento de las facultades sancionatorias en cabeza de la autoridad ambiental, y descritas en el artículo 6 de la Resolución 9328 de 2007, lo cual implica también actualizar dicha disposición con las posteriores normas que robustecieron el sistema sancionatorio ambiental, como las Ley 1333 de 2009 y la Ley 2387 de 2024.
- Integrar las nuevas metodologías establecidas para recalcular las UAF, según el Acuerdo 167 de 2021 de la ANT, al territorio distrital de Medellín.

Altura máxima (9.9.2.6)

La evaluación en cuanto a la definición de las alturas, alude a un parámetro normativo que busca mantener el paisaje rural en condiciones de bajo crecimiento acorde con su propia naturaleza, es decir, conservar y proteger los servicios ecosistémicos requeridos para la subsistencia de la fauna, flora y el agua y, garantizar la permanencia de los suelos productivos y sostenibles necesarios para el consumo de la población local. Así mismo, busca concentrar el crecimiento en las áreas con mayor capacidad para albergar el desarrollo constructivo y de población en el suelo rural.

Tabla 2-276. Revisión alturas en el suelo rural.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.9.2.5. Norma Transitoria Para Los Polígonos Con Asignación de UPR.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 419 Altura máxima
Mapa protocolizado	No lo hay
Motivo de revisión	Validación de las alturas existentes según la base catastral y las evidencias en campo, que permita hacer comparativos con la normativa dispuesta, para determinar si existe o no, un complimiento de la misma.
Necesidad de ajuste	De acuerdo con los hallazgos encontrados, se pudo concluir que, más del 50% del territorio cumple con las normas definidas para las alturas, pero deberán replantearselos criterios y los parámetros normativos para las categorías de desarrollo restringido.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	(solo si aplica) Sólo mencionarlos
Asuntos jurídicos	(solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	(solo si aplica)

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

El desarrollo de las alturas en suelo rural en el DTS, se limita únicamente a establecer la normativa contenida en el articulado y a acotar las condiciones aplicables para los diferentes tratamientos dispuestos en el suelo rural. Sin embargo, durante las evaluaciones realizadas para determinar esta normativa, permitió dilucidar que el territorio mantenía la constante de uno y dos pisos.

Las alturas dispuestas para el suelo rural, básicamente se permiten según la normativa para edificaciones de un piso de altura y dos y tres pisos en los centros poblados, siempre y cuando tengan aprobado el respecto instrumento complementario UPR.

De acuerdo con las evidencias para el suelo rural, estas condiciones normativas se cumplen en el 30 % del territorio, pero en el resto, las edificaciones se encuentran entre 2 a 4 pisos, siendo estas últimas, localizadas en los centros poblados rurales del corregimiento de Altavista.

Esta situación incontrolable y progresiva en la mayoría de suelos suburbanos y en algunas áreas productivas, está relacionada con la informalidad en el fraccionamiento del suelo y las altas densidades habitacionales, impiden cumplir con los objetivos del POT.

Definitivamente, estos indicadores demuestran que se debe poner freno radical si realmente se desea acotar el modelo de ciudad, donde, las apuestas velen por conservar el paisaje rural y que el crecimiento se dé acorde con la disponibilidad y capacidad del recurso hídrico y en armonía con los servicios públicos y colectivos, considerando que, en este último aspecto, el aumento constructivo, no es equitativo y equilibrado con las infraestructuras públicas.

La normativa referida a las alturas de las edificaciones para el suelo rural, se definió en el Acuerdo 48 de 2014 bajo los bajo los criterios definidos para el Componente Urbano buscando una gradualidad y coherencia con los polígonos del borde urbano, con el fin de equilibrar el crecimiento racional para ambas clases de suelo.

Tal y como se estable en el artículo 419 del POT, la altura establecida se determina como un complemento al índice de ocupación, áreas máximas edificables y la densidad y, permite regular el crecimiento del suelo medido en número de pisos, por ello, en el suelo rural busca mantener el territorio con una altura baja, con el fin de dar prevalencia a las condiciones ambientales, naturales y paisajísticas del territorio rural.

Para este criterio, no existe una normativa nacional que defina regular u orientar la altura, por lo cual, se asume como una analogía entre el suelo urbano y rural, pero se concibe con la intención de no admitir construcciones que impacten el paisaje del suelo rural y que converse con la apuesta de baja ocupación.

La manera de poder medir este parámetro en el territorio, es a partir de la información registrada en las bases catastrales y en el trabajo de campo, donde se logra percibir cómo se comporta el crecimiento en altura de las edificaciones con relación al resto del área rural y como impacta su crecimiento en un entorno que busca es la preservación de los recursos naturales, la sostenibilidad ambiental y la sustentabilidad productiva.

Según la norma actual, las alturas se distribuyen de forma diferencial, siendo los tratamientos de conservación y productivos los de mayor restricción con una altura total hasta de 2 pisos y para las categorías de desarrollo restringido se admite 3 pisos dependiendo de su localización y supeditados a la formulación de la respectiva UPR, así:

Tabla 2-277. Altura reglamentada en el Acuerdo 48 de 2014

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Conservación	Forestal Protector	1 piso	1 piso
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	Agroforestal	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso
Restauración de Actividades Rurales	Forestal Productor Agrícola Agropecuario	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso
Transición a Protección	Áreas Mineras en Transición	N.A	1 piso
Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral	Mixto Urbano Rural	Centros Poblados sin UPR: 2 pisos Centros poblados Sujetos a UPR: 3 pisos siempre y cuando no superen la densidad máxima permitida	2 pisos
		Suburbanos: 2 pisos	
	Dotacional y de Servicios	Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el título de reconocimientos.	La altura para los equipamientos se determinará según los requerimientos del mismo.
	Industrial y Servicios	Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el título de reconocimientos.	Altura libre: 3.50 metros

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Evaluación del territorio periodo 2019 -2020

Las alturas dispuestas para el suelo rural se permiten según la normativa para edificaciones de 1 piso de altura y 2 y 3 pisos en los centros poblados (siempre y cuando tengan aprobado el respecto instrumento complementario UPR).

De acuerdo con las evidencias para el suelo rural, estas condiciones normativas se cumplen en el 30 % del territorio, pero en el resto, las edificaciones se encuentran entre 2 a 4 pisos, siendo estas últimas, localizadas en los centros poblados rurales del corregimiento de Altavista.

Esta situación progresiva en la mayoría de los suelos suburbanos y en algunas áreas productivas, está relacionada con la informalidad en el fraccionamiento del suelo y las altas densidades habitacionales, impiden cumplir con los objetivos del POT.

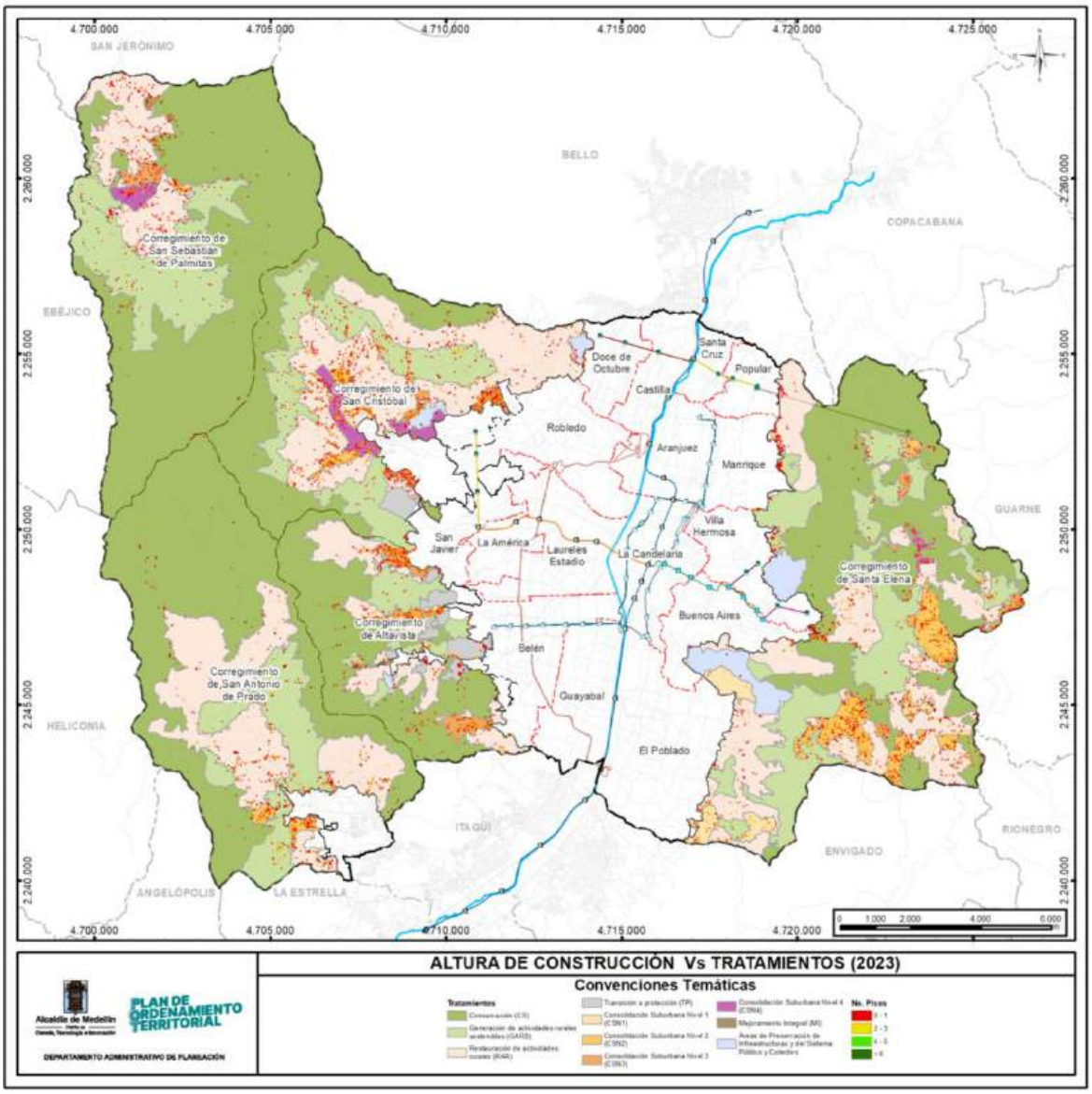
Estos datos demuestran la necesidad de ejercer un mayor control en aras de dar cumplimiento al modelo de ciudad, donde, las apuestas velen por conservar el paisaje rural y que el crecimiento se dé acorde con la disponibilidad y capacidad del recurso hídrico y en armonía con los servicios públicos y colectivos, considerando que, en este último aspecto, el aumento constructivo, no es equitativo y equilibrado con las infraestructuras públicas.

Evaluación del territorio periodo 2023 - 2024

Según el "número de pisos" de la base catastral para el año 2023 se identificaron aproximadamente 5.256 predios que corresponden al 50 % de los datos analizados con una prevalencia de edificaciones de un piso de altura, seguido de las construcciones con dos pisos de altura con una representación del 37 % y los de tres pisos de altura que demuestran el 11 %.



Figura 2-292. Estado actual de las alturas de las edificaciones en el Suelo Rural 2023.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2023.

Del análisis gráfico y de la base de datos de la figura anterior, se deducen los siguientes aspectos:

- En polígonos de conservación la altura permitida es de un piso para vivienda y otros usos, se presenta un total de 415 construcciones; de las cuales el 44 % tiene más de dos pisos de altura.
- En los tratamientos productivos y sostenibles -GARS y RAR- se evidencia un mayor número de edificaciones con alturas de un piso acorde con la norma, con un total de 2.669 registros, seguido de construcciones de dos pisos de altura que representan un total de 1.801. De estas, solo 320 predios superan la normativa establecida.
- Los polígonos con tratamiento de CNS y MI tienen 2.871 construcciones con alturas de un piso y 1.920 con alturas de dos pisos. De igual manera, también se halló un total de 842 predios que sobrepasan las normas con edificaciones mayores a los tres pisos de altura.
- Los polígonos con tratamiento CNS3, registra el mayor número de construcciones con un total de 2.307, donde la altura con mayor representación son las edificaciones con un piso con un total de 880 seguida de dos pisos con un total de 841.
- Así mismo, el tratamiento CNS2, también presenta datos significativos con un total de 1.606 registros siendo la altura de dos pisos quien predomina con un total de 763 seguida de un piso de altura con un total de 672.

En términos generales predominan las alturas de edificaciones de uno y dos pisos acorde con la norma urbanística actual.

El detalle de este análisis se soporta en la siguiente tabla, ~~el Anexo~~ que hace parte de este documento, denominado “Altura existente según los polígonos de tratamiento, base catastral 2023”.

Tabla 2-278. Altura existente según los polígonos de tratamiento, base catastral 2023

Tratamientos	Polígonos	Número de pisos						
		0	1	2	3	4	5	Mayor a 5
Conservación	PA-CS-01		3	2				
	PA-CS-02		4					
	PA-CS-03							
	PA-CS-04	1	97	16	1			
	SC-CS-05	2	38	11	1			
	SC-CS-06(B)	1	3	1	1			
	AL-CS-07(B)	3	72	122	50	11		2
	AL-CS-07	0	14	3				

	SAP-CS-08(B)		5					
	SAP-CS-08		53	13	2			
	SE-CS-09		4	2				
	SE-CS-10		12	24	2			
	SE-CS-11		8	6	3	1		
	SE-CS-12		6	4				
	SE-CS-13		1					
	SE-CS-14(B)	1	46	25	4			1
	SE-CS-14		47	29	2			
	SE-CS-15							
	SE-CS-16(B)		96	50	6			
	SE-CS-16		13	14	5	1		
Subtotal		8	522	322	77	13		3
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	PA-GARS-01		142	15	3			
	SC-GARS-02	2	172	107	11			
	SC-GARS-03	1	54	18				
	AL-GARS-04		1	1				
	AL-GARS-05	24	10	1				
	AL-GARS-06		20	23	3			
	AL-GARS-07	1	17	13	2			
	AL-GARS-08		3	4	1			
	AL-GARS-09		1					
	SAP-GARS-10			3				
	SAP-GARS-10(B)	2	91	79	33	3		
	SAP-GARS-11		9	3				
	SE-GARS-12		5	3	1			
	SE-GARS-13		1	1	1			
	SE-GARS-14		17	18	3	1		
	SE-GARS-14(B)							
	SE-GARS-15							
	SE-GARS-16			19	14			
	SE-GARS-17		17	30	6			
	SE-GARS-18							
	SE-GARS-19			1				
	SE-GARS-20	1	42	11	4			
	SE-GARS-21	4	303	43	9			
Subtotal		35	905	393	91	4		
Restauración de Actividades Rurales	PA-RAR-01	1	189	33	2			
	PA-RAR-02	3	135	19	1			
	SC-RAR-03(B)	1	83	62	15	2		
	SC-RAR-03	1	73	30	3	1		
	SC-RAR-04		117	67	7	2		

	SC-RAR-04(B)	2	350	295	70	5		
	SC-RAR-05(B)		33	9				
	AL-RAR-06		22	15				
	AL-RAR-07		3					
	AL-RAR-08		2	1				
	AL-RAR-09			1				
	AL-RAR-10		19	28	4			
	AL-RAR-11		2	5	1			
	AL-RAR-12		3	2				
	AL-RAR-13		8	7	2			
	AL-RAR-14	2	18	11	5	2		
	AL-RAR-15							
	AL-RAR-16							
	AL-RAR-17							
	AL-RAR-18	1	9	8	8	3	1	2
	SAP-RAR-19		145	98	6			
	SAP-RAR-20	1	72	69	20			
	SAP-RAR-21		44	28	6	1		
	SE-RAR-22	4	43	36	14	2		
	SE-RAR-23	1	2				2	1
	SE-RAR-24		5	12	2			2
	SE-RAR-25			3	4		2	
	SE-RAR-26		3	1	1			
	SE-RAR-27		23	28	3			
	SE-RAR-28	1	129	124	8			
	SE-RAR-29	1	58	56	5			
	SE-RAR-30		10	9	1			
	SE-RAR-31		3	5	1			
	SE-RAR-32		4	3				
	SE-RAR-33		4	7	4			
	SE-RAR-34							
	SE-RAR-35	2	153	21	4			
Subtotal		21	1764	1093	197	18	5	5
Transición a Protección	SC-TP-01		2					
	AL-TP-02		8	1	1			
	AL-TP-03			2				
	AL-TP-04		2	1		1		
	AL-TP-05							
	AL-TP-06		1	1				
	AL-TP-07	1	26	32	25	6		1
	AL-TP-08		2	2				
	AL-TP-09							
Subtotal		1	41	39	26	7		1

Consolidación Nivel 1	SE-CNS1-01		2	3	1	1		
	SE-CNS1-02		25	40	14	1	1	
	SE-CNS1-03	1	4	22	4	1		
	SE-CNS1-04	2	46	43	4	3		
	PA-CNS1-05	2	55	56	6		1	
Subtotal		5	132	164	29	6	2	
Consolidación Nivel 2	SC-CNS2-01	1	53	64	34	7	1	
	SC-CNS2-02	2	44	88	19	2		
	SAP-CNS2-03	3	38	31	7			
	SAP-CNS2-04	3	114	99	48	5		
	SE-CNS2-05	1	178	195	17			
	SE-CNS2-06		98	87	10	1		
	SE-CNS2-07		15	23				
	SE-CNS2-08		114	169	15	1		
	SE-CNS2-09		18	7	1			
Subtotal		10	672	763	151	16	4	
Consolidación Nivel 3	PA-CNS3-01	1	44	16	1			
	SC-CNS3-02	2	84	88	24	5		1
	SC-CNS3-03	2	127	100	16			
	SC-CNS3-04	3	119	45	5			
	AL-CNS3-05	10	249	232	93	9		
	AL-CNS3-06	3	118	213	386	15		
	AL-CNS3-07		74	71	28		2	
	SE-CNS3-08	1	12	14	1			
	SE-CNS3-09		1	4				
	SE-CNS3-10		36	45				
	SE-CNS3-11		16	13				
Subtotal		22	880	841	554	29	2	1
Consolidación Nivel 4	PA-CNS4-01		50	19	2			
	SC-CNS4-02	3	85	77	34	3		
	SC-CNS4-03		12	13	6	1	1	
	SE-CNS4-04		40	29	2			
Subtotal		3	187	138	44	4	1	
Mejoramiento Integral	PA-MI-01		11	8				
	AL-MI-02		15	16	2	1		
Área Preservación a Infraestructura	SE-API-04		3	2			1	
	SE-API-05	2	39	20	3			
	AL-API-09		1	1				
	SC-API-13		3	3	2			
	SC-API-14		24	5	1			
Subtotal		2	96	55	8	1	1	
Conservación Riesgo No Mitigable	AL-CRNM-09(B)	1	18	13	5	1		

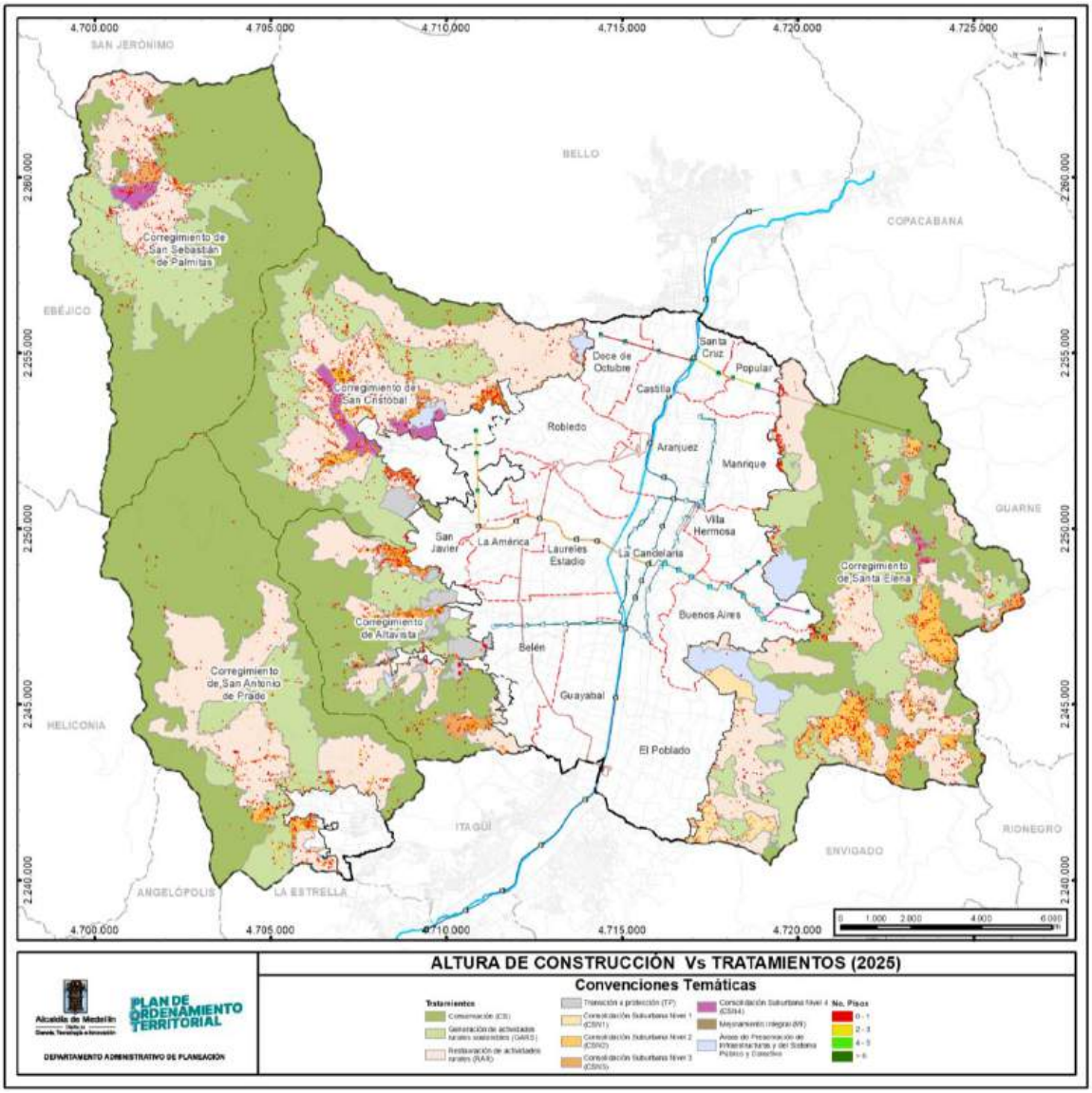
	AL-CRNM-10(B)	2	1					
	PA-CRNM-01		3	2				
	PA-CRNM-02		2					
	SAP-CRNM-03			1				
	SAP-CRNM-04							
	SAP-CRNM-05(B)			1				
	SAP-CRNM-06(B)		7	7	3			
	SAP-CRNM-07(B)		10	7				
	SAP-CRNM-11		1					
	SE-CRNM-08		15	1				
Subtotal		3	57	32	8	1		
Total		110	5256	3840	1185	99	15	10
Porcentaje		1%	50%	37%	11%	1%	0%	0%

Fuente: Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2023.
Base Catastral 2023

Por su parte, cuando se hace el análisis con la base catastral con corte a enero 30 de 2025, se pudo corroborar que, muchos de los polígonos mantienen la misma información y que se ratifica la prevalencia de las construcciones de uno y dos pisos de altura con el 56 % y 33 % respectivamente.

Los tratamientos que demuestran un número mayor de construcciones de un piso y mayor concentración de edificaciones de dos pisos que sobrepasan el dato de 500 registros son los polígonos de conservación, GARS, RAR y CNS2 y CNS3.

Figura 2-293. Estado actual de las alturas de las edificaciones en el Suelo Rural 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Tabla 2-279. Altura existente en el periodo 2025.

Tratamientos	Número de pisos						
	0	1	2	3	4	5	Mayor a 5
Conservación	8	537	231	86	14		2
Generación de Actividades Rurales Sostenibles - GARS	5	978	418	74	2		
Restauración de Actividades Rurales - RAR	17	1.581	1.061	173	15	3	2
Transición a Protección	1	38	36	24	7		1
Consolidación Suburbana Nivel 1	5	129	170	28	6	2	
Consolidación Suburbana Nivel 2	9	684	769	147	15	1	
Consolidación Suburbana Nivel 3	21	870	841	297	30	2	2
Consolidación Suburbana Nivel 4	3	182	141	41	4	0	
Mejoramiento Integral		21	22	2	1		
Área para la Preservación a Infraestructura del espacio público y colectivo.	2	44	23	10	2	1	
Conservación de alto Riesgo No Mitigable	3	56	32	8	1		
Total	74	5120	2975	866	97	9	8
Porcentaje	1%	56%	33%	9%	1%	0%	0%

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Es importante aclarar que esta información se fundamenta a partir de las fuentes oficiales, pero al hacer una caracterización de la realidad del territorio Suelo Rural, demuestra otras tendencias, donde se puede apreciar polígonos suburbanos y centros poblados con alturas mayores a los dos pisos de altura, tal es el caso de algunas áreas del corregimiento de **Altavista** como en San José del Manzanillo, San Pablo y Corazón el Morro, en donde se aprecian edificaciones con alturas que llegan a los tres y cuatro pisos de altura, con una evidente dinámica de crecimiento y densificación no solo en ocupación si no en altura.

Figura 2-294. San José del Manzanillo.



Fuente:Google maps 2022

Figura 2-295. San Pablo.



Fuente:Google maps 2022.

Figura 2-296. Corazón el Morro.



Fuente:Google maps 2022.

Figura 2-297. El Llano San Cristóbal.



Fuente:Google maps 2022.

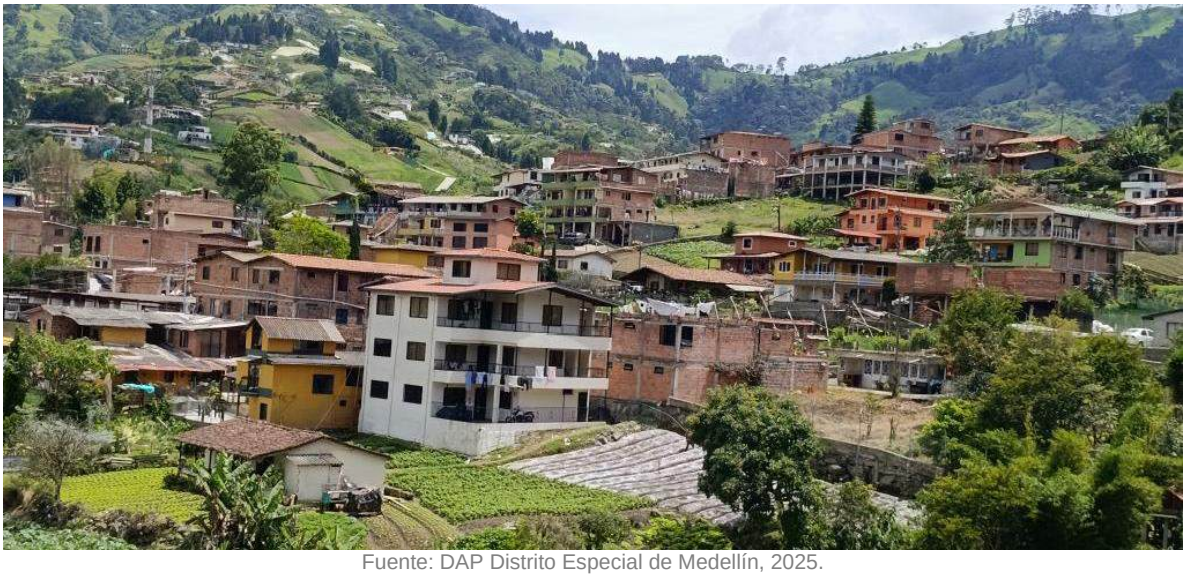
En el corregimiento de **San Cristóbal** ocurre un fenómeno similar; un proceso de densificación y consolidación de los asentamientos humanos que ocupan los polígonos suburbanos, especialmente en las veredas El Llano, Travesías, San José de la Montaña, La Palma y La Playa, encontrándose edificaciones que superan la altura de los dos pisos, llegando a los tres y cuatro en algunos casos, aprovechando además el desnivel respecto de las vías para generar niveles en sótano.

Figura 2-298. San José de la Montaña, San Cristóbal.



Fuente: DAP, Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-299. Vereda El Llano, San Cristóbal.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el corregimiento de **San Antonio de Prado** se aprecia que en la vereda Potrerito, en un polígono de tratamiento GARS, se encuentran construcciones que alcanzan los tres pisos de altura, en una evidente consolidación de la ocupación en un polígono que por las características de su tratamiento correspondería con una ocupación menos intensiva del suelo. En la centralidad de la misma vereda se encuentra que las alturas se mantienen en promedio en los dos pisos, con algunas pocas excepciones que la superan, de manera similar ocurre en la centralidad de la vereda Montañita. En la vereda La Florida, en el área delimitada como centralidad, se aprecian alturas que llegan a los tres y cuatro pisos, especialmente en las edificaciones que dan frente a la vía de acceso. En veredas como El Salado y El Astillero las alturas conservan un perfil más bajo, entre uno y dos pisos como predominante y un patrón de ocupación menos intensivo.

Figura 2-300. Centralidad vereda Potrerito, San Antonio de Prado.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-301. Vereda Potrerito, San Antonio de Prado.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-302. Centralidad vereda La Florida, San Antonio de Prado.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el corregimiento de **Santa Elena, la dinámica de ocupación se aprecia enfocada a la mayor subdivisión predial y generación de nuevas viviendas, especialmente en los suelos suburbanos y sus áreas cercanas**. Las alturas que se aprecian en los recorridos de campo muestran los dos pisos de altura como predominantes.



Figura 2-303. Construcciones en Santa Elena sector central.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-304. Edificaciones en corregimiento Santa Elena.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el corregimiento de San Sebastián de Palmitas, el trabajo de campo evidenció que en la mayoría se conservan las alturas reglamentadas, dado que se trata del corregimiento que menores procesos de densificación presenta; no obstante, en la centralidad corregimental se encuentran construcciones que llegan a los tres pisos.

Figura 2-305. Centralidad Corregimental San Sebastián de Palmitas.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

La normativa asociada al número de pisos o de altura, al no presentar cambios importantes en el territorio y al conservar en el tiempo los criterios normativos, no sugieren una modificación en esta revisión del POT, por lo menos, no para el uso residencial o la vivienda, no obstante deberá incorporar criterios de manejo para los niveles de ocupación en los equipamientos y usos como la agroindustria, que por su especialidad y especificidad, requiere tener parámetros diferentes que podrán ser evaluados en cada caso respectivo.

2.2.5.3.3 De las áreas de cesión pública y las obligaciones urbanísticas en el suelo rural. (9.9.3)

Las obligaciones urbanísticas en suelo rural se conciben como parámetros normativos a incorporar en el componente rural del POT con el propósito de aplicar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Si bien en el suelo rural se concentran aspectos que pueden considerarse como cargas, tales como la conservación ambiental, las restricciones a la edificabilidad y los usos del suelo, también es cierto que en los suelos rurales se delimitan áreas en las que se pueden presentar desarrollos urbanísticos susceptibles del pago de obligaciones, dado que implican usos rentables del suelo, posibilidades edificatorias de mayor aprovechamiento que en todo caso suponen un beneficio al desarrollador o propietario del predio.

En este sentido, se plantea la importancia de la asignación de obligaciones urbanísticas ajustadas a las particularidades del contexto rural que con la aplicación en los procesos de

licenciamiento urbanístico contribuyan a la consolidación y cualificación de los subsistemas de espacios públicos de esparcimiento y encuentro y de equipamientos colectivos para la atención de la población de los corregimientos del Distrito.

Tabla 2-280. Aspectos de revisión Obligaciones Rurales.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.9.3. De Las Áreas De Cesión Pública Y Las Obligaciones Urbanísticas En El Suelo Rural. 9.9.3.1. Análisis Para Determinar Las Cesiones Urbanísticas En El Suelo Rural. 9.9.3.1.1. Análisis A Partir Del Valor Del Suelo. 9.9.3.1.2. Análisis A Partir De La Estratificación Socioeconómica. 9.9.3.1.3. Comparativo Con Las Cesiones Urbanas En Tratamiento de CNS3 y Renovación. 9.9.3.1.4. Análisis A Partir De Los Metros Cuadros A Generar En Espacio Público. 9.9.3.1.5. Análisis A Partir De Los Metros Cuadros Por Habitante. 9.9.3.1.6. Definición Por Área Construida Para Las Construcciones Objeto De Reconocimiento. 9.9.3.2. Obligaciones Urbanísticas Especiales para Los Polígonos Con Tratamiento Rural CS, GARS, RAR. 9.9.3.3. Cesiones Urbanísticas Para Los Polígonos Con Tratamiento CNS, y Con Mayores Aprovechamientos. 9.9.3.4. Obligaciones Viales Para Parcelaciones O Subdivisión Predial.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 426 Obligaciones especiales en suelo rural. Artículo 427 Cesiones urbanísticas en los polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 1 (CNS1) para parcelación de vivienda campestre. Artículo 428 Obligaciones urbanísticas para los polígonos con tratamiento Consolidación Suburbana (CNS). Artículo 429 Obligaciones viales. Artículo 430 Obligaciones viales para parcelaciones o subdivisión predial. Artículo 431 Vinculación al sistema vial existente o proyectado para parcelaciones.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Se requiere ajustar los artículos del Acuerdo 48 de 2014 que establecen obligaciones y áreas de cesión en el suelo rural, dado que, se definieron obligaciones muy bajas para algunos usos y se omiten las obligaciones para los usos comerciales y de servicios. Adicionalmente se encuentra que la aplicación de estas obligaciones en los procesos de licenciamiento no ha sido acogida, por lo que se requiere dar mayores claridades sobre su exigibilidad y forma de aplicación. La norma de obligaciones viales definida en los artículos 429 y 430 requiere unificarse y precisarse ya que presenta similares contenidos y no aclara la forma de aplicación. Se requiere también armonizar la norma de obligaciones especiales con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en cuanto a los porcentajes mínimos de cobertura vegetal y el caso específico de los usos industriales para desarrollos tipo parque industrial en suelo suburbano.

Ajuste propuesto	Formulación de obligaciones rurales ajustadas a los usos del suelo, incorporando obligaciones para usos comerciales, industriales y de servicios. Definición de obligaciones viales.
Anexo	(solo si aplica)
Determinantes y asuntos ambientales	(solo si aplica)
Asuntos jurídicos	(solo si aplica)

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Análisis normativo de obligaciones y cesiones públicas en el Acuerdo 48 de 2014 para el suelo y la norma nacional

El DTS Tomo IVb del POT incluye en el numeral en el capítulo 9.9 el análisis de aprovechamientos y obligaciones para el suelo rural, concretamente el numeral 9.9.3 contiene el análisis de las áreas de cesión pública y las obligaciones urbanísticas en suelo rural que parte de la consideración de la definición conceptual de las obligaciones urbanísticas y de las normas que orientan su definición tanto a nivel nacional en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, especialmente el Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015, para luego indicar los criterios o premisas que se consideran para la formulación de las áreas de cesión y obligaciones urbanísticas en el POT de Medellín, las cuales se citan a continuación dada su pertinencia y aplicabilidad en el proceso de revisión de mediano plazo que se adelanta:

- Realizar un ordenamiento equilibrado, que permita mitigar y suplir las carencias y necesidades de la población rural – local.
- Fomentar en las áreas de protección ambiental con tratamiento rural a la conservación, la generación y/o mantenimiento de las coberturas vegetales.
- Propender por el desarrollo armónico de la ruralidad, donde se conjuguen las áreas libres para la conservación y la preservación de los recursos naturales y las áreas asociadas a la producción de bienes y servicios, con elementos que permitan matizar y dinamizar las demandas de la comunidad. Es importante recordar, que el suelo rural es por excelencia, un territorio donde predomina la protección y producción ambiental, así como la protección para la producción sostenible, cuya razón, no desconoce que puedan existir otras áreas (en los suelos suburbanos) donde se puedan localizar espacialidades públicas, que logren compensar los requerimientos de la población local.
- Generar espacialidades públicas en el suelo rural, que permitan la inclusión y permanencia de la comunidad corregimental, donde se garantice la recreación, la convocatoria, el esparcimiento, y disfrute con el entorno natural.

- Consolidar, reconocer y fortalecer los espacios públicos existentes, que permitan seguir prestando un servicio integral para la comunidad rural.

El numeral 9.9.3.1. del mismo DTS presenta el análisis elaborado para determinar las cesiones urbanísticas en suelo rural, en el que se consideraron variables asociadas al valor del suelo, la estratificación socioeconómica y a partir de los metros a generar en espacio público y por habitante según los tratamientos urbanísticos. Para la etapa de formulación de la presente modificación de mediano plazo del POT, se plantea retomar dicho análisis y actualizar con datos disponibles a fin de elaborar una propuesta que se ajuste a las condiciones actuales del suelo rural del Distrito.

El Documento de Seguimiento y Evaluación del mediano plazo del POT señala en referencia a las obligaciones rurales la dificultad del seguimiento en cuanto a la baja formalidad de los procesos de desarrollo constructivo en el suelo rural y a la escasa reglamentación de las obligaciones en el componente rural del POT, que se establecen únicamente para los polígonos de consolidación suburbana, además de las obligaciones especiales de cobertura boscosa para los polígonos de conservación, restauración de actividades rurales y generación de actividades rurales.

En cuanto a los indicadores, se encontró en el seguimiento y evaluación que estos están orientados principalmente al suelo urbano con la definición de 22 indicadores que no diferencian clase de suelo en la que se aplican, no obstante, se considera que 5 de estos indicadores podrían ser aplicables al suelo rural, pero su medición no ha especificado datos concretos para esta clase de suelo, por lo que se plantea calcular de manera independiente los indicadores para el ámbito territorial rural.

Frente a las obligaciones urbanísticas en suelo rural se ha evidenciado que no existe un marco normativo específico a nivel nacional, que designe la reglamentación de las obligaciones urbanísticas en el suelo rural, esto debido al enfoque urbano que tiene la Ley 388 de 1997; no obstante, en las definiciones que esta Ley hace no se indica explícitamente que las obligaciones urbanísticas sean contenido exclusivo del componente urbano, y por interpretación de la definición de las normas urbanísticas puede entenderse que su aplicación se extiende a las actuaciones urbanísticas en suelo rural. No obstante, en la aplicación de estas normas se encuentra que usualmente este contenido ha sido dirigido al suelo urbano y que, por las condiciones paisajísticas, áreas libres y propias en la ocupación del suelo rural, no ha sido necesario determinar obligaciones o áreas de cesión.

Ahora bien, en el suelo rural del Distrito de Medellín sí se han regulado desde el Acuerdo Municipal 46 de 2006, las cuales habían estado orientadas a la exigencia del cuidado del suelo de protección ambiental, por lo tanto, eran unas obligaciones que no se materializaban en cesiones efectivas de suelo. De igual manera, para las áreas de

parcelación de vivienda campestre, también se definieron obligaciones, desde el Acuerdo Municipal 38 de 1990, estatuto municipal.

La definición de obligaciones o áreas de cesión urbanística aplicables a las actuaciones de construcción y parcelación en el suelo rural no cuentan con un desarrollo reglamentario detallado que aclare su incorporación en los POT en los procesos de licenciamiento. En el siguiente texto se presenta una aproximación al análisis de la forma como se han reglamentado las obligaciones urbanísticas para el suelo rural en Colombia y en particular en el POT de Medellín, reglamentado mediante el Acuerdo 48 de 2014.

A continuación, se presenta un extracto de la normativa disponible a nivel nacional en la que se encuentran elementos que apuntan a la reglamentación de las obligaciones o cesiones urbanísticas específicas para el suelo rural. Seguidamente, se presenta el análisis de la sentencia No. 25000232400020110088102 del Consejo de Estado que se pronuncia sobre el pago de obligaciones urbanísticas en suelo rural en municipio de Gachancipá, Cundinamarca, luego se hará un análisis de lo correspondiente en el Acuerdo 48 de 2014, y se hará finalmente un análisis a modo de estudio de caso de la forma como se ha reglamentado el tema en los POT de otras ciudades del país.

Ley 388 de 1997

Las obligaciones urbanísticas encuentran sustento en la definición de normas urbanísticas que hace la Ley 388 de 1997, que establece en el artículo 15 la naturaleza de las mismas. En la definición que hace la Ley no se especifica si estas normas son aplicables únicamente al suelo urbano o si por lo contrario se aplican a la generalidad del territorio en función de las actuaciones urbanísticas que se generen en él.

> *Artículo 15 Normas urbanísticas*
>
> *Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o medicación, en congruencia con lo que a continuación se señala. En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia. (…).*
>
> *2. Normas urbanísticas generales*

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

*Por consiguiente, **otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores**, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.*

*En razón de la vigencia de mediano plazo del **componente urbano** del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:*

***(…) 2.6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.** (Negrilla por fuera del texto original)*

Según los contenidos de este artículo, las obligaciones urbanísticas se clasifican como normas urbanísticas generales, por lo que se encuentran habilitadas para su revisión y ajuste en el mediano plazo, además el artículo no excluye taxativamente al suelo rural para la asignación de estas normas y de hecho, pudiera interpretarse que por la definición de normas urbanísticas asociar directamente la aplicación a los procesos de parcelación (propios del suelo rural) e indicar que "*por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones*…" el contenido de obligaciones urbanísticas es aplicable al componente rural del POT.

ARTÍCULO 37. – Espacio público en actuaciones urbanísticas.

*Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, **las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley**.*

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para

> *las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación. (Negrilla por fuera del texto original)*

En este artículo se establece la competencia del Distrito para reglamentar, las actuaciones urbanísticas (entre las que se encuentran la actuación de parcelación y construcción en suelo rural) las cesiones gratuitas a ser destinadas para la construcción de elementos de los sistemas públicos colectivos como espacio público, vías, equipamientos.

En la Ley 388 de 1997 no se encuentran más referencias directas a la reglamentación de áreas de cesión u obligaciones urbanísticas. **En todo caso no se encuentra una reglamentación exacta a la aplicación de este parámetro normativo al suelo rural, aunque se interpreta por lo que se señaló anteriormente.**

Decreto Nacional 1077 de 2015 (compila el Decreto 3600 de 2007).

El Decreto Nacional 1077 de 2015, al compilar el contenido del Decreto Nacional 3600 de 2007 relativo al ordenamiento del suelo rural en los POT, reglamenta en el artículo 2.2.6.2.4 Cesiones obligatorias la competencia de los municipios y distritos para determinar las obligaciones y cesiones obligatorias que serán destinadas a la construcción de vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para el suelo rural que serán aplicadas a los desarrollos de parcelación y edificación en esta clase de suelo. El artículo establece que:

> *Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezcan el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.*

Señala además que en el caso de las obligaciones de cesión que se aplican al suelo rural en categoría de suburbano y que se destinan vías y espacio público, estas en ningún caso podrán pagarse en dinero ni ser canjeadas por otros inmuebles, de manera que, se interpreta, estas deberán generarse obligatoriamente al interior del mismo suelo.

En este mismo artículo se reglamentan las denominadas cesiones adicionales, descritas en el parágrafo 1, como las que proceden por el otorgamiento de licencias urbanísticas para parques, conjuntos o agrupaciones industriales en **suelo rural suburbano** con índices de

ocupación superiores al 30 %. En estos casos el municipio o distrito deberá reglamentar en su POT la cantidad de suelo a obtenerse como cesiones urbanísticas adicionales y estas tendrán el propósito de compensar el impacto urbanístico y ambiental que las intervenciones autorizadas por la licencia puedan ocasionar al suelo rural.

En este mismo sentido, las obligaciones urbanísticas especiales de las que habla el parágrafo se localizarán en las zonas que determine el POT para ello, con estas deberá aportarse a consolidar el sistema de espacio público. Esta cesión debe ser igual o superior a la cantidad de metros cuadrados resultante de la mayor ocupación autorizada por encima del 30 %. La localización de estas áreas es además objeto de concertación ambiental con la Corporación Autónoma Regional en relación con las áreas de protección y conservación ambiental.

Finalmente, se indica que esas áreas deberán ser objeto de cesión a título gratuito y esta debe verificarse en el proceso de la respectiva licencia, q**ue el decreto no especifica si se trata de la licencia de parcelación o la licencia de construcción**, pero que en todo caso:

> *(…) la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.*

El contenido de este artículo debe ser entonces considerado en la reglamentación de las obligaciones aplicables al suelo rural, especialmente a los suelos suburbanos delimitados en el POT para el Distrito.

Sentencia No. 25000232400020110088102, sección primera del Consejo de Estado, del 26 de mayo de 2022.

En esta sentencia, el Consejo de Estado confirmó el fallo de primera instancia que declaró la nulidad del artículo 120 del Decreto Municipal 022 de 2009, de la Alcaldía de Gachancipá, que estableció las cesiones en desarrollos por parcelación en suelo rural y rural suburbano, tras considerar que, a la luz de la Ley 388 de 1997, **no existe ningún fundamento que autorice a los municipios a requerir cesiones urbanísticas obligatorias dentro del suelo rural, como sí sucede con el suelo urbano y de expansión urbana.**

La decisión establece que, si bien es cierto las entidades territoriales gozan de autonomía para reglamentar el ordenamiento territorial, ella debe ejercerse en el marco de la

Constitución y la ley, en este caso, de la Ley 388 de 1997 (y con sujeción a los artículos 13, 14, 15 y 37 de la misma) que no establece norma expresa, como sí lo hace para el caso del suelo urbano y de expansión urbana; lo cual significa que, no existe sustento legal alguno en donde se prevean cesiones urbanísticas por las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en suelo rural. Asimismo, el Consejo de Estado sustenta tal decisión en que "los desarrollos en suelos rurales cuentan con restricciones que los hacen más gravosos que aquellos que se llevan a cabo en suelo urbano, a saber, las restricciones de intensidad, densidad y limitaciones de uso; restricciones con las que no cuentan los desarrollos en suelo urbano."

Finalmente, el alto tribunal consideró que los Decretos Nacionales 3600 de 2007 y 4066 de 2008, que reglamentan aspectos de cesiones urbanísticas en suelos rurales, excedieron los alcances de la Ley 388 de 1997, y consideró viable aplicar la excepción de ilegalidad sobre estas normas.

En la actualidad, esta sentencia se encuentra en firme, sin embargo, **de la lectura hecha de la Ley 388 de 1997 se entiende que las obligaciones hacen parte de las normas urbanísticas, que son definidas en el POT tanto para los suelos urbanos como para los rurales, y que por esto, la definición de áreas de cesión en suelo rural tiene sustento en la Ley y los municipios pueden reglamentarlas y exigir el pago en las actuaciones de parcelación y construcción a las que se les aplique.**

Al respecto, debe también reseñarse un aspecto adicional, que no fue considerado en la sentencia citada; y es que las obligaciones urbanísticas no existen en el ordenamiento territorial colombiano desde la Ley 388 de 1997, sino que las mismas fueron creadas en tiempos más anteriores a través de la Ley 9 de 1989. Esta norma ya contempla requisitos para las cesiones gratuitas obligatorias sin discriminar si son para el suelo urbano o para el suelo rural, tal y como puede constatarse, por ejemplo, en los artículos 5, 7 y 58 de dicha Ley. Todas normas que no fueron consideradas ni mencionadas en el pronunciamiento realizado por el Consejo de Estado para el caso del municipio de Gachancipá.

Acuerdo municipal 48 de 2014 POT Medellín, componente rural, título IV, áreas de cesión pública y obligaciones urbanísticas en Suelo Rural

El contenido se desarrolla entre los artículos 426 y 431 del POT, en los que se asignan obligaciones urbanísticas para las actuaciones de parcelación y construcción en el suelo rural así:

Obligaciones especiales (Artículo 426). Se entienden como áreas a preservar en cobertura boscosa, no corresponden a cesiones públicas y se establecen como porcentajes para los tratamientos de: conservación (98 %), restauración de actividades rurales (10 %) y generación de actividades rurales sostenibles (10 %) No se establece esta

obligación para los tratamientos aplicables a los polígonos de desarrollo restringido (tratamiento de consolidación suburbana).

Para el tratamiento de CNS1 de parcelación para la vivienda campestre se establece para las parcelaciones que a la adopción del POT contaban con licencia pero que no habían desarrollado la total de las construcciones o que no han pagado la totalidad de las obligaciones de la siguiente manera:

- **Polígono SE–CNS1–01 Las Palmas Mirador del Poblado**: 15 % A.N. cobertura boscosa, 5 % A.B. suelo para espacio público, 20 m^2 por vivienda para construcción de equipamientos, 1 % A.C. por otros usos para construcción de equipamientos.
- **Polígono SE–CNS1–02 Las Palmas El Tesoro**: 15 % A.N. cobertura boscosa, 5 % A.B. suelo para espacio público, 20 m^2 por vivienda para construcción de equipamientos, 1 % A.C. por otros usos para construcción de equipamientos.
- **Polígono SE–CNS1–01 Las Palmas Chacaltaya**: 15 % A.N. cobertura boscosa, 5 % A.B. suelo para espacio público, 20 m^2 por vivienda para construcción de equipamientos, 1 % A.C. por otros usos para construcción de equipamientos.

El articulado no especifica el manejo de las obligaciones para las nuevas parcelaciones en los polígonos donde se habilita este uso.

Para los polígonos con tratamiento de CNS se establecen en el artículo 428 las siguientes obligaciones:

- Para cada unidad de vivienda con áreas mayores a 150 m^2, se deberá ceder para espacio público 10,86 m^2.
- Para otros usos, se deberá ceder un 3 % del área total construida.

En el mismo artículo se aclara que los polígonos sujetos a la formulación de la UPR definirán las obligaciones en función de la estructura de espacios públicos y equipamientos que dicho instrumento formule.

Los artículos 429 y 430 establecen obligaciones viales y obligaciones viales para desarrollos de parcelación respectivamente.

Con el propósito de conocer el comportamiento de las obligaciones urbanísticas en el POT del Distrito de Medellín, se realiza un análisis de las licencias urbanísticas otorgadas en el suelo rural durante la vigencia del Acuerdo 48 de 2014 a fin de identificar la dinámica de licenciamiento en el suelo rural, la aplicación de la norma reglamentada en el POT vigente y según esto estimar el potencial de aplicación de la norma que se defina en la revisión de mediano plazo que se adelanta y cuyas modificaciones se justifican en este documento. Para este fin se obtuvo la información del reporte de la base de datos URBAMED con corte

al 3 de marzo de 2025, que integra el reporte que realizan las curadurías al distrito sobre los procesos de licenciamiento que se tramitan en estas dependencias.

Para este análisis se obtuvieron datos entre los años 2017 y 2025, encontrando que para el suelo rural se reportan en la base de datos un total de 1.062 licencias tramitadas en las distintas curadurías. Los datos muestran que los licenciamientos se han concentrado principalmente en los corregimientos de Santa Elena (718 licencias) y San Cristóbal (216 licencias), mientras que en el corregimiento de Altavista, San Antonio de Prado y San Sebastián de Palmitas los valores no llegan a las 50 licencias en el período reportado.

Tabla 2-281. Cantidad de licencias tramitadas por año por corregimiento.

CORREGIMIENTO	Cantidad de licencias por año							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Corregimiento de Altavista	2	4	3	9	5	8	7	38
Corregimiento de San Antonio de Prado	2	8	10	8	6	4	4	42
Corregimiento de San Cristóbal	11	47	31	44	32	38	13	216
Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	1	11	9	9	7	8	3	48
Corregimiento de Santa Elena	36	73	82	189	135	140	63	718
Total	52	143	135	259	185	198	90	1062

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de reporte URBAMED con corte a marzo 2025.

El consolidado de las licencias reportado por URBAMED, muestra que, del total de 1.062 registros o licencias tramitadas, solo 43 registran la liquidación de obligaciones para espacio público, y 30 con liquidación de obligación para equipamientos, estos valores son indicativos de la baja incidencia en la aplicación de la norma de obligaciones definida en el Acuerdo 48 de 2014, aspecto que sumado al bajo nivel de licenciamiento en el suelo rural constituye una dificultad para el seguimiento y la implementación de la norma urbanística general del componente rural del POT. Es importante señalar que, del reporte de licencias tramitadas, se encuentra que 307 fueron desistidas por solicitud del usuario o por vencimiento del tiempo para la presentación de información requerida por la Curaduría respectiva, aspecto que influye en el dato que se presenta de cantidad de licencias que tuvieron liquidación de obligación.

Es importante señalar que, del reporte de licencias tramitadas, se encuentra que 307 fueron desistidas por solicitud del usuario o por vencimiento del tiempo para la presentación de información requerida por la Curaduría respectiva, aspecto que influye en el dato que se presenta de cantidad de licencias que tuvieron liquidación de obligación.

Tabla 2-282. Licencias con asignación de obligación de cesión para espacio público.

Corregimiento	Licencias	Cantidad licencias con obligación para EP	M2 obligación espacio público
Corregimiento de Altavista	38	0	0
Corregimiento de San Antonio de Prado	42	0	0
Corregimiento de San Cristóbal	216	2	2266,46
Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	48	2	38,58
Corregimiento de Santa Elena	718	39	1402,87
TOTAL	1062	43	3707,91

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de reporte URBAMED con corte a marzo 2025.

Respecto al uso del suelo al que corresponde cada licencia se encontró que en su mayoría corresponde a licencias para uso residencial tipificadas como “vivienda no VIS”, no obstante la base de datos presenta campos sin diligenciar y con errores lo que dificulta obtener porcentajes y datos más precisos que permitan identificar aspectos como la localización de las licencias según los polígonos de tratamiento, para concluir sobre la aplicación de las normas de obligaciones establecidas en los artículos 427 y 428 del Acuerdo 48 de 2014.

Tabla 2–2-283. Licencias con asignación de obligación de cesión para equipamiento.

Corregimiento	Licencias	Cantidad licencias con obligación para EQ	M2 obligación equipamiento
Corregimiento de Altavista	38	0	0
Corregimiento de San Antonio de Prado	42	0	0
Corregimiento de San Cristóbal	216	0	0
Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	48	1	6,48
Corregimiento de Santa Elena	718	29	6551,99
TOTAL	1062	6558,47	6558,47

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de reporte URBAMED con corte a marzo 2025.

Lo que se puede concluir de los datos analizados es que, si bien se puede evidenciar un bajo nivel de asignación de obligaciones urbanísticas respecto a los procesos de desarrollo constructivo que se licencian en el suelo rural, sí hay un potencial de aplicación de la norma, especialmente en cuanto a los usos residenciales que no se tipifican como VIS y a los usos comerciales, industriales y de servicios que se localizan principalmente en los suelos

suburbanos de los corregimientos en el Distrito, esto sin duda requiere de la asignación de una norma diferenciada, con parámetros de aplicación claros que en el ejercicio de implementación del POT contribuya a mejorar y cualificar la estructura de espacios públicos y equipamientos en el suelo rural.

Otra conclusión del análisis se relaciona con el aporte que las obligaciones urbanísticas en el suelo rural hacen a la consolidación del subsistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro y por consiguiente a la meta de espacio público efectivo municipal, que el Artículo 74 del Acuerdo 48 de 2014 establece en 7 m^2 para suelo urbano y 15 m^2 a nivel de todo el territorio distrital.

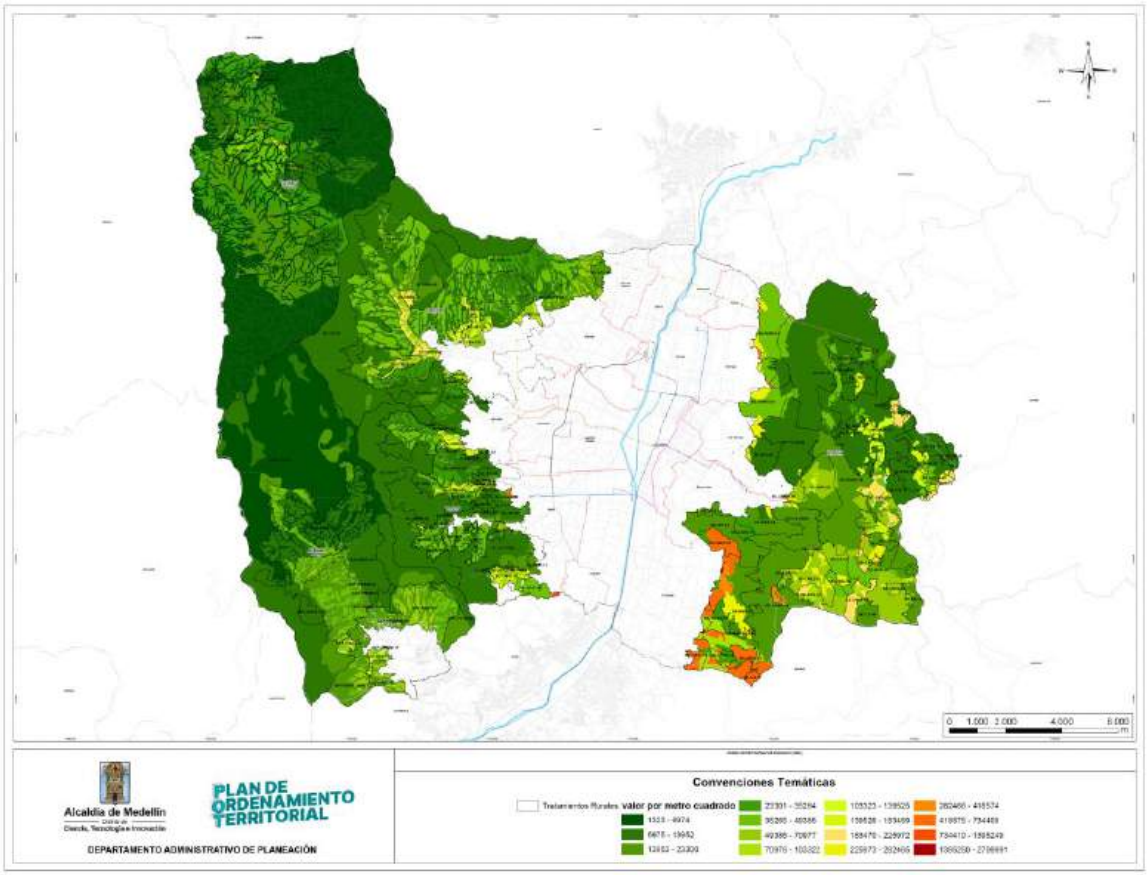
En este sentido, del análisis hecho al proceso de licenciamiento se desprende la baja incidencia que éste tiene sobre el subsistema, dado que, de 1062 licencias tramitadas, sólo en 43 se asignaron obligaciones para espacio público, obligaciones que en área equivalen a 3707,91 m^2 para más de 10 años de vigencia del POT. Esto resalta la oportunidad que se tiene en la presente revisión de mediano plazo de reglamentar obligaciones acordes con la realidad territorial, la dinámica de construcción en el suelo rural y con la expectativa de cualificación de los sistemas públicos y colectivos.

Análisis para determinar las cesiones urbanísticas en el suelo rural (9.9.3.1)

Como parte del análisis que sustentará la propuesta de norma de obligaciones en el ajuste del mediano plazo del POT, se retoman y actualizan los análisis realizados en el DTS de Formulación del año 2014 , en este sentido, se toman los análisis de valor del suelo y de estratificación y se actualizan con la información catastral disponible a 2024, de manera que pueda tenerse un comparativo entre los dos ejercicios con 10 años de diferencia, y poder determinar los ajustes requeridos para la norma de obligaciones en el suelo rural del distrito de Medellín.



Figura 2-306. Valores de suelo por metro cuadrado



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

El análisis del valor del suelo se realiza a partir del mapa de ZGH de 2025, y se toma el valor por metro cuadrado de los atributos de dicha capa para todo el suelo rural del distrito. Se encontró que los valores promedio de suelo varían entre $ 1.323 y $ 2.080 /m^2.

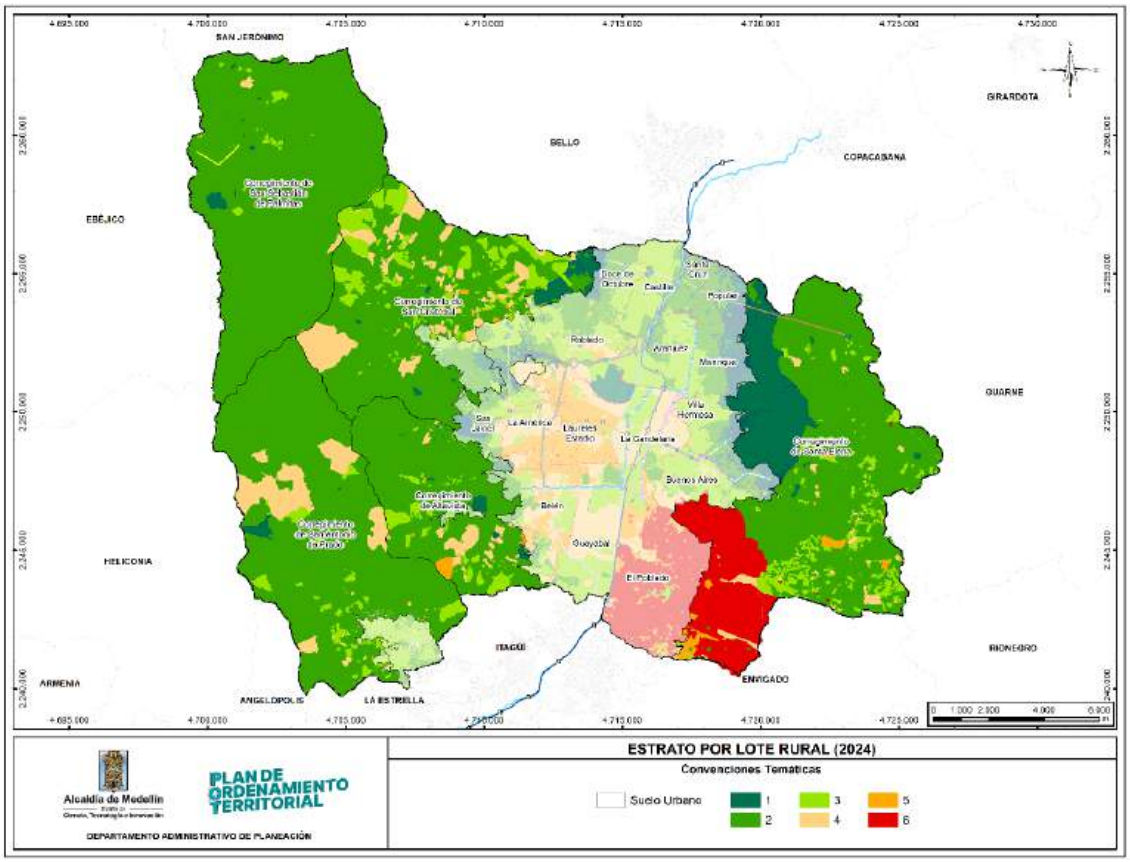
A nivel corregimiento se encuentran los siguientes valores de suelo:

- Altavista presenta valores entre los $ 6.034 y $ 1.807.774
- San Antonio de Prado presenta valores entre los $ 4.547 y $ 847.394
- San Cristóbal presenta valores entre los $ 4.333 y $ 677.915
- Santa Elena presenta valores entre los $8.474 y los $2.799.891
- San Sebastián de Palmitas presenta valores entre los $1.323 y $133.889

Siendo los valores por metro cuadrado más altos los que se registran en el corregimiento de Santa Elena, especialmente en las veredas que se localizan sobre la vía a Las Palmas en límites con El Poblado en la zona urbana.

Respecto al análisis de estratificación socioeconómica, se toma la información de la base de datos de Subsecretaría de Catastro, que en este caso ya con actualización y cambio de parámetros en la asignación de estratificación, presenta datos en un rango de estratos 1 a 6, desapareciendo el estrato “0” que se registraba en los análisis realizados en 2014, y encontrando dato de estrato asignado a todos los predios.

Figura 2-307. Estrato por lote rural



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

De los valores observados se encuentra, que los estratos más altos, correspondientes a 5 y 6 se localizan en el corregimiento de Santa Elena y corresponden a las parcelaciones de vivienda campestre que se localizan sobre las veredas que acceden desde el corredor de Las Palmas.

A fin de identificar las necesidades de modificación de la definición de áreas de cesión obligatoria para los suelos rurales en el POT del Distrito, se hace un análisis de los artículos del Acuerdo 48 de 2014 que lo reglamentan, en función de la norma nacional y del contexto normativo expuesto en los numerales anteriores. En este sentido a continuación, se presenta detalladamente el contenido de los artículos 426 al 431 que componen el Título IV áreas de cesión pública y obligaciones urbanísticas en suelo rural:

Figura 2-308. Análisis normativo de obligaciones urbanísticas en el suelo rural.

Artículo	Contenido	Observación
Artículo 426 Obligaciones especiales en suelo rural.	Establece que las obligaciones especiales en suelo rural se entienden como áreas preservadas con coberturas boscosas. En este sentido, el artículo indica que, dado el carácter, importancia, tipo de suelo y áreas donde se ubican, las cesiones especiales no constituyen áreas de cesión pública. Reglamenta además las proporciones de dicha cobertura boscosas obligatoria, según el tipo de tratamiento, aplicándolo a los tratamientos de conservación (98%), Restauración de Actividades Rurales (10%), Generación de Actividades Rurales Sostenibles (10%).	Las obligaciones especiales se entienden en el POT de Medellín como la obligación de cobertura boscosa, en este sentido no se aplica el término a las obligaciones definidas en el artículo 2.2.2.2.2.4 Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios, que establece un porcentaje máximo del 30% de ocupación para los usos comerciales y de servicios en suelo rural suburbano que se apliquen sobre áreas construidas superiores a 5.000 m^2, en el que se agrega la condición de destinar el porcentaje restante a la “conservación o recuperación de la vegetación nativa”. Este artículo, u otro, debiera incorporar este aspecto definido en el decreto.
Artículo 427. Cesiones urbanísticas en los polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 1 (CNS1) para parcelación de vivienda campestre.	Este artículo reglamenta las cesiones para los polígonos de parcelaciones para vivienda campestre que contaban con licencia al momento de la adopción del Acuerdo 48 de 2014, pero que no tenían desarrolladas la totalidad de sus construcciones o que no habían cancelado la totalidad de las obligaciones. Todas se aplican a polígonos localizados en el Corregimiento de Santa Elena (SE–CNS1–01, SE–CNS1–02 y SE–CNS1–03). Las cesiones que reglamenta son las siguientes:	En este artículo se incluye una obligación de cobertura boscosa que no se contempló en la definición de obligaciones especiales que hizo el artículo 426. Debería unificarse.

	15% del área neta del lote para cobertura boscosa. 5% del área bruta del lote para suelo para espacio público. 20 m^2 por unidad de vivienda para construcción de equipamientos. 1% del área total construida para construcción de equipamiento.	
Artículo 428. Obligaciones urbanísticas para los polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana (CNS)	Establece una obligación de cesión de espacio púbico de 10,86 m^2 por cada vivienda que se construya con áreas mayores a 150 m^2. Igualmente establece una cesión de 3% del área total construida en otros usos. Deja un parágrafo en el que indica que en el caso que los polígonos estén sujetos a la formulación de UPR, se determinarán las cesiones específicas para espacio público y equipamiento, acorde con las instalaciones e infraestructura que se defina para el polígono.	Si bien es claro que se reglamentan cesiones urbanísticas para todos los usos en el suelo suburbano, no está claro esta cesión a qué se aplica (espacio público o equipamiento). Las obligaciones en el caso de usos industriales o de servicios podrían especificarse según la superficie total construida del desarrollo. En cuanto a la aclaración que hace el parágrafo para los polígonos que se desarrollarán bajo la figura de UPR, la redacción no es del todo clara y se requiere verificar qué tanto ha funcionado esta norma, en relación a que no se han formulado todas las UPR que definió el POT.
Artículo 429. Obligaciones viales.	Este artículo presenta las disposiciones en cuanto a la forma cómo se calcularán y pagarán las obligaciones viales en suelo rural. Indica que los interesados en los desarrollos deberán presentar un esquema vial de acceso al lote. Señala la sección mínima pero no asigna un parámetro de medida estandarizada ni la asocia con la jerarquía que el subsistema vial define para las vías rurales.	Señala la sección mínima pero no asigna un parámetro de medida estandarizada ni la asocia con la jerarquía que el subsistema vial define para las vías rurales. Hace precisiones sobre el cerramiento de los lotes, que si bien es pertinente como norma, no hace parte del propósito de este artículo en cuanto a la reglamentación de obligaciones viales.
Artículo 430. Obligaciones viales para parcelaciones o subdivisión predial.	El artículo establece obligaciones respecto a la construcción y cesión de vías específicamente enfocado en los desarrollos mediante la figura de parcelación o subdivisión predial.	El contenido del artículo es similar al del artículo anterior, por lo que no queda clara la diferenciación entre los dos artículos, más cuando el artículo 429 aplicaría en general para todo el suelo rural, lo que implicaría que en el caso de la parcelación y subdivisión podría tener una duplicidad de norma entre los artículos 429 y 430.
431. Vinculación al sistema vial existente o proyectado para parcelaciones.	Establece las condiciones para que las vías que se generen a partir de los desarrollos de parcelación o	

	construcción en el suelo rural de vinculen al sistema vial.	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Como conclusión, de los análisis realizados y presentados en este documento es posible indicar que es necesario realizar ajustes a los artículos del Acuerdo 48 de 2014 que establecen obligaciones y áreas de cesión en el suelo rural, dado que, se definieron obligaciones muy bajas para algunos usos y se omiten las obligaciones para los usos comerciales y de servicios.

Adicionalmente se encuentra en la aplicación de la norma en los procesos de licenciamiento surgen dificultades que conducen a que la norma no se aplique correctamente, por lo que se requiere dar mayores claridades sobre su exigibilidad y forma de aplicación. Los ajustes planteados incluyen unificar las normas contenidas en los artículos 429 y 430 que tienen contenido duplicado y que adicionalmente no establecen obligaciones claras con relación a las vías para el suelo rural. Finalmente es necesario armonizar la norma de obligaciones especiales con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en cuanto a los porcentajes mínimos de cobertura vegetal y el caso específico de los usos industriales para desarrollos tipo parque industrial en Suelo Suburbano.

Dado que en el DTS del Acuerdo 48 de 2014 se elaboró un análisis que dio origen a una propuesta de aprovechamientos para el suelo rural, durante la formulación del documento de Memoria Justificativa para la modificación del mediano plazo del POT se plantea la incorporación de este análisis como sustento técnico para la definición de los ajustes a la norma de obligaciones para el suelo rural.

Obligaciones urbanísticas especiales para los polígonos con tratamiento rural CS, GARS y RAR (9.9.3.2)

El Acuerdo 48 de 2014 reglamenta en el Artículo 426 las Obligaciones Especiales en Suelo Rural, en el que establece la obligación de cobertura boscosa mínima a para los predios que se localizan en los tratamientos de Conservación – CS, Generación de Actividades Rurales Sostenibles – GARS y Restauración de Actividades Rurales – RAR. Dicho artículo, se fundamenta en lo indicado en el Documento Técnico de Soporte de Formulación, en el que se plantea la importancia de la permanencia de la cobertura boscosa y su consideración como obligación especial, dado que no constituye área de cesión, pero sí una imposición a los predios.

Tabla 2-284. Obligaciones especiales en suelo rural establecidas en el Acuerdo 48 de 2014

Tipo de tratamiento	% Cobertura boscosa
Conservación	98%
Restauración de Actividades Rurales	10%
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	10%

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

En el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se considera pertinente conservar esta obligación especial, no obstante, es importante realizar aclaraciones en función de su aplicación y relacionarla con las restricciones ambientales que se presentan en estos polígonos de tratamiento derivados de la aplicación de las determinantes ambientales.

Cesiones urbanísticas para los polígonos con tratamiento CNS, y con mayores aprovechamientos (9.9.3.3)

La propuesta de aplicación de áreas de cesión y obligaciones urbanísticas en el suelo rural que plantea el Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 48 de 2014, se fundamenta en el criterio de asignación de obligación a los polígonos cuyos aprovechamientos sean mayores al resto del suelo rural. En este sentido, plantea la aplicación de obligaciones a los polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana y hace una mención específica a los polígonos SE-CSN1-01, SE-CSN1-02 y SE-CSN1-03 que corresponden a las áreas delimitadas como categoría de desarrollo restringido Áreas para la parcelación de vivienda campestre, indicando que su aplicación se hará acorde con lo establecido en las licencias de parcelación y los PUG para las parcelaciones que en su momento no habían terminado de pagar las obligaciones urbanísticas respectivas.

La propuesta derivó en el establecimiento, mediante el Artículo 427 del Acuerdo 48 de 2014, de unas obligaciones de 5% del área bruta del lote para espacios públicos, 20m^2 de equipamiento por cada destinación de vivienda y 1% del área total construida en otros usos para la construcción de equipamiento. El artículo mencionado, agregó además la obligación especial de cobertura boscosa que no planteaba el DTS de Formulación y la estableció en 15% del área neta del lote resultante del proceso de parcelación.

En el proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT, se considera necesaria la permanencia de estas obligaciones, no obstante se hace relevante que en el documento de Memoria justificativa se incorporen criterios adicionales en función de la claridad de aplicación de esta norma y que se integre el parámetro del cálculo de la obligación en función del tamaño de la vivienda en m^2 dado que pueden encontrarse diferencias importantes en un mismo polígono y se busca un principio de equidad en función a que a

mayor área aprovechada mayor posibilidad de pago de obligación, esto especialmente para la obligación de equipamiento que establece un valor fíjo de 20 m^2 por unidad de vivienda.

El Documento técnico de soporte agregaba en este numeral una discriminación del pago de obligaciones urbanísticas por polígono de tratamiento de consolidación, distintos a los polígonos referidos anteriormente que corresponden a parcelación de vivienda campestre. Se planteaba un pago de obligaciones de 4,24 m^2 a ceder por cada vivienda en tipología de vivienda campesina y 10,86 m^2 en vivienda campestre para los polígonos donde aplique, para otros usos se establecía como aporte para espacio público el 3% del área total construida. Esta propuesta no fue acogida en el articulado del acuerdo, por lo que la reglamentación que se hace en el artículo 428 se remite únicamente a una obligación de 10,86 m^2 de espacio público por cada vivienda cuya área sea mayor a 150 m^2 sin especificar si se trata de vivienda campesina o campestre. Para otros usos se estableció en este artículo el 3% del área total construida que proponía el DTS. El DTS incorporaba además en este numeral el manejo de obligaciones para las actuaciones de reconocimiento de edificaciones en suelo rural, que tampoco se llevaron al articulado del Acuerdo 48 de 2014.

En este proceso de revisión de mediano plazo se considera, a partir de lo expuesto en este documento de Insumos Técnicos, que es pertinente mantener un valor de obligación para los desarrollos que se den en los polígonos con tratamiento de consolidación suburbana. No obstante, es importante señalar que en este proceso se plantea la incorporación diferenciada de obligaciones, considerando el parámetro de área de vivienda, pero adicionando diferenciales para áreas mayores y entre vivienda campesina y vivienda campestre, en busca de una mayor equidad en la asignación de la obligación y una mayor claridad en la aplicación en el licenciamiento urbanístico. En el documento de Memoria Justificativa se incorporan adicionalmente las previsiones de obligación para las actuaciones de reconocimiento de edificaciones, dado que se constituyen en una oportunidad de captura de áreas para el fortalecimiento del sistema público colectivo, así como un parámetro de desincentivo al crecimiento de la informalidad en la construcción.

Obligaciones viales para parcelaciones o subdivisión predial (9.9.3.4)

La reglamentación de obligaciones viales que hace el Acuerdo 48 de 2014 está fundamentada en el numeral 9.9.3.4 del Documento Técnico de Soporte que, cómo se menciona al inicio de este capítulo en la tabla Análisis normativo de obligaciones urbanísticas en suelo rural, establece criterios de manejo para la construcción de vías en el suelo rural asociado al desarrollo de parcelación, indicando que los interesados en los desarrollos deberán presentar un esquema vial de acceso al lote y señalando la sección mínima, pero no asigna un parámetro de medida estandarizada ni la asocia con la jerarquía que el subsistema vial define para las vías rurales.

El contenido del artículo 429 y 430, que se encuentra duplicado, hace además precisiones sobre el cerramiento de los lotes, que si bien es pertinente como norma, no hace parte del propósito de este artículo en cuanto a la reglamentación de obligaciones viales.

Según lo dicho, para el documento de memoria justificativa se considera la incorporación de obligaciones relativas a los desarrollos viales que respondan claramente a las necesidades de cualificación del subsistema de movilidad en el suelo rural y que se relacionen con los tipos de desarrollo que se autorizan en los polígonos de tratamiento a partir de la norma de usos del suelo.

2.2.5.4 Normas volumétricas rurales (9.10)

Las normas volumétricas hacen parte del paquete de la reglamentación relacionada con la subdivisión de predios, procesos de parcelación, frentes mínimos y retiros a linderos. Sin embargo, vale la pena precisar que, la subdivisión de lote está directamente unido a las normas de las áreas mínimas de lote, por lo tanto, este tema no se desarrolla en ese numeral, lo mismo ocurre con los locales independientes para actividades económicas que se desagrega en el numeral de usos suelo y las generalidades para los procesos de parcelación, por ser un tema que tiene que ver con la normativa nacional deberá ajustarse, considerando que, actualmente no es preciso desde la concepción misma del término y de las categorías desarrollo restringido.

Tabla 2-285. Revisión normas volumétricas rurales

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Artículo POT 2014	Artículo 435 Subdivisión de predios. Artículo 440 Generalidades del proceso de parcelación. Artículo 441 Proceso de parcelación.
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.10.3. De La Subdivisión Predial Mediante El Proceso De Partición.
Descripción	Las normas volumétricas son parámetros que funcionan y que tradicionalmente se han retomado de las disposiciones anteriores, por lo cual, no se ajustaran ni modificaran a excepción de los procesos y clases de parcelación, los cuales deberán revisarse acorde con la reglamentación a nivel nacional

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

2.2.5.4.1 Áreas mínimas de lote - rangos de áreas mínimas (9.10.1 DTS) y subdivisión predial mediante el proceso de partición (9.10.3)

Permiten regular las áreas mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades económicas y residenciales, de manera que, se pueda garantizar suelos ambientalmente conservados, productivos y sostenibles, y donde se controle la subdivisión excesiva y se evite la saturación del suelo con altas ocupaciones constructivas.

Si bien en el documento técnico del Acuerdo 48 de 2014 como en el articulado las áreas mínimas de lote se retoman es en las normas volumetrías, es necesario acogerlo e intégralo a los aprovechamientos, toda vez que, esta esta correlacionado con las densidades máximas de vivienda y que se convierte en un parámetro o criterio inicial desde la aplicación que impone la ocupación y edificabilidad del predio.

Tabla 2-286. Revisión áreas mínimas de lote en el suelo rural.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.10.1. De Las Áreas Mínimas De Lotes. 9.10.1.1. Definición Del Área Mínima De Lote Para Los Tratamientos Rurales. 9.10.1.1.1. Metodología Para La Definición De Las Áreas Mínimas De Lote. 9.10.1.1.1.1. Para Los Tratamientos De Generación De Actividades Rurales Sostenibles y Restauración De Actividades Rurales. 9.10.1.1.1.2. Para El Tratamiento De Conservación. 9.10.1.1.1.3. Para Los Tratamientos De Consolidación Suburbana Y Mejoramiento Integral. 9.10.1.3. Locales En Centralidades Veredales.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 432 Áreas mínimas de lote. Artículo 433 Locales en centralidades veredales Artículo 434 Unidad Mínima de Actuación para suelo suburbano.
Mapa protocolizado	No aplica
Motivo de revisión	Verificación de los parámetros dispuestos en la normativa y revisión de la pertinencia y aplicabilidad teniendo en cuenta las dinámicas y las disposiciones en materia productiva, conservación y suburbanización.
Ajuste propuesto	lLas áreas mínimas de lote, además de ser un parámetro que limita la ocupación exagerada del territorio, también permiten regular y propender por garantizar suelo para la sostenibilidad ambiental y productiva. Teniendo en cuenta su importancia, y dados los hallazgos encontrados en la verificación y evaluación, es pertinente mantener esta normativa tal y como fue concebida en el año 2014, puesto que, se debe asegurar que el suelo rural de Medellín además de dar cumplimiento al modelo de ocupación, debe salvaguardar la despensa agrícola y alimentaria del distrito y las áreas con alta importancia ecosistémica.

	En este sentido, se propone tener una postura conservadora y continuar con la normativa para los polígonos CS, GARS, RAR y modificar los de los suelos suburbanos.
Anexo	Estudio de la nacional, contrato con la Nacional es, contrato interadministrativo 4600103080 de 2024.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Resolución Máximas de Vivienda 9328 de 2007
Asuntos jurídicos	(solo si aplica)…

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De acuerdo como se dispone en el numeral 9.10.1 del documento POT_20141123_IVb_Formulación, se describió el estado actual del territorio rural donde para esa identificación de área mínima de lote, se retomó la base catastral del año 2013. De esta revisión se pudo concluir de manera general que, el 81 % del suelo rural, está con áreas menores a 1 ha, que indica el alto fraccionamiento del territorio y demuestra la alta tendencia hacia la perdida de suelos requeridos para la sostenibilidad productiva y ambiental.

Como se evidenció durante la evaluación y seguimiento durante los periodos del año 2014 y 2019, se corroboró que, los cambios más significativos se representan (según las fuentes oficiales respectivas) para el caso del tratamiento de conservación, en los rangos de áreas menores a 10 ha, donde se demuestra un incremento en la subdivisión predial del 5 %, para los tratamientos con usos sostenibles donde también hubo una variación en el aumento del 4 % para los predios con áreas de lote menores a 6.400 m^2. Los cambios más relevantes se dieron en los polígonos asociados a los suelos suburbanos donde se presentó un aumento en las áreas menores a los 2.000 m^2 con un total de un 7 %.

No obstante, pese que a que estos porcentajes no superan el 10 %, es importante recordar que, la actualización catastral se está realizando para el suelo rural lo cual, en la medida que vayan haciendo análisis de seguimiento, se podrá reforzar y ratificar que, **los cambios físicos en el territorio son indiscutibles y se aprecian con la cantidad de construcciones y subdivisiones materiales o físicas con cercos, alambrados entre otros, fruto de las tendencias de ocupación mediante proindivisos**.

Otro caso atípico ocurre en el tratamiento de Transición a Protección donde el fraccionamiento bajó, es decir que paso de tener 91 a 88 predios, indicando que surgieron integración de lotes.

Estos períodos de análisis según las bases catastrales suministradas permiten concluir que, el territorio en general ha mantenido ligeramente estable su estructura predial, cumpliendo de alguna manera, con las expectativas de baja fragmentación, sugiriendo que las áreas previstas para la producción, y conservando los suelos para la protección ambiental. De

igual manera, para los suelos suburbanos y sus categorías de desarrollo restringido tiene la misma morfología predial sin cambios trascendentales.

Sin embargo, la realidad dista estos resultados, y los cambios de crecimiento alrededor de los suelos urbanos, suburbanos y sostenibles son notorios y se puede visibilizar en las imágenes, ortofotos y en *Google Earth* 2024, puede que no se identifiquen mediante las fuentes oficiales como el catastro, lo cual ratifica, el grado de informalidad de este Suelo Rural.

Ahora bien, en el marco de la revisión y ajuste de mediano plazo del POT y para dar continuidad con el análisis predial representado en áreas mínimas de lote, se tuvo la necesidad de acoger los estudios realizados por la Universidad Nacional de Colombia mediante el contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (Análisis de la estructura predial del Distrito Especial, Analizar y clasificar los predios según su tamaño y distribución en el Distrito Especial e Identificar patrones y tendencias en la estructura predial que puedan influir en el desarrollo urbano y territorial, y la base catastral para los años 2020 a 2023.

Adicionalmente, se ajustan los conceptos que permiten complementar y justificar la necesidad de reglamentar las áreas mínimas de lote y de ajustar los vacíos identificados que limitan su aplicabilidad.

Por lo tanto, las áreas mínimas de lote según las disposiciones municipales expuestas en el Acuerdo 48 de 2014, se definen bajo el sustento de “controlar la subdivisión exagerada de los predios que integran el suelo rural y así proteger los usos del suelo, las áreas productivas, la densificación y la saturación de los acueductos veredales”, de manera que, la capacidad de soporte del mismo territorio fuera sostenible en el periodo de los 10 años de vigencia de este.

Para lograr entender esta normativa es preciso acoger las disposiciones de la Resolución Corporativa 9328 de 2007 *Por la cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, CORANTIOQUIA*, como los demás contextos que se describen a continuación.

Asimismo, dicha regulación se ha regido a nivel nacional para fines productivos en los sectores agrícolas y pecuarios tal y como se dispuso en la Ley 30 de 1988 *Por la cual se modifican y adicionan las Leyes 135 de 1961, 1a. de 1968 y 4a. de 1973 y se otorgan unas facultades al Presidente de la República* define la UAF, así:

> *La explotación agraria de un fundo que dependa directa y principalmente de la vinculación de la fuerza de trabajo de una misma familia compuesta por el jefe del hogar y su cónyuge, compañero o compañera, según el caso, o por parientes hasta el*

segundo grado de consanguinidad y primero civil, sin perjuicio del empleo ocasional de mano de obra extraña al núcleo familiar.

Ley 160 de 1994 *Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones* maduró dicho concepto y lo definió como:

> *Empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.*

Finalmente, para su regulación e implementación se aprobó la Resolución 017 de 1995 "Por la cual se adoptan los criterios metodológicos para determinar la UAF en terrenos baldíos por zonas relativamente homogéneas adjudicables en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas Gerencias Regionales" bajo la cual, se calcularon las UAF que hasta ahora rigen a nivel nacional y corporativo para el caso Corantioquia, quien determinó las densidades de vivienda bajo este criterio económico.

Así mismo, existen otros conceptos a nivel nacional, que buscan la protección y promoción productiva, que implica escalar la agricultura para optimizar los procesos y aumentar la rentabilidad, y que demuestran y se relacionan con el tamaño del predio sin generar un área específica. Por esto, la (UPRA - Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2015)[15] establece las siguientes definiciones que replantean o complementan el término de la (UAF - Unidad Agrícola Familiar, 2015)[16], así:

> ***Área mínima rentable****: Es el área neta productiva en hectáreas destinada al desarrollo de actividad agropecuaria que requiere el productor para obtener un nivel de beneficio total establecido, así como el de la remuneración de la mano de obra familiar y el excedente capitalizable.*
>
> ***Agricultura de gran escala****: Sistema de producción integrado a economías de escala, el cual busca reducir los costos por unidad producida en la medida que la escala de la producción aumenta; puede atender demandas del mercado internacional o del mercado interno. La producción es ejercida por una empresa con un gobierno corporativo que dirige, regula y controla los procesos que garantizan su comercialización. Para su desarrollo se requiere de grandes extensiones de tierra,*

[15] (UPRA - Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2015)

[16] https://upra.gov.co/es-co/Documents/01_UAF.pdf

propias o arrendadas, el uso intensivo de capital, maquinaria, tecnología, conocimiento e información de las dinámicas del mercado, ya que los precios se fijan en el mercado internacional. La producción vincula gran cantidad de mano de obra calificada en actividades estandarizadas, a partir de un modelo de negocio propio que busca la competitividad, rentabilidad y sostenibilidad económica, social y ambiental.

***Agricultura familiar**: Sistema socioeconómico y cultural sostenible, desarrollado por comunidades agrarias, bien sea campesinas, colonas, indígenas, afrodescendientes o de otra índole en sus respectivos territorios, en los cuales se realizan actividades agrícolas, pecuarias, silvícolas, acuícolas y pesqueras. Se encuentra bajo la dirección y mano de obra predominantemente familiar o de una comunidad de familias rurales, cuya relación de tenencia y tamaño de la tierra es heterogénea y su sistema de producción le permite, tanto cubrir parcialmente necesidades de autoconsumo, como generar ingresos al comercializar en mercados locales, nacionales e internacionales, de forma esporádica o constante, en búsqueda de condiciones estables de vida, aportando a la seguridad alimentaria propia y de la sociedad.*

***Uso eficiente del suelo**: Es la armonización espacial y/o temporal de diferentes usos del suelo en un área determinada, en función de garantizar el bienestar humano y ambiental de manera integral minimizando los impactos con el fin de mantener en el largo plazo la sostenibilidad ambiental, económica y social para la formulación de política pública del territorio, mediante un proceso de ordenación general. En el marco del sector agropecuario el uso eficiente del suelo es el resultado de las intervenciones de los procesos de ordenamiento productivo agropecuario y el ordenamiento social de la propiedad rural.*

Teniendo en cuenta que no existe un marco normativo de superior jerarquía, el municipio de Medellín mediante el Acuerdo Municipal 46 de 2006 – POT, relacionó las áreas mínimas de lote con el fin de racionalizar el uso del suelo y de propender por garantizar el cuidado del suelo rural, por ello, determinó esta norma, para el suelo forestal protector y áreas productivas, esta última entendida por la UAF municipal que fue establecida por el Departamento Nacional de Planeación -en adelante DNP– en el año 2000 (metodología de fincas tipos para el municipio) para efectos de brindar asistencia técnica a las predios productivos (pequeños y grandes) y se retomó en el marco del ordenamiento territorial (anexo 2 “terminología empleada” del Decreto Municipal 409 de 2007), así:

Unidad Agrícola Familiar – UAF-:** Es el tamaño del predio adecuado para hacer operativa la Ley 160 de 1994 de Reforma Agraria; en el área resultante se debe garantizar una adecuada explotación económica, que alcance al menos, dos o tres salarios mínimos legales vigentes. **Dependiendo del tamaño del predio y la producción que allí se realizará se dará la asesoría pertinente por parte de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA. Adicionalmente,

por medio de estas se establecen las categorías de los productores a nivel nacional (pequeños y grandes productores). La UMATA ha establecido que para el Suelo Rural del Municipio de Medellín la UAF corresponde a 32.700m². *(Negrilla por fuera del texto original)*

Con la revisión y ajuste del POT en el año 2012 – 2014, las áreas mínimas de lote se plantearon de manera diferencial para todas las categorías de suelos de protección, productivo y suburbano (entendiendo esta categoría como la que agrupa los desarrollos restringidos) acorde y siguiendo el propósito de mantener una baja ocupación en las áreas ambientales y productivas y, una mayor subdivisión en las zonas con concentración habitacional y poblacional.

Este parámetro normativo, se divide entre las áreas de lote para efectos de densidad de vivienda acorde como se establece en la Resolución Corporativa 9328 de 2007, y en las áreas de lote para los otros usos productivos, de protección y actividades compatibles, complementarias con el uso principal, así:

Tabla 2-287. Áreas mínimas de lote, según la normatividad vigente - Acuerdo 48 de 2014.

Categoría / Uso del suelo/ Tratamiento		Área mínima lote Densidades para vivienda en suelo rural	Área mínima lote otros usos	
Forestal Protector		1 vivienda en 38 ha	10 ha – 100.000 m^2	
Forestal Protector		1 vivienda en 12 ha	1,8 ha - 18.000 m^2	
Agropecuario		1 vivienda en 12 ha	1,8 ha - 18.000 m^2	
Agroforestal		1 vivienda en 12 ha	1,8 ha - 18.000 m^2	
Agrícola		1 vivienda en 3 ha	1,8 ha - 18.000 m^2	
Suburbano		5 viviendas / 10.000 m^2	1.100 m^2	
Centro Poblado		5 viviendas / 10.000 m^2 sin UPR	1.100 m^2	
		10 a 25 viviendas / 10.000 m^2 con UPR	400 m^2 a 1.000 m^2	
Vivienda Campestre		3,81 viviendas / 10.000m^2	2.500 m^2	
Equipamientos	CS		2 ha a 3 ha	se analizará en cada caso dependiendo del tipo de la infraestructura.
	GARS - RAR		1 ha	
	CNS		4.800 m^2	
Aclaración para todos los casos menos para los equipamientos que se analizan acorde con la necesidad.	Los predios que se encuentren por debajo de estos valores no podrán realizar fraccionamientos del suelo, a excepción de los casos en que se duplique el área permitida o se tengan varios lotes que logren cumplir con esta dimensión.			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2024.

Ahora bien, al traer la metodología que se empleó para lograr determinar estas áreas mínimas de lote para el año 2014, y que es la fuente para identificar el estado actual del

territorio, se retoman las siguientes premisas y resultados históricos –para el período 2012 – 2014–, a fin de dar un contexto y entender cómo se comportaba el territorio en ese momento y como se ha modificado 10 años después de su implementación.

Metodología para la identificar las áreas mínimas de lote en la actualidad

Retomando lo descrito previamente, la metodología que sirvió para hallar las áreas mínimas de lote para el POT vigente será la misma que se implementará para los análisis y evaluación de la revisión de mediano plazo, considerando que, es la base que permite comparar y evidenciar el estado actual del territorio versus los años anteriores, así mismo, es un parámetro válido que se fundamenta en rangos y áreas requeridas para garantizar la permanencia de los usos propios del suelo rural.

Dicha metodología buscó y partió de reconocer que para ese momento ya existía una alta subdivisión de predios que promovía la saturación y superación de la normativa, así mismo dilucidó que la reglamentación asociada a la vivienda resulta restrictiva (además de que no aplica para normas urbanísticas) y poco realista para una clase de suelo que tiene altas presiones para su desarrollo y migración hacia usos urbanos. En este sentido, es necesario conciliar ambas posiciones para identificar el escenario más cercano y óptimo para poder dar cumplimiento a las apuestas de cuidar, proteger y restaurar el suelo rural como se cita en el modelo de ocupación territorial.

Por lo tanto, se construye a partir de ocho rangos según el tamaño de los predios, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 2-288. Rangos de áreas de lote para la definición del área mínima permitida.

Fichas IGAC		Rangos Acuerdo 48 de 2014	
Categoría	Unidad	Número	Rangos de área de lote
Microfundios	0 – 3ha	1	0 – 2.000m2
		2	2.001 – 3.200m2 (media cuadra)
		3	3.201m2 (media cuadra) – 6.400m2 (cuadra)
		4	6.401m2 (cuadra) – 1,8 hectárea
		5	1,8 hectárea - 3 hectáreas (caso óptimo de producción y mayor rentabilidad)
Minifundios	3ha – 10ha	6	3 hectáreas – 10 hectáreas
Pequeños Medianos	10ha – 200ha	7	10 hectáreas - 38 hectáreas
		8	Mayor a 38 hectáreas
Latifundios	Mayores a 200ha		Mayor a 200ha

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2024.

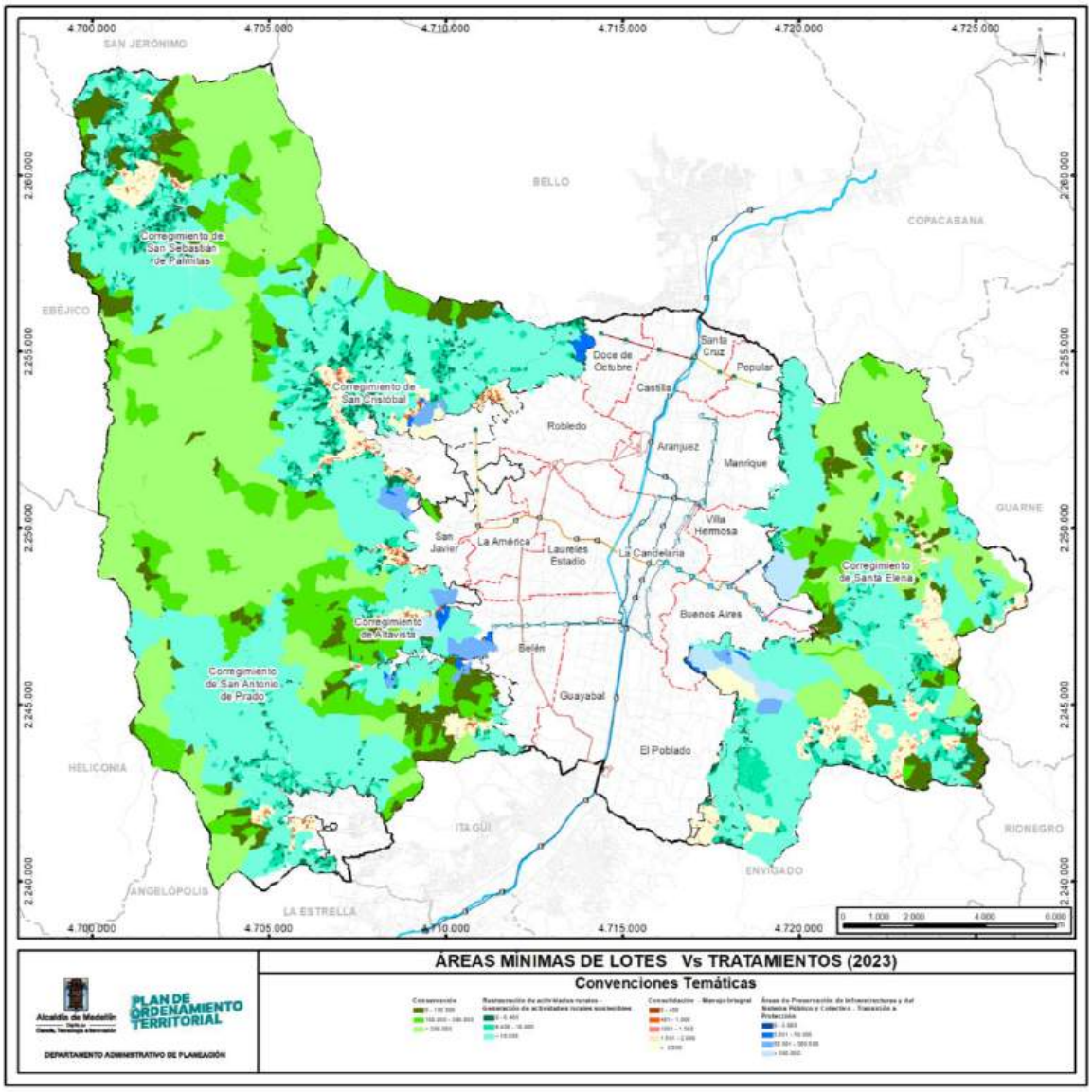
Estos rangos obedecen y correspondieron al compendio de los parámetros normativos en materia agrícola y pecuaria y a la investigación a centros especializados en cultivos y cambio climático (Alcaldía de Medellín, 2014). De igual manera, no se podía desvirtuar y cambiar los métodos que culturalmente son utilizados en el campo, por esto, se asocian también a mediadas de media cuadra, cuadra y mayores a 1 ha.

Análisis de periodo 2020 a 2023

Por su parte para el año 2023 se encontró un total de 13.760 predios en el suelo rural, de los cuales el 9 % corresponden a lotes con errores tipológicos, superposición de líneas, duplicidad en los CBML, áreas menores a los 10 m^2 y vías, zonas verdes entre otros por esta razón, se trabajará con un registro total de 12.805 lotes.



Figura 2-309. Áreas mínimas de lote, según los polígonos de tratamiento, año 2023.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2023.

La mayor cantidad de predios se concentran en el tratamiento de CNS con un total del 45 % seguido del tratamiento RAR Sostenibles con un total 37 %. Para este último tratamiento, hubo un aumento en la subdivisión predial frente a los años anteriores de un total 412 lotes adicionales.

Dentro de los hallazgos más significativos, reveladores y preocupantes se asocia al hecho que hoy más del 90 % de los predios del suelo rural están por debajo del rango de los 18.000 m^2 – 1,8 ha, permitiendo dilucidar que **durante estos 10 años, se incrementó el fraccionamiento del suelo en un 10 %** (pasando del 80 % al 90 %) **y que las áreas que deberían funcionar para la producción alimentaria estarán obligados a la tecnificación e implementación de otros mecanismos que garanticen por un lado la rentabilidad económica de su parcela y permanecía del suelo rural**.

Respecto a la estabilidad en el rango de lotes mayores a 10 ha que se había presentado en el tratamiento de conservación, ahora hubo una modificación que, aunque pequeña, se mostró una extensión de 47 predios nuevos resultantes de subdivisiones. Del mismo modo en el rango de áreas menores a las 10 ha también se incrementó en 83 lotes.

Tal y como se previó para los suelos suburbanos y como era de esperarse, el fraccionamiento de los suelos suburbanos creció, y pasó de tener 5.518 predios en el año 2019 a 5.810 predios para 2023, es decir, **este crecimiento acelerado obtuvo un fraccionamiento total y registrado de 356 lotes. Tanto en los tratamientos de consolidación nivel 2 como 3, se mostraron un desarrollo entre el 15 % y el 20 % respectivamente**.

Tabla 2-289. Áreas mínimas de lote por tratamiento, en los periodos 2023.

Áreas mínimas de lote por tratamiento, en los periodos 2023				
RURAL PROTECTOR				
Conservación				
0 - 100.000	**100.000 - 380.000**	**> 380.000**	**Total**	**%**
1.232	140	82	**1.454**	10,57
Conservación por alto riesgo no mitigable				
0 - 100.000	**100.000 - 380.000**	**> 380.000**	**Total**	**%**
160	1	0	**161**	1,17
RURAL SOSTENIBLE				
Generación Actividades Rurales Sostenibles				
0 - 6.400	**6.400 - 18.000**	**> 18.000**	**Total**	**%**
1.240	350	476	**2.066**	15,01
Restauración de Actividades Rurales				

0 - 6.400	**6.400 - 18.000**	**> 18.000**			**Total**	**%**
2.803	875	662			**4.340**	31,54
Áreas Preservación de Infraestructura						
0 - 5.000	**5.000 - 50.000**	**50.000 - 380.000 y > 380.000**			**Total**	**%**
83	27	8			**118**	0,86
Transición a Protección						
0 - 5.000	**5.000 - 50.000**	**50.000 - 380.000 y > 380.000**			**Total**	**%**
94	10	4			**108**	0,78
Subtotal					**8.247**	59,93
SUBURBANOS						
Consolidación Suburbana 1						
0 - 400	**401 - 1000**	**1001 - 1500**	**1501 - 2000**	**> 2000**	**Total**	**%**
177	68	31	22	185	**483**	3,51
Consolidación Suburbana 2						
0 - 400	**401 - 1000**	**1001 - 1500**	**1501 - 2000**	**> 2000**	**Total**	**%**
505	262	211	159	784	**1921**	13,96
Consolidación Suburbana 3						
0 - 400	**401 - 1000**	**1001 - 1500**	**1501 - 2000**	**> 2000**	**Total**	**%**
1416	359	142	84	455	**2456**	17,85
Consolidación Suburbana 4						
0 - 400	**401 - 1000**	**1001 - 1500**	**1501 - 2000**	**> 2000**	**Total**	**%**
179	112	43	31	225	**590**	4,29
Mejoramiento Integral						
0 - 400	**401 - 1000**	**1001 - 1500**	**1501 - 2000**	**> 2000**	**Total**	**%**
20	13	6	4	15	**63**	0,46
Subtotal					**5513**	40,07
Total					**13.760**	

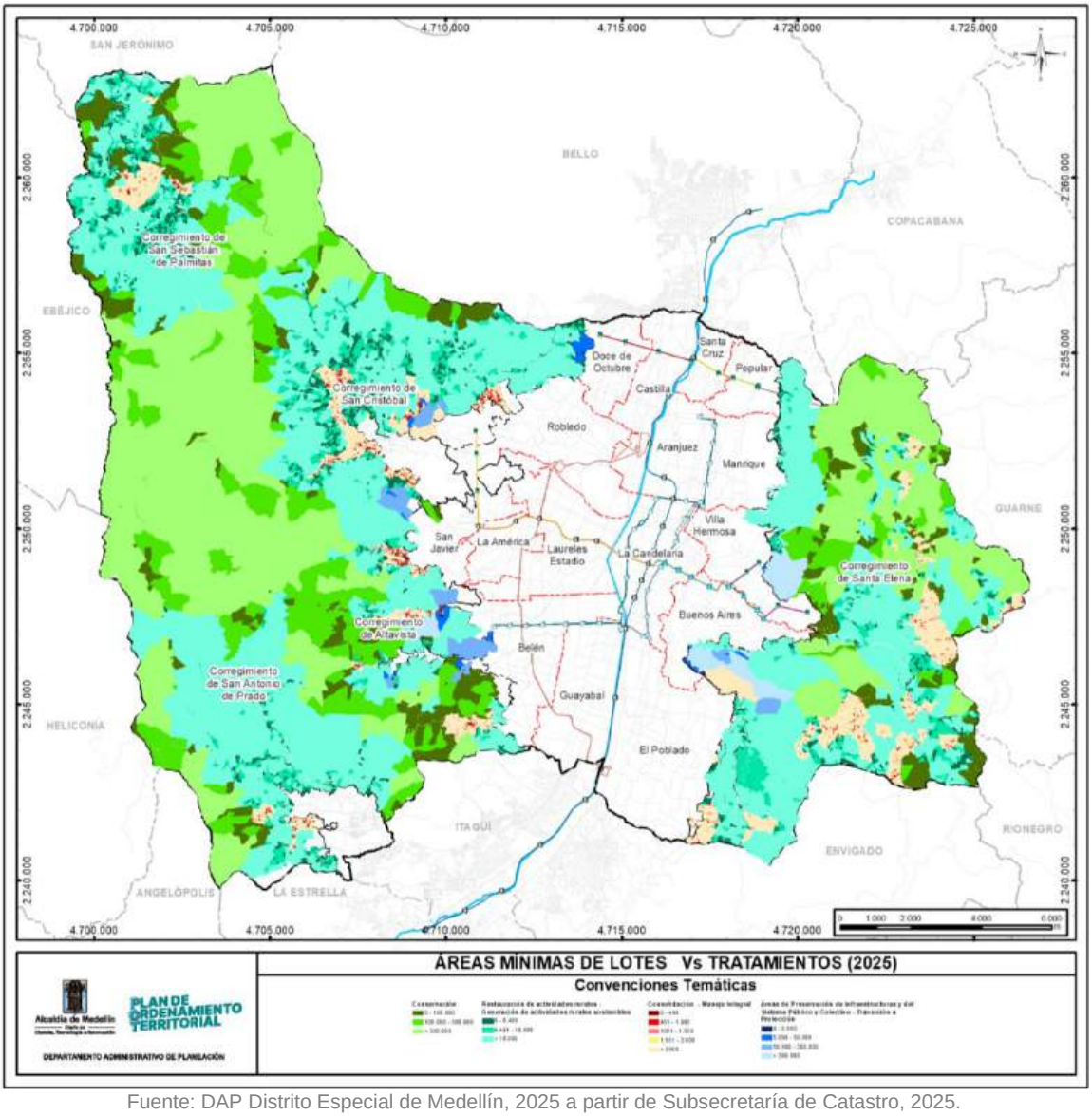
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2023.

Análisis de periodo 2025

Para el año 2025 (base catastral cartográfica con corte al 31 de enero de 2025) se encontró un total de 13.888 lotes aumentando en 128 lotes adicionales frente al año 2023, si bien no es un valor representativo, si reitera la progresión acelerada que tiene este suelo por la subdivisión predial, y demuestra que se siguen presentando actuaciones urbanísticas con

dinámicas desfavorables que van en contra de lo que realmente representa este territorio para la ciudad.

Figura 2-310. Áreas mínimas de lote, según los polígonos de tratamiento, año 2025.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Al comparar los porcentajes en ambas fuentes de información -base catastral cartográfica 2023 y 2025-, no se evidencian cambios representativos; no obstante, cuando se revisan los datos por cada tratamiento, se puede verificar el aumento de lotes en los tratamientos de GARS que pasó de 2.066 lotes a 2.099 -incremento de 33 lotes-, al igual que el de Restauración de Actividades Rurales que pasó de 4.340 a 4.383 -incremento de 43 lotes-.

En total, para los tratamientos relacionados con las actividades productivas y de conservación, se encontró una diferencia de 82 lotes con rangos menores a los 6.400 m^2, número que no parece tan alto, pero implica una disminución de suelo que hoy ya no cumple con su función propia de su naturaleza rural.

Para los suelos suburbanos, el crecimiento no tuvo una representación alarmante, dado que, solo se hallaron cambios en los polígonos con tratamiento Consolidación Nivel 2 que pasó de 1.921 lotes a 1.950 (incremento de 29 lotes) y Consolidación Nivel 3 que pasó de 2.456 lotes a 2.465 (incremento de 9 lotes).

En términos generales, estos cambios podrían ser esperados para las áreas que son susceptibles de desarrollo y densamente edificables como lo suelos suburbanos, pero las evidencias demuestras, las pérdidas de áreas para los suelos productivos que hoy sufren mutaciones e invasiones importantes de otros usos diferentes al recomendado y asignado por la normativa, al modificar su actividad agrícola, agroforestal y agropecuaria para usos predominante habitacionales y de servicio.

Tabla 2-290. Áreas mínimas de lote por tratamiento, en los periodos 2025.

Áreas mínimas de lote por tratamiento, en los periodos 2025				
RURAL PROTECTOR				
Conservación				
0 - 100.000	**100.000 - 380.000**	**> 380.000**	**Total**	**%**
1.236	140	81	**1.457**	10,49
Conservación por alto riesgo no mitigable				
0 - 100.000	**100.000 - 380.000**	**> 380.000**	**Total**	**%**
161	1	0	**162**	1,17
RURAL SOSTENIBLE				
Generación Actividades Rurales Sostenibles				
0 - 6.400	**6.400 - 18.000**	**> 18.000**	**Total**	**%**
1.271	350	478	**2.099**	15,11
Restauración de Actividades Rurales				
0 - 6.400	**6.400 - 18.000**	**> 18.000**	**Total**	**%**
2.844	875	664	**4.383**	31,56
Áreas Preservación de Infraestructura				
0 - 5.000	**5.000 - 50.000**	**50.000 - 380.000 y > 380.000**	**Total**	**%**
84	27	9	**120**	0,86
Transición a Protección				
0 - 5.000	**5.000 - 50.000**	**50.000 - 380.000 y > 380.000**	**Total**	**%**
94	10	4	**108**	0,78
Subtotal			**8.329**	**59,97**

SUBURBANOS						
Consolidación Suburbana 1						
0 - 400	**401 – 1.000**	**1.001 – 1.500**	**1.501 – 2.000**	**> 2.000**	**Total**	**%**
177	68	35	23	185	**488**	3,51
Consolidación Suburbana 2						
0 - 400	**401 – 1.000**	**1.001 – 1.500**	**1.501 – 2.000**	**> 2.000**	**Total**	**%**
505	267	220	162	796	**1.950**	14,04
Consolidación Suburbana 3						
0 - 400	**401 – 1.000**	**1.001 – 1.500**	**1.501 – 2.000**	**> 2.000**	**Total**	**%**
1422	359	143	84	457	**2.465**	17,75
Consolidación Suburbana 4						
0 - 400	**401 – 1.000**	**1.001 – 1.500**	**1.501 – 2.000**	**> 2000**	**Total**	**%**
179	115	44	28	227	**593**	4,27
Mejoramiento Integral						
0 - 400	**401 – 1.000**	**1.001 – 1.500**	**1.501 – 2.000**	**> 2000**	**Total**	**%**
20	13	6	4	15	**63**	0,45
Subtotal					**5.559**	40,03
Total					**13.888**	**100%**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Por su parte, al hacer un comparativo de entre los rangos evaluados y definidos desde el POT con las categorías establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC 2023[i17], según como se evidencia en el estudio de la Universidad Nacional de Colombia (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025) en la dimensión económica, se encontró:

Tabla 2-291. Comparativos rangos de áreas POT con las categorías del IGAC 2023.

IGAC		Análisis POT	
Categoría	Extensión	Número	Rangos de área de lote
Microfundios	0 -3 ha	1	0 – 2.000m2
		2	2.001 – 3.200m2 (media cuadra)
		3	3.201m2 (media cuadra) – 6.400m2 (cuadra)
		4	6.401m2 (cuadra) – 1,8 hectárea
		5	1,8 hectárea - 3 hectáreas (caso óptimo de producción y mayor rentabilidad)
Minifundios	3ha - 10ha	6	3 hectáreas – 10 hectáreas

[17] Dirección de Investigación y Prospectiva. Fragmentación y Distribución de la Propiedad Rural en Colombia. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2024-04/FDPRC_Territorios_Dig.pdf

Pequeños Medianos	10ha - 200ha	7	10 hectáreas - 38 hectáreas
		8	Mayor a 38 hectáreas
Latifundios	201ha		Mayores a 200ha

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025 y Convenio Interadministrativo 4600103080 de 2024 Universidad Nacional de Colombia

Es relevante destacar que las agrupaciones de lotes de menor tamaño, correspondientes a microfundios y minifundios, tienden a concentrarse en el entorno inmediato de los centros poblados rurales de los corregimientos. Este patrón refleja una lógica tradicional de ocupación del territorio rural asociada a prácticas de parcelación y asentamiento histórico, particularmente en zonas de borde de dichos núcleos rurales.

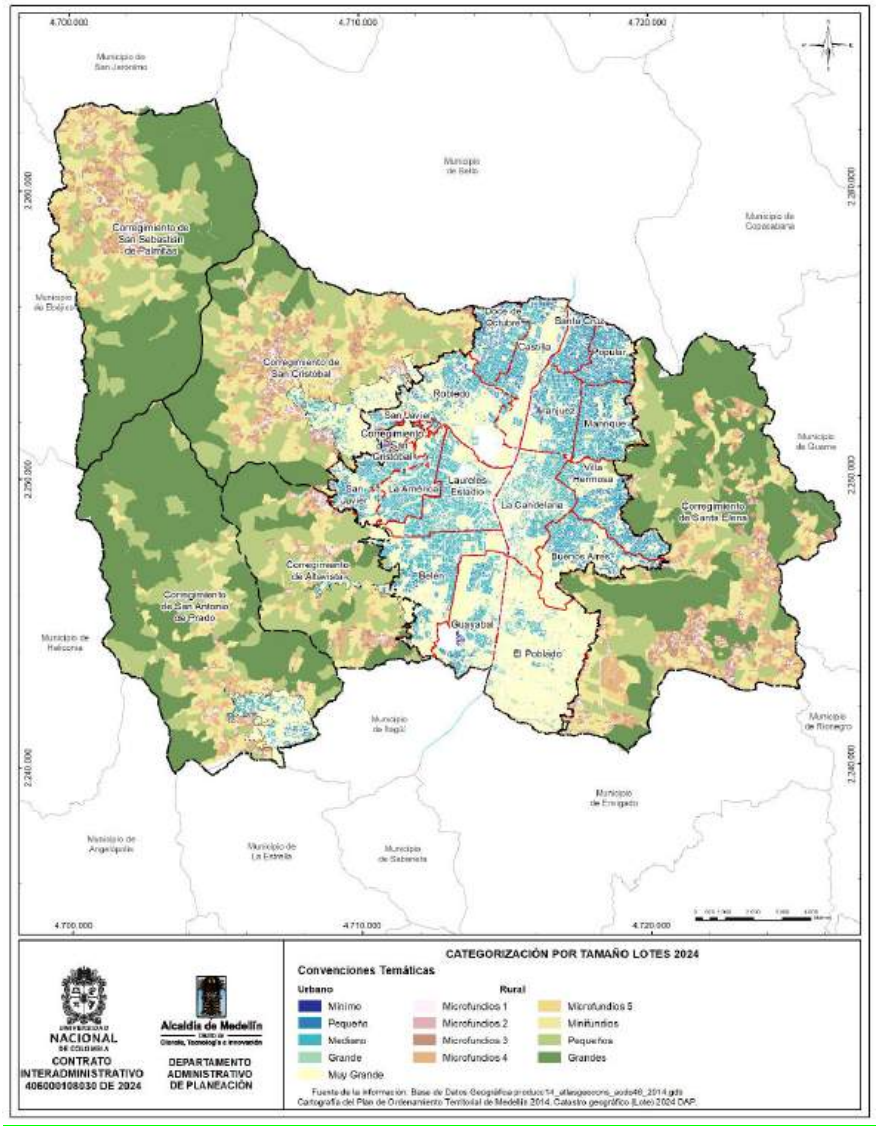
En contraste, la clasificación de lotes en la unidad de análisis suburbana, revela una clara predominancia de lotes de microfundios. Esta situación puede explicarse por el carácter de transición rural-urbano de esta zona, donde aún persisten estructuras de propiedad de gran extensión, posiblemente asociadas a usos agropecuarios, industriales o predios sin desarrollar.

Este patrón refleja la persistencia de una estructura de propiedad fragmentada en el campo, posiblemente asociada a procesos históricos de subdivisión de tierras, falta de regulación o actividades agrícolas de subsistencia que no requieren grandes extensiones.

La zona suburbana, presenta una dinámica constante entre 2014 y 2024: se observa una participación alta en los lotes clasificados como microfundios 1 y muy baja en las demás categorías. Esta tendencia podría deberse a la disponibilidad de suelo más amplio en estas áreas o a modelos de desarrollo orientados a viviendas unifamiliares de gran tamaño, lo cual es característico de ciertos patrones suburbanos.

Finalmente, el área rural -incluida el área suburbana- también mantiene una densidad de lotes por vereda consistentemente baja, sin cambios significativos entre 2014 y 2024. Esta persistencia en los patrones de ocupación rural se relaciona con la presencia de grandes extensiones de terreno, escasa subdivisión predial y una baja dinámica de transformación del suelo.

Figura 2-311. Categorización por tamaño lotes 2024



Fuente: Universidad Nacional Contrato interadministrativo 4600103080 de 2024

Teniendo en cuenta lo anterior y conforme como se describió en el capítulo de usos del suelo, en el análisis de los suelos productivos, es notorio que existe una correlación directa con las áreas mínimas de lote, máxime cuando se evidenció previamente que, el suelo rural

de Medellín tiene una alta tendencia a la concentración de microfundios y minifundios, que sugieren que este territorio tenga una reconversión hacia las actividades agrícolas y agroindustriales, dado que, con la alta fragmentación no se puede asegurar sistemas pecuarios o combinados.

En conclusión, si el distrito de Medellín, no reconvierte esta situación, estaráestá sometido a la dependencia alimentaria y disminución de la economía local, por lo tanto, deberá encaminar sus apuestas a obtener una autosuficiencia ajustada a las preexistencias, por lo cual deberá contener y propender por el mejoramiento, el beneficio y la utilización eficiente de las áreas ya preestablecidas, las cuales pueden ser potenciales y susceptibles para proteger y fomentar cultivos para la producción agrícolas, agroindustriales, entre otras actividades propias para el suelo rural.

Por lo anterior se propone por implementar el nuevo concepto denominado **sistemas alimentarios resilientes**[18], que busca, *mitigar y crear una economía más sostenida y garantizar o contener la seguridad alimentaria de sus ciudadanos ante cualquier eventualidad y esto se logra mediante la combinación de producción local eficiente y óptima con las redes de suministro diversificadas de otras regiones o territorios.*

De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura 2024, este sistema alude a[19]:

> *Un **sistema alimentario resiliente en las ciudades intermedias** es aquel capaz de garantizar el acceso a alimentos seguros, nutritivos y asequibles para su población, incluso ante crisis o disrupciones. Su objetivo es resistir, adaptarse y recuperarse de eventos externos como el cambio climático, desastres naturales, pandemias, o conflictos geopolíticos, que podrían afectar la cadena de suministro de alimentos.*
>
> *Componentes clave de un sistema alimentario resiliente.*
>
> *Un sistema alimentario resiliente no se basa en una única estrategia, sino en la integración de múltiples componentes que actúan de manera coordinada. Estos son los más importantes:*
>
> ***Diversificación de la producción:** Se busca una variedad de fuentes y métodos de producción para evitar la dependencia de una sola región, cultivo o sistema. Esto incluye:*

[18] Webinar: Resiliencia del sistema alimentario, Food and Agriculture Organization of the United Nations, Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agrícultura.

[19] https://google.com/app/e86f1f85e031ef47?hl=es

- ***Agricultura urbana y periurbana (AUP):*** *Permite la producción de alimentos frescos y de temporada cerca de los centros de consumo. Esto reduce la huella de carbono del transporte y fortalece la conexión entre productores y consumidores.*
- ***Redes de productores locales:*** *Apoyar a los agricultores locales y de la región circundante a la ciudad, a través de mercados de agricultores, cajas de suscripción o cooperativas, para acortar la cadena de suministro y fortalece la economía local.*

Logística y distribución optimizada: *Un sistema resiliente requiere una cadena de suministro ágil y bien planificada.*

- ***Redes de distribución alternativas:*** *En lugar de depender de grandes supermercados, se promueven redes de distribución más cortas, como la venta directa, los mercados locales o los bancos de alimentos, para asegurar que la comida llegue a los más vulnerables en caso de emergencia.*

- ***Almacenamiento estratégico:*** *Disponer de reservas de alimentos no perecederos puede ser crucial en tiempos de crisis.*

Gestión de recursos y reducción de desperdicio: *La sostenibilidad es un pilar de la resiliencia.*

- ***Agricultura sostenible y regenerativa:*** *Se aplican prácticas que mejoran la salud del suelo y la biodiversidad, haciendo la producción más resistente a los cambios climáticos.*

- ***Economía circular:*** *Se busca minimizar el desperdicio de alimentos y reutilizar subproductos para compost, biogás u otros usos.*

Gobernanza y colaboración: *La resiliencia alimentaria es un esfuerzo colectivo.*

- ***Políticas públicas:*** *Los gobiernos locales y nacionales deben integrar la seguridad alimentaria en la planificación rural y las políticas de desarrollo. Esto incluye la protección de las tierras agrícolas y la promoción de la productividad.*

- ***Participación ciudadana:*** *La comunidad juega un papel fundamental en la creación de huertos comunitarios, el apoyo a los mercados locales y la promoción de hábitos de consumo responsables.*

Conclusiones sobre las áreas míninas de lote

Este escenario es más crítico que el encontrado en el año para el año 2012 y los años posteriores, pues empeoró, la sostenibilidad que se procuró mantener y mejorar con las áreas de lote propuestas en la normativa. En consecuencia, se infiere que, **el grado de cumplimiento de la normativa actual es bajo y que se deberán replantear las estrategias para la ocupación de este suelo y contrastar en qué nivel se podrá dar cumplimiento a la premisa de "un suelo rural sostenible y productivo que busca la seguridad alimentaria"**.

También existen otras dinámicas legales, a las cuales han recurrido los propietarios, como es el caso de los denominados proindivisos (hace referencia a un estado jurídico, cuando un bien pertenece a varios propietarios en común, por lo que ninguno de ellos tiene el derecho pleno sobre su propiedad), donde se es dueño de un porcentaje del predio y no tiene dominio completo y total del predio original. Pero el fenómeno que se está presentando es que los propietarios hacen una división física del predio correspondiente estableciendo linderos imaginarios del área respectiva, sin que esto corresponda a la realidad jurídica, situación que se está convirtiendo en tendencia en las ventas inmobiliarias del suelo rural.

Bajo esta situación y según lo manifestado por la comunidad (en los diferentes tallares y consultas normativas) que se tiene una alta expectativa que, con la revisión del POT se habiliten normas para lograr legalizar las viviendas construidas en los proindivisos, la condición del suelo rural obedece a la perdida de áreas importantes con las características previstas inicialmente, y que, por lo tanto, se generaron suelos que hoy deberían ser reclasificados e incluidos en las categorías de desarrollo restringido.

Los aspectos principales de la revisión en relación con las áreas mínimas de lote

- La UAF para el municipio de Medellín (se reglamentó para fines de brindar asistencia técnica) es diferente a la UAF definida por el INCORA - Ley 160 de 1994, correspondiente a 3.27 ha, es decir, 32.700 m^2.
- En los casos de áreas menores a la UAF, se debió verificar el cumplimiento de las excepciones que establece el Artículo 45° de la Ley 160 de 1994, considerando de todas maneras, que el lote deberá ser utilizado para los fines de la categoría de uso donde se localice, en concordancia con el Artículo 4° del Decreto Nacional 097 de 2006.
- La Resolución Corporativa 9328 de 2007 establece las áreas mínimas de lote para las viviendas localizadas en suelo rural, sin embargo, para para las categorías de desarrollo restringido se definen de manera general, dejando a interpretación la posible subdivisión de los predios localizados en esta.

- El Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que la unidad mínima de actuación para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano no podrá ser inferior a dos hectáreas. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, **únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario**, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidos a un RPH.
- Las áreas mínimas de lote se dispusieron de manera que, se pudiera reconocer un porcentaje del territorio amparados bajo el principio de esta realidad, promoviendo la legalidad, el mejoramiento y la formalidad de las construcciones existentes.
- Las áreas mínimas de lote, posibilitan la generación de un estándar promedio equivalente a la racionalidad y tendencia del suelo, pero sin perder de vista, el objetivo y la orientación productiva o protectora.
- El fraccionamiento predial para Medellín, es cada vez es mayor, por ende, el agricultor campesino sobrevive con rentas más bajas y cultivos de menor escala con prácticas de medida ERA (Unidad mínima de producción hortícola), por ello, no se puede pensar en mantener predios de 3 ha[20] cuando la mayor concentración se encuentra por debajo de este rango, y es así que, muchos modernizan la producción y optan por implementar técnicas más eficientes que ayuden a viabilizar y optimizar la productividad.
- Armonizar y garantizar la aplicación del concepto de seguridad alimentaria resiliente, para que se concrete e integre a las áreas mínimas de lote, de manera que, con dicho parámetro se pueda contener y optimizar eficientemente un suelo rural productivo y protegido.
- Finalmente con los nuevos resultados expuestos en el análisis previo, siguen ratificando y evidenciando que el suelo rural, tiene pérdidas importantes y significativas de áreas de lotes que garanticen la productividad, que se vienen transformando a actividades de servicio y residencial, marcando tendencias hacia la suburbanización que sugieren para un largo plazo, una posible reclasificación del suelo, sin embargo, **para esta revisión, se propine tomar medidas más restrictivas y mantener las mismas posturas de conteneción que en año 2014, que , de manera que, permitan frenar esta condición.**

Áreas máximas edificables (9.10.2)

Las áreas máximas edificables como parámetro relacionado con los aprovechamientos, se parametriza con el fin de establecer un techo o un tope máximo de área construida,

[20] Para generar cultivos rentables y de ganancia, como mínimo se requiere 3 ha, valor estadístico comprobado para grandes productores.

específicamente para los predios que están por encima de los rangos permitidos (en las áreas mínimas de lote) y que tienen un potencial mayor desde la ocupación y la altura, por lo tanto, se dispone como una estrategia normativa que se armoniza con ese crecimiento posible, con la orientación del tratamiento y uso donde se localizan.

Tabla 2-292. Revisión áreas máximas edificables en el Suelo Rural.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	No se desarrolló
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 422 Áreas máximas edificables.
Mapa protocolizado	No lo hay
Motivo de revisión	No se presenta ningún motivo de revisión porque durante la aplicación se ha podido verificar que es un criterio normativo que permite controlar y contener el crecimiento exagerado de los lotes.
Necesidad de ajuste	No hay necesidad de hacer un ajuste o modificación asociado a las áreas máximas edificables
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	(solo si aplica) Sólo mencionarlos
Asuntos jurídicos	(solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	(solo si aplica)

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Durante la aplicación normativa de este aprovechamiento, según como se reporta en las consultas urbanísticas realizadas ante la *Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística*, se ha podido comprobar que, ha funcionado para minimizar, mitigar, controlar y dar cumplimiento con el crecimiento exagerado de los predios con oportunidades de ocupación, de manera que, se ha logrado la conservación del paisaje, del entorno rural y de las áreas para la sostenibilidad ambiental y productiva.

Sin embargo, al no tener el detalle de las licencias urbanísticas que se aprobaron bajo este criterio normativo, no es posible tener un dato o un porcentaje que permita medir su implementación.

Para ilustrar mejor este criterio, se presenta un ejemplo que dimensiona su incidencia para este territorio, entonces, en el suelo rural productivo existen de lotes que tienen un área mínima por encima de las 2 ha, para lo cual, si se considera un predio de 10 ha equivalente a 100.000m^2 y si se aplicara el índice de ocupación del 13% permitido para otros usos, se

tendría un área total construida de 13.000m^2 en una huella de un solo piso, cifra significativamente alta, especialmente si se tiene en cuenta la intención de mantener bajas ocupaciones en suelo rural, por esta razón, es importante establecer un límite máximo de edificabilidad de 7.000m^2 que es suficiente y permite cubrir y atender las necesidades y las actividades de apoyo o complementarias al uso principal.

De igual manera, se determina un área máxima para la vivienda propia del predio y la construcción anexa de la mayordomía, con área total máxima edificable, la cual está por encima del índice de ocupación, con la finalidad que se proporcione y garantice que en la misma área se unifiquen ambos espacios de residencia, en armonía y articulación con la normativa de densidades.

Tabla 2-293. Ejemplo para la aplicación de las áreas máximas edificables.

Índice de Ocupación y área máxima edificable	%	ha	m^2
Área de lote		10	10.000
Índice de ocupación vivienda	13 %	1,3	13.000
Área máxima edificable en vivienda		0,7	7.000
Índice de ocupación para otros usos	2 %	0,02	200
Área máxima edificable en otros usos		0,1	1.000

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025

Por lo anterior, se justifica que, como es una normativa que permite controlar el crecimiento del suelo rural, se recomienda mantener y definir para las áreas de lote con dimensiones mayores, a fin de acotar este tipo de condiciones particulares del territorio.

2.2.5.4.2 Aspectos normativos relacionados con la subdivisión de lotes (9.10.3)

Según el artículo 435 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, define los procesos de subdivisión de lote, como el proceso por el cual un lote matriz se subdivide en uno o más predios. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el área mínima de lote que se establezca, según la localización y el tratamiento asignado.

Según la normativa nacional establece que la subdivisión el suelo rural solo se podrá realizar en los siguientes casos:

> *(….) En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.*

Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994 serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas; y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Al respecto, el municipio de Medellín ha concluido después de las consultas elevadas a la secretaria de Desarrollo Económico - UMATA, y Subsecretaría de Catastro que, se encuentra dentro de las excepciones descritas en la Ley 160 de 1994, por esto, pueden aplicarse procesos de subdivisión en su jurisdicción. Ahora bien, **estos procesos de subdivisión solo pueden adelantarse en predios que cumplan con el área mínima de lote y no pueden dejar áreas remanentes por debajo de la misma, por esto, esta área mínima debe ser exacta o duplicarla, es decir que, los lotes resultantes de dicho proceso, siempre serán iguales o mayores al área que se defina al polígono respectivo**.

Para el suelo rural se conceptúa como: ***la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.***

Para la jurisdicción del municipio de Medellín, es importante que, estos procesos se vinculen a las vías de tercer orden inmediatas, asegurando y garantizando su accesibilidad, en caso de corresponder a predios aislados, no es posible la implementación de la subdivisión, salvo en los casos que sean impuestos por un juez.

Por lo anterior, **se concluye que, esta normativa se mantendrá acorde con los parámetros vigentes en el POT en armonía con lo establecido en las áreas mínimas de lote.**

Al respecto se debe también evaluar la necesidad de aclarar, desde el futuro texto normativo que actualice el Acuerdo 48 de 2014, que el otorgamiento de una licencia de subdivisión en suelo rural sólo autoriza la división material de los predios, conforme a las normas del POT, sin que ello conlleve ninguna clase de derechos para desarrollar, parcelar o construir en los mismos. Esto a fin de evitar futuras malas interpretaciones por parte de los usuarios y propietarios de predios.

Al respecto se debe recordar lo prescrito en el Decreto 1077 de 2015, artículos 2.2.6.1.1.6: “Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.”

Esto significa que la subdivisión rural no puede confundirse con una licencia de construcción ni de urbanización. Sobre el asunto, en el concepto 2021EE0128406 del 23 de marzo de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se afirmó lo siguiente:

> *"De conformidad con los citados artículos, la licencia de parcelación autoriza la generación de espacios públicos y privados, así como las normas urbanísticas de uso y edificabilidad que permitan desarrollar las áreas privadas. Entre tanto la licencia de subdivisión solo autoriza la división material de uno o varios predios.*
>
> *"En tal sentido los derechos y obligaciones derivados de estas modalidades de licencias son diferentes. Las licencias de parcelación otorgan obligaciones y derechos de construcción y desarrollo y las licencias de subdivisión otorgan derechos relacionados con la división material de inmuebles, así como la obligación de cumplir con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 y con el régimen de usos permitidos en el plan de ordenamiento territorial.*
>
> *"La posibilidad de subdividir predios en suelo rural no otorga derechos de construcción y desarrollo ni habilita la generación de espacio público o la autoprestación de servicios públicos y se establece que los predios resultantes deberán garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población."*

2.2.5.4.3 Frentes mínimos de lotes para los suelos suburbanos (9.10.6)

El artículo 437 en armonía con los aprovechamientos, dispuso los frentes mínimos de lote, como estrategia para garantizar la baja ocupación, donde se definió:

Tabla 2-294. Frentes mínimos de lote, según la normatividad vigente

Categoría de suelo	Tratamientos	Uso del Suelo	Frentes lotes para vivienda	Para otros usos
Suelo Rural	CS – GARS - RAR	Forestal Protector Forestal Productor Agroforestal Agropecuario Agrícola	No se define	No se define
Suburbanos	Consolidación Nivel 1, 2,3 y 4	Mixto Urbano Rural	6 metros - 10 metros	3 mts

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025

Como este parámetro solo se reglamentó para los suelos suburbanos, a continuación, se presenta el análisis de algunos polígonos en los cuales se toman cinco ejemplos (cinco

lotes tipo), con el fin conocer a partir de las fuentes catastrales su configuración y cumplimiento, así:

Tabla 2-295 Frentes mínimos de lote, según base catastral 2025

Corregimiento	Polígono	Categoría	CBML	Frente lote mts	Cumplimiento
San Sebastián de Palmitas	PA-CNS3-01	Suburbano	50870010016	35	Cumple
			50870010013	9	Cumple
	PA-CNS1-05	Centro Poblado	50890030020	7	Cumple
			50890010043	5	Cumple
	PA-CNS4-01	Centro Poblado	50880020055	11	Cumple
Santa Elena	SE-CNS1-02	Vivienda Campestre	90770010073	37	Cumple
	SE-CNS2-05	Suburbano	90860040106	43	Cumple
	SE-CNS1-04	Centro Poblado	90840020010	17	Cumple
	SE-CNS2-08	Centro Poblado	90810010116	16	Cumple
	SE-CNS3-10	Centro Poblado	90800010047	8	Cumple
San Cristóbal	SC-CNS3-03	Centro Poblado	60980270073	10	Cumple
	SC-CNS3-02	Centro Poblado	60890020072	16	Cumple
	SC-CNS2-01	Centro Poblado	60880040013	9	Cumple
	SC-CNS2-02	Centro Poblado	60010000252	7	Cumple
	SC-CNS3-04	Centro Poblado	60840410016	13	Cumple
Altavista	AL-CNS3-05	Centro Poblado	70020110015	5	No Cumple
	AL-CNS3-06	Centro Poblado	70850040010	6	Cumple
	AL-MI-02	Centro Poblado	70010040030	11	Cumple
	AL-CNS3-07	Centro Poblado	70890040016	5	No Cumple
San Antonio de Prado	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	80980030032	6	Cumple
	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	80980060024	6	Cumple
	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	80890050005	13	Cumple
	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	80890050013	6	Cumple
Para los polígonos de tratamientos inmediatos al borde urbano rural, no se pueden tomar como parámetro de medición, teniendo en cuenta que, la cantidad de construcciones (mejoras) informales ubicadas en esta área, distorsionan el análisis, y asumirlo sería antitécnico por las condiciones existentes.					

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025

De acuerdo con esta tabla se puede inferir que la mayoría de frentes de lotes de los corregimientos cumplen a pesar de su grado de consolidación a excepción de los centros poblados de Altavista que presenta características más urbanas.

Como este parámetro supera en cumplimiento a más del 90% del territorio rural, se propone mantenerlo de acuerdo con lo establecido en el POT vigente, y excepcionar a las áreas más densificadas con el fin de hacer un reconocimiento a esas preexistencias, siempre y cuando se enmarque en las normas específicas y se garantice la ventilación e iluminación natural definida para cada caso.

2.2.5.4.4 Retiros a linderos (9.10.7)

Esta normativa se define en el artículo 438 de POT, y se describe en el 9.10.7 del documento de formulación “POT_20141123_IVb_Formulación”. Al igual que el numeral anterior, esta norma se retomó según las disposiciones establecidas en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y normas complementarias del Decreto 409 de2007, así como de la revisión de otros ejercicios normativos establecidos para otros municipios vecinos como Envigado, que coindicen con el mismo parámetro o con disposiciones similares.

Tabla 2-296 Retiros a linderos, según la normatividad vigente

Categoría de suelo	Tratamientos	Uso del Suelo	Frentes lotes para vivienda	Para otros usos
Suelo Rural	CS – GARS - RAR	Forestal Protector Forestal Productor Agroforestal Agropecuario Agrícola	10 mts	10 mts
Suburbanos	Consolidación Nivel 1, 2,3 y 4	Mixto Urbano Rural	2 mts	3 mts
Centros Poblados	Consolidación Nivel 1, 2,3 y 4 y Mejoramiento integral	Mixto Urbano Rural	2 mts	2 mts
			Para las viviendas con predios menores a 500,00 m2 o vivienda adosada o nucleada, no se exigirá retiro a linderos	
Parcelación Vivienda Campestre	Consolidación Nivel 1,	Mixto Urbano Rural	Procesos parcelación 10mts	
			Construcción 5mts	Construcción 10mts

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025

Dentro de los procesos de licenciamiento analizados desde el DAP en los procesos jurídicos “recursos de reposición en subsidio de apelación”, se ha podido corroborar que este criterio normativo se ha cumplido.

No obstante, para hacer una verificación en el territorio según las fuentes de consulta oficiales como la base catastral, se toma como referencia las construcciones que se localizan en algunos de los polígonos de tratamiento, pero se aclara que, estas edificaciones existentes pueden corresponder a procesos formales e informales (mejoras) existentes en el territorio, por esto, no se puede saber con certeza cuales son fruto de un licenciamiento o de actuaciones de carácter regular y con aplicación de la norma.

En consecuencia, los resultados para esta medición pueden verse distorsionados, debido a que, no se puede cotejar con las licencias otorgadas en el suelo rural, considerando que, las bases suministradas, no tienen esta información, y que no se tienen los planos asociados a los mismos.

Tabla 2-297. Muestras de retiros a lindero, polígonos suburbanos

Corregimiento	Polígono	Categoría	CBML	Retiros a linderos mts	Cumplimiento
San Sebastián de Palmitas	PA-CS-04	Rural	50020000007	7 y 5	No Cumple
	PA-RAR-01	Rural	50070000184	6 y 8	No Cumple
	PA-CNS4-01	Suburbano	50880030007	2 y 3	Cumple
	PA-GARS-01	Rural	50020000393	36	Cumple
	PA-CS-02	Rural	50050000040	9,8 y 18	Cumple
Santa Elena	SE-RAR-35	Rural	90080000068	11 y 56	Cumple
	SE-GARS-21	Rural	90080000049	5 y 7	No Cumple
	SE-GARS-28	Rural	90050000191	6 y 5	No Cumple
	SE-CNS2-08	Centro Poblado	90070000096	17 y 3	Cumple
	SE-CNS2-06	Suburbano	90850010025	7 y 9	Cumple
San Cristóbal	SC-CS-05	60850090046	60150000080	5 y 10	No Cumple
	SC-RAR-04	Rural	60080000038	39 y 45	Cumple
	SC-CNS2-02	Centro Poblado	60850060015	4 y 12	Cumple
	SC-RAR-04(B)	Rural	60850090046	2 y 3	No Cumple
	SC-CNS3-03	Centro Poblado	60980260001	1	No Cumple
Altavista	AL-RAR-10	Rural	70020000126	1	No Cumple
	AL-CNS3-06	Centro Poblado	70850130032	23 y 43	Cumple
	Al-GARS-07	Rural	70010000385	16	Cumple
	AL-CS-07	Rural	70010000151	120	Cumple
	AL-CNS3-07	Centro Poblado	70010000314	5	Cumple
San Antonio de Prado	SAP-RAR-20	Rural	80050000052	1	No Cumple
	SAP-GARS-21	Rural	80040000122	1	No Cumple
	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	80030000043	2	Cumple
	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	80980040007	1	No Cumple
	80020000070	Rural	80020000070	95	Cumple
Para los polígonos de tratamientos inmediatos al borde urbano rural, no se pueden tomar como parámetro de medición, teniendo en cuenta que, la cantidad de construcciones (mejoras) informales ubicadas en esta área, distorsionan el análisis, y asumirlo sería antitécnico por las condiciones existentes.					

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025

Desde el punto de vista de la aplicación de la normativa, se podría concluir que, este criterio es acertado y permite evitar la saturación y las colindancias entre las constricciones, pero desde el lado de las preexistencias, se podría inferir que el territorio rural en su mayoría la cumple, pero las categorías de desarrollo restringido, no, por la saturación de los predios.

Por lo anterior, se considera importante revisar y ajustar los retiros a linderos de las áreas suburbanas, pero esto llevaría en el futuro a considerar una reclasificación del suelo, que sugiere una perdida significativa de las actividades propias de campo.

2.2.5.4.5 Reconocimiento de edificaciones (9.10.8)

Los reconocimientos según la normativa nacional aluden a aquellas actuaciones y procedimientos que permiten declarar la existencia de una edificación que se construyó sin la licencia correspondiente y admite declarar la existencia y consolidar los hechos edificatorios pasados, que se desarrollaron sin los respectivos permisos y, en muchos casos, sin el cumplimiento de las normas urbanísticas municipales anteriores, y que requieren regularizarse y formalizarse.

En el Distrito desde normativas anteriores se ha venido desarrollando este tema mediante el Acuerdo Municipal 46 de 2006 “revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial” y Decreto 409 de 2007 “norma específica y complementaria”, y se acogió (los parámetros generales) en el Acuerdo 48 de 2014, donde, de manera coherente se buscó darle continuidad por ser equitativa para el desarrollo deseable del suelo rural.

Adicionalmente, con posterioridad han surgido nuevas reglamentaciones que inciden directamente en los reconocimientos de edificaciones existentes, en especial con los asentamientos humanos rurales, que requieren articulación con el gobierno nacional, a fin de dar precisión a la aplicación de dichas reglamentaciones. No obstante, se tomó como punto de partida la aplicación, como tal, de la Ley 1848 de 2017.

Tabla 2-298. Revisión respecto a los Actos de Reconocimiento.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.10.8. Reconocimiento de edificaciones.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	439. Reconocimiento de edificaciones. (nombre del artículo si lo hay), escribir “No aplica” en el caso que sea una incorporación
Mapa protocolizado	No aplica.

Motivo de revisión	Desde la normativa nacional han surgido disposiciones en diferentes momentos y con distintas condiciones que regulan el reconocimiento de edificaciones. No se desarrolló la normativa aplicable en el reconocimiento de edificaciones destinadas a usos distintos a vivienda. Las normas de reconocimiento para vivienda en suelo rural no pueden ser igual que la norma para construcción de nuevas viviendas. Existen normas de reconocimiento poco claras en su aplicación. Parte de la normativa establecida en la reglamentación complementaria se debió desarrollar en el POT. Resumen. ¿Cuál es el problema?
Necesidad de ajuste	Actualizar con respecto a las normas nacionales. Revisar las condiciones necesarias para acceder al reconocimiento de edificaciones destinadas a vivienda. Precisar las condiciones definidas para el reconocimiento, en cuanto a las edificaciones y al área mínima de lote para el suelo de protección. Incorporar normas para el reconocimiento de edificaciones con usos diferentes a vivienda. Revisar e incorporar el artículo 306 del Decreto Municipal 471 de 2018. Describa brevemente la necesidad de actualizar, corregir, precisar o incorporar algún contenido que resuelva el motivo de revisión.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Artículos 2.2.2.2.1.8 y 2.2.4.4.2.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Resolución 9328 de 2007 expedida por Corantioquia. (solo si aplica) Sólo mencionarlos
Asuntos jurídicos	Decreto Municipal 471 de 2018. (Qué se incorpora al articulado POT) Decreto Nacional 1077 de 2015. (Posición frente a las disposiciones recientes) (solo si aplica) Biblioteca jurídica
Anexo	Base Catastral 2025. Registros de actos de reconocimiento efectuados por curadores urbanos.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Desde el DTS del Acuerdo 48 de 2014, se formuló que el reconocimiento de edificaciones en suelo rural solo aplica para edificaciones de máximo dos pisos de altura y cuatro destinaciones acreditando que fueron realizadas antes del 20 de marzo de 2007, fecha de expedición de la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia.

También se definieron reglas adicionales, de la siguiente manera:

- **En Suelos Productores**: para GARS, en áreas con uso agroforestal procederá el reconocimiento de 1 edificación destinada a vivienda, en lotes con área mínima de 1 ha. Para RAR en áreas con uso forestal productor, uso agrícola, procederá el reconocimiento de 1 edificación destinada a vivienda en lotes con área mínima de 6.400 m^2.

- **En Suelo Suburbano**: para CNS, en áreas con uso mixto urbano rural, procederá el reconocimiento de 1 edificación destinada a vivienda, en lotes con área mínima de 100 m^2.
- **En Mejoramiento Integral**: procederá el reconocimiento de edificaciones destinadas a vivienda según lo defina la UPR.
- **En Conservación**: en áreas con uso forestal protector, procederá el reconocimiento de 1 edificación destinada a vivienda localizada en lote con área mínima de 38 ha, en aplicación de la Resolución 9328 de 2007, o la norma que la modifique complemente o sustituya.

Por su parte, el Documento de Seguimiento y Evaluación, evidenció las siguientes situaciones sobre el reconocimiento de edificaciones en Suelo Rural:

En el numeral 2.3.2.5.4. de Norma específica, se hizo referencia a que es necesario revisar la norma de reconocimiento en cuanto los años que debe certificar la existencia de la vivienda, ya que el POT define un dato distinto al Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo cual hay un conflicto con una norma de superior jerarquía.

. Pues mientras el primero habla en su artículo 439 de tener que acreditar que la edificación fue realizada antes del 20 de marzo de 2007; el segundo, prescribe como requisito: “que la edificación se haya concluido cómo mínimo cinco años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017.” Por lo cual existe un conflicto con una norma de superior jerarquía. (Documento Seguimiento y Evaluación POT Mediano Plazo, 2024, 2.3.2.5.4.)

En el mismo numeral también se señaló que las normas de reconocimiento para vivienda en Suelo Rural no pueden ser igual que la norma actual para construcción de nuevas viviendas; por ejemplo en el POT se establece que en el suelo de protección se requiere para vivienda nueva un área mínima de 38 ha, la misma área que se pide para el reconocimiento, siendo normas muy restrictivas que impiden el reconocimiento de muchas viviendas concluidas antes del POT y considerando que pocos predios cuentan con las áreas que señala la norma, adicionalmente la prohibición del reconocimiento en este suelo desde el orden nacional.

Igualmente se observó que es necesario generar norma para reconocimientos de otros usos, esta norma no se generó en el articulado del POT, esto es un vacío que se subsanó en parte con la norma específica pero solo para los equipamientos, y no desarrolló norma para el reconocimiento de otros usos.

El mismo numeral, también señaló que al reconocimiento de edificaciones en suelo rural se le dio alcance desde la norma específica en el artículo 306 del Decreto Municipal 471 de 2018, el cual se debe revisar en el mediano plazo e incluir en el articulado lo definido en dicha reglamentación específica.

En el mismo documento de Seguimiento y Evaluación POT, en el numeral 2.3.2.5.3. sobre Norma urbanística rural, se hizo el llamado acerca del incumplimiento normativo en el territorio, que ha impedido en los últimos años el otorgamiento de licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones, el otorgamiento de subsidios y asistencia técnica, generando mayor ilegalidad en los territorios y mayor vulnerabilidad de la población con construcciones que no cumplen con los estándares normativos y en lugares no permitidos normativamente -retiros de quebrada, zonas de riesgos, amenaza por movimientos en masa-.

En ese mismo numeral, se manifestó que en el artículo 439 del reconocimiento para edificaciones, es importante precisar y aclarar la norma de reconocimiento en suelo rural, indicando que debe aplicarse a una sola edificación estructural y funcionalmente independiente, razón por la cual el número máximo de destinaciones no se puede aplicar a cuerpos edificados independientes como si fueran una edificación.

Al reconocimiento de edificaciones en suelo rural se le dio alcance desde la norma específica en el artículo 306 del Decreto Municipal 471 de 2018, el cual se debe revisar en el mediano plazo e incluir en el articulado lo definido en dicha reglamentación específica. (Documento Seguimiento y Evaluación POT Mediano Plazo, 2024, 2.3.2.5.4.).

Para el desarrollo de la revisión de los aspectos señalados en el Seguimiento y Evaluación del POT, se hace necesario el análisis de los insumos que fundamentan la revisión del tema de reconocimiento de edificaciones existentes en suelo rural, para lo cual se deben considerar los siguientes.

En primer lugar, se cuenta con los insumos jurídicos relativos a normas de orden nacional que deben ser leídas e interpretadas integral y armónicamente. Dichas normas se detallan y citan en el cuadro a exponer a continuación en apartes subsiguientes.

Asimismo, se cuenta con insumos institucionales como la base catastral con corte a 31 de enero de 2025 y el registro de los actos de reconocimiento aprobados por las curadurías urbanas, que permitirán información sobre las construcciones existentes en Suelo Rural, la primera, y, sobre las aprobaciones por reconocimientos realizadas por parte de los curadores urbanos, la segunda.

También se consideró el insumo relacionado con los ejercicios de Gobernanza realizados mediante las Células Sectoriales, proceso desarrollado por el Distrito en el marco de la fase de diagnóstico de la revisión de mediano plazo del POT durante el mes de junio de 2025, en las que se pudieron observar para los suelos rurales de los corregimientos de San Antonio de Prado, San Cristóbal y Santa Elena los resultados mediante el Informe Final Cartillas Células Sectoriales 2025.

Durante el análisis de los insumos señalados, se pudo evidenciar que, frente a la normativa nacional, se establecen las condiciones para el reconocimiento de edificaciones existentes, las cuales se pueden condensar en el siguiente cuadro:

Tabla 2-299. Compendio normativo para los Reconocimientos.

Normas nacionales sobre reconocimiento de construcciones en suelo rural		
Norma	Artículos	Tema
Ley 99 de 1993	Artículo 31.31	Faculta a las CAR para establecer las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en suelo rural
Ley 1848 de 2017	Artículo 6	Define el reconocimiento de edificaciones y señala sus requisitos: correspondencia con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años.
	Artículo 7	Establece las situaciones en las que no procede el Reconocimiento: 1) en zonas de protección ambiental; en zonas de riesgo no mitigable y en predios privados.
Decreto 1077 de 2015	Artículo 2.2.6.4.1.1.	Faculta para el reconocimiento de edificaciones al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente. Reitera sus requisitos de tiempo y correspondencia de usos.
	Artículo 2.2.2.1.8	Define qué son los asentamientos en suelo rural. Establece su posibilidad de reconocimiento, el cual "se adelantará, exclusivamente, atendiendo a los usos del suelo, según se dispone en el artículo 6° de la Ley 1848 de 2017. "
	Artículo 2.2.4.1.1.	Formula el programa barrios en paz. Define los planes de gestión de hábitat. Establece posibilidad de realizar reconocimientos "para cualquier asentamiento humano", incluidos los de suelo rural. Señala que: "Cualquier asentamiento humano podrá ser objeto del Programa Barrios de Paz, sin importar si se encuentra en suelo rural, urbano o de expansión urbana, el tratamiento urbanístico al que se encuentre sometido o su origen formal o informal."
	Artículo 2.2.4.4.2.6	Enuncia los instrumentos de gestión relacionados con el reconocimiento de asentamientos humanos dentro del programa Barrios en Paz.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

De estos textos normativos, es importante destacar que, los actos de reconocimiento no solo corresponden a las edificaciones destinadas a vivienda, también se dispone desde el orden nacional los reconocimientos para edificaciones públicas de uso dotacional, es decir los equipamientos.

También se hace referencia a que en los POT se podrán definir zonas con normas urbanísticas para reconocimientos, lo cual, efectivamente, mediante Acuerdo 48 de 2014 y Decreto Municipal 471 de 2018 se dispuso para la vivienda, y mediante este último decreto para los equipamientos de educación y salud, en el caso del uso dotacional.

De igual manera, De igual manera, frente al señalado Decreto Nacional 1470 de 2024, que adiciona el decreto 1077 de 2015, en lo relativo a los reconocimientos en suelo rural, en el

marco del programa Barrios en Paz, se hace necesaria la articulación desde el punto de vista jurídico, dado que se identifica una extralimitación de competencias, teniendo presente que un decreto no puede cambiar las condiciones mínimas establecidas para el reconocimiento establecidas con la Ley 1848 de 2017, uso y términos de concluidas las edificaciones que deben cumplir para ser posible el reconocimiento.

Por otro lado, si bien la normativa nacional dispuesta en la Ley 1848 de 2017, artículo 7, así como en el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, es explicita al determinar las situaciones donde no procede el reconocimiento, incluyendo dentro de las mismas "las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado cómo de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997." Sobre dicha prohibición se deben hacer las siguientes salvedades.

En primer lugar, las mismas normas citadas establece una excepción, en tanto se puede realizar reconocimientos en zonas de protección ambiental, cuando "se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones."

En segundo lugar, también es claro que la Ley 388 de 1997, en su artículo 35, describe textualmente que el suelo de protección ***tiene restringida la posibilidad de urbanizarse mas no la prohibición de poder hacerlo.***

> *"Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse."*

Adicionalmente, el Decreto Nacional 1076 de 2015, reitera dicha definición, aclarando además que el suelo de protección no hace parte de las categorías del sistema nacional de áreas protegidas, por lo tanto, debe desligarse de las disposiciones y la lógica restrictiva que se establezca para las mismas, tales como parques nacionales, en todas sus modalidades, distritos de manejo integrado, entre otras.

Así se consagra en el Decreto 1076 de 2015:

> *"Artículo 2.2.2.1.2.11. Suelo de protección. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y* ***que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse*** *debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional.*

Si bien los suelos de protección no son categorías de manejo de áreas protegidas, pueden aportar al cumplimiento de los objetivos específicos de conservación, en cuyo caso las autoridades con competencias en la declaración de las áreas protegidas señaladas en el presente decreto, deberán acompañar al municipio y brindar la asesoría necesaria para las labores de conservación del área (…)" (D.F.T.)

La posición que ratifica al suelo de protección como una categoría que no prohíbe, a priori, cualquier clase de desarrollo, concretamente en el suelo rural, ha sido ratificada por la autoridad ambiental. Al respecto se puede consultar la Resolución 040-RES-2312-6660 del 15 de diciembre de 2023, suscrita por la Dirección General de CORANTIOQUIA, donde se afirma concretamente:

*"En suelo rural la EEP, según el artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015 es suelo de protección, sin embargo, se recuerda el concepto asociado a este tipo de suelo, de acuerdo al artículo 35 de la Ley 388 de 1997, **el cual refiere la restricción únicamente a la posibilidad de urbanizarse**, **sin que esto implique más restricciones al desarrollo de este tipo de suelo, salvo las que se deriven de la normatividad aplicable a las categorías legales existentes**." (D.F.T.).*

Teniendo en cuenta esta precisión normativa, se tiene que, los suelos con carácter netamente ambiental, donde no se debe admitir procesos constructivos o desarrollos urbanísticos, aluden a las siguientes áreas:

- Áreas de interés estratégico que contienen el sistema hidrográfico (cuencas abastecedoras de acueductos, cuencas de orden cero, ríos y quebradas con sus retiros, humedales con sus retiros y ojos de sal).
- Áreas de amenaza alta por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales y las áreas de riesgo clasificadas como de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo.

Reconocimiento de viviendas

Según la normativa municipal para el suelo rural, los reconocimientos solo se orientaron para vivienda y no para otros usos, así:

Tabla 2-300. Reconocimientos, según la normatividad vigente.

Tratamiento	No de viviendas	Área m2	Altura	No destinaciones
Conservación (CS).	1 vivienda	380.000	2 pisos	4 destinaciones en la misma edificación

Generación de actividades rurales (GARS).	1 vivienda	10.000	2 pisos	4 destinaciones en la misma edificación
Restauración de actividades rurales –RAR-	1 vivienda	6.400	2 pisos	4 destinaciones en la misma edificación
Consolidación Suburbana (CNS).	1 vivienda	100	2 pisos	4 destinaciones en la misma edificación
Mejoramiento Integral	Según lo defina la UPR			

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Como se ha mencionado a lo largo de este apartado, es común que en el Suelo Rural se presente la modalidad de construcción de vivienda y otras construcciones, con la expectativa que, posteriormente se puede legalizar, sin tener en cuenta que existente requerimientos y tiempos que regulan esta formalización. Así mismo, las ventas de porcentajes de lotes mediante proindivisos, han promovido la llegada de población externa que construye en su porción de lote, sin considerar los permisos respectivos, por lo tanto, gran parte de las edificaciones existentes hoy son irregulares en cuanto al cumplimiento de la norma y no podrán acceder a esta actuación urbanística.

Una de las consultas más recurrentes de los ciudadanos ante la administración distrital y las curadurías urbanas es, *¿cómo se puede acceder a una licencia de construcción o reconocer su edificación, teniendo en cuenta que, cuando les vendieron les mencionaron que, con el cambio del POT podían legalizar?*, y es una de las expectativas que hoy la mayoría de personas que habitan el Suelo Rural tienen. En respuesta, la administración distrital hace el análisis de la trazabilidad de la construcción en los periodos de tiempo definidos por la norma y se ha evidenciado que gran parte de las construcciones consultadas, no tienen más de cinco años y que se agrupan en un solo predio, por lo cual, no cumplen con ninguna de las condiciones previstas en el ordenamiento territorial.

Estas situaciones alertan no solo sobre la cantidad de construcciones informales existentes sino también sobre las dinámicas inmobiliarias y las ventas poco éticas que se están implementado en el suelo rural; de igual manera también advierten que, es una práctica constante que se ha efectuado a lo largo de los años y que seguirá manteniéndose, por lo tanto la ocupación de esta clase de suelo, sugiere que en la revisión de largo plazo se deberá pensar en reclasificar el territorio y emprender la aplicación de instrumentos como la regularización urbanística para aceptar y legalizar estos hechos presentes, pero, qué pasará con la ruralidad, hoy se hace un reconocimiento de las preexistencias y en cinco o 10 años de las nuevas y así hasta acabar con el Suelo Rural.

Por lo pronto, estas reflexiones han permitido confirmar que los reconocimientos en Suelo Rural, deberán mantenerse, acode con las disposiciones nacionales, y estar asociadas al

área de lote y, que además deberán agregar, otras condiciones en cuanto a los retiros de los linderos a fin de evitar aglomeraciones y construcciones que se asemejen a las del suelo urbano, por lo menos fuera de las áreas de las categorías de desarrollo restringido -centros poblados rurales-.

Se deberá revisar la propuesta de limitar los actos de reconocimiento, siempre que sea posible realizar un aumento racional de las densidades habitacionales, lo cual sería la respuesta para la ocupación del territorio de manera formal, no obstante, se debe tener en cuenta que la regulación normativa frente a las densidades es competencia de la Autoridad Ambiental (Corantioquia). Estas apuestas deberán estar acompañadas de otras alternativas que garanticen la permanencia de la población nativa que siempre lo ha habitado y se incentive por la promoción en la producción y sostenibilidad ambiental.

No obstante, lo anterior, y las normativas posteriores al POT se deben impedir consecuencias nocivas para el Suelo Rural, considerando el interés general de garantizar las condiciones de productividad y de sostenibilidad ambiental, así como el paisaje rural, que deben caracterizar esta clase de suelo.

Lo anterior, precisa de una consulta al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con el fin de solicitar las aclaraciones necesarias.

Reconocimiento de otros usos

Para los usos distintos a vivienda, desde el artículo 439 del Acuerdo 48 de 2014, se plantea como concepto general el de “Se establece para edificaciones de máximo dos pisos de altura y cuatro destinaciones”; sin embargo, el mismo artículo, establece condiciones específicas que orientan el reconocimiento hacia la vivienda, tal como se ilustró antes. No obstante, el artículo 306 del Decreto Municipal 471 de 2018, dispone lo siguiente:

> *ARTICULO 306. RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN SUELO RURAL.*
>
> *Las edificaciones con usos diferentes al residencial incluidos los equipamientos y las áreas complementarias y de apoyo a la producción, se podrán reconocer siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el régimen de usos y demás normas urbanísticas del Acuerdo 48 de 2014, así como las establecidas en el presente Decreto. (…)*

Del texto anterior, se destaca que, se refirió a que cualquier uso distinto a vivienda para su reconocimiento debe cumplir con las condiciones del Acuerdo 48 de 2014, pero especialmente, a pesar de señalar que los equipamientos para su reconocimiento se ajustarán a dichas condiciones del Acuerdo 48 de 2014, los artículos 307, 308 y 309 del mismo Decreto Municipal 471 de 2018, establece que los equipamientos educativos y servicios asociados a este uso dotacional existentes, que no cuenten con licencia de

construcción podrán ser objeto de reconocimiento teniendo en cuenta las condiciones para estos usos en el suelo rural que allí se especifican, lo cual, se encuentra posible dar continuidad.

En este sentido, si bien los artículos 310, 311, 312, 313 y 314 no cuentan con especificidades propias para el reconocimiento de equipamientos de salud y de guarderías y hogares de atención integral a la primera infancia, localizados en el suelo rural, en estos no se limita su aplicación al suelo urbano.

En línea con lo establecido desde la norma nacional, deberá generarse el entorno normativo tendiente a obtener el reconocimiento de las edificaciones destinadas a usos diferentes a vivienda y complementarias y de apoyo a la producción, así como de los equipamientos, cumpliendo con los requerimientos allí establecidos, lo cual, en conjunto, deberá quedar consignado en el acápite respectivo de reconocimientos en suelo rural.

Condiciones para el reconocimiento de edificaciones en suelo rural

Como parte del desarrollo de la norma para el reconocimiento de edificaciones en suelo rural es necesario definir las condiciones necesarias en esta clase suelo, para acceder al señalado reconocimiento.

Frente al conjunto de normas asociadas al reconocimiento de edificaciones, en el componente urbano y el componente rural se han desarrollado las siguientes, tanto desde el Acuerdo 48 de 2014, como en la reglamentación posterior del Decreto Municipal 471 de 2018 y sobre las cuales, también, se realizó un análisis de identificación de normas aplicables en el suelo rural:

Tabla 2-301. Reconocimientos, según la normatividad vigente.

Normas distritales sobre reconocimiento de construcciones en suelo rural		
Norma	**Artículos**	**Tema**
Acuerdo 048 de 2014	Artículo 377	Señala los objetos del reconocimiento para “edificaciones individuales destinadas al uso residencial, localizadas en suelo urbano y de expansión urbana, cuya construcción se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud del reconocimiento en una Curaduría, según lo establecido en el artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2.010” requisito de tiempo igual para reconocimientos a usos distintos al residencial. Aspectos también aplicables al suelo rural.
	Artículo 378	Establece las condiciones para el reconocimiento de edificaciones en los diversos tratamientos. Además de haber definido para el Suelo Urbano las alturas máximas y el número máximo de destinaciones de vivienda, también determinó área máxima para un solo local en la misma edificación, aspecto que debe ser definido para el Suelo Rural, tal como se ha indicado anteriormente.
	Artículo 379	Relaciona los actos de reconocimiento y sus tipos de licenciamiento. A pesar de hacer parte del contenido del Componente Urbano, hace referencia a los tipos de licencias urbanísticas de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo, tanto de manera previa como posterior al acto de reconocimiento, e incluyó la licencia de parcelación, la cual es propia del Suelo Rural,

Normas distritales sobre reconocimiento de construcciones en suelo rural		
Norma	**Artículos**	**Tema**
		por lo que el contenido, deberá ser definido para este suelo, además de actualizarlo con respecto a las normas nacionales.
	Artículo 380	Referencia a los PLRU. Aplica de manera específica al Componente Urbano; sin embargo, al hacer referencia a un instrumento de planificación complementaria, se hace necesario definir en el Suelo Rural, la relación de los instrumentos de planificación aplicables a este suelo con respecto al reconocimiento de edificaciones.
	Artículo 381	Se relacionó el reconocimiento de edificaciones localizadas al interior de las API con la norma nacional sobre este asunto, vigente al momento de adopción del Acuerdo 48 de 2014; sin embargo, se debe actualizar a las posteriores normas nacionales que modificaron los términos en tiempos para el reconocimiento, lo cual también es de aplicación en el Suelo Rural, que en el artículo 439 del mismo Acuerdo estableció un plazo distinto al orden nacional y que debe ser ajustado, como se ha señalado anteriormente.
	Artículo 382.	Estableció lo relacionado con el cumplimiento de obligaciones urbanísticas para reconocimiento en el Componente Urbano, y aplica de manera específica para este suelo; sin embargo, se hace el llamado frente a la necesidad de regularlo también en el Suelo Rural.
	Artículo 383	Dispuso condiciones mínimas frente a las vías y servidumbres para las edificaciones objeto de reconocimiento en el Componente Urbano, las cuales no fueron definidas para el Componente Rural. Lo cual infiere la necesidad de tener claridad frente al acceso de las edificaciones en el Suelo Rural, si es para cualquier sección vial, y, especialmente en lotes de mayor extensión, para definir o no el cumplimiento de las vías obligadas que se tramitan para lotes mayores e iguales a 2.000 m2- Esto deberá ser articulado con el Subsistema de Movilidad. Además, es necesario en este suelo tener claridad frente al acceso por servidumbres o vías privadas.
	Artículo 384	Frente a los elementos del espacio público, el artículo 384 definió las condiciones a considerar en el reconocimiento de edificaciones en el Componente Urbano, relacionadas con la no ocupación en andenes, zonas verdes públicas, retiros a quebradas, antejardines o cualquier elemento constitutivo del espacio público. Sin embargo, en el caso rampas, escaleras o puentes localizados fuera de paramento, se definen unas particularidades que se deberán cumplir al momento del reconocimiento. Estas condiciones se deben definir para el Suelo Rural.
	Artículo 385	Con respecto a las condiciones de iluminación y ventilación, definió características particulares para las edificaciones objeto de reconocimiento, en especial con dimensiones menores al lado mínimo de patios y vacíos. Para el reconocimiento en Suelo Rural, no se generaron condiciones diferenciales en este aspecto.
	Artículo 386	Definió las condiciones particulares en cuanto a las dimensiones de los voladizos y los radios de ochava; sin embargo, para el Suelo Rural no se desarrollaron.
	Artículo 439	Señala condiciones para el reconocimiento de edificaciones. Establece como requisito que dichas construcciones “acrediten haber sido realizadas antes del 20 de marzo de 2.007.”
Decreto 471 de 2018	Artículo 301	Los parágrafos del citado artículo 301, aluden, el primero a la aplicación del artículo 378 del Componente urbano del POT para las edificaciones que estén localizadas en las áreas constitutivas de espacio público proyectado en el Mapa 12, protocolizado con el Acuerdo 48 de 2014, pero no se precisó que en el suelo rural aplica lo establecido en el artículo 439, es decir, acorde al tratamiento en el que se localice el predio. El segundo parágrafo, sobre la aplicación del artículo 385 del POT, de la iluminación y ventilación, a las viviendas ubicadas en suelo urbano, también precisa dichas condiciones para la iluminación natural indirecta de alcobas, pero no se hizo referencia a lo relacionado con este aspecto en el suelo rural.

Normas distritales sobre reconocimiento de construcciones en suelo rural		
Norma	**Artículos**	**Tema**
		También se definió lo referente a las edificaciones localizadas en zonas de amenaza alta por movimientos en masa y en áreas con condiciones de riesgo. Así como la obligatoriedad de verificación de la antigüedad de la edificación por parte de la entidad encargada, que también corresponden a condiciones aplicables en el suelo rural.
	Artículo 302	Se refirió, tanto al Componente Urbano como el Componente Rural, del POT, señalando las condiciones para las actuaciones posteriores al reconocimiento, debiendo cumplir con las normas del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación del Decreto Municipal 471 de 2018.
	Artículo 303	Referido al reconocimiento de edificaciones localizadas al interior de las API, dispone el reconocimiento de viviendas localizadas a su interior, con altura máxima de dos pisos conservando las destinaciones existentes hasta tanto dichas API tengan adoptado el Plan Maestro, y que, las edificaciones con usos diferentes a la vivienda, sólo podrán ser objeto de reconocimiento si el respectivo Plan Maestro así lo define. Sin embargo, no se precisó a qué clase de suelo es aplicable, por lo que se deberá analizar la pertinencia en el suelo rural, considerando que en algunos polígonos de API presentan viviendas en su interior.
	Artículo 304	Enuncia el grupo de normas relacionadas con el reconocimiento en suelo urbano, hizo referencia a la no exigencia de área y frente mínimo de lote con respecto a la Ley 810 de 2003. Sobre este aspecto es importante considerar que, si bien es aplicable al suelo rural, no obstante, para este suelo, una de las condiciones necesarias para garantizar el paisaje rural y garantizar la producción y su sostenibilidad en el tiempo, es el factor relacionado con el área de lote, puesto que se busca no generar más fraccionamiento al interior del suelo rural del distrito, sin embargo, esto se debe articular con el marco jurídico.
	Artículo 305	Alude a los planes maestros, con los que también cuenta el suelo rural, por lo que se hace necesario incorporar condiciones al respecto.
	Artículo 306	Reconocimientos distintos al uso residencial en suelo rural. complementó asuntos sobre las edificaciones con usos diferentes al residencial incluidos los equipamientos y las áreas complementarias y de apoyo a la producción, y estableció que, para su reconocimiento deberán cumplir con las disposiciones del régimen de usos y las demás normas urbanísticas del Acuerdo 48 de 2014, así mismo, con las normas del propio Decreto Municipal 471 de 2018. Sin embargo, aquí, es importante aclarar, que los equipamientos educativos, de salud y guarderías y hogares para primera infancia presentan condiciones en el reconocimiento de equipamientos existentes. Este mismo artículo también precisó para el reconocimiento de edificaciones destinadas a vivienda, el cumplimiento de los artículos 438 y 439, el régimen de usos y las demás normas urbanísticas del Acuerdo 48 de 2014, y aclaró lo relacionado con el reconocimiento en polígonos supeditados a la formulación de instrumentos de planificación complementaria, pero no hizo referencia tratándose de usos diferentes al de vivienda. Igualmente, en este artículo, se precisó sobre el reconocimiento de edificaciones que hagan parte de procesos de parcelación, y definió la obligación de culminar y legalizar dichos procesos de manera previa al reconocimiento. De este artículo 306, si bien, el Documento de Seguimiento y Evaluación POT señala la revisión e inclusión en el articulado del POT, también se hace necesaria la identificación clara de las normas propias del articulado del POT y las de la reglamentación específica.

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Con respecto al grupo de normas relacionadas con el reconocimiento en equipamientos existentes, si bien se observa que definió condiciones diferenciales para los de educación, tanto para el suelo urbano como el suelo rural, para los de salud, guarderías y hogares para la primera infancia no presentó particularidades en el suelo rural, además, no se

desarrollaron condiciones específicas para los demás equipamientos, lo cual deberá ser articulado con el Sistema Público Colectivo.

Del análisis de las anteriores disposiciones, se evidenció que, las normas para el componente urbano presentan mayor desarrollo que las del componente rural, y que para efectos de esta revisión pueden ser referencia para el reconocimiento en el suelo rural.

Las condiciones a cumplir para acceder al reconocimiento de edificaciones en suelo rural, en todo caso, deben tener presente dónde no procede el reconocimiento, así mismo, propender por los mínimos impactos en el paisaje y la baja ocupación, situaciones que se reflejan con el cumplimiento de normas de área de lote, de alturas, de ocupación, de retiros (no solo a linderos), de tratamientos urbanísticos, de tipologías de vivienda, del uso del suelo en cada predio, del uso de la edificación, de la accesibilidad, de licencias urbanísticas, así mismo se debe tener en cuenta lo relacionado con las obligaciones urbanísticas como parte del proceso de aporte al desarrollo urbanístico para el disfrute por parte de la población. Aquí es importante reiterar, que la norma para el reconocimiento de edificaciones no puede ser la misma que se establece para nuevos desarrollos.

Y para el caso de las edificaciones en suelo rural destinadas a usos diferentes a vivienda, también la normativa debe ser diferencial para desarrollos existentes. Igual situación para las edificaciones existentes con destino a áreas complementarias y de apoyo a la producción.

Evaluación del estado actual del territorio

Determinar el número de construcciones bien sea de vivienda o de otros usos, es complejo mientras no se tenga el registro de los actos de reconocimiento aprobados por las curadurías urbanas, donde según el reporte de las licencias suministrado y en custodia de la administración municipal, se hallaron aproximadamente 743 solicitudes siendo el 0,04 % de los tramites que se radican en la ciudad. No obstante, al analizar con mayor profundidad, gran parte de éstas son actos reconocimientos para las cabeceras urbanas de los corregimientos y para usos residenciales, esto confirma que, para el suelo rural de protección, productivo y suburbano, no hay una dinámica hacia la formalidad de las construcciones.

Ahora bien, la base catastral del año 2023 reporta un total de 45.620 construcciones de las cuales 33.901 están en suelos de protección ambiental, concerniente al 74%, de igual manera, según la base catastral con corte a 31 enero de 2025, el territorio rural tiene un total de 46.725 construcciones, de las cuales 34.927 se encuentran en suelos de protección ambiental, es decir el 75 % de las edificaciones existentes, del cual al restringir la edificabilidad en los cerros tutelares y la red de conectividad ecológica, se disminuye a un

50% (para ambos periodos de tiempo 2023 (22.988 construcciones) y 2025 (23.659 construcciones)) el número de inmuebles que están asociados al suelo de protección ambiental sin derecho o con limitación total para el reconocimiento. Tanto de, las edificaciones localizadas en suelo de protección como el 25 % del territorio restante, se debe verificar que cumpla con las condiciones normativas nacionales y municipales para ser reconocidas una vez se cuente con la articulación definitiva en el marco jurídico, por lo cual, no es posible determinar cuál sería el porcentaje de las construcciones que realmente podría ser objeto de reconocimiento.

Ante tal situación de las edificaciones existentes destinadas a vivienda, es necesario definir una postura distrital que, de orientaciones con base en las normas nacionales y regionales, considerando, en todo caso, el menor impacto en el paisaje rural y la permanencia de la producción.

Por otro lado, en el insumo correspondiente al proceso realizado mediante las Células Sectoriales, se pudo identificar que en la Célula 1 de vivienda, en el corregimiento de San Antonio de Prado se señaló con mayor especificidad los llamados urgentes sobre la presión demográfica y la falta de planificación anticipada, y en este sentido la amplia demanda de regularización y la rigidez normativa que impide consolidar formas de habitar autogestionadas fueron las problemáticas recurrentes.

Se observaron tensiones entre la formalización normativa del suelo y la vivienda frente a las trayectorias reales de acceso informal y de autoconstrucción y se reclamó sobre la vivienda que la misma no es solo respuesta a una norma urbanística, sino que hace parte de una política de arraigo, derecho y comunidad, por lo que cualquier flexibilización normativa deberá garantizar la permanencia, la regulación de mercados y la planificación participativa.

En términos generales se aboga por el derecho al arraigo, por lo que se den evitar los procesos de expulsión indirecta, las alzas especulativas y las transformaciones que desconozcan el tejido social existente.

Del anterior análisis se identificaron las siguientes conclusiones:

- Actualizar lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes con respecto a las normas nacionales, para lo cual es necesaria la articulación con Minvivienda y Mincultura.
- Para revisar las condiciones necesarias para acceder al reconocimiento de edificaciones destinadas a vivienda, es requerimiento tener claras las normativas nacionales, lo que sumado al incumplimiento normativo, dejan ver la necesidad de plantear una posición distrital frente al gran número de edificaciones de vivienda existentes y su posibilidad de reconocimiento, debidamente articulado con los

aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural y procurando, en todo caso, el menor impacto en el paisaje rural y garantizando la producción y la sostenibilidad de la misma.

- Incorporar en el articulado del Componente Rural las condiciones desarrolladas tanto en el Componente Urbano del POT y en el Decreto Municipal 471 de 2014, que son aplicables en el Suelo Rural.
- Precisar las condiciones definidas para el reconocimiento, en cuanto a las edificaciones y al área mínima de lote para el suelo de protección, para lo que es necesario definir un área consecuente con las existentes en los suelos de protección, sin embargo, requiere articulación con el marco jurídico, dada la prohibición de reconocimiento en esta clase de suelo.
- Incorporar normas para el reconocimiento de edificaciones con usos diferentes a vivienda, incluidas las de áreas complementarias y de apoyo a la producción, para lo que es importante definir la norma urbanística y arquitectónica aplicables, procurando que no generen impactos negativos en el paisaje rural.
- Revisar e incorporar el artículo 306 del Decreto Municipal 471 de 2018 en los temas respectivos, según las disposiciones frente a usos diferentes al residencial, las de vivienda y las de los procesos de parcelación, una vez se realice la selección de la normativa que es parte del articulado del POT.
- Frente a la normativa de reconocimiento de equipamientos de educación y de salud, así como para las guarderías y hogares de atención a la primera infancia, deben ser articuladas con el Sistema Público Colectivo, debiendo definir qué normas son del alcance del POT.
- Armonizar los requisitos dispares de tiempo para el reconocimiento de la construcción que hoy se tienen en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 439, y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.4.1.1.
- Definir las condiciones normativas con alcance en el articulado del POT, y aquellas restantes que, podrán seguir haciendo parte de la reglamentación complementaria o las que sea necesario incorporar.
- Complementar las condiciones que se identificaron en los análisis, tomando como referencia la normativa específica actualmente vigente, tanto en el suelo urbano como en el Suelo Rural.
- De la Célula 1 de vivienda, se pudo identificar que, para avanzar hacia modelos de vivienda progresiva, la oportunidad de contar con modelos flexibles adaptados a cada zona, se requiere una revisión normativa integral que tenga en cuenta desde la dimensión social la valoración del arraigo, las memorias del territorio y la cohesión social.

2.2.5.4.6 Generalidades proceso de parcelación (9.10.9)

Los procesos de parcelación en suelo rural se regularon en el artículo 441 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 definidos como:

> ***Parcelación habitacional:*** *corresponde a la parcelación de lotes destinados a unidades habitacionales, donde el uso es exclusivamente de vivienda.*
>
> ***Parcelación especializada:*** *Corresponde a la parcelación de lotes destinados a usos comerciales, industriales, de servicio o dotacionales en corredores rurales.*

Para que se puedan adelantar parcelaciones en los suelos suburbanos, también se tiene la condición de cumplir con la Unidad Mínima de Actuación establecida en la normativa nacional de dos (2) hectáreas, donde por la alta fragmentación del suelo, no todos cumplen con esta condición, por lo cual, también se cierra la posibilidad de emplearse.

De acuerdo con la normativa nacional Decreto Reglamentario 1077 de 2015, no existe una diferencia en procesos de parcelación, debido a que, el concepto es general y es aplicable para todo el suelo rural, independiente de la categoría de suelo, y corresponde a una autorización para su ocupación y la generación de espacios públicos y ejecución de obras públicas, así:

> *ARTICULO 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.*

Conforme a lo expuesto, la licencia de parcelación se orienta a la creación de espacios públicos y privados en suelo rural con el objeto de habilitar las áreas privadas para su desarrollo y permitir su construcción. El Decreto Nacional en el artículo 1 define como área de predio parcelado, como: los predios ubicados en el suelo rural o rural suburbano en los que se segregaron las áreas con destino al espacio público, se culminaron las obras de dotación de estas y de las vías públicas, se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la respectiva licencia de parcelación, y, se acredite la autoprestación de servicios públicos domiciliarios.

Ahora bien, dentro de los casos analizados en las licencias que se han emitido en el suelo rural de Medellín, según las evidencias obtenidas en la Unidad de Atención y Aplicación Normativa Urbanística, se ha podido dilucidar que, las parcelaciones existentes en el suelo

rural, obedecen a procesos habitacionales, con mayor prevalencia en la vereda Las Palmas del Corregimiento de Santa Elena, cuyas aprobaciones surtieron con normas del Estatuto Normativo de 1990 y en los Acuerdos Municipales 62 de 1999 y 046 de 2006, de igual manera, en la vereda El Plan de este mismo corregimiento existen otras dos (2) parcelaciones amparadas bajo el Acuerdo Municipal 046 de 2006.

Es importante precisar que, estos polígonos donde se presentan estas parcelaciones, en virtud de la normativa, están dispuestos para tal fin como se determinó en el Decreto Nacional 097 de 2007 y Decreto Nacional 3600 de 2007.

Bajo el Acuerdo Municipal 48 de 2014 según la información suministrada por la Unidad Administrativa adscrita al Departamento Administrativo de Planeación "20240510 - Licencias del 2020 al 2023" no se encontró ningún registro de licencias asociadas a procesos de parcelación.

2.2.5.5 Usos generales del suelo rural (9.11)

En el Acuerdo 48 de 2014 la asignación de los Usos del Suelo Rural está dada bajo el precepto de concretar la forma más adecuada de utilizar el territorio en función de los recursos disponibles, las características fisiográficas y las implicaciones sociales, ambientales y económicas de cada actividad. En este sentido, los Usos del Suelo Rural se subdividen según las categorías de suelo establecidas desde la norma estructurante y en función de las determinantes ambientales -zonificación de las áreas protegidas-, coberturas y dinámicas establecidas en el territorio. Es así como se definen **Usos Generales asociados a áreas forestales protectoras y productoras** que se van desagregando según el nivel de conservación y sostenibilidad; luego se determinan los usos agroforestales, agropecuarios, agrícolas y las áreas mineras en transición, hasta llegar a los territorios más densamente poblados, donde se definen **usos mixtos con actividades residenciales, comerciales, industriales, dotacionales y de servicio**, de manera que, se produce una mezcla entre las características más urbanas en armonía con el entorno rural. A continuación, se presenta la distribución de áreas y porcentual, de estos usos en el Distrito de Medellín.

Tabla 2-302. Distribución de áreas y porcentajes de Usos Generales por Categoría de Suelo Rural en el Distrito de Medellín.

Uso General del Suelo	Área (m^2)	Área (ha)	%
Categorías de Protección	**247,634,040.30**	**24,763.40**	**94.14%**
Forestal Protector	124,527,608.22	12,452.76	47.34%

Forestal Productor	31,524,207.72	3,152.42	11.98%
Agroforestal	52,223,259.38	5,222.33	19.85%
Agropecuario	23,108,161.23	2,310.82	8.78%
Agrícola	13,750,630.84	1,375.06	5.23%
Áreas Mineras en Transición	2,500,172.90	250.02	0.95%
Categorías de Desarrollo Restringido	**15,409,984.18**	**1,541.00**	**5.86%**
Mixto urbano rural	13,299,912.88	1,329.99	5.06%
Servicios e Industria	1,138,815.99	113.88	0.43%
Dotacional y de servicios	971,255.32	97.13	0.37%
Total	**263,044,024.48**	**26,304.40**	**100.00%**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El numeral 9.11 del DTS Tomo IVb del POT describe las características de los Usos Generales del Suelo Rural con sus respectivas áreas, se especifican los usos y actividades para cada uso y se precisan las condiciones de manejo y el respectivo régimen de usos. Finalmente se especifican los usos principales, complementarios, restringidos o condicionados y prohibidos.

La revisión de Usos del Suelo Rural considera lo establecido en artículos 397 al 416 del Acuerdo 48 de 2014, de tal forma en los diferentes numerales se define cada uso y se detalla el régimen de usos correspondiente. Asimismo, el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural*, define la posibilidad de cada actividad en relación con otra, si es Permitida (P), Permitida con condición (PC) o Prohibida (PH). Este aspecto, el que el régimen de uso esté contemplado tanto dentro del articulado como en el señalado anexo, ha generado contradicciones y dificultades en la aplicación normativa.

Tabla 2-303. Revisión respecto a los Usos del Suelo Rural del POT.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.11. Usos Generales del Suelo Rural 9.11.1.1. Los Usos del Suelo y los Determinantes Ambientales. 9.11.2. Uso del Suelo Forestal Protector. 9.11.3. Suelo para la Producción 9.11.3.1. Uso Forestal Productor

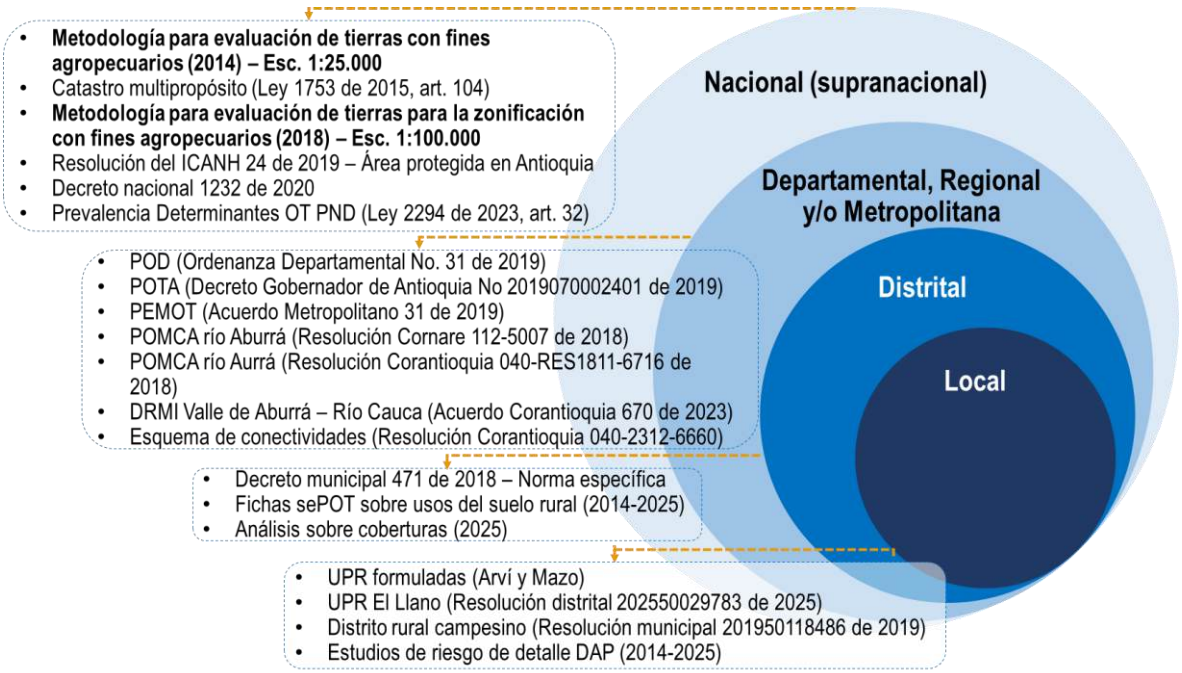
	9.11.3.2. Uso Agropecuario 9.11.3.3. Uso Agrícola 9.11.3.4. Uso Agroforestal 9.11.3.5. Áreas Mineras en Transición 9.11.3.6. Condiciones de manejo del Suelo de Producción 9.11.4. Usos Destinados a las Categorías de Desarrollo Restringido. 9.11.4.1. Uso Mixto Urbano Rural 9.11.4.2. Servicios e Industria 9.11.4.3. Uso Dotacional y de servicios 9.11.4.4. Corredores Rurales
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 396 Zonificación de los usos generales del suelo rural. Artículo 397 Criterios para la reglamentación de los usos del suelo. Artículo 398 Usos del Suelo Rural. Artículo 399 Uso Forestal Protector. Artículo 400 Criterios de manejo del uso forestal protector. Artículo 401 Uso forestal productor. Artículo 402 Criterios de manejo del uso forestal productor. Artículo 403 Uso agroforestal. Artículo 404 Criterios de manejo del uso agroforestal. Artículo 405 Uso agropecuario. Artículo 406 Criterios de manejo del uso agropecuario. Artículo 407 Uso agrícola. Artículo 408 Áreas Mineras en Transición. Artículo 409 Criterios de manejo de las áreas Mineras en Transición. Artículo 410 Criterios de manejo comunes para los usos del suelo forestal productor, agroforestal, agropecuario, agrícola y áreas mineras en transición. Artículo 411 Usos en suelos suburbanos–desarrollo restringido. Artículo 412 Uso Mixto Urbano–Rural. Artículo 413 Uso de Servicios e Industria. Artículo 414 Uso Dotacional y de Servicios. Artículo 415 Corredores Rurales. Artículo 416 Usos del suelo para los Corredores Rurales Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural
Mapa protocolizado	32. Usos Generales del Suelo Rural
Motivo de revisión	Verificar la coherencia de los usos del suelo rural definidos en el Acuerdo 48 de 2014, en relación con la normativa y documentos metodológicos de superior jerarquía emitida en el período 2014-2025 y la adopción de distintos instrumentos de planificación complementaria, con la normativa del POT contenida en otros sistemas y subsistemas y las nuevas dinámicas y actividades presentes en el territorio, e identificar los conflictos de usos en contravía de la sostenibilidad y la permanencia segura de la población rural de Medellín.

Necesidad de ajuste	Definir una ruta metodológica para la evaluación de los usos del suelo rural. Armonizar la estructura normativa de los Usos Rurales y Urbanos para lograr una clara aplicación. Armonizar las determinantes ambientales con el uso actual y generar criterios de manejo para las áreas de conflicto Precisar la denominación de los usos generales de suelo rural. Resolver algunas inconsistencias identificadas entre el régimen de usos del articulado y el Anexo 3.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Resolución 2140 de 2016 -Delimitación Páramo Las Baldías- Resolución Cornare 112-5007 de 2018 -POMCA río Aburrá- y POMCA del río Aurrá Acuerdo Corantioquia 670 de 2023 -DRMI Divisoria Valle de Aburrá-Río Cauca- Resolución No.1510 de 2010 -Reserva Forestal Protectora del Río Nare- Resolución Metropolitana No. 3368 de 2019 -Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá- Resolución 040-RES-1704-1992 de 2017 –Ladera Suroriental- Resolución Corantioquia 040-2312-6660 -Esquema de conectividades- Acuerdo Metropolitano 31 de 2019 -PEMOT–
Asuntos jurídicos	Decreto Nacional 1071 de 2015 Decreto Nacional 1076 de 2015 Decreto Nacional 1077 de 2015 Resolución del ICANH 24 de 2019 – Área protegida en Antioquia Resolución 2879 de 2017 de la Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca – AUNAP Ley 2079 de 2021. Ley 2294 de 2023 (art. 32) -PND 2022-2026- Ordenanza Departamental No. 31 de 2019 -POD- Decreto Gobernador de Antioquia No 2019070002401 de 2019 -POTA- Resolución municipal 201950118486 de 2019 -Distrito Rural Campesino- Resolución distrital 202550029783 de 2025 -UPR El Llano-
Anexo	Resultados del Estudio sociocultural, económico y de la vivienda y servicios básicos, realizado por la Universidad Nacional de Colombia. Informe de Salidas de campo

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En tanto la zonificación de usos del Suelo Rural busca salvaguardar y equilibrar la forma más adecuada de utilizar los recursos del territorio, según sus condiciones ambientales, naturales, sociales, culturales y económicas, resulta importante señalar que, entre la adopción del Acuerdo 48 de 2014 y la presente revisión de mediano plazo del POT, se han configurado cambios normativos desde los niveles nacional, departamental, distrital y local, que pueden incidir en la forma como se realice la asignación de estos usos a futuro. La siguiente figura resume los principales cambios normativos descritos:

Figura 2-312. Principales cambios normativos que inciden en la revisión de los usos del suelo rural en el Distrito de Medellín.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Metodológicamente, la UPRA adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural del Gobierno nacional, en el período 2014-2025 ha realizado esfuerzos importantes en materia de **evaluación y zonificación de usos del suelo con fines agropecuarios**: la *Metodología de Evaluación de tierras Esc. 1:25.000* (UPRA, 2014) y la *Metodología de evaluación de tierras para la zonificación con fines agropecuarios a nivel nacional Esc. 1:100.000* (UPRA, 2018). Si bien la definición de Usos del Suelo Rurales para un entorno metropolitano difiere de unas características rurales propiamente tradicionales de producción agrícola, forestal y pecuaria, estas metodologías de la UPRA se consideran un referente destacable a tener en cuenta para la definición distrital.

Las metodologías desarrolladas por la UPRA incorporan el concepto de **Tipo de Utilización de la Tierra** -en adelante TUT-:

> *Uso específico que se describe a un nivel de detalle apropiado según la escala de evaluación de tierras, en términos de la producción, el contexto social y económico; sus principales características físicas, agronómicas y productivas, así como los costos*

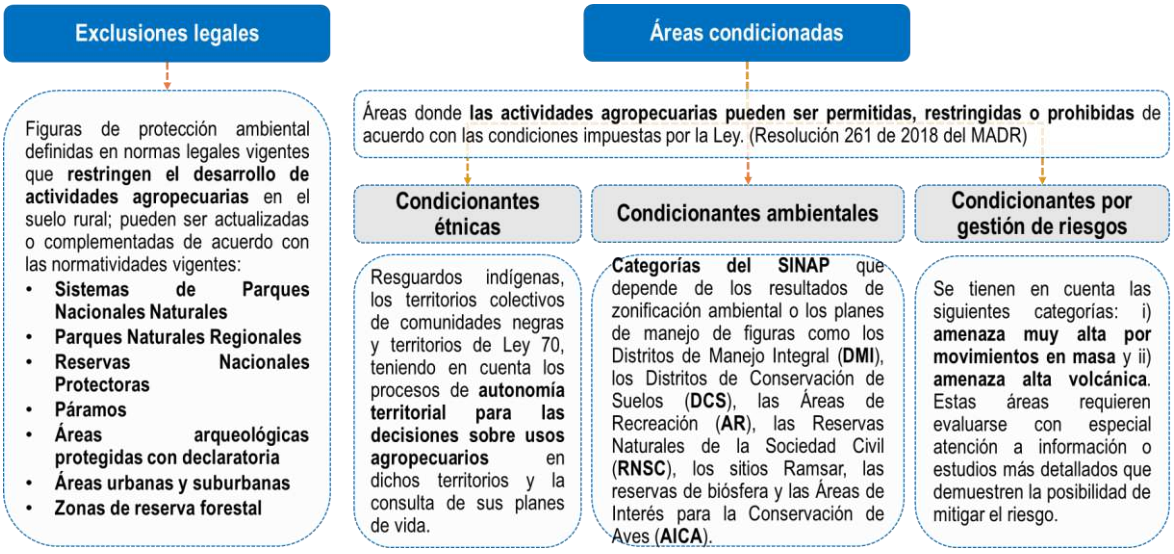
y los ingresos generados por la actividad de producción. (UPRA, 2013) citado en (UPRA, 2018, pág. 13).

La identificación de los TUT, dentro de las metodologías de la UPRA corresponde a una etapa previa a la evaluación de tierras y se realiza a partir de la comprensión de la **aptitud de la tierra** que determinada porción de una frontera agrícola tenga, para el potencial de establecimiento de un TUT, como resultado del análisis de criterios físicos, socioecosistémicos y socioeconómicos. (UPRA, 2018, pág. 13)

Las metodologías de evaluación de tierras propuestas por la UPRA comparan conceptualmente lo que requiere un TUT con lo que ofrece el territorio que, en el caso de las actividades agropecuarias se trata de un cultivo o uso agrícola, un servicio (adecuación de tierras) o un uso compuesto (agroforestal, ganadería bovina: uso agrícola y uso pecuario). (UPRA, 2018, pág. 17) Esta evaluación se puede realizar a escala general (1:100.000) o semidetallada (1:25.000) según la disponibilidad de información con la cual se cuente.

Particularmente, la *Metodología de evaluación de tierras para la zonificación con fines agropecuarios a nivel nacional Esc. 1:100.000* (UPRA, 2018) define además los elementos que constituyen **exclusiones legales y áreas condicionadas** que limitan o condicionan el desarrollo de futuros usos agropecuarios.

Figura 2-313. Exclusiones legales y áreas condicionadas para el desarrollo de usos agropecuarios.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (UPRA, 2018, págs. 71-75).

De la figura anterior se destaca que los Determinantes ambientales que se describen en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de este documento, pueden c onsiderarse tanto exclusiones legales como áreas condicionadas, dependiendo del tipo de determinante. Asimismo, resalta de la figura que estas 2 clasificaciones, **en ningún momento indican una prohibición al establecimiento de usos agropecuarios, sino que su desarrollo depende de lo que definan los actos administrativos que adoptan sus respectivos planes manejo**.

También llama la atención que, los **suelos urbanos y suburbanos se clasifican como exclusiones legales**, según la citada metodología, no por razones de conservación ambiental, sino porque la funcionalidad de estos suelos está más orientada a la localización y desarrollo de usos y actividades que fomenten las dinámicas urbanas -comercio, servicios, vivienda- y no las productivas propias del campo -agropecuario, forestal.

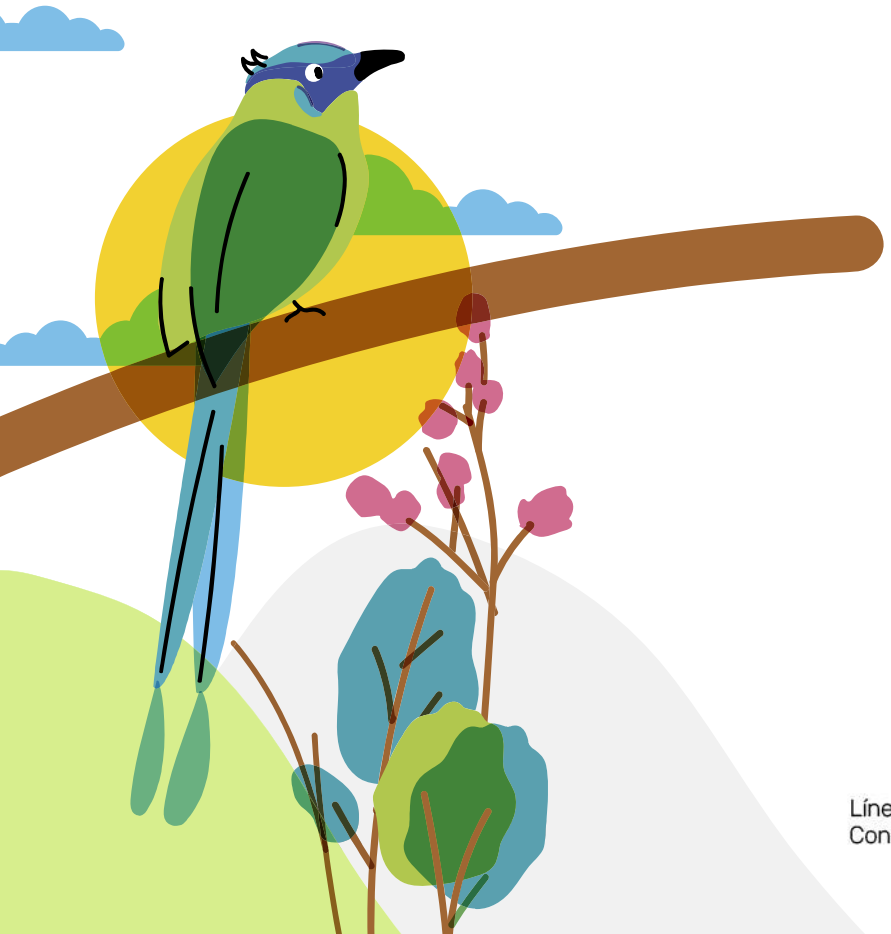
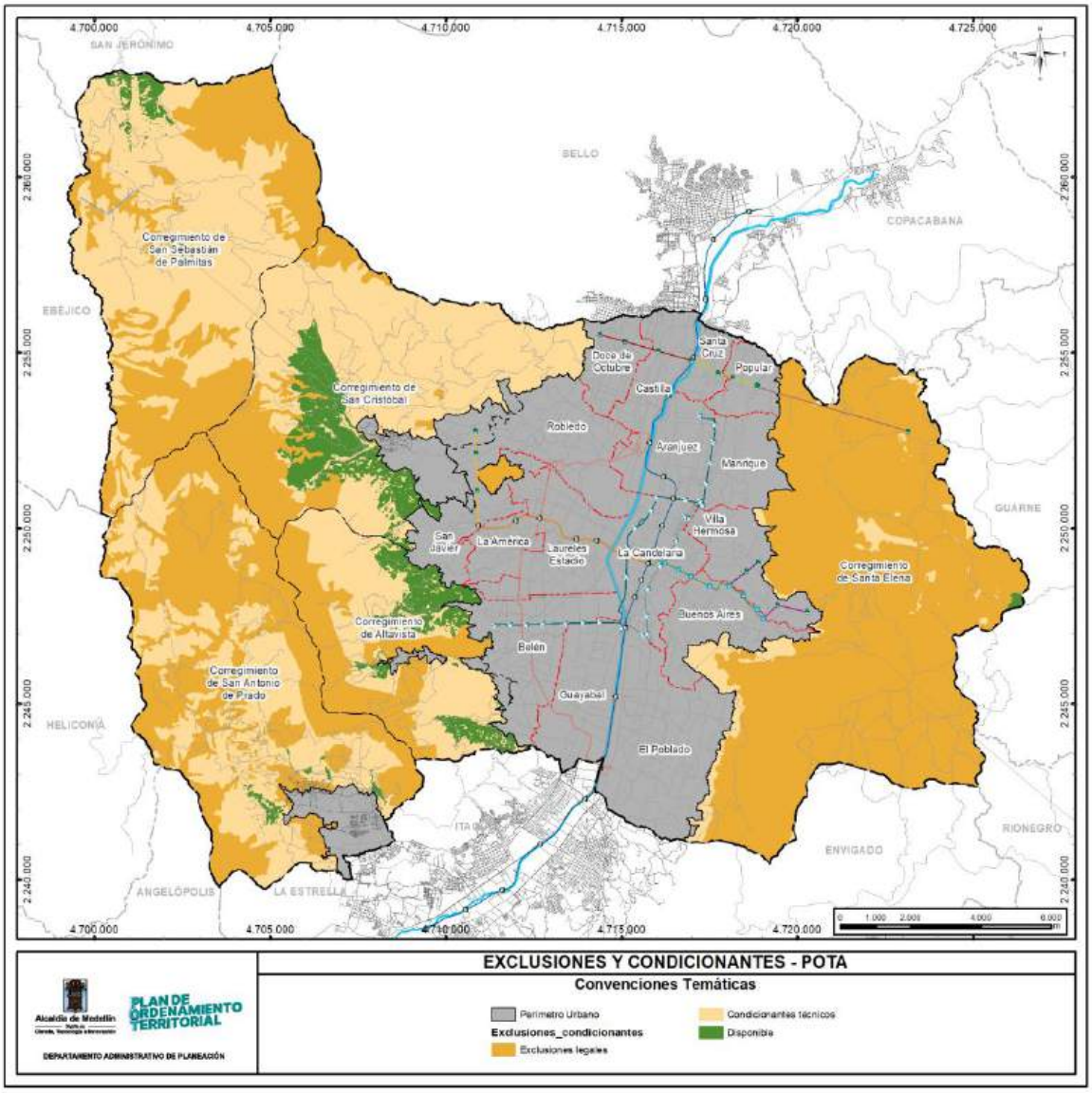


Figura 2-314. Exclusiones legales y áreas condicionadas para el desarrollo de usos agropecuarios en Medellín.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de POTA (Gobernación de Antioquia; Universidad Nacional de Colombia; UPRA, 2018).

Estas guías metodológicas de la UPRA sirvieron de base para la formulación del **Plan de Ordenamiento Territorial Agropecuario** -en adelante POTA- del departamento de Antioquia (Gobernación de Antioquia; Universidad Nacional de Colombia; UPRA, 2018) el cual fue realizado en escala 1:100.000 y adoptado mediante Decreto del Gobernador de Antioquia No 2019070002401 de 2019. Si bien el POTA tiene como alcance el definir lineamientos de ordenamiento productivo y no tiene la fuerza de determinante normativo, tal y como lo señala la Sentencia de la Corte Constitucional C-318 de 2020 en relación con la Ley 1454 de 2011, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial –en adelante LOOT-:

> *En primer lugar, la función departamental prevista en el literal a), del numeral 2, que consiste en formular **directrices** y **orientaciones** respecto de los municipios en materia de ordenamiento territorial, esto es, pautas, directrices o estándares de referencia para guiar la actividad ordenadora en lo territorial, (…) constituye una manifestación de la función constitucional atribuida a los departamentos para coordinar la acción municipal y los instrumentos a los que recurre no resultan en sí mismos incompatibles con la autonomía municipal; las directrices **y las orientaciones no convierten indebidamente al municipio en un órgano subordinado al departamento, ni constituyen una forma de control de tutela**.*
>
> *En segundo lugar, la norma prevé que las directrices y las orientaciones departamentales determinan **escenarios de ocupación y usos del suelo**. Esto quiere decir que los departamentos identifican modelos de ocupación y usos del suelo de los municipios, en tanto que hipótesis factibles que permitan la proyección adecuada de la correspondiente planeación[21], pero **la norma no otorga a los departamentos la función de definir directamente los usos del suelo, lo que sí sería inconstitucional, al tratarse de una indebida suplantación de una función propia de los municipios**.*
>
> *La expresión "determinan" significa que las directrices y orientaciones, identifican, diseñan o prevén hipótesis o escenarios de ocupación y usos del suelo, mas no reglamentan directamente los usos del suelo. (…) (Negrilla por fuera del texto original)*

No obstante, el POTA se considera relevante para esta evaluación de la propuesta de Usos del Suelo Rural para el Distrito de Medellín, en la medida en que priorizó 72 TUT para su delimitación en Antioquia: 33 agrícolas, 12 forestales, 20 pecuarios y 7 pecuario-forestal. Estos TUT se localizan a lo largo de las 9 subregiones del departamento, incluido el Valle de Aburrá.

[21] "Los escenarios son imágenes estructuradas sobre el futuro del departamento y la cadena progresiva de acciones que permiten la evolución, desde un estado inicial de ordenamiento territorial hasta la situación equivalente a la visión de largo plazo que se ha propuesto construir": Secretaría Técnica de la COT, *Lineamientos para el proceso de ordenamiento territorial. Contenidos básicos,* diciembre de 2013, p. 28.

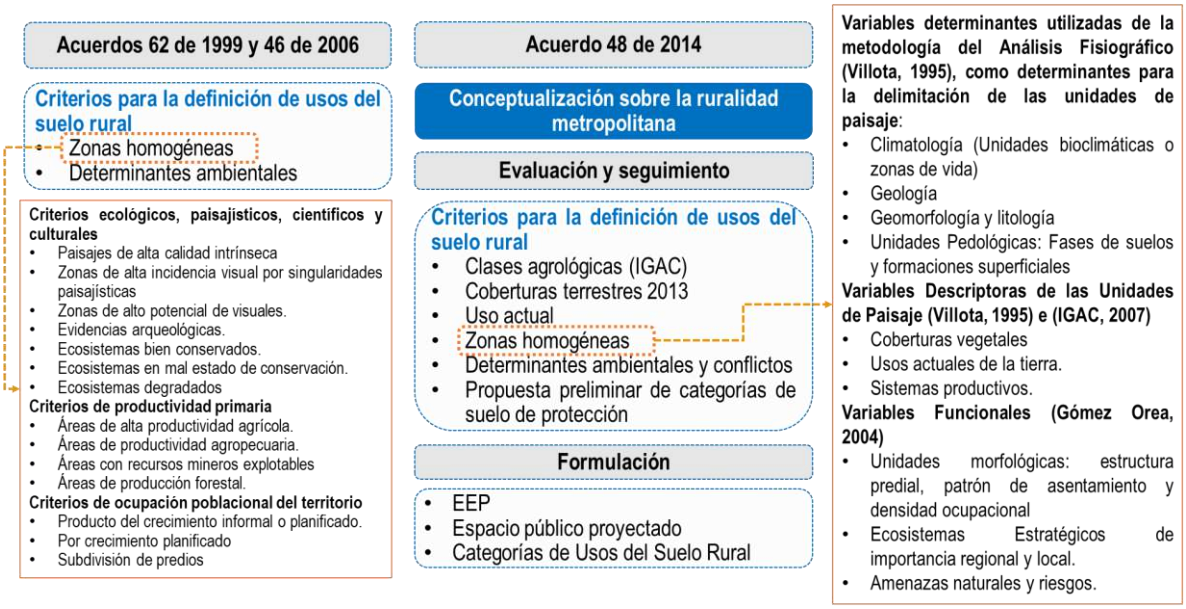
Otro de los cambios normativos efectuados a nivel departamental en el período 2014-2025 y que puede tener incidencia en la formulación de Usos del Suelo Rural para el Distrito de Medellín, es la adopción del **Plan de Ordenamiento Departamenta**l -en adelante POD- mediante Ordenanza Departamental No. 31 de 2019. Al igual que el POTA, este instrumento establece directrices y orientaciones "(…) con el fin de determinar escenarios de uso y ocupación del territorio, de acuerdo con el uso permisible del entorno y en función de los objetivos de desarrollo sostenible, potencialidades y limitantes espaciales, económicos y culturales." (Gobernación de Antioquia, 2018, pág. 14), sin constituir una norma de obligatorio cumplimiento para los POT, como ya se indicó.

El Tomo IIIe del Acuerdo 48 de 2014, realiza un recuento histórico de cómo se han configurado las distintas propuestas de zonificación de los Usos del Suelo Rural desde el Acuerdo 62 de 1999, hasta la propuesta contenida en el Acuerdo 48 de 2014. De este balance, se puede concluir que los criterios constantes han sido: (i) la delimitación y descripción de las ***Zonas Homogéneas*** y (ii) las restricciones que representan los **Determinantes Ambientales** y sus planes de manejo vigentes en cada momento de formulación.

La figura a continuación, sintetiza los elementos que se han mantenido y aquellos que han surtido variaciones en el proceso de asignación de Usos del Suelo Rural para el territorio de Medellín:



Figura 2-315. Metodologías para definir usos del suelo rural en Medellín.

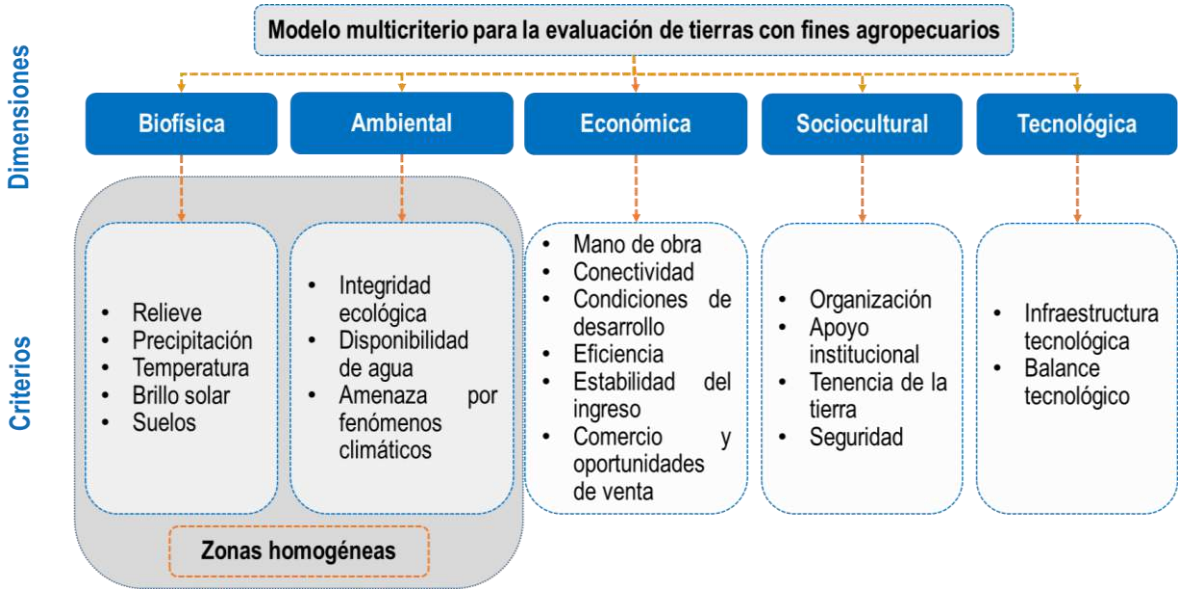


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Tomo IIIe (Alcaldía de Medellín, 2014) y Tomo IVb (Alcaldía de Medellín, 2014).

A pesar de que el Acuerdo 48 de 2014 realiza un importante esfuerzo en la **conceptualización de la ruralidad metropolitana** (Alcaldía de Medellín, 2014, págs. 334-364), y que esta conceptualización involucra el reconocimiento de unas realidades territoriales que incluyen aspectos socioeconómicos propios de las comunidades que viven e interactúan con las dinámicas urbanas, de la figura anterior, se evidencia que **las variables predominantes en la definición de los Usos del Suelo Rural en los Acuerdos 62 de 1999, 46 de 2006 y 48 de 2014, son de tipo físico, dejando de lado la incorporación de variables sociales, económicas y culturales**.

La Metodología de Evaluación de tierras a escala semidetallada -1:25.000- (UPRA, 2014) realiza una primera propuesta de análisis multicriterio donde, aparte de los tradicionales criterios físicos, introduce otros de tipo sociocultural, económico y tecnológico, y los clasifica en 5 dimensiones, como se ilustra a continuación:

Figura 2-316. Metodología a escala semidetallada para evaluación de tierras con fines agropecuarios.

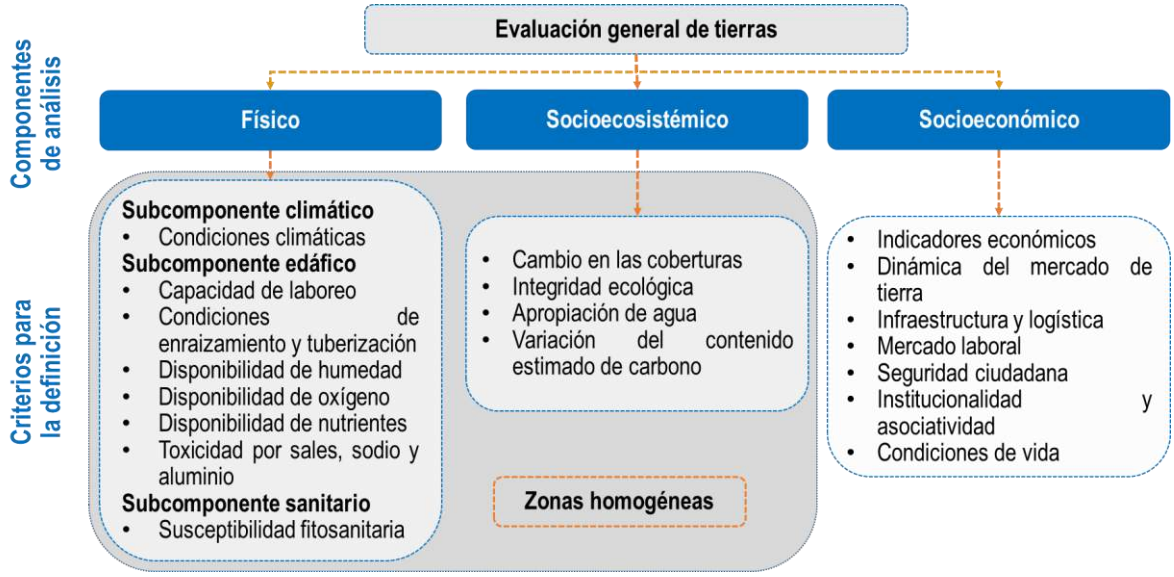


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (UPRA, 2014, pág. 118).

De la figura anterior, se puede inferir que, **las dimensiones biofísica y ambiental, abarcan los criterios (y variables) que, a nivel distrital, se han empleado para la delimitación y descripción de las Zonas Homogéneas** como insumo base para la asignación de Usos del Suelo Rural. Las dimensiones económica, sociocultural y tecnológica, reconocen aquellos criterios que tienen mayor relación con las interacciones humanas y que valen la pena ser revisado a profundidad para el presente ajuste al POT.

Posteriormente, la UPRA publica una segunda guía metodológica a escala general -1:100.000- (UPRA, 2018) que condensa las dimensiones de análisis en **3 componentes**, efectuando variaciones relevantes en los criterios a tener en cuenta para la evaluación. Se destaca por ejemplo que, el denominado ***componente físico***, se desagrega a su vez en 3 subcomponentes -climático, edáfico y sanitario- e incrementa el número de criterios asociados; los criterios de este componente se siguen asimilando a las variables que el Distrito de Medellín ha considerado para la delimitación de sus Zonas Homogéneas. Por su parte, la antes denominada dimensión ambiental, pasa a constituir el ***componente sociecosistémico*** y mantiene algunos de sus criterios de evaluación. Finalmente, el ***componente socioeconómico*** recoge y modifica los criterios de las antes denominadas dimensiones económica, sociocultural y tecnológica. A continuación, se presenta la figura que sintetiza el modelo de evaluación general de tierras con fines agropecuarios:

Figura 2-317. Metodología a escala general para evaluación de tierras con fines agropecuarios.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (UPRA, 2018, pág. 28).

En síntesis, ambas metodologías de la UPRA introducen criterios y variables asociadas a dimensiones o componentes socioeconómicos, socioculturales y tecnológicos que se alinean con el reconocimiento de una ruralidad metropolitana y que, ajustados a la disponibilidad de información y recursos locales, podrían configurar una metodología propia para la definición de Usos del Suelo Rural para el Distrito de Medellín.

Si bien en los subtítulos siguientes se precisa para cada uso del suelo rural los resultados de la etapa del seguimiento y evaluación, a continuación, se presenta lo conclusivo de un grupo de Fichas SePOT, donde se indica que fue necesario corregir y precisar algunas inconsistencias que se identificaron en las tablas de usos del suelo rural.

En dicho instrumento de seguimiento se evaluaron las **14 fichas que están asociadas a la norma general que agrupa temáticas relacionadas con los usos del suelo,** donde se lograron evidenciar inconsistencias y vacíos normativos para ser abordados en la revisión de mediano plazo, como **la falta de coherencia entre las tablas generales de los usos del suelo con el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural*, además, se destacan los errores topológicos y cartográficos en la delimitación de los usos del suelo y los tratamientos.**

Estas fichas que hacen parte de los instrumentos de evaluación y seguimiento del POT, y alimentan los hallazgos encontrados en el territorio a partir de las fuentes secundarias, por

lo tanto, se constituyen en un punto de partida importante, al reconocer los conflictos que orientarán la modificación y los cambios a realizar en la presente revisión.

Tabla 2-304. Análisis Fichas de Seguimiento al POT para Suelo Rural.

N° Ficha	Observación en la ficha	Propuesta para corregir el Acuerdo 48 de 2014	Acción en la revisión de mediana plazo
17	En la tabla que l la vivienda como actividad, se encuentra en uso condicionado y prohibido, lo cual es una contradicción en la aplicación normativa.	El error está en la vivienda no está prohibida, por tanto no puedo aparecer en la columna de usos prohibidos.	verificar en las tablas de los usos del suelo que no se presenten contradicciones entre las actividades complementarias, condicionadas y prohibidas y de manera adicional que estas actividades sean coherentes con la determínate ambiental, en el caso que la tenga.
45	Los campos de la tabla de atributos de la capa de Usos Rurales están mal nombrados su contenido no es coherente con el nombre del campo	Mejorar la tabla de atributos para que sea clara.	Nombrar los campos de las capas de acuerdo con los estándares establecidos por la subdirección de prospectiva e información.
251	En los Artículos 412 y 414, Industria mediana está en uso condicionado y en uso prohibido.	Eliminar la industria mediana de uso prohibido acorde con el PAU.	Tener en cuenta en la formulación, cuando se generan en las tablas de usos de suelo que no se repitan actividades en los campos.
252	En el artículo 425, parágrafo 1 se indica que los inmuebles localizados al interior de la UPR podrán licenciarse predio a predio, haciendo uso de la densidad habitacional, para poder utilizar las densidades máximas establecidas para el polígono, deberá formularse y adoptarse la respectiva UPR, En los artículos 425 y 432 no se especifican densidad mínima para Centros poblados sujetos a UPR, se asume que es la de los suelos suburbanos de la resolución citada, no quedó escrito. Además, sólo cuando se aplique la densidad máxima se podrán aplicar las áreas mínimas del artículo 432	Dejar claridad de cual es la densidad transitoria en los polígonos sujetos a UPR especialmente los centros poblados a los cuales Corantioquia les definió una densidad especifica.	Establecer los aprovechamientos transitorios para los polígonos sujetos a la formulación de una Unidad de Planificación Rural (UPR)

4328	En los dos tramos del corredor rural Carretera al Mar San Cristóbal – San Pedro y Boquerón se presenta superposición	Definir criterios para la delimitación de los corredores rurales	Evaluar si la delimitación de estas áreas debe ser a través de corredores, polígonos o lotes que dan frente a unos tramos específicos o de algunas vías principales.
4533	En el uso mixto urbano rural para vivienda campestre, en el Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural se prohíben equipamientos de varios tipos. No existe claridad sobre los servicios comunitarios.	Es necesario complementar a qué se refiere con servicios comunitarios.	Especificar en el uso mixto urbano rural para parcelación de vivienda campestre que tipologías de equipamientos se permiten que no generen conflictos con la vivienda, y cuáles pueden ser complementarios a este uso (actualmente están prohibidos en este Uso General del Suelo los equipamientos deportivos y culto).
4818	A raíz de varias solicitudes de la secretaria de Seguridad, el DAP realizo un análisis de la norma establecida para los equipamientos seguridad y convivencia, específicamente los equipamientos de Administración de Justicia – AJ, encontrando que no había mucha claridad si estos Establecimientos de detención transitoria.	Los establecimientos de detención transitoria según su función podrían ser de carácter administrativo, los cuales son los destinados a la ejecución de administración de justicia (numeral 1 artículo 110 del POT), o centros carcelarios que son centros para el cumplimiento de decisiones judiciales cautelares (numeral 3 artículo 110 del POT), pero como en los EDT son establecimientos para personas sindicadas que no tenían una sentencia, se generó una dualidad, por esta razón el DAP, le solicito a la secretaria de seguridad una definición de estos establecimientos, para entender más su función y en cual categoría enmarcarlos.	Incluir dentro de los criterios de manejo del sistema público y colectivo la localización de los Establecimientos de detención transitoria y demás categorías de equipamientos de seguridad que surgieron posterior a la aprobación del POT.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.5.5.1 Los usos del suelo y los determinantes ambientales (9.11.1)

El Tomo IVb del Acuerdo 48 de 2014 establece la relación de los usos propuestos en los planes de manejo de las áreas protegidas y la zonificación de los POMCA, y en términos generales, con cada una de las determinantes ambientales que influyen en la definición de los usos del suelo rural.

Al respecto, es importante señalar que, el **artículo 32 de la Ley 2294 de 2023** *por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida"*, modificó el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, estableciendo los niveles de prevalencia de los distintos determinantes de ordenamiento territorial, donde se destaca que **los determinantes ambientales, ocupan el primer nivel de prevalencia**:

Figura 2-318. Niveles de prevalencia de los determinantes de ordenamiento territorial.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (PND 2022-2026 "Colombia potencia mundial de la vida", 2023, pág. art. 32).

Durante esta revisión de mediano plazo, se realiza un ejercicio de actualización del estado en el cual se encuentran las áreas comprometidas en los distintos determinantes ambientales y la identificación de los potenciales conflictos entre los usos formulados del POT vigente, los usos actuales con las zonificaciones de los determinantes.

Los determinantes ambientales constituyen un insumo de vital importancia en el marco de la revisión de los Usos del Suelo del POT, pues es a partir de ellos que se identifican parte de las restricciones normativas a las cuáles se debe armonizar la propuesta generada en el mediano plazo. Según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, existen dos tipos de determinantes ambientales: (i) Aquellos que anteceden el proceso de formulación del modelo de ocupación por parte de la entidad territorial, estos deben considerarse como el punto de partida del proceso de ordenamiento y por tanto derivan en **mayores restricciones** para el territorio; y (ii) Las que se materializan con posterioridad al modelo

de ocupación y cuya incorporación y aplicabilidad debe realizarse en armonía con las normas urbanísticas del POT y ser concertada con las Autoridades Ambientales competentes, estos determinantes generan un **nivel de restricción menor**.

En concordancia con lo anterior, y enmarcando la revisión de los Usos del Suelo Rural en los alcances de una revisión de mediano plazo donde **no se modifican los suelos de protección** definidos en el POT vigente, los determinantes ambientales que corresponden al primer grupo se consideran como aquellos que condicionan y/o restringen el uso y aquellos que corresponden al segundo grupo se considerarán desde los criterios de manejo que se definan para los usos del suelo donde estos tengan injerencia.

Dentro del territorio rural del Distrito se reconocen los determinantes ambientales presentados a continuación cronológicamente según sus respectivas resoluciones de adopción, con fecha de corte julio de 2025:

Tabla 2-305. Determinantes ambientales con injerencia en el Suelo Rural del Distrito.

Determinante	Resolución	Autoridad	Incorporación
Determinantes del primer grupo			
Reserva Forestal Protectora del Río Nare	Resolución No.1510 de 2010	CORANTIOQUIA CORNARE	Define/ Condiciona usos
Áreas priorizadas por biodiversidad: Ampliación NARE	NN	CORANTIOQUIA	Define/ Condiciona usos
Delimitación Páramo Las Baldías	Resolución 2140 de 2016	MADS	Define/ Condiciona usos
Actualización del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Aurrá -POMCA-	Resolución 040-RES1811-6716 de 2018 de CORANTIOQUIA	CORANTIOQUIA	Define/ Condiciona usos
Actualización del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Aburrá -POMCA-	Resolución Metropolitana 003241/2018, Resolución 040RES1811-6712/2018 de CORANTIOQUIA y Resolución 112-5007-2018 de CORNARE.	AMVA CORANTIOQUIA CORNARE	Define/ Condiciona usos
Actualización Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026.	Acuerdo 670 de 2023	CORANTIOQUIA	Define/ Condiciona usos
Reservas Naturales de la Sociedad Civil San Rafael, La Sagrada Familia y El Silencio-La Laguna.	Resolución 151 de 2016 Resolución 197 de 2024 Resolución 034 de 2018 Resolución 004 de 2022	MADS	Define/ Condiciona usos

	Resolución 11 de 2019 Resolución 04 de 2025		
Predios Corporativos	NN	CORANTIOQUIA Distrito Especial de Medellín	Define/ Condiciona usos
Determinantes del segundo grupo			
Restricciones Ladera Suroriental	Resolución 040-RES-1704-1992 de 2017	CORANTIOQUIA	Criterios de manejo
Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá (PMAA)	Resolución Metropolitana No. 3368 de 2019	AMVA	Criterios de manejo para el Suelo Rural concertado
Esquemas de Conectividades Ecosistémicas	Resolución 040-RES-2312-6660 del 15 de diciembre de 2023	CORANTIOQUIA	Criterios de manejo

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Para la correcta incorporación de los determinantes ambientales del primer grupo, es decir, aquellos que definen o condicionan los usos, en el proceso de revisión de los Usos del Suelo Rural, se identifican y analizan **los potenciales conflictos entre los usos formulados del POT vigente con las zonificaciones de los respectivos planes de manejo**. Este ejercicio permite realizar los ajustes de las actividades permitidas, prohibidas y condicionadas, que se asocian a cada Uso General del Suelo y que se presentan de manera detallada en el *Anexo 3. Tablas de usos del suelo rural* del Acuerdo 48 de 2014.

Por otro lado, en el caso de los determinantes del segundo grupo, es decir, aquellos que se incorporarán desde los criterios de manejo que apliquen al Suelo Rural y en los usos donde tengan injerencia, se realiza la identificación de los usos asociados y los principales criterios de manejo a aplicar.

A continuación, se presentan los análisis realizados para grupo de determinantes:

Determinantes del primer grupo: definen y condicionan Usos del Suelo Rural

Para los análisis de conflictos se considera, en el caso de los planes de manejo de las áreas protegidas, la zonificación, usos y actividades definidas y adoptadas para cada polígono. Sobre los predios privados con declaratoria de RNSC se evalúa la compatibilidad con los usos con vocación protectora.

Particularmente, la metodología aplicada para los POMCA requiere considerar las propuestas de manejo por Uso General del Suelo y manejo resultado del proceso de zonificación, evaluando cuál es el área de especial protección ambiental o ecosistema

estratégico que determina dicha zonificación. La evaluación e incorporación de los planes de manejo de las áreas protegidas del SINAP, las medidas establecidas en el PMAA, en el cinturón verde externo y los suelos de protección del Acuerdo 48 de 2014 se alinean a los objetivos del POMCA del Río Aburrá. Por su parte, la zonificación del POMCA del Río Aurrá se alinea con el plan de manejo del área protegida DRMI DVARC y los retiros a quebradas en el Corregimiento San Sebastián de Palmitas.

En el **Páramo de las Baldías**, inmerso en el DRMI DVARC, se aplican las disposiciones contenidas en el plan de manejo del área protegida hasta tanto Corantioquia expida un plan de manejo específico para el ecosistema estratégico.

No obstante, con la sola delimitación y declaratoria de un páramo, se deben acatar unas prohibiciones legales de algunas actividades en dicha zona. Esas actividades prohibidas en páramos deben tener correspondencia con el régimen de usos, y, según el artículo 5 de la Ley 1930 de 2018, son las siguientes:

> *2. Se prohíbe el desarrollo de actividades de exploración y explotación de hidrocarburos, así como la construcción de refinerías de hidrocarburos.*
>
> *3. Se prohíben las expansiones urbanas y suburbanas.*
>
> *4. Se prohíbe la construcción de nuevas vías.*
>
> *5. Se prohíbe el uso de maquinaria pesada en el desarrollo de actividades agropecuarias. El uso de otro tipo de maquinaria estará sujeto al desarrollo de actividades orientadas a garantizar un mínimo vital, de conformidad con el plan de manejo del páramo.*
>
> *6. Se prohíbe la disposición final, manejo y quema de residuos sólidos y/o peligrosos.*
>
> *7. Se prohíbe la introducción y manejo de organismos genéticamente modificados y de especies invasoras.*
>
> *8. Salvo en casos excepcionales, el uso de cualquier clase de juegos pirotécnicos o sustancias inflamables, explosivas y químicas está prohibido.*
>
> *9. Se prohíben las quemas.*
>
> *10. Se prohíben las talas, con excepción de aquellas que sean necesarias para garantizar la conservación de los páramos, siempre y cuando cuenten con la autorización y lineamientos de la autoridad ambiental.*

11. Se prohíbe la fumigación y aspersión de químicos deberá eliminarse paulatinamente en el marco de la reconversión de actividades agropecuarias.

12. Se prohíbe la degradación de cobertura vegetal nativa.

13. Se prohíben los demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con el objetivo de conservación de estos ecosistemas y lo previsto en el plan de manejo del páramo debidamente adoptado.

Los predios corporativos que incluyen los que son propiedad de Corantioquia y del Distrito Especial de Medellín y que tienen el objetivo de consolidar la EEP y propender por la oferta de servicios ecosistémicos, se armonizan en la revisión del POT para concretar los usos forestales protectores.

El área de ampliación de la Reserva Nare, categorizada como áreas priorizadas por biodiversidad por Corantioquia, así como la Ladera Suroriental alertan sobre la aplicación de lineamientos y criterios ambientales que reduzcan la presión antrópica de los territorios y propendan por un manejo y aprovechamiento sostenible.

Es importante resaltar que la mayoría de los determinantes analizados fueron adoptados y/o actualizados en una vigencia posterior a 2014, por tal motivo estos retoman los resultados de los procesos de ordenamiento previos del Distrito y su aplicación no se hace de manera retroactiva. En el marco de revisión del mediano plazo del POT, se propende por una incorporación y armonización de estos a la norma vigente del Distrito.

Entendiendo el territorio como un ente dinámico, la detección de conflictos de los usos rurales actuales respecto a los mencionados determinantes se orienta en entorno a la identificación de los usos y las actividades que, se concluye, se asocian a ellos (*Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural*), pueden generar conflictos o merecen ser evaluadas a detalle respecto a los planes de manejo ambiental y medidas de manejo de cada instrumento. Es importante resaltar que la presente revisión constituye un insumo inicial y no da cuenta de la intensidad de las actividades que pueden representar algún tipo de conflicto.

A continuación, se presenta el análisis detallado para cada uno de los determinantes mencionados.

Reserva Forestal Protectora del Río Nare -RFPN-

La RFPN declarada como área protegida mediante el Acuerdo 31 de 1970 se encuentra ubicada en jurisdicción de los municipios de Copacabana, Bello, Envigado, Rionegro, Guarne, El Retiro y el Distrito de Medellín. Actualmente esta zona de reserva cuenta con una extensión de 8.814 ha de las cuales un 27,5 % que corresponde a 2.420,6 ha se encuentran en el Suelo Rural, jurisdicción del Distrito Especial de Medellín.

Entendiendo que los Planes de Manejo de las áreas protegidas son sujetos de actualización en un periodo que puede oscilar entre 5 y 10 años, para la revisión de mediano plazo del POT se considera la zona de reserva actualizada mediante la Resolución 1510 de 2010 *Por la cual se redelimita la Zona Forestal Protectora declarada y reservada a través del Acuerdo 31 de 1970 de la Junta Directiva del INDERENA, aprobado mediante la Resolución Ejecutiva 24 de 1971 del Ministerio de Agricultura y se adoptan otras determinaciones*.

En la siguiente tabla se presenta el cruce de los usos rurales con las categorías de zonificación definidas para la reserva. La identificación de conflictos se realiza con base en el régimen de usos permitidos, restringidos y condicionados que define la Resolución 1510 de 2010 en su artículo 4. **Es importante resaltar que este análisis de conflictos no es indicador de que deba cambiarse el Uso General del Suelo del Distrito, quiere decir que esta se debe ajustar y armonizar mediante criterios de manejo definidos a la luz de la norma establecida para el área protegida**.

Según la zonificación de la reserva, la categoría más representativa en el Suelo Rural del Distrito se encuentra representada por las áreas de restauración que corresponden a 1.336 ha aproximadamente. El principal uso prohibido de estas áreas se relaciona con actividades productivas asociadas a los usos agroforestales y mixto urbano rural de los cuáles se derivan actividades que van en contravía de las zonas de preservación y restauración del determinante.

Tabla 2-306. Usos Generales del Suelo Rural del Distrito al interior de la RNFP NARE - Conflictos.

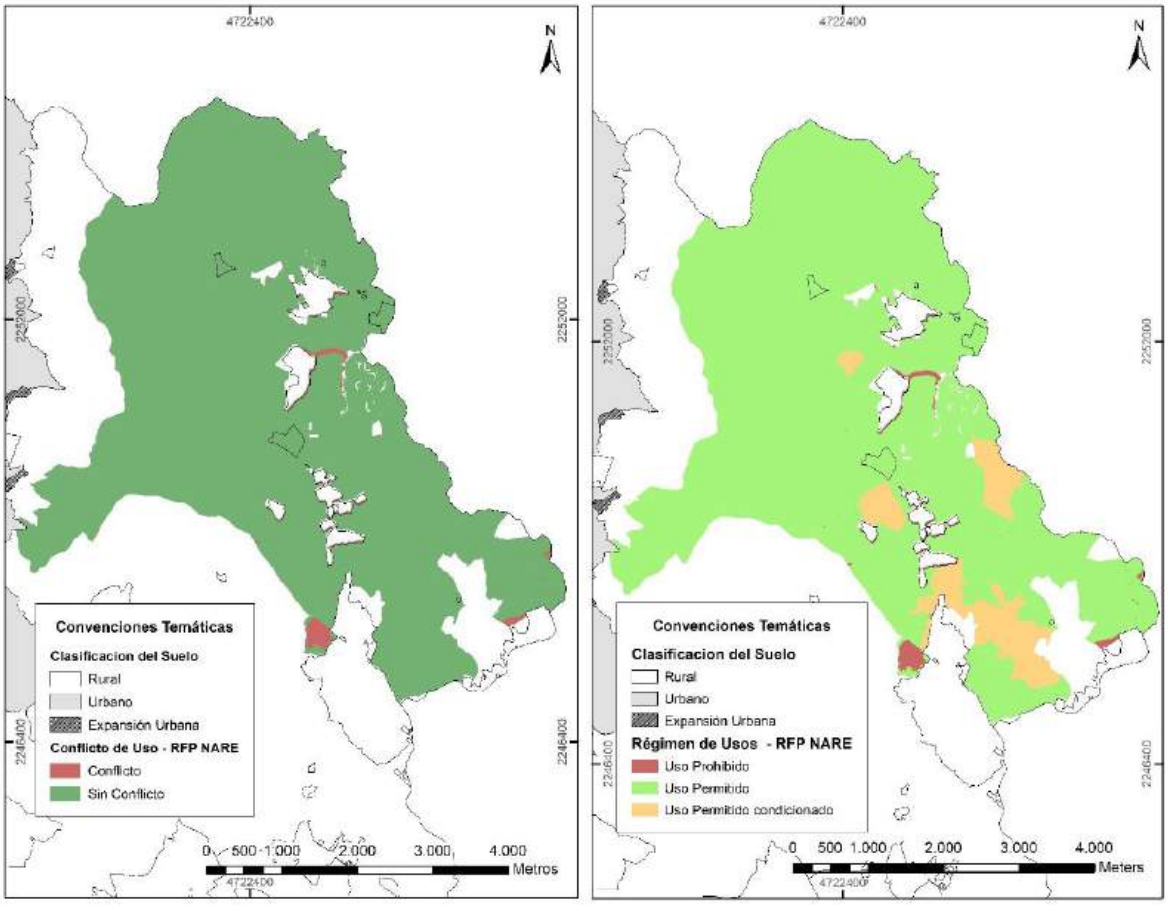
Uso General del Suelo	Embalse Piedras Blancas		Laguna de Guarne		Preservación		Restauración		Uso Sostenible		Total	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Forestal Protector	14,35	100,00	1,84	100,00	178,05	99,61	1297,83	97,12	332,16	37,35	1824,24	75,36
Forestal Productor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,80	0,96	166,81	18,76	179,62	7,42
Agroforestal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,69	0,39	18,30	1,37	387,99	43,62	406,98	16,81
Agrícola	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,40	0,16	1,40	0,06
Mixto urbano rural	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,32	0,55	1,07	0,12	8,39	0,35
TOTAL	**14,35**	**100,00**	**1,84**	**100,00**	**178,74**	**100,00**	**1336,26**	**100,00**	**889,43**	**100,00**	**2420,63**	**100,00**

Usos prohibidos Usos restringidos Usos permitidos

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Resolución No.1510 de 2010 y Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Entendiendo que los usos permitidos condicionados -restringidos- se vinculan con las actividades que se permiten bajo condiciones específicas desde el régimen de usos establecido en el Plan de Manejo del Área Protegida, estos no representan un conflicto por sí mismos; por tal motivo, estos deberán armonizarse mediante criterios de manejo sin que esto conlleve a modificar el uso actual del POT. La siguiente figura presenta el análisis de conflictos del uso actual del POT y el estado respecto al régimen de usos definido en el Plan de Manejo del determinante.

Figura 2-319. Análisis de conflictos de uso del normativos POT vs. Régimen de Usos de la RFNP Río Nare.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Resolución No.1510 de 2010 y Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Ampliación de la Reserva Nacional Forestal Protectora Río Nare

La ampliación de la Reserva Nare ocupa un área de 4.859,76 ha, 30,45 % de las cuales se ubica en la jurisdicción del Distrito principalmente en las veredas Las Palmas, Media Luna y El Plan.

Esta área está superpuesta con el suelo de protección en 1.129,78 has, equivalentes al 76,34 %, en las cuales no se permite los desarrollos urbanísticos, y se guardan como parte de la Estructura Ecológica Principal del Distrito, área que se considera cumple como ecosistema para la provisión de servicios ambientales esenciales y de soporte para la biodiversidad.

Para el área restante 350,21 ha se definen de manera principal los usos Foresta Productor (232,93 ha; 66,51 %), Agroforestal (64,87 ha; 18,52 %) y Mixto Urbano Rural (23,71 ha; 6,77 %) y Agropecuario (23,56 ha; 6,73 %). Estas áreas tal y como lo expresan las zonas homogéneas rurales hacen parte de las zonas homogéneas 3 y 4, en las áreas con más altas restricciones fisiográficas naturales.

Asimismo, sobre las Reservas Forestales protectoras, se debe tener en cuenta el artículo 2 de la Resolución 1527 de 2012 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo territorial, modificado a su vez por la Resolución 1274 de 2014. En dicha norma se consagran una serie de excepciones a actividades de bajo impacto a permitir al interior de las reservas forestales protectoras, sin necesidad de efectuar sustracciones. Dichas actividades que se podrían desarrollar en la RFPRN, sin necesidad de sustracción serían las siguientes:

> *a). Las inherentes o necesarias para adelantar la administración de las mismas, por parte de la autoridad ambiental competente;*
>
> *[…] c). El montaje de infraestructura temporal para el desarrollo de actividades de campo, que hagan parte de proyectos de investigación científica en diversidad biológica, debidamente autorizados;*
>
> *d). Las que hagan parte de programas o proyectos de restauración ecológica, recuperación o rehabilitación de ecosistemas, en cumplimiento de un deber legal emanado de un permiso, concesión, autorización o licencia ambiental y otro instrumento administrativo de control ambiental, o que haga parte de un programa o proyecto impulsado por las autoridades ambientales competentes, por la Unidad de Parques Nacionales Naturales o por las entidades territoriales y las propuestas por particulares autorizadas por la autoridad ambiental.*
>
> *La restauración hace referencia a la restauración ecológica, como es el proceso de contribuir al restablecimiento de un ecosistema que se ha degradado, dañado o destruido;*

f). La construcción de infraestructura para acueductos junto con las obras de captación, tratamiento y almacenamiento, siempre y cuando no superen en conjunto una superficie de una (1) hectárea. El trazado de la infraestructura de conducción la cual no podrá tener un ancho superior a dos (2) metros;

g). El desarrollo de infraestructura para recreación pasiva, senderismo e interpretación paisajística que no incluya estructuras duras;

h). El mantenimiento de vías existentes, siempre y cuando no varíen las especificaciones técnicas y el trazado de las mismas;

i). La instalación de torres para antenas de telecomunicaciones y las redes de distribución de electrificación rural domiciliaria, siempre y cuando no requiera apertura de vías o accesos;

j). Las zapatas para los estribos y anclajes de los puentes peatonales para caminos veredales;

k). Las actividades relacionadas con investigación arqueológica;

l). Ubicación de estaciones hidrometeorológicas y de monitoreo ambiental, siempre y cuando no requieran la construcción de vías;

m). Las actividades de exploración hidrogeológica, con el fin de determinar reservas hídricas para consumo humano o doméstico por métodos indirectos;

De igual manera, la citada Resolución afirma que: “El mantenimiento de la infraestructura relacionada con las actividades anteriormente citadas no requerirá de la sustracción del área de reserva forestal.”

Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca hidrográfica de los afluentes directos del Río Cauca (MD) – Río Aurrá – NSS (2620-02)

La cuenca del río Aurrá cuenta con una extensión de 58.787 has, de las cuáles 5.774 hacen parte del suelo rural del Distrito ubicadas específicamente en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas. Para el análisis de conflictos se consideró la cartografía de soporte de este y las categorías de ordenamiento generadas en el marco de la fase de prospectiva y zonificación del POMCA. A continuación, se presenta el análisis de conflictos realizado a partir de los Usos Generales del Suelo Rural vigentes en el Acuerdo 48 de 2014 y las medidas de manejo de cada categoría de ordenamiento definida en el POMCA.

Respecto al área del suelo rural del distrito donde tiene injerencia el POMCA, es importante resaltar que aproximadamente 4.620 ha hacen parte del DRMI DVARC. Por lo tanto, si bien

se muestra en la tabla el primer acercamiento de posibles usos que generen conflicto con relación a la gestión del recurso hídrico, resulta fundamental considerar el Plan de Manejo del Área Protegida vigente que se analiza más adelante.

Las áreas complementarias a la conservación constituyen la categoría con mayor área en conflicto representado en la delimitación de usos prohibidos conforme los objetivos que presentan dichas áreas. Conforme la Fase de Prospectiva y Zonificación Ambiental del POMCA, esta categoría se compone por los suelos de protección que hacen parte de los planes y esquemas de ordenamiento territorial debidamente adoptados, que para el Distrito lo componen los retiros a las quebradas ubicadas por fuera del límite del área protegida. En tal sentido, estas áreas conforman la EEP donde la conservación y protección ambiental prima sobre cualquier otro uso del suelo.

Adicionalmente, se identifican áreas de restauración -en los retiros a quebradas- y una sección en el área del DRMI DVARC que coincide con la categoría de uso Mixto Urbano-Rural que, si bien son poco representativas, de una parte, prima la EEP y los objetivos de conservación del área protegida y, de otra, la categoría Mixto Urbano Rural proviene del suelo Suburbano contemplada en la clasificación del suelo, esta última no es objeto de revisión en el mediano plazo.

Tabla 2-307. Usos Generales del Suelo Rural del Distrito respecto a la zonificación del POMCA del Río Aurrá (2017).

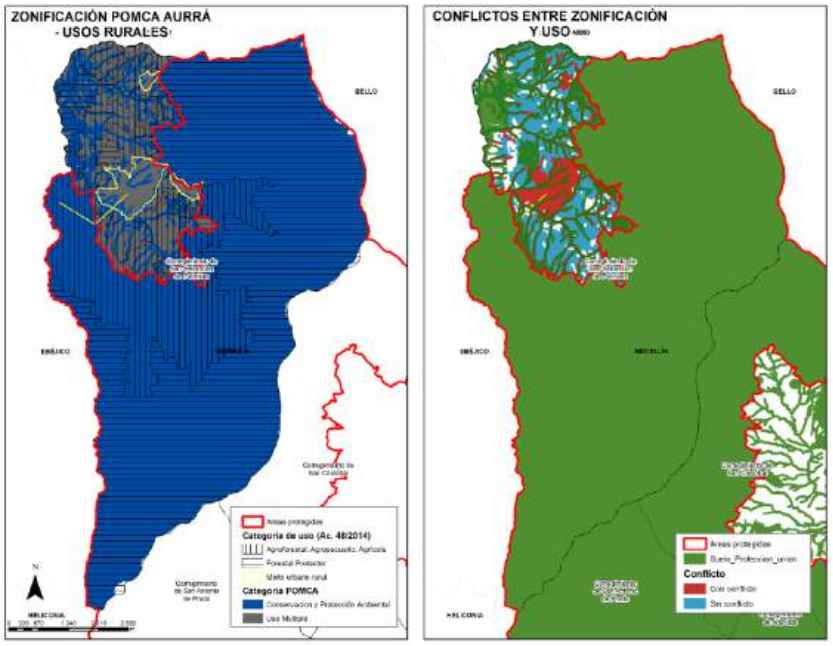
Uso General del Suelo	Conservación y Protección Ambiental								Uso Múltiple						Total	
	Áreas de Protección				Áreas de Restauración		Áreas Protegidas		Áreas de Restauración		Áreas para la producción Agrícola, Ganadera y de Uso Sostenible de los Recursos Naturales					
	Áreas Complementarias Para La Conservación		Áreas De Amenazas Naturales		Áreas De Restauración Ecológica		Áreas SINAP		Áreas De Recuperación Para El Uso Múltiple		Áreas Agrícolas		Áreas Agrosilvopastoriles			
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Agrícola	45,839	22,199	28,966	17,077	59,779	50,095	1,043	0,023	156,091	34,237	0,759	37,694	78,005	38,990	370,481	6,417
Agroforestal	19,650	9,516	15,261	8,997	4,993	4,184	1060,291	22,948	15,444	3,388	0,198	9,855	20,214	10,104	1136,051	19,676

Agropecuario	78,984	38,250	70,939	41,822	29,131	24,412	0,218	0,005	169,108	37,092	0,444	22,046	56,419	28,201	405,244	7,019
Forestal Protector	35,792	17,333	48,736	28,733	14,288	11,973	3554,176	76,924	59,147	12,973	0,000	0,013	4,503	2,251	3716,642	64,371
Mixto urbano rural	26,229	12,702	5,719	3,371	11,140	9,336	4,618	0,100	56,122	12,310	0,612	30,393	40,923	20,455	145,363	2,518
TOTAL	206,493	100,000	169,620	100,000	119,332	100,000	4620,347	100,000	455,912	100,000	2,013	100,000	200,064	100,000	5773,781	100,000

Usos prohibidos | Usos restringidos | Usos permitidos

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Figura 2-320. Zonificación del POMCA Aurrá y conflictos entre el uso Acuerdo 48 de 2014.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Aburrá – NSS (2701-01)

La cuenca del río Aburrá cuenta con una extensión de 31.829 ha de las cuáles 20.494 ha hacen parte del Suelo Rural del Distrito. Para el análisis de conflictos se consideró la cartografía de soporte de este y las categorías de ordenamiento generadas en el marco de la fase de prospectiva y zonificación del POMCA. A continuación, se presenta el análisis de conflictos realizado a partir de los Usos Generales del Suelo Rural vigentes en el Acuerdo 48 de 2014 y las medidas de manejo de cada categoría de ordenamiento definida en el POMCA.

Respecto al área del suelo rural del distrito donde tiene injerencia el POMCA, es importante resaltar que aproximadamente 11.851,56 ha hacen parte de las áreas protegidas del Distrito. Por lo tanto, si bien se presenta una primera identificación de posibles usos que generen conflicto, esto deberá ser evaluado en función de la zonificación de los Planes de Manejo vigente de cada área protegida que se analizan más adelante, así como la evaluación del PMAA, cinturón verde externo y otros insumos utilizados para la definición de las áreas de importancia ambiental y ecosistemas estratégicos de la cuenca hidrográfica.

Tabla 2-308. Usos Generales del Suelo Rural del Distrito respecto a la zonificación del POMCA del Río Aurrá (2017).

Uso General del Suelo				Agrícola	Agroforestal	Agropecuario	Áreas Mineras en Transición	Dotacional y de servicios	Forestal Productor	Forestal Protector	Mixto urbano rural	Servicios e Industria	TOTAL
Conservación y Protección Ambiental	Áreas Protegidas	Áreas Protegidas	ha	9,98	2281,95	200,75	6,65	0	1834,84	7508,2	9,19	0	11851,56
			%	0,08%	19,25 %	1,69%	0,06%	0,00 %	15,48 %	63,35 %	0,08%	0,00 %	100,00 %
	Áreas de Protección	Áreas de Importancia Ambiental	ha	56,43	444,75	109,34	1,03	0	351,66	94,77	143,52	5,36	1206,86
			%	4,68%	36,85 %	9,06%	0,09%	0,00 %	29,14 %	7,85%	11,89 %	0,44 %	100,00 %
		Áreas de Amenazas Naturales	ha	15,81	3,99	6,19	0,23	0,1	40,22	1,15	5,19	1,02	73,9
			%	21,39 %	5,40%	8,37%	0,31%	0,14 %	54,42 %	1,56%	7,03%	1,38 %	100,00 %
		Áreas complementarias para la conservación	ha	67,29	675,96	148,74	60,78	0	115,19	709,56	154,18	0,62	1932,31
			%	3,48%	34,98 %	7,70%	3,15%	0,00 %	5,96%	36,72 %	7,98%	0,03 %	100,00 %

	Áreas de Restauración	Áreas de Rehabilitación	ha	26,05	9,91	80,41	1,9	0	17,35	0	5,05	10,57	151,24
			%	17,22 %	6,56%	53,16 %	1,26%	0,00 %	11,47 %	0,00%	3,34%	6,99 %	100,00 %
		Áreas de Restauración Ecológica	ha	555,91	498,16	1050,98	30,38	97,02	508,19	348,92	498,91	71,66	3660,13
			%	15,19 %	13,61 %	28,71 %	0,83%	2,65 %	13,88 %	9,53%	13,63 %	1,96 %	100,00 %
Uso Múltiple	Áreas de Restauración	Áreas de recuperación para el uso múltiple	ha	52,97	8,6	125,46	18,22	0	91,38	0,02	26,14	5,9	328,68
			%	16,11 %	2,62%	38,17 %	5,54%	0,00 %	27,80 %	0,01%	7,95%	1,79 %	100,00 %
	Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Uso Sostenible de Recursos Naturales	Áreas Agrícolas	ha	108,61	11,84	35,25	0	0	8,75	4,25	229,97	0	398,66
			%	27,24 %	2,97%	8,84%	0,00%	0,00 %	2,19%	1,07%	57,68 %	0,00 %	100,00 %
		Áreas Agrosilvopastoriles	ha	75,72	28,76	98,55	13,44	0	157,06	0,91	66,9	17,02	458,38
			%	16,52 %	6,28%	21,50 %	2,93%	0,00 %	34,27 %	0,20%	14,60 %	3,71 %	100,00 %
		Áreas Licenciadas	ha	32,78	115,47	45,89	117,22	0	21,16	44,68	28,81	1,02	407,04
			%	8,05%	28,37 %	11,27 %	28,80 %	0,00 %	5,20%	10,98 %	7,08%	0,25 %	100,00 %
	Áreas Urbanas	Áreas urbanas, municipales y distritales	ha	0	0	0	0	0	0	0	0,01	0	0,01
			%	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00 %	0,00%	0,00%	99,95 %	0,00 %	100,00 %
	Otras Áreas	Otros usos (Tejido continuo de áreas construidas)	ha	0	4,39	0,58	0,15	0	6,61	0,02	12,3	0,72	24,78
			%	0,00%	17,73 %	2,33%	0,62%	0,00 %	26,69 %	0,10%	49,63 %	2,90 %	100,00 %
TOTAL			ha	1001,53	4083,79	1902,14	250,02	97,13	3152,42	8712,48	1180,17	113,88	20493,57
			%	4,89%	19,93 %	9,28%	1,22%	0,47 %	15,38 %	42,51 %	5,76%	0,56 %	100,00 %

Usos prohibidos Usos restringidos Usos permitidos

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025

De otro lado, debe también resaltarse que, según la reglamentación técnica de este POMCA, en el momento de su adopción de partió de la base de admitir las preexistencias no alterar los desarrollos restringidos ya concertados. Sobre esto se pueden consultar los numerales 3.6.5 y 3.4.7.1.1. de los documentos técnicos de Prospectiva zonificación del POMCA Aburrá y Aurrá, respectivamente. Allí se indica que:

> *Las categorías de desarrollo restringido y los suelos de expansión, que ya hayan sido incorporados en los POT, previa concertación con la Autoridad Ambiental, podrán*

continuar con dicha categoría o definir una categoría o clasificación de menor intensidad en el uso de los recursos y/o en el uso del territorio. Se debe buscar que en su desarrollo se incorporen medidas de manejo que aporten al mejoramiento ambiental de dichas áreas y se desarrollarán acorde con la normatividad vigente.

Distrito Regional de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca –DRMI DVARC

El DRMI–DVARC cuenta con una extensión total de 34.034 ha de las cuales 14.063 ha se encuentran en Suelo Rural del Distrito. Para el análisis de conflictos se considera la Zonificación, usos y actividades definido en el Acuerdo 670 del 2023 *Por el cual se aprueba el ajuste y/o actualización del Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca aprobado mediante Acuerdo 327 de 30 de septiembre de 2009; se ajusta su denominación, se establecen los Valores Objeto de Conservación y se ajustan los Objetivos de Conservación establecidos en el Acuerdo 387 de junio de 2011.*

Los objetivos de conservación del DRMI-DVARC se enfocan en mantener la oferta de bienes y servicios ecosistémicos, como la fijación de CO_2, el abastecimiento hídrico y los servicios culturales, mediante la preservación y restauración de ecosistemas estratégicos como el *Páramo de Las Baldías* y el Bosque Andino. Asimismo, buscan garantizar las estrategias efectivas de manejo de las coberturas vegetales para conservar los hábitats de especies de fauna silvestre, asegurar la conectividad ecológica y promover sistemas productivos sostenibles que integren el paisaje cultural. Se plantea además fortalecer el vínculo ciudadano con la naturaleza a través de la educación ambiental y el ecoturismo, e integrar paisajes icónicos del área protegida para consolidar su funcionalidad ecológica y su valor como patrimonio natural y cultural.

Entendiendo que los Planes de Manejo de las áreas protegidas son sujetos de actualización en un periodo que puede oscilar entre 5 y 10 años y que las áreas protegidas constituyen un determinante ambiental de primer nivel en el marco de la Ley 2294 de 2023, es necesario armonizar la zonificación ambiental definida para el área protegida con el régimen de usos y actividades del Suelo Rural en el marco de la revisión.

A continuación, se muestra el cruce de los usos rurales vigentes en el Acuerdo 48 de 2014 con las categorías de zonificación definidas para el DRMI-DVARC.

Es importante resaltar que las categorías más representativas dentro del Suelo Rural están representadas en zonas categorizadas como Preservación (6.501 ha) y Restauración (2.237 ha) según la zonificación del AP. Los usos prohibidos asociados a estas se relacionan principalmente con actividades de minería y usos forestales productores vinculados a zonas de preservación y restauración del determinante que deben ser analizados con mayor detalle y definir si corresponden a títulos mineros activos y plantaciones forestales productoras; estos deben armonizarse desde el régimen de usos y

actividades del Distrito y/o aplicarse el régimen de transición de actividades prohibidas definidos para el área protegida en el caso de las áreas de preservación.

Respecto a los conflictos asociados a las Zonas Generales de Uso Público es importante resaltar que estas se relacionan parcialmente con las vías existentes en la jurisdicción del área protegida; por tal motivo, más allá de considerarse un conflicto, estas deben abordarse desde los criterios de manejo del POT de manera que las dinámicas circundantes no interfieran con la dinámica asociada a la infraestructura vial. Por otro lado, los usos permitidos condicionados -restringidos- derivados de usos productivos asociados a las zonas de preservación y restauración se analizan bajo la premisa de que, si bien el determinante los cataloga como usos prohibidos, lo hace de igual manera como usos permitidos o condicionados definiendo un área máxima y condiciones para su desarrollo en el territorio. **En el marco de la revisión de mediano plazo, este tipo de precisiones es posible de armonizar mediante criterios de manejo y no deriva de un cambio sobre el uso actual del POT**. Adicionalmente, llama la atención que la zonificación de las áreas de preservación permita de manera condicionada actividades agrícolas, pero restrinja completamente la producción forestal, que se infiere, es un aprovechamiento de recursos de más largo aliento.

Tabla 2-309. Usos Generales del Suelo Rural al interior del DRMI VARC - Conflictos.

Uso General del Suelo	Zona de Usos Sostenible				Zona de Preservación		Zona de Restauración		Zona General de Uso Público		Total	
	Subzona para el Aprovechamiento Sostenible		Subzona para el Desarrollo									
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Forestal Protector	1900,200	56,248	869,594	48,184	5015,269	77,137	1377,995	61,583	95,894	68,328	9258,952	65,841
Forestal Productor	605,130	17,913	198,607	11,005	502,080	7,722	315,108	14,082	24,347	17,348	1645,271	11,700
Agroforestal	791,733	23,436	682,632	37,825	938,083	14,428	516,327	23,075	18,924	13,484	2947,698	20,961
Agropecuario	69,871	2,068	49,279	2,731	44,294	0,681	25,667	1,147	0,010	0,007	189,120	1,345
Agrícola	1,316	0,039	3,701	0,205	1,819	0,028	0,066	0,003	0,163	0,116	7,066	0,050
Áreas Mineras en Transición	7,141	0,211	0,582	0,032	0,023	0,000	1,454	0,065	0,000	0,000	9,200	0,065

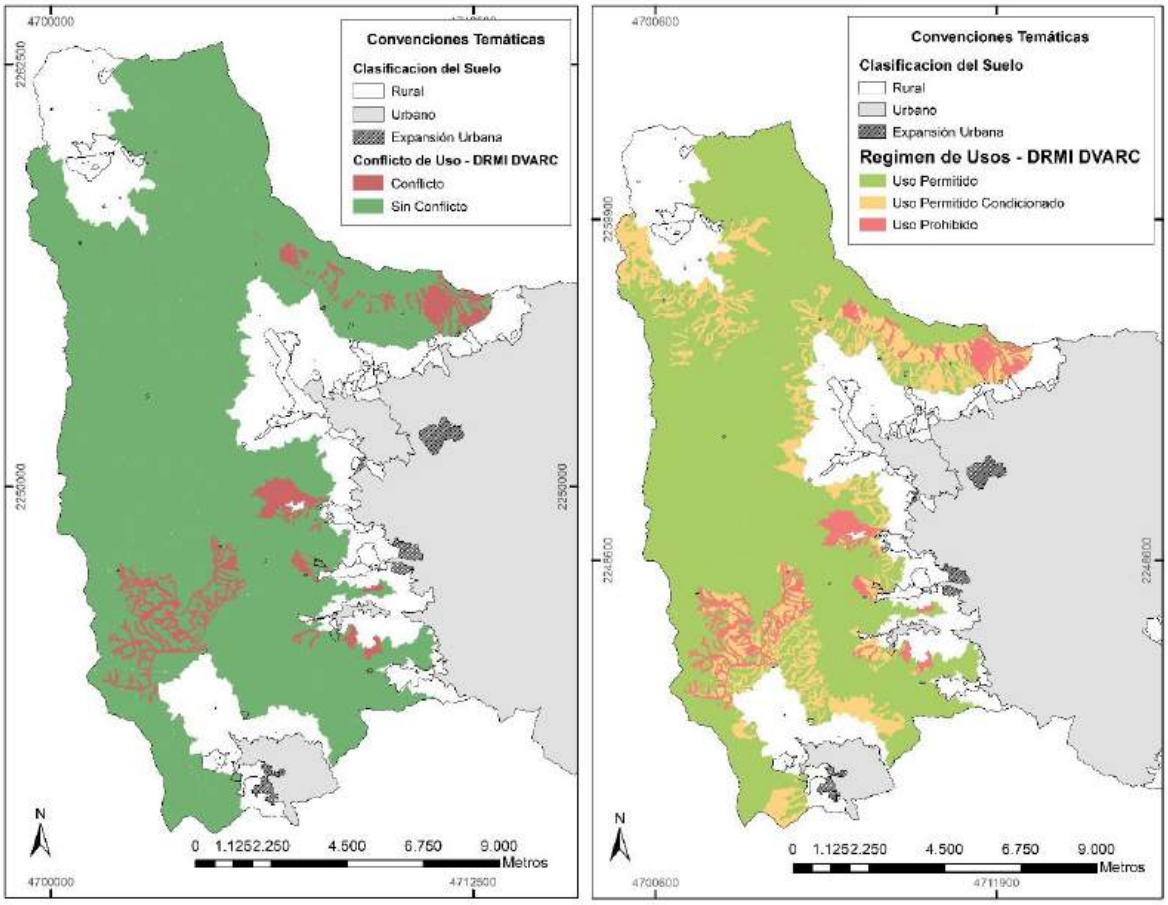
Mixto urbano rural	2,833	0,084	0,329	0,018	0,213	0,003	1,008	0,045	1,006	0,717	5,389	0,038
TOTAL	**3378,225**	**100,000**	**1804,723**	**100,000**	**6501,780**	**100,000**	**2237,624**	**100,000**	**140,344**	**100,000**	**14062,696**	**100,000**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023.

Entendiendo que los usos permitidos condicionados -restringidos- se vinculan con las actividades que se permiten bajo condiciones específicas desde el régimen de usos establecido en el Plan de Manejo del Área Protegida, estos no representan un conflicto por sí mismos, por tal motivo estos deben armonizarse mediante criterios de manejo sin que esto conlleve a modificar el uso actual del POT. La siguiente figura presenta el análisis de conflictos del uso actual definido desde el POT y el estado respecto al régimen de usos definido en el Plan de Manejo del determinante.



Figura 2-321. Análisis de conflictos de uso del normativos POT vs. Régimen de Usos del DRMI-DVARC.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023.

Reservas Naturales de la Sociedad Civil –RNSC-

Son 3 las RNSC en Suelo Rural del Distrito, a continuación, se relaciona su ubicación y los objetivos de conservación que cada una de ellas presenta.

La RNSC *El Silencio - La Laguna*, declarada como RNSC mediante la Resolución No. 11 de 2019 y modificada mediante la Resolución 04 de 2025, se identifica con CBML 80020000070 en la vereda Potrerito, y presenta los siguientes objetivos de Conservación: (i) mantener la cobertura y conectividad ecosistémica del Bosque muy húmedo Montano Bajo (bmh-MB); (ii) aportar a la conservación y consolidación el corredor biológico de la

cuchilla del Romeral al interior del DRMI-DVARC y, (iii) aportar a la conservación de las microcuencas de las quebradas *La Despensa*, *La Zorrita* y *La Manguala*, tributarias de la quebrada *Doña María*.

La RNSC *La Sagrada Familia*, antes *La Telaraña*, declarada como RNSC mediante la Resolución No. 34 del 2018 y modificada mediante la Resolución 04 de 2022, localizada en la vereda Media Luna e identificada con CBML 90050000219 y 90050000227, tiene los siguientes objetivos de Conservación: (i) conservación de las muestras de Bosque Húmedo premontano (bh-PM) y Bosque Húmedo Montano Bajo (bh-MB) y, (ii) aumentar la cobertura y conectividad ecosistémica entre las zonas de conservación a través del enriquecimiento y ampliación de los corredores de protección de fuentes hídricas.

La RNSC *San Rafael*, declarada como RNSC mediante la Resolución 151 de 2016 y modificada mediante la Resolución 197 de 2024, identificada con CBML 90010000133 entre las veredas *El Llano* y *Santa Elena Sector Central*, presenta los siguientes objetivos de conservación: (i) aumentar la cobertura de la zona de conservación del predio para aportar de mejor manera a la conectividad ecosistémica entre áreas protegidas de diferentes categorías presentes en el corregimiento de Santa Elena; (ii) generar un espacio de conservación para la implementación de un centro de contacto con la naturaleza, donde se desarrollen actividades de relajación, investigación, observación de aves, agricultura orgánica y todas aquellas relacionadas con la preservación y uso sostenible de los recursos naturales; (iii) contribuir con el ordenamiento ambiental del territorio; (iv) implementar prácticas de agricultura orgánica y sostenible y, (v) enriquecer la zona de protección de la quebrada San Pedro con especies vegetales nativas para incentivar la llegada permanente y transitoria de especies faunísticas enriqueciendo la biodiversidad y mejorando la zona de protección del afluente.

Respecto a las RNSC es importante resaltar que actualmente el POT, con excepción de la RNSC *Montevivo* que ya no hace parte de esta categoría, no las incluye como parte de la EEP del Distrito. Sin embargo, en el marco de la revisión de mediano plazo es necesario validar este elemento con el objetivo de identificar posibles usos del suelo que no sean compatibles con los objetivos de conservación de las reservas. El polígono de estas deberá ser considerado e incorporado al suelo de protección del Distrito en el marco de la revisión de largo plazo. En la siguiente tabla se presenta el análisis de conflictos respecto a los usos del POT para las RNSC.

Tabla 2-310. Análisis de conflictos respecto a los usos establecidos en el Acuerdo 48 del 2014 de las RNSC.

Nombre RNSC	USOS DEL SUELO RURAL – ACUERDO 48 DE 2014												
	Agrícola		Agroforestal		Agropecuario		Forestal Productor	Forestal Protector		Área fuera del Distrito			Total general
	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)
El Silencio - La Laguna	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	21,493	99,828	0,037	0,172	21,530
La Sagrada Familia	0,000	0,000	10,181	98,788	0,000	0,000	0,125	1,212	0,000	0,000	0,000	0,000	10,306
San Rafael	3,069	96,603	0,000	0,000	0,108	3,397	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	3,177
Total general	**3,069**	**8,765**	**10,181**	**29,078**	**0,108**	**0,308**	**0,125**	**0,357**	**21,493**	**61,386**	**0,037**	**0,106**	**35,013**

Usos prohibidos Usos restringidos Usos permitidos

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Resoluciones de adopción de las RNSC.

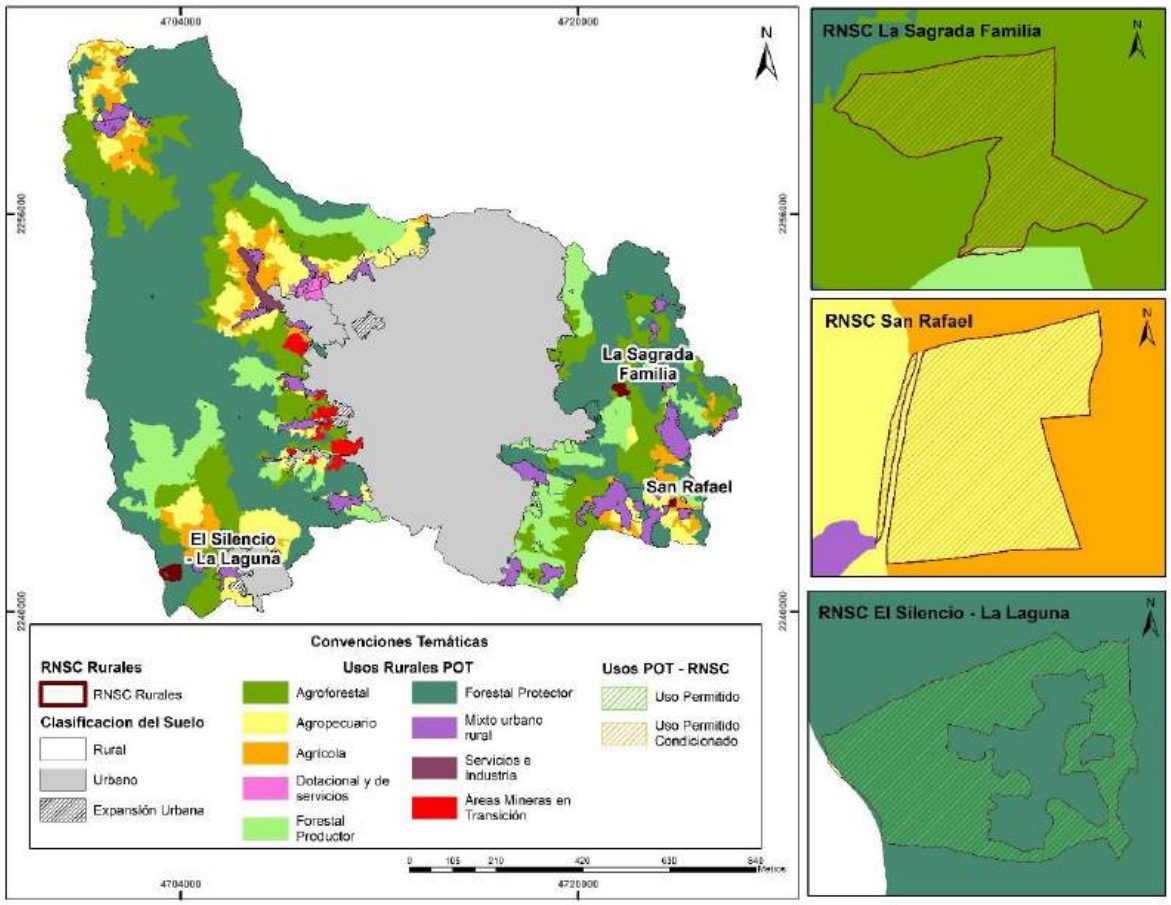
A la fecha de cierre de este informe, **ninguna de las Reservas Naturales de la Sociedad Civil del Distrito cuenta con un plan de manejo aprobado mediante acto administrativo asociado al RUNAP**; sin embargo, desde la resolución de cada RNSC se plantea una zonificación de manejo inicial que propone el privado y se avala en el acto administrativo vigente donde se define la vocación de estas áreas. Esta no establece usos permitidos, restringidos o prohibidos, por tal motivo para la revisión de conflictos se verifica si el uso del POT y las tablas complementarias del *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural* que se asocian a cada categoría van o no en contravía de los objetivos de conservación de cada una se las reservas.

Para el análisis de conflictos se continúa con la premisa aplicada para los anteriores determinantes, donde se considera que los usos permitidos condicionados -restringidos- no constituyen un conflicto por sí mismos dado que son posibles de armonizar mediante criterios de manejo que regulen la actividad, y aquellos marcados como prohibidos si representan un conflicto que debe ser ajustado en el régimen de usos del POT.

Respecto a los usos del POT asociados a las RNSC presentados en la siguiente figura,Figura 2-322. Análisis de conflicto de usos del POT asociados a las Reservas Nacionales de la Sociedad Civil en el Suelo Rural. **se evidencia que actualmente no**

existe ningún conflicto derivado de actividades que vayan en contravía de los objetivos de conservación del determinante, dado que las medidas e intervenciones de protección y conservación inherentes a estas áreas no están condicionadas respecto a los usos definidos en el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural*. Por otro lado, los usos agrícolas y agroforestales, que poseen cierto condicionamiento, pueden ser regulados mediante criterios de manejo que garanticen la conservación de la biodiversidad y la conectividad ecológica de estas reservas privadas.

Figura 2-322. Análisis de conflicto de usos del POT asociados a las Reservas Nacionales de la Sociedad Civil en el Suelo Rural.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Resoluciones de adopción de las RNSC.

Predios adquiridos por Corantioquia y el Distrito de Medellín

Consecuentes con los objetivos de conservación, Corantioquia viene realizando la adquisición de predios a lo largo de su jurisdicción. En el Distrito de Medellín se identifica el predio La Aguada (74,40 ha), matrícula inmobiliaria 01N-18153, localizado en la vereda Media Luna del corregimiento Santa Elena.

El Distrito de Medellín, en conformidad al numeral 111 de la Ley 99 de 1993, viene adquiriendo predios en áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos veredales en su jurisdicción. En total son 111 predios que ocupan 3.007,83 ha.

Tabla 2-311. Predios comprados por el Distrito de Medellín.

CORREGIMIENTO	CANTIDAD PREDIOS	ÁREA (ha)
Corregimiento de Altavista	**34**	**632,02**
Altavista	14	142,47
Ana Díaz	2	323,26
La Guayabala	6	49,40
La Picacha	12	116,88
Corregimiento de San Antonio de Prado	**11**	**440,58**
Doña María	11	440,58
Corregimiento de San Cristóbal	**19**	**632,83**
La Iguaná	19	632,83
Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	**12**	**1159,19**
La Frisola	2	265,39
La Sucia	3	563,85
La Volcana	7	329,94
Corregimiento de Santa Elena	**35**	**143,21**
Piedras Blancas	1	8,49
Santa Elena	34	134,73
Total	**111**	**3007,83**

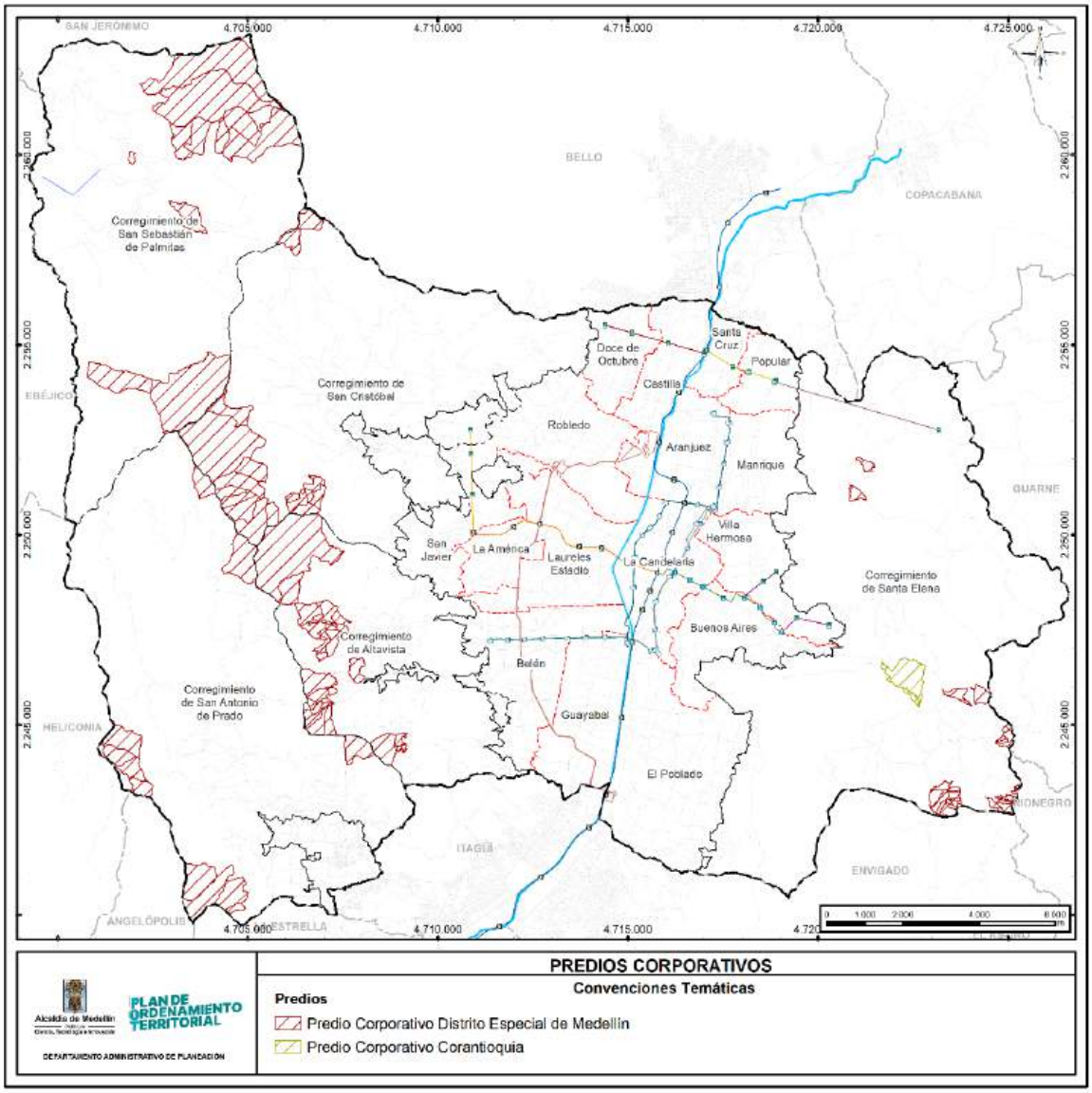
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En suma, los predios adquiridos por parte de Corantioquia y del Distrito alcanzan un total de 3082,23 ha equivalentes al 11,72 % del Suelo Rural de Medellín.

El área de estos predios está sujeta a actividades tendientes a la restauración y conservación según el estado de dichos predios al momento de su compra, razón por la cual deben guardarse para el desarrollo de bosques protectores. En su mayoría aportan a la conservación y protección de las cuencas abastecedoras de acueducto que hacen parte de la EEP.



Figura 2-323. Predios adquiridos por Corantioquia y el Distrito.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Respecto a los conflictos derivados del uso, se evidencia que de las 3007,82 ha que han sido por el Distrito en los diferentes corregimientos un 10,9 % se encuentra en conflicto por

tener asociados usos productivos asociados que van en contravía del objetivo conservación. Situación similar ocurre en el predio *La Aguada* adquirido por Corantioquia donde todos los usos asociados se relacionan con actividades productivas de distinta índole que tampoco comparten la vocación de conservación y restauración de dichos lotes. En las siguientes tablas se presentan los usos asociados a cada lote y se evidencian los conflictos revisados.

Es importante resaltar que el conflicto que se evidencia en la siguiente figura no da cuenta del estado actual del lote ni de las posibles intervenciones realizadas por la Secretaría de Medio Ambiente, solamente indica el conflicto desde los usos rurales vigentes que se encuentran definidos en el Acuerdo 48 de 2014.

Tabla 2-312. Análisis de conflictos derivados de los usos rurales del POT asociados a predios corporativos adquiridos por el Distrito.

Microcuenca	COBAMA	USOS RURALES - ACUERDO 48 DE 2014						Sin uso asignado	Total general
		Agrícola	Agroforestal	Agropecuario	Forestal Productor	Forestal Protector	Mixto urbano rural		
		Área (ha)	Área (ha)	Área (ha)	Área (ha)	Área (ha)	Área (ha)	Área (ha)	Área (ha)
Ana Díaz - Romedala	7002000	0,000	0,000	0,000	95,923	191,130	0,000	0,000	287,053216
Chachafruto	5004000	0,000	0,000	0,000	0,000	212,439	0,000	0,000	212,43876
El Barcino	7001000	0,000	0,000	0,000	1,215	63,350	0,000	0,000	64,5645172
La Aguada o Aguadita	6001000	2,366	26,546	11,893	0,000	28,573	0,000	0,000	69,3769756
La Astillera	8007000	0,000	0,000	0,000	0,000	30,006	0,000	0,000	30,0064407
La Buga	7001000	0,000	4,498	0,000	0,000	54,236	0,000	0,000	58,7344558
La Castro	9008000	0,000	0,000	0,000	0,000	10,878	0,000	0,000	10,8784266
La China o La Sucia	5001000	0,000	0,000	0,000	0,000	80,591	0,000	0,000	80,5911314
La Guapante	8007000	0,000	0,000	0,000	0,000	72,886	0,000	0,000	72,8855056
La Larga	8008000	0,000	0,000	0,000	23,200	100,836	0,000	0,553	124,589289

La Limona	8002000	0,000	50,048	0,000	0,000	1,826	0,000	0,154	52,0276586
La Manguala	8002000	0,000	0,000	0,000	0,000	121,363	0,000	0,960	122,323171
La San Francisca	6001000	0,000	1,947	0,000	0,000	192,415	0,000	0,000	194,361898
	6002000	0,008	57,756	0,317	0,000	259,974	0,000	0,000	318,053996
La Tamba	5003000	0,000	4,749	0,000	0,000	34,647	0,000	0,000	39,3959076
La Zulia	8005000	0,000	0,000	2,638	0,000	36,108	0,000	0,000	38,7457318
Las Antenas	9006000	0,000	0,000	3,093	0,043	26,220	0,000	0,000	29,3558595
Los Azules	5004000	0,000	0,078	0,000	0,000	78,029	0,000	0,000	78,1073021
Los Christmas	7001000	0,000	0,000	2,168	0,000	17,007	0,000	0,000	19,1752931
Matazanos	9011000	0,000	0,000	0,000	0,000	8,487	0,000	0,000	8,48672727
Miserenga	5006000	0,000	0,000	0,000	0,000	254,531	0,000	1,011	255,542597
	5007000	0,000	0,000	0,000	0,000	227,026	0,000	0,694	227,720817
No aplica	5002000	0,000	0,000	0,000	0,000	261,320	0,000	0,000	261,319779
	6016000	0,000	7,753	0,000	0,000	43,280	0,000	0,000	51,0336544
	7001000	0,000	0,000	0,000	0,000	49,402	0,000	0,000	49,4018656
	7002000	0,000	0,000	0,000	19,197	133,893	0,000	0,000	153,089819
	9001000	0,000	0,000	6,212	0,000	17,207	0,000	0,003	23,4223189
Q. La Causala	5004000	0,005	0,000	4,068	0,000	0,000	0,000	0,000	4,07304195
San Ignacio	9006000	0,000	0,000	0,000	0,000	11,956	0,000	0,111	12,067757
San Pedro	9002000	0,000	0,000	0,000	0,000	58,635	0,262	0,107	59,0036054

Total general	**2,378**	**153,375**	**30,388**	**139,578**	**2678,252**	**0,262**	**3,594**	**3007,82752**

Usos prohibidos Usos restringidos Usos permitidos

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tabla 2-313. Análisis de conflictos derivados de los usos rurales del POT asociados al Predio La Aguada adquirido por Corantioquia.

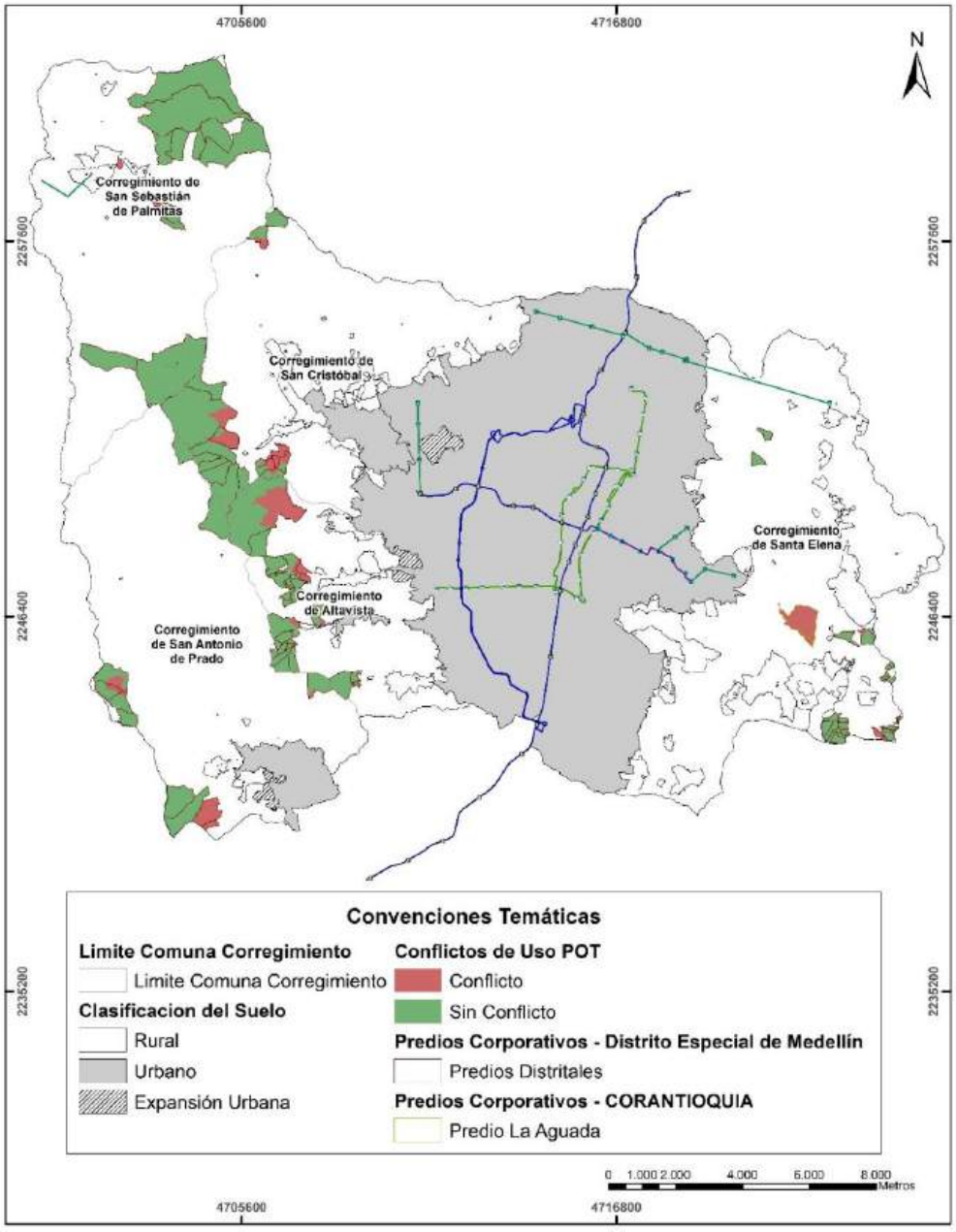
Nombre	Matricula	Usos Rurales - Acuerdo 48 de 2014			Total general
		Agroforestal	Agropecuario	Forestal Productor	
		Área (ha)	Área (ha)	Área (ha)	Área (ha)
La Aguada	01N-18153	74,209	0,113	0,055	74,377
Total general		**74,209**	**0,113**	**0,055**	**74,377**

Usos prohibidos Usos restringidos Usos permitidos

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.



Figura 2-324. Conflictos de uso asociados a los predios Corporativos del Distrito y Corantioquia.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Determinantes de segundo grupo: se incorporan mediante criterio de manejo sin modificar el uso del suelo

Los determinantes del segundo grupo se derivan de normas que fueron expedidas posterior al Acuerdo 48 de 2014; por tal motivo, en el marco de la revisión de mediano plazo su incorporación se realiza mediante la armonización de criterios de manejo asociados a régimen de usos aplicable a los territorios donde estos tengan influencia.

Es importante resaltar que la incorporación de dichos determinantes en el marco de una revisión de largo plazo implicaría realizar ajustes al suelo de protección del Distrito -EEP-, que no son posibles de realizar en el momento. Sin embargo, es importante revisar las disposiciones de cada uno de ellos con el fin de identificar las medidas de manejo que puedan ser vinculables al régimen de usos que adopte el POT y que contribuyan al protección y conservación de estas áreas de especial importancia ecosistémica y ecosistemas estratégicos. A continuación, se presenta el análisis para cada uno de ellos.

Ladera Suroriental - Resolución 1704-1992 de 2017

El área de la Ladera Suroriental, delimitada con la Resolución 1704-1992 de 2017, ocupa un área de 1210,62 ha, está localizada en el Corregimiento Santa Elena, entre las veredas *Las Palmas* y *El Plan*.

Dado lo dispuesto en la Resolución, que expone que en esta área, Corantioquia como Autoridad Ambiental, se abstendrá de tramitar concesiones, autorizaciones o permisos ambientales para el uso, aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables que sean solicitados en jurisdicción de la Ladera Suroriental del Valle de Aburrá, para el desarrollo de nuevas parcelaciones de vivienda campestre y nuevas construcciones, se encuentra que a esta área fueron asignados de manera principal en el Acuerdo 48 de 2014, el Uso Forestal Productor, seguido de los usos Agroforestal, Mixto Urbano Rural, Forestal Protector y Agrícola, como se muestra en la siguiente tabla. Adicionalmente se evidencia un porcentaje despreciable que corresponde a zonas sin usos rurales asignados desde el POT que responden a imprecisiones cartográficas del polígono del determinante respecto al Suelo Rural del Distrito.

Tabla 2-314. Usos rurales - Acuerdo 48 de 2014 asociados a la Ladera Suroriental.

Nombre	Agrícola		Agroforestal		Forestal Productor		Forestal Protector		Mixto urbano rural		Sin uso asignado		Total general	
	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)
Ladera suroriental	0,845	0,070	473,882	39,144	537,612	44,408	41,391	3,419	156,889	12,959	0,003	0,000022	1210,622	100,000

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Resolución 1704-1992 de 2017.

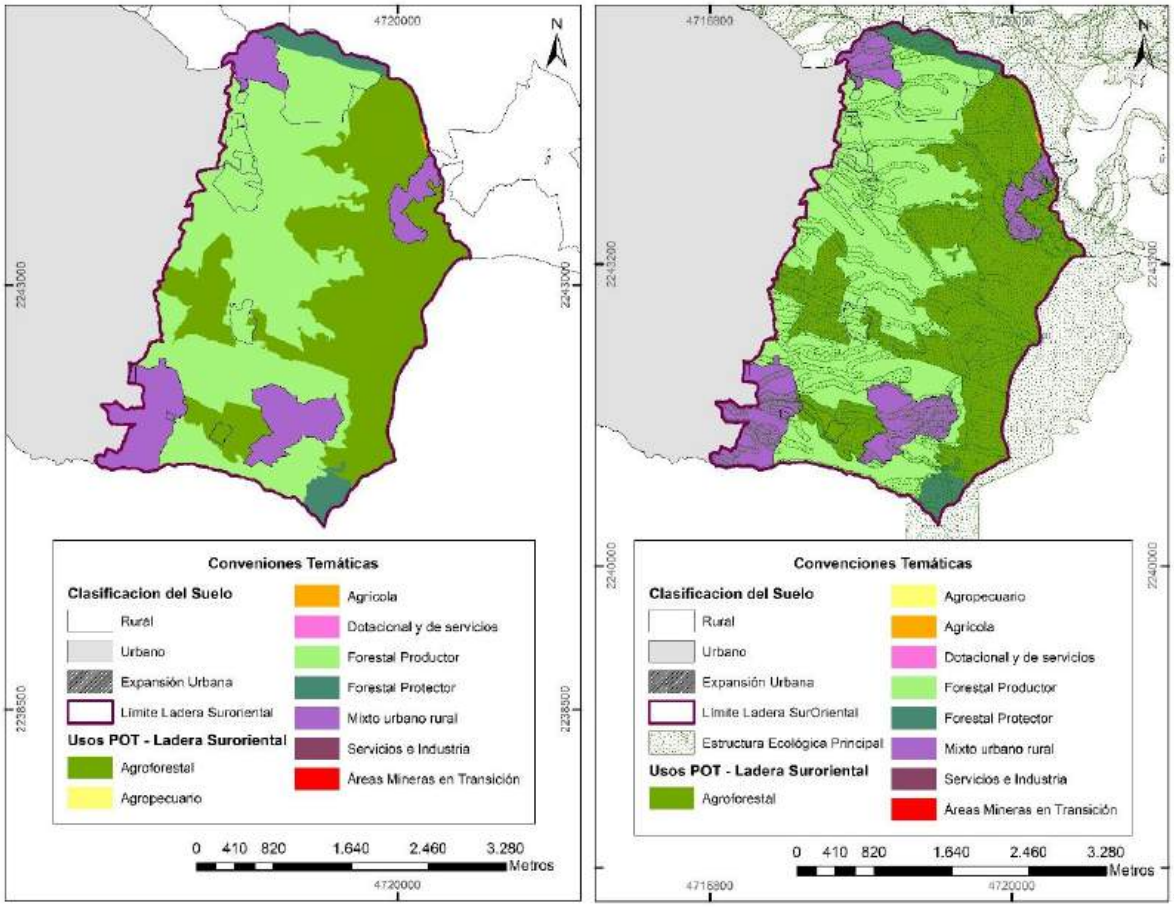
Así también sobre esta área se encuentra superpuesta la EEP en un porcentaje del 65,25 % equivalente a 789,93 ha, lo que quiere decir que en esta área no se permiten los desarrollos constructivos y por tanto está protegiendo el área de la Ladera Suroriental como se muestra en la siguiente figura.

En cuanto al área restante 420,69 ha equivalentes al 34,75 %, se encuentran definidos los usos Forestal Productor (80,5 %), Agroforestal (2,34 %), Mixto Urbano Rural (17,12 %), correspondiente este último a la categoría de Suelo Rural Suburbano-Desarrollo Restringido -Parcelación de Vivienda Campestre-.

Para el área de Uso Forestal Productor que hace parte de la Ladera Suroriental y por fuera del suelo de protección, ya fueron superadas las densidades normativas, y por tanto no es posible nuevos desarrollos constructivos bajos la norma actual de densidades habitacionales. Por su parte las áreas destinadas a la Parcelación de Vivienda Campestre aún tienen lotes con posibilidad de desarrollo y como categoría de suelo suburbano dentro de la clase de suelo rural, dichos polígonos son objeto de revisión del largo plazo.

Con base en estos análisis puede concluirse que no se requieren ajustes a los usos del suelo por parte de la Ladera Suroriental. Sin embargo, desde los usos del suelo Mixto Urbano Rural es necesario fortalecer desde los criterios de manejo la conservación de estos ecosistemas.

Figura 2-325. Usos del suelo rural y Estructura Ecológica Principal del POT asociados a la Ladera Suroriental.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Resolución 1704-1992 de 2017.

No obstante, sobre la Resolución 040-RES1704-1992 del 25 de abril de 2017, emitida por la dirección general de Corantioquia, se deben realizar las siguientes observaciones de corte jurídico.

En primer lugar, dicha norma habla de “abstenerse de tramitar concesiones, autorizaciones o permisos ambientales para el uso, aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables que sean solicitados en jurisdicción de la ladera sur oriental del Valle de Aburrá, para el desarrollo de nuevas parcelaciones de vivienda campestre y nuevas construcciones.”

Y condiciona esa suspensión a una obligación a imponer al Distrito de Medellín, en el parágrafo 2 del artículo 1:

> *PARÁGRAFO 2. La vigencia de la presente medida quedará condicionada la* ***presentación por parte del Municipio de Medellín****, de estudios de detalle cuyos resultados sustenten una modificación para la* ***identificación caracterización de zonas de recarga directa e indirecta*** *de importancia alta y media en la ladera sur oriental del Valle de Aburrá, previo el procedimiento de ajuste y revisión del POT definido en la Ley 388 de 1997, frente a la concertación de los aspectos ambientales con CORANTIOQUIA. (Negrilla por fuera del texto original)*

Sobre dicha condición establecida, se debe aclarar en primer lugar que, acorde a la normatividad nacional, la identificación y caracterización de zonas de recarga directa e indirecta de acuíferos no es una facultad atinente al Distrito, sino a la autoridad ambiental que administra el recurso, y concede su utilización bajo diferentes permisos. Así se desprende del artículo 31, numeral 12 de la Ley 99 de 1993, donde se estipula como competencia de las corporaciones autónomas regionales: "Ejercer las funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental de los usos del agua, el suelo, el aire y los demás recursos naturales renovables (…)."

Adicional a ello, bajo la posibilidad de que otras entidades puedan realizar esa investigación de aguas subterráneas, la norma en todo caso le impone a la autoridad ambiental el deber de tener que coordinar esas actividades. Así puede leerse en el artículo 2.2.3.2.17.13 del Decreto 1076 de 2015:

> *La Autoridad Ambiental competente desarrollará los mecanismos adecuados para coordinar las actividades que adelantan otras entidades en materia de investigación e inventario de las aguas superficiales y subterráneas, tanto desde el punto de vista de su existencia como de su uso actual y potencial.*

Y esas otras entidades que están habilitadas para investigaciones sobre aguas subterráneas, se enlistan también en el mismo decreto, en los siguientes artículos:

> ***ARTÍCULO 2.2.3.2.26.1. Representación cartográfica del recurso hídrico.*** *El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", IGAC, con la colaboración del Servicio Geológico Colombiano - SGC y el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales, IDEAM levantarán la representación cartográfica del recurso hídrico.*
>
> ***ARTÍCULO 2.2.3.2.26.2. Mapa general hidrogeológico del país.*** *El Servicio Geológico Colombiano - SGC- levantará el mapa general hidrogeológico del país con los datos que le suministre en las entidades mencionadas en el artículo anterior. Podrá igualmente utilizar los informes de que trata este Decreto y aquellos que deban aportar*

otras entidades relacionadas con la ejecución de trabajos para alumbrar aguas subterráneas.

Como puede apreciarse, se hace necesaria la interlocución con Corantioquia, a fin de clarificar los roles y competencias en relación con la suspensión establecida en la resolución 040-RES1704-1992 del 25 de abril de 2017, en tanto jurídicamente requiere precisiones que pueden saldarse a partir de labores de coordinación y concurrencia entre la autoridad ambiental y el Distrito.

Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá -PMAA-

El PMAA fue adoptado adoptado mediante Resolución Metropolitana No. 3368 de 2019, aborda el conocimiento del sistema hidrogeológico y su evaluación, en términos de la cantidad y calidad del agua subterránea del Valle de Aburrá, con el objetivo de planear y administrar su aprovechamiento sostenible y de los ecosistemas asociados, mediante la ejecución de proyectos y actividades de conservación, conocimiento, protección y uso sostenible del recurso.

Este determinante ambiental establece las zonas de recarga directa y recarga indirecta -alta, media y baja-, para las cuales define medidas de manejo. Además, diferencia la aplicación de las medidas, dependiendo si la clase de suelo -urbano, rural y de expansión-, que haya sido previamente concertada con la Autoridad Ambiental.

Actualmente, el Distrito posee 26.304 ha de Suelo Rural, de las cuales aproximadamente el 78 % corresponde a Zonas de Recarga Indirecta, siendo **las Zonas de Recarga Indirecta de Importancia Media las más representativas con un 65,6 % del área** de esta categoría y el 22 % restante se encuentra sobre Zonas de Recarga Directa.

Si bien desde el marco normativo nacional las zonas de recarga de acuíferos -Zonas de Recarga Directa e Indirecta de Importancia Alta- son consideradas ecosistemas estratégicos objeto de protección que deberían ser incorporados a la EEP, la facultad para modificar el suelo de protección del Distrito Especial de Medellín no se encuentra habilitada en el mediano plazo. Por tal motivo, **este determinante se incorporará desde los criterios de manejo aplicables a los suelos rurales concertados que se plantean en la Tabla No. 3 del documento *Medidas de Manejo para las Zonas de Recarga del Sistema Acuífero y la Sostenibilidad del Agua Subterránea del Valle de Aburrá***, anexo a la Resolución No. 3368 del 2019. En la siguiente tabla se recopilan las medidas de manejo que se deben articular al régimen de usos del Distrito Especial de Medellín.

Es importante resaltar que actualmente la EEP asociada al suelo rural ocupa un área de 22.656,51 ha de las cuales un 12,63 % -2.861,23 ha- se encuentra asociada a Zonas de Recarga Directa (2339,86 ha) y a Zonas de Recarga Indirecta de Importancia Alta (521,37 ha).

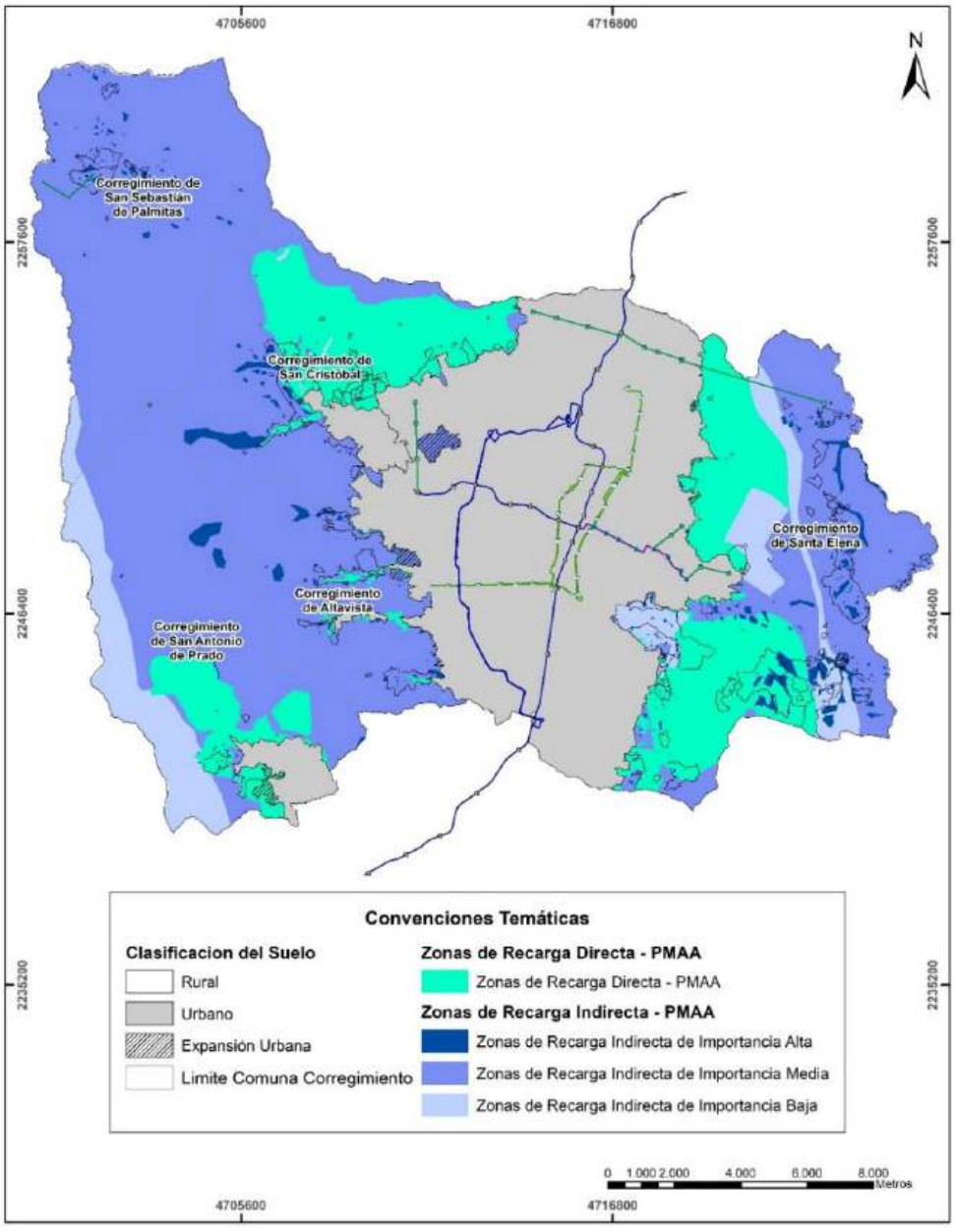
Tabla 2-315. Medidas de Manejo Plan de Manejo Ambiental del Acuífero.

Categoría	Medidas de manejo para las zonas de recarga	Área (ha) en EEP
Suelo rural de conservación y protección ambiental, concertado.	No está permitida la ejecución de acciones en la zona de recarga del acuífero, que perjudiquen la continuidad natural del flujo y afecte sus condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas.	2.861,23
	Mantener, favorecer y/o potenciar la función de recarga, por medio de acciones de conservación, restauración y/o bioingeniería que permitan la continuidad natural del flujo y estén enfocadas a la protección y conservación de las condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas de la zona de recarga.	
	En el caso en que se encuentre algún tipo de intervención o afectación en esta categoría de suelo, para el momento de adopción del PMAA, se deben realizar acciones enfocadas a rehabilitar la función de infiltración y recarga de estos y garantizar que cumpla con la categoría de protección concertada en el POT y PBOT.	
Suelo rural que no corresponda a Conservación y protección ambiental, concertado.	Mantener, favorecer y/o potenciar la función de recarga, por medio de acciones de conservación, restauración y/o bioingeniería que permitan la continuidad natural del flujo y estén enfocadas a la protección y conservación de las condiciones biológicas, ecosistémicas, hidrológicas e hidrogeológicas de la zona de recarga.	19.795,284
	No estarán permitidos los llenos antrópicos con material que pueda aportar contaminantes al agua subterránea por el lavado de lixiviados o infiltración de sustancias que alteren la calidad del agua, tales como residuos sólidos (orgánicos o no) y/o escombros; principalmente en zonas donde la vulnerabilidad intrínseca del sistema acuífero adquiera las categorías de extrema o alta (ver numeral 4.3.1.1.7.4).	

	Recuperar la capacidad de infiltración de los suelos impermeabilizados mediante las alternativas sugeridas en el numeral 4.3.1.1.8.7 y en la Política Pública de Construcción Sostenible del AMVA, 2015. Para lo cual se podrá, entre otras, realizar las siguientes acciones: *Aplicar medidas de recuperación o regeneración de espacios verdes en aquellos sitios donde sea posible el reemplazo de superficies duras, para implementar superficies que permitan la infiltración del agua hacia el subsuelo; tales como los corredores verdes. *Recuperación de zonas de espacio público o adquisición de predios para la adecuación de parques y senderos ecológicos; jardines verticales y azoteas verdes, o demás alternativas disponibles (ver numeral 4.3.1.1.8.7).	
	Las actividades consideradas de alto impacto para la calidad del agua subterránea, como PTAR, rellenos sanitarios y otras actividades, tales como: Industrias, Estaciones de Servicio, cementerios (Plan de Manejo Ambiental del Cementerio (PMAC) de conformidad Resolución No. 5194 de 2010 del Ministerio de la Protección Social) y escombreras (Resolución No. 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente); deberán cumplir con los criterios técnicos necesarios que el Ente Territorial establezca al momento de otorgar el certificado de usos del suelo, para impedir la afectación del acuífero por contaminación cruzada proveniente de infiltraciones o derrames de agua residual, lodos, lixiviados o residuos potencialmente contaminantes, y considerando, para su localización, la categoría de vulnerabilidad intrínseca del acuífero (ver numeral 4.3.1.1.7.4).	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Resolución Metropolitana No. 3368 de 2019.

Figura 2-326. Zonificación del Plan de Manejo Ambiental del Acuífero asociada al Suelo Rural del Distrito Especial de Medellín.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Resolución Metropolitana No. 3368 de 2019.

Las medidas de manejo expedidas por el PMAA que sean consideradas en el marco de la revisión de mediano plazo deben ser articuladas y aplicadas acorde con las actividades propias de cada una de las categorías de los usos del suelo rural vigentes en el POT y de acuerdo con clase de suelo asociada a los mismos. A partir de la revisión de determinantes realizada desde los diferentes subsistemas es posible identificar medidas adicionales que promueven por la conservación de la calidad del agua subterránea y protegen la infiltración del suelo derivadas de otros planes de escalas más detalladas que el PMAA, pero que se encuentran alineados a sus principios básicos.

Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas

El Esquema de Conectividades Ecosistémicas fue aprobado mediante Resolución 2312-6660 del 15 de diciembre de 2023, como una herramienta orientadora para precisar estrategias de manejo que garanticen la conexión de ecosistemas naturales. Según Corantioquia, este esquema:

> *(…) representa un conjunto de probabilidades de movilidad de la biodiversidad a través de distintas rutas, algunas con mayor opción que otras; rutas que conectarían áreas núcleo o de mayores extensiones de coberturas boscosas, que en muchas ocasiones presentan vacíos o desconexiones (sin cobertura boscosa, con construcciones urbanas, vías, zonas mineras) que las especies deben sortear para su movilidad. (Esquema de Conectividades Ecosistémicas, 2023)*

De acuerdo con la mencionada Resolución, el modelo territorial del esquema se presenta bajo una red de vías primarias de conectividad ecológica para la biodiversidad, a escala regional. Esta red podrá ser complementada desde escalas municipales y prediales, con propuestas conectadas a modo de vías para la conectividad ecológica, secundarias o terciarias (Esquema de Conectividades Ecosistémicas, 2023). Para lo anterior, se establecen Herramientas de Manejo del Paisaje, las cuales comprenden una serie de medidas para diseñar los entornos rurales, bajo arreglos espaciales, con elementos físico-bióticos que constituyen o mejoran el hábitat, incrementan la conectividad funcional, o cumplen simultáneamente con estas funciones, en beneficio de la biodiversidad nativa.

Respecto al modelo de esquema de conectividades ecosistémicas se debe resaltar que, desde su normatividad, se reconocen las prexistencias desde los usos y las categorías de desarrollo restringido. Para estas preexistencias no tendrá que considerarse la clasificación como suelo de protección, sino la aplicación de las denominadas medidas de manejo de paisaje traídas en el mismo Esquema. Así se contempla en la Resolución 040-RES-2312-6660 de 2023, de Corantioquia, parágrafos 3, 4 y 5 del artículo 3:

> ***Parágrafo 3.*** *Las áreas urbanas y de expansión urbana que hagan parte del presente Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas serán tratadas como*

determinante ambiental de menor restricción, entendido como las medidas y estrategias de manejo que apuntan a establecer una conexión de los ecosistemas naturales de conformidad al artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 4. *Permanecerán las construcciones que a la fecha de la entrada en vigencia de la presente Resolución se traslapen con el Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas y se encuentren legalizadas; no obstante, se deberá dar aplicación de las medidas de manejo definidas en el documento técnico "Esquema de Conectividades Ecosistémicas".*

Parágrafo 5. *Permanecerán los usos del suelo que se encuentren establecidos al momento de la entrada en vigencia de la presente Resolución, definidos en las diferentes categorías de protección ambiental y en el instrumento de ordenamiento territorial del municipio (EOT, POT, PBOT), que se traslapen con el Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas, dando aplicación de las medidas de manejo definidas en el documento técnico "Esquema de Conectividades Ecosistémicas", y en armonía con el objeto del presente esquema. (Esquema de Conectividades Ecosistémicas, 2023)*

Actualmente, este determinante cuenta con una extensión de 10.397,72 ha en lo que corresponde al Suelo Rural del Distrito Especial de Medellín, de las cuales un 89,36 % (9291,77 ha) hacen parte de la EEP, como se muestra en la siguiente figura. Es importante resaltar que, si bien la Resolución 2312-6660 de 2023 dispone en su artículo 3 que el esquema de conectividades deberá ser considerado como parte de la EEP en la elaboración, revisión, ajuste y/o adopción del POT, este no genera restricciones directas sobre la delimitación de usos del suelo del Distrito. Por tal motivo, en el marco de la presente revisión, **la aplicación de este determinante se hará desde la armonización de las Herramientas de Manejo del Paisaje propuestas en el documento "Esquema de Conectividades Ecosistémicas" que soporta el acto administrativo de adopción** del determinante; estas medidas se relacionan a continuación.

Tabla 2-316. Herramientas de Manejo del Paisaje según el Esquema de Conectividades Ecosistémicas.

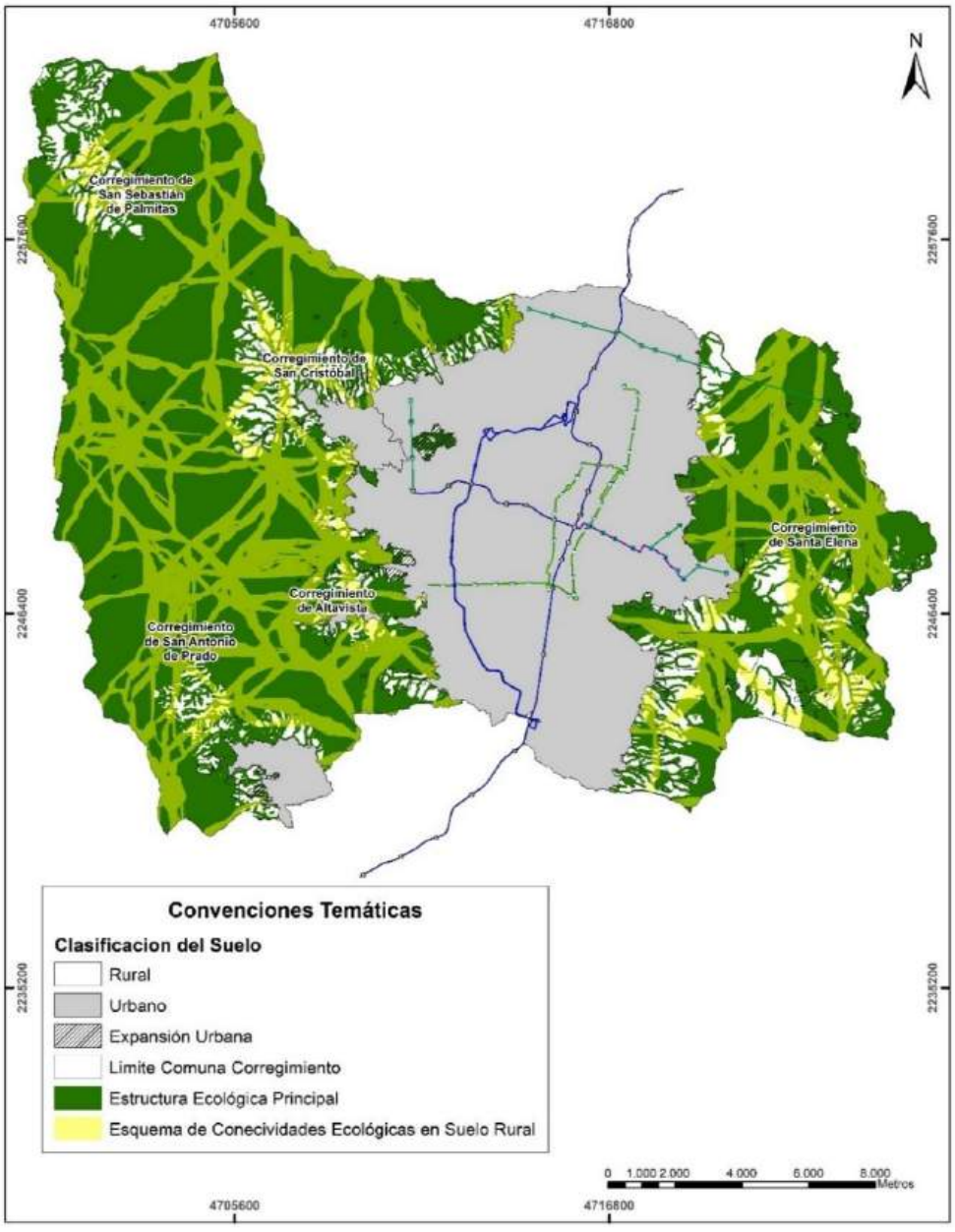
Coberturas del Suelo	Posibles HMP	Sistema	Subsistema
Áreas ganaderas abiertas	Cercos vivos, aislamiento de zonas especiales para permitir enrastrojamiento (nacimientos, franjas de retiro, zonas escarpadas, pantanos, etc.), densidades más bajas de ganados por superficie.	Ocupación	Usos del suelo rural

Áreas forestales o de monocultivos	Barreras naturales (cordones de vegetación nativa intercalados con la actividad productiva y en el sentido de la conexión ecosistémica), para interrumpir la homogenización del paisaje y facilitar oferta alimenticia y refugio a la fauna silvestre.	Ocupación	Usos del suelo rural
Áreas rurales habitadas y pequeñas parcelas	Huertos leñeros, parcelas agroecológicas, limitación de densidades de construcción, mosaico de cultivos.	Ocupación	Usos del suelo rural
Áreas industriales	Corredores viales arborizados, parques arborizados, terrazas y muros verdes.	Público y Colectivo	Espacio Público Movilidad
Centros poblados			
Vías	Pasos de fauna y corredores viales arborizados.	Público y Colectivo	Movilidad
Áreas erosionadas	Acciones de rehabilitación de suelos y vegetación nodriza y pionera para facilitar establecimiento de especies vegetales.	Ocupación	Usos del suelo rural
Áreas boscosas	Restar presiones que afecten dichos bosques dentro de la ruta conectora.	Ocupación	Usos del suelo rural
Áreas de pastizales y rastrojeras	Posibilitar la sucesión natural de estos espacios dentro de la ruta, realizando aislamientos o teniendo una densidad menor de ganados y otros usos	Ocupación	Usos del suelo rural

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Esquema de Conectividades Ecosistémicas, 2023).

Es importante aclarar que, **dado que el Esquema de Conectividades Ecosistémicas no genera restricciones sobre los usos del suelo, no se realiza el análisis de conflictos con respecto al régimen de usos rurales definido en el POT**.

Figura 2-327. Esquema de Conectividades Ecosistémicas asociado a la EEP del Suelo Rural del Distrito Especial de Medellín.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Esquema de Conectividades Ecosistémicas, 2023).

2.2.5.5.2 Determinante asociada al Patrimonio Cultural Inmueble

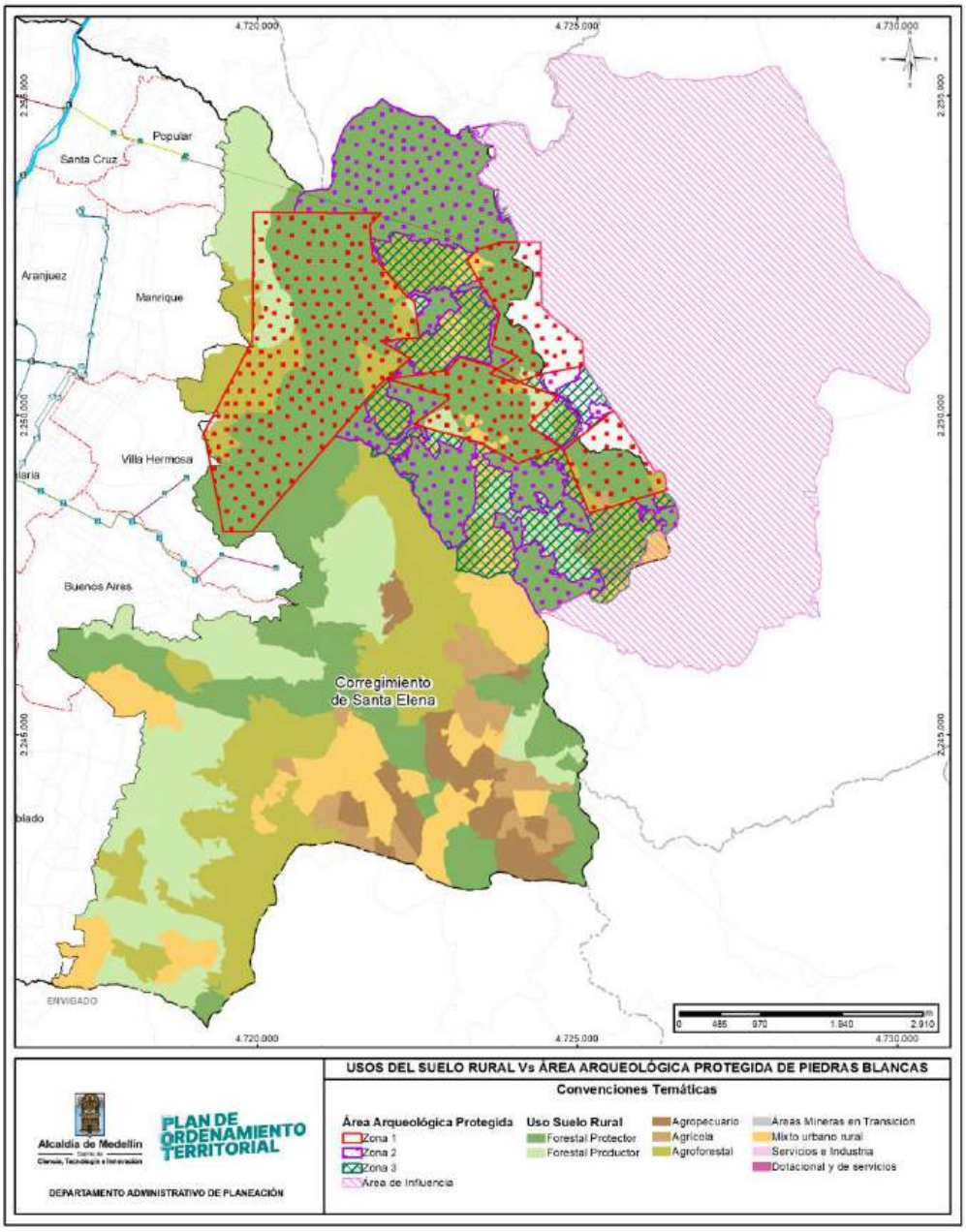
El ICANH emite en 2019 la Resolución 24 *Por la cual se declara un Área Arqueológica Protegida de orden nacional en el departamento de Antioquia*, la cual hace referencia a la declaratoria de la *Cuenca Alta de la quebrada Piedras Blancas* como Área Arqueológica Protegida, compuesta por:

> *(…) un conjunto de tres (3) zonas correspondientes a segmentos del territorio nacional ubicados en los municipios de Medellín y Guarne, en el Departamento de Antioquia, en una extensión total de 6894,6 ha, de las cuales 3200,9 ha corresponden al área arqueológica protegida y 3693,7 ha al área de influencia. (Resolución 24 , 2019, pág. art. 1)*

Los artículos 3, 5, 7 y 9 de la citada Resolución, especifican los usos permitidos y no permitidos para cada una de las zonas del Área Arqueológica Protegida y para el área de influencia, respectivamente. Asimismo, el artículo 13 establece que, “Las determinantes adoptadas mediante el presente acto se entenderán incorporadas en los instrumentos que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial de los Municipios a los que pertenecen los predios afectados por las áreas arqueológicas declaradas.” (Resolución 24 , 2019) En consecuencia, **el régimen de usos previsto en la Resolución del ICANH 24 de 2019, constituye un elemento de ajuste determinante para la zonificación de los Usos del Suelo Rurales**.



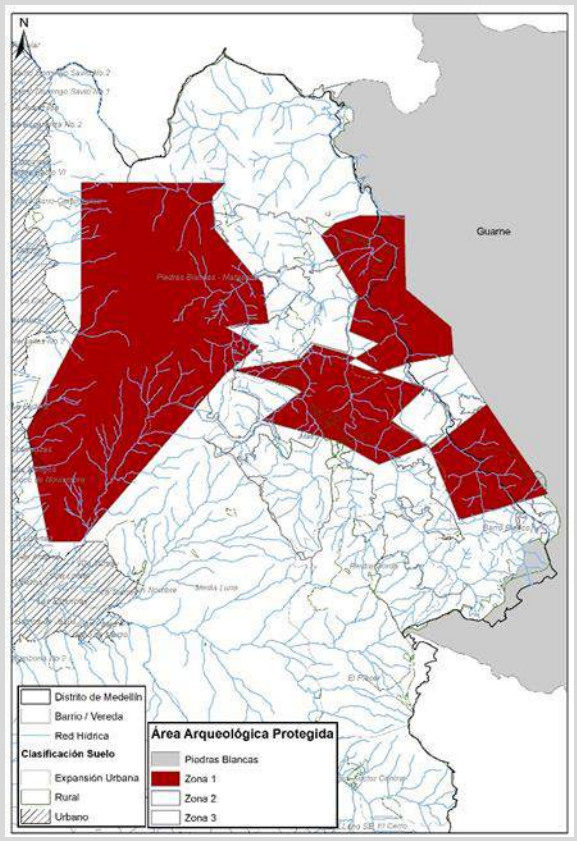
Figura 2-328. Delimitación de zonas del Área Arqueológica Protegida de Piedras Blancas.



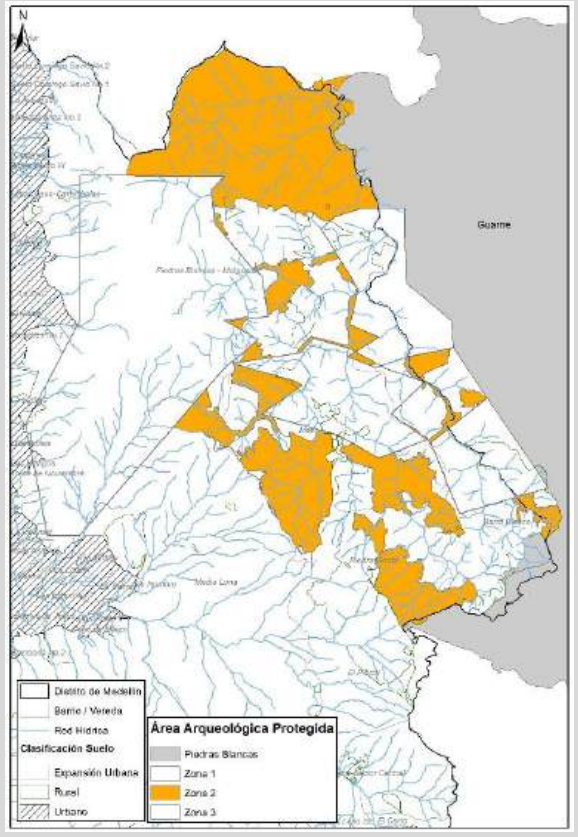
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Resolución 24 , 2019).

En la siguiente tabla se relaciona el régimen de usos establecido para las 3 zonas señaladas; el área de influencia se encuentra en jurisdicción del municipio de Guarne, por lo tanto, no se incluye en el análisis.

Tabla 2-317. Régimen de usos del suelo para el Área Arqueológica Protegida de Piedras Blancas.

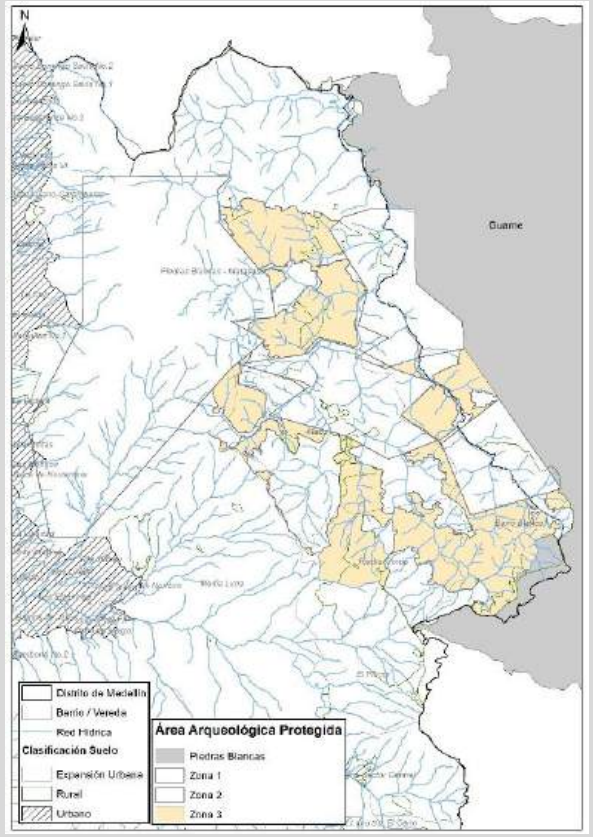
Usos permitidos	Usos no permitidos
	**Zona 1** : 4 polígonos BIC-N, Declarados Resolución No. 0797 de 1998 - Área total 1537,62 ha
1. Reparación de estructuras preexistentes (mantenimiento de vías, redes de servicios públicos, instalaciones educativas y deportivas, y demás obras y equipamientos realizados por el ente territorial) sujeto a previo concepto del ICANH, quien evaluará la necesidad de desarrollar un programa de arqueología preventiva previo al inicio de las obras. 2. Construcción de infraestructura de servicios públicos básicos, previa ejecución de un programa de arqueología preventiva aprobado por el ICANH. 3. Construcción de infraestructura con fines de divulgación del patrimonio arqueológico, sujeto a previo concepto	1. Realización de proyectos, obras o actividades de construcción de infraestructura o explotación de recursos naturales de carácter concentrado tales como explotación de hidrocarburos, construcción de urbanizaciones, complejos industriales, establecimiento de rellenos sanitarios, canteras, minería, embalses o hidroeléctricas, que impliquen excavaciones, remociones de suelo o cualquier otra actividad que ponga en riesgo la integridad de los contextos arqueológicos o altere el paisaje cultural. 2. Realización de proyectos, obras o actividades de construcción de infraestructura o explotación de recursos

favorable del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, y la ejecución del respectivo programa de arqueología preventiva. 4. Investigaciones de carácter arqueológico que impliquen actividades de prospección, excavación o restauración, previamente avaladas por el ICANH. 5. Los proyectos ecoturísticos que no requieran nueva infraestructura física. 6. Señalización, señalética y su mantenimiento sujeto a previo concepto del ICANH. 7. Acciones de restauración ecológica y manejo forestal incluidos en los Planes de Manejo Forestal, previa realización del programa de arqueología preventiva debidamente avalado por el ICANH. 8. Retiro de individuos arbóreos en riesgo con el acompañamiento de un profesional en arqueología que verifique el cumplimiento del protocolo de hallazgos fortuitos. 9. Conservación de suelos y taludes con el acompañamiento de un profesional en arqueología que verifique e] cumplimiento del protocolo de hallazgos fortuitos. 10. Recreación pasiva de bajo impacto y ecoturismo, sin ninguna afectación a sitios arqueológicos. 11. Realización de visitas guiadas a los sitios arqueológicos, con grupos de máximo 25 personas en cada visita. Se entiende que las visitas se realizarán a sitios plenamente identificados, señalizados y protegidos para evitar la intervención o manipulación directa por parte de los visitantes. 12. Adecuación de vivienda campesina y construcción de obras de saneamiento básico, en concordancia con los usos del suelo del POT vigente y teniendo en cuenta el protocolo de hallazgos fortuitos. 13. Actividades agropecuarias no mecanizadas de baja intensidad en concordancia con los usos del suelo del POT vigente y teniendo en cuenta el protocolo de hallazgos fortuitos. 14. Los propietarios de predios privados, por Ley, se encuentran en la obligación de no realizar afectaciones al patrimonio arqueológico presente dentro de sus predios.	naturales de carácter lineal o puntual, tales como construcción de vías, instalación de redes eléctricas o de transporte de hidrocarburos y antenas de telecomunicaciones que impliquen excavaciones, remociones de suelo o cualquier otra actividad que ponga en riesgo la integridad de los contextos arqueológicos o altere el paisaje cultural. 3. Labores de agricultura mecanizada, cultivos industriales de flores y obras asociadas al establecimiento de sistemas de riego que impliquen excavaciones, remociones de suelo o cualquier otra actividad que ponga en riesgo la integridad de los contextos arqueológicos o altere el paisaje cultural. 4. Actividades deportivas de alto impacto o mecanizadas y de tracción animal (motocross, bicicrós, patines, patinetas, carreras masivas, etc.) que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos. 5. Prender fogatas o manipular estufas u hornos que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos. 6. Pernoctar e instalar campamentos o equipamientos recreativos en zonas no destinadas para este fin. 7. Intervenir los vestigios arqueológicos de cualquier forma que afecte su arquitectura, estructura, forma, o estabilidad. 8. Se restringe cualquier actividad que afecte la integridad física de los vestigios arqueológicos cartografiados en superficie, tales como puntos, líneas o polígonos, estando prohibido alterar su arquitectura, estructura, forma y estabilidad, al igual que realizar intervenciones en un área de tres metros alrededor de estos.

	**Zona 2**: área total 714,39 ha - esta zona corresponde al suelo con Uso Forestal Protector definido en la Reserva Forestal Protectora del Río Nare
1. Mejoramiento, reparación, reconstrucción o variantes de infraestructura preexistente, sujeto a previo concepto favorable del ICANH, quien definirá la necesidad de ejecutar un programa de arqueología preventiva previo. 2. Los proyectos ecoturísticos que no requieran infraestructura nueva. 3. Señalización, señalética y su mantenimiento sujeto a previo concepto del ICANH. 4. Acciones de restauración ecológica y manejo forestal incluidos en los Planes de Manejo Forestal con dicha orientación, previa realización del programa de arqueología preventiva debidamente avalado por el ICANH. 5. Retiro de individuos arbóreos en riesgo con el acompañamiento de un profesional en arqueología que verifique el cumplimiento del protocolo de hallazgos fortuitos. 6. Investigaciones de carácter arqueológico que impliquen actividades de prospección, excavación o restauración, previamente avaladas por el ICANH. 7. Conservación de suelos y taludes con el acompañamiento de un profesional en arqueología que verifique el	1. Realización de proyectos, obras o actividades de construcción de infraestructura o explotación de recursos naturales de carácter concentrado tales como explotación de hidrocarburos, construcción de urbanizaciones, complejos industriales, establecimiento de rellenos sanitarios, canteras, minería, embalses o hidroeléctricas, que impliquen excavaciones, remociones de suelo o cualquier otra actividad que ponga en riesgo la integridad de los contextos arqueológicos o altere el paisaje cultural. 2. Realización de proyectos, obras o actividades de construcción de infraestructura o explotación de recursos naturales de carácter lineal o puntual tales como construcción de vías, instalación de redes eléctricas o de transporte de hidrocarburos y antenas de telecomunicaciones que impliquen excavaciones, remociones de suelo o cualquier otra actividad que ponga en riesgo la integridad de los contextos arqueológicos o altere el paisaje cultural. 3. Realización de labores de agricultura mecanizada, cultivos industriales de flores y obras asociadas al establecimiento de sistemas de riego que impliquen excavaciones, remociones

cumplimiento del protocolo de hallazgos fortuitos. 8. Recreación pasiva de bajo impacto y ecoturismo, sin ninguna afectación a sitios arqueológicos. 9. Realización de visitas guiadas a los sitios arqueológicos con grupos de máximo 25 personas en cada visita. Se entiende que las visitas se realizarán a sitios plenamente identificados, señalizados y protegidos para evitar la intervención o manipulación directa por parte de los visitantes. 10. Adecuación de vivienda campesina preexistente en concordancia con los usos del suelo del POT vigente y teniendo en cuenta el protocolo de hallazgos fortuitos.	de suelo o cualquier otra actividad que ponga en riesgo la integridad de los contextos arqueológicos o altere el paisaje cultural. 4. Práctica de actividades deportivas de alto impacto o mecanizadas y de tracción animal (motocross, bicicrós, patines, patinetas, carreras masivas, etc.) que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos. 5. Prender fogatas o manipular estufas u hornos que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos. 6. Pernoctar e instalar campamentos o equipamientos recreativos en zonas no destinadas para este fin. 7. Intervenir los vestigios arqueológicos de cualquier forma que afecte su arquitectura, estructura, forma, o estabilidad. 8. Construcción de nueva infraestructura de cualquier tipo incluyendo aquella destinada a los servicios públicos, divulgación científica, ecoturismo o vivienda. 9. Labores agropecuarias sin importar su intensidad o impacto. 10. Se restringe cualquier actividad que afecte la integridad física de los vestigios arqueológicos cartografiados en superficie como puntos, líneas o polígonos, estando prohibido alterar su arquitectura, estructura, forma y estabilidad, al igual que realizar intervenciones en un área de tres metros alrededor de estos.



	**Zona 3**: área total 948,89 ha - esta zona corresponde al suelo de Uso Sostenible definido en la Reserva Forestal Protectora del Río Nare
1. Mejoramiento, reparación, reconstrucción o variantes de infraestructura preexistente, sujeto a previo concepto favorable del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, quien definirá la necesidad de ejecutar un Programa de Arqueología Preventiva. 2. Realización de proyectos, obras o actividades de infraestructura destinada a la prestación de servicios públicos, sujeto a previo concepto favorable del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, quien definirá la necesidad de ejecutar un programa de arqueología preventiva. 3. Construcción de infraestructura con fines de divulgación del patrimonio arqueológico, sujeto a previo concepto favorable del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, quien definirá la necesidad de ejecutar un programa de arqueología preventiva, 4. Investigaciones de carácter arqueológico que impliquen actividades de prospección, excavación o restauración, previamente avaladas por el ICANH. 5. Realización de proyectos ecoturísticos que no requieran	1. Realización de proyectos, obras o actividades de construcción de infraestructura o explotación de recursos naturales de carácter concentrado tales como explotación de hidrocarburos, construcción de urbanizaciones, establecimiento de rellenos sanitarios, complejos industriales, canteras, minería, embalses o hidroeléctricas, que impliquen excavaciones, remociones de suelo o cualquier otra actividad que ponga en riesgo la integridad de los contextos arqueológicos o altere el paisaje cultural. 2. Realización de proyectos, obras o actividades de infraestructura destinada al transporte de hidrocarburos que impliquen excavaciones, remociones de suelo o cualquier otra actividad que ponga en riesgo la integridad de los contextos arqueológicos o altere el paisaje cultural. 3. Realizar actividades de agroindustria o cualquier otra intervención no avalada por los usos del suelo del POT vigente. 4. Actividades deportivas de alto impacto o mecanizadas y de tracción animal (motocross, bicicrós, patines, patinetas, carreras masivas, etc.) que afecten directa o indirectamente

infraestructura nueva. 6. Señalización, señalética y su mantenimiento sujeto previo concepto del ICANH. 7. Acciones de restauración ecológica y manejo forestal incluidos en los Planes de Manejo Forestal, previa realización del programa de arqueología preventiva debidamente avalado por el ICANH. 8. Retiro de individuos arbóreos en riesgo con el acompañamiento de un profesional en arqueología que verifique el cumplimiento del protocolo de hallazgos fortuitos. 9. Conservación de suelos y taludes con el acompañamiento de un profesional en arqueología que verifique el cumplimiento del protocolo de hallazgos fortuitos 10. Recreación pasiva de bajo impacto y ecoturismo, sin ninguna afectación a sitios arqueológicos. 11. Construcción y adecuación de vivienda campesina. En caso de hallazgo fortuito se deberá seguir el procedimiento correspondiente. 12. Construcción de vivienda campestre previa ejecución de un Programa de Arqueología Preventiva aprobado por el ICANH. 13. Construcción de obras de saneamiento. En caso de hallazgo fortuito se deberá seguir el procedimiento correspondiente. 14. Actividades agropecuarias no mecanizadas de baja intensidad en concordancia con los usos del suelo del POT vigente y teniendo en cuenta el protocolo de hallazgos fortuitos. 15. Infraestructura para equipamientos públicos previa ejecución de un programa de arqueología preventiva aprobado por el ICANH.	los vestigios arqueológicos. 5. Prender fogatas o manipular estufas u hornos que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos. 6. Pernoctar e instalar campamentos o equipamientos recreativos en zonas no destinadas para este fin. 7. Intervenir los vestigios arqueológicos de cualquier forma que afecte su arquitectura, estructura, forma, o estabilidad. 8. Se restringe cualquier actividad que afecte la integridad física de los vestigios arqueológicos en superficie cartografiados como puntos, líneas o polígonos, estando prohibido alterar su arquitectura, estructura, forma y estabilidad, al igual que realizar intervenciones en un área de tres metros alrededor de estos.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Resolución 24 , 2019).

2.2.5.5.3 Análisis de las tipologías de usos generales del suelo rural según Acuerdo 48 de 2014

El análisis de cada uno de los usos generales del suelo comprende tres aspectos fundamentales:

- El análisis de la **coherencia normativa**, tanto al interior de los documentos que componen el POT vigente –articulado, anexos y cartografía–, como la revisión de su coherencia en función de los regímenes de uso previstos en los determinantes actualizados –ambientales y patrimonial–.
- El análisis de la **evolución de la ocupación** en el período de vigencia del POT hasta el momento de su revisión –2014-2025–, a partir de diferentes fuentes de información disponibles: bases catastrales, PPS y *Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de*

Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025).

- El **análisis de conflictos** de distinta naturaleza, a saber: entre uso actual y normativo, entre uso potencial y normativo, y normativo entre usos previstos en el POT y los determinantes ambientales actualizados.

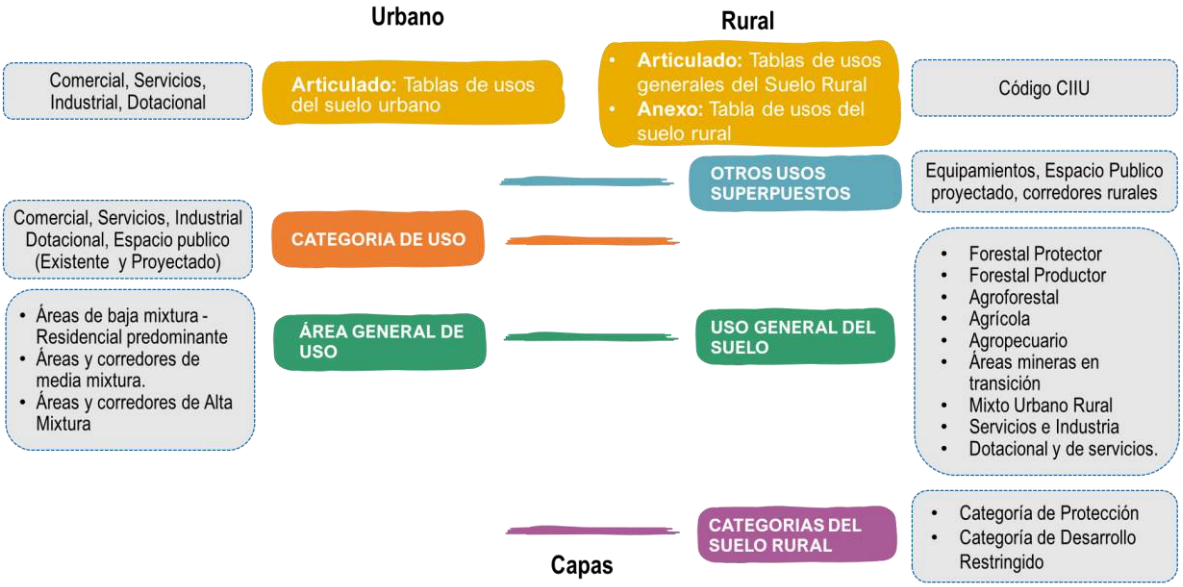
Cada uno de estos análisis se aborda de manera general para todos los usos del suelo rural y, posteriormente, de manera específica para cada uso.

Análisis de coherencia normativa para los usos del suelo rural

Coherencia normativa al interior del POT

De la revisión de todos los elementos que componen el POT vigente, acuerdo, DTS (Tomo IVb) y cartografía (Mapas 3, 23 y 32), se puede concluir que existe una **desarticulación en la forma como se definen los usos del suelo para el suelo rrbano y para el suelo Rural**.

Figura 2-329. Estructura Usos del Suelo – Acuerdo 48 de 2014.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Mientras que para el Suelo Rural, la delimitación de las Categorías del Suelo es un elemento de superior jerarquía que genera un tránsito entre la Clasificación del Suelo y la zonificación

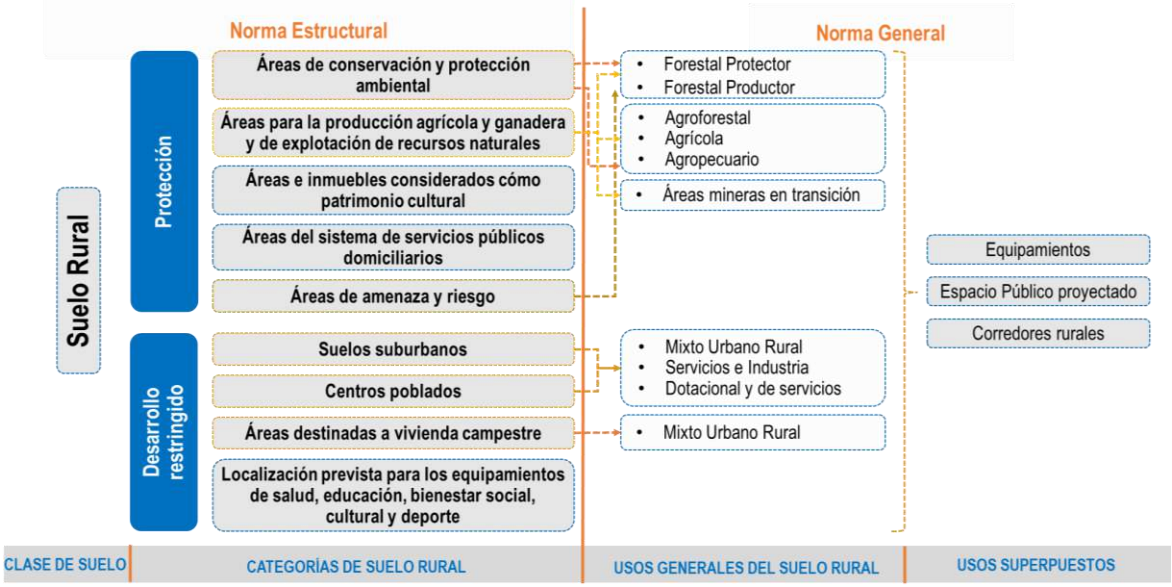
de usos, en el Suelo Urbano, la asignación se realiza mediante la identificación de áreas de mixtura. Otra diferencia fundamental, consiste en **que los usos de Equipamientos, Espacio Público y Corredores Rurales constituyen elementos superpuestos sobre los Usos Generales del Suelo Rural**, lo que implica que estos usos son permitidos dentro del uso más no constituyen una calificación en sí misma al predio o predios que lo compongan.

Aunque no es explícito en el texto del Tomo IVb del POT, **la zonificación de Usos del Suelo Rural, como ya se dijo, está en directa relación con la delimitación de Categorías del Suelo Rural**, aspecto que no es objeto de ajuste en esta revisión de mediano plazo. Esta coherencia, se da en función de lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1.2 del Decreto nacional 1077 de 2015, donde se señala que:

> *(…) en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía* ***se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido*** *a que se refieren los artículos siguientes,* ***con*** *la definición de los lineamientos de ordenamiento y* ***la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes****. (Negrilla por fuera del texto original)*

No obstante, en la siguiente figura se puede evidenciar que **algunas de las categorías del Suelo Rural**, **no cuentan, en consecuencia, con asignación de usos del suelo asociadas**. Esta situación se presenta en dos casos: (i) por no tener una delimitación específica en el Mapa 3 del Acuerdo 48 de 2014 como es el caso de las *Áreas e inmuebles considerados cómo patrimonio cultural* y las *Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios*; y (ii) teniendo una delimitación en el Mapa 3, pero cuya definición no tuvo un uso del suelo asociado directamente a esta Categoría de Suelo en el Mapa 32, tal y como sucede con la *Localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte*.

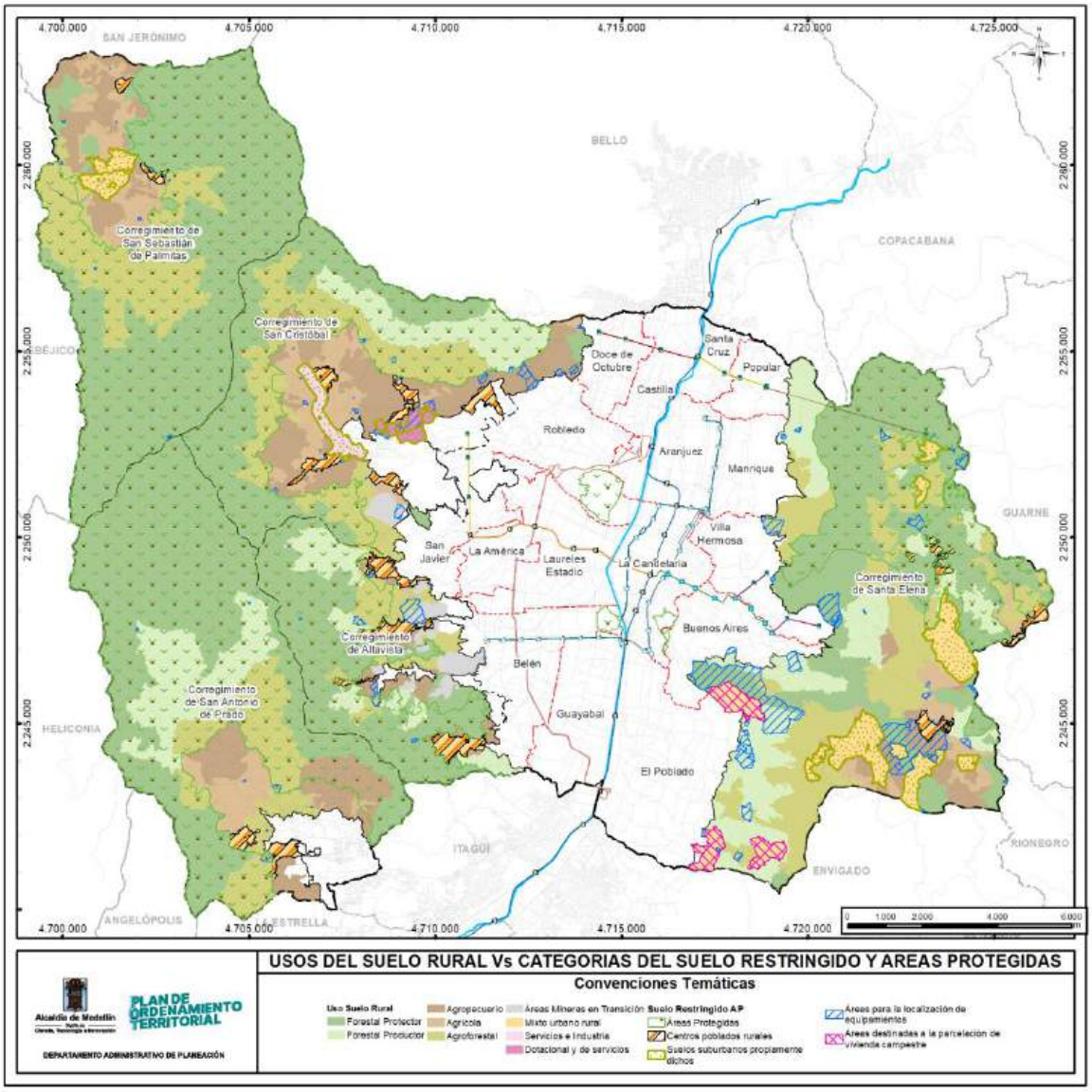
Figura 2-330. Clasificación de Usos Generales del Suelo Rural – Acuerdo 48 de 2014.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

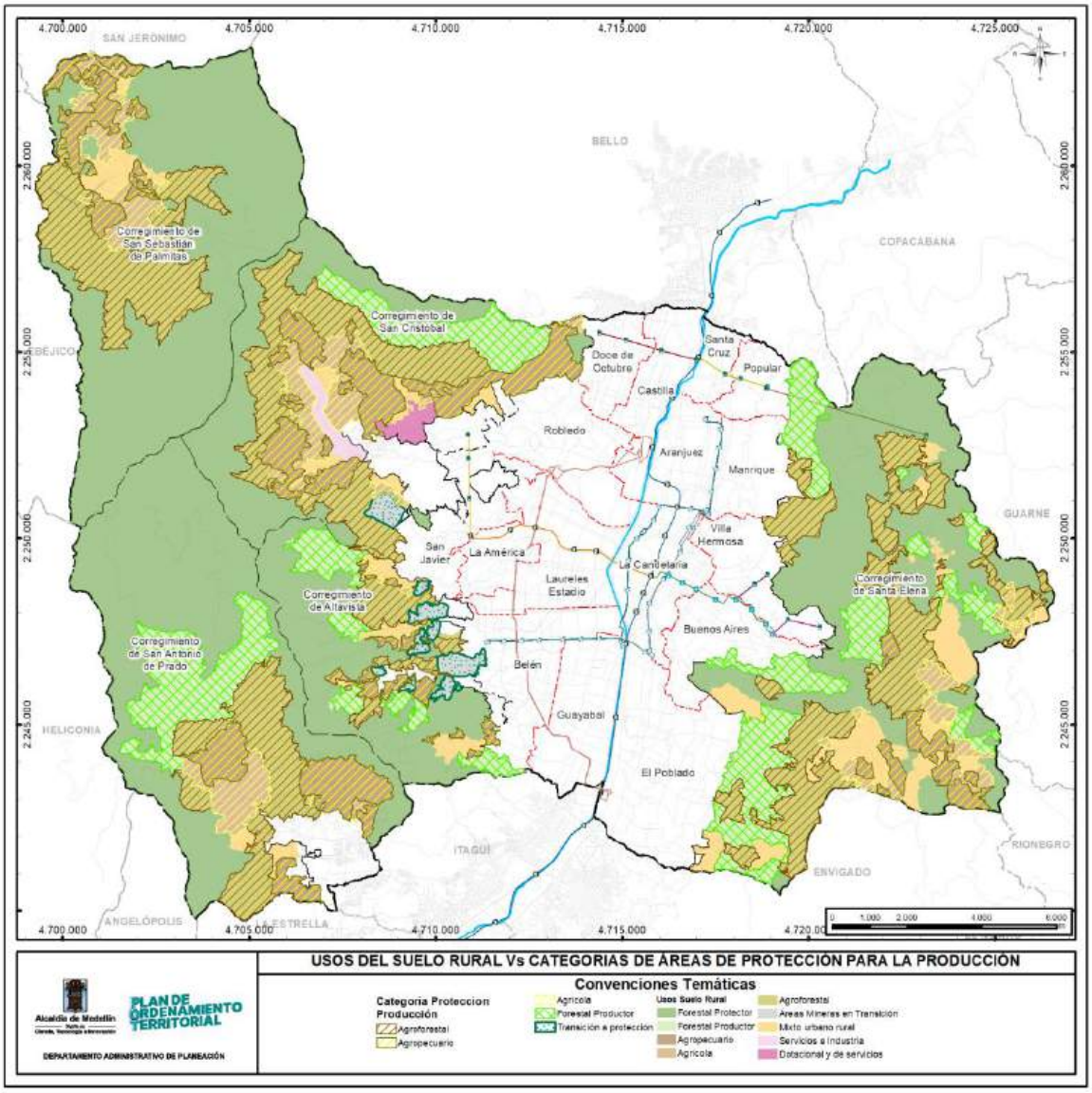
También es importante mencionar que, si bien las Categorías del Suelo Rural no son objeto de esta revisión, su configuración puede generar dificultades a la hora de la zonificación de los Usos Generales del Suelo Rural, pues se encuentran casos como el traslape que se tiene entre las *Áreas de conservación y protección ambiental* y las *Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales*. Es por esta razón que, por ejemplo, **los usos Forestal productor, Agroforestal, Agrícola y Agropecuario se encuentran tanto en las Categorías de Protección ambiental y en las de Protección para la producción**. Esto probablemente, también se debe a la zonificación de los planes de manejo de los distintos Determinantes Ambientales vigentes al momento de Formulación del Acuerdo 48 de 2014.

Figura 2-331. Usos Generales del Suelo Rural vs. Categorías del Suelo -Áreas protegidas y Desarrollo Restringido-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de mapas 3 y 32, Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Figura 2-332. Usos Generales del Suelo Rural vs. Categorías del Suelo -Protección para la producción-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de mapas 3 y 32, Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Como ya se mencionó, el régimen de usos propuesto para el Suelo Rural en el POT se desarrolla en 2 partes del Acuerdo: en los artículos 399 al 413 donde se describen los Usos Generales y en el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural*, donde se detallan las actividades específicas para cada Uso General. Adicionalmente, el **Decreto municipal 471 de 2018** *Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones*, desarrolla en su Capítulo II, artículos 188 a 201, las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Rural, **complementando aspectos pudieron quedar como faltantes en el cuerpo del Acuerdo 48 de 2014 y su Anexo 3**. Finalmente, el Decreto nacional 1077 de 2015, en su Capítulo 2, artículos 2.2.2.2.1.1 al 2.2.2.2.4.1, proporciona una serie de definiciones en cuanto a la normativa aplicable para los suelos Rural y Rural Suburbano.

A continuación, se realiza una revisión detallada y comparación entre las tablas del régimen de usos contenidas en el articulado para cada uso general, lo indicado en el *Anexo 3. Tablas de Usos del Suelo Rural*, lo contenido en el Decreto municipal 471 de 2018 y en el Decreto nacional 1077 de 2015, en cuanto a Usos del Suelo Rural. De esta forma, se han identificado inconsistencias, ausencias y aspectos de la normativa específica que deben incorporarse al cuerpo del articulado.

Tabla 2-318. Análisis comparativo normativa asociada a los Usos del Suelo Rural.

Acuerdo 48 de 2014	Anexo 3 Tablas de usos del suelo rural	Decreto municipal 471 de 2018	Decreto nacional 1077 de 2015
Artículo 397. Criterios para la reglamentación de los usos del suelo. Se consideran: 1. Buscar el equilibrio territorial entre los usos protectores, los usos para el aprovechamiento de los recursos naturales asociados a la producción de bienes y servicios, el mantenimiento del patrimonio ecológico y paisajístico, como un principio de vida y equilibrio social, el reconocimiento de las condiciones geográficas, la multiplicidad de funciones y actividades que interactúan en el territorio rural y los diversos intereses y aspiraciones de			

los pobladores que allí habitan.			
2. Para la asignación específica de los usos del suelo se tienen en cuenta las restricciones fisiográficas y culturales, relacionadas con la zona de vida, la geomorfología, las zonas de amenaza y riesgo, la pendiente, el grado de erosión, las características de los suelos, los servicios ambientales, usos actuales y coberturas terrestres.			
3. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1 del Decreto nacional 3600 del 2007, se consideran los siguientes usos: a) Uso Principal. Uso deseable, que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible. b) Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos. c) Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. d) Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación y de planificación ambiental y territorial, que por consiguiente, implica graves			**Artículo 2.2.2.2.1.2. Categorías del suelo rural.** (...) se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido a que se refieren los artículos siguientes, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de **usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos**. **Artículo 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural.** Numeral 1. Los suelos suburbanos con la definición de la unidad mínima de actuación y el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y **usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.** **Artículo 2.2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo**

riesgos de tipo ecológico y/o social.			**sostenible del suelo rural suburbano.** Numeral 3. Definición de usos, relaciona **usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos**, además indica que cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, **se entenderá que dicho uso está prohibido.** **Artículo 2.2.2.2.3.2 Ordenamiento de los centros poblados rurales.** Numeral 3. La definición de **usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.**
		Artículo 188. Aspectos generales de los usos en suelo rural. Para la aplicación del régimen de usos en el suelo rural, se tendrá en cuenta lo siguiente: 1. Aspectos Generales a) Las actividades que se localicen en suelo rural suburbano y que coincidan con las subcategorías de uso del artículo 260 sujetas a Protocolo Ambiental y Urbanístico –PAU-, de conformidad con el artículo 411 del Acuerdo 48 de 2014, cumplirán con esta exigencia, así como con las condiciones establecidas para el efecto en el citado Acuerdo y sus reglamentaciones.	

		b) Los suelos de protección asociados a la Estructura Ecológica Principal y Complementaria, se regulan por lo dispuesto en el TITULO III del Componente General, Capitulo 4 -Criterios de manejo de la estructura ecológica-del Acuerdo 48 de 2014.	
Parágrafo 1. Las actividades permitidas, complementarias y prohibidas, admitidas para cada uso del suelo rural, se detallan en el Anexo 3. Tablas de usos del suelo rural del presente Acuerdo.	En el anexo se denominan: Usos Permitidos (P) Usos Permitidos con condiciones (PC) Usos Prohibidos (PH)	**Artículo 188. Aspectos generales de los usos en suelo rural.** Para la aplicación del régimen de usos en el suelo rural, se tendrá en cuenta lo siguiente: (...) 2. Aplicación del Anexo 3 (Tabla de usos del suelo rural) del Acuerdo 48 de 2014 a) La explotación de minas y canteras, se rige por lo establecido en la ley 685 de 2001 y demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan. b) Las industrias manufactureras deberán contar con los respectivos permisos de la autoridad ambiental competente, según la actividad respectiva. c) Las actividades correspondientes a generación y comercialización de energía eléctrica definida en el numeral 4, quedarán supeditadas a las autorizaciones o permisos emitidos por la autoridad ambiental competente a nivel nacional o regional. d) Los establecimientos de alojamiento y hospedaje permitidos con condiciones (PC) solo se podrán desarrollar en viviendas existentes, cumpliendo con las condiciones establecidas en este Decreto, para el	

		efecto se tramitará la licencia de construcción en la modalidad de modificación y/o adecuación correspondiente. e) Las actividades deportivas y actividades recreativas y de espaciamiento definidas en el numeral 18, son equivalentes a los equipamientos de recreación y deporte en la tipología de escenarios deportivos –recreativos, se regirán por lo establecido en el artículo 102 numeral 5 del Acuerdo 48 de 2014 y las características físicas definidas en la presente reglamentación y en el Manual de Espacio Público (Decreto Municipal 113 de 2017).	
Parágrafo 2. Las actividades actuales se reconocen como usos establecidos, por ser preexistencias en el territorio, hasta tanto cambie la actividad y/o destinación; en tal evento, deberán sujetarse a las normas del presente Plan.		**Artículo 260. Usos Establecidos**. Se define como uso establecido la actividad diferente a la residencial o de vivienda, que se instaló en un sector en el cual la norma que definía el régimen de uso del suelo la permitía, la cual por efectos de una norma posterior, pasa a ser una actividad no permitida o prohibida. Esta actividad será considerada como “uso establecido” y podrá permanecer en el sitio, siempre que cumpla con las siguientes disposiciones: 1. **Condiciones generales para que la actividad se considere uso establecido.** a) Que la actividad fuese permitida por las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento que se estableció en el sitio. b) Que el local y/o inmueble donde se desarrolla la	

		actividad, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismo resistencia acorde a la actividad que albergue. c) Que la actividad se haya desarrollado en forma permanente y continua en el sitio por el mismo establecimiento mercantil y que se encuentre en funcionamiento. 2. **Condiciones específicas para su permanencia en el sitio.** a) Acreditar la antigüedad del uso establecido de la siguiente forma. Se acreditará la antigüedad de la construcción: - Mediante la licencia urbanística donde se verifique que la edificación existente y la actividad en ella desarrollada se acogió y cumplía con las normas anteriores al Acuerdo 48 de 2014. - Tratándose de edificaciones construidas bajo normas donde no era exigible la licencia urbanística, o que no hayan sido licenciadas o reconocidas, se acreditará la antigüedad de la construcción por otros medios válidos que sean necesarios para este fin, tales como: copia de las cedulas catastrales que identifiquen las áreas construidas a la fecha de la apertura del establecimiento, copia de restituciones fotogramétricas avaladas por entidades oficiales donde se visualice claramente la fecha y la edificación. Se acreditará la antigüedad de la actividad que se desarrolla con los documentos requeridos para	

		el efecto; los cuales darán cuenta de su funcionamiento antes de la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, entre otros, los siguientes: - Licencia de funcionamiento, cuando haya lugar a ésta. - Concepto previo o autorización de la autoridad competente - Certificado de cámara de comercio y registro mercantil respectivo. - Certificación de instalación de servicios para comercio, servicios o industria emitida por la empresa prestadora de servicios públicos. - Pago de impuesto de industria y comercio. b) No generar impactos negativos sobre el sector aledaño, tales como: los asociados al impacto por ruido; manejo inadecuado de vertimientos, líquidos y otras sustancias; contaminación atmosférica, vibración, incumplimiento de normas sanitarias, incumplimiento del aforo, ocupación del espacio público con parqueo, cargue y descargue y el incumplimiento del horario de funcionamiento. c) Cumplir con las disposiciones urbanísticas, constructivas, y de sismo resistencia acordes a la actividad que albergue conforme a las normas vigentes que sean aplicables. d) Para efectos del reconocimiento de la edificación del que trata el numeral 4 de este artículo, no podrán estar localizados en áreas que hagan parte del Sistema de Espacio Público Natural o artificial, retiros y zonas de amenaza conforme	

		a los artículos 377 del Acuerdo 48 de 2014 y 301 del presente Decreto. 3. **Actuaciones urbanísticas permitidas para usos establecidos que acrediten licencias de construcción.** a) Podrán solicitar licencias de construcción en la modalidad de ampliación, modificación y reforzamiento estructural para las áreas donde se desarrolla la actividad acreditada como uso establecido, siempre y cuando estas actuaciones se realicen con el propósito de adecuarse a la norma de detalle del presente decreto y/o de mejorar el funcionamiento de la actividad existente y la seguridad de la edificación. Para llevar a cabo estas actuaciones, se acreditará la licencia urbanística con la cual fue construido el inmueble. Estas actuaciones en ningún caso superarán los aprovechamientos establecidos en el Acuerdo 48 de 2014. b) No se admite la licencia de construcción en la modalidad de adecuación o cambio de actividad. c) En ningún caso se podrán integrar predios colindantes. 4. **Actuaciones urbanísticas permitidas para usos establecidos que no acrediten licencias de construcción.** a) Las edificaciones construidas bajo normas donde no era exigible la licencia urbanística, o que no hayan sido licenciadas o reconocidas y que cumplan con las condiciones para ser uso establecido, podrán solicitar actos de reconocimiento para las	

		áreas construidas existentes que alberguen el uso establecido; así como licencias de construcción en la modalidad de modificación y reforzamiento estructural, siempre y cuando no generen mayor área construida. Dichas actuaciones tendrán el propósito de adecuarse a la norma de detalle dispuesta en el presente Decreto, y mejorar el funcionamiento de la actividad y las condiciones de seguridad de la edificación. El acto de reconocimiento por si solo no garantiza la permanencia de la actividad, porque debe cumplir con las demás condiciones definidas en este artículo para su permanencia en el sitio. b) No se admite la licencia de construcción en la modalidad de adecuación o cambio de actividad. c) En ningún caso se podrán integrar predios colindantes. **PARÁGRAFO 1**. En caso de cesé de la actividad, al predio o inmueble le serán aplicables el régimen de usos asignado por el Acuerdo 48 de 2014 o normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. **PARÁGRAFO 2**. Las edificaciones en las cuales se desarrollan las actividades consideradas como usos establecidos, localizadas en las áreas de planificación de un plan parcial debidamente aprobado, no podrán ser objeto de licencias de construcción en la modalidad de ampliación. Esta condición también aplica para polígonos con tratamiento de desarrollo conforme al artículo 290 del Acuerdo 48 de 2014; salvo lo definido en	

		el artículo 289 para los usos industriales en polígonos de renovación urbana.	
Parágrafo 3. Cuando un lote se localice en dos polígonos de usos generales del suelo diferentes, se regirá por las normas del respectivo polígono en el que se ubique cada porción del predio			
Artículo 398. Usos del Suelo Rural. En el suelo rural se determinan los siguientes usos: 1. Uso Forestal Protector 2. Uso Forestal Productor 3. Uso Agroforestal 4. Uso Agropecuario 5. Uso Agrícola 6. Áreas Mineras en Transición 7. Usos en suelos suburbanos-desarrollo restringido: Uso Mixto urbano-rural Uso de servicios e industria Uso dotacional y de servicios	Forestal Protector Agroforestal Forestal Productor Agropecuario Agrícola Áreas Mineras en transición Mixto Urbano Rural Mixto Urbano Rural - Parcelaciones vivienda Campestre Centralidad Suburbana Nivel 1 Centralidad Suburbana Nivel 2 Corredor 1. Tramo 1(suburbano). Servicios e Industria Corredor 1. Rural. Tramo 2 - SC – Palmitas Corredor Rural 2. Tramo 1. San Cristóbal -San Pedro Corredor Rural 2. Tramo 2. San Cristóbal – Boquerón Corredor Rural 3. Silletero -Sajonia		**Artículo 2.2.2.2.1.2. Categorías del suelo rural**, se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido a que se refieren los artículos siguientes, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. **Artículo 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural**, numeral 3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.
		Artículo 193. Edificaciones para actividades económicas en suelo rural. Las condiciones para la localización y construcción de edificaciones con destinación a actividades económicas en el suelo rural, se regirá por lo	

		estipulado en las Tablas de usos del suelo del Anexo 3 del Acuerdo 48 de 2014 y en el TITULO III - aprovechamientos urbanísticos rurales- y en el TITULO V- normas generales y volumétricas- del Componente Rural del citado acuerdo municipal. El desarrollo de actividades económicas en el suelo rural, se podrá realizar bajo las formas de local independiente y agrupación de locales, en concordancia con los artículos subsiguientes. Estos locales albergan actividades diferentes a las actividades de apoyo a la producción y las complementarias a la producción definidas en este Decreto y tienen como finalidad exclusiva la venta de productos y servicios compatibles con el régimen de usos del suelo. **Artículo 194. Reglamentación para locales independientes en suelo rural.** Las actividades económicas y las condiciones para el desarrollo de locales independientes localizados en el suelo rural, se determinan para cada categoría de uso del suelo conforme al artículo 436 del Acuerdo 48 de 2014. Los locales ubicados en las centralidades veredales se regirán por lo establecido en el artículo 433 del Acuerdo 48 de 2014. A los locales independientes ubicados en el Suelo Suburbano les aplica el área mínima de lote establecida	

		en el artículo 432 del Acuerdo 48 de 2014. Para los locales a ubicarse en los corredores rurales (Corredor Carretera al Mar San Cristóbal - San Pedro y Boquerón y Corredor Silletero - Sajonia), aplicará lo establecido en los artículos subsiguientes en relación con las condiciones físicas de los mismos por categoría de uso; de igual forma, aplicará lo establecido en el Anexo 3 - tabla de usos del suelo- del Acuerdo 48 de 2014, en relación con las actividades que estos puedan albergar. En los corredores rurales Carretera al Mar San Cristóbal - San Pedro y Boquerón y Corredor Silletero - Sajonia el índice de ocupación a aplicar es el definido para el tratamiento rural en el cual se localicen, según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, aplicando los respectivos retiros normativos a que haya lugar y adicionalmente serán de aplicación los siguientes aspectos: a) Para el cálculo del índice de ocupación, adicional a las áreas cubiertas se contabilizarán las áreas para estacionamientos, circulaciones peatonales b) Los retiros a linderos laterales y de fondo serán de mínimo 5,00 metros. c) Los muros de todas las fachadas contarán con acabados terminados. **Artículo 195. Reglamentación general para las agrupaciones de locales en centralidades suburbanas y veredales.** La agrupación de locales únicamente se permite en las	

		centralidades suburbanas niveles 1 y 2 y centralidades veredales de conformidad con el artículo 436 del Acuerdo 48 de 2014. En las centralidades suburbanas niveles 1 y 2, también podrán localizarse en un radio de 100 metros tomado a partir de las estaciones de los sistemas de transporte público por cable. Se atenderán las siguientes condiciones: 1. Se entiende por agrupación de locales en suelo rural la concentración de tres (3) hasta diez (10) locales en una misma edificación, destinados a usos de comercio y/o de servicios. 2. Se podrá desarrollar máximo 1 agrupación de locales por lote, con un área máxima construida de local de 60,00 m2. 3. Contará con áreas para el cargue y descargue y estacionamientos para vehículos privados y para visitantes, los cuales estarán dispuestos al interior del área útil del lote según disposiciones de las normas Técnicas de estacionamientos del presente Decreto. Los muros de todas las fachadas contarán con acabados con pintura o enchape. 4. Las agrupaciones de locales en suelo rural se regirán por lo establecido en Acuerdo 48 de 2014 y complementariamente por lo establecido en el presente Decreto. 5. Se consideran como partes integrales de las agrupaciones de locales en	

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>suelo rural, las áreas para estacionamiento de vehículos, las circulaciones internas y externas, las áreas de servicios comunes, servicios sanitarios y los locales en general.
6. Se desarrollarán en una sola edificación localizada dentro de la faja de los primeros 100 metros al eje de la vía, respetando los retiros establecidos en el artículo 185 del Acuerdo 48 de 2014, según la jerarquía de la misma.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Artículo 189. Industria en el suelo rural.
La industria se permitirá en el suelo rural de conformidad con lo establecido en el TITULO II -Usos Generales del Suelo Rural- de la PARTE III del Acuerdo 48 de 2014. Para el uso Industrial, aplican las definiciones establecidas en la presente reglamentación
Artículo 182. Condiciones generales según la clasificación de las actividades industriales, y para el uso industrial en el suelo rural aplican las siguientes equivalencias:
<table>
<tr><td>Clasificación del Uso Industrial Artículo 251 del Acuerdo 48 de 2014</td><td colspan="2">Equivalencia con las denominaciones para suelo rural</td></tr>
<tr><td>Fami - industria</td><td>Fami - industria</td><td>Industria Pequeña (1)</td></tr>
<tr><td>Industria artesanal</td><td colspan="2">Industria artesanal</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

		<table><tr><td>Industria menor</td><td>Industria menor</td></tr><tr><td>Industria mediana</td><td>Industria mediana, Industria liviana</td></tr><tr><td>Gran Industria</td><td>Gran Industria, Industria de gran superficie (2)</td></tr><tr><td colspan="2">Industria pesada e industria mayor (3)</td></tr></table> (1) Se podrá localizar en los casos definidos en el Anexo 3 del Acuerdo 48 de 2014 (Tabla Usos del Suelo Rural). (2) La tipología de gran industria únicamente se permitirá en el corredor suburbano al interior del polígono SC-CSN4-02. (3) Se entiende por industria pesada e industria mayor, aquella dedicada a la extracción de las materias primas, tales como las minas en las que se extraen materiales pesados, la siderurgia, el petróleo y la fabricación de la maquinaria necesaria para tales fines. La industria pesada y mayor está prohibida en el suelo rural según el Acuerdo 48 de 2014. La industria para las áreas productivas en suelo rural será denominada agroindustria	
		Artículo 190. Producción primaria. La producción primaria es la asociada a las actividades del sector agropecuario que no implican transformación de las materias primas. Los	

		aprovechamientos y demás condiciones para la aplicación de los mismos se rigen por las disposiciones establecidas en el TITULO III -aprovechamientos urbanísticos rurales- y el TITULO V -normas generales y volumétricas- del Componente Rural del Acuerdo 48 de 2014. El sector primario podrá contar con las siguientes actividades de apoyo y complementarias: **1. Actividades de apoyo a la producción**. son aquellas actividades bajo cubierta que sirven de soporte para los usos principales y están referidas a: áreas administrativas, logísticas y producción, como: corrales, granjas, invernaderos, galpones y viveros, almacenamiento de insumos, materiales, equipos (bodegas) y edificaciones similares. Se regirán por lo establecido para “otros usos” u “otras actividades”, en el artículo 421 del Acuerdo 48 de 2014. **2. Actividades complementarias**: Son las destinadas a empaque, distribución y comercialización de la producción primaria o forestal, las cuales generan un valor agregado; en el suelo rural productivo se entenderá como agroindustria. La construcción de áreas complementarias y de apoyo a la producción, deberá ceñirse al cumplimiento de las siguientes normas o aquellas que las modifiquen, complementen o sustituyan: a) Ley 9 de 1979 -Código Sanitario Nacional	

		b) Decreto Nacional 1076 de 2015. c) Decreto Nacional 780 de 2016 d) Resolución Nacional 002896 del ICA (octubre 10 de 2005) -Disposiciones sanitarias para la construcción de nuevas granjas avícolas en el territorio nacional. **PARÁGRAFO**. Las áreas cubiertas permanentes, requerirán de la licencia de construcción correspondiente. En ningún caso estas edificaciones podrán superar los aprovechamientos definidos en el Acuerdo 48 de 2014; además de las disposiciones establecidas en el presente Decreto; para el caso de estándares de las construcciones y normas de seguridad se regirán por las disposiciones establecidas en la ley 400 de 1997 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Las construcciones transitorias o instalaciones complementarias que no involucren áreas cubiertas o que no tengan cubierta permanente, tales como lonas o plásticos, no computarán dentro del índice de ocupación.	
		Artículo 191. Agroindustria. Es un conjunto de procesos que parten desde la producción primaria hasta la transformación de los productos agropecuarios (agrícola, pecuario, forestal, acuícola y pesquero) y tiene como finalidad, transformarlos para una industria y mercado determinado. La	

		transformación de los productos, se realiza por etapas que van agregando valor al producto final, a partir de la articulación entre procesos primarios e industriales, la cual puede ser horizontal o vertical. Su desarrollo requiere maquinaria, paquetes tecnológicos, investigación aplicada, personas capacitadas y empresas formalizadas. Según el tipo de organización, explotación, tecnificación y comercialización, pueden dividirse en dos categorías: **1. Vertical**. La agroindustrial vertical corresponde a la transformación de un producto, que incluye todas las etapas de elaboración, desde la siembra, explotación, transformación – tecnificación – maquinaria, capital, insumos y comercialización. **2. Horizontal**. Corresponde a la agroindustria que incluye algunos procesos para la transformación, los cuales pueden variar dependiendo del tipo de negociación que se tenga con la empresa dueña del producto final. Adicionalmente, dependiendo de la producción, se clasifica en: **3. Alimentaria**: Es la relacionada con procesos derivados del agro para el consumo humano, correspondientes a los trapiches paneleros, productos derivados de la leche, frutas, hortalizas y/o verduras, y de las actividades pecuarias como bovinos, caprinos, ovinos, avícola, apícola, piscícola o acuícola, entre otros.	

		4. No Alimentaria: Corresponde a los procesos derivaros de la explotación de la tierra y se relaciona con productos como: madera, flores (corte, empaque y comercialización), plantas aromáticas y medicinales.	
		Artículo 192. Aplicación Normativa Para La Agroindustria. La agroindustria se puede desarrollar en las áreas destinadas a usos productivos (forestal productor, agroforestal, agropecuario y agrícola) definidos en el suelo rural según el Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando cumplan con las disposiciones de los artículos 419, 421, 422, 426, 430, 432, 437 y 438, del mismo Acuerdo Municipal, así como con las condiciones definidas en el Anexo 3 -Tabla Uso del Suelo Rural- y las definidas en este Decreto.	
Artículo 399. Uso Forestal Protector.	Uso forestal protector	Artículo 196. Locales en el uso forestal protector.	
Artículo 400. Criterios de manejo del uso forestal protector.		Sólo se podrán generar locales destinados a actividades económicas relacionadas con el uso forestal protector, ocupando como máximo un 0,2% del área bruta del lote o parcela y, con un máximo de ciento cincuenta (150.00) metros cuadrados construidos permanentes. En esta categoría de uso se permite un (1) solo local por lote. Sólo se permite la ocupación con este tipo de local en primer piso. En las viviendas existentes donde se permita alojamiento rural, se podrá localizar un local comercial o de servicio al interior de la edificación.	

Artículo 401. Uso forestal productor.	Uso forestal productor	Artículo 197. Locales en usos productivos (forestal productor, agroforestal, agropecuario y agrícola). Para suelos con categorías de uso forestal productor y agroforestal, sólo se podrán generar locales con actividades relacionadas con este uso, ocupando como máximo un 0,5% del área bruta del lote o parcela y, con un máximo de ciento cincuenta (150.00) metros cuadrados construidos permanentes. En estas categorías de uso se permite un (1) solo local por lote Sólo se permite la ocupación con este tipo de local en primer piso En las viviendas existentes donde se permite el alojamiento rural, se podrá localizar un local comercial o de servicio al interior de las edificaciones.	
Artículo 402. Criterios de manejo del uso forestal productor.			
Artículo 403. Uso agroforestal.	Uso agroforestal		
Artículo 404. Criterios de manejo del uso agroforestal.			
Artículo 405. Uso agropecuario.	Uso agropecuario		
Artículo 406. Criterios de manejo del uso agropecuario.			
Artículo 407. Uso agrícola.	Uso agrícola		
Artículo 410. Criterios de manejo comunes para los usos del suelo forestal productor, agroforestal, agropecuario, agrícola y áreas mineras en transición.			
Artículo 408. Áreas Mineras en Transición.	Áreas mineras en transición	**Artículo 198 locales en áreas mineras en transición**. Para suelos con esta categoría de uso únicamente se podrán generar locales relacionados con estas actividades económicas, la ocupación máxima de los locales será de 500 m2. En el caso de generarse locales destinados a comercio y servicio minorista, estos tendrán un área máxima de cien (100.00) metros cuadrados construidos. En ambos casos, la altura máxima será de un (1) piso y corresponderá a un único local.	
Artículo 409. Criterios de manejo de las áreas Mineras en Transición.			
Artículo 411. Usos en suelos suburbanos-desarrollo restringido.	Uso mixto urbano rural	**Artículo 199. Locales en uso mixto urbano rural y**	

Artículo 412. Uso Mixto Urbano-Rural.	Uso mixto urbano rural-parcelaciones vivienda campestre	**uso dotacional y de servicios.** En el uso mixto urbano rural y uso dotacional y de servicios, se podrán generar locales destinados a actividades económicas en los siguientes términos: a) Se permitirán máximo dos (2) locales por lote, cuya área máxima será de 100 m2 construidos y mínimo de 9.00 metros m2 construidos y, se ubicarán en el primer piso, cumpliendo con disposiciones del Anexo 3 del Acuerdo 48 de 2014. b) En las centralidades suburbanas nivel 1 y nivel 2, se permitirá la agrupación de locales en los términos del presente Decreto.	
Parágrafo. En las áreas localizadas por fuera de las Centralidades Suburbanas Niveles 1 y 2, sólo podrá desarrollarse en primer piso, un local por lote para actividades complementarias de comercio, servicios e industria, independiente o anexo a la vivienda, como apoyo a la producción primaria en la misma edificación, sin desplazar en ninguno de los casos la actividad principal. Por tratarse de actividades complementarias y no propias de suelo rural, estos locales se localizarán a una distancia de 20 metros entre una y otra edificación.			
Artículo 414. Uso Dotacional y de Servicios.			
Artículo 413. Uso de Servicios e Industria.	Corredor 1. Tramo 1(suburbano). Servicios e Industria Corredor 1. Rural. Tramo 2 - SC – Palmitas Corredor Rural 2. Tramo 1. San Cristóbal -San Pedro Corredor Rural 2. Tramo 2. San Cristóbal – Boquerón Corredor Rural 3. Silletero -Sajonia	**Artículo 200. Locales en parques industriales en la categoría de uso del suelo: servicios e industria– corredor suburbano.** Cuando se pretenda construir un parque industrial, se permitirá su desarrollo en esta categoría de uso del suelo. Estos parques industriales, podrán contar con servicios compartidos, tales como: administración común, salones para conferencias, áreas recreativas, conglomerado de empresas, bodegas y entidades financieras, entre otros. El área mínima de los locales destinados a industria y bodegas será de 160 metros cuadrados construidos.	
Artículo 415. Corredores Rurales.			
Artículo 416. Usos del suelo para los Corredores Rurales. **1. Conexión Vial Aburrá - Río Cauca**. Comprende los siguientes tramos: a) Primer Tramo (1A): Localizado entre la intersección de la vía al túnel con la carretera al mar, hasta el portal oriental del túnel “Fernando Gómez Martínez”. (...) Los usos aplicables en este corredor corresponden a los establecidos en el Artículo 413. Uso de Servicios e Industria.			

b) Segundo Tramo (1B): Localizado entre el portal occidental del túnel “Fernando Gómez Martínez” hasta el límite municipal de corregimiento de San Sebastián de Palmitas con el municipio de San Jerónimo. (...) En el Anexo 3 del presente Acuerdo: Tabla de usos del suelo rural, se describen las actividades principales, complementarias, condicionadas o restringidas y prohibidas, para este corredor. Al interior de los mismos, se permitirá la localización de agrupaciones de locales para actividades económicas. **2. Corredor Carretera al Mar San Cristóbal – San Pedro y Boquerón**. (...) Se permitirá la localización de agrupaciones de locales para actividades económicas. Comprende dos tramos a) Primer tramo: Desde el límite del suelo urbano de San Cristóbal en dirección oriente hasta límites con el municipio de Bello. (...). b) Segundo tramo de la vía al Mar: Desde la intersección entre la antigua vía al mar y la vía a San Pedro de los Milagros en dirección occidental hasta Boquerón. **3. Corredor Silletero–Sajonia**. Inicia en la intersección entre la vía Medellín Santa Elena y la vereda El Placer, en el sector conocido como El Silletero y continua hasta el paraje Sajonia, en el límite con el municipio de Rionegro.			

(...) Las actividades específicas para este corredor se detallan en el Anexo 3 del presente Acuerdo Tabla de usos del Suelo Rural.			
Parágrafo 1. En los corredores definidos en el suelo rural: Corredor Conexión Vial Aburrá - Río Cauca, Corredor Carretera al Mar San Cristóbal – San Pedro y Boquerón y Corredor Silletero–Sajonia y en los suelos suburbanos propiamente dichos, se permitirá la ubicación de viviendas, posadas turísticas, hostales, posadas campesinas, albergues, refugios y alojamiento rural, siempre y cuando cumplan con las normas de aprovechamientos y obligaciones que en adelante se establecen para el suelo rural.			
Parágrafo 2. El corredor correspondiente a la actual vía entre el corregimiento San Antonio de Prado y los municipios de Armenia y Heliconia o el que lo sustituya, podrá ser corredor rural o suburbano, dependiendo de la disposición emitida por la autoridad ambiental correspondiente y los lineamientos que lo justifiquen por parte de la Administración Municipal.			
Artículo 422. Áreas máximas edificables. (...) **Parágrafo 2**: Para usos de servicio, comercio e industria artesanal menor, localizados en las centralidades suburbanas, se permitirán usos			

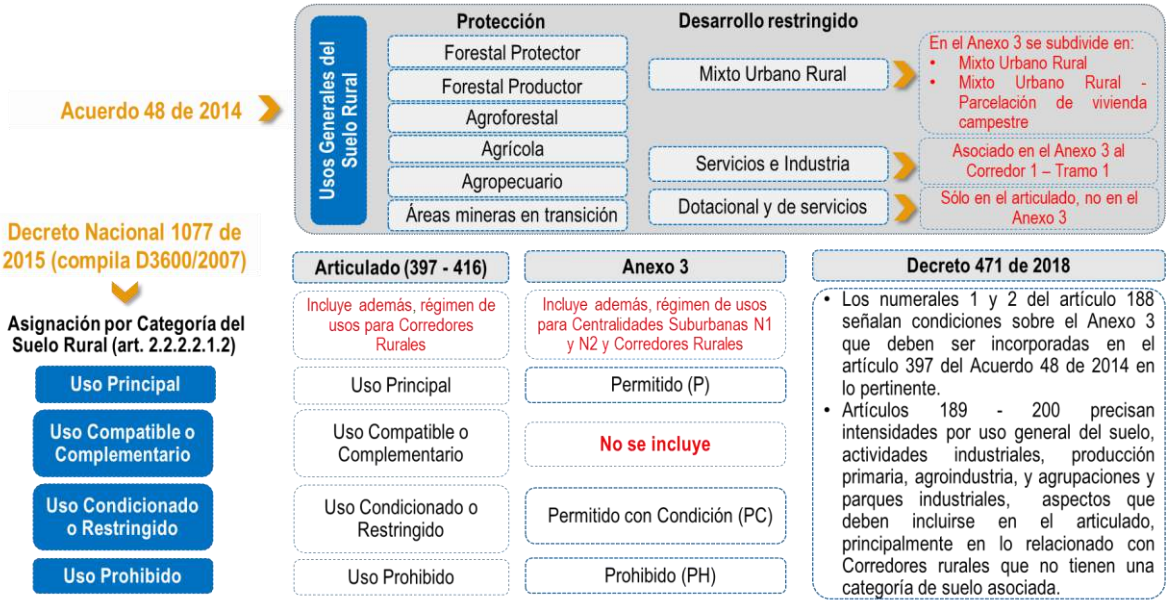
complementarios al uso principal en el mismo lote, siempre y cuando ocupen menos del 60% del área construida en primer piso.			
Artículo 433. Locales en centralidades veredales. (...) Sólo se permite la ocupación con locales en primer piso, con un área máxima edificable correspondiente a la definida en este artículo de cincuenta (50,00 m2) metros cuadrados por lote, con las condiciones que se establecen en la respectiva tabla de usos. **Parágrafo**. Hasta tanto sea adoptada la correspondiente Unidad de Planificación Rural de Piedras Blancas, se permitirá la generación de un solo local con área menor a treinta metros cuadrados (30,00 m2), independiente o anexo a la vivienda existente.			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014), (Decreto municipal 471, 2018) y (Decreto nacional 1077 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015).

El análisis consignado en la tabla anterior, se sintetiza en la siguiente figura:



Figura 2-333. Síntesis de análisis comparativo normativa asociada a los Usos del Suelo Rural.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014), (Decreto municipal 471, 2018) y (Decreto nacional 1077 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015).

De la tabla y figura anteriores, se pueden inferir las siguientes conclusiones:

- El régimen de usos en el Suelo Rural se asigna directamente a la zonificación general de usos, más no a las Categorías del Suelo Rural, como lo indica el artículo 2.2.2.2.1.2 del Decreto nacional 1077 de 2015 -compilatorio del Decreto nacional 3600 de 2007-.
- En cuanto al ***Artículo 397. Criterios para la reglamentación de los usos del suelo*** del Acuerdo 48 de 2014, es necesario verificar las implicaciones de las determinantes ambientales o con estado actual, así como nuevas variables para la asignación de los usos, si persisten estos criterios. Asimismo, incorporar lo pertinente del numeral 1 de aspectos generales del artículo 188 del Decreto Municipal 471 de 2018. Finalmente, el numeral 2 del artículo 188 del mismo Decreto, señala condiciones sobre el Anexo 3 que deben ser incorporadas en el artículo 397 del Acuerdo 48 de 2014.
- El **artículo 398** del Acuerdo 48 de 2014 **define los Usos del Suelo Rural**. Sin embargo en el Anexo 3, aparecen adicionalmente a los definidos en el citado artículo, los siguientes: (i) Centralidad Suburbana Nivel 1, (ii) Centralidad Suburbana Nivel 2, (iii) Corredor 1. Tramo 1 (suburbano). Servicios e industria, (iv) Corredor 1.

Rural. Tramo 2-SC-Palmitas, (v) Corredor rural 2. Tramo 1. San Cristóbal-San, (vi) Corredor rural 2. Tramo 2. San Cristóbal-Boquerón, y (vii) Corredor rural 3. Silletero-Sajonia.

- Las **Centralidades Suburbanas niveles 1 y 2** del Anexo 3, según el artículo 398, no corresponden a Usos Generales del Suelo Rural.
- El ***Uso dotacional y de servicios*** **no se desarrolla ni tiene régimen de usos en el Anexo 3** por tanto le aplica la tabla del artículo 414 del Acuerdo 48 de 2014; sin embargo, en línea con el parágrafo 1 del artículo 397 si debería tener régimen de usos en el Anexo 3.
- En el ***Artículo 412. Uso Mixto Urbano-Rural*** del Acuerdo 48 de 2014, se subdivide en 2 variaciones: (i) Centros Poblados y Suelos Suburbanos propiamente dichos, y (ii) Parcelación Vivienda Campestre. En el Anexo 3, por su parte, se denominan: *Mixto Urbano Rural* y *Mixto Urbano Rural - Parcelaciones vivienda Campestre*.
- En el parágrafo del Artículo 412, lo señalado para áreas localizadas por fuera de Centralidades Suburbanas 1 y 2 no corresponde a condiciones para el régimen de uso; también son condiciones que definen la intensidad de usos como las del artículo 199 del Decreto Municipal 471 de 2018.
- El ***Artículo 416. Usos del suelo para los Corredores Rurales*** del Acuerdo 48 de 2014 no cuenta con contenidos de uso principal, solo compatible o complementario, uso condicionado o restringido y uso prohibido, pero remite, en algunos casos al Anexo 3 y en otros al artículo 413. En el mismo artículo, se describen 3 corredores, 2 de ellos que se subdividen tramos, para un total de 5 tramos, mientras en el mapa 32 se delimitan 4 corredores rurales sin diferenciación por tramos; solo se enumeran, lo cual genera confusión en la aplicación.
- En el mismo artículo 416, no se precisa cuál régimen de usos le aplica a los 2 tramos del **Corredor Carretera al Mar San Cristóbal – San Pedro y Boquerón**; sin embargo en el Anexo 3 se encuentran listados por separado, cada uno con su respectivo régimen.
- Es necesario subsanar la inconsistencia del artículo 416 del Acuerdo 48 de 2014 en lo referido a las agrupaciones de locales que se señalan en los corredores rurales, dado que en el artículo 436 del mismo acuerdo se establece que *"en suelo rural sólo podrán localizarse en las Centralidades Suburbanas Niveles 1 y 2 y en las Centralidades Veredales"*, y en el artículo 195 del Decreto Municipal 471 de 2018, se dispone que *"La agrupación de locales únicamente se permite en las centralidades suburbanas niveles 1 y 2 y centralidades veredales de conformidad con el artículo 436 del Acuerdo 48 de 2014"*. Además de establecer en este último acto administrativo que *"En las centralidades suburbanas niveles 1 y 2, también podrán localizarse en un radio de 100 metros tomado a partir de las estaciones de los sistemas de transporte público por cable"*; asimismo, que *"Se desarrollarán en*

una sola edificación localizada dentro de la faja de los primeros 100 metros al eje de la vía, respetando los retiros establecidos en el artículo 185 del Acuerdo 48 de 2014, según la jerarquía de la misma", que corresponden a condiciones de localización.

- En el parágrafo 1 del artículo 416 del Acuerdo 48 de 2014, que describe algunas actividades permitidas, se señala "(...) y en los suelos suburbanos propiamente dichos (…)", lo cual puede generar confusión, debe precisarse que es el suelo suburbano propiamente dicho del corredor suburbano con polígono SC-CNS4-02. Además, no debería hacerse alusión al *suelo suburbano*, dado que este polígono tiene uso general de servicios e industria, el cual tiene régimen de usos en el artículo 413 del Acuerdo 48 de 2014. En este mismo parágrafo se indica que se permite vivienda, lo cual debe ser precisado con el citado artículo 413, dado que se trata de vivienda campesina. Al referirse este artículo a *residencial tipología de vivienda campestre y parcelaciones*, también es necesario precisar, dado que la vivienda campestre, según el artículo 149 del Decreto 471 de 2018, tiene tres clasificaciones. Esta última situación es igual para el uso dotacional y de servicios, artículo 414 del Acuerdo 48 de 2014.
- Por su parte, del corredor descrito en el parágrafo 2, localizado en el corregimiento de San Antonio de Prado, no se tienen precisiones normativas al estar condicionado por disposición emitida por la autoridad ambiental correspondiente y los lineamientos que lo justifiquen por parte de la administración municipal.
- Los corredores y tramos de estos, a excepción del *corredor 1, tramo 1 (suburbano)* al que se le asignó el ***uso de servicios e industria*** del artículo 398; sin embargo, por fuera de este corredor definido quedan áreas con uso de servicios e industria que no cuentan con régimen de usos del anexo 3 y le es aplicable el régimen del artículo 413. Adicionalmente, se da el cruce de los corredores de San Cristóbal-San Pedro con San Cristóbal-Boquerón, al cual se le debe precisar qué régimen aplica.
- En el ***anexo 3, tablas de usos del suelo rural*** no se utilizó la clasificación de la norma nacional, dejando por fuera los usos compatibles o complementarios, o se incluyeron como permitidos.
- El ***mapa 32 usos del suelo rural*** no incluye la delimitación de las centralidades suburbana nivel 1 y nivel 2.
- El artículo 260 del Decreto Municipal 471 de 2018 define condiciones para el **uso establecido**, que deberán ser incorporadas, en lo respectivo al suelo rural, en el artículo 397 o en un artículo nuevo.
- En los artículos ***196 (Locales en el uso forestal protector)***, ***197 (Locales en usos productivos: forestal productor, agroforestal, agropecuario y agrícola)*** y ***198 (Locales en áreas mineras en transición)*** del Decreto Municipal 471 de 2018, es

necesario revisar los criterios de manejo con respecto a los determinantes ambientales aplicables.

- Se debe revisar la normativa para áreas por fuera de las centralidades suburbanas que se localizan al interior del ***uso mixto urbano-rural*** o del ***uso dotacional y de servici***
- ***os***, dado que se presenta tanto la norma del parágrafo del artículo 412 del Acuerdo 48 de 2014, como la del artículo 199 del Decreto Municipal 471 de 2018. Además, con respecto a la modulación, parece más recomendable la norma de modulación de número de locales por lote o predio.

Coherencia normativa entre el POT y los regímenes de uso de la zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare

Con el fin de cotejar los usos del suelo rural del Acuerdo 48 de 2014 y la zonificación de las áreas protegidas –en adelante AP–, se realiza una revisión de las actividades permitidas, restringidas y prohibidas del DRMI y los usos permitidos, restringidos y prohibidos de la Reserva Nare, con el fin de identificar sus equivalencias y complementaciones. Lo anterior, debido a que la zonificación propuesta para las áreas protegidas no es homologable una a una con la definición de usos generales del suelo rural del mencionado acuerdo. En la siguiente tabla se muestra la correspondencia por el régimen de actividades y usos de suelo rural entre el Acuerdo 48 de 2014 y las señaladas AP.

Tabla 2-319. Correspondencia entre el régimen de actividades y usos generales del suelo rural entre el Acuerdo 48 y DRMI y Reserva Nare.

Zonificación DRMI	Zonificación RNFP Nare	Uso General del Suelo (Acuerdo 48)
Zona de Preservación Zona de Restauración	Zona de Preservación Zona de Restauración	Forestal protector
Zona de uso sostenible: Subzona para el aprovechamiento sostenible	Zona de uso sostenible	Forestal Productor Agroforestal Agropecuario
Zona de uso sostenible: Subzona para el Desarrollo		Agrícola

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el apartado referido a cada Uso General del Suelo Rural, se describe para cada uno, las complementaciones del régimen de las AP.

Análisis de evolución de la ocupación y su impacto en los usos del suelo rural

El abordaje de este análisis, se realiza mediante las fuentes de información disponibles: base catastral 2025, PPS 2024 y *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Análisis catastral

En este escenario cobra importancia la visión que se viene consolidando desde la Ley 1753 de 2015, *por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país*" en relación con el **Catastro Multipropósito**, "(…) entendido como aquel que dispone **información predial para contribuir** a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, **al ordenamiento territorial** y a la planeación social y económica." (Ley 1753, 2015, pág. art. 104) (Negrilla por fuera del texto original) Asimismo, en el parágrafo del mismo artículo 104, señala que "El Gobierno nacional reglamentará **la implementación de un Sistema Nacional de Gestión de Tierras (SNGT)**, cuya base la constituirá la información del catastro multipropósito, del registro público de la propiedad y del ordenamiento territorial."

Mediante Decreto nacional 2363 de 2015 se crea la **Agencia Nacional de Tierras** –en adelante ANT– en cumplimiento del mandato otorgado por la citada Ley 1753 de 2015 y dentro de sus funciones se destacan las siguientes:

> *5. Apoyar la identificación física y jurídica de las tierras, en conjunto con la autoridad catastral, para la construcción del catastro multipropósito.*
>
> *(…)*
>
> *17. Implementar bases de datos y sistemas de información que permitan la articulación e interoperabilidad de la información de la Agencia con el Sistema Nacional de Gestión de Tierras. (Decreto nacional 2363, 2015, pág. art. 4)*

De ello se deduce que el Sistema Nacional de Gestión de Tierras previsto por la Ley 1753 de 2015 es una infraestructura de información y procesos liderada por la ANT, específicamente para el suelo rural, mediante el Sistema Integrado de Tierras –en adelante SIT– y apoyada por el IGAC y el DNP.

Al respecto, el IGAC emite la Resolución 1040 de 2023, *por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito*, en la cual define las especificaciones técnicas para cada uno de los componentes físico y jurídico del catastro municipal o distrital, destacándose como variable del componente físico la identificación de

la **destinación económica**, esto es, la actividad económica predominante en el momento de la identificación predial.

Adicionalmente, el *artículo 2.2. (Articulación con el sistema de administración del territorio [SAT]* de la citada resolución, señala que el modelo de gestión y operación catastral, "(…) **se enfocará en la articulación de la gestión catastral con los instrumentos de ordenamiento territorial**, así como con el desarrollo de capacidades institucionales y fiscales de las entidades territoriales para la gestión catastral y la administración del territorio en general." (Negrilla por fuera del texto original) Para ello, en el artículo 4.2.8 señala, entre otros, que los resultados mínimos esperados de los procesos de formación y actualización son contar con mayor calidad y confiabilidad de la información catastral con fines multipropósito y **reducir la discrepancia entre la realidad y la información predial registrada en el catastro**.

Teniendo como base la importancia del catastro en el ordenamiento territorial, se realiza el siguiente análisis a partir de la base de datos suministrada por la Subsecretaría de Catastro en enero de 2025.

Análisis del fenómeno de turistificación y rentas cortas

De manera complementaria, el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), realiza un análisis sobre el fenómeno de **turistificación** en Medellín y concluye que, en el Suelo Rural:

> *(…) ocurre en veredas y localidades campesinas donde el turismo irrumpe en territorios tradicionalmente dedicados a la **agricultura, la ganadería o la conservación natural**. Este proceso suele estar ligado a los atractivos naturales (paisajes, ríos, montañas) o culturales (patrimonio rural, gastronomía, festividades) de la zona. En un contexto rural, las rentas cortas pueden tomar forma de fincas alquiladas a turistas, grampín, ecoturismo comunitario, entre otros. (Negrilla por fuera del texto original) (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, págs. 1-147)*

El estudio señala además, que este fenómeno representa una oportunidad para **incluir el turismo como actividad complementaria** en el entorno de una ruralidad metropolitana, "(…) aportando ingresos adicionales a las comunidades locales y fomentando la diversificación económica *in situ*." Se trata de un turismo que, sumado a las actividades tradicionales y administrado por las propias comunidades tradicionalmente rurales, puede fortalecer la identidad local y el desarrollo rural sostenible. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, págs. 1: 147-148)

Finalmente, advierte sobre la necesidad de articular la normativa del POT con la normativa turística nacional, por ejemplo, incluyendo la exigencia de Registro Nacional de Turismo -RNT- para los alojamientos, y con las regulaciones de propiedad horizontal cuando aplique, que permita mitigar los efectos negativos de la turistificación, como la pérdida de vivienda accesible y conflictos de uso del suelo, sin frenar completamente la dinámica turística.

A nivel de análisis espacial, el estudio realiza la intersección de la capa de Usos del Suelo Rural -Mapa 32 del POT- con las bases de datos de la plataforma AirROI, la cual realiza seguimiento a establecimientos de alquiler de corta estancia a nivel mundial, en lo referente a: (i) Inventario georreferenciado de anuncios de rentas cortas y (ii) registros mensuales del desempeño operativo de cada renta corta. A partir de dicha unión, **se identificaron como conflictivas aquellas rentas ubicadas en los Usos Generales del Suelo que, según la norma, restringen o prohíben la actividad turística y de hospedaje, tales como Forestal Protector, Forestal Productor, Agropecuario, Agroforestal y Agrícola**.

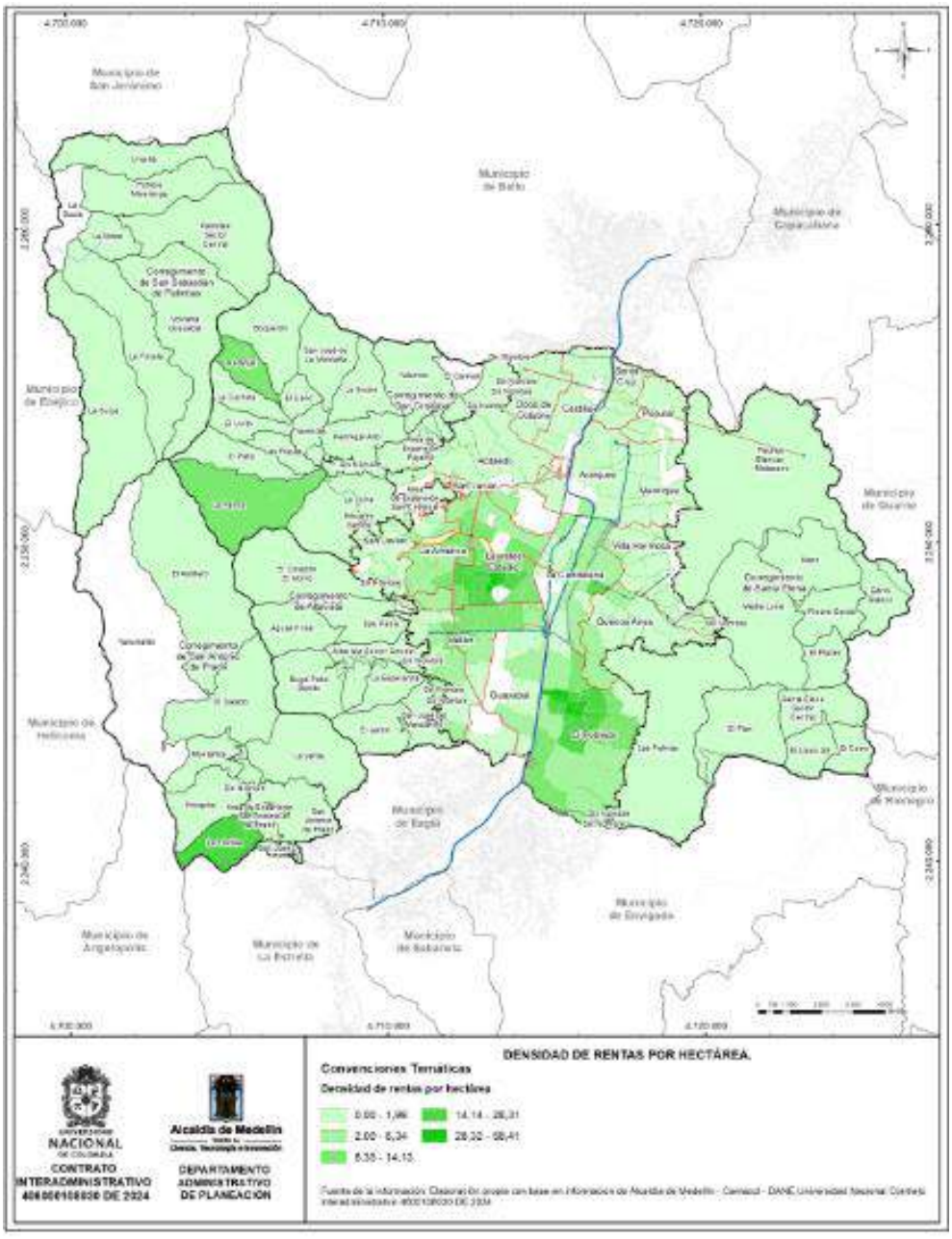
El análisis del impacto de las rentas cortas y el fenómeno de turistificación por uso general del suelo rural, se presenta en los apartados respectivos a cada uso, que se detallan más adelante en este documento.

De la totalidad de resultados, se destacan los siguientes indicadores para el Suelo Rural:

- **Densidad de rentas por hectárea a escala de vereda**: este indicador en el Suelo Rural es notoriamente más bajo que en Suelo Urbano, lo cual puede estar asociado tanto a restricciones normativas más estrictas, como a menor infraestructura y demanda turística. No obstante, hay veredas que comienzan a mostrar una cierta actividad, especialmente en sectores de transición urbano-rural o con atractivos naturales.



Figura 2-334. Densidad de rentas por ha por Barrio/Vereda.

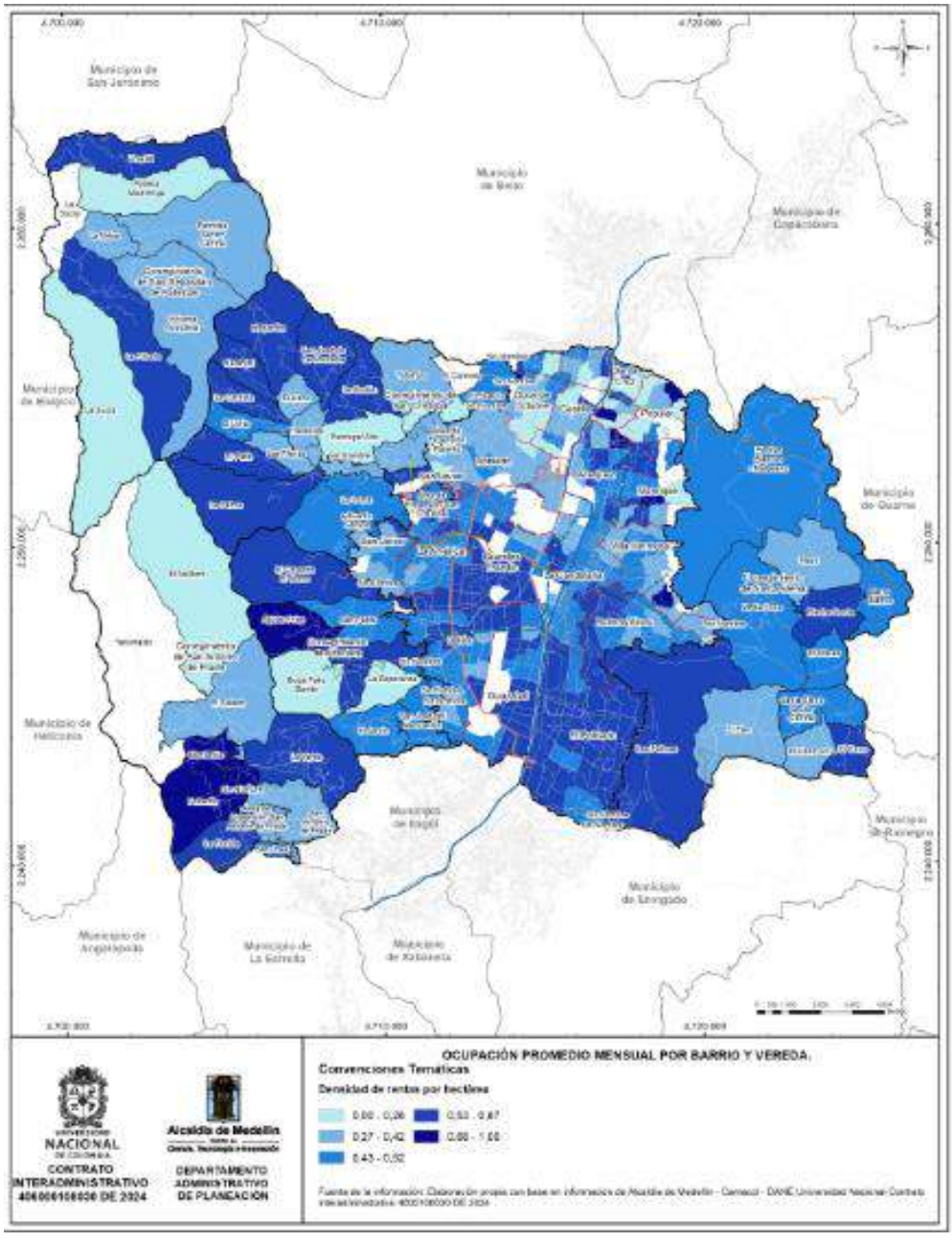


Fuente: (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 158)

- **Ocupación promedio mensual a escala de vereda**: muchas veredas del Suelo Rural muestran niveles bajos de ocupación promedio, lo que puede reflejar una oferta menos activa que en sectores urbanos o con menor rotación, ya sea por baja demanda, uso esporádico de las propiedades o estacionalidad más marcada. Algunos casos rurales con ocupación alta podrían relacionarse con destinos naturales consolidados o experiencias diferenciadas de turismo rural.



Figura 2-335. Ocupación promedio mensual por barrio y vereda.

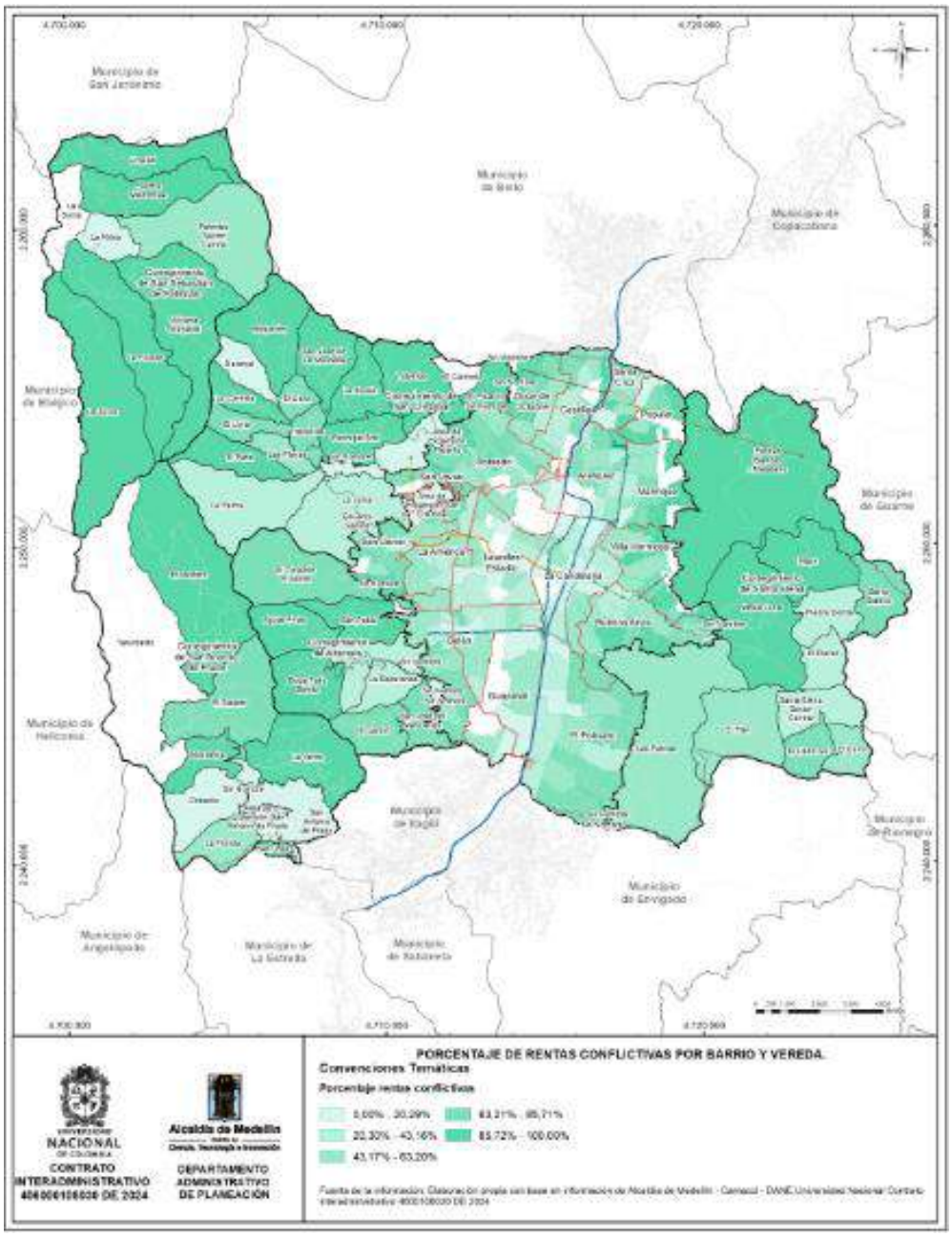


Fuente: (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 160)

- **Porcentaje de rentas conflictivas a escala de vereda**: corregimientos como San Cristóbal, San Sebastián de Palmitas y San Antonio de Prado presentan porcentajes elevados de conflictividad normativa, lo cual puede asociarse a la localización de alojamientos en suelos destinados a la producción agropecuaria o a la protección ambiental como los que tienen asignados los usos Agropecuario y Forestal Protector, respectivamente. Estas zonas, definidas en el POT como prioritarias para la producción rural o conservación, estarían experimentando una ocupación turística que pone en tensión los objetivos de sostenibilidad. Esto refuerza la necesidad de una vigilancia diferenciada y estrategias de regulación acordes a las especificidades territoriales rurales.



Figura 2-336. Porcentaje de rentas conflictivas por barrio y vereda.

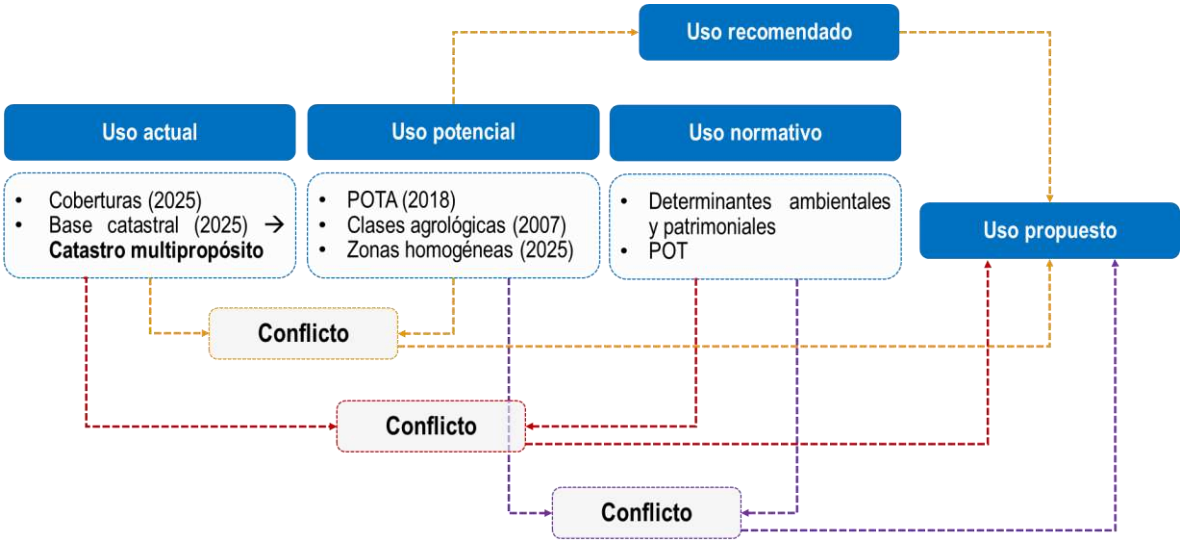


Fuente: (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 166)

Análisis de conflictos para los Usos del Suelo Rural

Un aspecto fundamental para el análisis de las tipologías de Usos Generales del Suelo rural, lo constituye la **identificación de conflictos**. Estos conflictos, pueden ser de distintas clases dependiendo de la naturaleza del uso -actual, potencial o normativo- y las fuentes de información empleadas para la identificación de cada uno de ellos, tal y como se ilustra a continuación:

Figura 2-337. Tipos de análisis de conflictos en los Usos del Suelo Rural.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Bajo esta lógica diferencial de la identificación de conflictos de Usos del Suelo Rural, los **usos actuales** han tenido como fuente de información el análisis de coberturas y con mayor escepticismo, la base física catastral.

La relevancia de un Catastro Multipropósito para el caso del Suelo Rural, recae en que, la identificación de usos actuales del suelo, tradicionalmente se ha realizado mediante el análisis de coberturas, pero al contar con un sistema de información más incidente en el ordenamiento territorial, **las destinaciones catastrales comienzan a cobrar fuerza para la identificación de usos actuales y el análisis de conflictos**.

En cuanto a los **usos potenciales**, este ejercicio identifica 2 fuentes de información que permitirían realizar un análisis de conflictos en los Usos del Suelo Rural: (i) el POTA

(Gobernación de Antioquia; Universidad Nacional de Colombia; UPRA, 2018) y (ii) las Clases Agrológicas.

Finalmente, los **usos normativos** tienen como fuente: (i) los planes de manejo actualizados en el período 2014-2025 de los Determinantes Ambientales y los Determinantes asociados al Patrimonio Cultural Inmueble que, en este caso corresponde a la declaratoria del Área Arqueológica Protegida de Piedras Blancas, y (ii) los Usos Generales del Suelo Rural adoptados por el Acuerdo 48 de 2014.

El análisis de conflictos a continuación, genera el cruce entre varias de estas fuentes disponibles.

Conflictos entre las coberturas (2021) y los usos propuestos del Acuerdo 48 de 2014

En el marco del seguimiento y la evaluación al POT, la Unidad de Planificación Territorial realiza en 2025 una evaluación a los cambios de las coberturas terrestres en el período 2014 – 2021. Asimismo, el ejercicio analiza los conflictos que dichos cambios, puedan presentar con los usos del suelo previstos en el Acuerdo 48 de 2014.

Evolución de las coberturas 2014 – 2021

El análisis de las coberturas terrestres Medellín, parte de 4 grandes grupos correspondientes al Nivel 1 establecido en la Leyenda *Corine Land Cover* o Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra adaptada para Colombia. **En 2014, estos se concentran 37 tipos de coberturas terrestres** clasificadas en el Nivel 3, donde llama la atención que, en algunos casos, estos tipos no se corresponden con lo establecido en la Leyenda *Corine Land Cover*. Por su parte, para 2021, se concentran 40 tipos de coberturas terrestres clasificadas también en el Nivel 3.

- Territorios artificializados

Se muestra un incremento en la red vial y los terrenos asociados, correlacionados con el **incremento importante entre 2014 y 2021 en el *tejido urbano continuo* y el *tejido urbano discontinuo***. Situación preocupante, debido a los impactos que genera este aumento con la pérdida de áreas destinadas a la producción y a la conservación de bosques naturales; la transformación de estas coberturas impacta las dinámicas ambientales y económicas propias del suelo rural y la cultura.

Para el año 2021 disminuyeron también las zonas de extracción minera, pues se encuentran algunas áreas que están en reposo de la actividad y han iniciado un proceso de sucesión secundaria.

En general, los ***territorios artificializados*** pasan de tener un 6,9 % en 2014 -1.894,46 ha- a un 10,39 % en el año 2021 -2852,84 ha-, como se puede ver a continuación.

Tabla 2-320. Análisis comparativo territorios artificializados 2014-2021.

	2014					2021				
Nivel 2	**Área (ha)**	**%**	**Nivel 3**	**Total**	**%**	**Área (ha)**	**%**	**N3_COBERT**	**Área (ha)**	**%**
Zonas de extracción minera y escombreras	257,56	13,60	Zona de extracción minera	201,31	10,63	125,44	4,39	Zonas de extracción minera	115,48	4,05
			Zonas verdes urbanas	56,26	2,97			Zonas de disposición de residuos	9,96	0,35
Zonas industriales comerciales y redes de comunicación	261,19	13,79	Red vial y terrenos asociados	150,84	7,96	630,95	22,10	Red vial, ferroviaria y terrenos asociados	519,84	18,22
			Zonas industriales o comerciales	110,36	5,83			Zonas industriales o comerciales	108,61	3,81
Zonas urbanizadas	876,25	46,25	Tejido urbano discontinuo	629,12	33,21	2080,45	72,88	Tejido urbano continuo	1181,21	41,40
			Tejido urbano continuo	245,05	12,94			Tejido urbano discontinuo	900,01	31,55
			Zonas verdes artificializadas, no agrícolas	2,08	0,11					
Zonas verdes artificializadas no agrícolas	499,46	26,36	Fincas de recreo-parcelaciones	418,47	22,09	17,72	0,62	Instalaciones recreativas	17,72	0,62
			Fincas de recreo	64,25	3,39					
			Instalaciones recreativas	13,29	0,70					
			Escombreras y vertimientos	3,45	0,18					
Total	1894,46	6,90		1894,46	100,00	2852,84	100,00		2852,84	100,00
Total Coberturas Terrestres	**27459,87**	**6,90**				**27459,06**	**10,39**			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

En 2014 se encuentran tipos de coberturas en el Nivel 3 que no se encuentran en la Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra, tales como *Fincas de recreo-parcelaciones*; estas y las escombreras y vertimientos, están agrupadas en las *zonas verdes artificializadas no agrícolas*. Para 2021, siguiendo la Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra se identificaron las *instalaciones recreativas*, las cuales se muestran en aumento. Esto posiblemente por tener un mayor detalle para la identificación de las coberturas en el año 2021.

Los *territorios artificializados* identificados en 2014, se superponen con las coberturas del año 2021 un total de 1893,54 ha. De estas, se conservan como *territorios artificializados* 1166,27 ha equivalentes al 61,59 % presentando mayores proporciones de *tejido urbano continuo y tejido urbano discontinuo*.

Para el año 2021, 727,27 ha equivalentes al 38,41 % de lo que eran los *territorios artificializados*, aparecen en otras coberturas así: 448,72 ha equivalentes al 23,70 % se encuentran como *territorios agrícolas* con predominio de pastos; 272,34 ha equivalentes al 14,38 % se encuentran como *bosques y áreas seminaturales* con predominio de coberturas de *bosques*; 6,21 ha equivalentes al 0,33 % se identificaron como *superficies de agua* con predominio de ríos.

Lo anterior puede deberse en parte, a que se obtuvo un mayor detalle en la identificación de las coberturas terrestres para el año 2021 y a que la capa de coberturas obtenida para el año 2014, puede tener imprecisiones en sus interpretaciones.

Tabla 2-321. Transformación de los territorios artificializados para el año 2021.

2014		2021					
Coberturas Nivel 1	**Área (ha)**	**Coberturas Nivel 1**	**Área (ha)**	**%**	**Tipos de coberturas**	**Área (ha)**	**%**
Territorios artificializados	1893,54	Bosques y Áreas Seminaturales	272,34	14,38	Coberturas de bosques	207,68	76,26
					Tierras desnudas y degradadas	37,23	13,67
					Plantación forestal	27,43	10,07
		Superficies de Agua	6,21	0,33	Ríos (50 m)	5,11	82,36
					Cuerpos de agua artificiales	1,04	16,79
					Lagunas, lagos y ciénagas naturales	0,05	0,85
		Territorios Agrícolas	448,72	23,70	Coberturas de pastos	394,11	87,83
					Coberturas de cultivos	54,61	12,17
			1166,27	61,59	Tejido urbano continuo	598,04	51,28

		Territorios Artificializados			Tejido urbano discontinuo	227,20	19,48
					Red vial, ferroviaria y terrenos asociados	207,01	17,75
					Zonas de extracción minera	70,66	6,06
					Zonas industriales o comerciales	54,48	4,67
					Instalaciones recreativas	8,88	0,76

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

En cuanto al Nivel 3 de coberturas terrestres, en la siguiente tabla se presenta el área que se conserva desde el año 2014 por cada grupo de coberturas. En esta puede observarse que las coberturas que se han mantenido con mayor estabilidad dentro de los *territorios artificializados* son la *red vial y terrenos asociados* y el *tejido urbano continuo*, en los que se encuentra un porcentaje mayor al 50 % del área conservada.

Por su parte, las coberturas que parecen ser más inestables por tener mayor porcentaje de área en otras coberturas para el año 2021, son las zonas de extracción minera, las zonas industriales o comerciales y las instalaciones recreativas. Estas coberturas tuvieron una mayor precisión en la reinterpretación de las coberturas realizada con la ortofoto del año 2021.

Las zonas verdes urbanas, las zonas verdes artificializadas no agrícolas, las fincas de recreo-parcelaciones, las fincas de recreo y las escombreras y vertimientos no se identificaron en el año 2021 debido a que no hacen parte de la Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra en el Nivel 3.

Tabla 2-322. Áreas y coberturas que se conservan de los territorios artificializados años 2014-2021.

2014					2021						
Nivel 2	Área (ha)	%	Nivel 3	Total	Áreas conservadas	% área conservada	Área en otras coberturas	% en otras coberturas	Cobertura Predominante Nivel 3	Área (ha)	%
Zonas de extracción minera y escombreras	257,56	13,6	Zona de extracción minera	201,31	61,84	30,72	139,47	69,28	Zonas de extracción minera	61,84	30,72
									Pastos arbolados	13,43	6,67
			Zonas verdes urbanas	56,26	No Aplica	No Aplica	56,26	100	Pastos arbolados	13,43	23,88

Zonas industriales comerciales y redes de comunicación	261,19	13,8	Red vial y terrenos asociados	150,84	104,91	69,55	45,92	30,45	Red vial, ferroviaria y terrenos asociados	104,91	69,55
									Tejido urbano continuo	7,25	4,81
			Zonas industriales o comerciales	110,35	19,28	17,47	91,08	82,53	Tejido urbano discontinuo	28,56	25,88
Zonas urbanizadas	875,34	46,2	Tejido urbano discontinuo	629,12	63,8	10,14	565,31	89,86	Tejido urbano continuo	411,95	65,48
			Tejido urbano continuo	244,14	141,19	57,83	102,95	42,17	Tejido urbano continuo	141,19	57,83
									Pastos arbolados	17,62	7,22
			Zonas verdes artificializadas, no agrícolas	2,08	No Aplica	No Aplica	2,08	100	Tejido urbano continuo	2,08	100
Zonas verdes artificializadas no agrícolas	499,44	26,4	Fincas de recreo-parcelaciones	418,45	No Aplica	No Aplica	418,45	100	Tejido urbano discontinuo	95,45	22,81
			Fincas de recreo	64,25	No Aplica	No Aplica	64,25	100	Pastos arbolados	23,27	36,22
			Instalaciones recreativas	13,29	0,25	1,85	13,04	98,15	Tejido urbano continuo	7,02	52,8
			Escombreras y vertimientos	3,45	No Aplica	No Aplica	3,45	100	Tejido urbano continuo	3,2	92,79
Total	**1893,54**	**100**		**1893,54**							

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

- Territorios agrícolas

En cuanto a la identificación de coberturas del año 2014, se encuentran diferencias con respecto a la implementación de la leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra, por ejemplo los ***cultivos permanentes arbóreos*** según dicha leyenda son coberturas del Nivel 3 y para dicho año fueron identificadas como de Nivel 2. No obstante, lo anterior, se realiza el análisis en las coberturas que pueden ser comparables.

Se nota una disminución importante entre las áreas ***agrícolas heterogéneas***, pasando del 19,97 % -2.144,93 ha- en el año 2014, al 8,82 % -787,64 ha- en el año 2021, con la disminución de *mosaicos de pastos y cultivos; mosaico de cultivos, pastos y espacios*

naturales y el *mosaico de cultivos y espacios naturales*. De otra parte, se nota un incremento en los *mosaicos de cultivos* pasando del 2,38 % -255,12 ha- en el año 2014 al 4,68 % -418,46 ha- en el año 2021.

Para 2014, los ***cultivos transitorios*** se encuentran dentro de las *áreas agrícolas heterogéneas*, los cuales, para la Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra, se encuentra en el grupo de *cultivos transitorios*. Así también, se encuentra para 2021 la cobertura de *mosaico de pastos con espacios naturales*, la cual no se encuentra identificada en 2014.

En relación con los ***cultivos permanentes*** estos muestran un incremento significativo pasando del 4,91 % -527,41 ha- en al año 2014, a un 6,81 % -608,22 ha- en 2021. Este incremento es sustancial con el aumento de los *cultivos permanentes herbáceos* y los *cultivos confinados*; aparecen como nuevos para 2021 los *cultivos agroforestales* y, se nota para 2021 una representatividad importante en los *cultivos permanentes arbóreos*. Por su parte, se nota una disminución en los *cultivos permanentes arbustivos*. Para 2014 se tenían identificados *otros cultivos permanentes* y *otros cultivos permanentes arbustivos* que no se identificaron en el año 2021 por no estar en la Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra.

En cuanto a los ***cultivos transitorios*** se nota una diminución importante, pues pasa de un 5,09 % -546,34 ha- en el año 2014 a 0,53 % -47,16 ha- en el año 2021. La cobertura de *otros cultivos transitorios* disminuye de 546,34 ha en el año 2014 a 30,39 ha en 2021, año último en el que también se identifican las ***hortalizas*** que no se tenían identificadas en 2014.

Por su parte, los ***pastos*** presentan un incremento sustancial pasando del 69,92 % -7.510,71 ha- en el año 2014 al 83,85 % -7.491,42 ha- en el año 2021, este incremento está fundamentado en los ***pastos arbolados*** que aumentan su área de manera importante pasando de14,65 % -1.573,08 ha- en el año 2014 al 31,86 % -2.846,42 ha- en 2021.

Se señala que los ***pastos limpios*** y los ***pastos enmalezados*** disminuyen, lo que puede estar indicando cambios positivos en las prácticas asociadas a la ganadería.

En general los ***territorios agrícolas*** disminuyen del 39,12 % -10.741,33 ha- en el año 2014 al 32,54 % -8.934,45 ha- en el año 2021, disminución que se sustenta en la pérdida de áreas para la producción agrícola, posiblemente presionadas por el incremento de las áreas urbanizadas.

Tabla 2-323. Análisis comparativo Territorios Agrícolas.

	2014					2021				
Nivel 2	Área (ha)	%	Nivel 3	Total	%	Área (ha)	%	Nivel 3	Área (ha)	%
Áreas agrícolas heterogéneas	2144,93	19,97	Mosaico de cultivos y pastos	781,95	7,28	787,64	8,82	Mosaico de cultivos	418,46	4,68
			Mosaico de cultivos y espacios naturales	562,44	5,24			Mosaico de pastos y cultivos	179,87	2,01
			Mosaico de cultivos pastos y espacios naturales	542,83	5,05			Mosaico de cultivos, pastos y espacios naturales	123,09	1,38
			Mosaico de cultivos	255,12	2,38			Mosaico de pastos con espacios naturales	37,47	0,42
			Cultivos transitorios	2,59	0,02			Mosaico de cultivos y espacios naturales	28,74	0,32
Cultivos permanentes	527,41	4,91	Cultivos permanentes arbustivos	332,01	3,09	608,22	6,81	Cultivos agroforestales	263,90	2,95
			Otros cultivos permanentes	94,99	0,88			Cultivos permanentes arbustivos	155,72	1,74
			Cultivos permanentes herbáceos	68,09	0,63			Cultivos permanentes herbáceos	118,31	1,32
			Otros cultivos permanentes arbustivos	31,42	0,29			Cultivos permanentes arbóreos	41,02	0,46
			Cultivos confinados	0,89	0,01			Cultivos confinados	29,28	0,33
Cultivos permanentes arbóreos	11,94	0,11	Frutales	11,94	0,11					
Cultivos transitorios	546,34	5,09	Otros cultivos transitorios	546,34	5,09	47,16	0,53	Otros cultivos transitorios	30,39	0,34
								Hortalizas	16,77	0,19

Pastos	7510,71	69,92	Pastos limpios Pastos enmalezados	3870,15 2067,48	36,03 19,25	7491,42	83,85	Pastos limpios Pastos arbolados	3186,40 2846,42	35,66 31,86
			Pastos arbolados	1573,08	14,65			Pastos enmalezados	1458,60	16,33
Total Territorios agrícolas	10741,33	69,92		10741,33	100,00	8934,45	100,00		8934,45	100,00
Total Coberturas Terrestres	**27459,87**	**39,12**				**27459,06**	**32,54**			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

Los ***territorios agrícolas*** que coinciden en las coberturas terrestres del año 2014 y 2021 ocupan un área de 10.741,23 ha. De estas, se mantienen como *territorios agrícolas* un área de 6.605,16 ha equivalente al 61,49 % del total de los *territorios agrícolas*, con mayor proporción de coberturas de *pastos*.

En el resto del área de los *territorios agrícolas* -4.136,07 ha- equivalentes al 38,51 %, se encuentran que, en 2021, en mayor proporción aparecen coberturas de *bosques y áreas seminaturales* con 2.807,01 ha que se corresponden con el 26,13 %, seguidas de *territorios artificializados* con un área de 1315,72 ha equivalentes al 12,25 % y por último de *superficies de agua* con un área de 13,34 ha equivalentes al 0,12 %.

Se resaltan los *territorios artificializados* encontrados en 2021 dentro de los *territorios agrícolas* identificados en 2014. Dentro de estos, aparecen con mayor proporción el *tejido urbano discontinuo* y el *tejido urbano continuo*, áreas que han sido artificializadas.

De manera positiva se encuentran ***bosques y áreas seminaturales*** encontrados en 2021 dentro de los territorios agrícolas de 2014, presentándose con mayor proporción de coberturas asociadas a *bosques* y *plantaciones forestales*.

Tabla 2-324. Transformación de los territorios agrícolas para el año 2021.

2014		2021					
Coberturas Nivel 1	Área (ha)	Coberturas Nivel 1	Área (ha)	%	Tipos de coberturas	Área (ha)	%
Territorios agrícolas	10741,23	Bosques y Áreas Seminaturales	2807,01	26,13	Coberturas de bosques	2371,69	84,49
					Plantación forestal	284,45	10,13

					Tierras desnudas y degradadas	148,57	5,29
					Zonas quemadas	2,31	0,08
		Superficies de Agua	13,34	0,12	Ríos (50 m)	11,79	88,40
					Cuerpos de agua artificiales	1,29	9,70
					Lagunas, lagos y ciénagas naturales	0,25	1,90
		Territorios Agrícolas	6605,16	61,49	Coberturas de pastos	5464,08	82,72
					Coberturas de cultivos	1141,08	17,28
		Territorios Artificializados	1315,72	12,25	Tejido urbano discontinuo	574,16	43,64
					Tejido urbano continuo	487,43	37,05
					Red vial, ferroviaria y terrenos asociados	185,71	14,11
					Zonas industriales o comerciales	44,89	3,41
					Zonas de extracción minera	20,94	1,59
					Instalaciones recreativas	2,58	0,20

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

En cuanto al Nivel 3 de coberturas terrestres, en la siguiente tabla se presenta el área que se conserva desde 2014 por cada grupo de coberturas. En esta puede observarse que el área que se mantiene con la misma cobertura para 2021 puede considerarse pequeñas, en ningún caso superan el 50 % de cobertura conservada. Las coberturas con mayor área conservada son:

- Los ***pastos arbolados*** que en 2014 tenían un área de 1.572,98 ha, 498,93 ha se conservan en 2021, equivalente al 31,72 % del total de los *pastos arbolados* encontrados en 2014. El resto del área, 1.074,05 ha equivalente al 68,28 %, se encuentra en otras coberturas, de estas es importante mencionar que 341,77 ha se

transformaron en ***vegetación secundaria o en transición*** con un porcentaje equivalente a 21,73 %.

- Los ***pastos limpios*** que en 2014 presentaron un área de 3.870,15 ha, para 2021 se conserva un área de 1.369,98 ha equivalentes al 35,40 %. El resto del área -2.500,17 ha equivalentes al 64,60 %-, se encuentran en otras coberturas, por ejemplo, 890,40 ha equivalentes al 23,01 % en *pastos arbolados*.
- Los ***cultivos permanentes arbustivos*** para 2014 tenían un área de 332,01 ha, de las cuales se conservan en 2021, 52,46 ha equivalentes al 15,80 %; el resto del área 279,55 ha equivalentes al 84,20 % se transformó a otras coberturas como *cultivos agroforestales* que con 46,98 ha, representa el 14,15 % de los *cultivos permanentes arbustivos* encontrados en 2014.
- Los ***cultivos permanentes herbáceos*** para 2014 eran 68,09 ha; en 2021 se conservan con esta misma cobertura 9,71 ha equivalentes al 14,26 %, el resto del área, 58,38 ha equivalentes al 85,74 % se encuentran en otras coberturas dentro de las que predominan los *cultivos agroforestales* con 9,78 ha equivalentes al 14,37 %.
- Los ***mosaicos de cultivos*** encontrados con 255,12 ha en 2014, se encuentran conservados para 2021 en un área de 31,36 ha equivalentes al 12,29 %; el resto, 223,76 ha correspondientes al 87,71 %, se encuentran en otra cobertura para 2021, dentro de las que sobresalen los *pastos limpios* y el *tejido urbano discontinuo* con el 15,18 % y el 14,82 %, respectivamente. **Llama la atención la transformación de los mosaicos de cultivos en áreas urbanizadas**.

Tabla 2-325. Áreas y coberturas que se conservan de los territorios agrícolas años 2014-2021

2014					2021						
Nivel 2	Área (ha)	%	Nivel 3	Total	Áreas conservadas	% área conservada	Área en otras coberturas	% en otras coberturas	Cobertura Predominante Nivel 3	Área (ha)	%
Áreas agrícolas heterogéneas	**2144,93**	**19,97**	Cultivos transitorios	2,59	No Aplica	No Aplica	2,59	100,00	Pastos limpios	0,68	26,39
			Mosaico de cultivos	255,12	31,36	12,29	223,76	87,71	Pastos limpios	38,73	15,18
									Tejido urbano discontinuo	37,80	14,82
			Mosaico de cultivos pastos y	542,83	10,47	1,93	532,37	98,07	Pastos arbolados	81,95	15,10

			espacios naturales						Pastos limpios	73,04	13,45
			Mosaico de cultivos y pastos	781,95	24,80	3,17	757,15	96,83	Pastos arbolados	144,37	18,46
			Mosaico de cultivos y espacios naturales	562,44	0,15	0,03	562,29	99,97	Pastos limpios	229,01	40,72
									Pastos enmalezados	183,09	32,55
Cultivos permanentes	**527,41**	**4,91**	Cultivos confinados	0,89	0	0	0,89	100,00	Pastos limpios	0,89	99,33
			Cultivos permanentes arbustivos	332,01	52,46	15,80	279,55	84,20	Cultivos permanentes arbustivos	52,46	15,80
									Cultivos agroforestales	46,98	14,15
			Cultivos permanentes herbáceos	68,09	9,71	14,26	58,38	85,74	Cultivos agroforestales	9,78	14,37
			Otros cultivos permanentes	94,99	No Aplica	No Aplica	94,99	100,00	Tejido urbano continuo	66,49	69,99
			Otros cultivos permanentes arbustivos	31,42	1,33	4,24	30,09	95,76	Tejido urbano discontinuo	7,56	24,07
Cultivos permanentes arbóreos	**11,94**	**0,11**	Frutales	11,94	No Aplica	No Aplica	11,94	100,00	Vegetación secundaria o en transición	10,39	86,99
Cultivos transitorios	**546,34**	**5,09**	Otros cultivos transitorios	546,34	0,29	0,05	546,05	99,95	Mosaico de cultivos	193,42	35,40
Pastos	**7510,60**	**69,92**	Pastos arbolados	1572,98	498,93	31,72	1074,05	68,28	Pastos arbolados	498,93	31,72
									Vegetación secundar	341,77	21,73

									ia o en transición		
			Pastos enmalezados	2067,48	171,25	8,28	1896,23	91,72	Pastos limpios	432,25	20,91
			Pastos limpios	3870,15	1369,98	35,40	2500,17	64,60	Pastos limpios	1369,98	35,40
									Pastos arbolados	890,40	23,01
Total	**10741,23**	**100,00**		**10741,23**							

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

De la tabla anterior, puede inferirse que los *territorios agrícolas* con coberturas asociadas a cultivos, parece que son susceptibles a la transformación y que son inestables, por tener áreas que se conservan considerablemente pequeñas; la mayoría de sus áreas se encuentran transformadas en otras coberturas en 2021, por ejemplo: los *mosaicos de cultivos, pastos y espacios naturales*, los *mosaicos de cultivos y pastos* y los *mosaicos de cultivos y espacios naturales*, las coberturas de *otros cultivos permanentes arbustivos* y, *otros cultivos transitorios*.

Los ***cultivos confinados*** en su totalidad fueron transformados en otras coberturas en 2021, de las que se resaltan los pastos limpios como cobertura predominante.

Los ***cultivos transitorios***, ***otros cultivos permanentes***, y los ***frutales*** no se identificaron en el año 2021 debido a que no hacen parte de la Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra en el Nivel 3.

- Bosques y áreas seminaturales

En relación con los ***bosques y áreas seminaturales*** se nota un incremento en las áreas abiertas sin o con poca vegetación, pasando del 1,13 % en el año 2014 -167,33 ha- al 2,62 % en 2021 -408,85 ha-; esto está asociado al incremento de las tierras desnudas y degradas y como consecuencia del ampliación del tejido urbano discontinuo, en el que se encuentran procesos iniciales de desarrollos constructivos que requieren sea eliminada la cobertura vegetal de los suelos para dar inicio a la construcción.

Otros hechos que dejan el suelo desnudo o descubierto de vegetación, son el derivado del uso forestal productor -una vez es aprovechada la plantación se deja el suelo descubierto-, y las prácticas de manejo llevadas a cabo para los usos agrícolas y la ganadería que dejan áreas de suelos descubiertos sin su capa de cobertura vegetal.

Con relación a las ***áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva*** se nota un incremento importante, pasando de 10,99 % -1.626,17 ha- en el año 2014, a 28,24 % -4.406,97 ha- en 2021. Este incremento sustentado en las áreas con vegetación secundaria o en transición que pasan de 7,01 % -1.037,92 ha- en 2014, a 23,82 % -3.717,87 ha- en 2021. Para 2021, se encuentran disminuidos los herbazales y aparece como nueva la cobertura de ***arbustales.***

En cuanto a los ***bosques***, para 2021 se encuentra una fuerte disminución en el área de las coberturas de ***bosques fragmentados*** pasando de 49,54 % -7.330,41 ha- en 2014 a 22,92 % -3.576,72 ha- en 2021, esta disminución puede ser positiva teniendo en cuenta que estos bosques pudieron avanzar y consolidarse una vez avanzó la sucesión secundaria.

El área del ***bosque denso***, este incrementó pasando de un 7,04 % -1.041,69 ha- en 2014, a un 9,55 % -1.491,09 ha- en 2021. Asimismo, el ***bosque de galería y/o ripario*** se incrementó de manera importante pasando de 0,05 % -6,86 ha- en 2014, a un 14,94 % -2.332,42 ha- en 2021. Este incremento puede darse debido a que en las coberturas del año 2014 no se identificó la mayoría de estos polígonos. Se anota que la cobertura de "Bosque denso alto" que aparece en el nivel tres del conjunto de bosques para 2014, según la Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra esta cobertura es del Nivel 4. La cobertura de *Bosque abierto* aparece como nueva en 2021.

Puede verse como positiva la disminución de las áreas ocupada con ***plantaciones forestales*** pasando de 31,25 % -4.623,34 ha- en 2014 a un 18,55 % -2.895,55 ha- en el año 2021, pues esta área podría estar disponible para el desarrollo de bosques naturales

En general, las coberturas de ***bosques y áreas seminaturales*** pasaron de un 53,88 % -14.795,80 ha- a un 56,84 % -15.607,16 ha-.

Tabla 2-326. Análisis comparativo coberturas de Bosques y Áreas Seminaturales.

	2014					2021				
Coberturas terrestres Nivel 2	Área (ha)	%	Coberturas terrestres Nivel 3	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Coberturas terrestres Nivel 3	Área (ha)	%
Áreas abiertas sin o con poca vegetación	167,33	1,13	Tierras desnudas o degradadas	154,07	1,04	408,85	2,62	Tierras desnudas y degradadas	403,32	2,58
			Afloramientos rocosos	13,26	0,09			Zonas quemadas	5,53	0,04

Áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva	1626,17	10,99	Vegetación secundaria o en transición	1037,92	7,01	4406,97	28,24	Vegetación secundaria o en transición	3717,87	23,82
			Herbazal	588,25	3,98			Arbustal	430,09	2,76
								Herbazal	259,00	1,66
Bosques	8378,96	56,63	Bosque fragmentado	7330,41	49,54	7895,79	50,59	Bosque fragmentado	3576,72	22,92
			Bosque denso alto	1041,69	7,04			Bosque de galería y/o ripario	2332,42	14,94
			Bosques de galería y/o ripario	6,86	0,05			Bosque denso	1491,09	9,55
								Bosque abierto	495,55	3,18
Plantación forestal	4623,34	31,25	Plantación forestal	4623,34	31,25	2895,55	18,55	Plantación forestal	2895,55	18,55
Total Bosques y áreas seminaturales	14795,80	53,88		14795,80	100,00	15607,16	56,84		15607,16	100,00
Total Coberturas Terrestres	27459,87					27459,06				

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

Los ***bosques y áreas seminaturales*** que coinciden entre las coberturas terrestres de los años 2014 y 2021 presentan un área de 14.795,32 ha. De estas se mantiene como Bosques y Áreas Seminaturales un área de 12.525,45 ha equivalente al 84,66 %, encontrándose con mayor proporción la cobertura de bosques.

En el resto del área de los *bosques y áreas seminaturales* -2.269,87 ha- equivalentes al 15,34 %, se encuentra que para el año 2021 presenta mayor proporción los *territorios agrícolas* con un área de 1.880,02 ha equivalentes al 12,71 % en donde predominan las coberturas de *pastos*.

Con menor representatividad se encuentran los ***territorios artificializados*** con 367,44 ha equivalentes al 2,48 %; con más baja representatividad se encuentran las superficies de agua con 20,13 ha equivalentes al 0,14 % mayormente representados por ríos.

En general los *bosques y áreas seminaturales* fueron transformados por los *territorios agrícolas* con coberturas de *pastos* y los *territorios artificializados* con *tejido urbano continuo y discontinuo.*

La transformación de las coberturas de *bosques y áreas seminaturales* del año 2014 a 2021 analizado desde el Nivel 1 se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 2-327. Transformación de los Bosques y Áreas Seminaturales para el año 2021.

2014		2021					
Coberturas Nivel 1	Área (ha)	Coberturas Nivel 1	Área (ha)	%	Tipos de coberturas	Área (ha)	%
Bosques y áreas seminaturales	14795,32	Bosques y Áreas Seminaturales	12525,45	84,66	Coberturas de bosques	9721,39	77,61
					Plantación forestal	2583,38	20,63
					Tierras desnudas y degradadas	217,45	1,74
					Zonas quemadas	3,22	0,03
		Superficies de Agua	20,13	0,14	Ríos (50 m)	19,55	97,12
					Cuerpos de agua artificiales	0,57	2,85
					Lagunas, lagos y ciénagas naturales	0,01	0,03
		Territorios Agrícolas	1880,02	12,71	Coberturas de pastos	1670,20	88,84
					Coberturas de cultivos	209,83	11,16
		Territorios Artificializados	367,44	2,48	Tejido urbano discontinuo	97,67	26,58
					Tejido urbano continuo	95,48	25,99
					Red vial, ferroviaria y terrenos asociados	126,89	34,53
					Zonas industriales o comerciales	9,24	2,52
					Zonas de extracción minera	23,88	6,50
					Zonas de disposición de residuos	9,96	2,71
					Instalaciones recreativas	4,32	1,17
		Áreas Húmedas	2,28		Zonas pantanosas	2,28	100

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

En cuanto al Nivel 3 de coberturas terrestres, en la siguiente tabla se presenta el área que se conserva desde 2014 por cada grupo de coberturas. En esta puede observarse que las coberturas de ***bosques y áreas seminaturales*** pueden ser un poco más estables que los ***territorios agrícolas*** en relación con el área que se mantiene con la misma cobertura para 2021; sin embargo, en la mayoría de las coberturas del nivel tres se encuentra un porcentaje mayor al 50 % en coberturas diferentes. Se encuentra que las coberturas con mayor área conservada, son:

- La cobertura que se ha mantenido más estable desde 2014 es el ***bosque denso alto***; de 1.041,69 ha se conserva el 81,93 % -853,50 ha-, el resto del área 188,18 ha equivalentes al 18,07 % se encontró en otras coberturas, dentro de las que se tiene el ***bosque denso y el bosque abierto*** con 94,53 ha equivalentes al 9,07 % como coberturas predominantes.
  Se anota que esta cobertura aquí se equipara con el ***bosque denso***, clasificado en la cobertura del Nivel 3 del año 2021 -el bosque denso alto según la Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra se encuentra en el Nivel 4 y no en el Nivel 3 como aparece en las coberturas terrestres del año 2014-.
- Las ***plantaciones forestales*** para 2014 se encontraron con un área de 4.623,34 ha, de las cuales el 44,92 % -2.076,69 ha- se encontraron con esta misma cobertura en 2021. El resto del área -2.546,65 ha- equivalentes al 55,08 % se encuentra en otras coberturas dentro de las que se encuentra la ***vegetación secundaria o en transición*** con 689,72 ha equivalentes al 14,92 %.
- La cobertura de ***bosque fragmentado*** se encontró con un área de 7.329,94 ha, de las cuales se conserva el 34,32 % -2.515,98 ha-, el resto 4.813,96 ha equivalentes al 65,85 % se encuentran en otras coberturas dentro de las que se encuentran con mayor abundancia la cobertura de *bosque fragmentado y el bosque de galería y/o ripario* con 1.557,62 ha equivalentes al 21,25 %.
- La cobertura de ***vegetación secundaria o en transición*** para 2014 se encontró con 1037,92 ha de las cuales se conservan 248,53 ha equivalentes al 23,95 %. El resto del área 789,39 ha equivalentes al 76,05 % se encuentra en otras coberturas dentro de las que se encuentra como más abundante en 2021 el ***bosque de galería y/o ripario*** con 146,28 ha equivalentes al 14,09 %.
- Como ***herbazal*** se encontraron 588,25 ha en 2014, de las cuales se encontraron con la misma cobertura 94,62 ha en 2021, equivalentes al 16,09 %. El resto del área, 493,63 ha equivalentes al 83,91 % se encuentra en otras coberturas, de las que sobresalen los *pastos arbolados* con 126 ha equivalentes al 21,42 %.

Es importante señalar que las *tierras desnudas y degradadas*, que se encontraron con 154,07 ha, se conserva para 2021 un área considerablemente pequeña de 4,69 ha correspondientes al 3,05 % el resto del área 149,37 ha, equivalentes al 96,95 %, se

encuentra en otras coberturas dentro de las que sobresalen los *pastos limpios* y la *vegetación secundaria o en transición*.

Por su parte, para los ***afloramientos rocosos*** y los ***bosques de galería y/ riparios*** identificados en 2014, no se encuentra áreas conservadas dentro de estas categorías en 2021.

Tabla 2-328. Áreas y coberturas que se conservan de los bosques y áreas seminaturales en los años 2014-2021

2014					2021						
Nivel 2	Área (ha)	%	Nivel 3	Total	Áreas conservadas	% área conservada	Área en otras coberturas	% en otras coberturas	Cobertura Predominante Nivel 3	Área (ha)	%
Áreas abiertas sin o con poca vegetación	167,33	1,13	Afloramientos rocosos	13,26	0,00	0,00	13,26	100,00	Vegetación secundaria o en transición	12,51	94,32
			Tierras desnudas o degradadas	154,07	4,69	3,05	149,37	96,95	Pastos limpios	30,89	20,05
									Vegetación secundaria o en transición	22,08	14,33
Áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva	1626,17	10,99	Herbazal	588,25	94,62	16,09	493,63	83,91	Pastos arbolados	126,00	21,42
			Vegetación secundaria o en transición	1037,92	248,53	23,95	789,39	76,05	Vegetación secundaria o en transición	248,53	23,95
									Bosque de galería y/o riparios	146,28	14,09
Bosques	8378,49	56,63	Bosque denso alto	1041,69	853,50	81,93	188,18	18,07	Bosque denso	853,50	81,93
									Bosque abierto	94,53	9,07
			Bosque fragmentado	7329,94	2515,98	34,32	4813,96	65,68	Bosque fragmentado	2515,98	34,32

									Bosque de galería y/o ripario	1557,62	21,25
			Bosques de galería y/o ripario	6,86	0,00	0,00	6,86	100,00	Vegetación secundaria o en transición	6,68	97,34
	4623,34	31,25	Plantación forestal	4623,34	2076,69	44,92	2546,65	55,08	Plantación forestal	2076,69	44,92
									Vegetación secundaria o en transición	689,72	14,92
Total	**14795,32**	**100**		**14795,32**							

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

- Superficies de agua

La identificación de las coberturas de ***aguas continentales*** pasa de 28,28 ha equivalentes al 0,10 % en 2014, a 62,32 ha correspondientes al 0,23 % en 2021. Es importante señalar que **con la identificación de coberturas terrestres del año 2021 se reconocieron mayor número de *lagunas, lagos y ciénagas naturales*, así como mayor número de *ríos***, esto debido a mayor precisión en la identificación de las coberturas terrestres. Las coberturas de ***ríos*** pasaron de 11,17 ha -39,49 %- en 2014 a 46,10 ha -73,96 %- en 2021.

Se destaca que, en 2014 no se tenían identificadas ***áreas húmedas*** que son del Nivel 1, de las que hacen parte las ***zonas pantanosas*** que son del nivel tres según la Leyenda de Coberturas de la Tierra.

Tabla 2-329. Análisis comparativo coberturas de Superficies de agua.

	2014					2021				
Coberturas terrestres Nivel 2	Área (ha)	%	Coberturas terrestres Nivel 3	Total	%	Área (ha)	%	Coberturas terrestres Nivel 3	Área (ha)	%
Aguas continentales	28,28	100,00	Cuerpos de agua artificiales	15,57	55,05	62,32	100,00	Ríos (50 m)	46,10	73,96
			Ríos	11,17	39,49			Cuerpos de agua artificiales	14,37	23,05

			Lagos, lagunas y ciénagas	1,55	5,47			Lagunas, lagos y ciénagas naturales	1,86	2,98
Total Superficies de agua	28,28	100		28,28	100,00	62,32	100		62,32	100,00
Total coberturas	27459,87	0,10				27459,06	0,23			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

Las superficies de agua que coinciden entre las coberturas de la tierra de los años 2014 y 2021 ocupan un área de 28,28 ha. De estas, se mantiene como ***superficies de agua*** un área de 22,65 ha equivalente al 80,08 %, encontrándose con mayor proporción los cuerpos de ***agua artificiales*** seguidos de los ***ríos*** con porcentajes de 50,59 % y 42,58 % respectivamente. Las ***lagunas y lagos naturales*** se encuentran, como es de esperarse en un porcentaje más bajo con el 6,83 % -1,55 ha-.

En el resto del área de las *superficies de agua* presentes en 2014 se encontró para 2021 un área de 5,63 ha correspondiente al 19,92 %, en otros grupos de coberturas tales como: *territorios artificializados* con un porcentaje del 12,02 % -3,40 ha-, *bosques y áreas seminaturales* en un porcentaje de 6,58 % -1,86 ha- y, *territorios agrícolas* 1,32 % -0,37 ha-, esto es posible debido a que para el año 2021 las superficies de agua tuvieron mayor precisión en su delimitación. En la siguiente tabla se muestra el análisis comparativo en relación con el Nivel 1 y los tipos de coberturas encontradas.

Tabla 2-330. Transformación de las superficies de agua para el año 2021.

2014		2021					
Coberturas Nivel 1	Área (ha)	Coberturas Nivel 1	Área (ha)	%	Tipos de coberturas	Área (ha)	%
Superficies de agua	28,28	Bosques y Áreas Seminaturales	1,86	6,58	Coberturas de bosques	1,76	94,70
					Tierras desnudas y degradadas	0,07	3,54
					Plantación forestal	0,03	1,76
		Superficies de Agua	22,65	80,08	Ríos (50 m)	9,64	42,58
					Cuerpos de agua artificiales	11,46	50,59
					Lagunas, lagos y ciénagas naturales	1,55	6,83
			0,37	1,32	Coberturas de pastos	0,33	88,87

		Territorios Agrícolas			Coberturas de cultivos	0,04	11,13
		Territorios Artificializados	3,40	12,02	Tejido urbano continuo	0,25	7,35
					Tejido urbano discontinuo	0,98	28,75
					Red vial, ferroviaria y terrenos asociados	0,23	6,89
					Instalaciones recreativas	1,94	57,01

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

En relación con el Nivel 3 de coberturas terrestres para las superficies de agua, en la siguiente tabla se presenta el área que se conserva desde 2014 por cada grupo de estas coberturas. En esta puede observarse que los grupos de coberturas se encuentran con grandes diferencias en 2021 y puede decirse que tuvieron poca precisión al identificarse para 2014.

Los ***cuerpos de agua artificiales*** se encontraron en el año 2014 con un área de 15,57 ha, de estas, 11,46 ha -73,61 %-, se conservaron como la misma cobertura. El resto del área 4,11 ha equivalentes al 26,39 % se encuentran delimitadas con otras coberturas, dentro de las que sobresalen las instalaciones recreativas con 1,94 ha -12,45 %-.

Los ***lagos, laguna y ciénagas*** en 2014 se identificaron con 1,55 ha, las cuales se conservan en su totalidad para 2021.

Por su parte la cobertura de ***ríos***, que se encontró en el año 2014 con 11,17 ha, se encuentran conservadas 9,64 ha para 2021 -86,36 %-. El resto del área, 1,52 ha correspondientes al 13,64 % se encuentran para 2021 en otras coberturas, dentro de las que sobresale el ***bosque de galería y/o ripario.***

Tabla 2-331. Áreas y coberturas que se conservan de las aguas continentales entre los años 2014-2021.

2014					2021						
Nivel 2	Área (ha)	%	Nivel 3	Total (ha)	Áreas conservadas	% área conservada	Área en otras coberturas	% en otras coberturas	Cobertura Predominante Nivel 3	Área (ha)	%
Aguas continentales	28,28	100	Cuerpos de agua artificiales	15,57	11,46	73,61	4,11	26,39	Cuerpos de agua artificiales	11,46	73,61
									Instalaciones recreativas	1,94	12,45

			Lagos, lagunas y ciénagas	1,55	1,55	100	0	0	Lagunas, lagos y ciénagas naturales	1,55	100
			Ríos	11,17	9,64	86,36	1,52	13,64	Ríos (50 m)	9,64	86,36
									Bosque de galería y/o ripario	0,45	3,99
Total				**28,28**							

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

En las siguientes figuras se presentan las coberturas por grupos del Nivel 1 encontradas para 2014 y 2021.

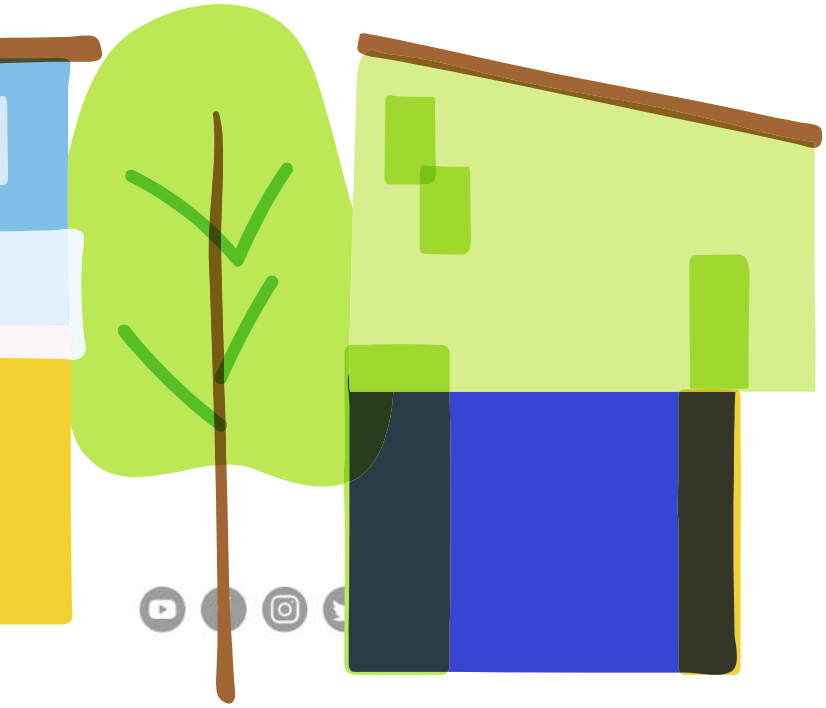


Figura 2-338. Grupos de Coberturas Nivel 1 - Año 2014.

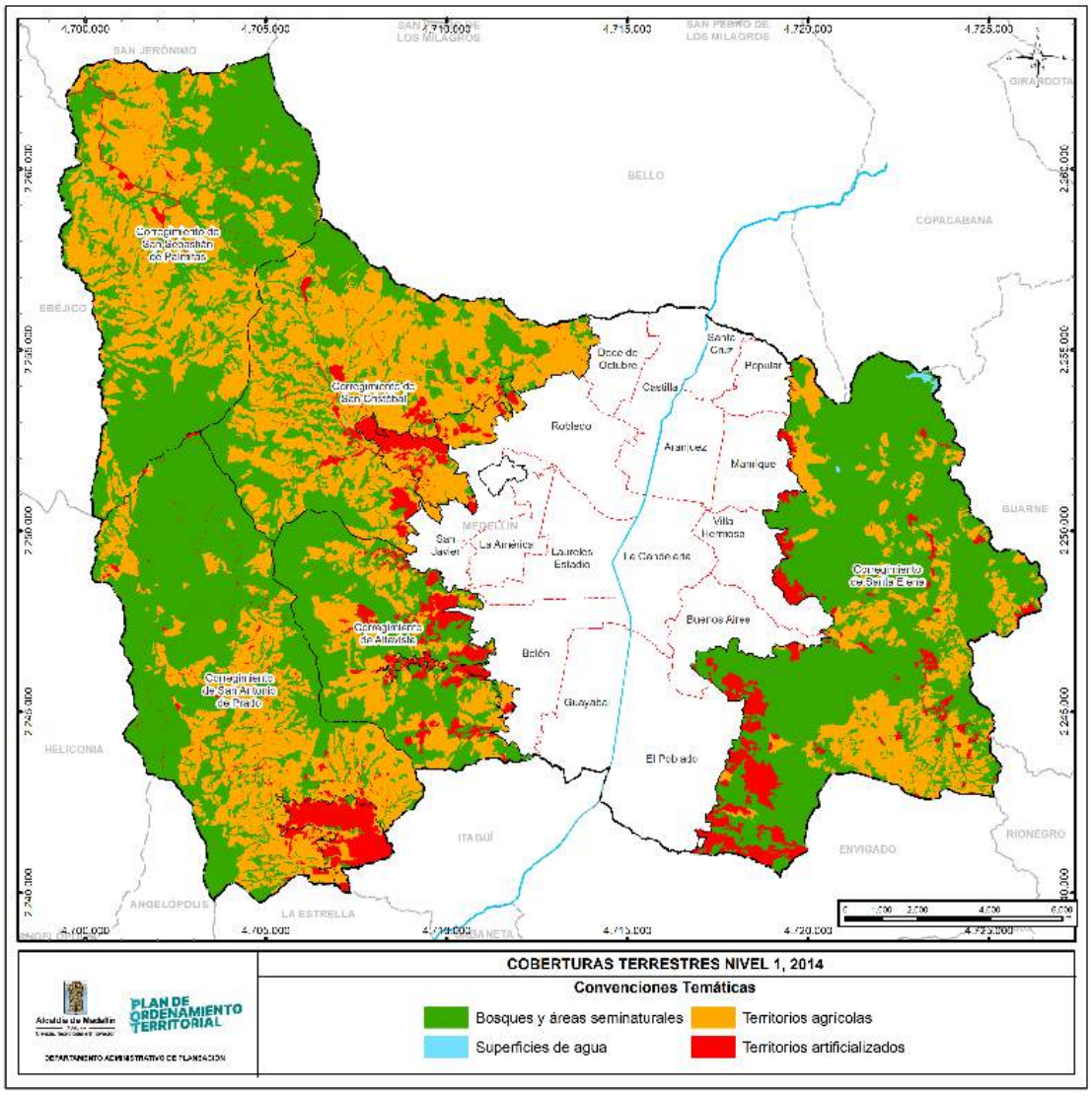
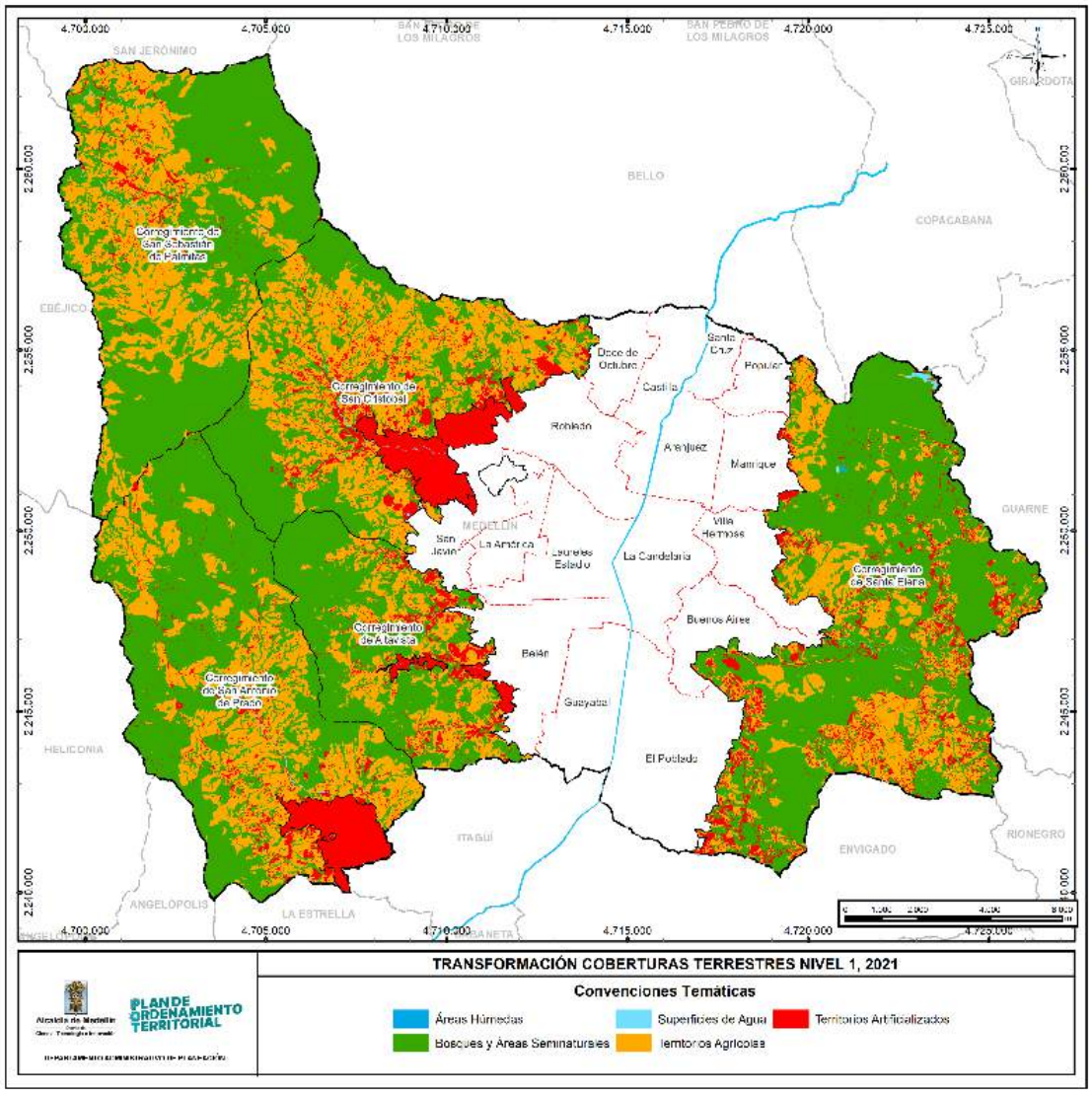

SAN JERÓNIMO
SAN PEDRO DE LOS MILAGROS
GIRARDOTA
BELLO
COPACABANA
BARBOSA
BARBOSA NETA
BARBOSA
BARBOSA
BARBOS

Figura 2-339. Grupos de Coberturas Nivel 1 - Año 2021.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de capas cartográficas de coberturas de la tierra 2014 y 2021.

Conflictos de usos del suelo

En este apartado se realiza un análisis de conflictos entre las coberturas identificadas a 2021 y lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 en cuanto a los Usos del Suelo Rural tanto en el articulado, así como también lo establecido en el *Anexo 3 Tablas de Usos del Suelo Rural*.

A modo de síntesis, se puede afirmar que, **los Usos del Suelo Rural formulados en el Acuerdo 48 de 2014 que mayor porcentaje de conflictos con el análisis de coberturas presentan, son el uso agroforestal, el uso forestal productor, el uso forestal protector y el uso agrícola**, con porcentajes del 40,95 %, 38,29 % y 37,69 %, y 36,19 %, respectivamente.

Por su parte, los menores conflictos se encuentran en el uso de servicios e industria y mixto urbano-rural con porcentajes de 7,91 % y 2,36 %, usos que parecen estar en proceso de consolidación.

Tabla 2-332. Conflictos de usos del suelo -coberturas- con referencia en el uso formulado del Acuerdo 48 de 2014.

Uso del suelo formulado en el Acuerdo 48 de 2014	Conflicto de uso del suelo	Área en (ha)	%
Agroforestal	Conflicto	2138,61	40,95
	Sin conflicto	3083,72	59,05
Total Agroforestal		**5222,33**	**100,00**
Forestal Productor	Conflicto	1207,15	38,29
	Sin conflicto	1945,27	61,71
Total Forestal Productor		**3152,42**	**100,00**
Forestal Protector	Conflicto	4693,80	37,69
	Sin conflicto	7758,97	62,31
Total Forestal Protector		**12452,76**	**100,00**
Agrícola	Conflicto	497,69	36,19
	Sin conflicto	877,37	63,81
Total Agrícola		**1375,06**	**100,00**
Áreas Mineras en Transición	Conflicto	69,78	27,94
	Sin conflicto	180,01	72,06
Total Áreas Mineras en Transición		**249,79**	**100,00**
Dotacional y de servicios	Conflicto	17,09	17,60
	Sin conflicto	80,03	82,40

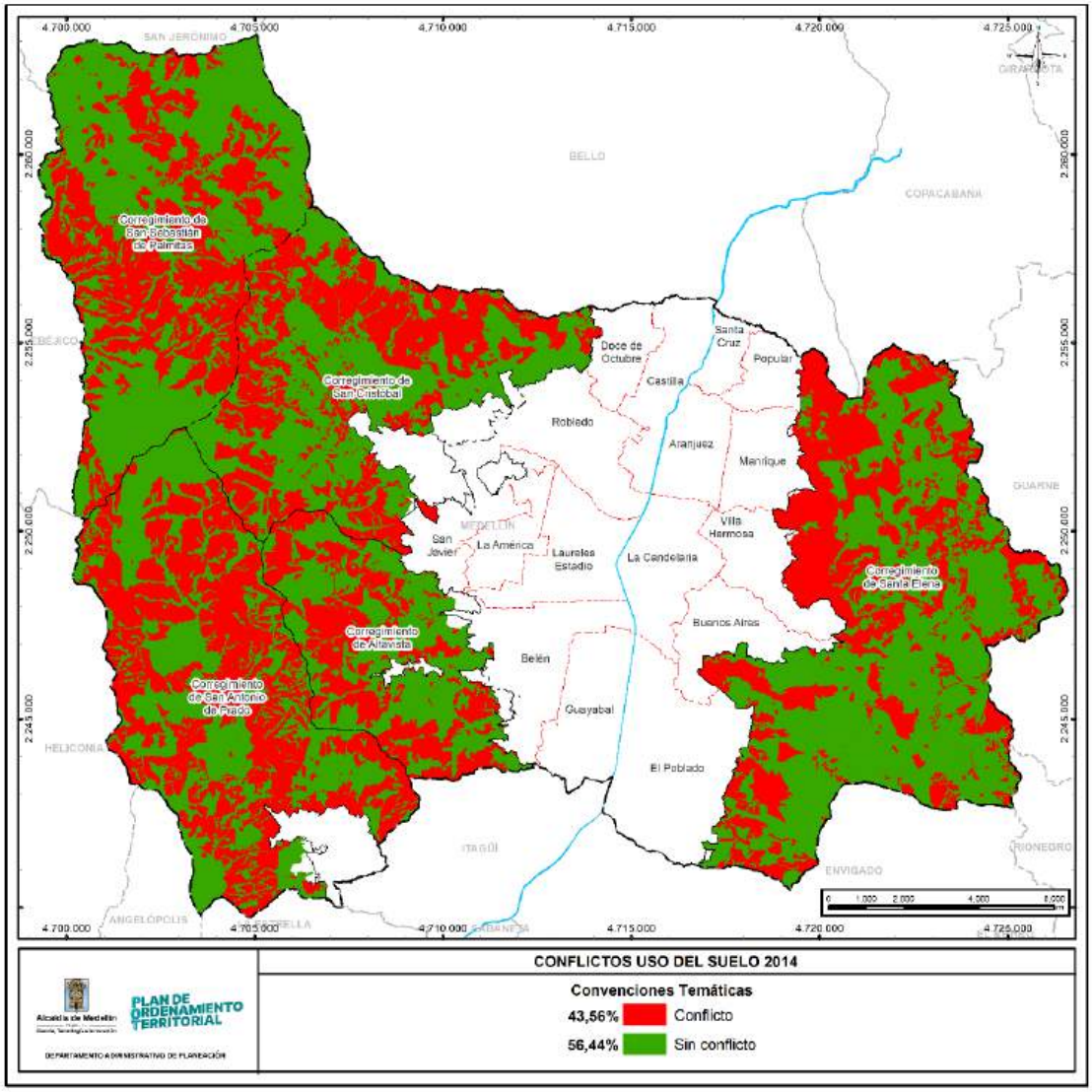
Total Dotacional y de servicios		**97,13**	**100,00**
Servicios e Industria	Conflicto	12,23	10,74
	Sin conflicto	101,66	89,26
Total Servicios e Industria		**113,88**	**100,00**
Agropecuario	Conflicto	182,73	7,91
	Sin conflicto	2128,09	92,09
Total Agropecuario		**2310,82**	**100,00**
Mixto urbano rural	Conflicto	31,40	2,36
	Sin conflicto	1298,42	97,64
Total Mixto urbano rural		**1329,82**	**100,00**
Total general		**26304,00**	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

En general, se encuentra que **el 33,65 % del territorio rural evaluado presenta conflictos de uso con base en el análisis de coberturas** de 2021 -8.850,47 ha- y el resto, 66,35 % representado en 17.453,53 ha, no presenta conflictos de uso actual. Este conflicto ha disminuido en relación con el encontrado en 2014 en donde se obtuvo un porcentaje correspondiente al 43,56 % en conflicto con un área de 11.457,51 ha.

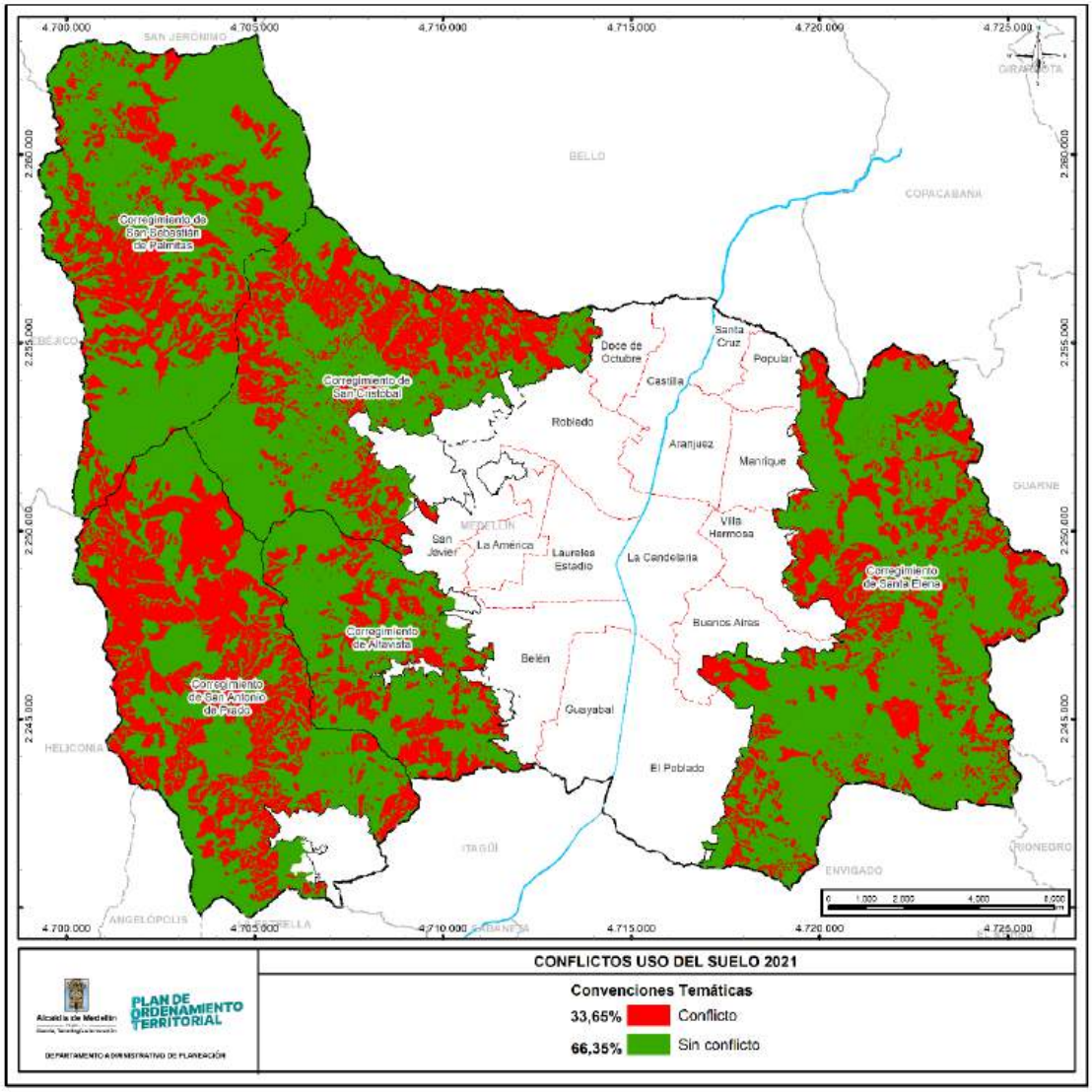
En cada uno de los apartados subsiguientes correspondientes al análisis de los respectivos Usos Generales del Suelo Rural, se incluye el análisis específico de este tipo de conflicto - coberturas de 2021 vs. Usos definidos en el Acuerdo 48 de 2014.

Figura 2-340. Conflictos de uso actual del suelo -coberturas- año 2014.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Figura 2-341. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- año 2021.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Conflictos entre los usos del suelo actuales (2017) y el uso potencial (2012) -POTA-

Como se señaló antes en este capítulo, el POTA realiza la identificación de 72 TUT para Antioquia, pero adicionalmente realiza un análisis de conflictos entre el uso actual de la tierra, construido a partir del análisis de coberturas que realiza la Gobernación de Antioquia en 2017, y la vocación de uso, correspondiente al mapa generado por el IGAC en 2012, a escala 1:100.000. **Por la antigüedad de las fuentes y escala de análisis, este análisis se presenta solo a modo de referencia, pero el análisis de conflicto con el uso potencial tenido en cuenta para la propuesta de ajuste de la presente revisión, será el contenido en el siguiente apartado sobre la capacidad de uso de la tierra de los POMCA de los ríos Aburrá y Aurrá**.

El ejercicio define las siguientes categorías de conflicto para el departamento, según la intensidad de uso:

- **Uso adecuado o sin conflictos**: donde la vocación de uso dominante guarda correspondencia con el uso actual.
- **Subutilización**: donde el uso actual es menos intenso en comparación con la vocación de uso.
- **Sobreutilización**: donde el uso actual hace un aprovechamiento intenso de la base natural de recursos, sobrepasando su capacidad natural productiva.

Aproximadamente 3.947,98 ha, correspondientes a las áreas urbanas actuales y otros usos referidos a áreas que ya se encuentran establecidas bajo ciertas normativas, se excluyen del análisis de conflicto de uso.

Tabla 2-333. Conflictos POTA vs. usos generales del suelo Acuerdo 48 de 2014 para el Distrito Especial de Medellín.

Uso General del Suelo	Adecuado		Subutilización		Sobreutilización		Subtotal Conflictos	Otros usos	Total
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	ha	ha
Forestal Protector	6,399.12	51.39%	1,414.51	11.36%	4,052.22	32.54%	11,865.86	586.90	12,452.76
Forestal Productor	1,047.68	33.23%	108.97	3.46%	1,451.75	46.05%	2,608.40	544.02	3,152.42
Agroforestal	1,649.17	31.58%	433.06	8.29%	2,606.06	49.90%	4,688.28	534.04	5,222.33
Agropecuario	283.57	12.27%	74.57	3.23%	1,484.22	64.23%	1,842.36	468.45	2,310.82
Agrícola	119.72	8.71%	30.76	2.24%	737.47	53.63%	887.94	487.12	1,375.06
Áreas Mineras en Transición	33.58	13.43%	6.87	2.75%	5.84	2.34%	46.29	203.72	250.02

Mixto urbano rural	53.09	3.99%	87.55	6.58%	224.22	16.86%	364.86	965.13	1,329.99
Servicios e Industria	5.66	4.97%	0.11	0.09%	25.10	22.04%	30.87	83.01	113.88
Dotacional y de servicios	0.00	0.00%	0.00	0.00%	21.56	22.19%	21.56	75.57	97.13
Total	**9,591.60**	**36.46%**	**2,156.40**	**8.20%**	**10,608.43**	**40.33%**	**22,356.42**	**3,947.98**	**26,304.40**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Gobernación de Antioquia; Universidad Nacional de Colombia; UPRA, 2018).

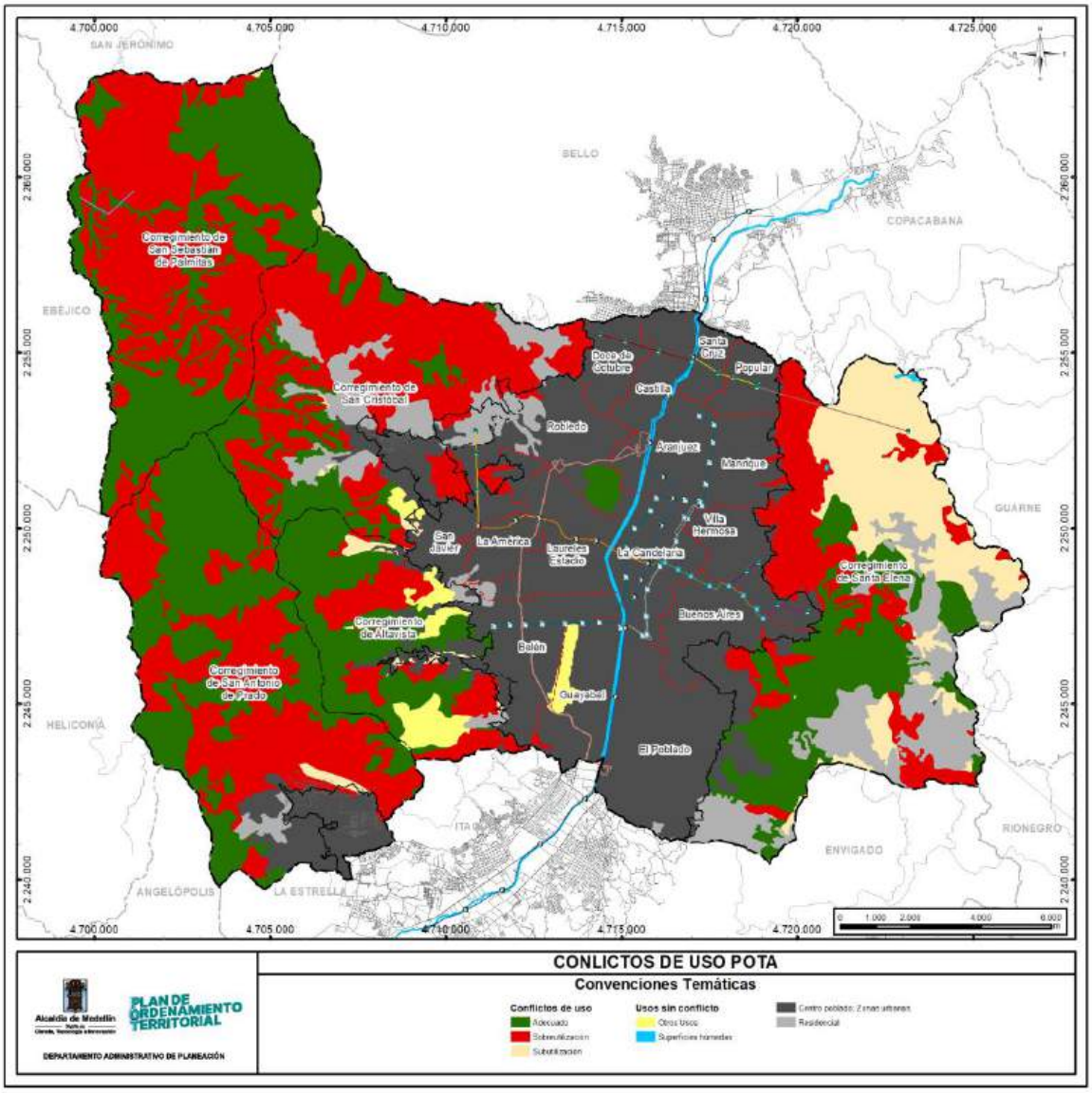
De la tabla anterior se puede concluir que el 36,46 % del territorio rural del Distrito Especial de Medellín se encuentra en uso del suelo adecuado, mientras que el 40,33 % se encuentra en sobreutilización.

Al seccionar este análisis de conflictos contenido en el POTA (Gobernación de Antioquia; Universidad Nacional de Colombia; UPRA, 2018) por los polígonos de usos generales del suelo rural definidos en el Acuerdo 48 de 2014, se tiene que, el uso que mayor porcentaje de suelo en conflicto presenta es el agropecuario con un 64,23 % en sobreutilización. Es de aclarar que la delimitación de polígonos de uso, en este caso, sólo se emplea como unidad de análisis, ya que, como se indicó al comienzo de este apartado, **el conflicto se establece entre el uso actual –2017– y el uso potencial –vocación de uso de 2012**–.

La figura a continuación, presenta la territorialización del conflicto señalado, para el Distrito Especial de Medellín. Llama la atención que **el área que ocupa la RNFP Nare es considerada por POTA (Gobernación de Antioquia; Universidad Nacional de Colombia; UPRA, 2018), como *otros usos***. Asimismo, se destaca que los corregimientos que mayor proporción de conflicto presentan, son San Cristóbal –54 % en sobreutilización–, San Sebastián de Palmitas –52,86 % en sobreutilización– y San Antonio de Prado –42,49 % en sobreutilización–.



Figura 2-342. Conflictos POTA entre uso actual y potencial para el Distrito Especial de Medellín.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de (Gobernación de Antioquia; Universidad Nacional de Colombia; UPRA, 2018).

Conflictos entre la capacidad de uso de la tierra -POMCA- y los usos propuestos del Acuerdo 48 de 2014

Para la revisión de los usos normativos definidos en el Acuerdo 48 de 2014 es indispensable validar la coherencia de estos respecto a la **aptitud de uso** del suelo que posee el territorio. Esta se define como la capacidad productiva del suelo hasta el límite en el cual puede ocurrir deterioro y establece la aptitud para el uso con fines agrícolas, pecuarios, forestales, paisajísticos, etc., siempre bajo principios de sostenibilidad (IGAC, 2020).

El Sistema de Clasificación por Capacidad de Uso de la Tierra empleado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– permite la agrupación de las diferentes unidades de suelo en grupos que poseen las mismas limitaciones y requieren prácticas de manejo similares. Este considera diferentes variables climáticas, geomorfológicas y edafológicas con el fin de establecer la **vocación productiva** de los suelos y aquellas zonas que requieren acciones de conservación para garantizar un uso sostenible del recurso (IGAC, 2021). Este sistema se compone de tres categorías:

Clase de Capacidad: esta constituye el nivel más general dentro de la clasificación y agrupa los suelos en función de su grado relativo de limitaciones y/o riesgos derivados de las actividades productivas. Para ello se definen ocho clases agrológicas que permiten identificar la capacidad del suelo de soportar actividades productivas, estas a su vez se engloban en tres grandes grupos:

- Grupo de tierras con capacidad para utilizarse en agricultura y ganadería tecnificada de tipo intensivo y semiintensivo (clases I a IV).
- Grupo de tierras que pueden utilizarse en forma restringida, en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales (clases V, VI y VII).
- Tierras que deben utilizarse solo en preservación, conservación y ecoturismo (clase VIII).

Subclase de Capacidad: esta constituye una agrupación intermedia en la cual se engloban las restricciones generales y específicas para cada Unidad Cartográfica de Suelo –UCS– derivadas de los limitantes por pendiente (p), erosión (e), humedad en exceso (h), suelo (s) y clima (c) que se presentan asociadas a las clases II a la VIII.

Grupo de Capacidad: es la tercera categoría de agrupación del sistema y agrupa las tierras de una misma subclase con el mismo grado y número de limitaciones específicas comunes, potencialidades y respuesta similares a las prácticas de manejo utilizadas en la explotación. En función de ella se proponen los **usos principales** o **usos potenciales** del suelo en respuesta a su aptitud.

Es importante resaltar que este sistema solo considera variables relacionadas con la productividad del suelo, sin considerar aspectos como el estado de las vías, distancia a los mercados o centros de acopio o producción y no guarda relación con el uso más rentable que económicamente puede tener un terreno.

En caso de requerirse mayor detalle sobre la estructura y fundamento metodológico del Sistema de Clasificación de las Tierras por su Capacidad de Uso, se debe consultar el documento: " Clasificación de las tierras por su capacidad de uso - Código: IN-GAG-PC05-02" disponible en el portal web del IGAC.

A continuación, se presenta un esquema síntesis sobre la estructura general del Sistema de Capacidad de Usos de la Tierra.

Figura 2-343. Sistema de Clasificación por Capacidad de Uso de la Tierra.



Fuente. DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de documento web "*Clasificación de las tierras por su capacidad de uso*" (IGAC, 2021).

En el marco de la revisión de mediano plazo, si bien se cuenta con una caracterización actualizada de las zonas morfológicas homogéneas para el suelo rural que involucran los análisis de coberturas de la tierra y unidades morfológicas. –ver apartado 2.2.5.1 de este

documento–, para realizar la actualización de la capacidad de uso de la tierra de los suelos del Distrito resulta necesario contar con análisis edafológicos actualizados que no se encuentran enmarcados en los alcances definidos en el alcance de esa revisión. Por tal motivo, para la evaluación y ajuste de los Usos Generales del Suelo definidos en el Acuerdo 48 de 2014 se retoman la capacidad de uso de la tierra definidas por los POMCA de los ríos Aburrá (CORANTIOQUIA; CORNARE; AMVA, 2018) y Aurrá (CORANTIOQUIA, 2018) elaboradas en escala 1:25.000 y suministradas como determinantes ambientales por las autoridades ambientales competentes.

Es importante resaltar que, si bien la capacidad de uso de la tierra no es el único insumo requerido para la actualización de los usos generales del suelo rural, este constituye un punto de partida relevante para garantizar un uso sostenible del recurso. A continuación, se presenta el análisis de conflictos obtenido de validar la coherencia de los usos rurales actuales del POT frente a la capacidad de uso de los suelos analizada desde ambos POMCA.

Inicialmente es necesario validar el uso normativo vigente respecto a las clases de capacidad de uso, esto con el objetivo de identificar si existe armonía entre los suelos con vocación productiva –agrícolas, forestales y pecuarias– y los usos del POT (Tabla 2-334).

En lo que respecta al primer nivel del Sistema de Clasificación de Capacidad de Uso de la Tierra se evidencia que **las clases de capacidad de uso predominantes en el Suelo Rural del Distrito son las clases VI y VII que representan aproximadamente el 62,07 % del área total** del territorio. Esto quiere decir que son zonas con la posibilidad de soportar usos productivos bajo técnicas restrictivas de manejo en diferentes niveles de intensidad y que tan solo un 27,89 % del territorio podría soportar sistemas intensivos de producción sin mayores restricciones, en lo que corresponde a los suelos asociados a las clases II, III y IV. Por otro lado, solo un 9,42 % del suelo distrital se posee restricciones absolutas para la producción que se derivan de la Clase VIII.

Es importante aclarar, que existen diferencias en la delimitación de la capa de Usos Generales del Suelo Rural del Acuerdo 48 de 2014 respecto al límite del polígono de la capacidad de uso de la tierra analizado en ambos POMCA; esto deriva en que existe un porcentaje inferior al 1 % (158,87 ha) de los Usos Generales del Suelo Rural del Distrito que no cuentan con el análisis de capacidad de uso del suelo. Adicionalmente, el análisis de capacidad de uso realizado en ambos POMCA no considera las zonas urbanas y los cuerpos de agua.

Tabla 2-334. Relación de los Usos Normativos definidos en el Acuerdo 48 de 2014 respecto a la Capacidad de Uso definida en los POMCA de los ríos Aburrá y Aurrá.

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Clase de capacidad de uso POMCA														Total
	Sin clase agrológica definida por el POMCA		Clase II		Clase III		Clase IV		Clase VI		Clase VII		Clase VIII		
	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)	Área (%)	Área (ha)
Forestal Protector	27,028	0,217	366,584	2,944	795,445	6,388	1420,590	11,408	3055,983	24,541	5126,091	41,164	1661,039	13,339	12452,761
Forestal Productor	29,014	0,920	24,425	0,775	344,525	10,929	316,979	10,055	114,399	3,629	2090,803	66,324	232,276	7,368	3152,421
Agroforestal	21,591	0,413	117,120	2,243	361,740	6,927	929,440	17,797	800,472	15,328	2481,417	47,516	510,547	9,776	5222,326
Agropecuario	9,999	0,433	61,386	2,656	194,271	8,407	662,774	28,681	225,836	9,773	1134,811	49,109	21,739	0,941	2310,816
Agrícola	4,043	0,294	64,452	4,687	147,154	10,702	550,207	40,013	81,684	5,940	516,217	37,541	11,306	0,822	1375,063
Áreas Mineras en Transición	0,564	0,225	0,000	0,000	9,361	3,744	28,777	11,510	51,249	20,498	160,066	64,022	0,000	0,000	250,017
Mixto urbano rural	55,874	4,201	208,779	15,698	256,139	19,259	320,548	24,101	96,365	7,246	351,113	26,400	41,174	3,096	1329,991
Servicios e Industria	8,092	7,105	0,000	0,000	0,000	0,000	79,030	69,397	0,000	0,000	26,760	23,498	0,000	0,000	113,882
Dotacional y de servicios	2,663	2,742	0,000	0,000	0,000	0,000	78,563	80,888	0,000	0,000	15,900	16,370	0,000	0,000	97,126
Total	**158,866**		**842,746**		**2108,635**		**4386,908**		**4425,988**		**11903,179**		**2478,081**		**26304,402**

Fuente. DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014), POMCA del Río Aburrá (CORANTIOQUIA; CORNARE; AMVA, 2018) y POMCA del Río Aurrá (CORANTIOQUIA, 2018).

Es importante resaltar que en el marco de la revisión de mediano plazo no es posible realizar modificaciones sobre la norma estructural, por tal motivo las categorías del suelo de protección para el suelo rural definidas en el artículo No. 16 del Acuerdo 48 de 2014 no son objeto de modificación. Sin embargo, el presente análisis constituye un insumo importante para validar dónde es posible armonizar posibles conflictos derivados del uso normativo en función de la capacidad de uso del suelo.

Vale la pena aclarar que este análisis no pretende evaluar conflictos de manera detallada, es decir establecer si el conflicto es por subutilización o sobreutilización, esto debido a que el uso normativo no responde necesariamente al uso actual de suelo. Adicionalmente, **los usos áreas mineras en transición, dotacional y de servicios, mixto urbano rural y servicios e industria no pueden ser analizados bajo este sistema,** dado que requieren insumos complementarios y deben reconocer preexistencias a nivel territorial que no se evidencian en este análisis.

Finalmente, con el objetivo de determinar la existencia de posibles conflictos entre el uso normativo vigente y la capacidad de uso definida por los POMCA, es necesario realizar el análisis de estos incorporando los demás niveles del Sistema de Capacidad de Uso de la Tierra –Subclase y Grupo de Capacidad–, dado que es a partir de estos que se establece un uso principal o potencial del suelo. A continuación, en la Tabla 2-335 y la Figura 2-344 se presentan los resultados de este análisis y se describen para cada uno de los usos analizados.

Uso Forestal Protector: ocupa un total de 12.452,76 ha de las cuales un **52,45 % se encuentran acorde con el uso principal definido en el análisis de capacidad de uso de los POMCA.** Para este uso se observa que el 47,33 % del suelo restante se relaciona con usos principales o potenciales de mayor intensidad como cultivos transitorios intensivos, sistemas forestales productores, etc., que no van de acuerdo con el régimen de usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos que actualmente define el POT para el uso forestal protector en los artículos 399, 400 y en el *Anexo 3 Tablas de Usos del Suelo Rural*.

Es importante aclarar que el uso forestal protector se relaciona directamente con la categoría de suelo de protección ambiental, que está conformada por la EEP, la cual no es objeto de ajuste en el marco de esta revisión y requiere estudios adicionales que validen la funcionalidad ecológica de los ecosistemas asociados.

Uso Forestal Productor: ocupa un total de 3.152,42 ha de las cuales el solamente un **10,05 % cuentan con un uso acorde con el uso principal definido por el análisis de capacidad de uso de los POMCA**. Respecto al 89,05 % de áreas en conflicto identificadas para este uso, un 11,74 % se encuentra asociado a suelos en los que el análisis de capacidad les atribuía un uso principal de mayor intensidad como lo son los cultivos transitorios intensivos y semi intensivos, mientras que 77,32 % se les atribuían usos principales de menor intensidad como sistemas forestales protectores y Áreas para la Conservación y/o Recuperación de la naturaleza, recreación –en adelante CRE– que no van acordes al régimen de usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos que actualmente define el POT para el uso forestal productor en su artículo 402 y en el *Anexo 3 Tablas de usos del suelo rural*.

Es importante resaltar que el uso forestal productor se vincula directamente con la cobertura de plantación forestal; esta constituye una preexistencia que debe ser considerada en los análisis posteriores y ser verificada a la luz del uso actual del suelo.

Uso Agroforestal: ocupa un total de 5.222,33 ha de las cuales un **40,56 % se encuentran acorde con los usos principales definidos desde los análisis de capacidad de uso de los POMCA**. Para este uso se observa para las áreas en conflicto que un 7,73 % se encuentra asociado a suelos en los que el análisis de capacidad les atribuía un uso principal de mayor intensidad como lo son los cultivos transitorios intensivos y semiintensivos, mientras que a un 51,29 % se les atribuían usos principales de menor intensidad como sistemas forestales protectores y CRE que no van de acuerdo con el régimen de usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos que actualmente define el POT para el uso agroforestal en su artículo 403 y en el *anexo 3 Tablas de usos del suelo rural*.

Uso Agropecuario: ocupa un total de 2.310,82 ha de las cuales un **54,31 % se encuentran acorde con los usos principales definidos desde los análisis de capacidad de uso de los POMCA**, mientras que un 45,25 % del territorio restante se encuentra en conflicto. Para este uso se observa que las áreas en conflicto se relacionan a tierras donde el análisis de capacidad definió un uso principal relacionado con sistemas forestales protectores y CRE, que no van de acuerdo con el régimen de usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos que actualmente define el POT para el uso agropecuario en su artículo 405 y en el *anexo 3 Tablas de usos del suelo rural*.

Uso Agrícola: abarca un total de 1.375,06 ha de las cuales un **55,4 % se encuentra acorde con los usos principales definidos desde los análisis de capacidad de uso de los POMCA**. Sin embargo, un 44,3 % se encuentra en conflicto debido a que desde el análisis de capacidad se definen usos relacionados con sistemas forestales protectores, sistemas forestales productores y CRE que no van acordes al régimen de usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos que actualmente define el POT para el uso Agrícola en su artículo 407 y en el *Anexo 3 Tablas de Usos del Suelo Rural*.

Tabla 2-335. Análisis de conflictos entre los usos normativos del Acuerdo 48 del 2014 y los POMCAS de los ríos Aburrá y Aurrá.

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
Agrícola	N/A	zu	ZU	N/A	0,993	0,072	N/A

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	3,050	0,222	N/A
	Clase 2	2s-3	MEva-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	14,410	1,048	Sin Conflicto
		s	2s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	31,261	2,273	Sin Conflicto
			2s-2	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	18,780	1,366	Sin Conflicto
	Clase 3	es	3es-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	115,381	8,391	Sin Conflicto
		hs	3hs-1	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	12,564	0,914	Sin Conflicto
			3hs-2	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	17,640	1,283	Sin Conflicto
		s	3s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	1,570	0,114	Sin Conflicto
	Clase 4	pe	4pe-1	Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)	366,323	26,640	Sin Conflicto

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
				Sistemas agrosilvícolas (AGS)	18,054	1,313	Sin Conflicto
			4pe-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	110,628	8,045	Sin Conflicto
		-	MEa-3	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	55,202	4,015	Sin Conflicto
	Clase 6	6ps-2	MSfv-1	Sistema forestal productor (FPD)	5,523	0,402	Conflicto
		pe	6pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	11,792	0,858	Conflicto
		-	MEba-2	Sistema forestal productor (FPD)	1,926	0,140	Conflicto
			MEcn-1	Sistema forestal productor (FPD)	32,817	2,387	Conflicto
			MSfv-2	Sistema forestal productor (FPD)	29,626	2,155	Conflicto
	Clase 7	7pe-1	MSsd-1	Sistema forestal productor (FPD)	2,571	0,187	Conflicto
		7pe-2	MEmf-1	Sistema forestal productor (FPD)	11,272	0,820	Conflicto
		pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	285,240	20,744	Conflicto

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
		-	MSmf-2	Sistema forestal productor (FPD)	217,134	15,791	Conflicto
	Clase 8	pe	8pe-1	Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE)	11,306	0,822	Conflicto
TOTAL AGRÍCOLA					**1375,063**	**100,000**	
Agroforestal	N/A	zu	ZU	N/A	19,110	0,366	N/A
	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	2,480	0,047	N/A
	Clase 2	2s-2	Alc-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	16,663	0,319	Conflicto
		2s-3	MEva-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	5,828	0,112	Conflicto
		s	2s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	44,479	0,852	Conflicto
			2s-2	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	50,150	0,960	Conflicto
	Clase 3	es	3es-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	284,225	5,442	Conflicto

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
		hs	3hs-1	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	66,797	1,279	Sin Conflicto
			3hs-2	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	8,323	0,159	Sin Conflicto
		s	3s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	2,395	0,046	Conflicto
	Clase 4	pe	4pe-1	Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)	653,906	12,521	Sin Conflicto
				Sistemas agrosilvícolas (AGS)	45,938	0,880	Sin Conflicto
			4pe-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	229,596	4,396	Sin Conflicto
	Clase 6	6ps-2	MSfv-1	Sistema forestal productor (FPD)	376,345	7,206	Sin Conflicto
		pe	6pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	59,175	1,133	Conflicto
		-	MEba-2	Sistema forestal productor (FPD)	21,831	0,418	Sin Conflicto
			MEcn-1	Sistema forestal productor (FPD)	67,554	1,294	Sin Conflicto
			MSfv-2	Sistema forestal	275,566	5,277	Sin Conflicto

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
				productor (FPD)			
	Clase 7	7pe-2	MEmf-1	Sistema forestal productor (FPD)	160,274	3,069	Sin Conflicto
		pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	2109,154	40,387	Conflicto
		-	MSmf-2	Sistema forestal productor (FPD)	211,989	4,059	Sin Conflicto
	Clase 8	pe	8pe-1	Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE)	510,547	9,776	Conflicto
TOTAL AGROFORESTAL					**5222,326**	**100,000**	
Agropecuario	N/A	zu	ZU	N/A	6,563	0,284	N/A
	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	3,436	0,149	N/A
	Clase 2	2s-3	MEva-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	5,400	0,234	Sin Conflicto
		s	2s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	18,284	0,791	Sin Conflicto
			2s-2	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	37,703	1,632	Sin Conflicto

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
	Clase 3	es	3es-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	143,004	6,188	Sin Conflicto
		hs	3hs-1	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	39,545	1,711	Sin Conflicto
			3hs-2	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	10,818	0,468	Sin Conflicto
		s	3s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	0,904	0,039	Sin Conflicto
	Clase 4	pe	4pe-1	Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)	393,983	17,049	Sin Conflicto
				Sistemas agrosilvícolas (AGS)	31,784	1,375	Sin Conflicto
			4pe-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	173,722	7,518	Sin Conflicto
		-	MEa-3	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	61,068	2,643	Sin Conflicto
			MScv-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	2,218	0,096	Sin Conflicto
	Clase 6	6ps-2	MSfv-1	Sistema forestal productor (FPD)	8,593	0,372	Sin Conflicto
		pe	6pe-1	Sistemas forestales	158,173	6,845	Conflicto

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
				protectores (FPR)			
		-	MEba-2	Sistema forestal productor (FPD)	14,543	0,629	Sin Conflicto
			MEcn-1	Sistema forestal productor (FPD)	37,631	1,628	Sin Conflicto
			MSfv-2	Sistema forestal productor (FPD)	6,897	0,298	Sin Conflicto
	Clase 7	7pe-1	MSsd-1	Sistema forestal productor (FPD)	0,745	0,032	Sin Conflicto
		7pe-2	MEmf-1	Sistema forestal productor (FPD)	69,628	3,013	Sin Conflicto
		pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	865,916	37,472	Conflicto
		-	MSmf-2	Sistema forestal productor (FPD)	198,523	8,591	Sin Conflicto
	Clase 8	pe	8pe-1	Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE)	21,739	0,941	Conflicto
TOTAL AGROPECUARIO					**2310,816**	**100,000**	
Áreas Mineras en Transición	N/A	zu	ZU	N/A	0,564	0,225	N/A
	Clase 3	hs	3hs-1	Pastoreo semi-	9,361	3,744	N/A

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
				intensivo (PSI)			
	Clase 4	pe	4pe-1	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	28,777	11,510	N/A
	Clase 6	pe	6pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	51,249	20,498	N/A
	Clase 7	pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	160,066	64,022	N/A
TOTAL ÁREAS MINERAS EN TRANSICIÓN					**250,017**	**100,000**	
Dotacional y de servicios	N/A	zu	ZU	N/A	2,663	2,742	N/A
	Clase 4	pe	4pe-1	Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)	78,563	80,888	N/A
	Clase 7	pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	15,900	16,370	N/A
TOTAL DOTACIONAL Y DE SERVICIOS					**97,126**	**100,000**	
Forestal Productor	N/A	zu	ZU	N/A	29,014	0,920	N/A
	Clase 2	s	2s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	21,283	0,675	Conflicto
			2s-2	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	3,142	0,100	Conflicto
	Clase 3	es	3es-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	150,914	4,787	Conflicto

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
		hs	3hs-1	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	6,547	0,208	Conflicto
			3hs-2	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	141,655	4,494	Conflicto
		s	3s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	45,408	1,440	Conflicto
	Clase 4	pe	4pe-1	Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)	251,020	7,963	Sin Conflicto
				Sistemas agrosilvícolas (AGS)	20,240	0,642	Sin Conflicto
			4pe-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	45,719	1,450	Sin Conflicto
	Clase 6	pe	6pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	114,399	3,629	Conflicto
	Clase 7	pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	2090,803	66,324	Conflicto
	Clase 8	pe	8pe-1	Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE)	232,276	7,368	Conflicto
TOTAL FORESTAL PRODUCTOR					**3152,421**	**100,000**	
Forestal Protector	N/A	zu	ZU	N/A	9,179	0,074	N/A

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

CO17/7740

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	17,849	0,143	N/A
	Clase 2	2s-2	Alc-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	14,657	0,118	Conflicto
		2s-3	MEva-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	0,720	0,006	Conflicto
		2se-4	MEa-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	9,134	0,073	Conflicto
			MEva-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	16,320	0,131	Conflicto
			MVa-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	44,710	0,359	Conflicto
		s	2s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	210,723	1,692	Conflicto
			2s-2	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	70,319	0,565	Conflicto
	Clase 3	es	3es-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	660,475	5,304	Conflicto
		hs	3hs-1	Pastoreo semi-	10,960	0,088	Conflicto

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

CO17/7740

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
				intensivo (PSI)			
			3hs-2	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	116,988	0,939	Conflicto
		s	3s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	7,022	0,056	Conflicto
	Clase 4	pe	4pe-1	Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)	1105,462	8,877	Conflicto
				Sistemas agrosilvícolas (AGS)	96,987	0,779	Conflicto
			4pe-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	86,328	0,693	Conflicto
		-	MEa-3	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	8,181	0,066	Conflicto
			MEva-1	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	0,117	0,001	Conflicto
			MScv-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	123,515	0,992	Conflicto
	Clase 6	6ps-2	MSfv-1	Sistema forestal productor (FPD)	1119,709	8,992	Conflicto
		pe	6pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	108,813	0,874	Sin Conflicto
		-	MEba-2	Sistema forestal	31,005	0,249	Conflicto

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
				productor (FPD)			
			MEcn-1	Sistema forestal productor (FPD)	1043,133	8,377	Conflicto
			MEcn-2	Sistema forestal productor (FPD)	0,073	0,001	Conflicto
			MEcv-2	Sistema forestal productor (FPD)	43,670	0,351	Conflicto
			MScv-2	Sistema forestal productor (FPD)	5,629	0,045	Conflicto
			MSfv-2	Sistema forestal productor (FPD)	703,952	5,653	Conflicto
	Clase 7	7pe-1	MEba-2	Sistema forestal productor (FPD)	129,292	1,038	Conflicto
			MSsd-1	Sistema forestal productor (FPD)	53,358	0,428	Conflicto
		7pe-2	MEfv-4	Sistema forestal productor (FPD)	23,144	0,186	Conflicto
			MEmf-1	Sistema forestal productor (FPD)	48,474	0,389	Conflicto
		pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	4761,829	38,239	Sin Conflicto

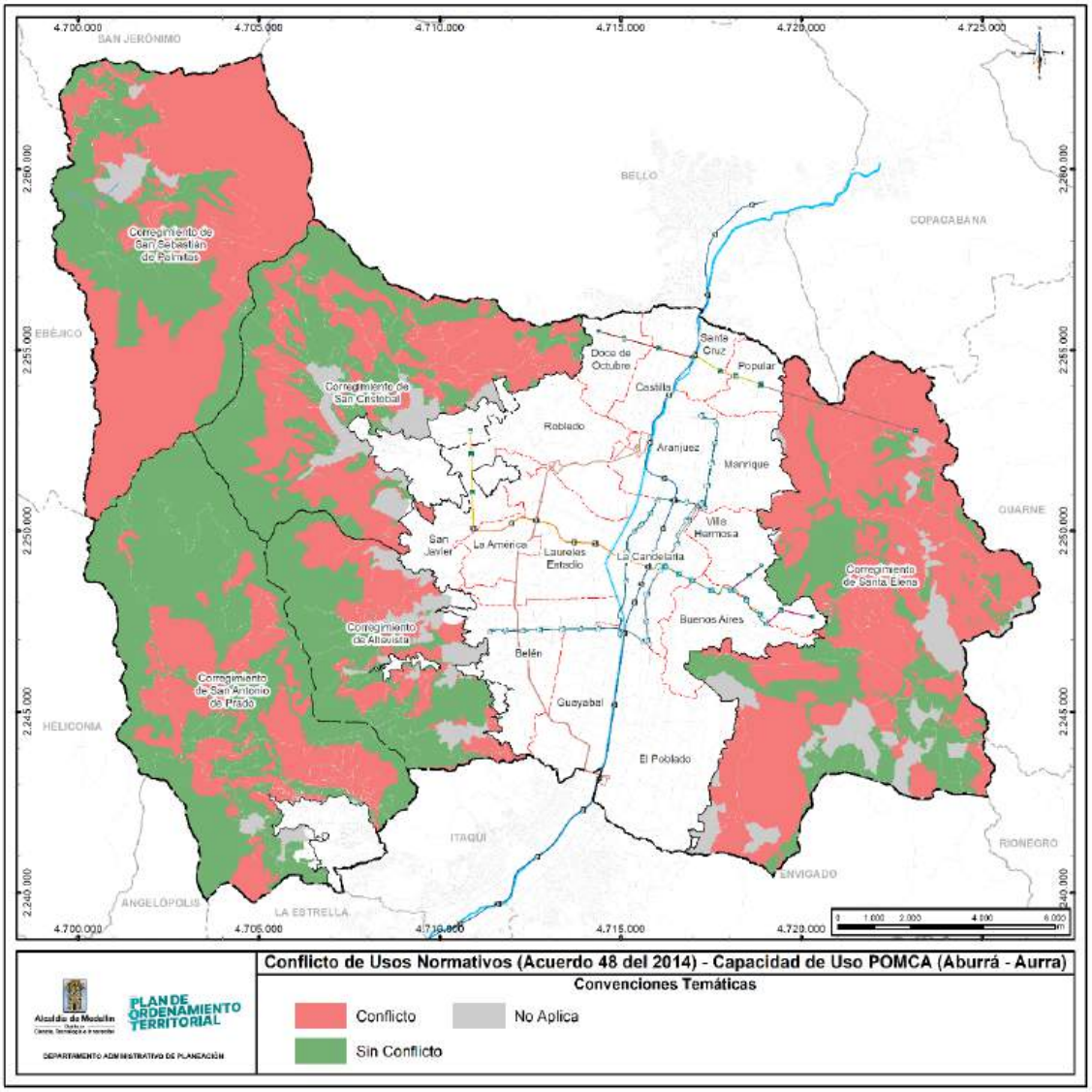
Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
		-	MSmf-2	Sistema forestal productor (FPD)	109,994	0,883	Conflicto
	Clase 8	pe	8pe-1	Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE)	1449,152	11,637	Sin Conflicto
			8pe-2	Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE)	24,032	0,193	Sin Conflicto
		-	MSpa-2	Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE)	187,855	1,509	Sin Conflicto
TOTAL FORESTAL PROTECTOR					**12452,761**	**100,000**	
Mixto urbano rural	N/A	zu	ZU	N/A	51,419	3,866	N/A
	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	Sin uso asignado desde el POMCA	4,455	0,335	N/A
	Clase 2	2s-3	MEva-1	Cultivos transitorios intensivos (CTI)	5,212	0,392	N/A
		s	2s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	19,150	1,440	N/A

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
			2s-2	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	184,417	13,866	N/A
	Clase 3	es	3es-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	221,663	16,666	N/A
		hs	3hs-1	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	22,939	1,725	N/A
			3hs-2	Pastoreo semi-intensivo (PSI)	0,094	0,007	N/A
		s	3s-1	Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)	11,443	0,860	N/A
	Clase 4	pe	4pe-1	Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)	220,177	16,555	N/A
				Sistemas agrosilvícolas (AGS)	15,504	1,166	N/A
			4pe-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	84,867	6,381	N/A
	Clase 6	pe	6pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	55,565	4,178	N/A
		-	MEcn-1	Sistema forestal productor (FPD)	40,799	3,068	N/A

Uso General del Suelo Acuerdo 48 de 2014	Capacidad de uso POMCA				Área total (ha)	Área total (%)	Conflicto
	Clase agrológica	Subclase	Grupo de manejo	Uso principal			
	Clase 7	7pe-1	MSsd-1	Sistema forestal productor (FPD)	1,231	0,093	N/A
		pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	251,762	18,930	N/A
		-	MSmf-2	Sistema forestal productor (FPD)	98,121	7,378	N/A
	Clase 8	pe	8pe-1	Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE)	41,174	3,096	N/A
TOTAL MIXTO URBANO RURAL					**1329,991**	**100,000**	
Servicios e Industria	N/A	zu	ZU	N/A	8,092	7,105	N/A
	Clase 4	pe	4pe-1	Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)	55,006	48,301	N/A
			4pe-2	Sistemas agrosilvícolas (AGS)	24,024	21,096	N/A
	Clase 7	pe	7pe-1	Sistemas forestales protectores (FPR)	26,760	23,498	N/A
TOTAL SERVICIOS E INDUSTRIA					**113,882**	**100,000**	
TOTAL GENERAL					**26304,402**	**100,000**	

Fuente. DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir del Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014), POMCA del Río Aburrá (CORANTIOQUIA; CORNARE; AMVA, 2018) y POMCA del Río Aurrá (CORANTIOQUIA, 2018).

Figura 2-344. Conflicto de Usos Normativos del Acuerdo 48 de 2014 - Capacidad de Uso POMCA ríos Aburrá y Aurrá.



Fuente. DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir del Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014), POMCA del Río Aburrá (CORANTIOQUIA, CORNARE, AMVA, 2018) y POMCA del Río Aurrá (CORANTIOQUIA, 2018).

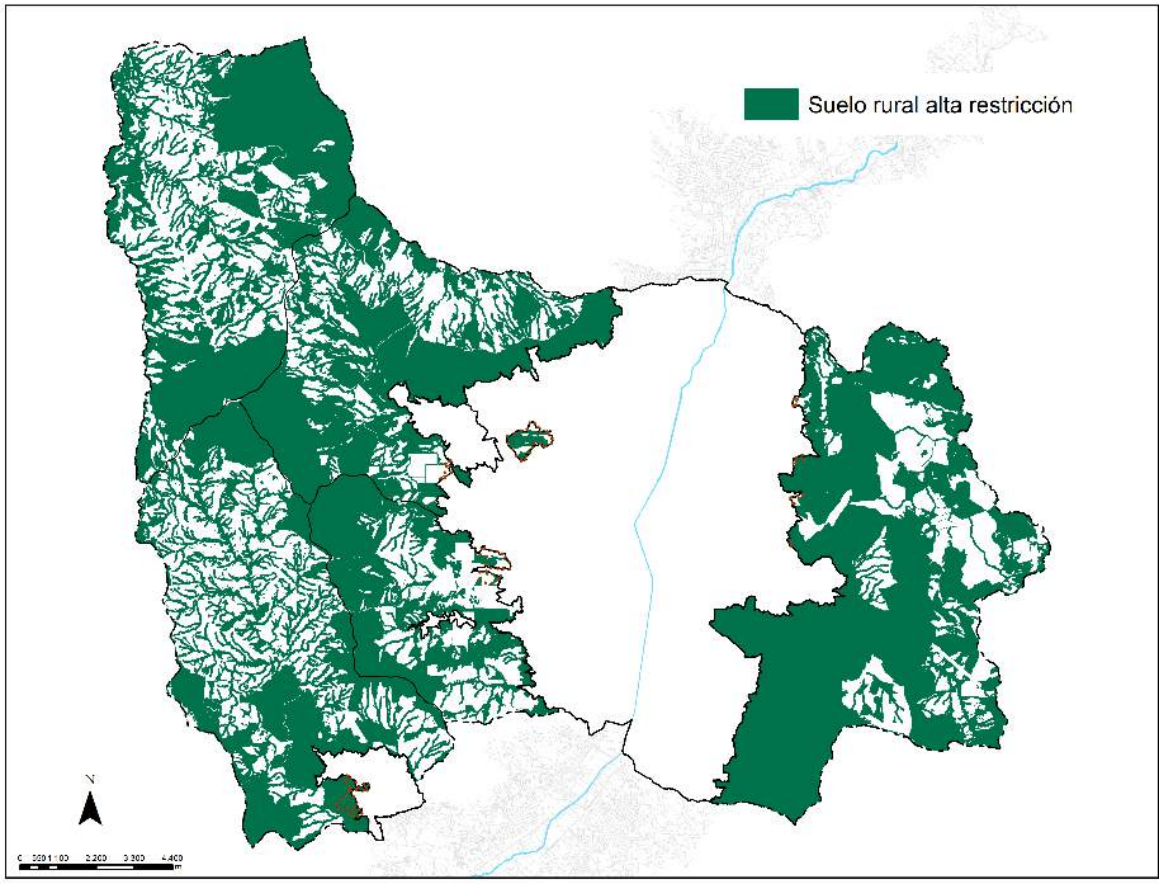
Los resultados de la Tabla 2-335 permiten identificar la coherencia existente entre los usos normativos vigentes y la aptitud del suelo. Actualmente, **un 51,09 % de la totalidad del Suelo Rural no se encuentra alineado con los usos principales derivados del análisis de capacidad de uso de los POMCA**. Sin embargo, es de notar que el uso normativo no responde necesariamente al uso actual del territorio, por tal motivo es el análisis de la coherencia existente entre el uso normativo y el uso actual se aborda en el apartado *Conflictos entre las coberturas (2021) y los usos propuestos del Acuerdo 48 de 2014*.

Conflictos entre lo determinantes ambientales y los usos propuestos del Acuerdo 48 de 2014

En la siguiente figura se observa una síntesis del cruce de las determinantes ambientales y los usos del suelo definidos en el Acuerdo 48 de 2014, resaltando que se identifica una gran cantidad de Suelo Rural del Distrito, con altas restricciones desde el punto de vista ambiental, si bien los planes de manejo de las áreas protegidas definen algunas áreas de usos múltiples, es mucho mayor el área que se establece como zona de preservación, donde se prohíben muchos de los usos que efectivamente se desarrollan en el territorio.

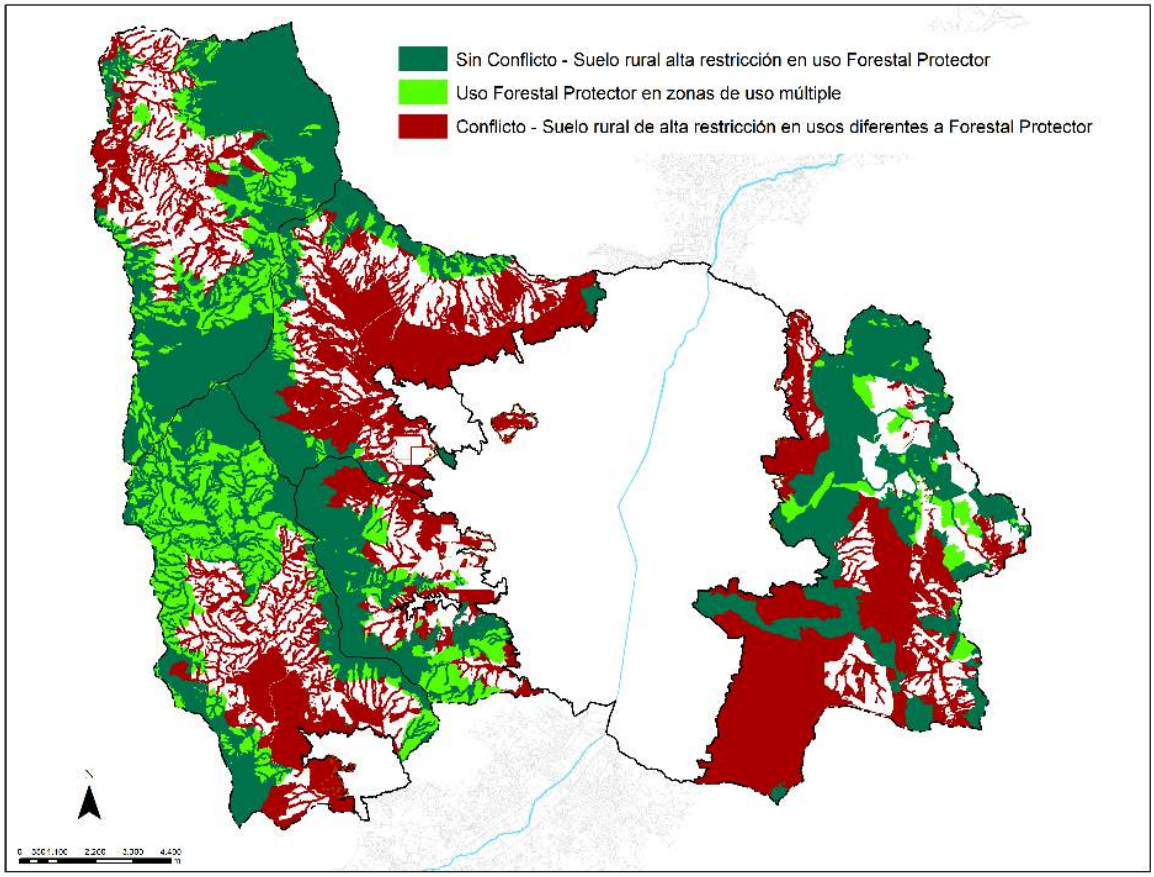


Figura 2-345. Suelo Rural con mayor restricción.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-346. Áreas en conflicto normativo entre los determinantes ambientales actualizados y los usos propuestos por el Acuerdo 48 de 2014.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

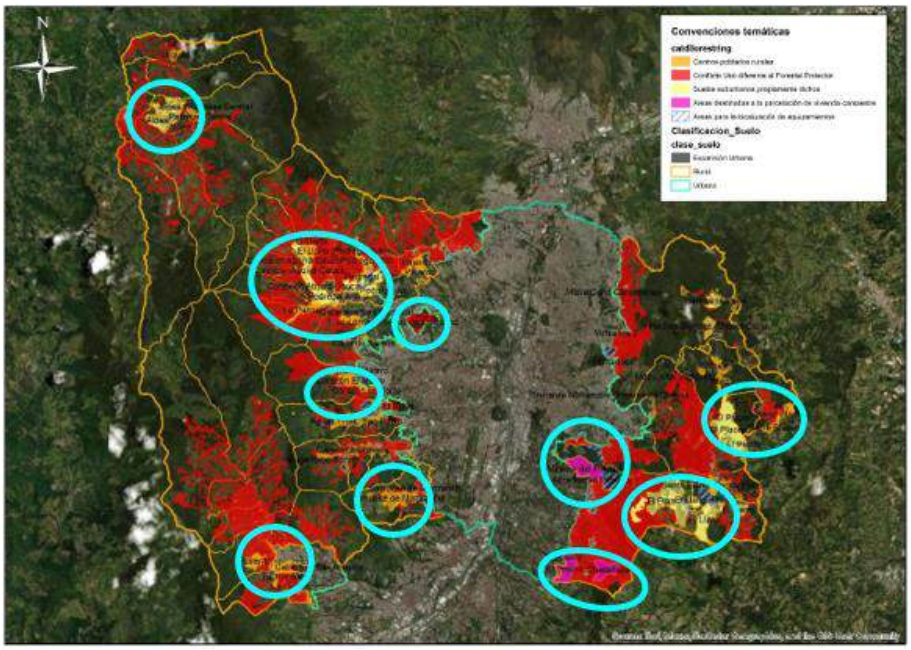
Según lo observado en las anteriores figuras es importante decir que, debido a que la determinante del POMCA tanto Aburrá como Aurrá, para el caso de Medellín, recoge otras determinantes como el DRMI-DVARC, la Reserva forestal protectora del Río Nare, las reservas naturales de la sociedad civil y las demás del medio natural, es fundamental considerar las orientaciones que dichos instrumentos plantean en sus documentos técnicos y que facilitan la armonización de las determinantes ambientales en el POT.

Se resalta entonces que en los numerales 3.6.5 y 3.4.7.1.1. de los documentos técnicos de Prospectiva zonificación de los POMCA Aburrá y Aurrá respectivamente, se indica que:

Las categorías de desarrollo restringido y los suelos de expansión, que ya hayan sido incorporados en los POT, previa concertación con la Autoridad Ambiental, podrán continuar con dicha categoría o definir una categoría o clasificación de menor intensidad en el uso de los recursos y/o en el uso del territorio. Se debe buscar que en su desarrollo se incorporen medidas de manejo que aporten al mejoramiento ambiental de dichas áreas y se desarrollarán acorde con la normatividad vigente.

Acorde a lo anterior, varias de las áreas señaladas con conflictos con otros usos, en el suelo rural donde se presentan altas restricciones del uso forestal protector, como se señala en la siguiente figura, corresponden en parte a suelos suburbanos y suelos de expansión que fueron concertados en 2014 con la autoridad ambiental y por tanto puede prevalecer el uso definido en el Acuerdo 48 de 2014.

Figura 2-347. Cruce de las áreas en conflicto con las categorías de desarrollo restringido y el Suelo de Expansión.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Otras áreas con este mismo conflicto se identifican en suelos que corresponden a áreas forestales protectoras de las fuentes hídricas, donde debe garantizarse dicha categoría de protección ambiental. En relación con los demás usos en conflicto con el forestal protector, se identifican en la figura anterior, primordialmente:

- En San Sebastián de Palmitas con usos agropecuarios y agrícolas en las veredas Urquitá y La Sucia, mientras que, en Palmitas Central, La Frisola y Volcana Guayabal se suma también el uso agroforestal.
- En San Cristóbal se presentan con los mismos tres usos, agroforestal, agrícola y Agropecuario en básicamente todas las veredas y el La Loma se suma el conflicto con el uso de áreas mineras en transición, que tiene un manejo diferente debido a que cuentan con un título minero que se impone sobre la determinante ambiental.
- En Altavista ocurre lo mismo con los títulos mineros, y los conflictos se dan principalmente en áreas con uso agroforestal y foresta productor en las veredas El Corazón El Morro, San Pablo y Altavista Central. De igual forma, se presentan conflictos respecto al criterio de manejo de las áreas mineras en transición descrito en el artículo 409 el cual señala que: “Entre el frente de explotación minera y cualquier edificación, se deberá conservar un retiro de 100 metros.”
- En San Antonio de Prado se identifican conflictos en las veredas La Verde, La Florida, La Montañita, El Salado y Yarumito, principalmente con los usos agroforestales, agropecuarios, forestal protector y menor medida con el agrícola.
- En Santa Elena los conflictos se presentan en todas las veredas, primordialmente con los usos forestal productor y agroforestal y en una menor medida con el uso agrícola en las veredas El Cerro, El Llano, Santa Elena Sector Central y Media Luna.
- El Gobierno Nacional estableció un mecanismo de protección de los territorios rurales paralelos a los ríos que no hubiesen sido delimitados como de propiedad del Estado en virtud de lo dispuesto en el literal d) del aludido artículo 83, cuya conservación boscosa resulta necesaria para la preservación de la cuenca.
- Este compromiso también fue reiterado en el artículo 209 del Decreto 1541 de 1978, a cuyo tenor, los propietarios, poseedores o tenedores de predios en los que nacen, atraviesan o circundan fuentes de agua, independientemente de su carácter rural o urbano, deben mantener prácticas de conservación de las aguas y de los bosques protectores y suelo.

Dentro de los hallazgos encontrados en las áreas con destinación a la conservación de las coberturas y a las áreas productivas, los cambios se están presentando en **el aumento de la frontera agropecuaria que se ha ido extendiendo hacia los usos agroforestales y forestales protectores y productores**; de igual manera la expansión de la urbanización se ha incrementado en todos los usos del suelo del territorio rural, lo cual ha implicado una cambio y pérdida en las coberturas de la tierra y ha modificado áreas del suelo que hoy ya no cumplen con su función ambiental.

En términos generales, es frecuente evidenciar que **gran parte del territorio ha sufrido transformaciones importantes que no permiten concretar el modelo de ocupación distrital**, debido a que, se buscó proteger y regenerar las actividades propias de un territorio que debe garantizar la conservación ambiental y la productividad, pero que, por las

necesidades poblacionales, las oportunidades económicas y el aprovechamiento inadecuado de los recursos, **no se le ha dado el uso apropiado acorde con el potencial propio de su naturaleza.**

En la actualidad, **las actividades más recurrentes y que son objeto de consultas normativas, están asociadas a los servicios turísticos, alojamiento, recreativos y residenciales, que atienden a un auge y a una demanda por la explotación de los predios donde ya no hay un interés por la producción, debido a un relevo generacional que no quiere continuidad con los cultivos tradicionales, por la falta de incentivos y por la poca valoración monetaria que se les da a las tareas del campo.** Así las cosas, las nuevas actividades se concentran en servicios y en viviendas que en muchas ocasiones son para arrendamiento.

Acorde a lo analizado y teniendo en cuenta la incidencia de las normas de superior jerarquía como las determinantes ambientales en la orientación de los usos del suelo rural, se considera que la forma de armonizar los usos generales con las restricciones ambientales y la realidad de ocupación en el territorio distrital es incorporando las medidas de manejo.

Los usos del suelo, el borde rural y el espacio público proyectado (9.11.1.4)

Uso del suelo Forestal Protector (9.11.2)

En el artículo 399 del Acuerdo 48 de 2014, se define el Uso Forestal Protector como aquel constituido por bosques protegidos con cobertura boscosa que tienen el propósito de mantener y conservar la estabilidad de los suelos, la regulación de los cuerpos de agua, la biodiversidad, la composición florística y su fauna asociada.

Coherencia normativa entre el Uso Forestal Protector y los regímenes de uso de la Zonificación de las Áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare

Para el Uso Forestal Protector, se observa que las actividades permitidas en la zona de preservación y restauración del DRMI y Nare complementan los usos permitidos del área general de Uso Forestal Protector, sumando actividades como educación ambiental, implementación de prácticas de conservación de suelo para el control de procesos erosivos, actividades de restauración dirigida y espontánea, adecuación y mantenimiento de senderos existentes y actividades de meliponicultura y apicultura.

Los usos restringidos permiten otros usos como: extracción y aprovechamiento de productos secundarios del bosque y productos no maderables, adecuación de estructuras livianas, ecoturismo, agroturismo y recreación pasiva. Además, esclarecen algunos asuntos como la vivienda existente y sus actividades productivas asociadas, señalando que no se

podrá ampliar ni superar un área mayor de 5 ha. En relación con los usos prohibidos, se agregan actividades como: caza, rellenos sanitarios y disposición de residuos sólidos.

A continuación, se presenta la tabla con cada uno de los usos permitidos, restringidos y prohibidos para el Uso Forestal Protector del Acuerdo 48 de 2014 y las zonas de zona de preservación y restauración del DRMI y la RNFP Río Nare.

Tabla 2-336. Régimen de usos del suelo Forestal Protector vs régimen Subzona de Preservación y Restauración de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare.

ACUERDO (FORESTAL PROTECTOR Usos permitidos)	DRMI (Subzona preservación y restauración) Actividades permitidas	NARE (Subzona preservación y restauración - Uso Principal -Usos Permitidos)
Mantenimiento y establecimientos de bosques protectores. Estudios e investigaciones forestales, biológicas y/o ecológicas relacionadas con el conocimiento de la estructura y función del ecosistema, la biodiversidad, conectividad y restauración, entre otras, que propicie el enriquecimiento y la preservación, de las poblaciones vegetales naturales, siempre y cuando se cuente con el respectivo permiso de investigación (Decreto 309 de 2000) y cuando no implique la extracción de especies endémicas, con algún grado de vulnerabilidad o en peligro de extinción según el listado de especies amenazadas publicado por el Instituto Humboldt, los libros rojos de especies amenazadas de Colombia y la resolución de Corantioquia de veda de especies de flora	Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Investigación asociada a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Actividades de restauración dirigida y espontánea, propicia para bosques naturales degradados de conformidad con lo establecido en el Plan Nacional de Restauración Ecológica, Rehabilitación y Recuperación de Áreas Degradadas. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad de conformidad con el “Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas” Investigación asociada a la restauración de la estructura, composición y función de los ecosistemas y a los Valores Objeto de Conservación.	Actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando la intervención humana y sus efectos. Actividades de restablecimiento y rehabilitación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar la composición de estructura y función. Actividades de investigación y monitoreo ambiental que aumenten la información, el conocimiento, el intercambio de saberes frente a temas ambientales. De igual manera, incluye la educación e interpretación ambiental orientadas a la generación de sensibilidad, conciencia y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales del área.

	Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Incentivar procesos de regeneración natural espontánea y dirigida en áreas con estados sucesionales iniciales y suelos desnudos, pastos, plantaciones forestales y cultivos. Actividades de enriquecimiento de especies nativas en áreas con vegetación secundaria o en transición. Implementación de redes de conectividad ecológica de acuerdo con estudios previamente realizados para la zona. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Implementación de prácticas de manejo y conservación de suelos para el control de los procesos erosivos. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Adecuación y mantenimiento de senderos existentes, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de estos, y se ponga en riesgo el cumplimiento de los objetivos de conservación y los valores objeto de conservación Extracción y Aprovechamiento de productos secundarios del bosque sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables.	Actividades de manejo silvicultural orientadas a la conservación del área
Uso condicionado o restringido	**Actividades restringidas**	**Usos Condicionados**
La vivienda Instalación de infraestructura de equipos de telecomunicación o para la seguridad y defensa de conformidad con los estudios y la normatividad ambiental vigente. Edificaciones para la seguridad y defensa, de conformidad con los estudios y la normatividad ambiental vigente.	Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, definida como aquella que se encuentra asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal igualmente existente al momento de la adopción del presente acuerdo, la cual podrá realizar actividades de mejoramiento sin ampliar el área construida. La actividad agropecuaria,	Actividades orientadas al reconocimiento de los valores naturales del área. Entre ellas se encuentran las actividades de recreación pasiva, actividades ecoturísticas, educación e interpretación que sean compatibles con el objetivo de la preservación de los recursos naturales existentes en el área.

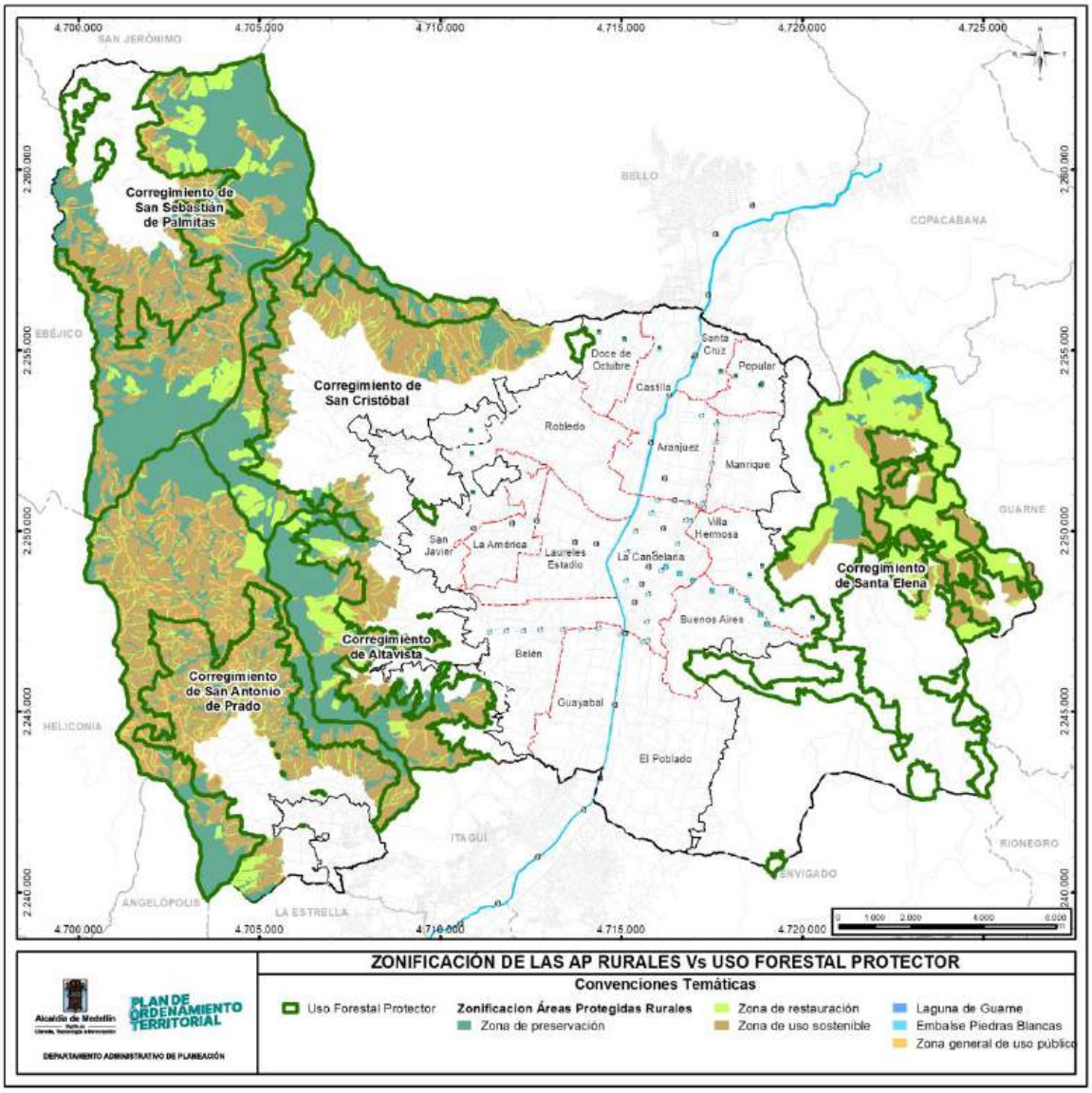
La instalación de redes de líneas vitales (acueductos, alcantarillados, poliductos, etc), se permiten siempre y cuando se sustente la necesidad y se cuente con estudios técnicos previos (ambientales, geológicos, geomorfológicos, geotécnicos e hidrológicos) que determinen su viabilidad. También deberá contar con los permisos ambientales en el caso de que estos se requieran. Las áreas que se encuentren cubiertas de plantaciones comerciales, podrán aprovecharse una vez se cumplan los requisitos ambientales correspondientes, y no podrán establecerse nuevas plantaciones con fines de aprovechamiento de la madera. Estas áreas, deberán ser recuperadas con procesos de regeneración natural asistida o reforestación con especies nativas, o mixtas, para lo cual podrá hacerse uso de los incentivos nacionales o los diseñados por el municipio para tal fin. Las ciclorrutas y equinorutas están sujetas a que se sustente su necesidad y cuente con los estudios y permisos exigidos y otorgados por la Autoridad Ambiental. Cultivos permanentes, en un área no superior al 50 % del área total del predio. Reforestación para la producción con árboles propios del Ecosistema o mixtos, con extracción selectiva, en un área no superior al 50% de área total del predio. Minería	agrícola o agroforestal asociada a la misma, no se podrá ampliar, ni superar un área mayor de cinco (5) hectáreas, las cuales deben ser anexas a la vivienda. * Extracción y aprovechamiento de productos secundarios del bosque y productos no maderables sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección e investigación de vestigios arqueológicos. Adecuación y mantenimiento de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para ecoturismo, turismo de naturaleza, recreación pasiva y educación ambiental como miradores panorámicos, puntos de avistamiento de flora y fauna en materiales como madera, piedra, guadua, entre otros, previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la autoridad ambiental y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Adecuación y mantenimiento de senderos existentes al momento de la adopción del presente acuerdo, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de los mismos, que no implique aprovechamiento de bosque natural, se ponga en riesgo el cumplimiento de los Objetivos de Conservación, o se vean comprometidos los Valores Objeto de Conservación, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Establecimiento de infraestructura para telecomunicaciones y líneas de transmisión eléctrica, el cual no implique aprovechamiento de bosque natural, ni se	La obtención de productos forestales no maderables y el uso de flora y fauna silvestres con fines de investigación. Actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo. El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.

	vea comprometido el cumplimiento de los Objetivos de Conservación; y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Adecuación de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para la investigación y educación ambiental, siempre y cuando sea en armonía con el paisaje y NO fomente la realización de actividades permanentes. Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental. Establecimiento de infraestructura sostenible para la producción de material vegetal asociada a los procesos de restauración. Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental.	
Uso Prohibido	**Actividades Prohibidas**	**Usos Prohibidos**
Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. El establecimiento de plantaciones de coníferas con extracción a tala raza. Cultivos agrícolas transitorios Cría de aves y ganado porcino. Jardines cementerio. Florifactoría e industria.	El establecimiento y aprovechamiento de plantaciones forestales. Las actividades industriales y de desarrollo. Las actividades agroindustriales, agropecuarias, agroforestales. La construcción de nuevas viviendas. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de todo tipo de residuos. La disposición final, manejo y quema de residuos sólidos y/o peligrosos. Las expansiones urbanas y suburbanas. El desarrollo de actividades de exploración y explotación minera. El desarrollo de actividades de exploración y explotación de hidrocarburos, así como	Las actividades de caza comercial y deportiva. El aprovechamiento forestal único y persistente de bosque natural. Actividades de minería e hidrocarburos. Rellenos sanitarios y disposición de residuos sólidos. Almacenamiento, tratamiento y/o disposición de residuos o sustancias peligrosas. Actividades de mediana y gran industria.

	la construcción de refinerías de hidrocarburos. El establecimiento de infraestructura para telecomunicaciones, transmisión eléctrica, oleoductos, gasoductos, Termoeléctricas, hidroeléctricas. La construcción de nuevas vías. La introducción y manejo de organismos genéticamente modificados y de especies invasoras. El uso de cualquier clase de juegos pirotécnicos o sustancias inflamables, explosivas y químicas está prohibido, salvo en casos excepcionales en los cuales se vea comprometida la vida, salud y bienes de los habitantes. Las quemas. La degradación de cobertura vegetal nativa.	
	Las actividades agrícolas pecuarias, industriales y agroindustriales. Las plantaciones forestales productoras. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de todo tipo de residuos. La circulación de motos, cuatrimotos, bicicletas. El desarrollo de actividades de exploración y explotación minera. El establecimiento de infraestructura para oleoductos, gasoductos, Termoeléctricas, hidroeléctricas. La construcción de nuevas vías. La construcción de nuevas viviendas. Las quemas. La degradación de cobertura vegetal nativa.	Las actividades de caza comercial y deportiva. El aprovechamiento forestal único y persistente de bosque natural. Actividades de minería e hidrocarburos. Rellenos sanitarios y disposición de residuos sólidos. Almacenamiento, tratamiento y/o disposición de residuos o sustancias peligrosas. Actividades de mediana y gran industria.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia y Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare.

Figura 2-348. Uso Forestal Protector vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia y Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare.

Evolución de la ocupación

Conflicto entre el uso actual -coberturas- y el Uso Forestal Protector definido en el Acuerdo 48 de 2014

El Uso Forestal Protector, según la zonificación del Acuerdo 48 de 2014 -Mapa 32- ocupa un área aproximada de 12.452,78 ha equivalentes al **47,34 % del total del Suelo Rural**. Dentro de este uso se encuentra que en un área de 7.720,64 ha equivalentes al 62 %, se presenta ocupación en Uso Forestal Protector de manera coherente con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014. Área a la que se le suma la ocupada por humedales y otras destinadas a la prestación de servicios públicos, como por ejemplo acueductos y plantas de tratamiento, totalizando un área de 7.748,77 ha -62,23 %-.

Es importante señalar que 4.693,82 ha equivalentes al **37,69 % del uso forestal protector, presentan un conflicto de uso con el análisis de coberturas a 2021, correspondiente principalmente al forestal productor y la ganadería**, en los que se concentran 3.825,27 ha equivalentes al 30,72 %. En menores porcentajes se encuentran conflictos de uso del suelo con el Uso Agropecuario y el Mixto Urbano-Rural como se muestra en la siguiente tabla y figura.

Se espera que el conflicto encontrado por el Uso Forestal Productor disminuya debido a que, cuando sean aprovechadas las plantaciones comerciales dentro del uso forestal protector, no podrán establecerse nuevas y el suelo deberá ser recuperado con regeneración natural asistida o reforestación con especies nativas o mixtas, según se encuentra en la tabla de usos del suelo propia del artículo 399 del Acuerdo 48 de 2014.

Se resalta el conflicto identificado con el uso mixto urbano-rural de 225,56 ha, equivalentes al 1,81 % del Uso Forestal Protector, conflicto que tiende a incrementarse con el aumento de los desarrollos urbanísticos y constructivos en el Suelo Rural.

El conflicto por el uso de ganadería puede tender al incremento debido al aumento de los pastos, tal y como se trató en apartados anteriores.

Se anota, además, que en el numeral 5 del artículo 399 se encuentra que solo se permite la apertura de vías y caminos de servidumbre para actividades relacionadas con la infraestructura e instalación de equipos de telecomunicaciones y/o para la seguridad y defensa, que estén en armonía con los usos y actividades principales y complementarias, establecidas para el Uso Forestal Protector. En este sentido, se asume en general que las vías existentes con su uso actual se consideran en conflicto de uso del suelo.

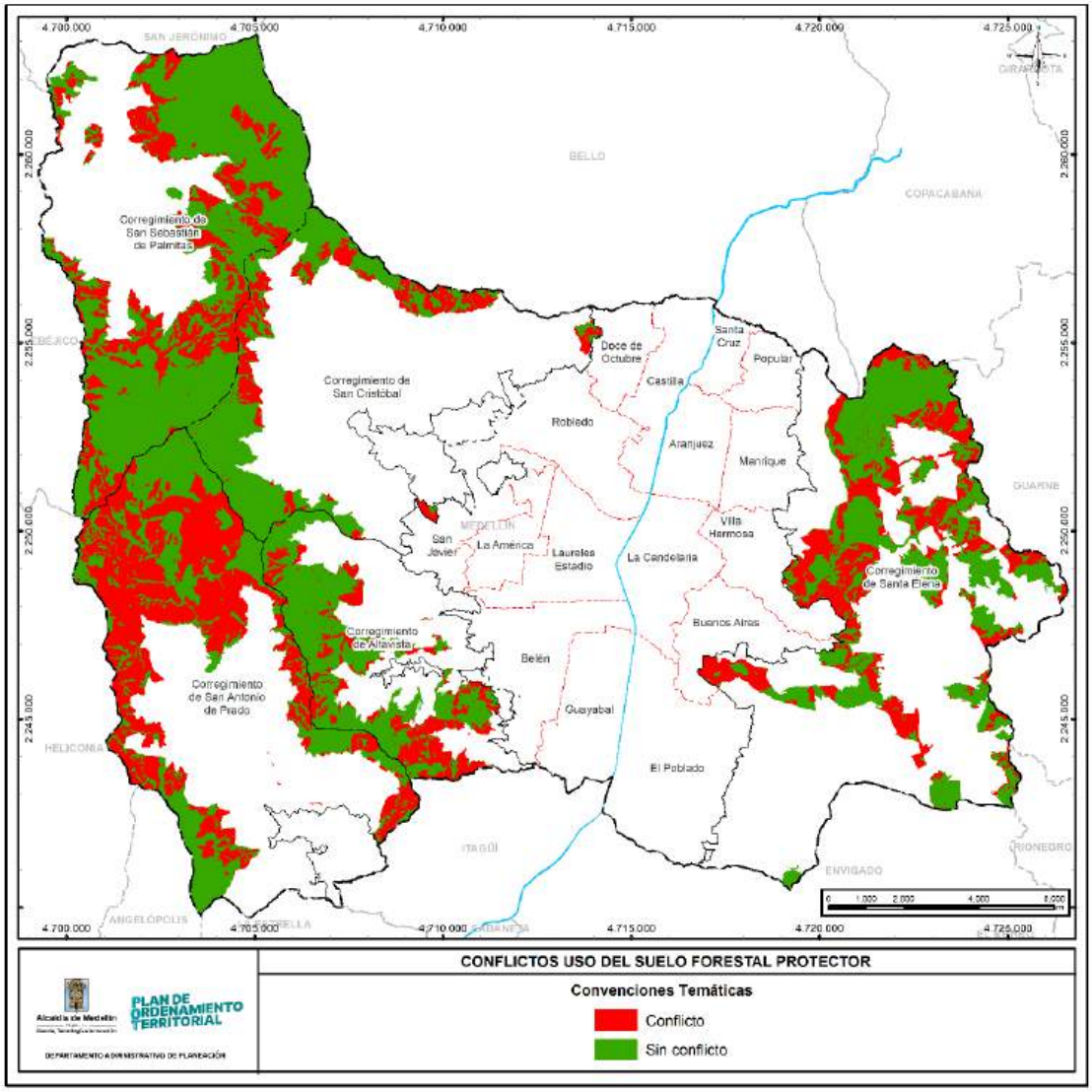
Tabla 2-337. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- en el Uso Forestal Protector.

Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%
Forestal productor	Conflicto	2047,59	16,44	3825,27	30,72
Ganadería	Conflicto	1777,67	14,28		
Agropecuario	Conflicto	276,91	2,22	868,55	6,97
Mixto urbano rural	Conflicto	225,56	1,81		
Agrícola	Conflicto	147,08	1,18		
Vías	Conflicto	113,93	0,91		
Agroforestal	Conflicto	50,55	0,41		
Sin uso aparente	Conflicto	25,71	0,21		
Minería	Conflicto	14,60	0,12		
Agroindustria	Conflicto	13,25	0,11		
Servicios e industria	Conflicto	0,64	0,01		
Urbano	Conflicto	0,27	0,00		
Industrial	Conflicto	0,02	0,00		
Industrial	Conflicto	0,02	0,00		
Forestal protector	Sin conflicto	7720,64	62,00	7758,97	62,31
Humedal	Sin conflicto	15,89	0,13		
Servicios	Sin conflicto	12,24	0,10		
Río	Sin conflicto	10,19	0,08		
Total Forestal Protector		**12452,78**		**12452,78**	**100,00**
Total usos Suelo Rural		**26304,00**	**47,34**		

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).



Figura 2-349. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- en el Uso Forestal Protector.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Suelo para la producción (9.11.3)

El *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), realiza un análisis económico del Suelo Rural, el cual engloba algunos de los Usos Generales del Suelo Rural asociados a la producción -Forestal productor, agropecuario, agrícola y agroforestal- en la denominación ***usos agrarios***. Por tanto, en los subsiguientes textos cuando se haga alusión a usos agrarios, se entenderá que recogen los Usos del Suelo citados.

Los resultados de la encuesta, arrojan que el 66,1 % de los sistemas productivos son agrícolas, 19,6 % son agropecuarios, 5,3 % son pecuarios, 1,6 % son agroforestales, y un 0,1 % son forestales. **Un 0,2 % de los encuestados reconoce adelantar actividades relacionadas con el turismo**.

En cuanto a la **mano de obra**, el 77,4 % de los encuestados manifiesta emplear mano de obra familiar, el 14 % contrata mano de obra y un 1,4 % reconoce la mano cambiada como estrategia productiva. Por su parte, señalan que el salario más usual está entre 50.000 y 60.000 pesos diarios, y un número importante de hogares -129- manifiesta pasar algún día sin alimentos. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, págs. 1: 225-226)

El estudio, por otro lado, destaca la modificación que surtió el Distrito Rural Campesino -en adelante DRC- mediante la Resolución 202250119479 de 2022:

> *Uno de los principales aportes de la Resolución de 2022 consiste en establecer que el DRC se organice a través de* ***Unidades Básicas de Gestión****. Estas unidades se convierten en la célula mínima de planeación y gestión dentro del territorio rural, lo que* ***permite aplicar un tratamiento diferencial para cada área, según sus características ambientales, productivas, sociales y culturales****.*
>
> *(…) la reglamentación vigente del DRC no solo delimita* ***un territorio de 10.263 hectáreas destinadas a usos agropecuarios, agroforestales y forestales productores****, sino que también le otorga un marco operativo que busca consolidar un modelo integral de nueva ruralidad. (Negrilla por fuera del texto original) (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, págs. 1: 179-180)*

A nivel de análisis espacial, el estudio realiza la intersección de la capa de Usos del Suelo Rural -Mapa 32 del POT- con la capa de las áreas de la *Caracterización socioeconómica de la población familiar campesina en las zonas rurales de los corregimientos del Distrito Especial de Medellín* (FAO, 2023), para analizar usos productivos.

Según los datos reportados por la encuesta (FAO, 2023), citada en (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se tienen los siguientes resultados por corregimiento:

Figura 2-350. Síntesis sistemas de producción rural.

	Área	Agrícola	Agroforestal	Agropecuaria	Silvopastoril	Forestal	Pecuaria	Total	%
Altavista									
Prado	2.806,2	25,24		7,10		0,46	5,93	38,73	1,4
	6.047,2	40,12		11,07		2,99	49,41	103,74	1,7
San Cristóbal									
Palmitas	5.329,0	137,73	2,90	36,51	0,93	7,03	45,85	230,96	4,3
Santa Elena	5.779,9	188,34		62,72		0,16	104,30	355,52	6,1
Total	5.821,8	63,08	0,29	5,51		1,74	20,63	91,25	1,6
	25.784,2	454,5	3,2	122,9	0,9	12,4	226,1	820,20	3,18

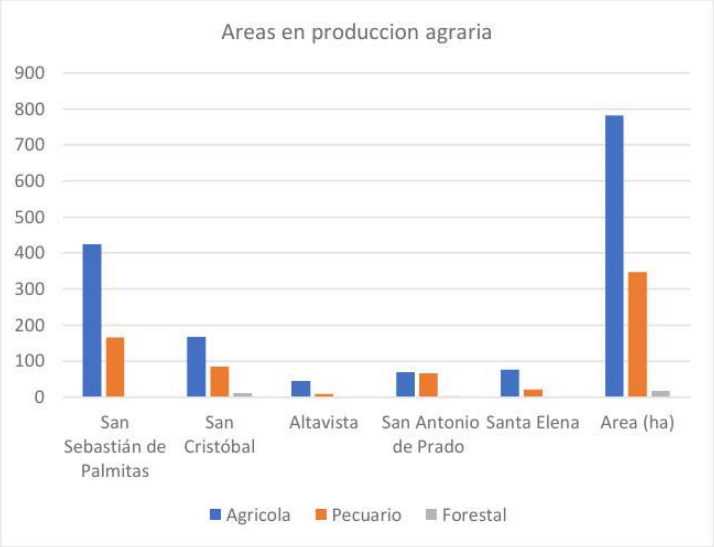
Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 198) a partir de (FAO, 2023).

Con base en los resultados de la encuesta (FAO, 2023), se puede concluir que **820 ha equivalentes al 3,18 % del Suelo Rural del Distrito** (25.784 ha), **tienen por destino un uso productivo**. De estas tierras, el 55,4 %, es decir, 454,5 ha, tienen por propósito la producción agrícola; el 42,6 %, que representan 349 ha, se usan en el pastoreo de animales –pecuaria, agropecuaria–, y el 2,0 % restante tiene como destino la producción forestal –agroforestal, silvopastoril y forestal–. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 198)

Al realizar un análisis por corregimiento, se obtienen los siguientes datos:



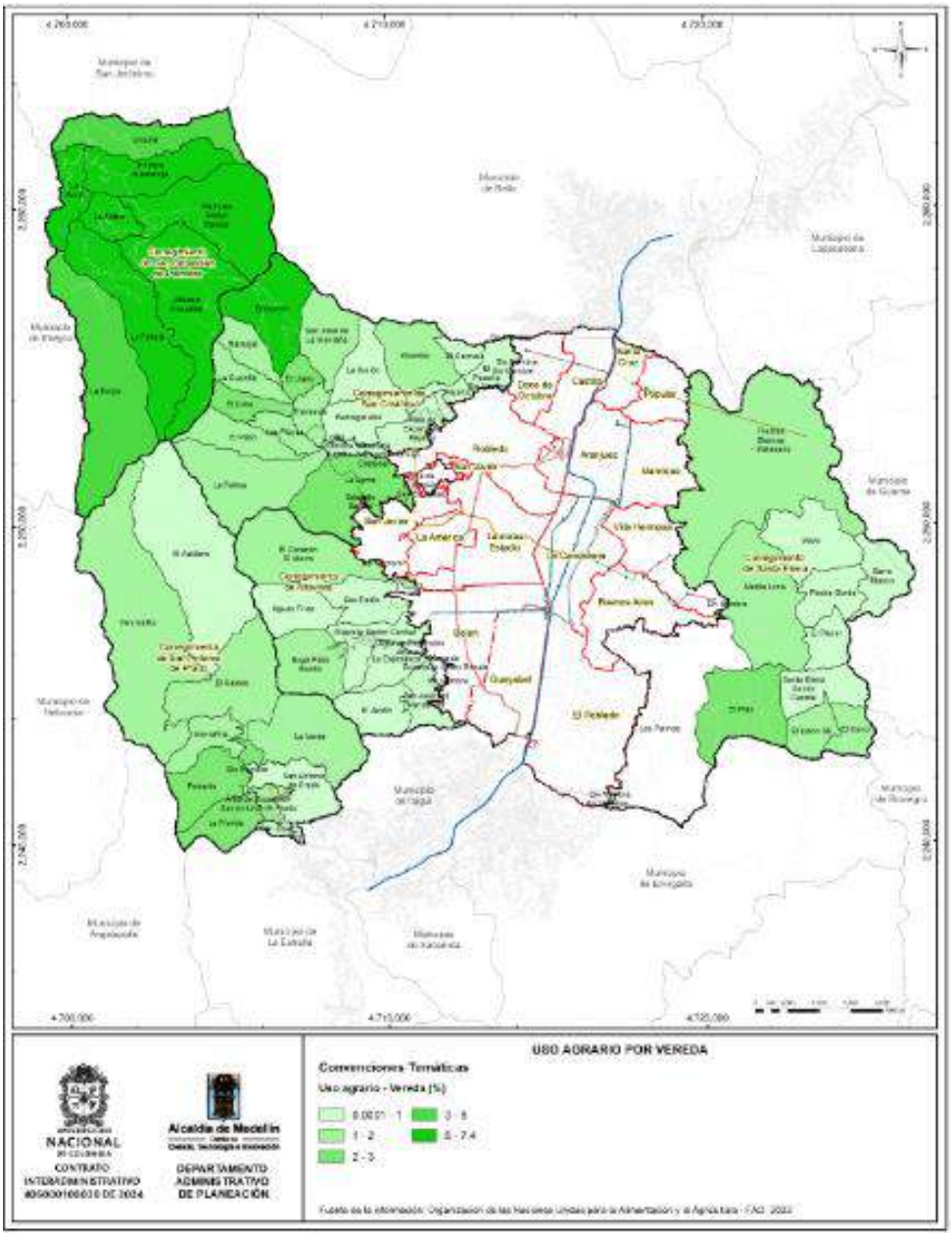
Figura 2-351. Áreas de producción por corregimiento.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 200) a partir de (FAO, 2023).

De acuerdo con (FAO, 2023), **el mayor porcentaje de las tierras destinadas a labores de producción se ubica en San Sebastián de Palmitas con un 6,1 %**, seguido por San Cristóbal con un 4,3 %, San Antonio de Prado con un 1,7 %, Altavista con un 1,4 % y finalmente, Santa Elena con el más bajo porcentaje de participación 1,6 %. De ese conjunto, las destinadas a la **agricultura** se distribuyen porcentualmente así: San Sebastián de Palmitas con 41,4 %, San Cristóbal con 30,3 %, Santa Elena 13,9 %, San Antonio de Prado 8,8 % y Altavista con 5,5 %.

Figura 2-352. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en usos productivos.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 212) a partir de (FAO, 2023).

Las destinadas para el **uso pecuario** se distribuyen porcentualmente así: San Sebastián de Palmitas con 46,1 %, San Antonio de Prado con 21,8 %, San Cristóbal con 20,2 %, Santa Elena con 9,2 % y Altavista con 2,6 %. El **uso agropecuario** presenta la siguiente distribución porcentual: San Sebastián de Palmitas con 51 %, San Cristóbal con 29,7 %, San Antonio de Prado con 9 %, Altavista con 5,8 % y Santa Elena con 4,9 %. Finalmente, la presencia del **uso forestal** se distribuye de la siguiente manera: San Cristóbal con 56,7 %, San Antonio de Prado con 24,1 %, Santa Elena 14,1 %, Altavista con 3,7 % y San Sebastián de Palmitas con 1,2 %. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, págs. 1: 198-200) a partir de (FAO, 2023)

Las veredas con mayor área y porcentaje en relación con el área total de los usos productivos son: *Potrera-Miserenga*, *Palmitas sector central*, *Boquerón*, *La Frisola*, *Volcana Guayabala*, *La Aldea*, *La Sucia*, *Urquitá* y *La Suiza,* **casi todas localizadas en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas**. Y en contraste, las de menos contribución en relación con el área destinada para la producción son: *El Picacho*, *Pajarito*, *El Carmelo* y *El Jardín*, todas con intensos procesos constructivos formales y no formales. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, págs. 1: 211-214) a partir de (FAO, 2023)

Adicionalmente, el estudio realiza un análisis comparativo entre la encuesta realizada por el Centro de Estudios de Opinión -en adelante CEO- mediante contrato con el entonces Municipio de Medellín en 2016 y los datos de la (FAO, 2023), arrojando las siguientes cifras por uso productivo:

Figura 2-353. Análisis comparativo entre encuestas CEO-Municipio de Medellín y FAO-Distrito Especial de Medellín.

SP CEO (2016)	Area Ha	%
Agrícolas	427,4	47,6
Pecuarias (incluye acuicultura)	203,5	22,7
Agropecuarias (incluye acuicultura)	207,4	23,1
Forestales	59,6	6,6
Agroforestales		
	897,9	100,0

SP FAO (2023)	Area Ha	%
Agrícolas	454,7	55,4
Pecuarias (incluye acuicultura)	226,7	27,6
Agropecuarias (incluye acuicultura)	123,8	15,1
Forestales	12,4	1,5
Agroforestales	3,2	0,4
	820,8	**100,0**

Numero de encuestas 1.810. CEO

Numero de encuestas 1.938. FAO

Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 226) a partir de (FAO, 2023).

De la figura anterior, se concluye que habría una reducción del área en producción en el Distrito entre 2016 y 2023, en cerca de 77 ha, lo que podría significar la desaparición de un 9 % del área productiva. Esto es equivalente a que la franja de predios con área entre 6.000 - 8.000 m^2 según CEO, 2016 haya cambiado de uso –109 predios en 76 ha–. Sin embargo, una lectura más detallada denota un incremento en el uso agrícola en cerca de un 7,8 %, y en las actividades pecuarias en un 4,9 %, pero una disminución del 8 % en actividades agropecuarias y de 5,1 % en actividades forestales. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 226)

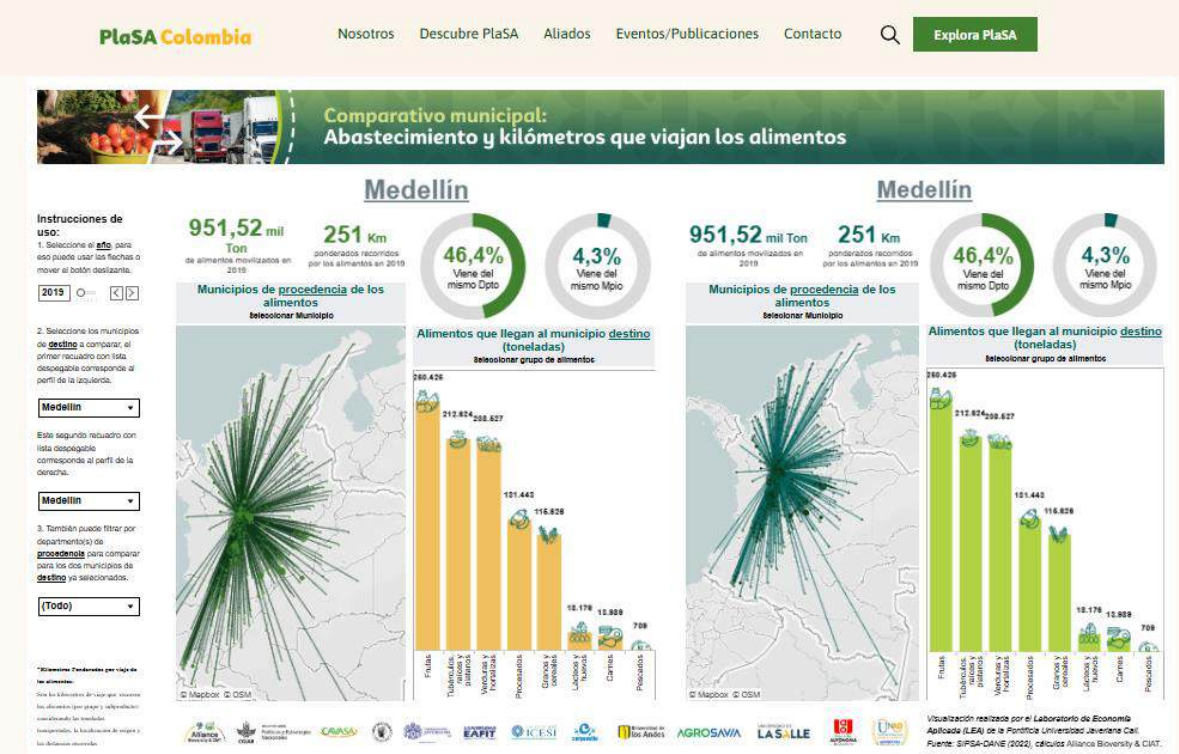
De otro lado, el análisis presentado en el apartado sobre *Áreas mínimas de lote - rangos de áreas mínimas (9.10.1 DTS) y subdivisión predial mediante el proceso de partición (9.10.3)* del presente documento, demuestra que el Distrito Especial de Medellín no tiene un suelo rural altamente productivo o sostenible por la alta densidad de microfundios y minifundios, esto no indica que, en las áreas de predios existentes no se puedan implementar estrategias de tecnificación o métodos que se adaptan al cambio climático para trabajar con rotación de cultivos y actividades agrícolas. No obstante, es importante pensar que para lograr revitalizar, resignificar y contener las áreas que lo puedan soportar, es necesario implementar mecanismos de financiación, educación entre otras apuestas, para cuidar y volver sustentable dichos suelos con potencial, aptitud y subutilización que se presentan en la ruralidad.

Tomando como referencia los países europeos donde se tiene poco suelo y variaciones climáticas marcadas, se puede evidenciar que estos han logrado aplicar el concepto de sostenibilidad de manera exitosa más no absoluta, sin que ello excluya su dependencia de la importación de productos, teniendo en cuenta que, sus suelos no son aptos para toda clase de cultivos, pero que optimizan el existente para salvaguardar y potenciar lo que se puede generar. Según los estudios se pudo determinar que estos países se enfocan en:

- Una agricultura de precisión, donde implementan la tecnificación para optimizar el rendimiento de los suelos, con el uso eficiente de agua, fertilizantes, rotación de cultivos y la dinamización de plantas resistentes al clima.
- Reconocer que los suelos no sirven para toda clase de cultivos, por ello, importan y dependen de otros territorios, para cubrir la demanda de alimentos que no se producen localmente.
- Acatar el concepto de sostenibilidad, sin entender que es una autosuficiencia absoluta y que son netamente autónomos alimentariamente, pero si, orientan una gestión y optimización responsable de los recursos disponibles a nivel local como global. Por ello, su agricultura no se limita solo en la producción de alimentos, y reconvierten y apuestan a mejorar la captura y huella de carbono, protección de la biodiversidad y la gestión eficiente del agua y la reducción de residuos.

Al traer los estudios realizados para el ámbito nacional, PlasaColombia[22] hace un recuento a nivel local y específicamente para Medellín, donde se evidencia que, para el año 2019 se produjo localmente el 4,3 % de los productos alimentarios y se importó de otros municipios del Departamento de Antioquia el 46,4 %; por su parte, estas cifras presentan variaciones para el año 2023, disminuyendo la producción local a 3,9 % y aumentando la importación del Departamento al 49,6 %; el resto de productos alimentarios que consume el Distrito se importó de otros municipios del país.

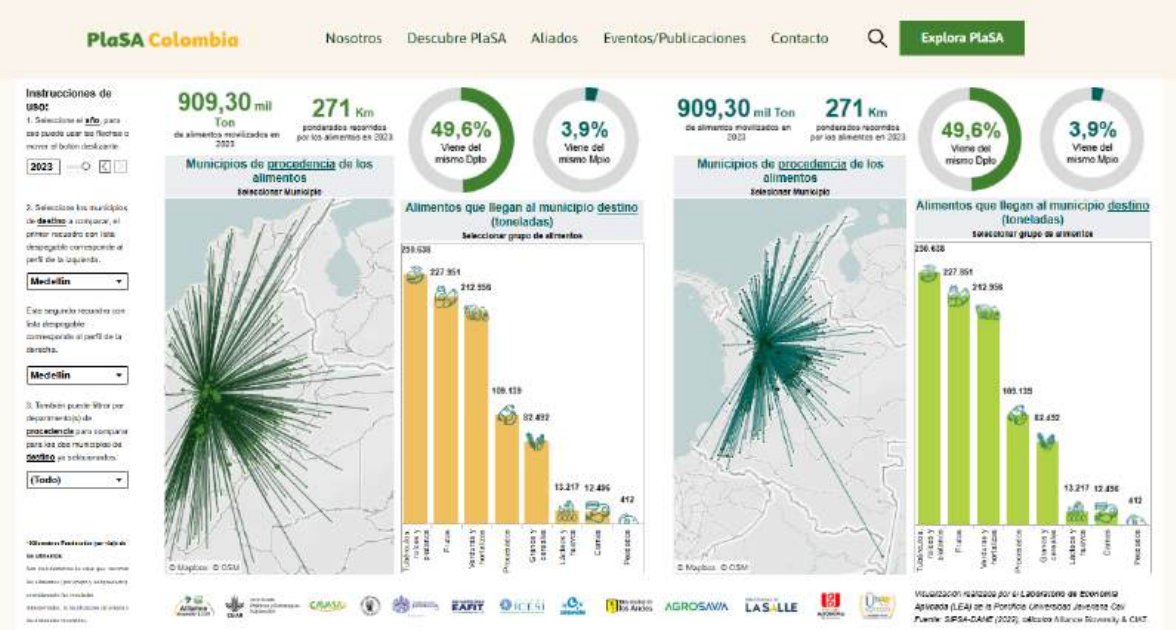
Figura 2-354. Análisis de productividad en el distrito de Medellín, comparativo de abastecimiento y kilómetros que viajan los alimentos para proveer el territorio local año 2019



Fuente: https://plasacolombia.com/comparativo-municipal-abastecimiento-y-kilometros-que-viajan-de-los-alimentos/

[22] https://plasacolombia.com/

Figura 2-355. Análisis de productividad en el distrito de Medellín, comparativo de abastecimiento y kilómetros que viajan los alimentos para proveer el territorio local año 2023.



Fuente: https://plasacolombia.com/comparativo-municipal-abastecimiento-y-kilometros-que-viajan-de-los-alimentos/

Las figuras anteriores permiten verificar **las largas distancias y la dependencia creciente de Medellín hacia otros territorios, para abastecer su despensa y garantizar la alimentación de la población**, lo cual dilucida que, se tiene suelo para producir, pero no se realiza de manera eficiente, optima y responsable.

Por su parte, esta condición también demuestra la vulnerabilidad y fragilidad que tiene Medellín frente a otros territorios al estar sometido a la productividad alimentaria y rentabilidad que generan de otras regiones, implicando pérdidas económicas importantes a nivel local. Dentro de los riesgos más significativos, se presentan:

- **Riesgo de la soberanía alimentaria:** pérdida y dependencia de los alimentos de otras ciudades, lo que genera un riesgo ante un posible desastre natural, cierre de fronteras, pandemias, una crisis económica global, entre otros factores, que limitarían y podrían interrumpir el transporte e ingreso de los productos necesarios para la despensa local.
- **Incremento y volatibilidad de los precios:** los alimentos importados pueden fluctuar debido a los costos de producción, transporte, impuestos, cambios y

especulación en los mercados, que genera un aumento repentino en el precio de los alimentos y esto se traduce en una crisis en los hogares que no pueden acceder a este tipo de productos básicos de la canasta familiar.

- **Pérdida de autonomía y en la economía municipal:** la productividad implica la generación de empleos e ingresos locales y tributarios; si se presenta una pérdida significativa del Suelo Rural, hace que la economía local sea menos diversificada y más vulnerable a choques externos.
- **Aumento en la desigualdad:** la disminución de alimentos o el encarecimiento de los mismos, afecta a la población más vulnerable, abriendo una brecha en la desigualdad que se refleja en desnutrición y enfermedades que impactan y demandarían los sectores de la salud.
- **Pérdida de identidad cultural y desconexión cultural y social:** la productividad no es solo un acto económico o de rentabilidad, hace parte de la identidad, de la cultura y del oficio diario de un segmento de la población, por lo tanto, al no tener una base productiva que además se relaciona con la naturaleza y la protección, se genera una desconexión de los ciclos ambientales, sostenibles y hasta el conocimiento de dónde provienen los alimentos.
- **Disminución de la calidad del aire o huella de carbono:** la importación de alimentos que provienen de largas distancias, implica el uso de transporte que genera impactos y contaminación ambiental y el aumento de la huella de carbono, contribuyendo al cambio climático.
- **Desperdicio de alimentos:** las cadenas de producción han generado la poca valoración en el proceso agrícola, que han provocado que, los campesinos prefieran regalar o botar la producción que sentirse estafados por los valores ofrecidos o en el proceso de transporte y su manipulación se aumentan desperdicios y daños en los alimentos.

En conclusión, si no se garantiza y promueve la sostenibilidad productiva para el Distrito de Medellín, estará sometido a la dependencia alimentaria y disminución de la economía local, por lo tanto, deberá encaminar y aprender de los países europeos, donde no se busca la autosuficiencia total y absoluta, pero el mejoramiento, el beneficio y la utilización eficiente de las áreas existentes, potenciales y susceptibles para proteger y fomentar cultivos para la producción agrícola, pecuaria, agroindustrial, entre otros.

En este sentido, para suelo rural del distrito se propende por implementar el nuevo concepto denominado **sistemas alimentarios resilientes** (FAO, 2024), que busca:

> *(…) mitigar y crear una economía más sostenida y garantizar o contener la seguridad alimentaria de sus ciudadanos ante cualquier eventualidad y esto se logra mediante la*

combinación de producción local eficiente y óptima con las redes de suministro diversificadas de otras regiones o territorios.

De acuerdo con la (FAO, 2024), este sistema alude a:

*Un **sistema alimentario resiliente en las ciudades intermedias** es aquel capaz de garantizar el acceso a alimentos seguros, nutritivos y asequibles para su población, incluso ante crisis o disrupciones. Su objetivo es resistir, adaptarse y recuperarse de eventos externos como el cambio climático, desastres naturales, pandemias, o conflictos geopolíticos, que podrían afectar la cadena de suministro de alimentos.*

Componentes clave de un sistema alimentario resiliente.

Un sistema alimentario resiliente no se basa en una única estrategia, sino en la integración de múltiples componentes que actúan de manera coordinada. Estos son los más importantes:

***Diversificación de la producción:** Se busca una variedad de fuentes y métodos de producción para evitar la dependencia de una sola región, cultivo o sistema. Esto incluye:*

- ***Agricultura urbana y periurbana (AUP):** Permite la producción de alimentos frescos y de temporada cerca de los centros de consumo. Esto reduce la huella de carbono del transporte y fortalece la conexión entre productores y consumidores.*
- ***Redes de productores locales:** Apoyar a los agricultores locales y de la región circundante a la ciudad, a través de mercados de agricultores, cajas de suscripción o cooperativas, para acortar la cadena de suministro y fortalece la economía local.*

***Logística y distribución optimizada:** Un sistema resiliente requiere una cadena de suministro ágil y bien planificada.*

- ***Redes de distribución alternativas:** En lugar de depender de grandes supermercados, se promueven redes de distribución más cortas, como la venta directa, los mercados locales o los bancos de alimentos, para asegurar que la comida llegue a los más vulnerables en caso de emergencia.*

- ***Almacenamiento estratégico:** Disponer de reservas de alimentos no perecederos puede ser crucial en tiempos de crisis.*

***Gestión de recursos y reducción de desperdicio:** La sostenibilidad es un pilar de la resiliencia.*

- ***Agricultura sostenible y regenerativa:*** *Se aplican prácticas que mejoran la salud del suelo y la biodiversidad, haciendo la producción más resistente a los cambios climáticos.*
- ***Economía circular:*** *Se busca minimizar el desperdicio de alimentos y reutilizar subproductos para compost, biogás u otros usos.*

Gobernanza y colaboración: *La resiliencia alimentaria es un esfuerzo colectivo.*

- ***Políticas públicas:*** *Los gobiernos locales y nacionales deben integrar la seguridad alimentaria en la planificación rural y las políticas de desarrollo. Esto incluye la protección de las tierras agrícolas y la promoción de la productividad.*
- ***Participación ciudadana:*** *La comunidad juega un papel fundamental en la creación de huertos comunitarios, el apoyo a los mercados locales y la promoción de hábitos de consumo responsables.*

Uso Forestal Productor (9.11.3.1)

En el artículo 401 del Acuerdo 48 de 2014, se define que el Uso Forestal Productor es el que “se aplica a las actividades de producción forestal mejorando los sistemas de aprovechamiento forestal y estableciendo prácticas adecuadas de conservación”.

Coherencia normativa entre el Uso Forestal Productor y los regímenes de uso de la Zonificación de las Áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare

El análisis del régimen del Uso Forestal Productor se realiza a la luz de la subzona de aprovechamiento sostenible. Las áreas protegidas permiten otras actividades como: recuperación de ecosistemas, estudios de monitoreo de la biodiversidad, educación ambiental, actividades ecoturísticas, meliponicultura, apicultura a pequeña y mediana escala, extracción y aprovechamiento de productos secundarios del bosque y productos no maderables, entre otras. Asimismo, afirma que las actividades silvícolas deberán ser sostenibles.

En cuanto a los usos restringidos el régimen de actividades de las áreas protegidas complementa los usos dispuestos por el Acuerdo 48 de 2014, en cuanto agrega las siguientes actividades: agropecuarias existentes, las cuales deberían irse adaptando gradualmente a prácticas de producción sostenible, actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas y la construcción de vivienda con un índice de ocupación establecido por la Corporación según el DRMI. Para RNFP Río Nare se debe garantizar una cobertura boscosa de mínimo el 25 % de la extensión del predio.

Por último, para usos prohibidos, el régimen de las AP agrega los siguientes usos: industriales; exploración y explotación minera; núcleos poblacionales y urbanísticos; construcción y operación para almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y disposición de residuos sólidos; establecimiento de oleoductos, gasoductos, termoeléctricas e hidroeléctricas; y actividades de caza. A continuación se encuentra la tabla con el régimen de usos del Acuerdo 48 de 2014, DRMI y RNFP Río Nare.

Tabla 2-338. Régimen de usos del suelo Forestal Productor vs régimen Subzona de Preservación y Restauración de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare.

ACUERDO (FORESTAL PRODUCTOR Usos permitidos)	DRMI (Subzona para el aprovechamiento sostenible) Actividades permitidas	NARE (Zona de Uso Sostenible - Uso Principal -Usos Permitidos)
Plantaciones forestales productivas con Planes de Manejo y Aprovechamiento, así como prácticas silviculturales, de manera que no se afecten la estabilidad de los suelos, los recursos agua, aire, suelo o flora. El mantenimiento adecuado de las vías forestales. La investigación y educación ambiental sobre los ecosistemas y actividades productivas. Los cultivos dendroenergéticos con técnicas adecuadas donde se presente plan de manejo sostenible. La extracción de productos forestales maderables y no maderables y las actividades que permita la normatividad vigente.	Actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad de conformidad con el “Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas” Investigación asociada a la restauración de la estructura, composición y función de los ecosistemas y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Incentivar procesos de regeneración natural espontánea y dirigida en áreas con estados sucesionales iniciales y suelos desnudos, pastos, plantaciones forestales y cultivos. Actividades de enriquecimiento de especies nativas en áreas con vegetación secundaria o en transición. Implementación de redes de conectividad ecológica de acuerdo con estudios previamente realizados para la zona. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Implementación de prácticas de manejo y conservación de suelos para el control de los procesos erosivos. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Adecuación y mantenimiento de senderos existentes, siempre y cuando no varíen o se	Actividades que incluyen esquemas de reconversión y producción más limpia que contribuyan a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, tales como; sistemas agroforestales y silvopastoriles, implementación de herramientas de manejo del paisaje, mecanismos de desarrollo limpio, entre otros. Actividades silviculturales y agroforestales. Actividades ecoturístico y de servicios. Institucional o Recreacional.

	alteren las especificaciones técnicas, el trazado de estos, y se ponga en riesgo el cumplimiento de los objetivos de conservación y los valores objeto de conservación Extracción y Aprovechamiento de productos secundarios del bosque sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Establecimiento de infraestructura para telecomunicaciones y líneas de transmisión eléctrica, el cual no implique aprovechamiento de bosque natural, ni se vea comprometido el cumplimiento de los Objetivos de Conservación; y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Adecuación de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para la investigación y educación ambiental, siempre y cuando sea en armonía con el paisaje y NO fomente la realización de actividades permanentes. Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental. Establecimiento de infraestructura sostenible para la producción de material vegetal asociada a los procesos de restauración. Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Investigación asociada a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación.	

	Desarrollo de actividades de educación ambiental. Actividades de restauración dirigida y espontánea, propicia para bosques naturales degradados de conformidad con lo establecido en el Plan Nacional de Restauración Ecológica, Rehabilitación y Recuperación de Áreas Degradadas. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, definida como aquella que se encuentra asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal igualmente existente al momento de la adopción del presente acuerdo, la cual podrá realizar actividades de mejoramiento sin ampliar el área construida. La actividad agropecuaria, agrícola o agroforestal asociada a la misma, no se podrá ampliar, ni superar un área mayor de cinco (5) hectáreas, las cuales deben ser anexas a la vivienda. * Extracción y aprovechamiento de productos secundarios del bosque y productos no maderables sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección e investigación de vestigios arqueológicos. Adecuación y mantenimiento de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para ecoturismo, turismo de naturaleza, recreación pasiva y educación ambiental como miradores panorámicos, puntos de avistamiento de flora y fauna en materiales como madera, piedra, guadua, entre otros, previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la autoridad ambiental y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. *	

	Adecuación y mantenimiento de senderos existentes al momento de la adopción del presente acuerdo, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de los mismos, que no implique aprovechamiento de bosque natural, se ponga en riesgo el cumplimiento de los Objetivos de Conservación, o se vean comprometidos los Valores Objeto de Conservación, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Actividades de producción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionados con el aprovechamiento sostenible y agroecológico de la biodiversidad. Implementación de prácticas de manejo del suelo orientadas al restablecimiento de la capacidad productiva, para permitir el desarrollo de actividades agropecuarias con prácticas agroecológicas, económicamente rentables y sostenibles. Actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles que incorporen el componente forestal dentro de sistemas silvopastoriles, y agroforestales con prácticas agroecológicas. Sistemas agroforestales y silvopastoriles sostenibles, de forma que se aporte a la protección del suelo mediante sistemas multiestratos y al establecimiento de corredores de conectividad. Creación de nuevos senderos enmarcados en las especificaciones de los planes de turismo sostenible, y en concordancia con el Plan de Manejo y sus Objetivos de Conservación. Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, las cuales no podrán ampliar el área construida, deberán dar cumplimento de lo establecido por la Corporación en la Resolución 9328 de 2007, o la que la modifique, que permita mantener la biodiversidad, los usos sostenibles de la zona y el cumplimiento de los Objetivos de Conservación. Ecoturismo; Agroturismo y recreación pasiva del tipo avistamiento de flora y fauna y caminatas, adecuados a la capacidad de	

	carga y a las épocas de reproducción de las especies de fauna, y con la obtención de los permisos a que haya lugar por parte de la autoridad ambiental y las demás entidades competentes. Infraestructura sostenible asociada al Ecoturismo; Agroturismo y la recreación pasiva, compatible con los Objetivos de Conservación.	
Uso condicionado o restringido	**Actividades restringidas**	**Usos Condicionados**
La construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de productos maderables y no maderables. Las actividades agroindustriales relacionadas con la producción forestal. Turismo de naturaleza y/o ecológico, con actividades recreativas pasivas de bajo impacto para el ecosistema como el avistamiento de fauna y flora silvestre, así como caminatas por las servidumbres existentes. De igual manera, se permitirán actividades de adrenalina como rapél, ratfin, escalada, que se adapten a las condiciones naturales del territorio y no impacten el paisaje, siempre y cuando no afecten los servicios ecosistémicos y que no ameriten de infraestructuras y construcciones adicionales a las permitidas en este uso. Estas actividades, podrán estar asociadas a los ecoparques y deberán tener el visto	Actividad agrícola y pecuaria existente al momento de la adopción del Plan de Manejo, la cual se deberá ir adoptando gradualmente a las medidas tendientes a garantizar la adopción de prácticas de producción sostenible, y deberán desarrollarse de manera gradual sistemas agroforestales, silvícolas y silvopastoriles con especies forestales nativas y manejos agroecológicos, en las áreas que se encuentran cubiertas de pastos para ganadería extensiva y cultivos. Establecimiento y aprovechamiento de plantaciones forestales productoras y agroforestales cumpliendo con los lineamientos de aprovechamientos sostenibles que se establezcan por parte de la Autoridad Competente, y con la obtención de los permisos que se requieran para su ejecución. Construcción, adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico, sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental. Construcción de nuevas vías públicas que no implique el aprovechamiento de bosque natural, con la obtención de los trámites a que haya lugar. La construcción de vivienda campesina, con un índice de ocupación establecido por la Corporación en el a Resolución 9328 de 2007 o la que la modifique que permita mantener la biodiversidad y los usos sostenibles de la zona. Construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con las actividades catalogadas como permitidas para la Zona de Uso Sostenible, Subzona de aprovechamiento sostenible.	Actividades agropecuarias. Actividades piscícolas y acuícolas Actividades comerciales y de servicios públicos. El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas. Actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas. Actividades de transporte y almacenamiento. Viviendas campesinas o campestres, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25 % de la extensión del predio. Publicidad exterior visual.

bueno de la autoridad ambiental competente. Minería		
Uso Prohibido	**Actividades Prohibidas**	**Usos Prohibidos**
Actividades agrícolas pecuarias intensivas u otras que afecten la estabilidad del suelo Otras actividades específicas como Cultivos agrícolas transitorios Cría de aves y ganado porcino. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. Jardines cementerio Florifactoría e industria.	Actividades industriales. Actividades de desarrollo. Actividades de exploración y explotación minera. Núcleos poblacionales y urbanísticos. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de todo tipo de residuos. Establecimiento de infraestructura para oleoductos, gasoductos, Termoeléctricas, hidroeléctricas. La circulación de motos, cuatrimotos, bicicletas por fuera de la infraestructura vial.	Las actividades de caza comercial y deportiva. El aprovechamiento forestal único y persistente de bosque natural. Actividades de minería e hidrocarburos. Rellenos sanitarios y disposición de residuos sólidos. Almacenamiento, tratamiento y/o disposición de residuos o sustancias peligrosas. Actividades de mediana y gran industria.

Fuente: **DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de** Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia **y** Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare**.**

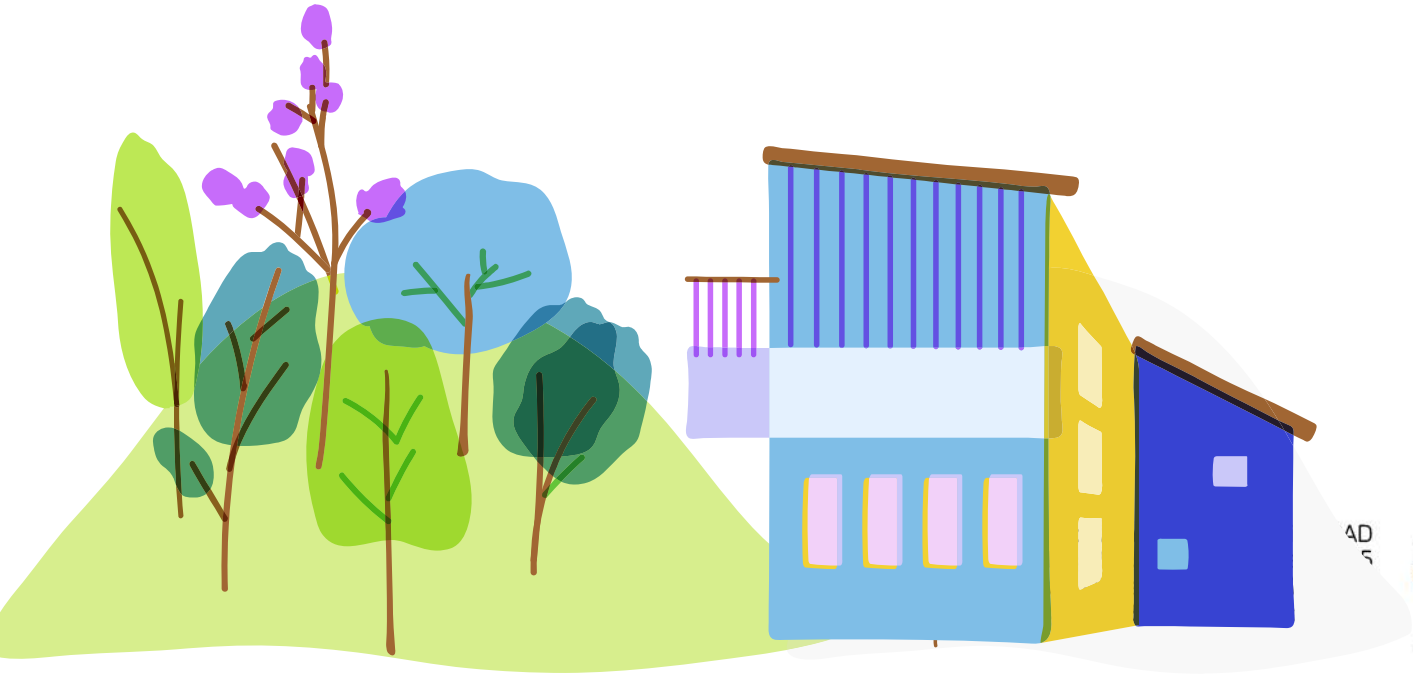
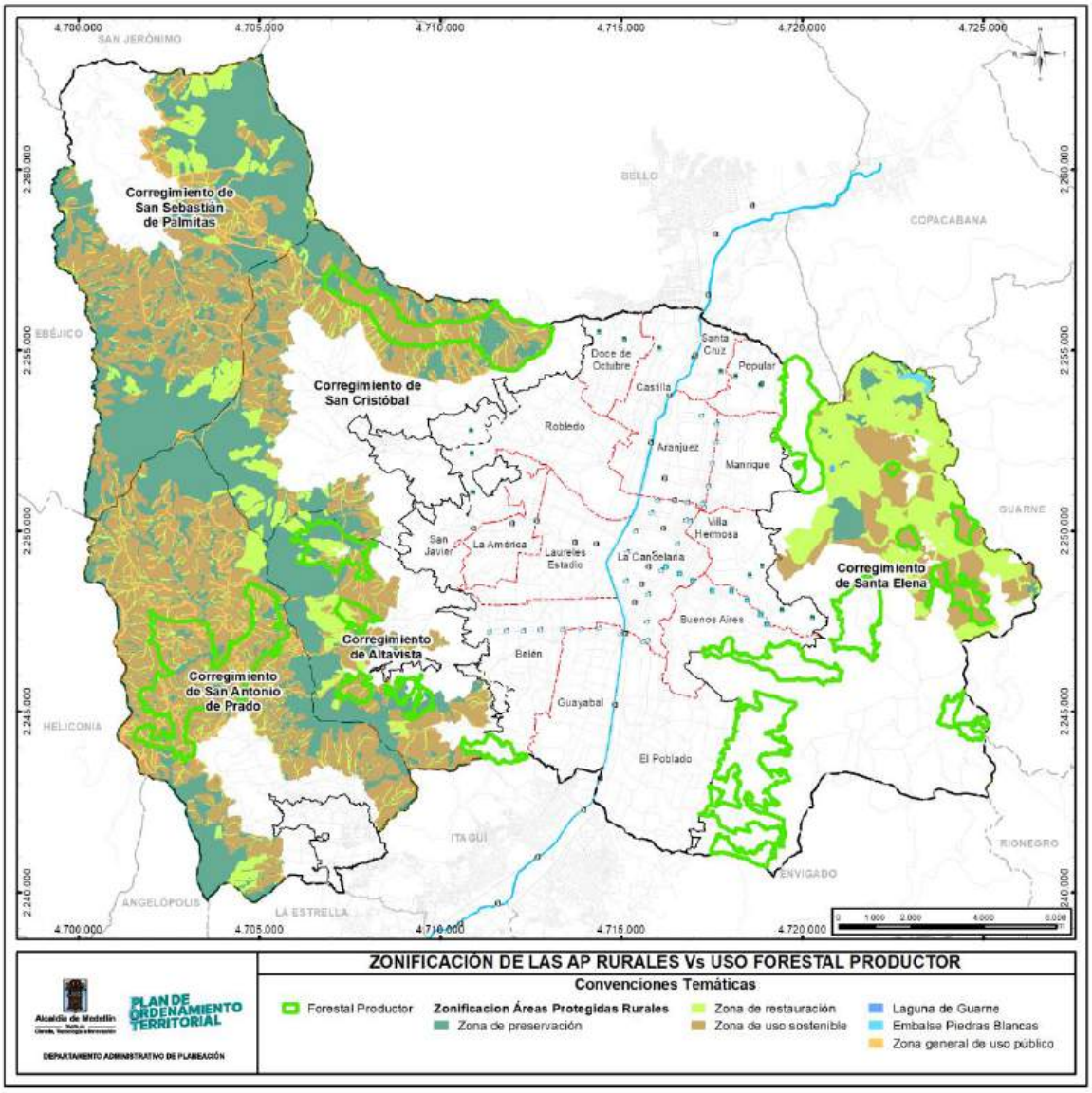


Figura 2-356. Uso Forestal Productor vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia y Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare.

Evolución de la ocupación

La *Caracterización socioeconómica de la población familiar campesina en las zonas rurales de los corregimientos del Distrito Especial de Medellín* (FAO, 2023), el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), indica que, el sector forestal se muestra levemente en la vereda *El Salado* de San Antonio de Prado con la mayor área de tierra con esta actividad; sin embargo, veredas como *El Uvito*, *El Patio* y *San José de la Montaña* en San Cristóbal también sugieren un uso semejante, tal y como se aprecia en la siguiente figura.

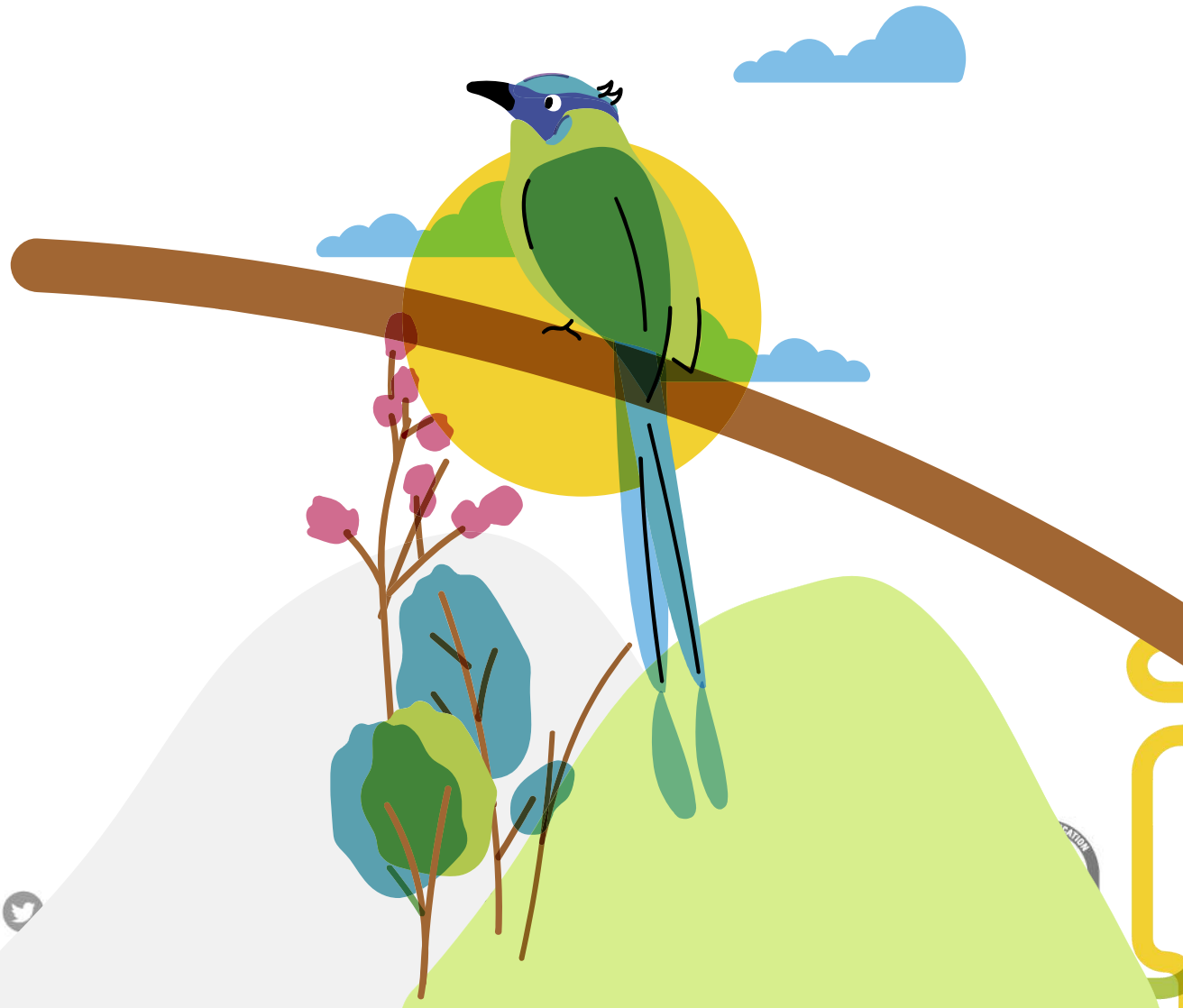
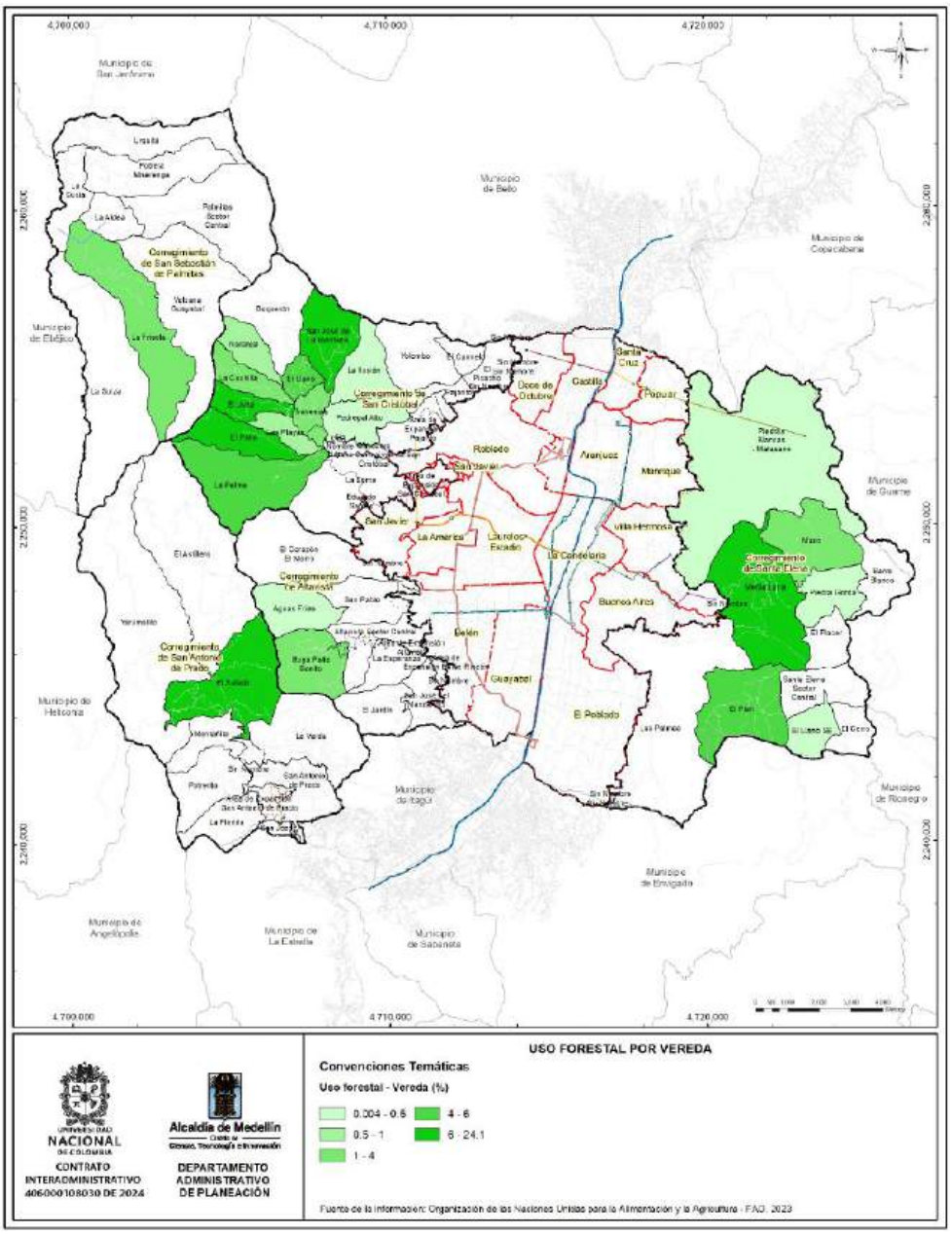


Figura 2-357. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en uso forestal.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 223) a partir de (FAO, 2023).

Conflicto entre el uso actual -coberturas- y el Uso Forestal Productor definido en el Acuerdo 48 de 2014

El Uso Forestal Productor, según la zonificación del Acuerdo 48 de 2014 –Mapa 32– ocupa un área aproximada de 3.152,42 ha correspondientes al **11,98 % del total del suelo rural**. Dentro de ella, se encuentra que en un área de 1.945,27 ha equivalentes al **61,71 %, no se encuentra conflicto con el análisis de coberturas realizado a 2021**; de estas 601,55 ha equivalentes al 19,08 % están siendo ocupadas por el uso forestal productor y 1.224,64 ha equivalentes a 38,85 % están siendo ocupadas por el uso forestal protector, siendo estos dos usos actuales los que predominan. Entre estas dos se alcanza un área de 1.826,19 ha con un porcentaje del 57,93 %.

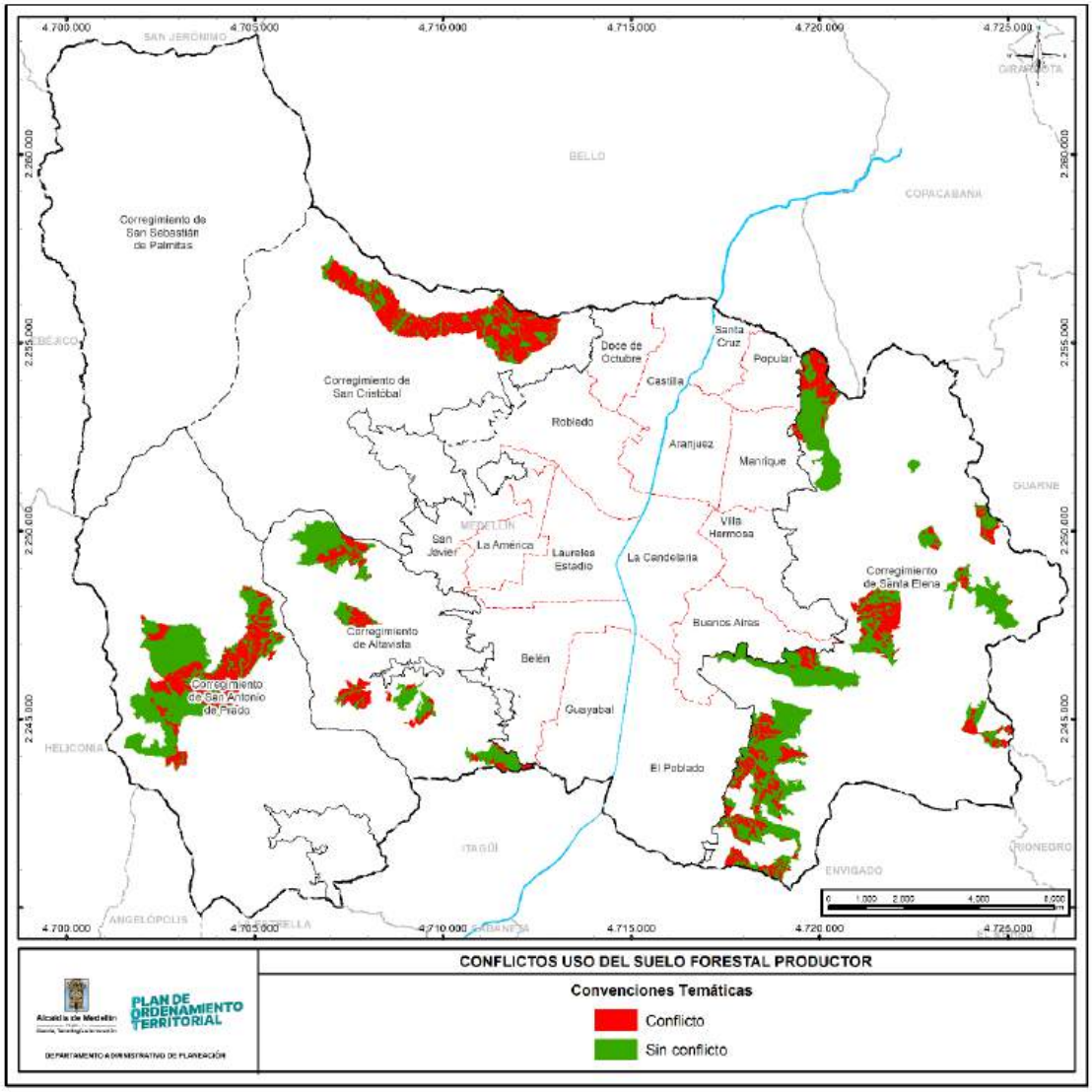
De manera no coherente con el Uso Forestal Productor establecido en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra que 1.207,15 ha (**38,29 %) generan conflicto** principalmente con usos de ganadería con 533,20 ha equivalentes al 16,91 %, el Uso Agropecuario con 318,33 equivalentes al 10,10 % y Mixto Urbano-Rural con 233,13 ha correspondientes con 7,40 %. Se encuentra también conflictos con los usos agrícola, vías, agroindustria, y servicios e industria como se muestra en la siguiente tabla y figura.

Tabla 2-339. Conflicto de uso actual del suelo –coberturas– en el Uso Forestal Productor.

Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%
Ganadería	Conflicto	533,20	16,91	851,53	27,01
Agropecuario	Conflicto	318,33	10,10		
Mixto urbano rural	Conflicto	233,13	7,40	355,63	11,28
Agrícola	Conflicto	100,24	3,18		
Agroindustria	Conflicto	11,97	0,38		
Sin uso aparente	Conflicto	8,85	0,28		
Servicios e industria	Conflicto	1,43	0,05		
Forestal protector	Sin conflicto	1224,64	38,85	1945,27	61,71
Forestal productor	Sin conflicto	601,55	19,08		
Vías	Sin conflicto	92,31	2,93		
Agroforestal	Sin conflicto	22,36	0,71		
Río	Sin conflicto	3,31	0,11		
Servicios	Sin conflicto	1,08	0,03		
Humedal	Sin conflicto	0,01	0,00		
Total Forestal Productor		**3152,42**	**100,00**	**3152,42**	**100,00**
Total usos Suelo Rural		**26304,00**	**11,98**		

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Figura 2-358. Conflictos de Uso Actual del Suelo -coberturas- con el Uso Forestal Productor.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Uso Agroforestal (9.11.3.4)

El artículo 403 del Acuerdo 48 de 2014 define el Uso Agroforestal como aquel en donde los árboles interactúan biológicamente con los cultivos y animales. El propósito fundamental es diversificar y optimizar la producción respetando el principio de sostenibilidad, con estratos vegetativos, diversidad de especies y heterogeneidad en la estructura vertical y horizontal de las especies vegetales asociadas a los cultivos.

Coherencia normativa entre el Uso Agroforestal y los regímenes de uso de la Zonificación de las Áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare

El análisis del régimen del Uso Agroforestal igual que el anterior, se realiza a la luz de la subzona de aprovechamiento sostenible de las áreas protegidas. Como usos permitidos, las áreas protegidas consideran otros como: recuperación de ecosistemas, estudios de monitoreo de la biodiversidad, educación ambiental, actividades ecoturísticas, meliponicultura, apicultura a pequeña y mediana escala, extracción y aprovechamiento de productos secundarios del bosque y productos no maderables, entre otras.

Por otro lado, aunque dentro del régimen de usos de las AP se encuentran las actividades agrícolas y pecuarias existentes al momento de la adopción del Plan de Manejo, este también plantea que los sistemas agroforestales se deben ir adaptando con especies forestales nativas y manejos agroecológicos en las áreas que se encuentran cubiertas de pastos para ganadería extensiva y cultivos, lo que podría complementar los usos permitidos en esa categoría.

Por otro lado, restringe la construcción, adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico; construcción de vías nuevas públicas que no implique el aprovechamiento de bosque natural, y la construcción de vivienda campesina, con un índice de ocupación establecido por la Corporación en la Resolución 9328 de 2007 según el DRMI y para Nare se debe garantizar una cobertura boscosa de mínimo del 25 % de la extensión del predio.

Por último, de acuerdo con los usos prohibidos, el régimen de las AP considera los siguientes usos: industriales; exploración y explotación minera; núcleos poblacionales; construcción y operación para almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y disposición de residuos sólidos; establecimiento de oleoductos, gasoductos, termoeléctricas e hidroeléctricas; y actividades de caza. A continuación, se encuentra la tabla con el régimen de usos del Acuerdo 48 de 2014, DRMI y Reserva Nare.

Tabla 2-340. Régimen de usos del suelo Agroforestal vs régimen Subzona de Preservación y Restauración de las áreas protegidas DRMI y Nare.

ACUERDO AGROFORESTAL Usos permitidos)	DRMI (Subzona para el aprovechamiento sostenible) Actividades permitidas	NARE (Zona de Uso Sostenible - Uso Principal -Usos Permitidos)
Actividades agroforestales, silvopastoriles, agrosilvopastoriles con planes de manejo sostenibles y orientados por lineamientos agroecológicos, donde se protejan los retiros reglamentarios de las fuentes hídricas, las áreas con vegetación natural en estados sucesionales avanzados y la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica. Investigación y educación ambiental. Ganadería estabulada y semiestabulada de baja intensidad, con plan de manejo con lineamientos agroecológicos. Cultivos forestales y dendroenregéticos, subproductos del bosque con aprovechamientos sostenibles.	Actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad de conformidad con el “Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas” Investigación asociada a la restauración de la estructura, composición y función de los ecosistemas y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Incentivar procesos de regeneración natural espontánea y dirigida en áreas con estados sucesionales iniciales y suelos desnudos, pastos, plantaciones forestales y cultivos. Actividades de enriquecimiento de especies nativas en áreas con vegetación secundaria o en transición. Implementación de redes de conectividad ecológica de acuerdo con estudios previamente realizados para la zona. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Implementación de prácticas de manejo y conservación de suelos para el control de los procesos erosivos. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Adecuación y mantenimiento de senderos existentes, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de estos, y se ponga en riesgo el cumplimiento de los objetivos de conservación y los valores objeto de conservación Extracción y Aprovechamiento de productos secundarios del bosque sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Establecimiento de infraestructura para telecomunicaciones y líneas de transmisión eléctrica, el cual no implique aprovechamiento de bosque	Actividades que incluyen esquemas de reconversión y producción más limpia que contribuyan a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, tales como; sistemas agroforestales y silvopastoriles, implementación de herramientas de manejo del paisaje, mecanismos de desarrollo limpio, entre otros. Actividades silviculturales y agroforestales. Actividades ecoturístico y de servicios. Institucional o Recreacional.

	natural, ni se vea comprometido el cumplimiento de los Objetivos de Conservación; y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Adecuación de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para la investigación y educación ambiental, siempre y cuando sea en armonía con el paisaje y NO fomente la realización de actividades permanentes. Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental. Establecimiento de infraestructura sostenible para la producción de material vegetal asociada a los procesos de restauración. Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Investigación asociada a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Actividades de restauración dirigida y espontánea, propicia para bosques naturales degradados de conformidad con lo establecido en el Plan Nacional de Restauración Ecológica, Rehabilitación y Recuperación de Áreas Degradadas. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, definida como aquella que se encuentra asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal igualmente existente al momento de la adopción del presente acuerdo, la cual podrá realizar actividades de mejoramiento sin ampliar el área construida. La actividad agropecuaria, agrícola o agroforestal asociada a la misma, no se podrá ampliar, ni superar un área mayor de cinco (5)	

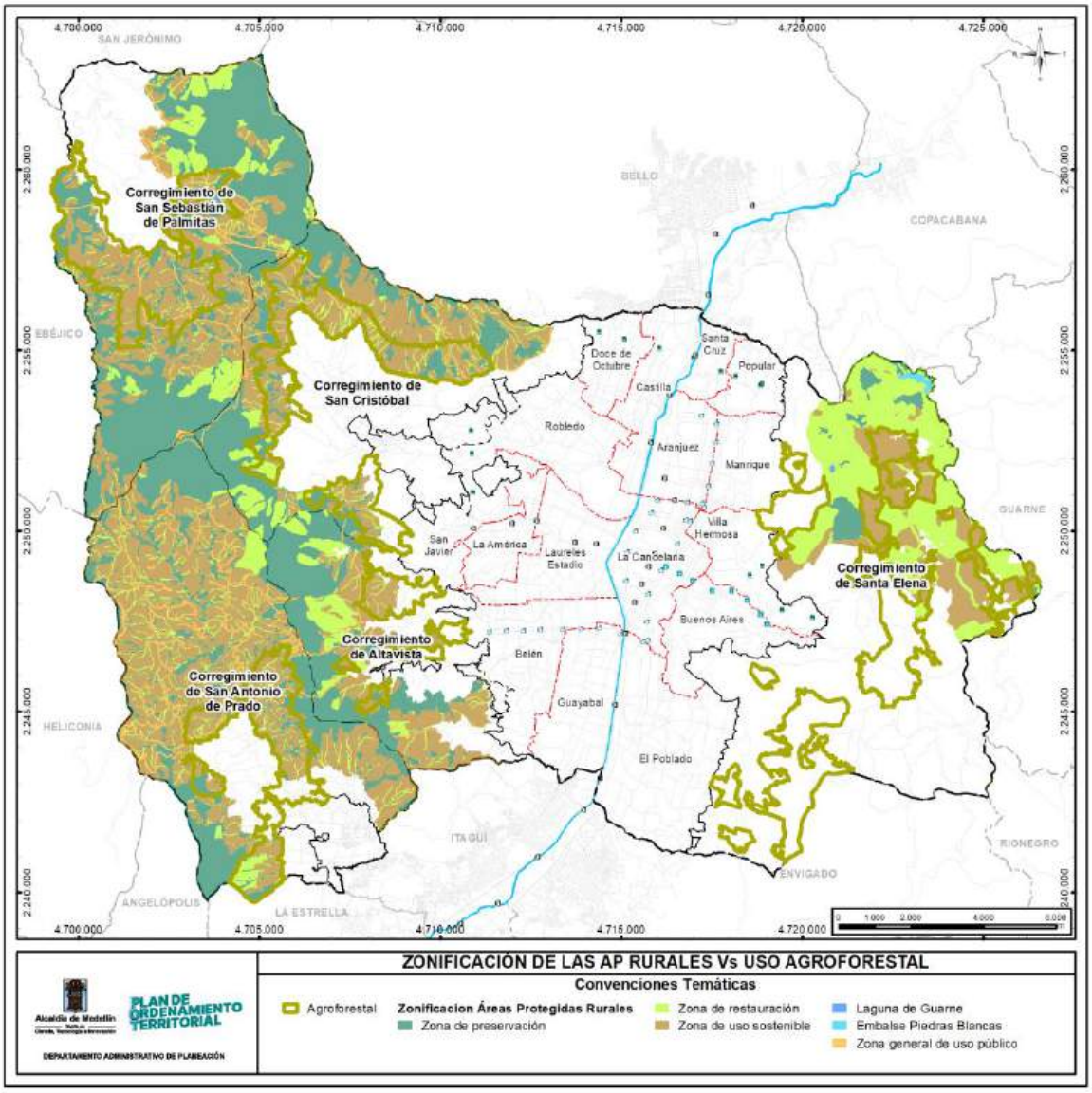
	hectáreas, las cuales deben ser anexas a la vivienda. * Extracción y aprovechamiento de productos secundarios del bosque y productos no maderables sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección e investigación de vestigios arqueológicos. Adecuación y mantenimiento de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para ecoturismo, turismo de naturaleza, recreación pasiva y educación ambiental como miradores panorámicos, puntos de avistamiento de flora y fauna en materiales como madera, piedra, guadua, entre otros, previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la autoridad ambiental y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Adecuación y mantenimiento de senderos existentes al momento de la adopción del presente acuerdo, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de los mismos, que no implique aprovechamiento de bosque natural, se ponga en riesgo el cumplimiento de los Objetivos de Conservación, o se vean comprometidos los Valores Objeto de Conservación, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Actividades de producción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionados con el aprovechamiento sostenible y agroecológico de la biodiversidad. Implementación de prácticas de manejo del suelo orientadas al restablecimiento de la capacidad productiva, para permitir el desarrollo de actividades agropecuarias con prácticas agroecológicas, económicamente rentables y sostenibles. Actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles que incorporen el componente forestal dentro de sistemas silvopastoriles, y agroforestales con prácticas agroecológicas.	

	Sistemas agroforestales y silvopastoriles sostenibles, de forma que se aporte a la protección del suelo mediante sistemas multiestratos y al establecimiento de corredores de conectividad. Creación de nuevos senderos enmarcados en las especificaciones de los planes de turismo sostenible, y en concordancia con el Plan de Manejo y sus Objetivos de Conservación. Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, las cuales no podrán ampliar el área construida, deberán dar cumplimento de lo establecido por la Corporación en la Resolución 9328 de 2007, o la que la modifique, que permita mantener la biodiversidad, los usos sostenibles de la zona y el cumplimiento de los Objetivos de Conservación. Ecoturismo; Agroturismo y recreación pasiva del tipo avistamiento de flora y fauna y caminatas, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de fauna, y con la obtención de los permisos a que haya lugar por parte de la autoridad ambiental y las demás entidades competentes. Infraestructura sostenible asociada al Ecoturismo; Agroturismo y la recreación pasiva, compatible con los Objetivos de Conservación.	
Uso condicionado o restringido	**Actividades restringidas**	**Usos Condicionados**
La construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de productos maderables y no maderables. Actividades agroindustriales. Infraestructura de transporte por cable aéreo. Procesamiento y conservación de productos agrícolas como frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos. Procesamiento y conservación de productos pecuarios. Cría de aves y ganado bovino, porcino. Actividades piscícolas Minería	Actividad agrícola y pecuaria existente al momento de la adopción del Plan de Manejo, la cual se deberá ir adoptando gradualmente a las medidas tendientes a garantizar la adopción de prácticas de producción sostenible, y deberán desarrollarse de manera gradual sistemas agroforestales, silvícolas y silvopastoriles con especies forestales nativas y manejos agroecológicos, en las áreas que se encuentran cubiertas de pastos para ganadería extensiva y cultivos. Establecimiento y aprovechamiento de plantaciones forestales productoras y agroforestales cumpliendo con los lineamientos de aprovechamientos sostenibles que se establezcan por parte de la Autoridad Competente, y con la obtención de los permisos que se requieran para su ejecución. Construcción, adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico, sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental. Construcción de nuevas vías públicas que no implique el aprovechamiento de bosque natural, con la obtención de los trámites a que haya lugar.	Actividades agropecuarias. Actividades piscícolas y acuícolas Actividades comerciales y de servicios públicos. El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas. Actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas. Actividades de transporte y almacenamiento. Viviendas campesinas o

	La construcción de vivienda campesina, con un índice de ocupación establecido por la Corporación en el a Resolución 9328 de 2007 o la que la modifique que permita mantener la biodiversidad y los usos sostenibles de la zona. Construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con las actividades catalogadas como permitidas para la Zona de Uso Sostenible, Subzona de aprovechamiento sostenible.	campestres, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25 % de la extensión del predio. Publicidad exterior visual.
Uso Prohibido	**Actividades Prohibidas**	**Usos Prohibidos**
Actividades agrícolas y pecuarias intensivas u otras que afecte la estabilidad del suelo, diferentes a las ya mencionadas. El desarrollo de prácticas que atenten la integridad ecológica del ecosistema. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. Jardines cementerios	Actividades industriales. Actividades de desarrollo. Actividades de exploración y explotación minera. Núcleos poblacionales y urbanísticos. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de todo tipo de residuos. Establecimiento de infraestructura para oleoductos, gasoductos, Termoeléctricas, hidroeléctricas. La circulación de motos, cuatrimotos, bicicletas por fuera de la infraestructura vial.	Las actividades de caza comercial y deportiva. El aprovechamiento forestal único y persistente de bosque natural. Actividades de minería e hidrocarburos. Rellenos sanitarios y disposición de residuos sólidos. Almacenamiento, tratamiento y/o disposición de residuos o sustancias peligrosas. Actividades de mediana y gran industria.

Fuente: **DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de** Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia **y** Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare**.**

Figura 2-359. Uso Agroforestal vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare.



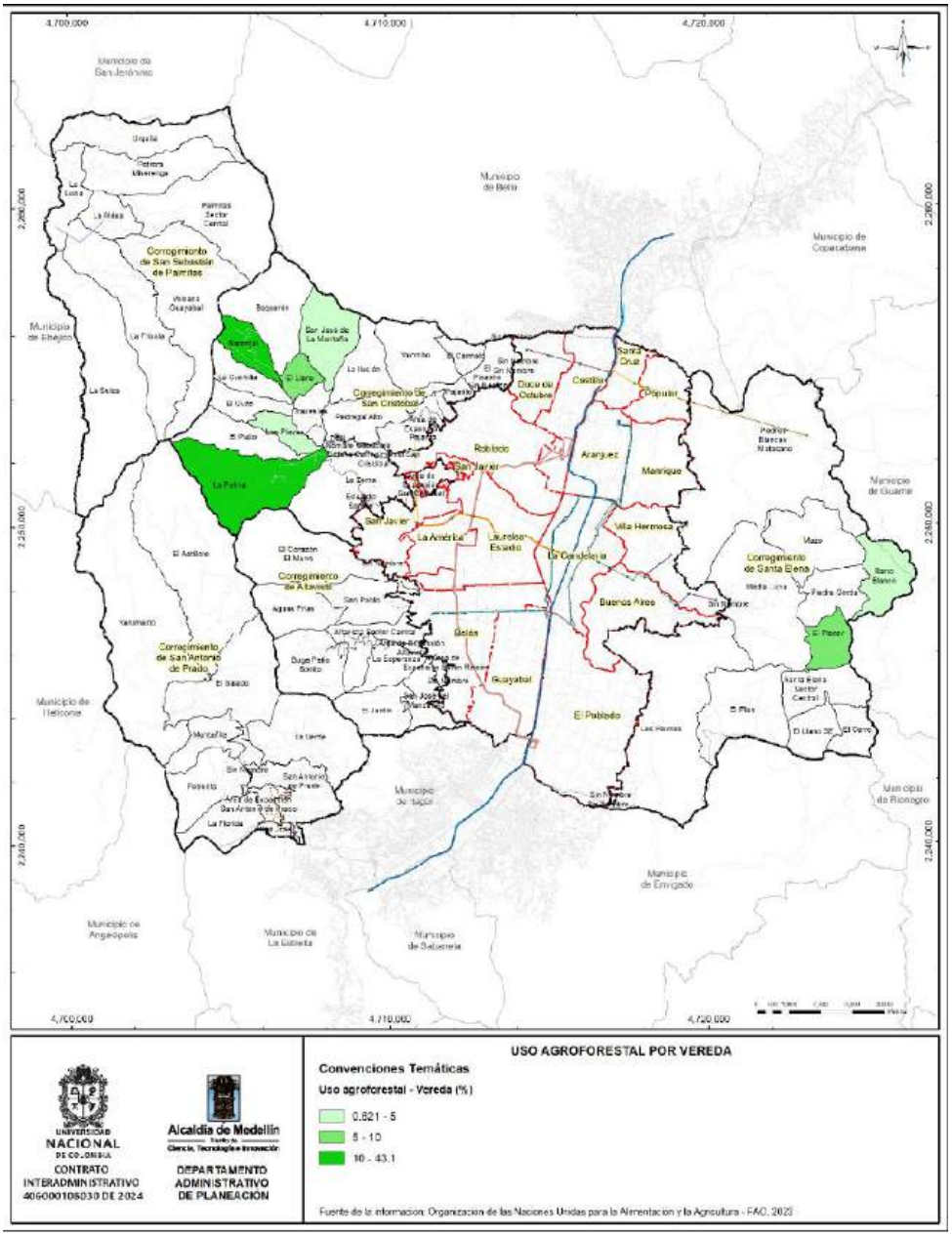
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia y Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare.

Evolución de la ocupación

A partir de la *Caracterización socioeconómica de la población familiar campesina en las zonas rurales de los corregimientos del Distrito Especial de Medellín* (FAO, 2023) y el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se concluye que **el Uso agroforestal sigue siendo muy residual en Medellín**, apenas si alcanza las 3 ha en los 5 corregimientos, teniendo algún nivel de representación en San Antonio de Prado, tal y como se puede apreciar en la siguiente figura.



Figura 2-360. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en uso agroforestal.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 224) a partir de (FAO, 2023).

Conflicto entre el uso actual -coberturas- y el Uso Agroforestal definido en el Acuerdo 48 de 2014

Los cultivos agroforestales protegen el suelo bajo principios de biodiversidad y sostenibilidad; los usos actuales que no aporten a estos principios se consideran generadores de conflictos de uso del suelo. El uso agroforestal ocupa un área aproximada de 5.222,33 ha que se corresponden con el **19,85 % del total de usos del Suelo Rural**.

Dentro del Uso Agroforestal definido en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra que un área de 3083,72 ha equivalentes al **59,05 %, no presenta conflicto con el análisis de coberturas realizado a 2021**; de estas se resalta que 2.419,97 ha, equivalentes al 46,34 % pertenecen al uso forestal protector; así mismo se señala que 509,15 ha, correspondientes al 9,75 % pertenecen al uso forestal productor cuyas actividades se encuentran permitidas en el Uso Agroforestal según el *Anexo 3 Tablas de Usos del Suelo Rural*. Llama la atención que solo 67,99 ha equivalentes al 1,30 % se corresponden con el Uso Agroforestal.

En contravía del Uso Agroforestal establecido en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra que 2138,61 ha, correspondientes con el **40,95 % presentan conflicto de uso del suelo** con mayor énfasis en uso de ganadería con 1.213,34 ha -23,23 %- y el uso agropecuario con 400,93 ha que equivalen al 7,68%. Es importante señalar la presencia del Uso Mixto Urbano-Rural con 225,68 ha (4,32 %). El conflicto de uso se concentra de manera principal en cuatro usos –ganadería, agropecuario, agrícola y mixto urbano-rural– en donde se alcanza un total de 2.089,82 ha equivalentes al 40,02 %.

Estos resultados pueden hacer pensar que el Uso Agroforestal no está consolidándose y que tiende a ser cada vez menor en su área presionado por usos que generan fuertes impactos negativos como la ganadería y el uso mixto-urbano rural

Los demás usos que generan conflictos de uso del suelo con el Uso Agroforestal se presentan en la siguiente tabla y figura.

Tabla 2-341. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- en el Uso Agroforestal.

Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%
Ganadería	Conflicto	1213,34	23,23	2089,82	40,02
Agropecuario	Conflicto	400,93	7,68		
Agrícola	Conflicto	249,86	4,78		
Mixto urbano rural	Conflicto	225,68	4,32		
Minería	Conflicto	21,84	0,42	48,79	0,93
Agroindustria	Conflicto	12,46	0,24		

Sin uso aparente	Conflicto	10,59	0,20		
Servicios e industria	Conflicto	3,83	0,07		
Urbano	Conflicto	0,05	0,00		
Industrial	Conflicto	0,00	0,00		
Forestal protector	Sin conflicto	2419,97	46,34	3083,72	59,05
Forestal productor	Sin conflicto	509,15	9,75		
Vías	Sin conflicto	71,05	1,36		
Agroforestal	Sin conflicto	67,99	1,30		
Río	Sin conflicto	13,23	0,25		
Servicios	Sin conflicto	0,95	0,02		
Seguridad y defensa	Sin conflicto	0,71	0,01		
Humedal	Sin conflicto	0,67	0,01		
Total Uso Agroforestal		**5222,33**	**100,00**	**5222,33**	**100,00**
Total usos suelo		**26304,00**	**19,85**		

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

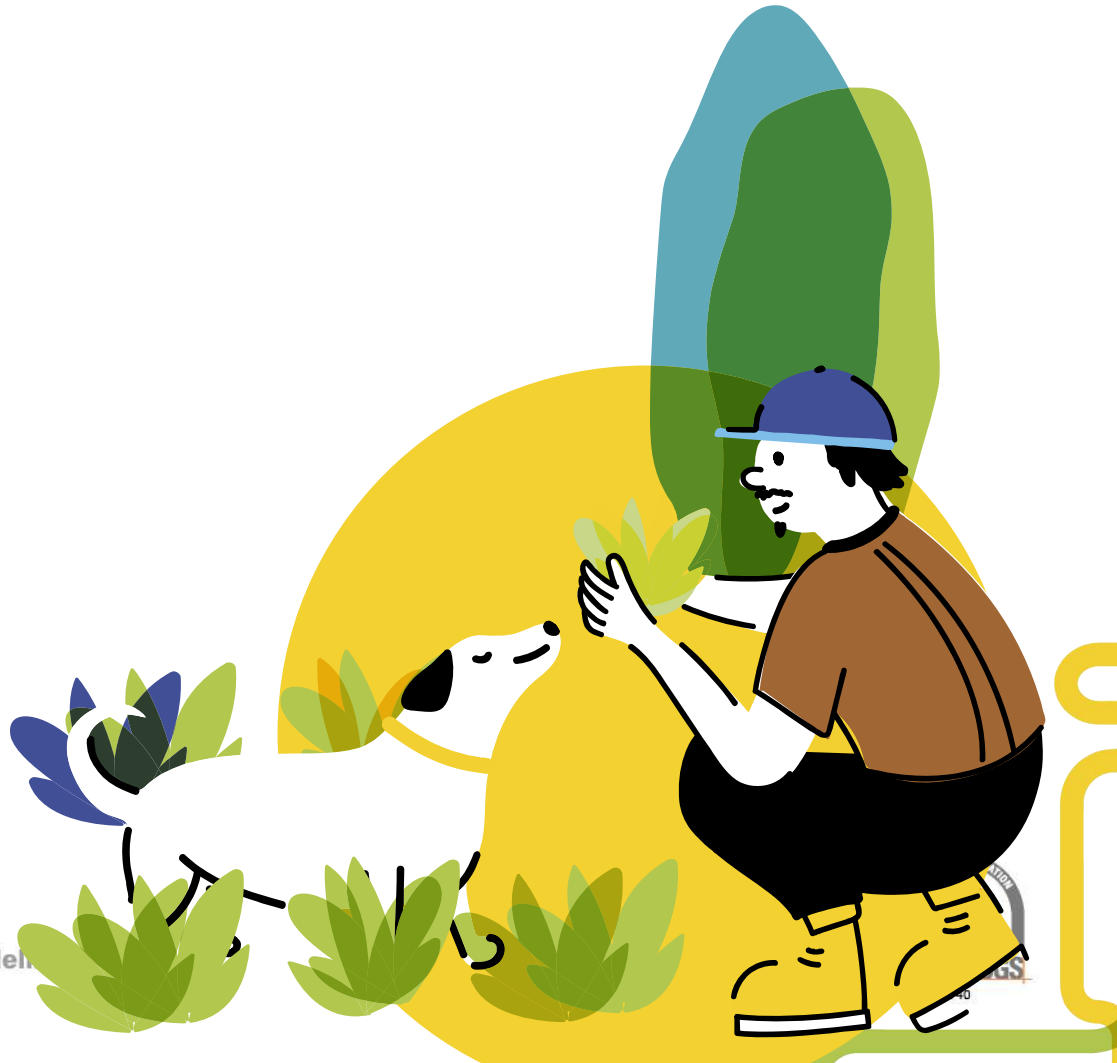
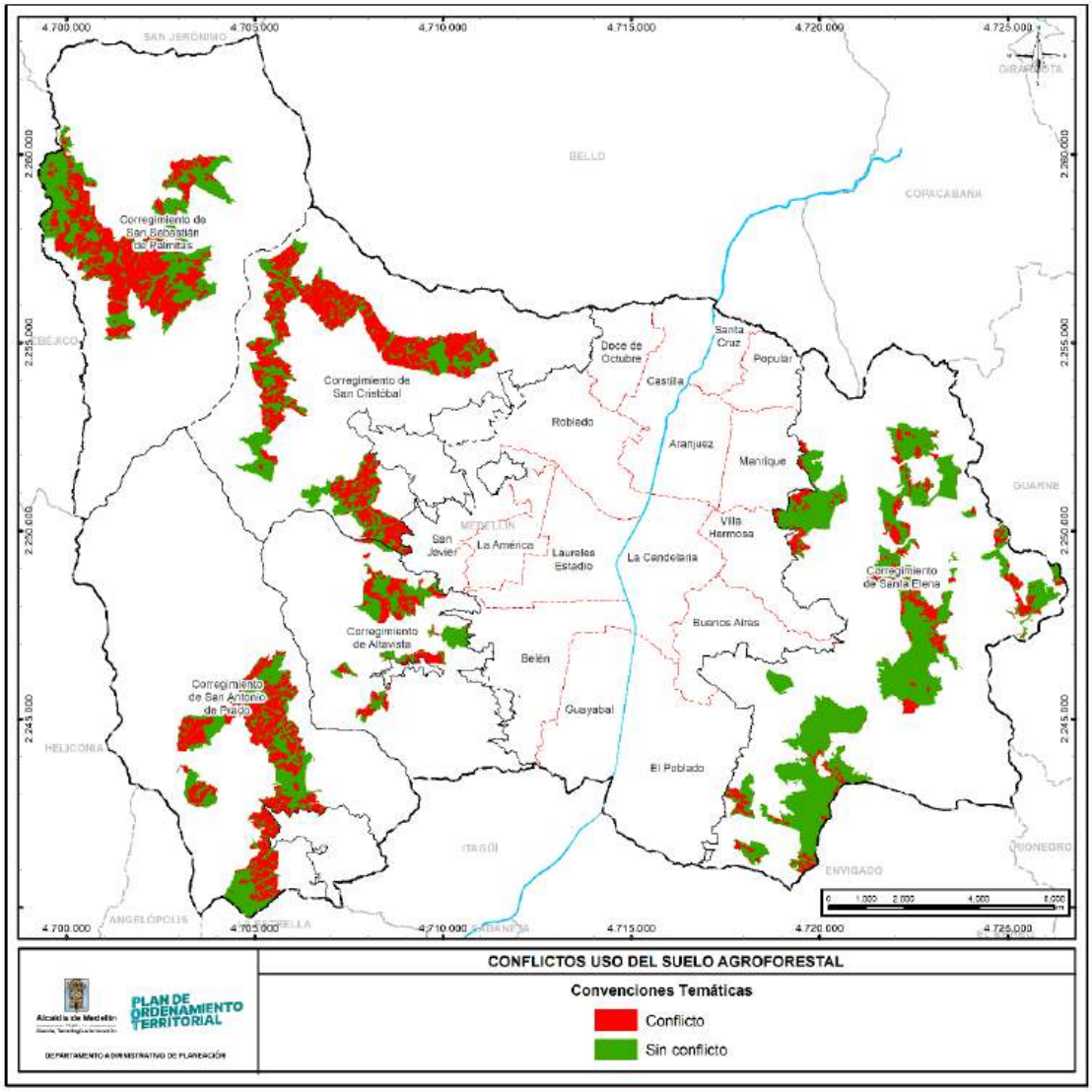


Figura 2-361. Conflicto de Uso Actual del Suelo -coberturas- en el Uso Agroforestal.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Uso Agropecuario (9.11.3.2)

El Tomo IVb del POT lo define como: “terrenos aptos y de mayor productividad, para el establecimiento de actividades agrícolas, pecuarias, y pesqueras, con buenas perspectivas de comercialización, y/o que aporten a la seguridad alimentaria, la preservación de la cultura y tradición campesina (…).” (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 559)

Coherencia normativa entre el Uso Agropecuario y los regímenes de uso de la Zonificación de las Áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare

El análisis del régimen del Uso Agropecuario, igual que los dos anteriores, se realiza a la luz de la subzona de aprovechamiento sostenible de las áreas protegidas. Como usos permitidos se añaden: recuperación de ecosistemas, estudios de monitoreo de la biodiversidad, educación ambiental, actividades ecoturísticas, meliponicultura, apicultura a pequeña y mediana escala.

Por otro lado, dentro del régimen de usos restringidos de las AP se encuentran las actividades agrícolas y pecuarias existentes al momento de la adopción del Plan de Manejo; sin embargo, se propone que estas deberán irse adaptando gradualmente a las medidas de producción sostenible, lo que podría considerarse como criterio que complemente el uso permitido. Por otro lado, restringe la construcción, adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico, construcción de vías nuevas públicas que no implique el aprovechamiento de bosque natural, actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas y la construcción de vivienda campesina, con un índice de ocupación establecido por la Corporación en la Resolución 9328 de 2007 según el DRMI. Para Nare se debe garantizar una cobertura boscosa de mínimo del 25 % de la extensión del predio.

Por último, para usos prohibidos, el régimen de las AP agrega los siguientes usos: industriales; exploración y explotación minera; núcleos poblacionales; construcción y operación para almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y disposición de residuos sólidos; establecimiento de oleoductos, gasoductos, termoeléctricas e hidroeléctricas y actividades de caza.

Tabla 2-342. Régimen de usos del suelo Agropecuario vs régimen Subzona de Preservación y Restauración de las áreas protegidas DRMI y Nare.

ACUERDO AGROPECUARIO Usos permitidos)	DRMI (Subzona para el aprovechamiento sostenible) Actividades permitidas	NARE (Zona de Uso Sostenible - Uso Principal -Usos Permitidos)
Actividades agrícolas y pecuarias con prácticas adecuadas que no afecten la	Actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o	Actividades que incluyen esquemas

estabilidad y estructura del suelo y los recursos agua, aire, la biodiversidad. Estudios C5e Investigaciones para el mejoramiento de la producción y la conservación de los ecosistemas Cultivos agrícolas transitorios Cría de aves y ganado bovino, porcino. Actividades piscícolas	trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad de conformidad con el “Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas” Investigación asociada a la restauración de la estructura, composición y función de los ecosistemas y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Incentivar procesos de regeneración natural espontánea y dirigida en áreas con estados sucesionales iniciales y suelos desnudos, pastos, plantaciones forestales y cultivos. Actividades de enriquecimiento de especies nativas en áreas con vegetación secundaria o en transición. Implementación de redes de conectividad ecológica de acuerdo con estudios previamente realizados para la zona. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Implementación de prácticas de manejo y conservación de suelos para el control de los procesos erosivos. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Adecuación y mantenimiento de senderos existentes, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de estos, y se ponga en riesgo el cumplimiento de los objetivos de conservación y los valores objeto de conservación Extracción y Aprovechamiento de productos secundarios del bosque sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Establecimiento de infraestructura para telecomunicaciones y líneas de transmisión eléctrica, el cual no implique aprovechamiento de bosque natural, ni se vea comprometido el cumplimiento de los Objetivos de Conservación; y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Adecuación de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para la investigación y educación ambiental, siempre y cuando sea en armonía con el paisaje y NO fomente la realización de actividades permanentes. Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso	de reconversión y producción más limpia que contribuyan a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, tales como; sistemas agroforestales y silvopastoriles, implementación de herramientas de manejo del paisaje, mecanismos de desarrollo limpio, entre otros. Actividades silviculturales y agroforestales. Actividades ecoturístico y de servicios. Institucional o Recreacional.

	doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental. Establecimiento de infraestructura sostenible para la producción de material vegetal asociada a los procesos de restauración. Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Investigación asociada a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Actividades de restauración dirigida y espontánea, propicia para bosques naturales degradados de conformidad con lo establecido en el Plan Nacional de Restauración Ecológica, Rehabilitación y Recuperación de Áreas Degradadas. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, definida como aquella que se encuentra asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal igualmente existente al momento de la adopción del presente acuerdo, la cual podrá realizar actividades de mejoramiento sin ampliar el área construida. La actividad agropecuaria, agrícola o agroforestal asociada a la misma, no se podrá ampliar, ni superar un área mayor de cinco (5) hectáreas, las cuales deben ser anexas a la vivienda. * Extracción y aprovechamiento de productos secundarios del bosque y productos no maderables sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección e investigación de vestigios arqueológicos. Adecuación y mantenimiento de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para ecoturismo, turismo de naturaleza,	

	recreación pasiva y educación ambiental como miradores panorámicos, puntos de avistamiento de flora y fauna en materiales como madera, piedra, guadua, entre otros, previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la autoridad ambiental y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Adecuación y mantenimiento de senderos existentes al momento de la adopción del presente acuerdo, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de los mismos, que no implique aprovechamiento de bosque natural, se ponga en riesgo el cumplimiento de los Objetivos de Conservación, o se vean comprometidos los Valores Objeto de Conservación, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Actividades de producción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionados con el aprovechamiento sostenible y agroecológico de la biodiversidad. Implementación de prácticas de manejo del suelo orientadas al restablecimiento de la capacidad productiva, para permitir el desarrollo de actividades agropecuarias con prácticas agroecológicas, económicamente rentables y sostenibles. Actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles que incorporen el componente forestal dentro de sistemas silvopastoriles, y agroforestales con prácticas agroecológicas. Sistemas agroforestales y silvopastoriles sostenibles, de forma que se aporte a la protección del suelo mediante sistemas multiestratos y al establecimiento de corredores de conectividad. Creación de nuevos senderos enmarcados en las especificaciones de los planes de turismo sostenible, y en concordancia con el Plan de Manejo y sus Objetivos de Conservación. Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, las cuales no podrán ampliar el área construida, deberán dar cumplimento de lo establecido por la Corporación en la Resolución	

	9328 de 2007, o la que la modifique, que permita mantener la biodiversidad, los usos sostenibles de la zona y el cumplimiento de los Objetivos de Conservación. Ecoturismo; Agroturismo y recreación pasiva del tipo avistamiento de flora y fauna y caminatas, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de fauna, y con la obtención de los permisos a que haya lugar por parte de la autoridad ambiental y las demás entidades competentes. Infraestructura sostenible asociada al Ecoturismo; Agroturismo y la recreación pasiva, compatible con los Objetivos de Conservación.	
Uso condicionado o restringido	**Actividades restringidas**	**Usos Condicionados**
La construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de productos agropecuarios como centros de acopio, beneficiaderos, centros de transformación agroindustriales y vías terciarias, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en los casos que sean requeridos. Ecoparques o agroparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, y los recursos naturales Infraestructura de transporte y movilidad área. •Procesamiento y conservación de productos agrícolas como frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos. Procesamiento y conservación de productos pecuarios. Turismo de naturaleza y/o ecológico, con actividades recreativas pasivas de bajo impacto para el ecosistema como el avistamiento de fauna y flora silvestre, así como caminatas por las servidumbres existentes. De igual manera, se permitirán actividades de adrenalina como rapél, ratfin, escalada, que se adapten a las condiciones naturales del territorio y no impacten el paisaje, siempre y cuando no afecten los servicios ecosistémicos y que no ameriten de infraestructuras y construcciones adicionales a las permitidas en este uso. Estas actividades, podrán estar asociados a los ecoparques Minería	Actividad agrícola y pecuaria existente al momento de la adopción del Plan de Manejo, la cual se deberá ir adoptando gradualmente a las medidas tendientes a garantizar la adopción de prácticas de producción sostenible, y deberán desarrollarse de manera gradual sistemas agroforestales, silvícolas y silvopastoriles con especies forestales nativas y manejos agroecológicos, en las áreas que se encuentran cubiertas de pastos para ganadería extensiva y cultivos. Establecimiento y aprovechamiento de plantaciones forestales productoras y agroforestales cumpliendo con los lineamientos de aprovechamientos sostenibles que se establezcan por parte de la Autoridad Competente, y con la obtención de los permisos que se requieran para su ejecución. Construcción, adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico, sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental. Construcción de nuevas vías públicas que no implique el aprovechamiento de bosque natural, con la obtención de los trámites a que haya lugar. La construcción de vivienda campesina, con un índice de ocupación establecido por la Corporación en el a Resolución 9328 de 2007 o la que la modifique que permita mantener la biodiversidad y los usos sostenibles de la zona. Construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con las actividades catalogadas como permitidas para la Zona de Uso Sostenible, Subzona de aprovechamiento sostenible.	Actividades agropecuarias. Actividades piscícolas y acuícolas Actividades comerciales y de servicios públicos. El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas. Actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas. Actividades de transporte y almacenamiento. Viviendas campesinas o campestres, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25 % de la extensión del predio. Publicidad exterior visual.

Uso Prohibido	Actividades Prohibidas	Usos Prohibidos
Parcelaciones de vivienda campestre. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañism o, cabalgatas, y/o similares. Jardines cementerio	Actividades industriales. Actividades de desarrollo. Actividades de exploración y explotación minera. Núcleos poblacionales y urbanísticos. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de todo tipo de residuos. Establecimiento de infraestructura para oleoductos, gasoductos, Termoeléctricas, hidroeléctricas. La circulación de motos, cuatrimotos, bicicletas por fuera de la infraestructura vial.	Las actividades de caza comercial y deportiva. El aprovechamiento forestal único y persistente de bosque natural. Actividades de minería e hidrocarburos. Rellenos sanitarios y disposición de residuos sólidos. Almacenamiento, tratamiento y/o disposición de residuos o sustancias peligrosas. Actividades de mediana y gran industria.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia y Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare.

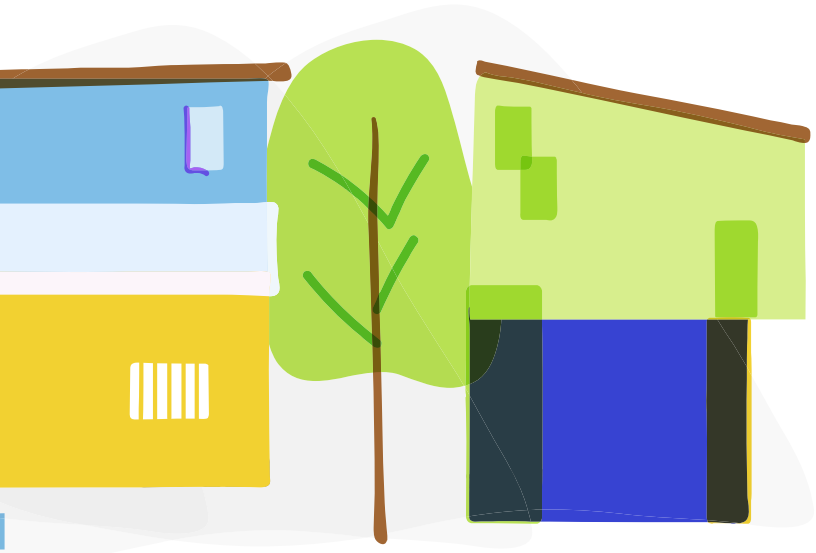
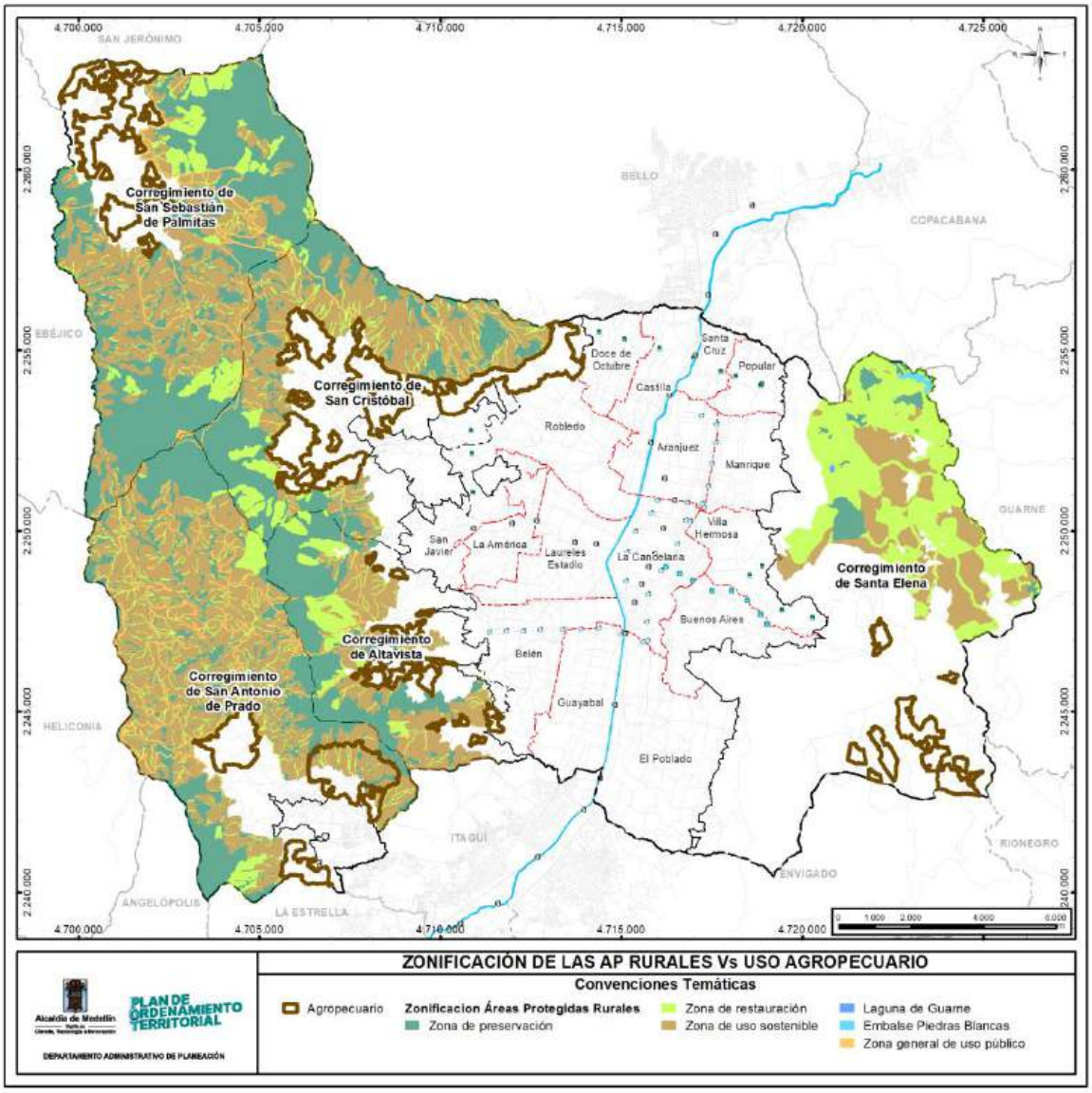


Figura 2-362. Uso Agropecuario vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia y Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare.

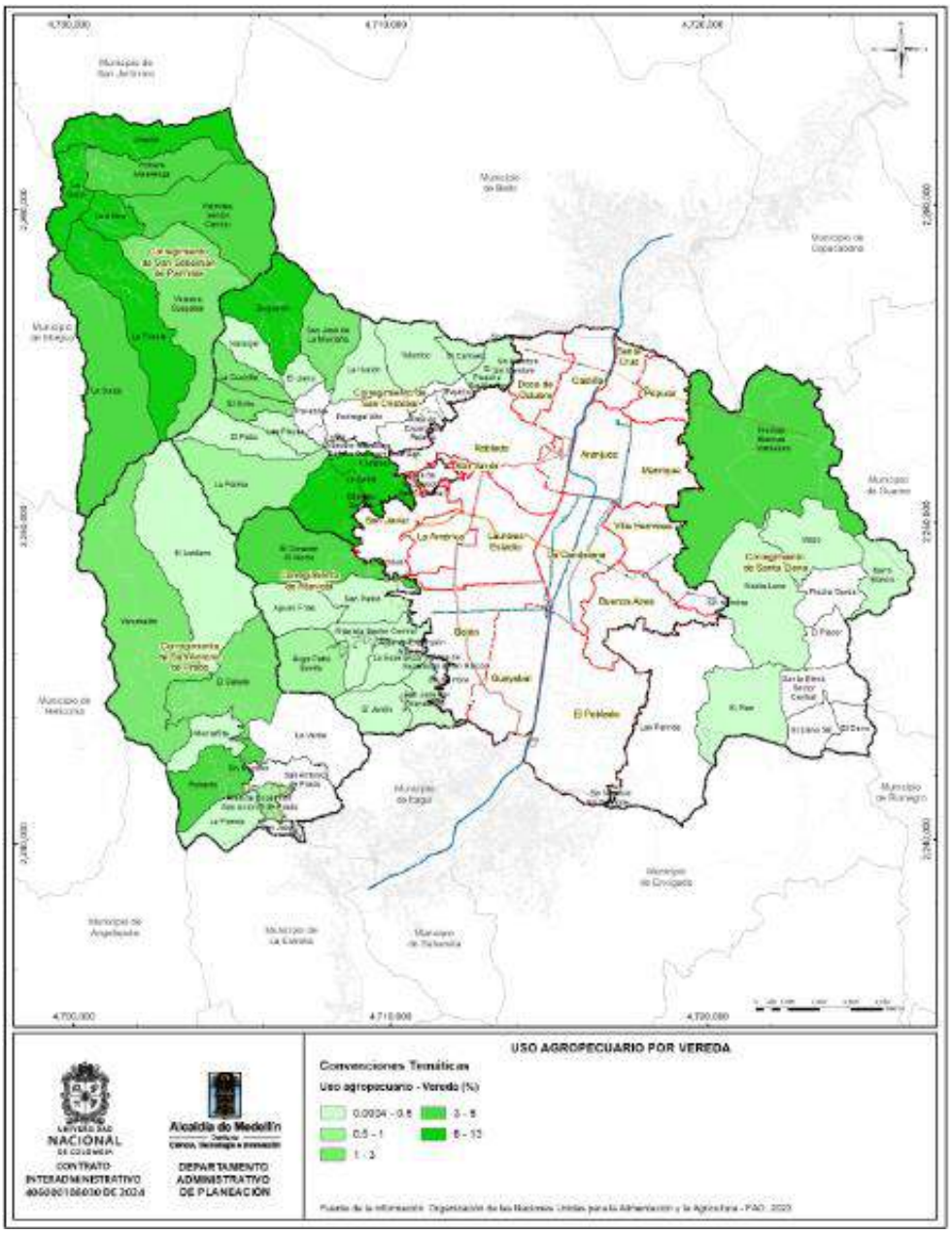
Evolución de la ocupación

A partir de la *Caracterización socioeconómica de la población familiar campesina en las zonas rurales de los corregimientos del Distrito Especial de Medellín* (FAO, 2023) y el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), obtiene los siguientes resultados para el Uso agropecuario a escala de veredas:

- Las veredas con mayor área y porcentaje en relación con el área total de los sistemas de producción destinada a los **usos agropecuarios**, son: *Potrera-Miserenga*, *Palmitas sector central*, *Boquerón*, *La Frisola*, *Volcana Guayabala*, *La Aldea*, *La Sucia*, *Urquitá*, y *La Suiza*, casi todas localizadas en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 211) a partir de (FAO, 2023)
- Un alto porcentaje de las tierras con dedicación **pecuaria** se concentra en San **Sebastián de Palmitas**; no obstante, es importante aclarar que el uso ganadero es extensivo o de **ganadería de ocupación cuyos réditos económicos se traducen en la espera de mejores oportunidades del mercado de tierras**. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 219) a partir de (FAO, 2023)



Figura 2-363. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en uso agropecuario.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 221) a partir de (FAO, 2023).

Conflicto entre el uso actual -coberturas- y el Uso Agropecuario definido en el Acuerdo 48 de 2014

El Uso Agropecuario está definido en el artículo 405 del Acuerdo 48 de 2014, como aquellos terrenos aptos para el establecimiento de actividades agrícolas, pecuarias y pesqueras, de mayor productividad con buenas perspectivas de comercialización que deberán contar con formas de gestión adecuadas. Aquellos usos que vayan en contravía del establecimiento de dichas actividades agrícolas y pecuarias estarán generando un conflicto de uso del suelo. Según la zonificación del Acuerdo 48 de 2014 –Mapa 32–, el uso agropecuario ocupa un área aproximada de 2.310,82 ha, equivalentes al **8,79 % del Suelo Rural**.

Dentro del Uso Agropecuario definido en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra que un área de 2.128,09 ha equivalentes al **92,09 % no presenta conflicto con el análisis de coberturas realizado a 2021**. De manera predominante se encuentra como usos actuales la ganadería, el Uso Forestal Protector y el Uso Agrícola que suman un área de 1.686,03 ha equivalentes al 72,96 %.

Si bien el Uso Agropecuario es el que menor conflicto de uso del suelo presenta, llama la atención que el mismo uso actual (agropecuario) no es predominante, estando en cuarto nivel y representado por 209,93 ha, equivalentes al 9,08 %, porcentaje que puede considerarse bajo. Este resultado puede estar indicando que este uso no se está consolidando como tal y que se deben generar estrategias para incentivar el uso agropecuario y desincentivar la ganadería, el cual se encuentra en primer nivel.

En menores porcentajes se encuentran sin conflicto los usos: forestal productor, agroforestal y agroindustria, entre otros, como se muestra en la siguiente tabla y figura.

En contravía del Uso Agropecuario establecido en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra que 182,73 ha, correspondientes al **7,91 %, presentan conflicto de uso del suelo** concentradas principalmente en el uso mixto urbano rural con 155,52 ha, que representan el 6,73 %. Esta cifra llama la atención teniendo en cuenta que este uso desplaza las actividades agropecuarias de manera irreversible, considerando que en este predominan los desarrollos constructivos y urbanísticos con zonas verdes para el recreo y no para la producción. A este uso inadecuado se le suma, en segundo nivel de prevalencia por generar conflicto de uso del suelo, las áreas con suelo desnudo que no tienen un uso aparente, con un área de 13,42 ha, equivalente a 0,58 %. Estos 2 usos –mixto urbano-rural y sin uso aparente– suman un área de 168,94 ha equivalentes al 7,31 %.

Se encuentran también generando conflictos de uso de suelo, en bajas proporciones, los usos de minería, servicios e industria, industrial y usos urbanos.

Tabla 2-343. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- en el Uso Agropecuario.

Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%
Mixto urbano rural	Conflicto	155,52	6,73	162,25	7,31
Sin uso aparente	Conflicto	13,42	0,58		
Minería	Conflicto	5,99	0,26	13,79	0,60
Servicios e industria	Conflicto	3,89	0,17		
Industrial	Conflicto	3,80	0,16		
Urbano	Conflicto	0,11	0,00		
Ganadería	Sin conflicto	822,49	35,59	1686,03	72,96
Forestal protector	Sin conflicto	637,99	27,61		
Agrícola	Sin conflicto	225,55	9,76		
Agropecuario	Sin conflicto	209,93	9,08	442,06	19,13
Forestal productor	Sin conflicto	78,56	3,40		
Agroforestal	Sin conflicto	77,50	3,35		
Vías	Sin conflicto	55,05	2,38		
Agroindustria	Sin conflicto	14,84	0,64		
Río	Sin conflicto	5,62	0,24		
Servicios	Sin conflicto	0,30	0,01		
Humedal	Sin conflicto	0,26	0,01		
Total Agropecuario		**2310,82**	**100**		
Total usos del suelo rural		**26304,00**	**8,79**		

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

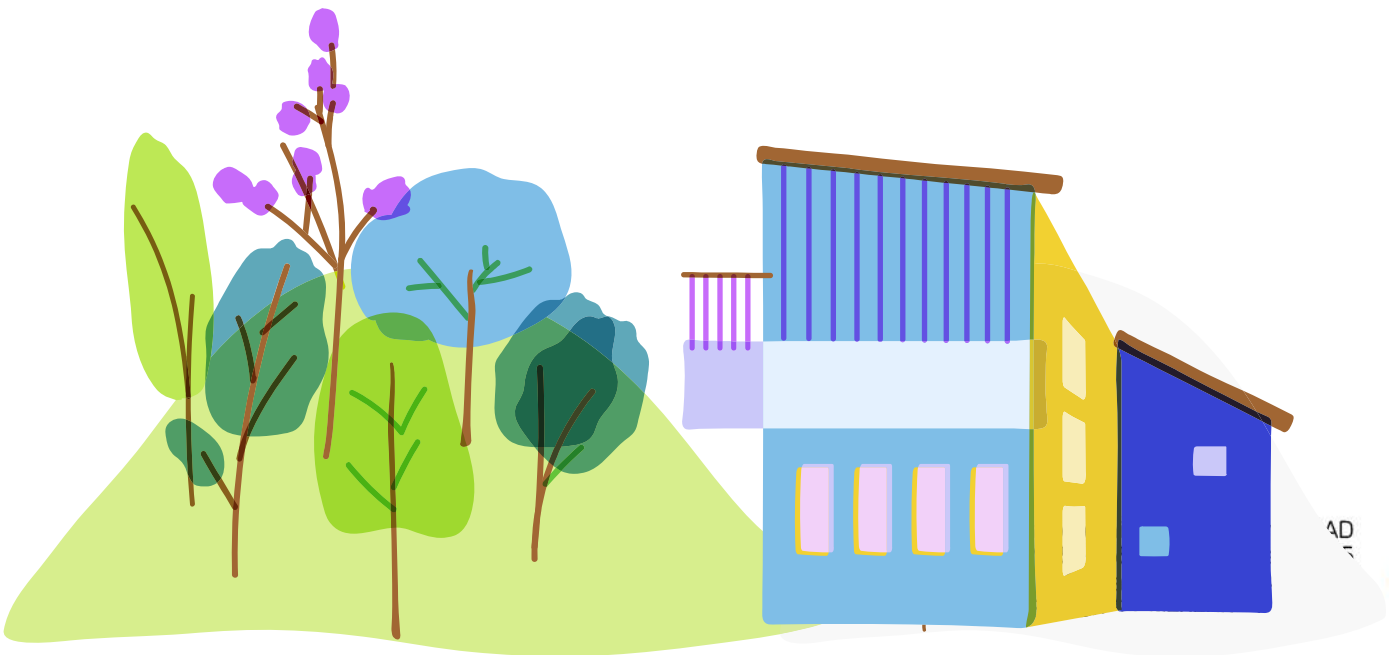
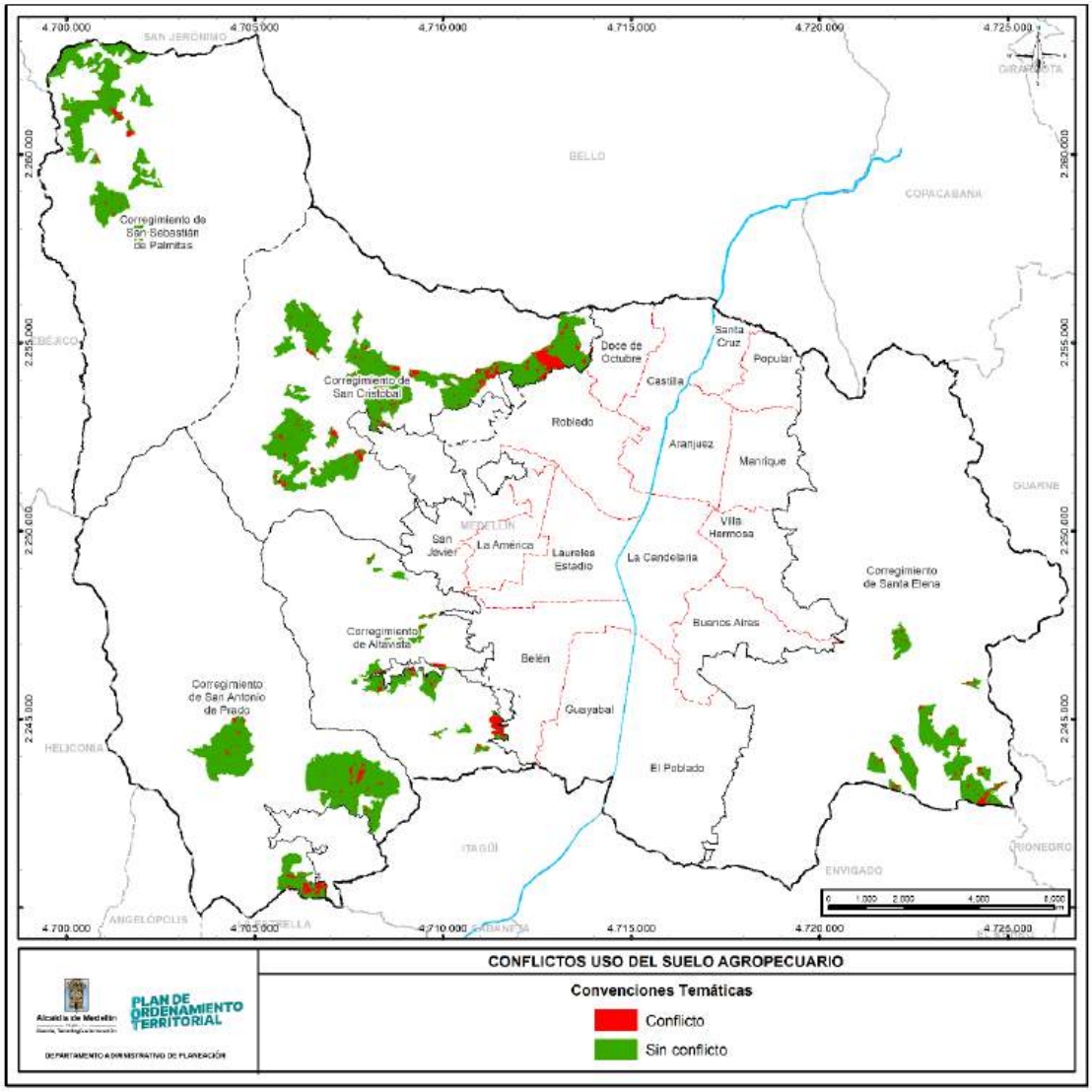


Figura 2-364. Conflicto de Uso Actual del Suelo -coberturas- en el Uso Agropecuario.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Uso Agrícola (9.11.3.3)

El Tomo IVb del POT lo define como áreas que por lo general, corresponden a predios menores a 1,8 ha, tradicionalmente campesinas y que se caracterizan por estar cerca de las cabeceras corregimentales en las áreas suburbanas, donde hay mayor fragmentación de lotes, o cerca de las vías rurales. (Alcaldía de Medellín, 2014, pág. 561)

Coherencia normativa entre el Uso Agrícola y los regímenes de uso de la Zonificación de las Áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare

El análisis del régimen del uso agrícola se realiza con la subzona para el desarrollo del DRMI. Dentro de los usos permitidos se consideran otras actividades como recuperación y rehabilitación de ecosistemas, restauración, recuperación y rehabilitación de áreas degradadas, estudios de monitoreo de biodiversidad, educación ambiental, apicultura y meliponicultura, adecuación de senderos existentes, establecimiento de infraestructura para telecomunicaciones, entre otras. En cuanto a la vivienda campesina, se define como aquella asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal. Asimismo, esta no se podrá ampliar ni superar un área mayor de 5 ha, las cuales deben ser anexas a la vivienda.

Las actividades agrícolas existentes deben irse adaptando con medidas hacia una producción sostenible; además, se permiten actividades de ecoturismo, adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico, adecuación y mantenimiento de senderos existentes.

Los usos restringidos son los mismos dispuestos en el Acuerdo 48 de 2014.

Finalmente, en los usos prohibidos, el DRMI considera núcleos poblacionales y urbanísticos, establecimiento de infraestructura para oleoductos, gasoductos, termoeléctricas, hidroeléctricas y la construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de todo tipo de residuos.

Del análisis realizado se concluye que el régimen de usos de forestal protector y agrícola se complementan de manera articulada con el régimen de usos de la zonificación propuesta por las áreas protegídas, zona de preservación y restauración para el primero y la subzona para el desarrollo del DRMI para el segundo.

Por otro lado, para el régimen de usos del forestal productor, agroforestal y agropecuario, aunque puede articularse con la subzona de desarrollo sostenible ya que considera la actividad agropecuaria, silvícola y agroforestal dentro de su régimen, estas deben

retomarse con mayor cuidado, ya que estos usos tienen particularidades y fines diferentes, y el régimen de esta subzona, por ser de un área protegida, tiene mayores restricciones y condiciones para estas actividades.

Tabla 2-344. Régimen de usos del suelo agrícola vs régimen subzona de preservación y restauración de las áreas protegidas DRMI.

ACUERDO AGROPECUARIO Usos permitidos)	DRMI (Zona de uso sostenible: Subzona para el Desarrollo Actividades permitidas)
•Cultivos transitorios y/o permanentes con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos y los recursos agua, aire y biodiversidad Investigación y educación agrícola y ambiental.	Todas los usos y actividades señalados como permitidos y restringidos en las zonas de preservación, restauración y la subzona para aprovechamiento sostenible: Actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad de conformidad con el “Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas” Investigación asociada a la restauración de la estructura, composición y función de los ecosistemas y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Incentivar procesos de regeneración natural espontánea y dirigida en áreas con estados sucesionales iniciales y suelos desnudos, pastos, plantaciones forestales y cultivos. Actividades de enriquecimiento de especies nativas en áreas con vegetación secundaria o en transición. Implementación de redes de conectividad ecológica de acuerdo con estudios previamente realizados para la zona. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Implementación de prácticas de manejo y conservación de suelos para el control de los procesos erosivos. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. Adecuación y mantenimiento de senderos existentes, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de estos, y se ponga en riesgo el cumplimiento de los objetivos de conservación y los valores objeto de conservación Extracción y Aprovechamiento de productos secundarios del bosque sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Establecimiento de infraestructura para telecomunicaciones y líneas de transmisión eléctrica, el cual no implique aprovechamiento de bosque natural, ni se vea comprometido el cumplimiento de los Objetivos de Conservación; y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Adecuación de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para la investigación y educación ambiental, siempre y cuando sea en armonía con el paisaje y NO fomente la realización de actividades permanentes. Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental.

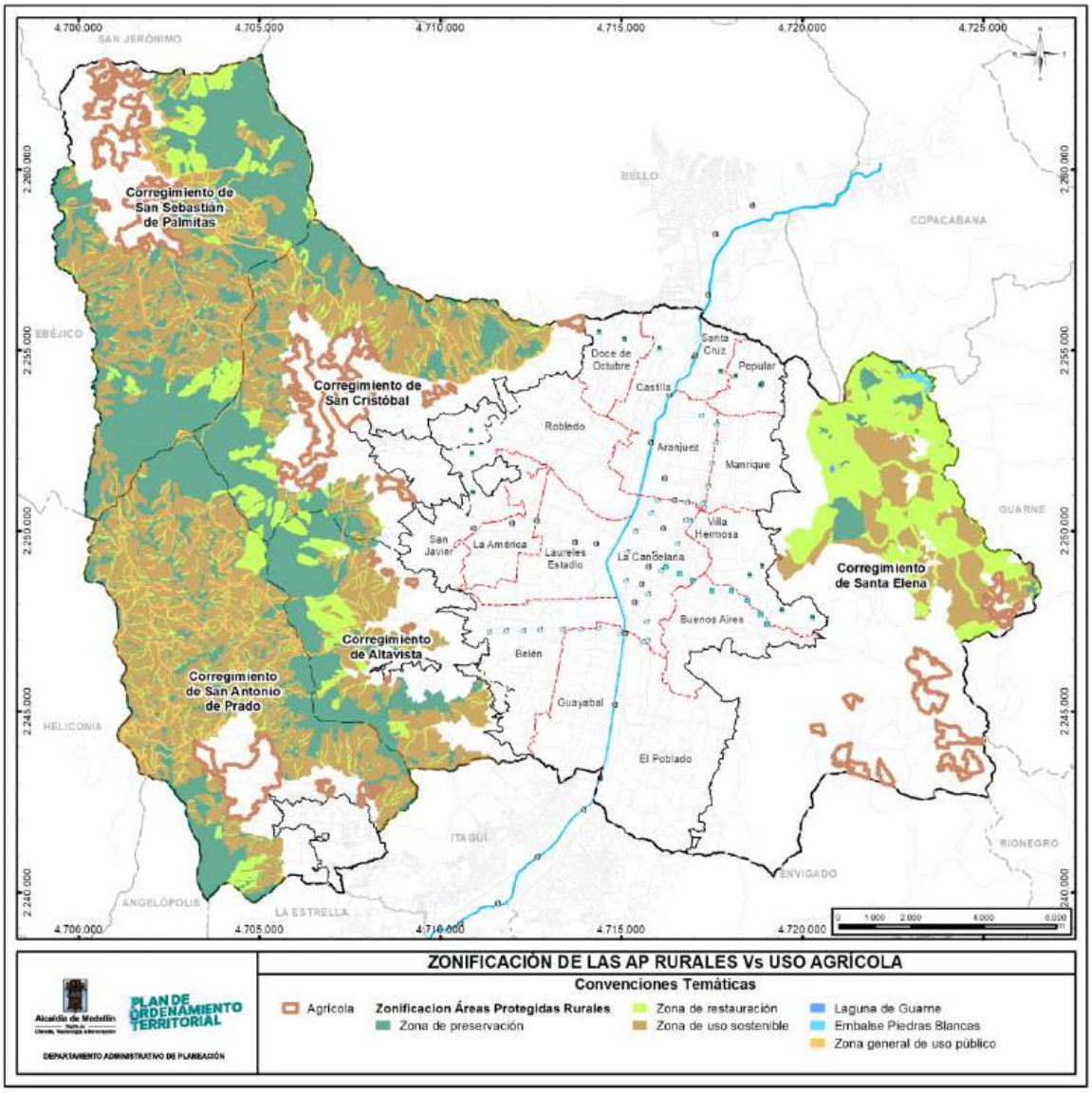
	Establecimiento de infraestructura sostenible para la producción de material vegetal asociada a los procesos de restauración. Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia de los ecosistemas y recursos naturales renovables. Investigación asociada a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los Valores Objeto de Conservación. Estudios y monitoreo de la biodiversidad con énfasis en los Valores Objeto de Conservación. Desarrollo de actividades de educación ambiental. Actividades de restauración dirigida y espontánea, propicia para bosques naturales degradados de conformidad con lo establecido en el Plan Nacional de Restauración Ecológica, Rehabilitación y Recuperación de Áreas Degradadas. Actividades de meliponicultura y apicultura a pequeña y mediana escala. • Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, definida como aquella que se encuentra asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal igualmente existente al momento de la adopción del presente acuerdo, la cual podrá realizar actividades de mejoramiento sin ampliar el área construida. La actividad agropecuaria, agrícola o agroforestal asociada a la misma, no se podrá ampliar, ni superar un área mayor de cinco (5) hectáreas, las cuales deben ser anexas a la vivienda. * • Extracción y aprovechamiento de productos secundarios del bosque y productos no maderables sujeto al otorgamiento del permiso respectivo y a los lineamientos establecidos por la Corporación. • Actividades de protección e investigación de vestigios arqueológicos. • Adecuación y mantenimiento de estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para ecoturismo, turismo de naturaleza, recreación pasiva y educación ambiental como miradores panorámicos, puntos de avistamiento de flora y fauna en materiales como madera, piedra, guadua, entre otros, previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * • Adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico para uso doméstico (existente al momento de la adopción del presente acuerdo). Sujeto a las condiciones establecidas por la autoridad ambiental y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * • Adecuación y mantenimiento de senderos existentes al momento de la adopción del presente acuerdo, siempre y cuando no varíen o se alteren las especificaciones técnicas, el trazado de los mismos, que no implique aprovechamiento de bosque natural, se ponga en riesgo el cumplimiento de los Objetivos de Conservación, o se vean comprometidos los Valores Objeto de Conservación, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. * • Ecoturismo; agroturismo, y recreación pasiva, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de flora y fauna, y previo concepto y viabilidad por parte de la Autoridad Ambiental. Actividades de producción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionados con el aprovechamiento sostenible y agroecológico de la biodiversidad.

	Implementación de prácticas de manejo del suelo orientadas al restablecimiento de la capacidad productiva, para permitir el desarrollo de actividades agropecuarias con prácticas agroecológicas, económicamente rentables y sostenibles. Actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles que incorporen el componente forestal dentro de sistemas silvopastoriles, y agroforestales con prácticas agroecológicas. Sistemas agroforestales y silvopastoriles sostenibles, de forma que se aporte a la protección del suelo mediante sistemas multiestratos y al establecimiento de corredores de conectividad. Creación de nuevos senderos enmarcados en las especificaciones de los planes de turismo sostenible, y en concordancia con el Plan de Manejo y sus Objetivos de Conservación. Vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, las cuales no podrán ampliar el área construida, deberán dar cumplimento de lo establecido por la Corporación en la Resolución 9328 de 2007, o la que la modifique, que permita mantener la biodiversidad, los usos sostenibles de la zona y el cumplimiento de los Objetivos de Conservación. Ecoturismo; Agroturismo y recreación pasiva del tipo avistamiento de flora y fauna y caminatas, adecuados a la capacidad de carga y a las épocas de reproducción de las especies de fauna, y con la obtención de los permisos a que haya lugar por parte de la autoridad ambiental y las demás entidades competentes. Infraestructura sostenible asociada al Ecoturismo; Agroturismo y la recreación pasiva, compatible con los Objetivos de Conservación. Actividad agrícola y pecuaria existente al momento de la adopción del Plan de Manejo, la cual se deberá ir adoptando gradualmente a las medidas tendientes a garantizar la adopción de prácticas de producción sostenible, y deberán desarrollarse de manera gradual sistemas agroforestales, silvícolas y silvopastoriles con especies forestales nativas y manejos agroecológicos, en las áreas que se encuentran cubiertas de pastos para ganadería extensiva y cultivos. Establecimiento y aprovechamiento de plantaciones forestales productoras y agroforestales cumpliendo con los lineamientos de aprovechamientos sostenibles que se establezcan por parte de la Autoridad Competente, y con la obtención de los permisos que se requieran para su ejecución. Construcción, adecuación y mantenimiento de infraestructura para el abastecimiento del recurso hídrico, sujeto a las condiciones establecidas por la Autoridad Ambiental. Construcción de nuevas vías públicas que no implique el aprovechamiento de bosque natural, con la obtención de los trámites a que haya lugar. La construcción de vivienda campesina, con un índice de ocupación establecido por la Corporación en el a Resolución 9328 de 2007 o la que la modifique que permita mantener la biodiversidad y los usos sostenibles de la zona. Construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con las actividades catalogadas como permitidas para la Zona de Uso Sostenible, Subzona de aprovechamiento sostenible. Actividad agrícola y pecuaria sostenible con prácticas de producción más limpia y agroecológicas. Actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles, con prácticas de producción limpia. Actividades agroindustriales cumpliendo con los lineamientos de producción sostenible.

Uso condicionado o restringido	Actividades restringidas
La construcción de nueva infraestructura y vías terciarias para el aprovechamiento y transporte de productos, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en caso de ser requerirla. Actividades agroindustriales. Ganado bovino, porcino y equino de pequeña intensidad. Usos pecuarios con especies menores (Cría de aves) Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos Procesamiento y conservación de productos pecuarios. La minería	Minería Actividades industriales de bajo impacto y proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleados con restricciones en la densidad de ocupación y construcción, siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad, y sean compatibles con los Objetivos de Conservación. Construcción de nuevas vías que no implique el aprovechamiento de bosque natural, con la obtención previa de los tramites de ley. Construcción y adecuación de equipamientos colectivos públicos.
Uso Prohibido	**Actividades Prohibidas**
Parcelaciones de vivienda campestre. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Actividades pecuarias intensivas y extensivas. La ubicación de industrias o comercio de gran superficie. Publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. Jardines cementerio	Actividades industriales y de desarrollo de alto impacto. Núcleos poblacionales y urbanísticos. Prácticas agropecuarias no sostenibles, entre otros: el uso excesivo e indiscriminado de agroquímicos, cultivo en las áreas de retiro de las fuentes hídricas, desvío de las quebradas y de las fuentes de agua. Establecimiento de infraestructura para oleoductos, gasoductos, Termoeléctricas, hidroeléctricas. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de todo tipo de residuos. La circulación de motos, cuatrimotos, bicicletas por fuera de la infraestructura vial.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia y Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare.

Figura 2-365. Uso Agrícola vs. zonificación de las áreas protegidas DRMI y RNFP Río Nare.



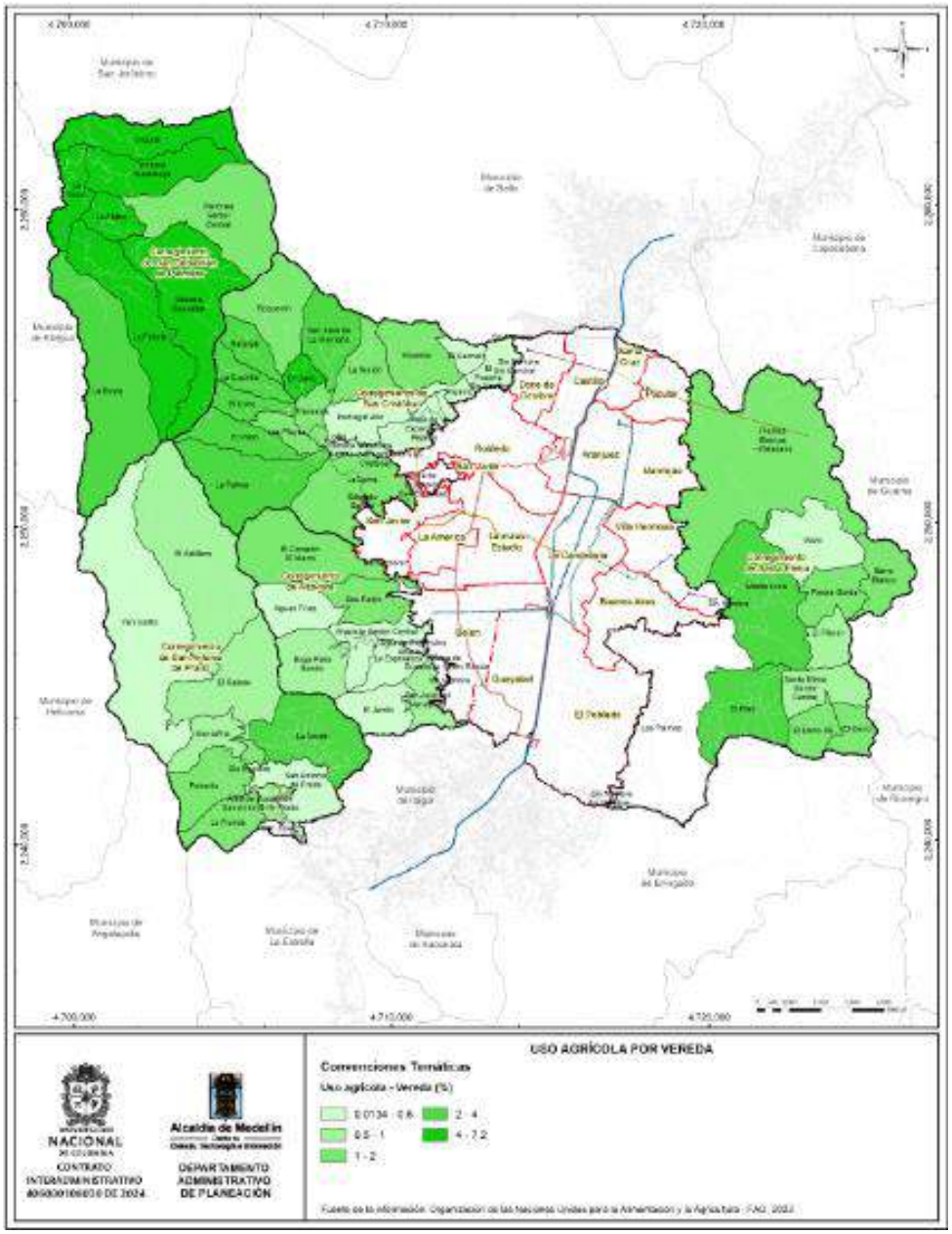
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 670 de 2023 de Corantioquia y Resolución No.1510 de 2010 de Corantioquia y Cornare.

Evolución de la ocupación

A partir de la *Caracterización socioeconómica de la población familiar campesina en las zonas rurales de los corregimientos del Distrito Especial de Medellín* (FAO, 2023), el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se obtiene que **las veredas con mayor cantidad de tierras** con uso agrícola se localizan en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas, por encima de la clásica hegemonía en esta materia de **San Cristóbal**, que aunque todavía muestra veredas como *El Patio*, *La Cuchilla*, *El Uvito*, *La Palma* y *San José de la Montaña* con una actividad importante en tareas agrícolas, **la tendencia es a disminuir dada la presión de las rentas urbanas sobre esos suelos**, tal y como se evidencia en la siguiente figura. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 216) a partir de (FAO, 2023)



Figura 2-366. Veredas del Distrito Especial de Medellín con mayor área en uso agrícola.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 215) a partir de (FAO, 2023).

Conflicto entre el uso actual -coberturas- y el Uso Agrícola definido en el Acuerdo 48 de 2014

El uso agrícola se caracteriza, según el artículo 407 del Acuerdo 48 de 2014, por el predominio de cultivos transitorios y algunos cultivos permanentes, por lo que usos actuales que intervengan con el desarrollo de estos cultivos generan conflictos. Según la zonificación del Acuerdo 48 de 2014 (Mapa 32), el uso agrícola contiene un área aproximada de 1.375,06 ha que se corresponden al **5,23 % del total del suelo rural**.

Dentro del uso agrícola definido en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra que un área de 877,37 ha, equivalentes al **63,81 %, no presenta conflicto con el análisis de coberturas realizado a 2021**, y está representada de manera principal por el uso actual agrícola –301,91 ha– que representa el 21,96 %, seguido del uso actual forestal protector –300,42 ha– que representa el 21,85 %. Entre estos 2 usos se suma el 43,80 % del área total del uso agrícola formulado en el POT vigente.

Sin generar conflicto de uso del suelo se encuentran también los usos agropecuario, agroforestal, forestal productor, agroindustrial, algunos humedales y el uso de servicios constituido por plantas de tratamiento y acueductos, estos suman un área de 275,04 ha, equivalentes al 20 %.

En conflicto con el uso agrícola, se encuentra que 497,69 ha, correspondientes al 36,19 %, presentan usos que intervienen con el desarrollo de cultivos, concentrados en la ganadería con 283,22 ha, equivalentes al 20,60 % y el uso mixto urbano rural con 210,53 ha –15,31 %–. Este hallazgo hace pensar que las áreas destinadas para el desarrollo agrícola están siendo desplazadas por usos y actividades conexas a las viviendas, dado el uso mixto urbano rural. Por su parte, la ganadería como uno de los usos actuales predominantes en el uso agrícola genera un gran conflicto debido a que impide el desarrollo de cultivos transitorios o permanentes y genera afectaciones a la estructura del suelo con la compactación que de este uso se deriva, lo que induce a que queden suelos no aptos, en largos períodos de tiempo, para ser usados en la agricultura.

Como usos que generan conflicto con el uso agrícola, se encuentran también áreas sin uso aparente, la minería, el uso industrial, y el uso urbano, que suman 3,93 ha –0,29 %–.

Tabla 2-345. Conflicto de uso actual en el uso Agrícola.

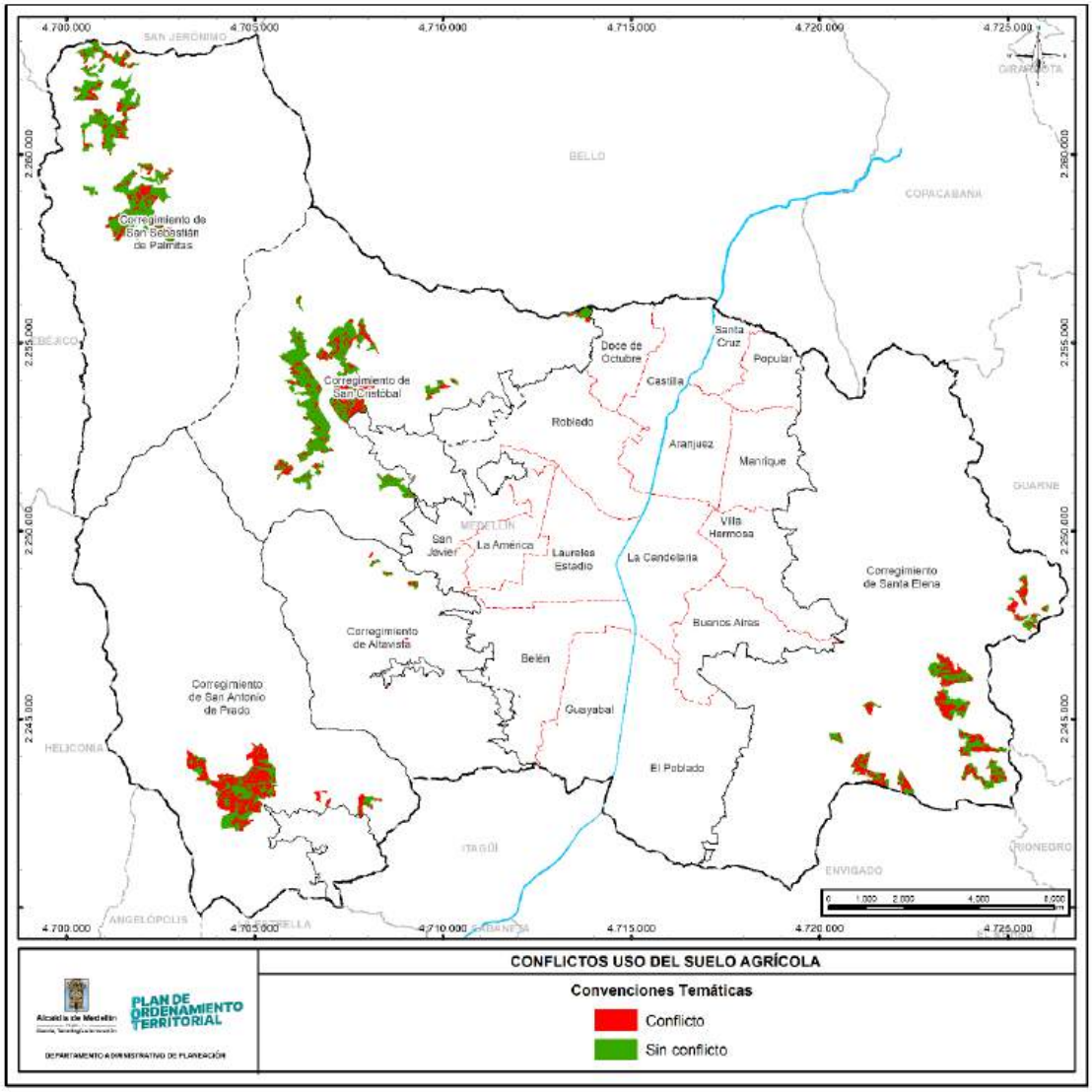
Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%	
Ganadería	Conflicto	283,22	20,60	493,76	35,91	36,19
Mixto urbano rural	Conflicto	210,53	15,31			
Sin uso aparente	Conflicto	3,05	0,22	3,93	0,29	

Minería	Conflicto	0,59	0,04			
Industrial	Conflicto	0,25	0,02			
Urbano	Conflicto	0,03	0,00			
Agrícola	Sin conflicto	301,91	21,96	602,34	43,80	
Forestal protector	Sin conflicto	300,42	21,85			
Agropecuario	Sin conflicto	99,61	7,24			
Agroforestal	Sin conflicto	84,30	6,13			
Vías	Sin conflicto	57,56	4,19			
Forestal productor	Sin conflicto	24,44	1,78			63,81
Agroindustria	Sin conflicto	6,19	0,45	275,04	20,00	
Río	Sin conflicto	2,51	0,18			
Servicios e industria	Sin conflicto	0,29	0,02			
Humedal	Sin conflicto	0,12	0,01			
Servicios	Sin conflicto	0,02	0,00			
Total Agrícola	**1375,06**		**100**	**1375,06**	**100,00**	
Total usos suelo rural	**26304,00**		**5,23**			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).



Figura 2-367. Conflicto de Uso Actual del Suelo -coberturas- en el Uso Agrícola.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Áreas mineras en transición (9.11.3.5)

El artículo 408 del Acuerdo 48 de 2014 define las áreas mineras en transición como las áreas de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción, que incluyen los frentes activos o zonas de explotación y demás zonas con título minero otorgados por la autoridad competente. Su condición de transición está dada por la visión que el POT le imprime a su futura transformación hacia ecoparques de borde, tal y como lo señala el mismo artículo:

> *La actividad minera se considera de transición hasta tanto no cese la actividad y se haga efectivo el plan de manejo y abandono; momento en el cual pasará a ser un área potencial para la generación de Ecoparques de borde, según los lineamientos del artículo 76 (incorporando su mobiliario) del presente Plan y el establecimiento de coberturas boscosas naturales, mejorando así, la red de conectividad ecológica y paisajística. (Concejo de Medellín, 2014)*

Evolución de la ocupación

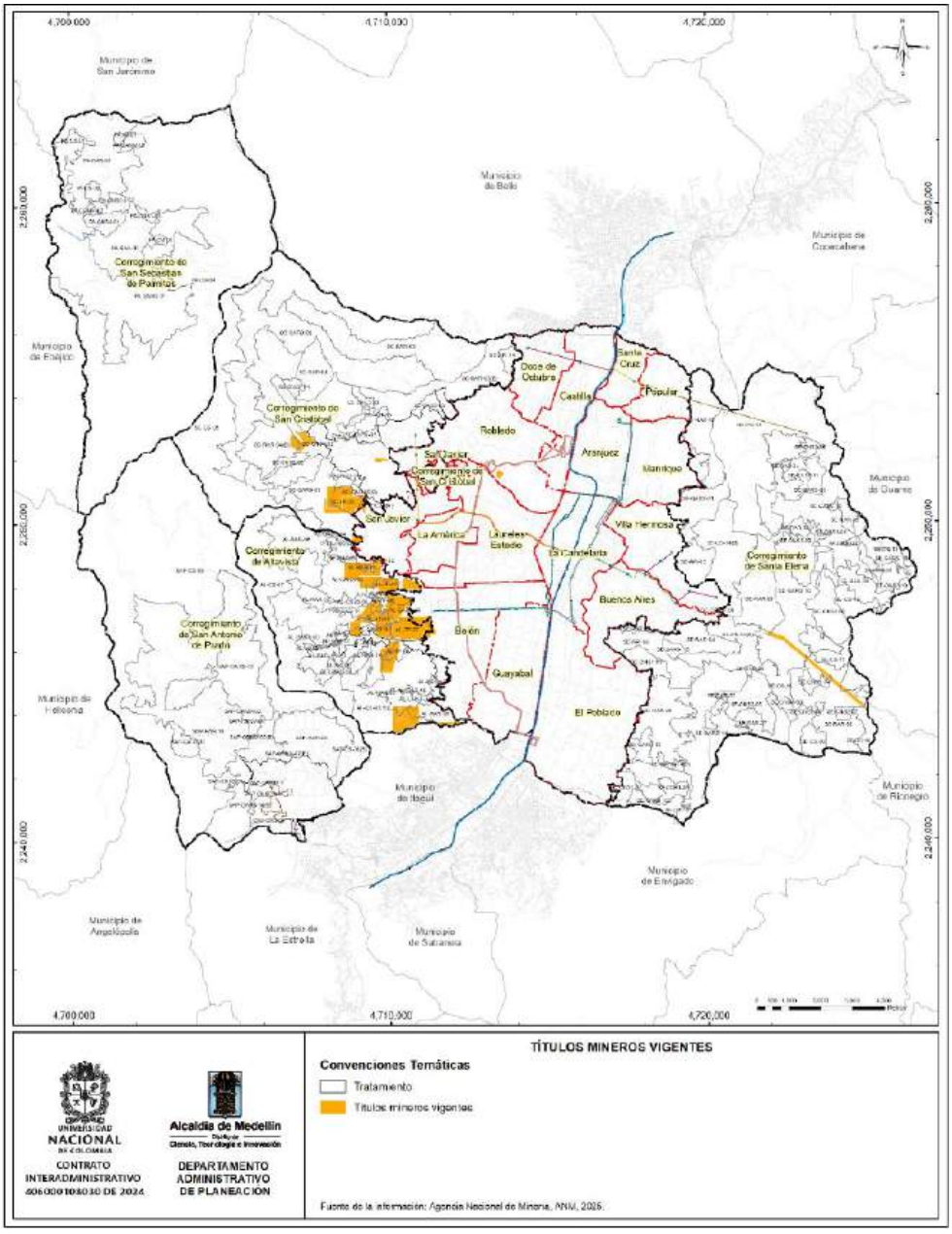
La *Caracterización socioeconómica de la población familiar campesina en las zonas rurales de los corregimientos del Distrito Especial de Medellín* (FAO, 2023), el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), realiza un exhaustivo análisis sobre la minería en el suelo rural de Medellín a partir del análisis del Catastro Minero de Antioquia, con las siguientes conclusiones destacables:

- **Medellín tiene 27 títulos en ejecución**, 2 con autorización temporal, 7 en contrato de concesión, 3 con licencia de exploración, 7 con licencia de explotación y 8 con registro minero de cantera.
- En relación con las **áreas otorgadas para su explotación** se tiene que **los 27 títulos abarcan cerca de 727 ha**, distribuidas así: 121 ha en solo arcilla, 31,2 ha en arcillas y arenas, 44,9 ha en arcillas, gravas y arenas, 6,1 ha en arcillas misceláneas, 11 ha en arcillas misceláneas y arenas, 28,4 ha en arcillas asociadas, 20,8 ha en arenas y gravas silíceas, 27,6 ha en arenas y grava. Finalmente, en materiales de construcción 399 ha, equivalentes al 55 % del total del área en este uso.
- A nivel de corregimientos, **en San Cristóbal hay 7 títulos mineros, todos con ejecución vigente y dedicados a la explotación de materiales para la construcción**, 3 con contrato de concesión, 2 con licencia de exploración, 1 con licencia de explotación y 1 con registro minero de cantera. El área total otorgada en superficie es 121,3 ha.

- En **Altavista existen 17 títulos mineros todos con ejecución vigente o reactivados y dedicados a la explotación de materiales para la construcción**, 4 con contrato de concesión, 1 con licencia de exploración, 6 con licencia de explotación y 6 con registro minero de cantera. El área total otorgada en superficie es de 428,6 ha. Al menos 3 polígonos de Altavista, el título minero *Villa Café*, *Cantera Esmeralda* –entre los barrios Nuevos Conquistadores, La Independencia– y Betania y la zona baja de Altavista, se encuentran **ocupados por asentamientos informales**, tanto con construcciones dispersas como nucleadas.



Figura 2-368. Títulos mineros rurales vigentes en el Distrito Especial de Medellín.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 256) a partir de (FAO, 2023).

Conflicto entre el uso actual -coberturas- y el Uso Áreas Mineras en transición definido en el Acuerdo 48 de 2014

El artículo 408 del Acuerdo 48 de 2014 define las áreas mineras en transición como aquellas áreas de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción. La actividad minera se considera de transición hasta tanto no cese la actividad y se haga efectivo el plan de manejo y abandono; momento en el cual pasará a ser un área potencial para la generación de ecoparques de borde. El uso de áreas mineras en transición está representado, según la zonificación del Acuerdo 48 de 2014 –Mapa 32–, en 249,85 ha equivalentes al **0,95 % del suelo rural**.

Dentro de las áreas mineras en transición, definidas en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra un área de 180,01 ha equivalentes al **72,06 % no presenta conflictos con el análisis de coberturas realizado a 2021**; la minería ocupa 121,80 ha que corresponden con el 48,76 % y, el uso forestal protector –51,07 ha– que se corresponde con el 20,45 %, entre estos dos usos se suma el 69,20 % -172,87 ha-. Sin conflicto de uso actual del suelo se encuentra también en menores proporciones el uso de vías, áreas sin uso aparente y, el uso agroforestal en un 2,86 %.

De manera contraria al uso formulado de áreas mineras en transición, se encuentra que 69,78 ha, correspondientes al 27,94 %, presentan conflicto de uso del suelo representado de manera principal en los usos de ganadería y agropecuarios, los cuales se encuentran prohibidos según el *Anexo 3 Tablas de usos del suelo* rural. Entre estos 2 usos del suelo se suman 50,88 ha equivalentes al 20,37 %. Es importante señalar también que, aunque en menor proporción, se encuentra el Uso Mixto Urbano-Rural generando conflicto de uso del suelo, pues, de un lado, este uso impide el propósito de las áreas mineras en transición, y, de otro, la cifra puede estar indicando que, una vez termina la actividad minera, se asienta el uso mixto urbano rural en áreas no dispuestas para tal fin.

Tabla 2-346. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas-con las áreas mineras en transición.

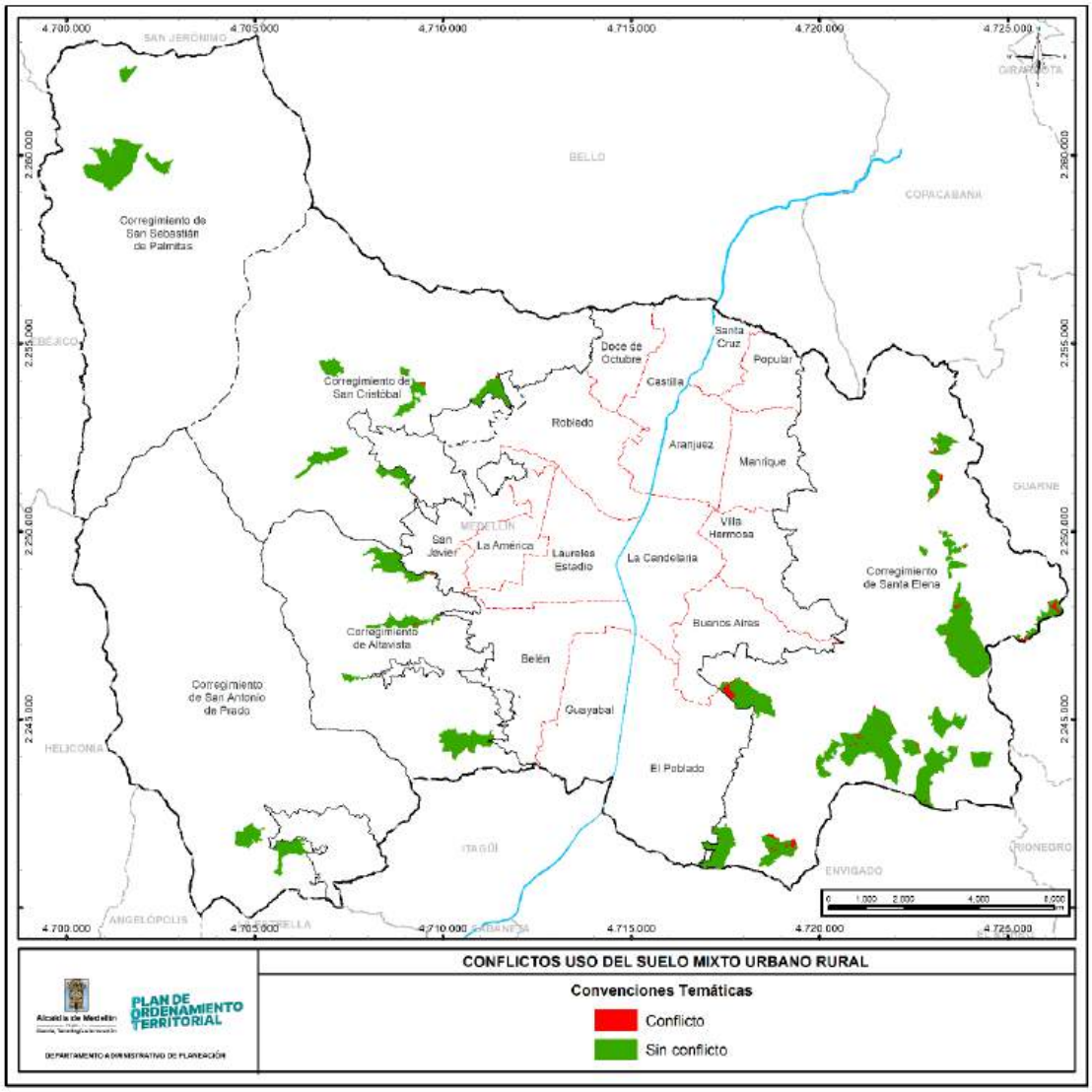
Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%	
Ganadería	Conflicto	29,10	11,65	50,88	20,37	27,94
Agropecuario	Conflicto	21,78	8,72			
Industrial	Conflicto	8,88	3,55	18,90	7,57	
Mixto urbano rural	Conflicto	7,06	2,83			
Forestal productor	Conflicto	2,38	0,95			
Agrícola	Conflicto	0,57	0,23			
Urbano	Conflicto	0,01	0,00			

Minería	Sin conflicto	121,80	48,76	172,87	69,20	72,06
Forestal protector	Sin conflicto	51,07	20,45			
Vías	Sin conflicto	4,34	1,74	7,14	2,86	
Sin uso aparente	Sin conflicto	2,31	0,93			
Río	Sin conflicto	0,28	0,11			
Agroforestal	Sin conflicto	0,21	0,08			
Total Áreas Mineras en Transición	**249,79**		**100,00**	**249,79**	**100,00**	
Total usos suelo rural	**26304,00**		**0,95**			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).



Figura 2-369. Conflicto de uso actual del suelo –coberturas– con el uso mixto urbano-rural.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Servicios e Industria (9.11.4.2)

El área delimitada para la ubicación de los servicios e industria pretende articular las actividades que se derivan de los **centros logísticos y de transporte que se tenían previstos desde los lineamientos metropolitanos**, y de acoger la industria en un sector del Distrito, de manera que, no se continuara con su desplazamiento, no obstante, por las restricciones de amenaza y riesgo, por las retiros o zonas de reserva o exclusión de la vía de primer orden, por las dinámicas culturales y la no materialización del proyecto logístico, **hasta el momento no se ha logrado concretar las intenciones de este uso**, anotando además, que para este corredor, predominan la existencia de construcciones irregulares e informales relacionadas con la vivienda y otros usos que también restringen su desarrollo.

Por consiguiente, han de replantear algunas de las actividades asignadas para este polígono o uso del suelo como su funcionalidad, con el fin de pretender **reconocer algunas de las preexistencias actuales**. En efecto, por estas dinámicas **podría reasignarse y promoverse otra clase de actividades comerciales y de servicio** de conformidad con las destinaciones que se están localizando.

Este uso del suelo, asociado a actividades tan específicas y especializadas, por sus condiciones actuales en la estructura predial, tenencia y destinación, todavía conservan la naturaleza de equipamientos y no presentan cambios que incidan su asignación.

Conflicto entre el uso actual -coberturas- y el Uso Servicios e Industria definido en el Acuerdo 48 de 2014

Según el artículo 413 del Acuerdo 48 de 2014 se asigna al polígono suburbano SC-CNS4-02. Presenta una mezcla homogénea entre servicios e industria, que permite mantener la vocación turística del Corredor sobre la Conexión Vial Aburrá-Cauca en todo su recorrido. El uso de servicios e industria alcanza un área aproximada de 113,88 ha, aproximadamente el **0,43 % del total del suelo rural**.

Dentro del uso de servicios e industria, definido en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra un área de 101,66 ha correspondientes al **89,26 % que no presenta conflictos con el análisis de coberturas realizado a 2021**; en este sentido, el uso forestal protector actual es el que mayor área representa (25,13 ha), seguido del uso agropecuario (16,77 ha) y del uso agrícola con 16,41 ha. Estos tres usos suman 58,30 ha que alcanzan el 51,20 %.

El uso actual de Servicios e Industria ocupa 13,08 ha equivalentes al 11,49 %, seguido del uso mixto urbano-rural con 11,86 ha equivalentes al 10,41 %; esto puede estar indicando que el uso de servicios e industria se encuentra en un proceso de consolidación.

Se encuentran también como usos que no generan conflictos de uso actual en menores porcentajes el uso de servicios asociado a plantas de tratamiento y acueductos como se muestra en la siguiente tabla y figura.

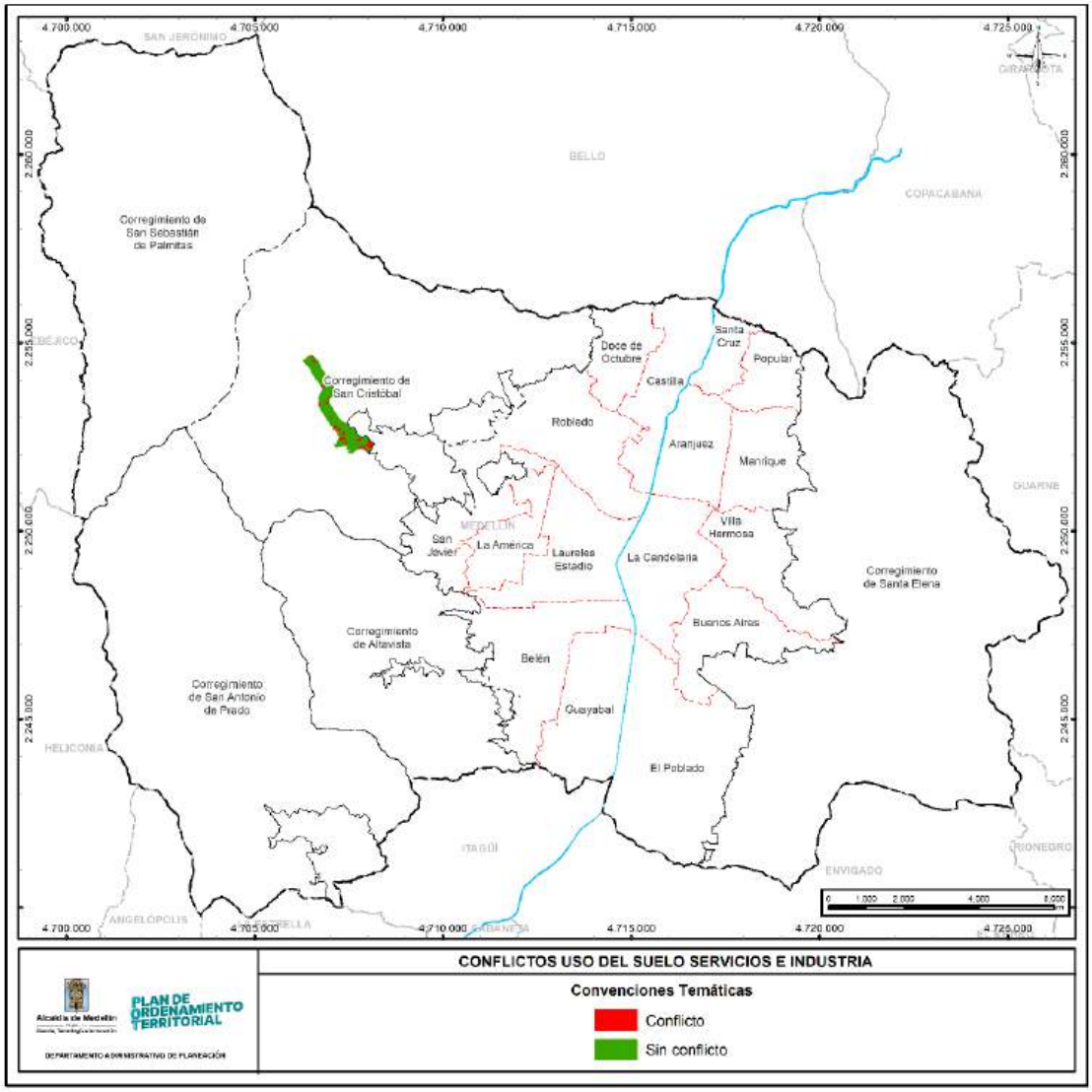
En contravía del uso de servicios e industria se encuentra que 12,23 ha correspondientes con 10,74 %, el conflicto de uso actual se encuentra de manera principal por el uso de ganadería que ocupa 7,40 ha (6,50 %) seguido del uso de minería, todos estos prohibidos según el *Anexo 3 Tablas del uso del suelo rural*.

Tabla 2-347. Conflicto de uso actual en el uso de Servicios e Industria.

Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%	
Ganadería	Conflicto	7,40	6,50	12,23	10,74	10,74
Minería	Conflicto	3,57	3,13			
Sin uso aparente	Conflicto	1,25	1,10			
Urbano	Conflicto	0,00	0,00			
Forestal protector	Sin conflicto	25,13	22,06	58,30	51,20	89,26
Agropecuario	Sin conflicto	16,77	14,73			
Agrícola	Sin conflicto	16,41	14,41			
Vías	Sin conflicto	14,75	12,96	43,35	38,07	
Servicios e industria	Sin conflicto	13,08	11,49			
Mixto urbano rural	Sin conflicto	11,86	10,41			
Río	Sin conflicto	3,28	2,88			
Industrial	Sin conflicto	0,25	0,22			
Servicios	Sin conflicto	0,13	0,11			
Total Servicios e Industria		**113,88**	**100,00**	**113,88**	**100,00**	
Total usos suelo rural		**26304,00**	**0,43**			

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Figura 2-370. Conflictos de Uso Actual del suelo -coberturas- con el Uso Servicios e Industria.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

De manera complementaria, las visitas de campo se constituyen en un insumo fundamental de verificación de los procesos y las dinámicas de ocupación que se han venido desarrollando en el Suelo Rural del Distrito de Medellín. Estos recorridos permiten

corroborar los usos y actividades que se están dando de forma emergente, así como las que se mantienen. Adicionalmente, se observa el estado actual del sistema público colectivo. Estos análisis son clave para la identificación de los conflictos y sustentar decisiones en el marco de la definición de la norma general. De tal forma, con base en lo observado en las salidas de campo se resalta:

San Antonio de Prado presenta un aumento de la actividad agroindustrial que, además de cambiar los usos establecidos en el Acuerdo vigente del POT, genera conflictos en la movilidad debido al tránsito permanente de camiones con insumos y productos de las diferentes empresas implantadas en las diferentes veredas y alta presión sobre los recursos naturales; de igual forma se observó alta dinámica inmobiliaria relacionada con vivienda campestre y zonas de explotación forestal que en parte corresponden con suelos con uso forestal productor y protector.

En las tres primeras figuras a continuación se observa hacia la centralidad de la Montañita – aprovechamiento forestal, y hacia Astilleros las dos últimas figuras.

Figura 2-371. Visuales en el corregimiento de San Antonio de Prado.





Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

En Altavista los conflictos se evidencian principalmente en relación con la explotación de materiales de construcción debido a la gran cantidad de títulos mineros activos, con la inevitable generación de contaminación del aire por ruido y de las fuentes hídricas, además conflictos en la movilidad por el alto flujo de volquetas relacionadas con la actividad extractiva. También es necesario resaltar la dinámica constructiva que aumenta permanentemente la densidad de vivienda con mayores alturas y por ende densidad poblacional en los diferentes centros poblados y suelos suburbanos.

Figura 2-372. Visuales desde la Centralidad San José de Manzanillo.





Vía de acceso a Altavista Central



Acueducto de Altavista

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025:

Figura 2-373. Altavista Central y Buga Patio Bonito.



Tanque del acueducto Altavista





Visual hacia Buga Patio Bonito

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025:

En Santa Elena se observa presión sobre los suelos rurales, con una alta fragmentación predial y el consecuente aumento de construcciones con tipologías de vivienda campestre en torno a los suelos suburbanos y los centros poblados establecidos. Además, el permanente aumento de edificaciones destinadas a diferentes tipos de alojamiento.

En términos generales se observa, disminución de la producción agrícola relacionada con cultivos permanentes en la mayoría de las veredas, aumento de la fragmentación y actividad constructiva de vivienda campestre en mayor medida y algo de vivienda campesina en menor proporción principalmente en San Antonio de Prado y Santa Elena,

aumento en las alturas de las edificaciones en todos los corregimientos, llegando a tres, cuatro y hasta cinco pisos en algunos sectores.

Un primer resultado de los análisis está relacionado con el aumento en la dinámica de ocupación no solo en las categorías de desarrollo restringido, sino en las áreas de influencia, con diferentes usos especialmente de servicios y comercio relacionados con el turismo

Con la identificación concreta de los usos del suelo rural que se están dando en las categorías de desarrollo restringido, tanto en los suelos suburbanos propiamente dichos como en los centros poblados rurales y sus entornos, es necesario ajustar la delimitación de los polígonos de usos generales del suelo rural, con el fin de concretar para cada uno un claro régimen de usos.

el uso mixto urbano rural se debe corregir en su denominación por mixto rural, articulando las actividades en relación con la clasificación CIIU y mayores claridades en el régimen de usos, bajo una estructura homologada con los usos del suelo urbano y con una guía metodológica de manera que sea de fácil aplicación.

Es necesario incorporar el uso dotacional específicamente en el régimen de usos del suelo rural, de forma que en la tabla sea claro si se trata de uso permitido, complementario, restringido o prohibido en cada uno de los polígonos de usos, de forma que se identifique claramente el uso general del suelo rural y de igual forma en coherencia con la categoría de desarrollo restringido de áreas para equipamientos básicos sociales y básicos comunitarios.

Finalmente, con el propósito de concretar y simplificar la aplicación normativa, además de lograr una clara relación entre el articulado de los usos rurales y el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural* con la guía metodológica, que contendrá el nivel de detalle y articulación con los códigos de la clasificación CIIU, se plantea la agrupación de los usos principales y complementarios o compatibles bajo la denominación de USO PERMITIDO, partiendo siempre del uso general del suelo o área de actividad, acorde a lo definido desde el componente jurídico, y en todo momento en aras de mayor claridad para cualquier lector y fácil aplicación.

Uso Dotacional y de Servicios (9.11.4.3)

Según el artículo 414 del Acuerdo 48 de 2014, este uso se asigna al polígono SC_CNS4_03 con el fin de consolidar y promover las actividades de servicios y los equipamientos institucionales, acogiendo todos aquellos servicios ecosistémicos ambientales y naturales presentes en el territorio como estrategia para la articulación de la red de conectividad ecológica y para la recreación pasiva de la comunidad.

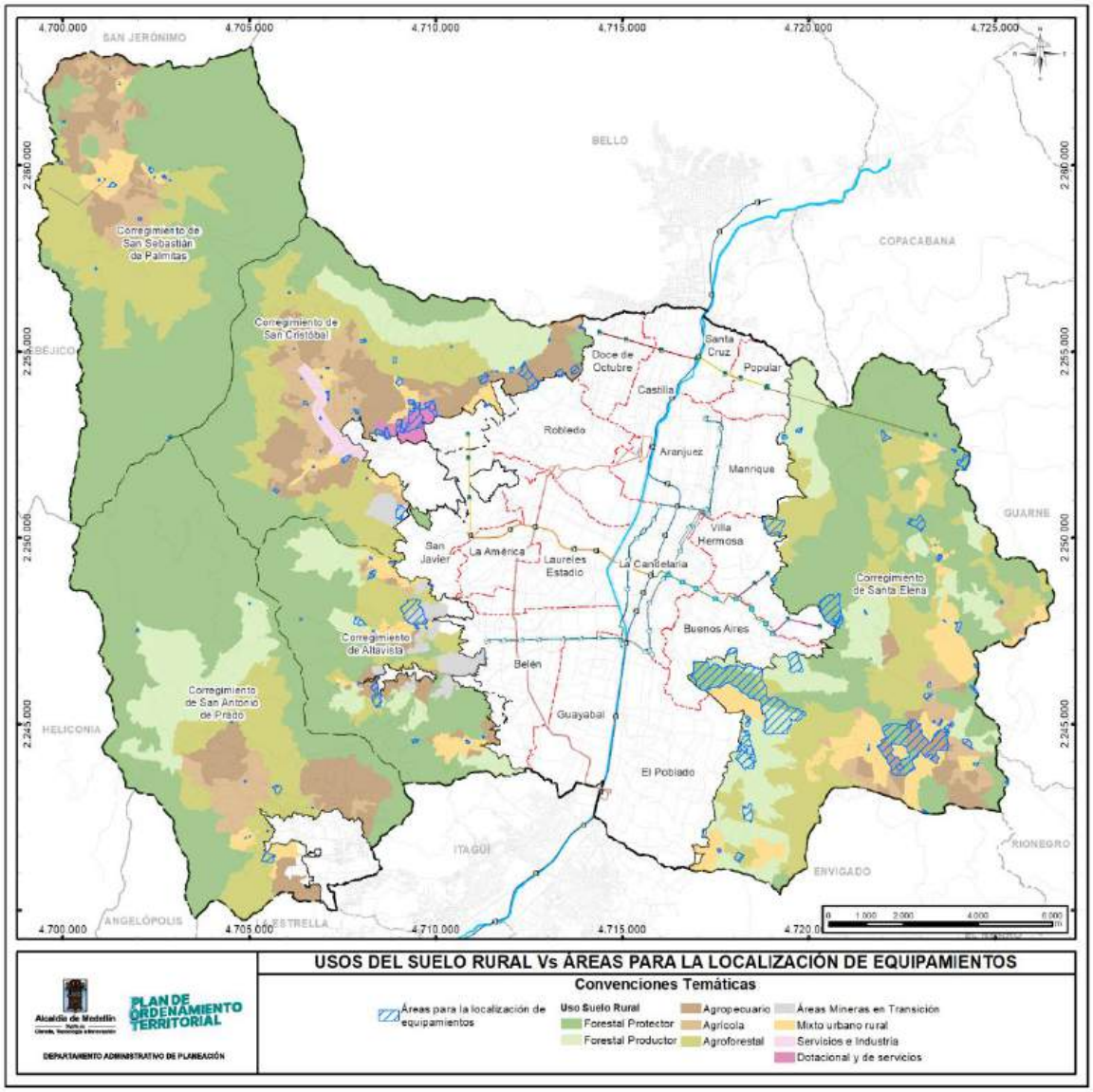
Como se indicó en la parte introductoria a este capítulo, las áreas que ocupan los **equipamientos colectivos existentes** corresponden a la categoría de desarrollo restringido del Mapa 3 denominada *Localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte*. A pesar de tener un suelo asociado en esta clasificación, cuando se revisa el Mapa 32 de usos generales del suelo rural se identifica que estos equipamientos colectivos existentes se convierten en un uso posible dentro del resto de tipologías de uso, mas no están asociados directamente al suelo, razón por la cual, como se puede ver en la siguiente figura, las áreas que ocupan los equipamientos se traslapan con distintas tipologías de uso. **Esta condición, la de ser una capa superpuesta, genera un tratamiento diferencial con respecto a la norma de usos del suelo urbano donde los equipamientos colectivos existentes corresponden al uso dotacional en el Mapa 23**.

Adicionalmente, en el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural* se especifica que **los equipamientos colectivos son permitidos o condicionados**; de tal forma en el suelo rural no se asignó el uso dotacional como principal, a excepción del corregimiento de San Cristóbal donde se asignó el **uso dotacional de servicios** para el polígono de la cárcel y el de Pedregal Bajo, como áreas de desarrollo de servicios y equipamientos institucionales bajo el instrumento UPR. Adicionalmente, se asignó el **uso de servicios e industria** para el corredor rural suburbano conexión vial Aburrá - Río Cauca.



SYSTEM CERTIFICATION ISO 9001 SGS CO17/7740

Figura 2-374. Categoría de desarrollo restringido: Áreas para la localización Equipamientos vs. Usos del Suelo Rural.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de mapas 3 y 32, Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Por su parte, las diferentes **infraestructuras de Servicios Públicos** y sus otros elementos constituyentes -redes, captaciones, ebar, entre otros- existen en el territorio para suministrar

de manera local y regional los servicios consagrados en la Ley 142 de 1994 y el Decreto nacional 1077 de 2015. Conceptualmente los diferentes servicios se encargan de suministrar servicios relacionados con el suministro de agua potable, recolección y transporte de agua residual y residuos urbanos, energía eléctrica y gas domiciliar a los habitantes y sectores económicos.

Las infraestructuras delimitadas mediante polígono requieren un uso específico tanto en el suelo urbano como rural asociado al predio donde se localizan, puesto que es una manera de proteger estos elementos sensibles en su operación, garantizando su optimización y/o ampliación, teniendo en cuenta que son necesarios para el desarrollo de los territorios; el uso más coherente con esta función es el uso dotacional.

En principio, las infraestructuras de tipo dotacional no están diseñadas para compatibilizar con otros usos; el tipo de procesos que se llevan a cabo dentro de estas infraestructuras conlleva riesgos de tipo biológico, tecnológico y ambiental y por tanto son de acceso restringido, ya que cualquier falla operativa impacta el distrito y la población atendida; sin embargo, en algunos tanques de almacenamiento y distribución se han implementado las Unidades de Vida Articuladas -UVA- como medida de protección a la infraestructura en sí misma, manteniendo el uso dotacional pero asociado a elementos del espacio público.

Las infraestructuras como las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales -PTAR- además de definir el uso dotacional en el o los predios en los cuales se localizan, requieren tener un retiro que se convierte en protección debido a los impactos medioambientales que estos generan de acuerdo con el tipo de tecnología, afectando los usos compatibles y actividades permitidas.

Definir el uso dotacional como el uso idóneo para las diferentes infraestructuras de servicios públicos tanto existentes como proyectadas, resuelve un dilema de interpretación normativa especialmente para las infraestructuras proyectadas, puesto que uno de los criterios de localización indica la necesidad de definir ese uso compatible, luego de realizar el análisis de alternativas que conlleva a la localización de cualquier elemento para que se puedan adquirir los predios, construir la infraestructura, poner en marcha y prestar los diferentes servicios bajo los principios de calidad, eficiencia y cobertura.

A continuación, se presenta la distribución actual de los equipamientos colectivos existentes en suelo rural por uso general del suelo, correspondientes al inventario contenido en el mapa 13 *Equipamientos Colectivos* y a la categoría de suelo denominada *Áreas para localización de equipamientos* del mapa 3.

Tabla 2-348. Equipamientos Colectivos vs. Usos del Suelo Rural.

Uso General del Suelo		Forestal Protector	Forestal Productor	Agroforestal	Agropecuario	Agrícola	Áreas Mineras en Transición	Mixto urbano rural	Servicios e Industria	Dotacional y de servicios	Total
Equipamientos Básicos Sociales (EBS)	Educación (ED)	9	12	11	12	8		28	1	2	**83**
	Salud (SA)	1						2			**3**
	Recreación y Deporte (RE)	5	4	6	4	6		12		1	**38**
	Culturales (CU)	1				1		2			**4**
Equipamientos Básicos Comunitarios (EBC)	Comunitarios (CM)	2		5	1	3		17			**28**
	Asistencia Social (AS)	1	1	2	2	1				1	**8**
	Culto (CL)	5	5	2	4	3		13		3	**35**
Equipamientos de Seguridad y Convivencia (ESC)	Fuerza Pública (FP)	2		2	1	2		2			**9**
	Administración de Justicia (AJ)							1		1	**2**
	Prevención y atención de desastres (PA)							1			**1**
Equipamientos de Infraestructuras (EII)	Servicios públicos (SP)	11	6	6	4	6	3	14	1	3	**54**
	Transporte (TT)	1			2		1	3	1		**8**
	Sanitarios (SN)			1		1		1			**3**
Equipamientos Institucionales (EIN)	Locales (IL)	1						2			**3**
Uso dotacional con edificación								1		1	**2**
Uso dotacional sin equipamiento construido		1			1	1					**3**
Total		40	28	35	31	32	4	99	3	12	**284**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de base cartográfica de mapas 13 y 32, Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

De la tabla anterior, se puede concluir que **el 34,86 % representado en 99 equipamientos, se localizan en el uso mixto urbano-rural**, seguido por el 14,08 % equivalentes a 40 equipamientos en el uso forestal protector, el 12,32 % que representan 35 equipamientos en el uso agroforestal, el 11,27 % que hacen referencia a 32 equipamientos en el uso agrícola y el 10,92 % representando 31 equipamientos en el uso agropecuario. Esto quiere decir que, **el 59,89 % de los equipamientos del suelo rural, equivalentes a 170, se localizan en áreas que obedecen a las categorías de protección (ambiental y para la producción)**. En síntesis, se puede afirmar que la distribución de los equipamientos existentes, obedece a un patrón coherente con la distribución de áreas que ocupan los distintos Usos Generales del Suelo Rural, donde evidentemente, las áreas asociadas a la

protección (94,14 % representado en 24.763.40 ha) predominan sobre las áreas de desarrollo restringido (5,86% representado en 1.541 ha).

Se concluye en el seguimiento y evaluación que en algunos usos del suelo rural se presentan conflictos entre la categoría *áreas para localización de equipamientos* y el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural*. En las tablas, en el uso forestal protector se prohíbe la localización de ciertas tipologías de equipamientos, como los deportivos, en predios que a su vez están categorizados como *áreas para localización de equipamientos* en el mapa 3. Es decir que no se armonizó la norma de usos del suelo con las categorías del suelo rural.

En cuanto al **uso de servicios**, se identifica que, por su naturaleza diferencial debería independizarse del uso dotacional y tratarse como un uso general autónomo, en armonía con lo que sucede en el componente de usos del suelo urbano.

Conflicto entre el uso actual –coberturas– y el Uso Dotacional y de Servicios definido en el Acuerdo 48 de 2014

El uso dotacional y de servicios alcanza un área de 97,13 ha equivalente al **0,37 % del total del Suelo Rural**.

Dentro del uso dotacional y de servicios, definido en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentra un área de 80,03 ha correspondientes al 82,40 % que no presenta conflictos de uso del suelo dado su uso actual; en orden de importancia por presentar mayor área ocupada, se encuentra el uso agropecuario con 30,60 ha (31,50 %), seguido del uso forestal protector con 19,25 ha (19,81 %) y el uso de servicios e industria con 14,03 ha equivalentes al 14,44 %. En menores porcentajes se encuentran otros usos como el agrícola, vías y algunos humedales como se muestra en la siguiente tabla y figura.

En contravía del uso dotacional y de servicios, se encuentra que 17,09 ha correspondientes con **17,60 % se encuentran en conflicto de uso actual** principalmente por el uso de ganadería que ocupa 14,29 ha -14,72 %- seguido del uso forestal productor con 2,80 ha equivalentes al 2,88 %, usos que se encuentran prohibidos según la tabla que acompaña el artículo 414 del Acuerdo 48 de 2014.

Tabla 2-349. Conflicto de uso actual en el uso Dotacional y de Servicios.

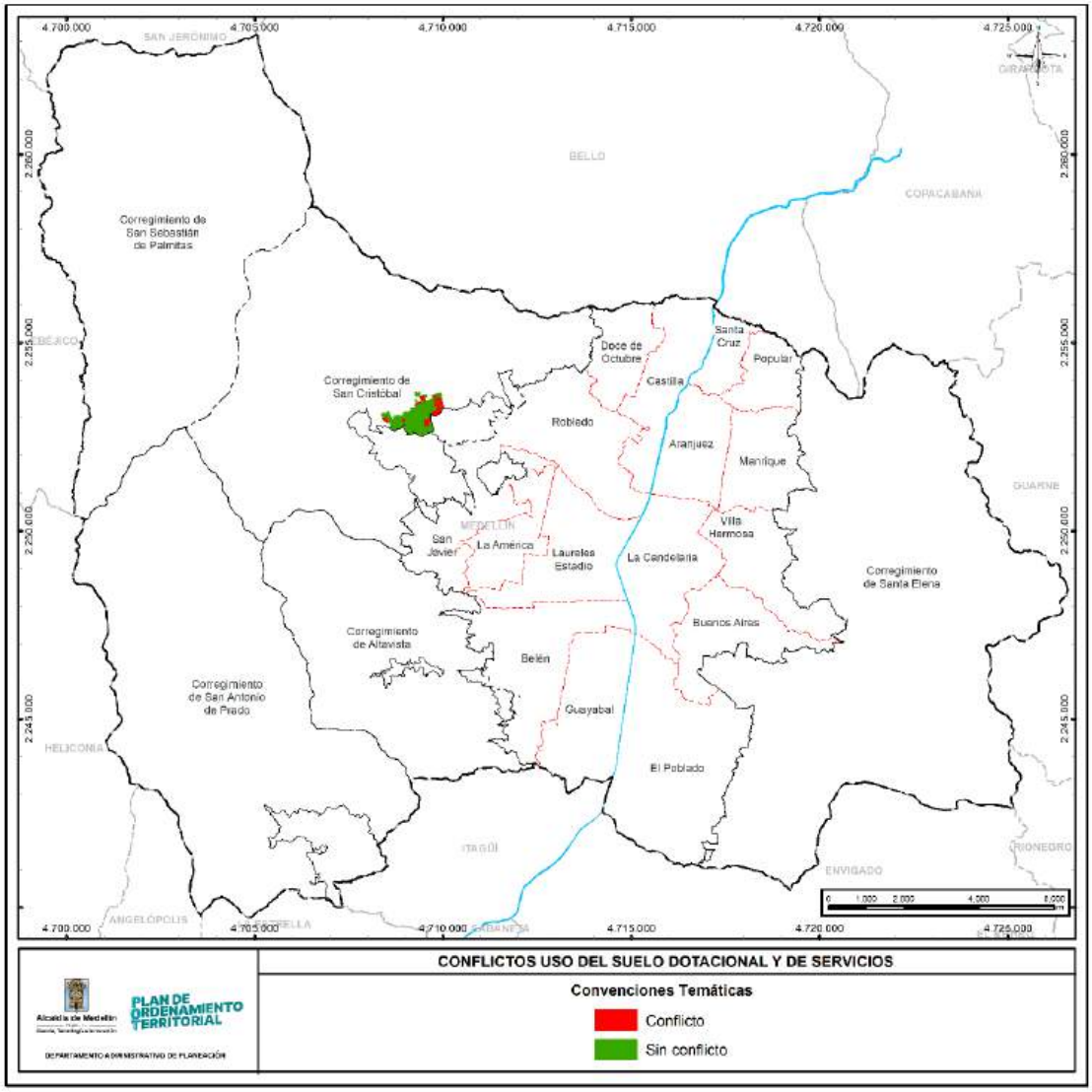
Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%	
Ganadería	Conflicto	14,29	14,72	17,09	17,60	17,60
Forestal productor	Conflicto	2,80	2,88			
Urbano	Conflicto	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sin uso aparente	Conflicto	0,00	0,00			

Agropecuario	Sin conflicto	30,60	31,50	49,84	51,32	82,40
Forestal protector	Sin conflicto	19,25	19,82			
Servicios e industria	Sin conflicto	14,03	14,45	30,19	31,08	
Mixto urbano rural	Sin conflicto	8,38	8,62			
Agrícola	Sin conflicto	5,11	5,26			
Vías	Sin conflicto	2,66	2,74			
Humedal	Sin conflicto	0,01	0,01			
Total Dotacional y de servicios		**97,13**	**100,00**	**97,13**	**100,00**	
Total usos suelo rural		**26304,00**	**0,37**			

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

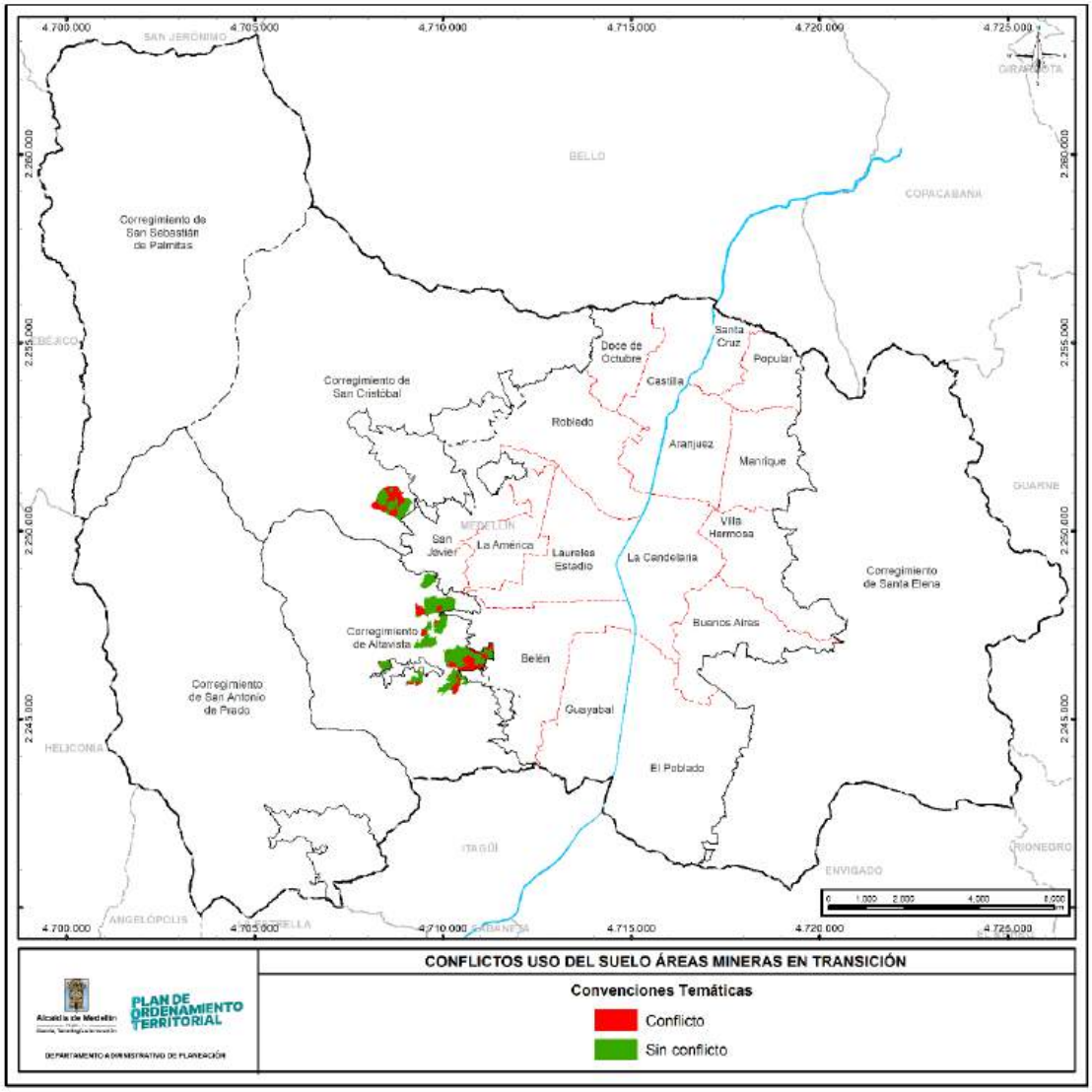


Figura 2-375. Conflictos de Uso Actual del Suelo -coberturas- en el Uso Dotacional y de Servicios.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Figura 2-376. Conflictos de Uso Actual del Suelo -coberturas- en las Áreas Mineras en Transición.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

Usos destinados a las categorías de desarrollo restringido (9.11.4)

Uso Mixto Urbano Rural (9.11.4.1)

El artículo 412 define el uso mixto urbano-rural como aquel en el cual se presenta la mezcla de actividades urbanas de baja intensidad y rurales, con predominio de estas últimas y se asigna a las categorías de suelo rural clasificadas como suelos suburbanos, centros poblados y parcelaciones de vivienda campestre.

En la etapa de seguimiento y evaluación se identificaron dificultades relacionadas con la denominación del uso mixto urbano-rural, porque se interpreta que se pueden desarrollar las actividades e intensidades de uso del suelo urbano; por lo tanto, es importante establecer que en dicha mezcla de actividades deben permanecer las relacionadas con la vocación rural y replantearse la denominación de este uso. Esta denominación obedeció principalmente a las disposiciones y descripción del suelo suburbano de la Ley 388 de 1997, donde se establece como un territorio donde se mezclan las formas de vida del campo y la ciudad.

En relación con lo anterior, se aclara que, por ningún motivo, los suelos suburbanos pueden identificarse en otra clase de suelo diferente al rural; por ejemplo, según la Subsecretaría de Catastro, en algunas fichas prediales denominó predios ubicados en este tipo de uso como polígonos urbanos, asunto que no es competencia de la revisión de mediano plazo del POT, pero que deberá considerarse desde el punto de vista institucional con el fin de no generar inconsistencias y dificultades con los propietarios.

Frente a esto es necesario actualizar la definición para cada polígono de uso y ajustar las contradicciones debido especialmente a la prohibición de vivienda campestre.

Adicionalmente, se debe revisar el uso mixto urbano-rural en correspondencia con sus dinámicas, y excluir de este uso, los polígonos que requieren ser protegidos como parte de la EEP, pues debe haber coherencia entre las áreas destinadas para el desarrollo en el suelo rural, donde puedan mezclarse dinámicas urbanas y rurales, y las áreas destinadas para la protección y conservación de los recursos naturales y la prestación de servicios ecosistémicos como parte de la EEP. Como lo establece el Decreto 1077 de 2015, **las categorías de desarrollo restringido no deben superponerse con la EEP, es decir para las áreas con este uso en las que hoy se encuentran superpuestos elementos propios de la EEP, deben establecerse criterios de manejo diferenciados**.

Evolución de la ocupación

El *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín;

Distrito Especial de Medellín, 2025), señala la incidencia que actividades como el hospedaje, tradicionalmente más recurrentes en el suelo urbano, empiezan a extender su presencia en el suelo rural y realiza una **evaluación sobre el impacto que generan las rentas cortas**, entendidas como alquileres de inmuebles destinados a estancias temporales, generalmente inferiores a 30 días con fines principalmente de turismo, en este entorno:

> *En el mundo rural metropolitano las rentas cortas operan como complemento de los ingresos habituales, sin embargo, por las exigencias del mercado estas se dificultan para el mundo rural campesino excepto para aquello turistas "viajeros" cuyas experiencias inmersivas buscan contactos más cercanos y honestos con la cultura local. Allí opera la denominada pluriactividad en el sentido en que* ***sin dejar de ser agricultores o pastores dedican parte de su tiempo y de su espacio a atender turistas o nómadas o viajeros****. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 270) Negrilla por fuera del texto original*

El estudio destaca que el desarrollo constructivo de esta oferta de servicio no solo se limita a constructoras, gestoras inmobiliarias, desarrolladores de parcelaciones y viviendas campestres, "(…) sino también a procesos de autoconstrucción local que buscan paliar el déficit de habitaciones destinadas al turismo y de paso aumentar los ingresos mensuales de sus propietarios." También indica que el fenómeno, **se localiza en la periferia de los Centros Poblados donde coincide con el declive de las actividades productivas y se evidencia una alta fragmentación predia**l (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, pág. 1: 270)

El estudio identifica alrededor de 1.621 ofertas para rentas cortas en los 5 corregimientos de Medellín:



Tabla 2-350. Oferta sitios de rentas cortas por corregimiento.

Corregimientos	Santa Elena	San Cristóbal	Altavista	San Antonio de Prado	San Sebastián Palmitas	Total
Tipología	Casa completa, Habitación privada y Habitaciones Compartidas					
Tipología Adicional	Granero, autobús, Castillo, bungalow, chalet, contenedor.	Caravana, Domo, Granero.	Estancia de granja, mini casa.	Camping, granja, Minicasa.	Villa, granja, minicasa.	
Número de Ofertas	1.029	253	201	94	44	1.621
	63	16	12	6	3	100
Capacidad	4.371	1.006	648	327	295	6.647
	66	15	10	5	4	100
Dormitorios	1649	393	280	148	89	2.559
	64	15	11	6	3	100
Ingresos Anuales	11.328.920	1.013.463	643.060	157.655	210.747	13.353.845
%	85	8	5	1	2	100
Ingresos Promedio		46.261.833	26.301.040	8.065.641	12.624.392	
Ocupación anual	135.158	32.676	20.399	9.046	6.207	203.486

Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025, págs. 1: 271-272).

De la tabla anterior, se pueden inferir las siguientes conclusiones:

- **Santa Elena** registra 1.029 anuncios de rentas cortas, es decir, el 63 % del total corregimental; esto corresponde a un 66 % de la capacidad instalada, un 64 % de las habitaciones disponibles y un 85 % de los ingresos anuales por este rubro a nivel corregimental. La oferta en este corregimiento se concentra en las veredas *Piedra Gorda* y *Santa Elena Central* y empieza a hacer presencia en *Barro Blanco*, *Piedras Blancas*, *El Placer*, *El Plan*, *Media Luna*, *El Cerro* y *Las Palmas*.
- **San Cristóbal** presenta 253 anuncios de rentas cortas, es decir, el 16 % del total de la oferta corregimental, lo que corresponde a un 15 % de la capacidad instalada, un 15 % de los dormitorios disponibles y un 8 % de los ingresos anuales. La oferta se concentra en las veredas *San Cristóbal central*, *Pajarito* y *Yolombo*.

- Un 12 % de la oferta de rentas cortas se localiza en el corregimiento de **Altavista**, correspondiente a un 10 % de la capacidad instalada, un 11 % de los dormitorios disponibles y un 5 % de los ingresos anuales. La oferta se concentra en las áreas de expansión de Altavista y Belén Rincón, y con menor intensidad en las veredas *San José de Manzanillo* y *El Jardín*, donde casi el 90 % se refiere a apartamentos completos o apartaestudios en la zona de la *Loma de los Bernal*.
- **San Antonio de Prado** presenta 94 sitios ofertados de rentas cortas, que representan el 6 % del total corregimental; corresponde a un 5 % de la capacidad instalada, un 6 % de las habitaciones disponibles y un 1 % de los ingresos anuales. La oferta se concentra en el área de expansión del corregimiento y en su mayoría –97%– se relaciona con apartamentos individuales o en unidades residenciales.
- **San Sebastián de Palmitas** cuenta con 44 ofertas en renta corta, es decir, el 3 % del total corregimental, lo que corresponde a un 4 % de la capacidad instalada con 89 dormitorios disponibles y un 2 % de los ingresos anuales. La oferta se concentra en las veredas *Volcana-Guayabala*, *La Aldea* y *Urquitá*.

Con base en la información procesada por la (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se puede identificar que, el uso general del suelo rural que mayor número de inmuebles ofertados bajo la modalidad de rentas cortas, es el **mixto urbano-rural con el 26,16 % de la oferta identificada, representado en 424 anuncios**.

Tabla 2-351. Oferta sitios de rentas cortas por uso general del suelo.

Uso General del Suelo	Altavista	San Antonio de Prado	San Cristóbal	San Sebastián de Palmitas	Santa Elena	Total	
						No	%
Forestal Protector	28	1	9	19	184	**241**	**14.87%**
Forestal Productor	11		8		153	**172**	**10.61%**
Agroforestal	3	4	26	3	182	**218**	**13.45%**
Agropecuario	16	4	21	4	41	**86**	**5.31%**
Agrícola		2	18	8	86	**114**	**7.03%**
Áreas Mineras en Transición	3					**3**	**0.19%**
Mixto urbano rural	17	4	10	10	383	**424**	**26.16%**
Servicios e Industria			3			**3**	**0.19%**
Expansión Urbana	124	77	158		1	**360**	**22.21%**
Total	**202**	**92**	**253**	**44**	**1,030**	**1,621**	**100.00%**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025).

De la tabla anterior llama la atención que los siguientes porcentajes representativos de este fenómeno se encuentran localizados en usos asociados a la protección ambiental y productiva, como el forestal protector con el 14,87 % representado en 241 anuncios, el agroforestal con el 13,45 % representado en 218 anuncios y el forestal productor con el 10,61 % equivalente a 172 anuncios.

La muestra analiza el fenómeno también en el Suelo de Expansión Urbana por estar localizado en territorio perteneciente a 4 de los 5 corregimientos.

Conflicto entre el uso actual –coberturas– y el uso mixto urbano-rural definido en el Acuerdo 48 de 2014

Según la zonificación del Acuerdo 48 de 2014 (Mapa 32), el uso mixto urbano-rural alcanza un área aproximada de 1.329,82 ha, aproximadamente el **5,06 % del total del suelo rural**. De estas, se encuentra un área de 1.298,42 ha equivalentes al **97,64 % que no presenta conflictos con el análisis de coberturas realizado a 2021;** en coherencia, el mixto urbano-rural es el que mayor área representa (505,26 ha), lo que puede estar indicando que este uso está bien consolidado; este uso es seguido del uso forestal protector (271,72 ha) y del uso de ganadería con 157,10 ha. En estos tres usos se concentran 934,07 ha que alcanzan el 70,24 %.

Se encuentran también como usos que no generan conflictos de uso actual con el uso mixto urbano-rural, en menores porcentajes los usos agrícolas, agropecuario, vías, agroforestal y agroindustria entre otros que se muestran en la siguiente tabla y figura.

En contravía del uso mixto urbano-rural se encuentra que 31,40 ha correspondientes con 2,36 %, se encuentra en conflicto de uso actual principalmente por el uso forestal productor que ocupa 27,72 ha -2,08 %-, pues las actividades asociadas a la silvicultura se encuentran prohibidas en el uso mixto urbano-rural.

Tabla 2-352. Conflicto de uso actual del suelo -coberturas- con el Uso Mixto Urbano-Rural.

Uso Actual	Conflicto de uso	Área (ha)	%	Área (ha)	%	
Forestal productor	Conflicto	27,72	2,08	31,40	2,36	2,36
Sin uso aparente	Conflicto	2,18	0,16			
Minería	Conflicto	1,47	0,11			
Urbano	Conflicto	0,03	0,00			
Mixto urbano rural	Sin conflicto	505,26	37,99	934,07	70,24	97,64
Forestal protector	Sin conflicto	271,72	20,43			
Ganadería	Sin conflicto	157,10	11,81			

Agrícola	Sin conflicto	131,81	9,91	364,34	27,40	
Agropecuario	Sin conflicto	113,46	8,53			
Vías	Sin conflicto	68,99	5,19			
Agroforestal	Sin conflicto	36,51	2,75			
Agroindustria	Sin conflicto	7,40	0,56			
Río	Sin conflicto	3,25	0,24			
Servicios e industria	Sin conflicto	2,08	0,16			
Industrial	Sin conflicto	0,31	0,02			
Servicios	Sin conflicto	0,29	0,02			
Humedal	Sin conflicto	0,24	0,02			
Total Mixto urbano rural		**1329,82**	**100**	**1329,82**	**100,00**	
Total usos suelo rural		**26304,00**	**5,06**			

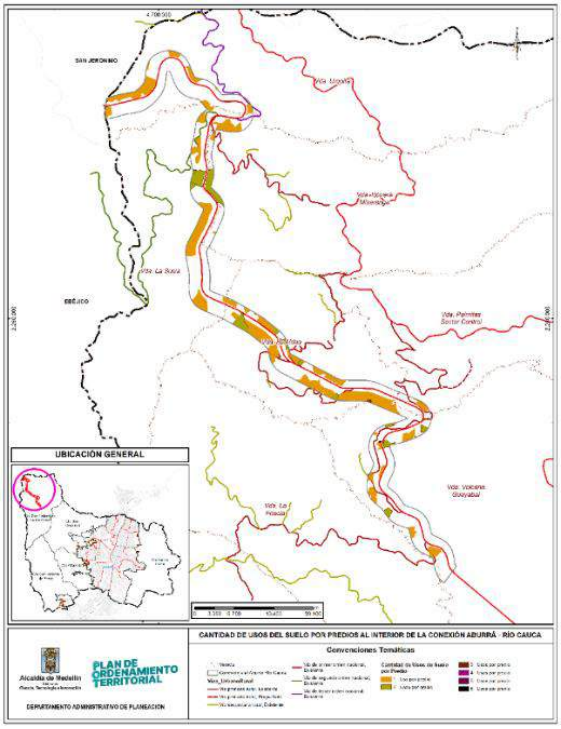
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

2.2.5.5.4 Corredores rurales (9.11.4.4)

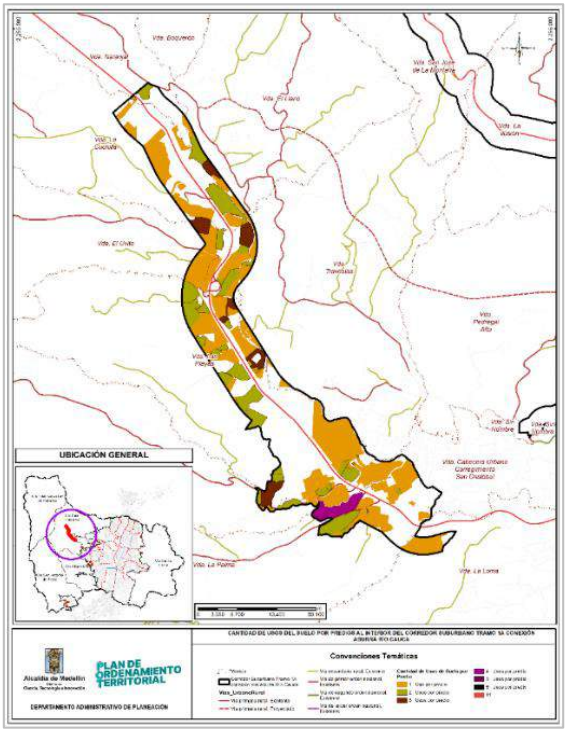
Los corredores rurales se encuentran definidos en el POT en el artículo 415 del Acuerdo 48 de 2014 como concepto aplicable a los usos del suelo para vías de primer o segundo orden que pueden tener una dinámica social y económica que se busca fortalecer como complemento a las actividades productivas agropecuarias. Las vías a las que se asocian estos corredores rurales se enuncian a su vez en el artículo 163 *Clasificación del subsistema de movilidad*, aunque no se especifican las vías a las que se asocian.

Los corredores rurales se caracterizan por ser áreas a lo largo de vías primarias que abarcan predios que dan frente a ambos costados de estas y donde se presentan actividades económicas complementarias al uso residencial y que generan una dinámica de ocupación con usos de servicios, comerciales e incluso industriales de baja intensidad, así como los asociados a la consolidación de focos turísticos que requieren ser reglamentados en aras de un desarrollo coherente con las necesidades de la población y la capacidad de soporte del territorio.

Figura 2–2-377. Predios identificados con usos en los corredores rurales.

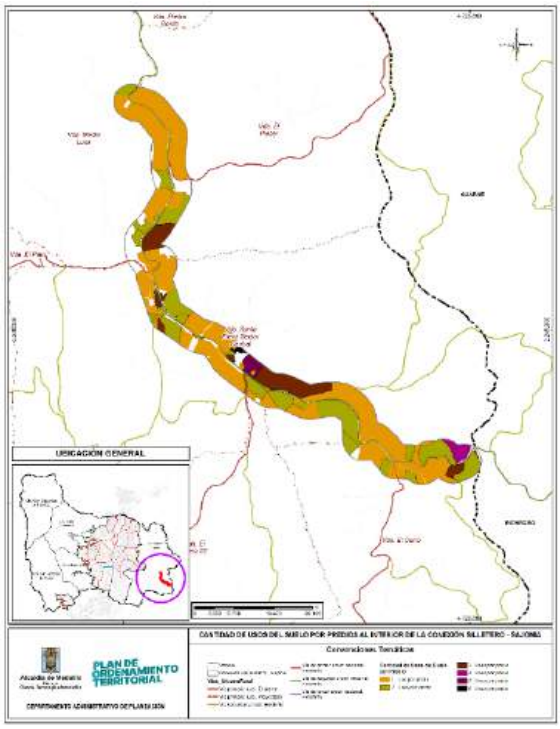


Conexión vial Aburrá – Río Cauca Tramo 1B

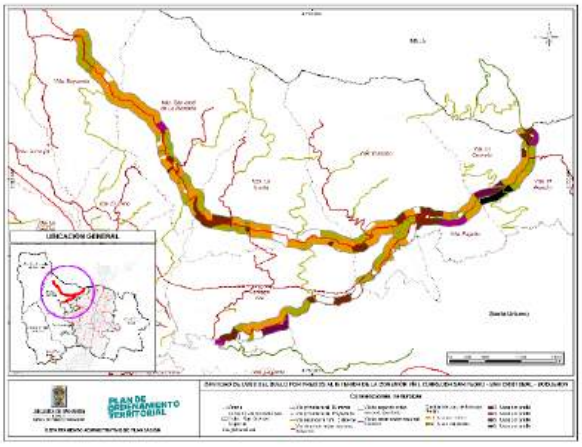


Corredor Suburbano– Tramo 1A de la Conexión vial Aburrá – Río Cauca





Corredor El Silletero Sajonia



Corredor San Pedro–San Cristóbal – Boquerón

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Desde el Acuerdo 62 de 1999 se definieron bajo la denominación de *corredores construidos de importancia ambiental del área rural,* ubicados en los corregimientos de Santa Elena, San Sebastián de Palmitas, San Cristóbal y San Antonio de Prado, que correspondieron a 8 zonas del territorio distrital donde se buscaba recuperar y mantener los valores paisajísticos con la reglamentación y ordenamiento de usos y alturas. De tal forma se incluyeron corredores en algunos tramos de vías existentes como la vía de Las Palmas, vía a Santa Elena, vía al mar, vía a San Pedro de Los Milagros y vía a Heliconia, además la antigua vía a Guarne, y dos vías que para el momento eran proyectadas como las vías a los túneles de oriente y occidente. Con las modificaciones hechas en la revisión del POT que se adoptó con el Acuerdo 48 de 2014, los corredores rurales vigentes corresponden a:

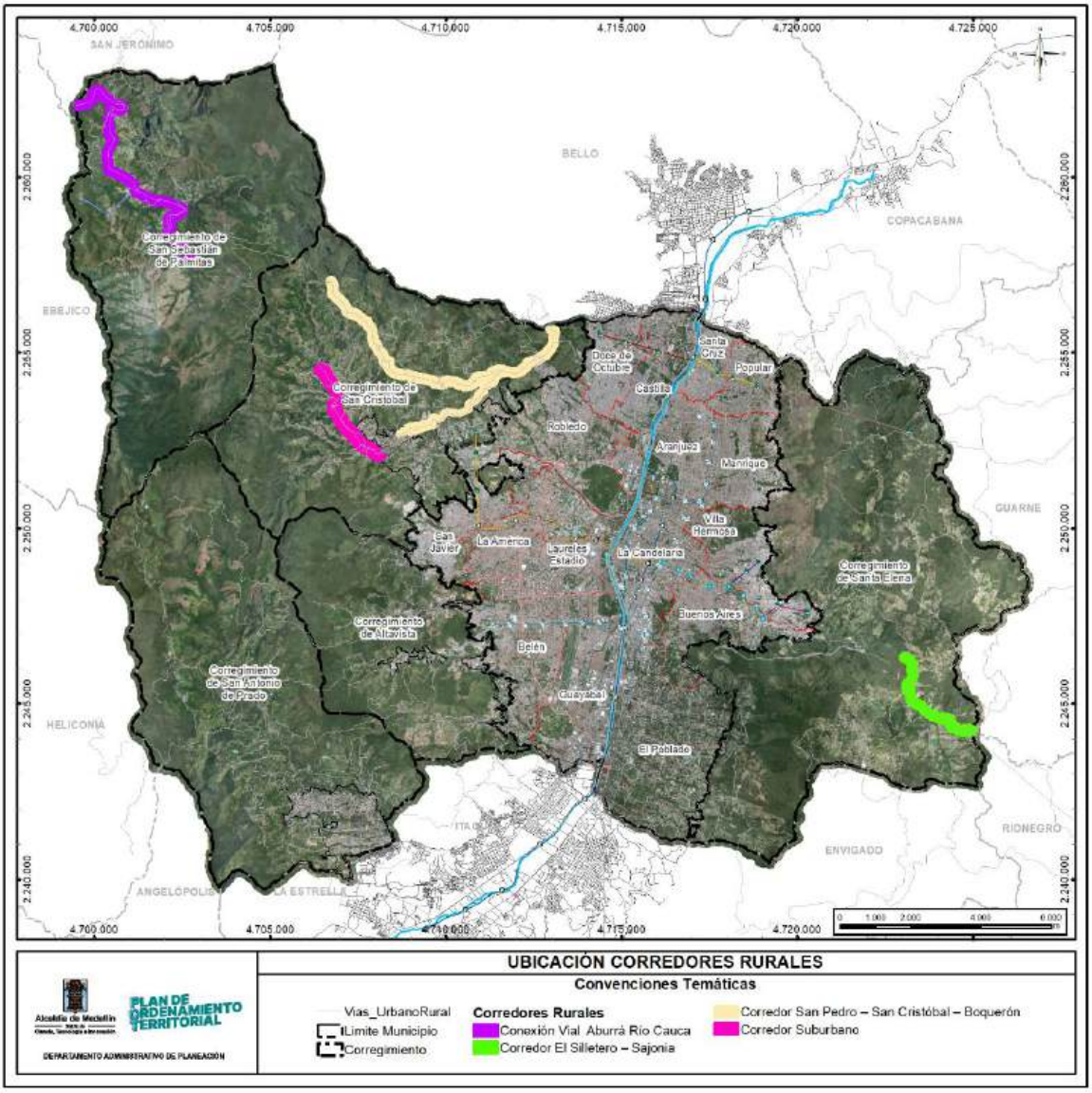
1. Conexión vial Aburrá - Río Cauca, dividido en dos tramos (1A y 1B) separados por el túnel Fernando Gómez Martínez.
2. Carretera al Mar San Cristóbal – San Pedro y Boquerón, concebido como vía parque con una orientación al turismo y agroturismo.

3. Corredor Silletero – Sajonia, orientado hacia la actividad múltiple.

Una característica particular de la definición de corredores rurales en el POT del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín es que los tres corredores adoptados tienen condiciones diferenciales en la delimitación de las categorías del suelo rural, encontrándose que el corredor 1 Conexión vial Aburrá – Río Cauca, en su tramo 1A corresponde a suelo suburbano en la categoría de desarrollo restringido corredor vial suburbano, mientras que el tramo 1B y los corredores 2 y 3 no ostentan esta categoría y su delimitación no obedece a la delimitación de algún polígono en específico en la clasificación del suelo ni en la delimitación de tratamientos rurales. De esta manera la aplicación de la norma diferencial de usos que se da en los corredores rurales no se corresponde exactamente con la delimitación de usos generales del suelo ni con las categorías del suelo rural.

En este sentido resulta una primera situación que se atiende en la revisión de mediano plazo del POT y es la denominación de estos corredores como tales, en el sentido que el término *corredor rural* se asocia conceptualmente a la definición normativa de corredor vial suburbano que aporta el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, que compila el Decreto 3600 de 2007, y no a una asignación especial de uso del suelo indistinta de la categoría de Suelo Rural, bien sea de protección o de desarrollo restringido. La denominación de *corredor rural* en áreas que no se encuentran delimitadas como corredor vial suburbano en el componente general del POT conlleva implícitamente una imprecisión en el uso normativo del término y puede llevar a errores de interpretación de la norma. Es importante además señalar que, l**a delimitación de corredor vial suburbano corresponde a norma estructural de largo plazo que no es objeto de modificación en la revisión de mediano plazo**, **mientras que la norma de usos asociada a los corredores rurales definidos en el artículo 416 del Acuerdo 48 de 2014 constituye norma general y es objeto de ajuste en la presente revisión**.

Figura 2-378. Corredores Rurales Distrito de Medellín.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de base cartográfica del Acuerdo 48 de 2014 actualizado a nov 2024.

El documento de Seguimiento y Evaluación, elaborado para la presente revisión del POT, indica que los corredores rurales presentan diferencias en su denominación, tanto en el artículo 416 del Acuerdo 48 de 2014, en el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural* y en el mapa 32 *Usos generales del Suelo Rural* y la base de datos de la capa, lo cual genera confusiones en la aplicación. Además, al revisar las fichas SePOT, concretamente la ficha 4328, se encuentra que esta precisa para la revisión el ajuste en la capa cartográfica, y algunos atributos que es necesario corregir.

En el mismo documento de seguimiento y evaluación se menciona la importancia de precisar si el ancho establecido de los corredores es suficiente para desarrollar las actividades que en ellos se permiten, teniendo en cuenta que algunos están sobre vías nacionales, las cuales tienen retiros viales que restan área útil, como es el caso de la conexión vial Aburrá Cauca.

Finalmente, en dicho documento, se indica la situación del corredor de la Conexión Vial Aburrá – Cauca que, de acuerdo con lo diagnosticado por el macroproyecto AIE Transversalidad La Iguaná, no cuenta con condiciones óptimas para la habilitación de los usos del suelo que se plantean para dicho tramo debido a la presencia de retiros viales, el retiro a la quebrada La Iguaná, áreas con restricciones geológicas y la topografía, aspecto que ha llevado a establecer la inviabilidad de la formulación de la UPR que se define para el mismo polígono.

A fin de identificar el estado actual de los corredores rurales definidos en el POT se presenta a continuación una serie de análisis a partir de cruces cartográficos, información secundaria y trabajo de campo, con los que puedan aportarse elementos para la toma de decisiones en la etapa de construcción del documento de Memoria Justificativa que sustentará los ajustes a realizar al Acuerdo 48 de 2014.

Inicialmente se realiza un cruce de la base cartográfica de Subsecretaría de Catastro y los corredores rurales para contar con una caracterización respecto a la condición predial, morfológica y constructiva de cada uno de los corredores. En la base de Subsecretaría de Catastro se identifican 11 columnas con identificación de usos para los predios. Al realizar el cruce con la información con corte a 2025, se aclara que no se cuenta con los datos de todos los predios; no obstante, se logra una identificación general que indica en alguna medida la mezcla de usos presentes en cada uno de los corredores. Acorde con lo disponible, con base en ello se presentan las siguientes figuras y tablas:

Tabla 2-353. Número de predios por cantidad de usos al interior de cada corredor rural.

Cantidad de usos	Nombre del Corredor Rural				
	Conexión Vial Aburrá Río Cauca	Corredor El Silletero – Sajonia	Corredor San Pedro – San Cristóbal – Boquerón (los dos tramos)	Corredor Suburbano	Total
1	80	291	276	756	1403
2	14	84	94	132	324
3	2	18	40	24	84
4		3	10	4	17
5		3	4		7
6		3	2		5
Total general	**96**	**402**	**426**	**916**	**1840**

Fuente: Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Se obtuvo información sobre 1.956 predios en los cuatro corredores, siendo la mayor cantidad localizados en el Tramo 1A en el corredor suburbano, correspondiente al Tramo 1A de la Conexión vial Aburrá–Río Cauca, donde se reportan usos en 1.032 predios, la mayoría con un solo uso, mientras que, en los corredores de Santa Elena y la parte alta de San Cristóbal, se tienen predios con una combinación hasta de cinco y seis usos; en la siguiente tabla se observa la identificación del uso 1, que para el caso son predios con un solo uso, según la información disponible, donde se resalta la mayoría con uso residencial unifamiliar con viviendas de entre uno y tres pisos en un total de 292 predios, seguido de los usos industriales con varias combinaciones como bodegas y talleres, o con establos, marraneras, gallineros y otros en un total de 72 predios; en tercer lugar con uso recreativo –deportivo– piscinas se identifican 16 predios, seguidos de la vivienda de recreo en menor medida.

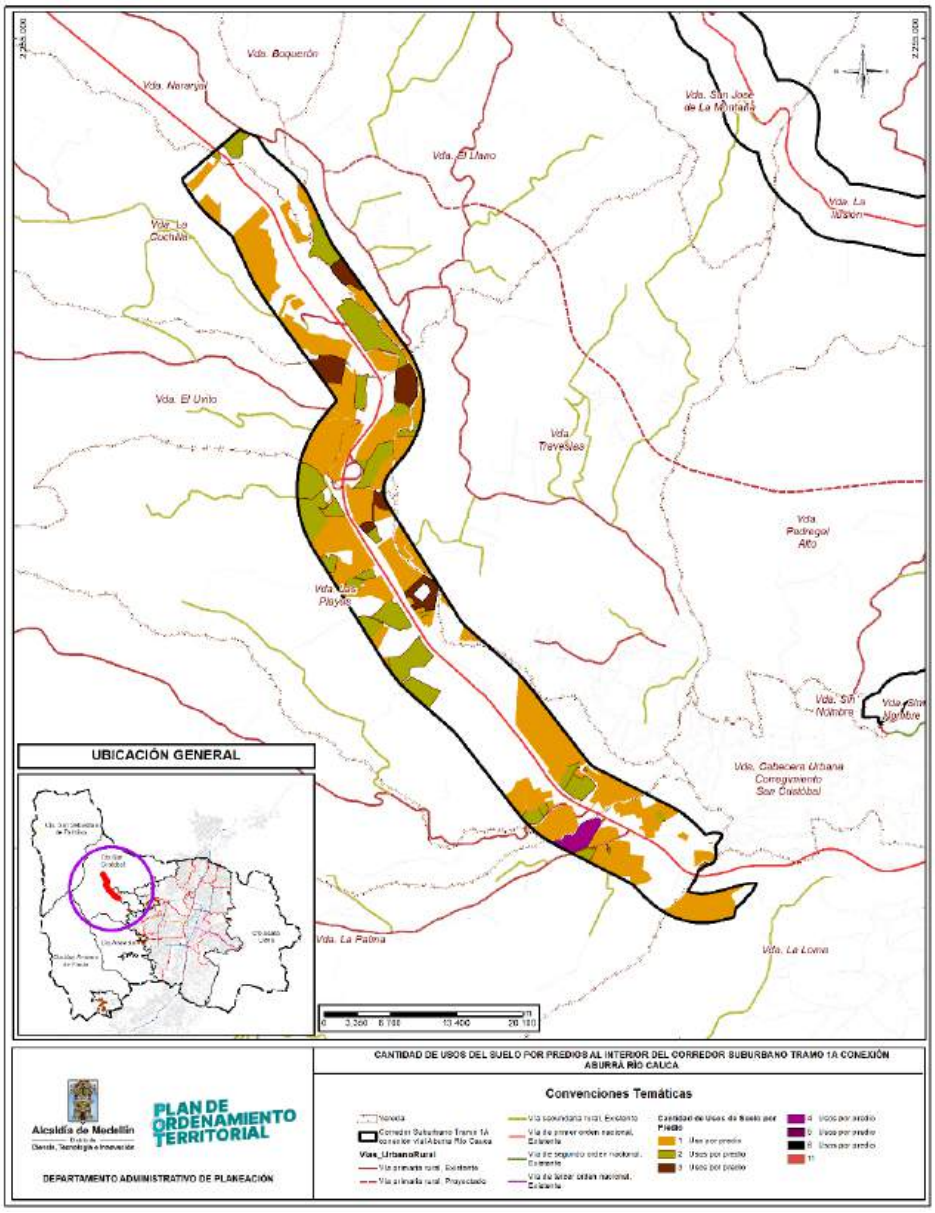
De la información analizada en las tablas y mapas que se presentan en este documento, se puede establecer que en los predios que se localizan en los corredores se registra una diversidad importante de usos según la base de datos de la Subsecretaría de Catastro, lo que es indicador de la actividad que en estos se desarrolla y de la incidencia de estos en la dinámica de usos del suelo rural que se asocia a las vías de primer y segundo orden en el suelo rural del Distrito.

Tabla 2-354. Identificación del USO 1 en los corredores rurales.

USO 1	Conexión Vial Aburrá Río Cauca	Corredor El Silletero – Sajonia	Corredor San Pedro – San Cristóbal – Boquerón	Corredor Suburbano	Total
Predios con más de un uso	80	291	276	756	1403
Comercial y servicios – locales		3	2		5
Comercial y servicios – oficinas usadas		3	2		5
Comercial y servicios – parqueadero				4	4
Complementarios – cuarto útil o de hobbies			2		2
Complementarios – parqueadero			2		2
Complementarios – terraza futura const.		3			3
Equipamientos – colegios, universidades y centros educativos			2		2
Equipamientos – conventos			2		2
Equipamientos – estaciones de metro, metrocable y Metroplús				4	4
Equipamientos – iglesias y templos			4		4
Equipamientos – salón comunal y parroquial		3	4		7
Equipamientos – seminarios			2		2
Industrial – bodegas, industria y talleres	1	12	8	16	37
Industrial – galpones, gallineros, marraneras, porquerizas, establos y pesebreras	1	6	16	12	35
Recreativo y deportivo – coliseos		3			3
Recreativo y deportivo – piscinas			12	4	16
Residencial – finca de recreo		3	4		7
Residencial – multifamiliar (4 pisos en adelante) usado		3			3
Residencial – multifamiliar (4 pisos en adelante) progresivo			2		2
Residencial – unifamiliar (1 a 3 pisos)	14	72	86	120	292
Total general	**96**	**402**	**426**	**916**	**1840**

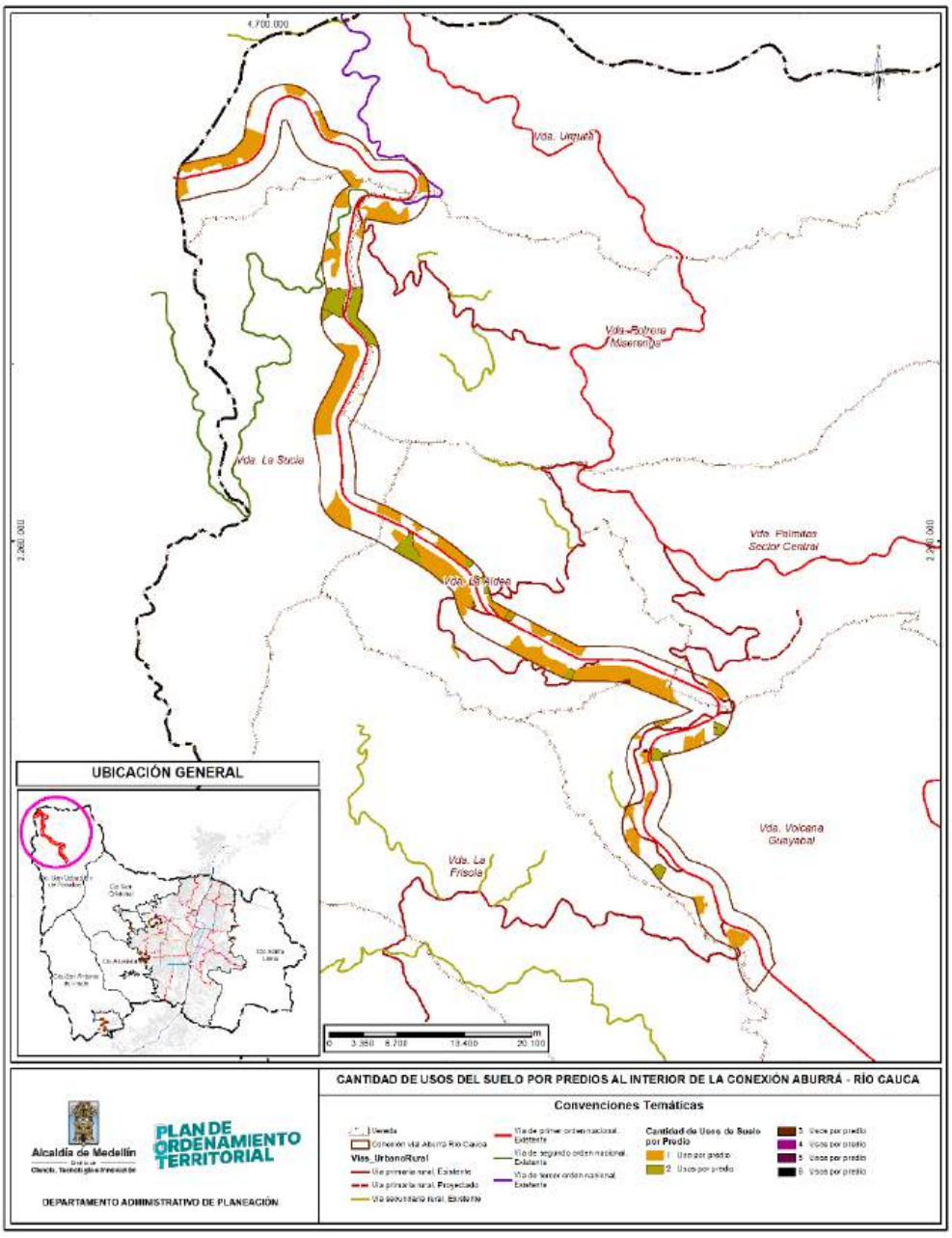
Fuente: Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Figura 2-379. Identificación de usos catastrales en los predios del corredor Conexión Aburrá – Cauca Tramo 1A.



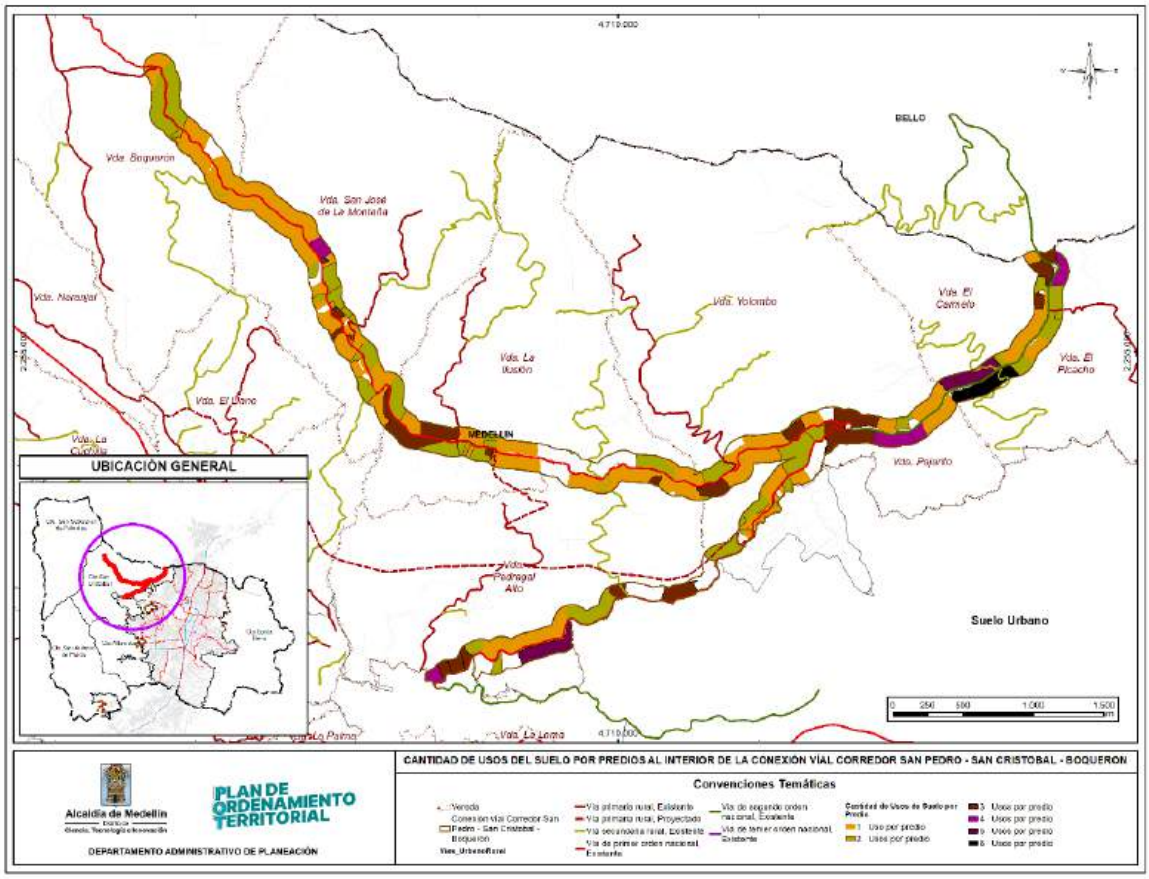
Fuente: Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Figura 2-380. Identificación de usos catastrales en los predios del corredor Conexión Aburrá – Cauca Tramo 1B.



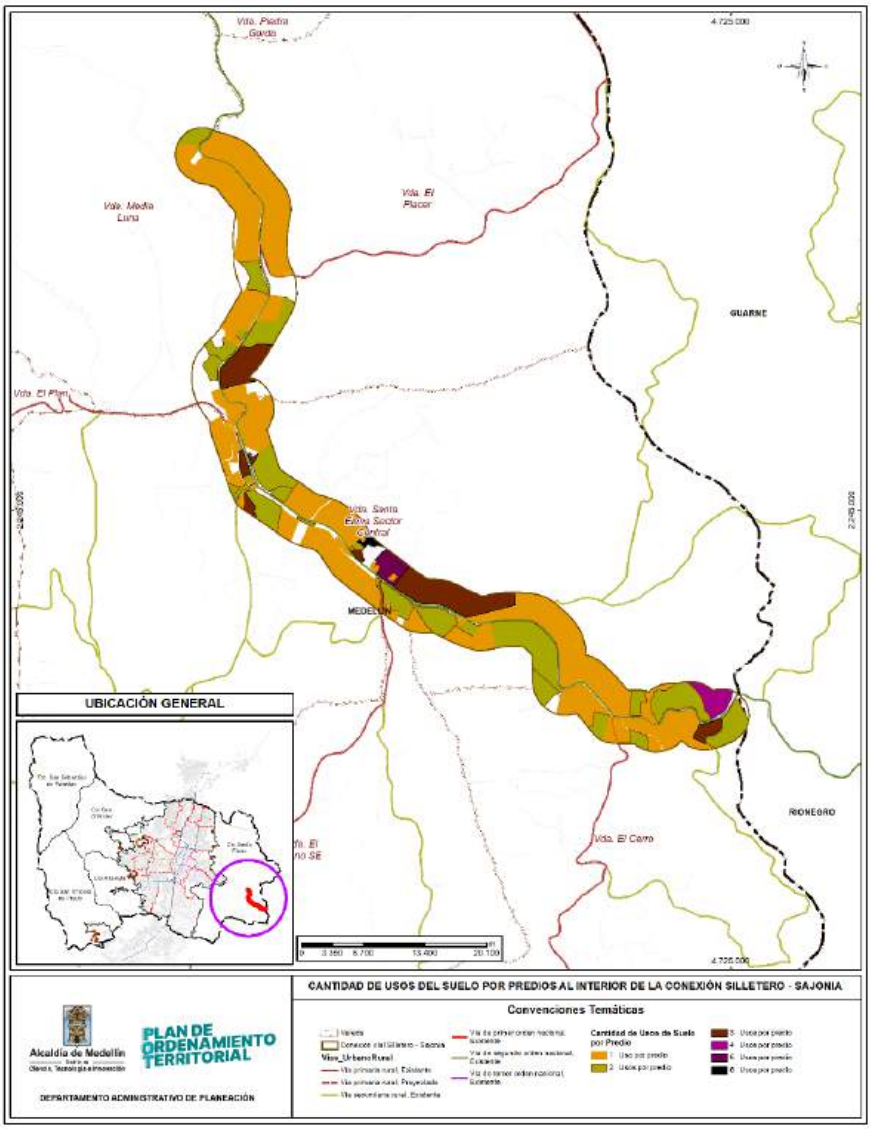
Fuente: Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Figura 2-381. Identificación de usos catastrales en los predios del corredor Carretera al Mar San Cristóbal – San Pedro y Boquerón.



Fuente: Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

Figura 2-382. Identificación de usos catastrales en los predios del corredor El Silletero - Sajonia.



Fuente: Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de Subsecretaría de Catastro, 2025.

De forma complementaria a la caracterización anterior, y a partir del análisis de información primaria como son los resultados del *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de*

Medellín (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025) y la observación en las salidas de campo, se tiene para cada uno de los corredores rurales, lo siguiente:

Conexión vial Aburrá – Río Cauca

Comprende dos tramos:

Primer Tramo (1A): localizado entre la intersección de la vía al túnel con la carretera al mar, hasta el portal oriental del túnel *Fernando Gómez Martínez*. Corresponde a una franja de 150 m a cada lado de la vía medidos a partir del borde exterior de la vía.

Los usos relacionados con este corredor corresponden a los establecidos en el Artículo 406: Uso de Servicios e Industria, analizados en el apartado anterior. El tratamiento que se le asocia corresponde en su mayoría al de Consolidación Suburbana Nivel 4, asociado al polígono del corredor vial suburbano Conexión Vial Aburrá – Cauca y en una menor proporción a Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Consolidación Suburbana Nivel 2 en la vereda *La Loma*, en límites con el Suelo Urbano.

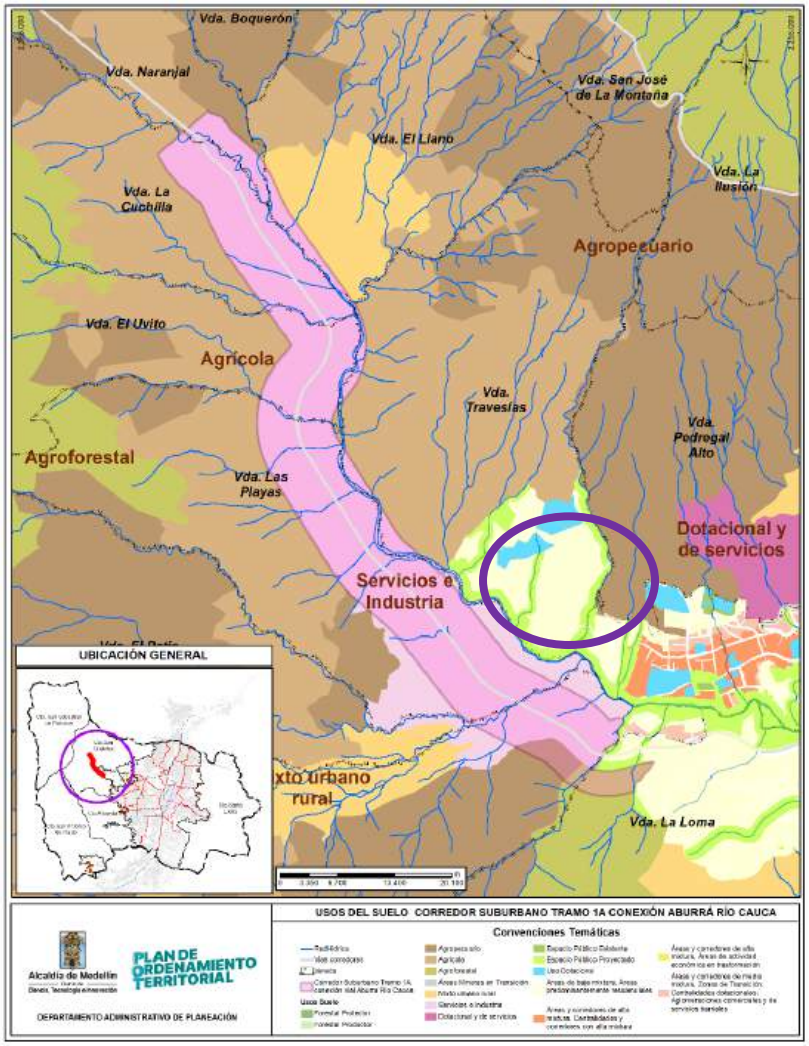
Respecto a la delimitación de este corredor es necesario señalar que, si bien en la capa Corredores Rurales de la cartografía del POT el corredor se muestra como el buffer homogéneo de 150 m como se define en el artículo 415 del Acuerdo 48 de 2014, esta delimitación no corresponde con exactitud a la del polígono suburbano correspondiente en la clasificación del suelo al Corredor Vial Suburbano conexión Vial Aburrá – Cauca, dado que este presenta una variación en la parte inicial, muy cercana al suelo urbano de la cabecera corregimental en la capa de usos se amplía el polígono como se muestra en la figura. Esta diferencia en la delimitación del corredor rural y el corredor suburbano se mantiene frente a la capa de Usos Rurales, en donde el polígono de uso servicios e industria se delimita en correspondencia con el Suelo Suburbano.

Tabla 2-355. Tratamientos rurales en el corredor Conexión vial Aburrá – Río Cauca Tramos 1A y 1B.

Corredor	Tratamiento	Área (m^2)
Corredor Conexión Aburrá - Río Cauca Tramo 1A	Consolidación Suburbana Nivel 2	1,82
	Consolidación Suburbana Nivel 4	952209,53
	Generación de actividades rurales sostenibles	29376,28
Total Corredor Conexión Aburrá - Río Cauca Tramo 1A		1002443,79
Corredor Conexión Aburrá - Río Cauca Tramo 1B	Conservación	190199,69
	Conservación por alto riesgo no mitigable	19227,13
	Consolidación Suburbana Nivel 3	82606,65
	Consolidación Suburbana Nivel 4	124120,92
	Generación de actividades rurales sostenibles	28928,08
	Restauración de actividades rurales	1259807,70
Total Corredor Conexión Aburrá - Río Cauca Tramo 1B		**1704890,17**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-383. Corredor Conexión Vial Aburrá - Río Cauca Tramo 1A.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Segundo Tramo (1B): localizado entre el portal occidental del túnel *Fernando Gómez Martínez* hasta el límite municipal de corregimiento de San Sebastián de Palmitas con el municipio de San Jerónimo. Corresponde a una franja de 100 m a cada lado de la vía medidos a partir del borde exterior de la vía.

En el artículo 413 del Acuerdo se indica para el tramo 1A, se tiene uso de servicios e industria, cuando se recorre la vía se observan además algunos usos de comercio y residencial. Este corredor cuenta con un área de 100,2 ha las cuales tienen, según Subsecretaría de Catastro 728 construcciones que ocupan un área de 51.277 m^2 y que según *Open Building* tiene 944 construcciones en un área de 90.276 m^2. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En el trabajo de campo realizado se observa en este corredor que, si bien algunos de los usos reglamentados corresponden con la dinámica existente, en general dicha dinámica no es lo suficientemente intensa como para prever un desarrollo mayor para la consolidación de un corredor suburbano, y además **son varias las restricciones de tipo ambiental que presenta la vía debido a que sus taludes tienden a desestabilizarse si se realizan cortes del terreno, situación que requeriría una inversión importante para su mitigación, además de las quebradas que lo cruzan y discurren de forma paralela, con sus respectivas franjas de protección, reduciendo el área efectivamente disponible** como se observa en la siguiente figura.

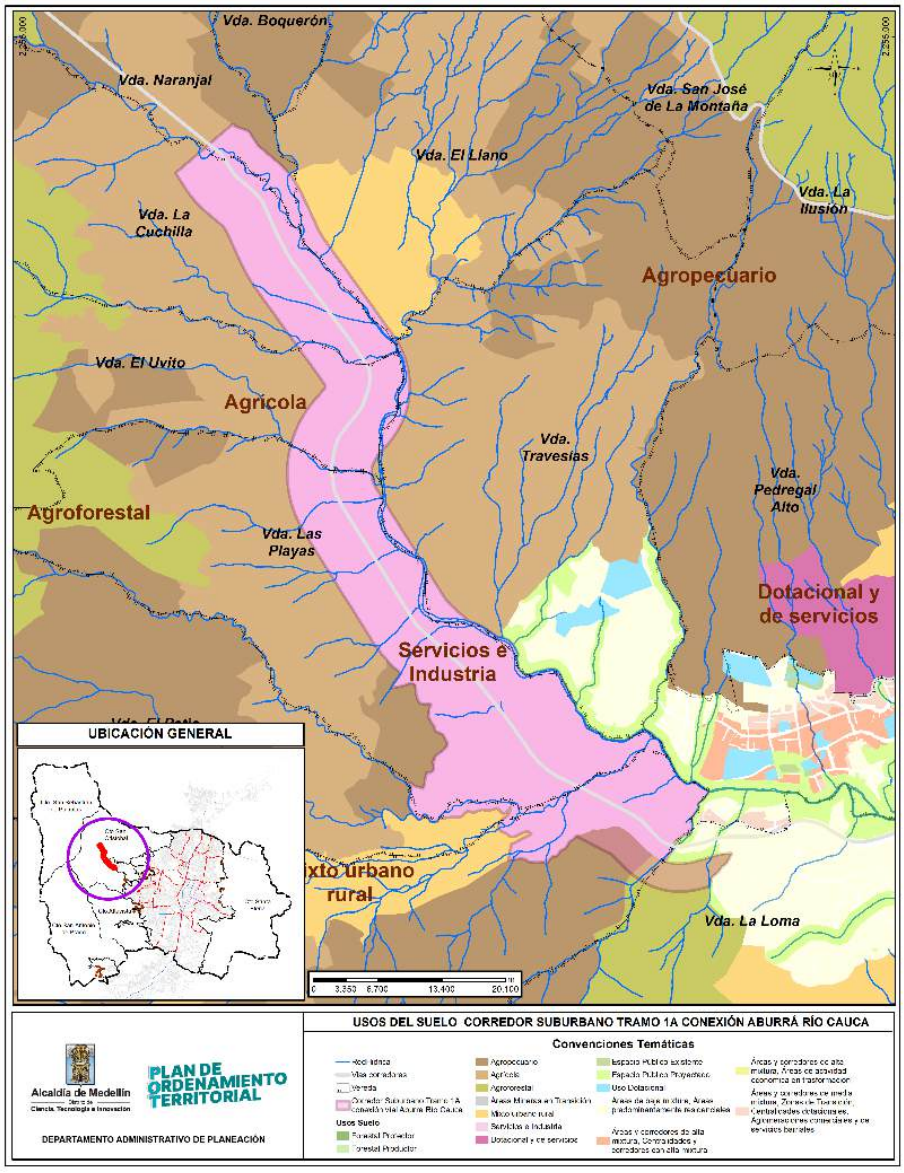
En general se ubican algunas construcciones con diferentes usos, donde el espacio lo permite, incluyendo el residencial, teniendo presente que además se deben respetar los retiros viales. Acorde con lo identificado por el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025) a partir de la *Caracterización socioeconómica de la población familiar campesina en las zonas rurales de los corregimientos del Distrito Especial de Medellín* (FAO, 2023), en este tramo del corredor se observa en sus alrededores hortalizas, aromáticas y plantas medicinales.

Figura 2-384. Vista del corredor rural Aburrá – río Cauca Tramo 1A desde la vereda El Uvito.



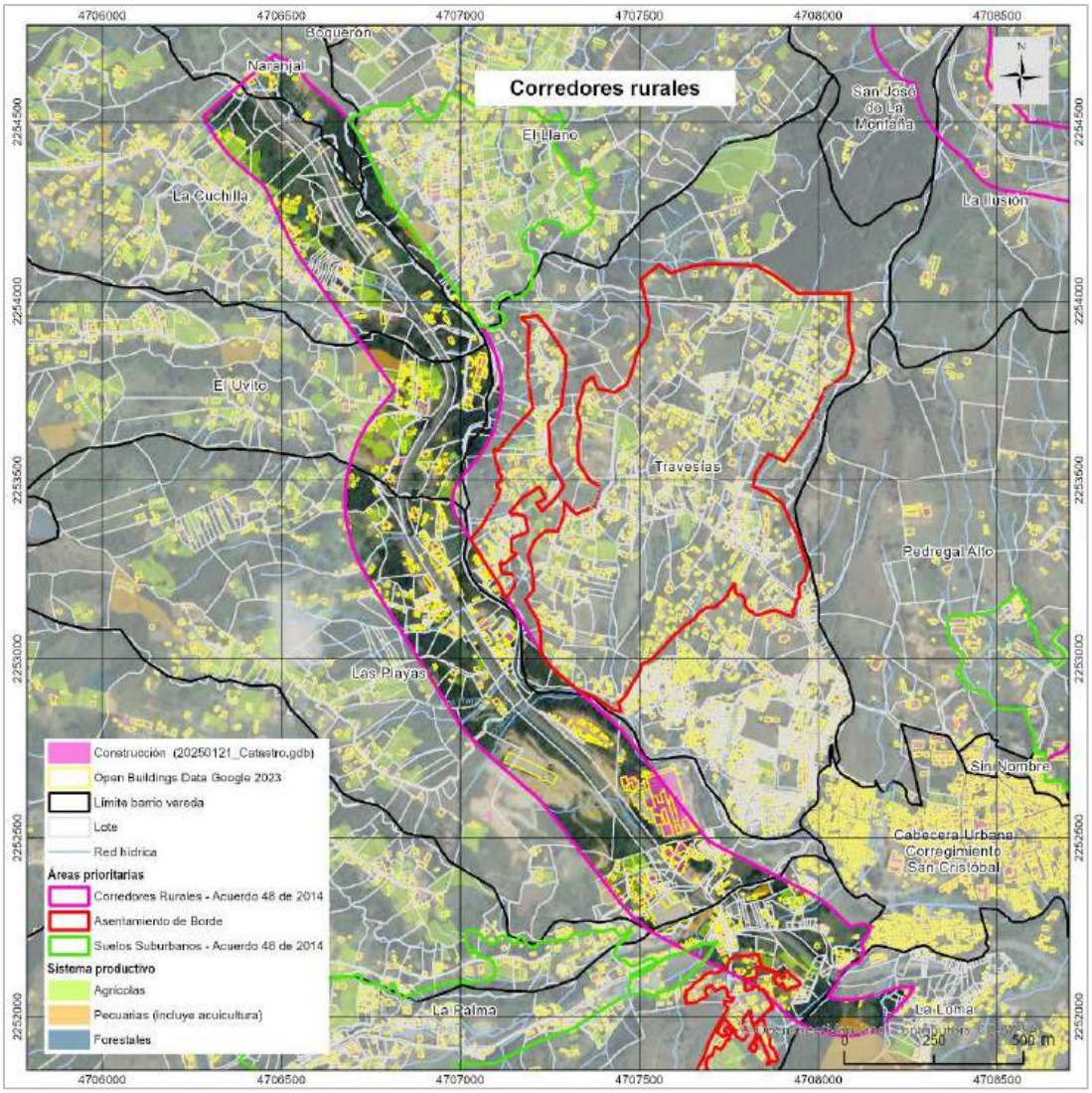
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-385. Quebradas en el Corredor Suburbano Conexión Vial Aburrá – Río Cauca.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-386. Corredor Suburbano – Construcciones identificadas de las diferentes bases.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025) a partir de Subsecretaría de Catastro, 2024 Building open data, 2025 y FAO 2023.

Figura 2-387. Visuales a lo largo del corredor – Corregimiento de San Cristóbal.



Fuente: Google Earth– Street View, 2022

Figura 2-388. Usos del suelo en el corredor – Vereda Travesías SC.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Figura 2-389. Usos del suelo en el corredor – Vereda El Llano SC.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Los usos del suelo actuales del tramo 1A del corredor Conexión Aburrá – Cauca se identifican a partir del análisis de la capa de coberturas de la tierra levantadas con corte a 2012 con las que se identifica el uso actual. En este sentido, para este corredor los usos del suelo que se identifican corresponden principalmente al denominado como “urbano” con 52,1 % y que se asocia a las áreas de mayor transformación de las coberturas naturales y ocupación con edificaciones de diversos usos como el residencial, comercial y de servicios. Las vías tienen el segundo orden de prevalencia en los usos actuales con un 17,9 % lo que se asocia a las características del corredor y a las amplias fajas que se destinan al funcionamiento de la vía nacional que conecta al valle de Aburrá con el Urabá. El forestal protector aparece como tercer uso en representatividad en este tramo del corredor y se asocia a los relictos de bosque que acompañan fuentes hídricas y algunas áreas de

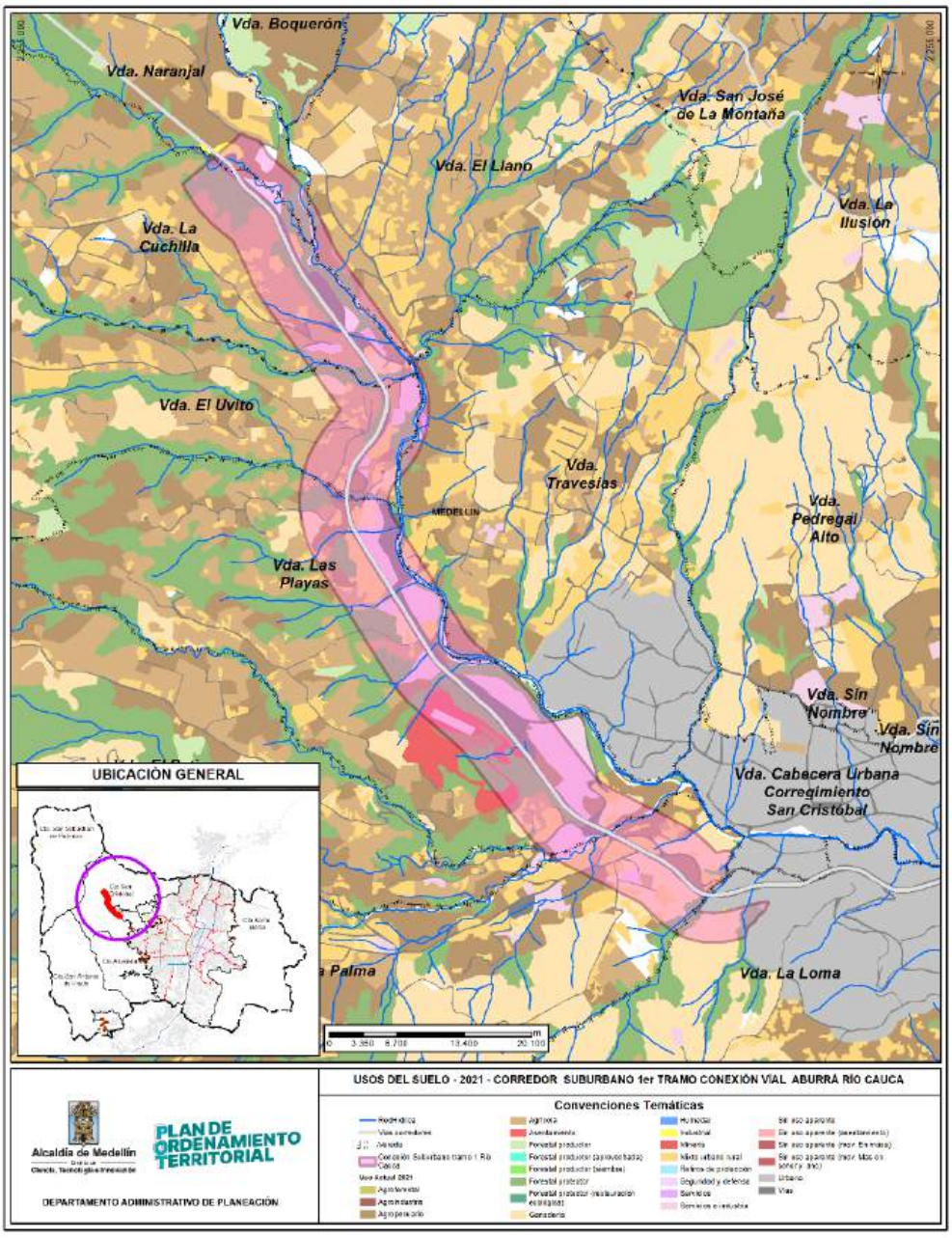
protección en el corredor, su área se calcula en 64,6 ha que equivalen al 10,4 %. Los usos de minería, industrial y de servicios tienen las menores representatividades en este tramo del corredor con porcentajes inferiores al 1 %.

Tabla 2-356. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor Conexión vial Aburrá – Río Cauca Tramo 1A.

Uso actual	Total (ha)	%
Forestal protector	64,60	10,4
Río	3,85	0,6
Agropecuario	29,16	4,7
Agrícola	29,31	4,7
Ganadería	24,09	3,9
Minería	5,75	0,9
Mixto urbano rural	14,09	2,3
Servicios e industria	12,53	2,0
Servicios	0,15	0,0
Industrial	0,50	0,1
Sin uso aparente	1,38	0,2
Urbano	322,57	52,1
Vías	110,84	17,9
Total	**618,83**	**100,0**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-390. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor Conexión Aburrá – Río Cauca Tramo 1A.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

El segundo tramo de este corredor se delimita en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas, desde el portal occidental del túnel y hasta el límite con el municipio de San Jerónimo; tiene un ancho de 100 m a cada lado de la vía. Para este tramo en el artículo 415 del Acuerdo 48 de 2014 se indica que en el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural* se describen las actividades principales, complementarias, condicionadas o restringidas y prohibidas. En los tratamientos asignados se encuentra que este corredor se cruza con polígonos de restauración de actividades rurales y conservación en mayor proporción, seguido de Consolidación Suburbana Nivel 4 y Nivel 3 asociados a los suelos suburbanos de la vereda *La Aldea* y en menor medida a generación de actividades rurales sostenibles y conservación por alto riesgo no mitigable. En las categorías de protección que se cruzan con el corredor se encuentran las derivadas de las determinantes ambientales que se traducen en conservación y protección ambiental y además se encuentran áreas de protección para la producción.

El trabajo de campo realizado para la revisión de mediano plazo del POT permite evidenciar que en este corredor se localizan algunas actividades de servicios y comercio relacionadas con las dinámicas propias de la vía, tales como paradores y restaurantes, aunque las restricciones de la pendiente y las condiciones de la vía hacen que se trate de ocupaciones que se distribuyen de manera dispersa sobre el corredor.

Figura 2-391. Visuales a lo largo del corredor – Corregimiento de San Sebastián de Palmitas.



Fuente: Google Earth– Street View, 2022.

No se identifica una dinámica de ocupación intensa del corredor; se observan construcciones con usos residenciales hasta de dos pisos de forma discontinua y espaciada a lo largo de la vía, combinados con usos comerciales y de servicios en su mayoría, y unas pocas construcciones con usos industriales. La configuración de la vía no propicia el establecimiento de una ocupación en núcleos y la dinámica comercial y de servicios es de baja intensidad.

Figura 2–2-392. Entorno de la vía por el corregimiento de San Sebastián de Palmitas.



Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025).

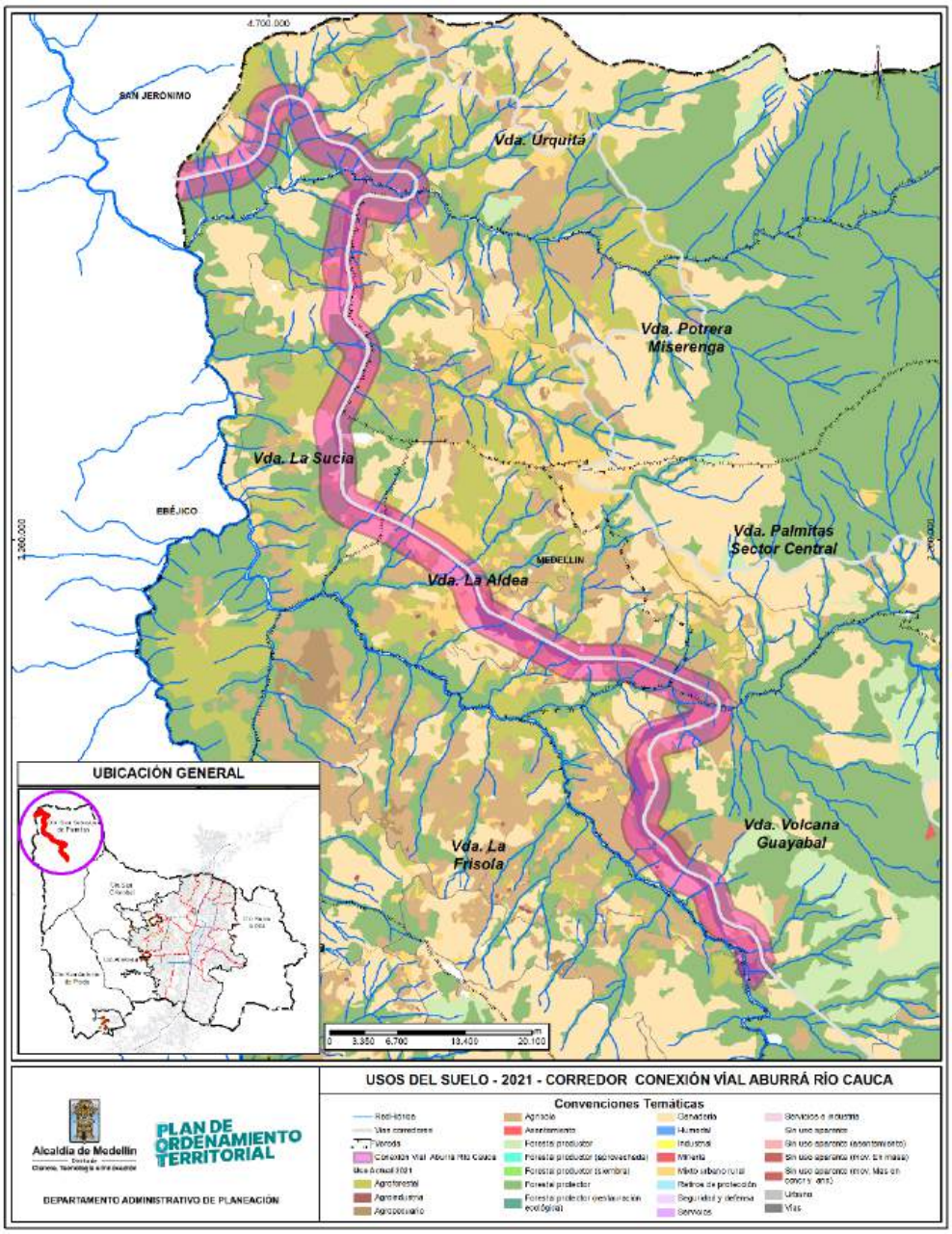
Respecto a los usos del suelo actuales, se encuentra según la identificación que se realiza a partir de la capa de coberturas con corte a 2021, que el tramo 1B del corredor Conexión Aburrá – Cauca presenta usos asociados al forestal protector con un 42,4 % del corredor, seguido por el uso asociado a la ganadería con un 19,5 %, las vías con un 11,3 % y el agrícola y agroforestal con 10,8 % y 10,3 % respectivamente. El uso mixto urbano rural, que se asocia a las áreas ocupadas con vivienda, comercio y servicios, representa un porcentaje bajo del corredor, con un 3,1 % y el uso agroindustrial con un 0,01 %.

Tabla 2-357. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor Conexión Vial Aburrá – Cauca Tramo 1B.

Uso actual	Total (ha)	%
Forestal protector	215,37	42,4
Río	9,21	1,8
Agroforestal	52,21	10,3
Agropecuario	3,41	0,7
Agrícola	54,93	10,8
Ganadería	99,46	19,56
Agroindustria	0,04	0,01
Mixto urbano rural	15,52	3,1
Sin uso aparente	0,92	0,18
Vías	57,46	11,3
Total	**508,53**	**100,0**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-393. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en corredor Conexión Vial Aburrá – Río Cauca Tramo 1B.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredor Carretera al Mar – San Cristóbal – San Pedro y Boquerón

Este corredor se describe en el artículo 415 del Acuerdo 48 de 2014 como una vía parque y se subdivide en 2 tramos, como se indica a continuación:

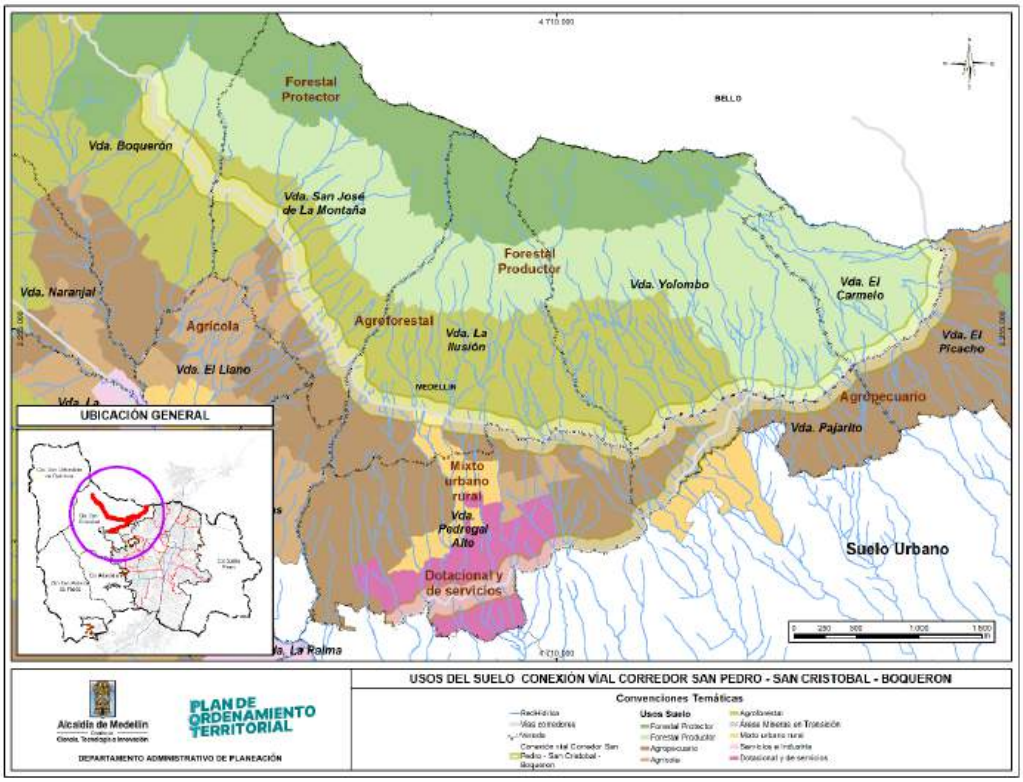
- **Primer tramo**: Desde el límite del suelo urbano de San Cristóbal en dirección oriente hasta límites con el municipio de Bello. Se consolida como un eje de servicios e institucional, uso que fue incluido en el numeral anterior del presente documento.
- **Segundo tramo**: Desde la intersección entre la antigua vía al mar y la vía a San Pedro de los Milagros en dirección occidental hasta Boquerón. Adquiere una importancia desde el turismo de naturaleza, con opciones multimodales de ciclo vía y vía pecuaria, aprovechando sus características paisajísticas, ambientales y culturales. En los sectores donde sea posible desarrollar algún tipo de destinación, esta deberá orientarse a zonas de esparcimiento que propicie parques, senderos ecológicos, amoblamiento básico, áreas de reforestación y consoliden la vocación de agroturismo. En caso de que la pendiente del terreno sea igual o superior al 40% y menor al 60 %, el desarrollo urbanístico del lote estará supeditado al estudio geológico-geotécnico del suelo, en el cual se determine su viabilidad. Se permitirá la localización de agrupaciones de locales para actividades económicas.

La característica de vía parque para este corredor le confiere importancia desde el turismo de naturaleza, con opciones multimodales de ciclorruta y vía pecuaria, aprovechando sus características paisajísticas, ambientales y culturales. Su delimitación en el Acuerdo 48 de 2014 no define una faja en específico; sin embargo, en la capa Corredores Rurales de la cartografía se delimita como100 m a lado y lado del eje vial.

En los sectores donde sea posible el desarrollo **debe orientarse a zonas de esparcimiento que propicie parques, senderos ecológicos, amoblamiento básico, áreas de reforestación y consoliden la vocación de agroturismo, como se plantea en el Acuerdo 48 de 2014. Dicha propuesta se debe articular con el componente de movilidad y espacio público, en el marco de la presente revisión.**

También está compuesto por dos tramos, como se observa en la siguiente figura: uno desde el límite del suelo urbano de San Cristóbal hacia el oriente, siendo un eje de servicios e institucional; el segundo tramo de la vía al mar de la intersección de dicha vía hacia San Pedro de los Milagros al occidente hasta Boquerón.

Figura 2-394. Delimitación del Corredor Carretera Vía al Mar – San Cristóbal – San Pedro – Boquerón.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-395. Visuales a lo largo del corredor – Corregimiento de San Cristóbal.







San José de la Montaña



Parte superior de Santa Margarita



San José de la Montaña





Parte Superior de Pedregal Alto





Parte superior de Santa Margarita

Fuente: Google Earth– Street View, 2022 y DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se indica que este corredor comprendido entre las veredas *El Carmelo*, *Yolombo*, *La Ilusión* y *San José de la Montaña* del corregimiento de San Cristóbal, toma en su delimitación parte de polígonos de tratamiento de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales que tienen una asignación de usos forestales protectores y agroforestales, en los que se aprecia en campo una tendencia importante de localización de usos residenciales, turísticos y de servicios, encontrándose desarrollos residenciales informales y de vivienda campestre y una activa subdivisión de predios para usos distintos a los agrícolas, apareciendo usos relacionados con el turismo como el glamping y la vivienda para alojamiento de renta corta.

En el rastreo hecho por la Universidad a través de las plataformas como Airbnb y Booking consultadas en AIRROI se evidenció una concentración de las localizaciones ofertadas en algunos puntos del corredor identificadas como glamping, hosterías, casas de descanso, ecolodge y fincas de recreo para alojamiento turístico. La Universidad concluye que este tipo de ocupación contribuyen a la presión sobre el suelo y contribuyen a la transformación funcional del territorio.

En este corredor, se identifica la existencia de proyectos como el *Condominio Eolia*, que ofrece lotes desde 4.000 hasta 8.000 m², con escritura individual, vía vehicular, portería, cerramiento y publicidad de tipo inmobiliario. El modelo promueve la construcción de *casas campestres* bajo la lógica de propiedad horizontal, aunque no siempre este tipo de ofertas se ajusta a la normativa urbanística ni cuenta con licenciamiento formal de parcelación rural. (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025)

El análisis comparativo entre la información de Subsecretaría de Catastro (2024) y la base de datos de Google *OpenBuildings* GOB, permite dimensionar la intensidad de ocupación edificatoria y su probable subregistro.

Tabla 2-358. Número de construcciones y área construida en polígono del corredor rural.

Construcciones Corredor Rural Año 2024	Área construida	N° de construcciones	Promedio construcciones/m2
Catastro Distrital	58.690,28	533	110,11
Google OpenBuildings	108.179,15	1.283	84,32

Fuente: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 Distrito Especial de Medellín – Universidad Nacional de Colombia, 2025. Subsecretaría de Catastro Distrital Alcaldía de Medellín y OpenBuildings

Figura 2-396. Condominio de vivienda campestre EOLIA, Vereda Yolombo.



Fuentes: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025). Registro fotográfico, abril 2025 e imágenes del perfil de negocio en la red social de Instagram.

Figura 2-397. Características de los tipos de viviendas ofertadas en renta corta y alojamiento turístico.



Fuentes: Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024 (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), plataformas digitales Airbnb y perfil de negocio en la red social de Instagram

El análisis de la capa de coberturas levantadas con corte a 2021 muestra que los usos del suelo actuales para este corredor están asociados principalmente al urbano con un 33,9 % del total del área de corredor, lo que indica el grado de transformación de las coberturas y de la ocupación actual de este corredor, donde un tercio de este se identifica como áreas de características urbanas. El Uso Agropecuario con un 19,2 %, el forestal protector con un 18,5 % y a la ganadería asociada a pastos con un 11,6 % del corredor son los usos que siguen en representatividad al urbano y que se asocian a las categorías de protección para la producción y protección ambiental. Al tener este corredor unas características turísticas, resulta llamativo que el Uso Mixto Urbano Rural ocupe un porcentaje bajo, con un 4,3 % del corredor y el de servicios e industria un 0,9 %.

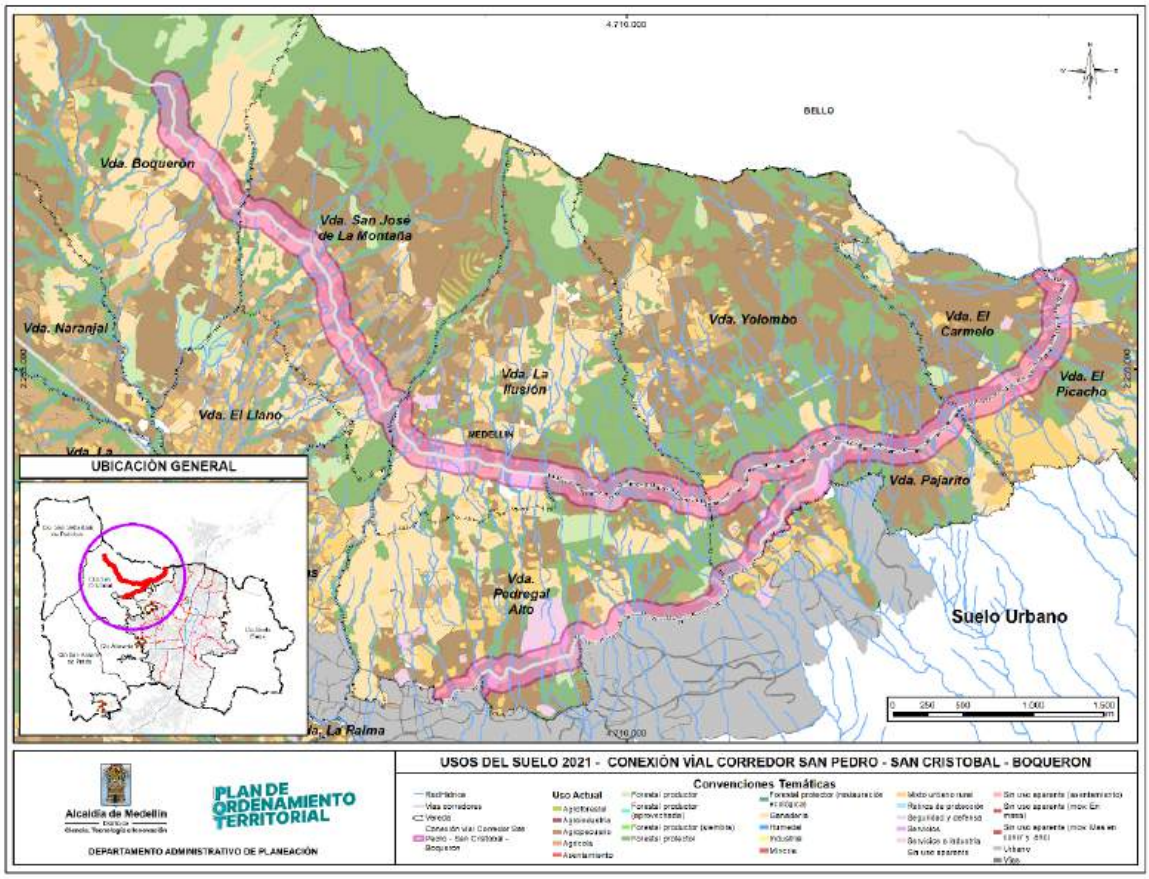
Tabla 2-359. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor Carretera Vía al Mar – San Cristóbal – San Pedro – Boquerón.

Uso actual	Total (ha)	%
Forestal protector	284,46	18,5
Forestal productor	23,50	1,5
Agroforestal	3,32	0,2
Agropecuario	296,16	19,2
Agrícola	34,43	2,2
Ganadería	177,85	11,6
Mixto urbano rural	66,87	4,3
Servicios e industria	14,36	0,9
Sin uso aparente	7,48	0,5
Urbano	521,41	33,9
Vías	109,39	7,1
Total	**1539,21**	**100,0**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.



Figura 2-398. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en corredor Carretera Vía al Mar – San Cristóbal – San Pedro – Boquerón.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredor El Silletero - Sajonia

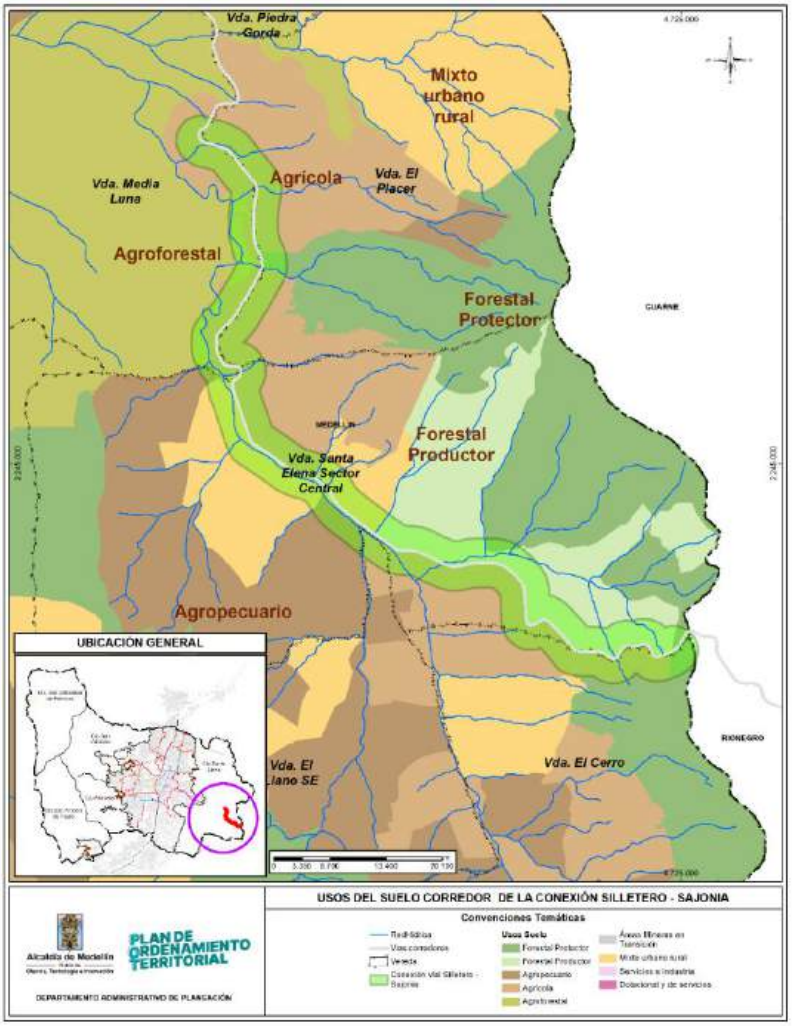
Este corredor inicia en la intersección entre la vía Medellín - Santa Elena y la vereda el placer, en el sector conocido como *El Silletero* y continua hasta el paraje *Sajonia* en límite con el Municipio de Rionegro.

Este corredor rural, se define como un área de actividad múltiple, con ancho de 100 m a cada lado de la vía, de acuerdo con los usos y las coberturas vegetales existentes se establecen como una zona con prevalencia de usos comerciales y servicios, mezclados con

los usos residenciales. Las actividades específicas para este corredor se detallan en el *Anexo 3. Tablas de usos del Suelo Rural* del Acuerdo 48 de 2014*.*

El corredor delimitado en el corregimiento de Santa Elena denominado El Silletero - Sajonia, cuenta con un ancho de 100 m a lado y lado; definido con el siguiente propósito: De acuerdo con los usos y las coberturas vegetales existentes se establecen como una zona con prevalencia de usos comerciales y servicios, mezclados con los usos residenciales.

Figura 2-399. Trazado Corredor El Silletero - Sajonia.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-400. Corredor El Silletero - Sajonia.





Fuente: Google Earth– Street View, 2022.

Acorde con lo identificado en campo, en este corredor se presentan usos mixtos, con una mayor dinámica, de servicios, como panaderías, restaurantes, veterinaria, taller de motos, así como comercio de tiendas, ferreterías, depósito de materiales e industria mediana como ebanistería y carpintería, como se aprecia en las fotografías anteriores. Debido a que el corredor incluye parte del centro poblado rural de Santa Elena central, la dinámica allí es mayor, concentrándose los usos relacionados con los diferentes equipamientos corregimentales sumado a todo el movimiento de comercio y servicios entorno a la centralidad; por otra parte, antes de llegar a dicha centralidad, la distribución de las construcciones a lado y lado de la vía establecen una morfología discontinua, con pequeños sectores con mayor número de edificaciones continuas que configurando una mayor ocupación, de igual forma se observan accesos a viviendas de diferentes tipologías campestres y campesinas, en general de uno o dos pisos de altura y conservan en muchos casos, alguna relación con actividades productivas de pequeña escala o huertas.

Según la capa de coberturas de la tierra a 2021 se identifica que los usos del suelo actual en este corredor corresponden al forestal protector como el que mayor área del corredor

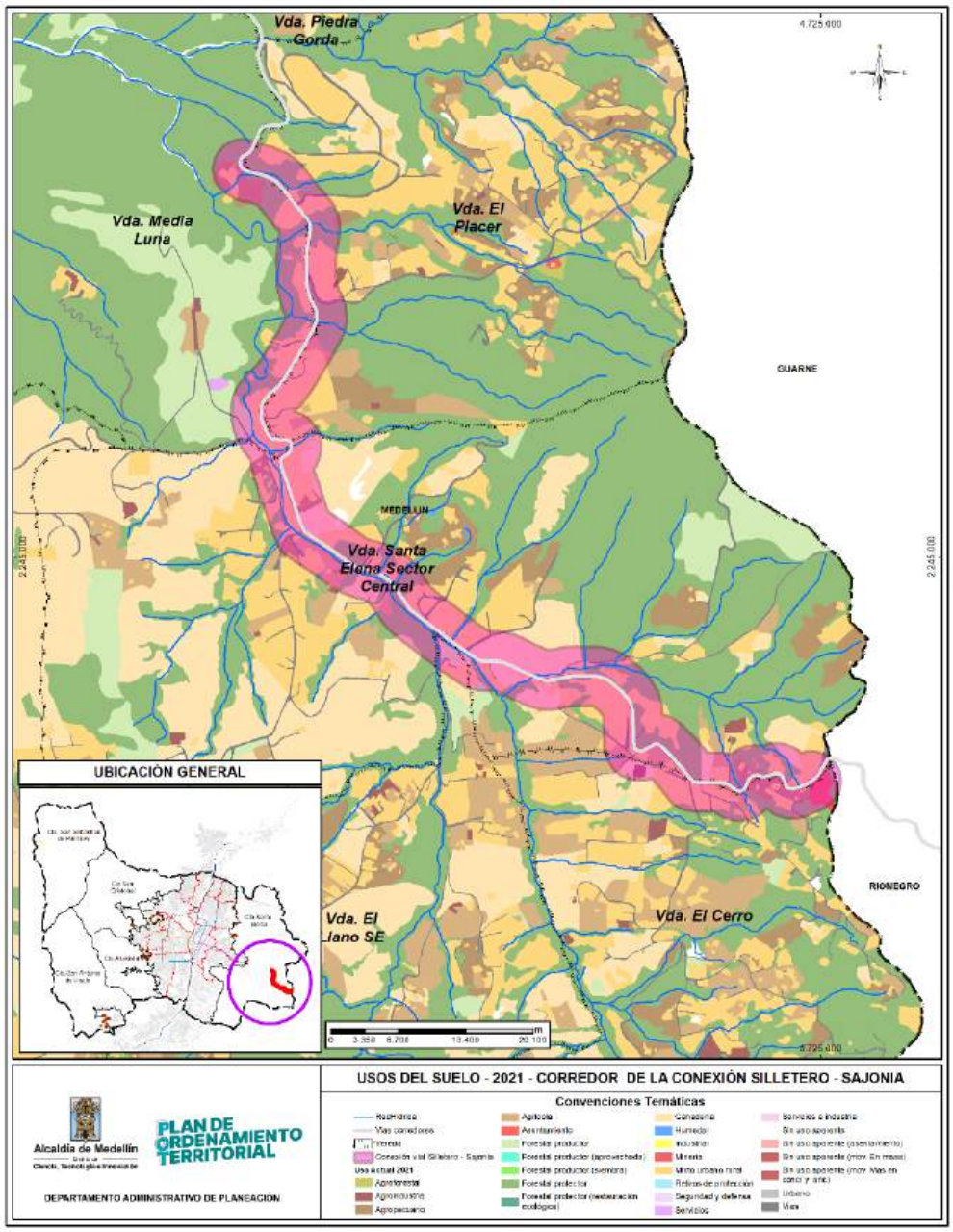
ocupa con un 51,6 % y que se asocian a los suelos de protección ambiental que se ubican en el polígono, a este uso le sigue vías con un 22,6 % y ganadería con 12,8 %. Los usos agrícola, agroforestal, agroindustria, agropecuario y forestal productor no llegan a sumar el 5 % en su conjunto. El uso mixto urbano rural, que se asocia a las áreas con ocupación con construcciones equivale a 8,4 %.

Tabla 2-360. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en el corredor El Silletero - Sajonia.

Uso actual	Total (ha)	%
Forestal protector	249,40	51,6
Humedal	0,01	0,003
Forestal productor	6,24	1,3
Agroforestal	0,36	0,1
Agropecuario	6,57	1,4
Agrícola	7,62	1,6
Ganadería	62,02	12,8
Agroindustria	0,32	0,1
Minería	0,77	0,2
Mixto urbano rural	40,58	8,4
Sin uso aparente	0,17	0,03
Vías	108,93	22,6
Total	**482,99**	**100,0**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-401. Usos del suelo actual -coberturas 2021- en corredor El Silletero – Sajonia.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredor rural de Las Palmas

Aunque el Acuerdo 48 de 2014, no incluyó como un corredor rural, **Las Palmas,** el artículo 62 *Identificación de las AIE*, hace referencia al corredor de la vía a Las Palmas, como una de las vías importantes de conectividad e incluso se menciona como un corredor donde deben ordenarse los procesos de suburbanización que, junto con las obras de infraestructura, han afectado el recurso hídrico de la zona y aumentado las amenazas por movimientos en masa. Se considera importante la generación de espacios públicos asociados a la EEP, así como de espacios para actividades deportivas y recreativas.

Al realizar la visita de campo, se observan diferentes accesos y se alcanza a apreciar en zonas altas de esta vía rápida, construcciones establecidas conformando una zona consolidada de unidades residenciales con tipología de vivienda suntuaria, superando incluso los polígonos de parcelaciones de vivienda campestre. Se observa además una institución educativa privada y se tienen algunos miradores panorámicos a la ciudad.

Figura 2-402. Fotografías de la Vía La Palmas.



Fuente: Google Earth – Street View, 2022 y DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Tratamientos en los polígonos de corredores rurales

Respecto a la asignación de polígonos de tratamiento en relación con la delimitación de los corredores rurales se encuentra que estos se cruzan con tratamientos que varían entre Conservación, Generación de Actividades Rurales, Restauración de Actividades Rurales Sostenibles y Consolidación Suburbana. En el caso del corredor San Pedro – San Cristóbal – Boquerón, al realizar el cruce con la capa de tratamientos, se encuentra que éste se traslapa con algunas porciones de tratamientos urbanos, lo que puede obedecer a una imprecisión cartográfica debido a la definición del corredor como una distancia paralela a la vía, lo que puede implicar su traslape con el Suelo Urbano. La superposición de los

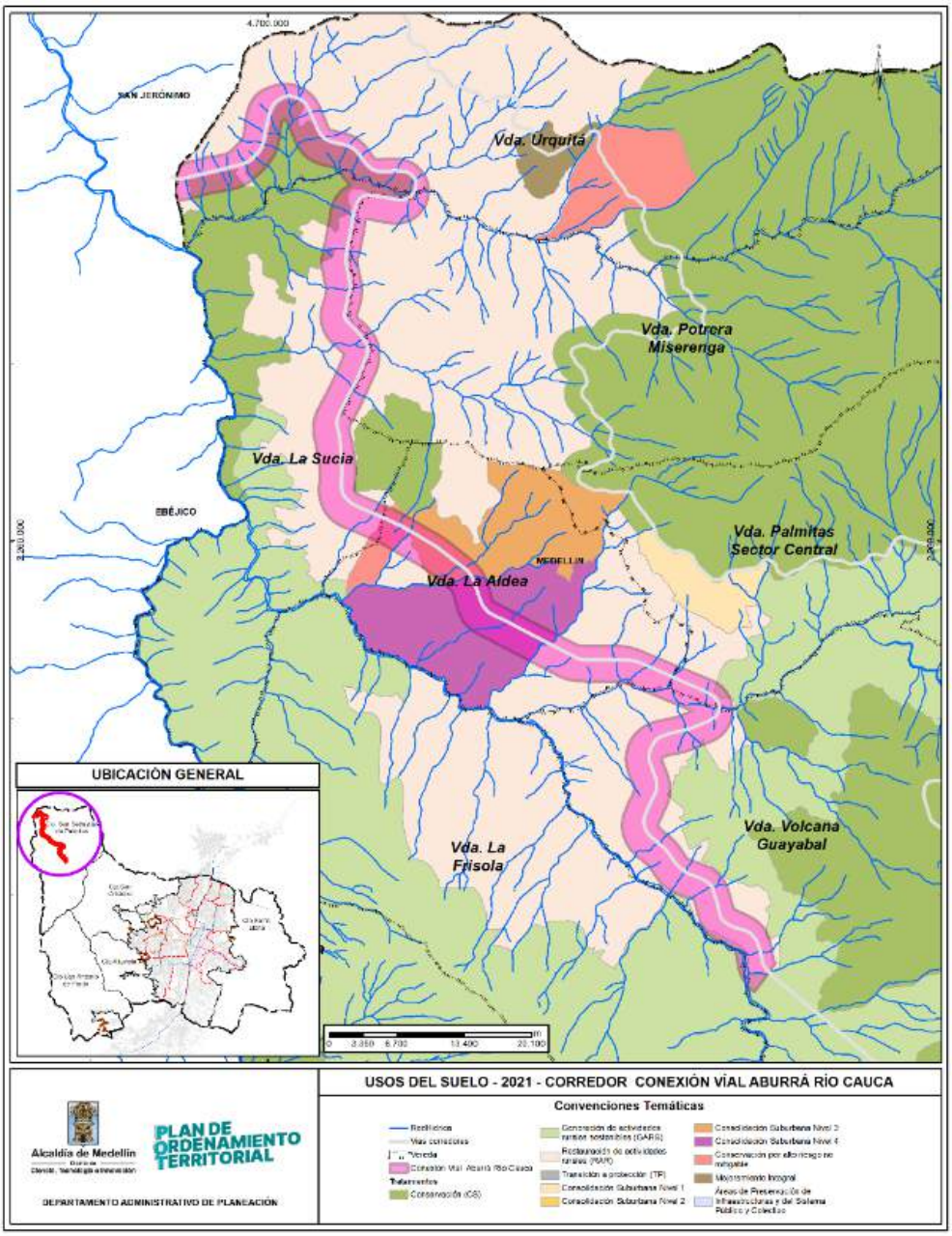
corredores con los polígonos de tratamiento se desprende a su vez de las categorías del suelo rural, de manera que los polígonos de consolidación suburbana corresponden al suelo suburbano y los polígonos de conservación, generación de actividades rurales sostenibles y restauración de actividades rurales corresponde con las categorías de protección.

Tabla 2-361. Tratamientos en los corredores rurales.

Corredor	Tratamiento	Área (m^2)
Corredor Conexión Aburrá - Río Cauca Tramo 1A	Consolidación Suburbana Nivel 2	1,82
	Consolidación Suburbana Nivel 4	952209,53
	Generación de actividades rurales sostenibles	29376,28
Total Corredor Conexión Aburrá - Río Cauca Tramo 1A		1002443,79
Corredor Conexión Aburrá - Río Cauca Tramo 1B	Conservación	190199,69
	Conservación por alto riesgo no mitigable	19227,13
	Consolidación Suburbana Nivel 3	82606,65
	Consolidación Suburbana Nivel 4	124120,92
	Generación de actividades rurales sostenibles	28928,08
	Restauración de actividades rurales	1259807,70
Total Corredor Conexión Aburrá - Río Cauca Tramo 1B		1704890,17
Corredor El Silletero – Sajonia	Conservación	29508,09
	Consolidación Suburbana Nivel 1	103711,80
	Consolidación Suburbana Nivel 2	54,05
	Generación de actividades rurales sostenibles	37110,02
	Restauración de actividades rurales	588400,03
Total Corredor El Silletero – Sajonia		758783,99
Corredor San Pedro – San Cristóbal – Boquerón	Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	76309,18
	Conservación	21333,75
	Consolidación Nivel 2	167,99
	Consolidación Nivel 3	60,05
	Consolidación Suburbana Nivel 3	24506,60
	Consolidación Suburbana Nivel 4	183871,50
	Generación de actividades rurales sostenibles	767479,35
	Restauración de actividades rurales	1330136,19
Total Corredor San Pedro – San Cristóbal – Boquerón		2403864,62
Total general		**5869982,58**

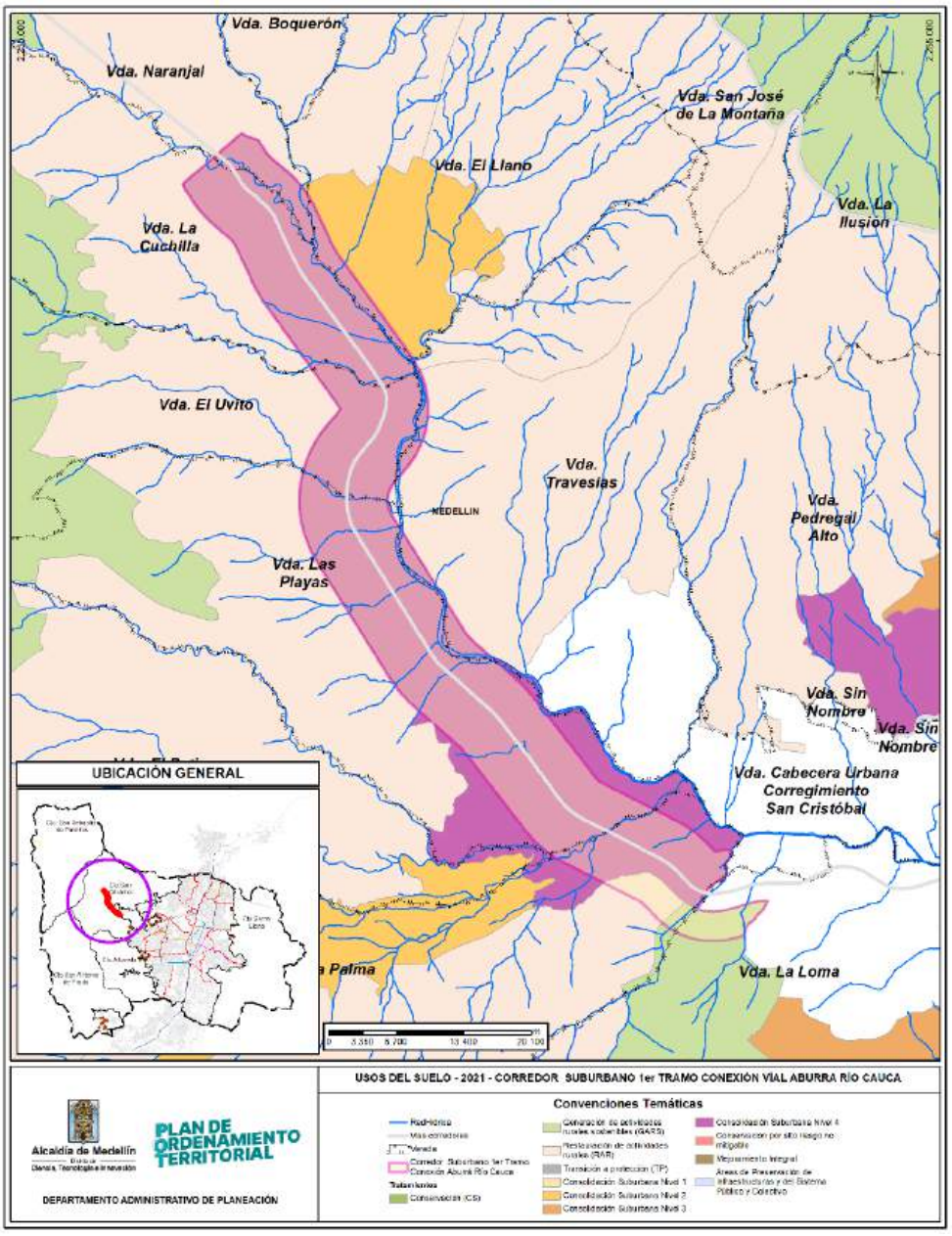
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-403. Tratamientos rurales en corredor Conexión Vial Aburrá – Cauca Tramo 1B.



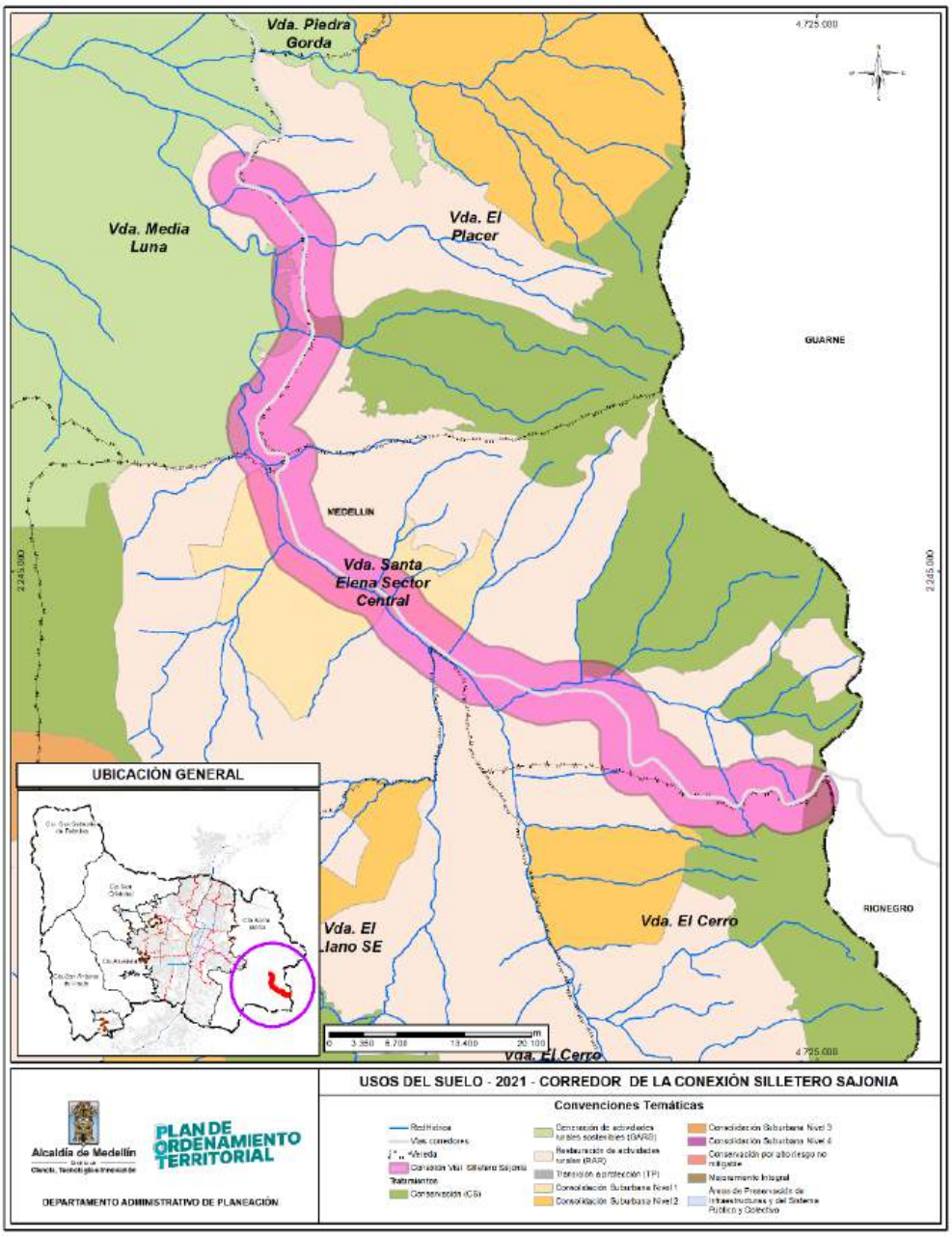
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-404. Tratamientos rurales en corredor Conexión Vial Aburrá – Río Cauca Tramo 1A.



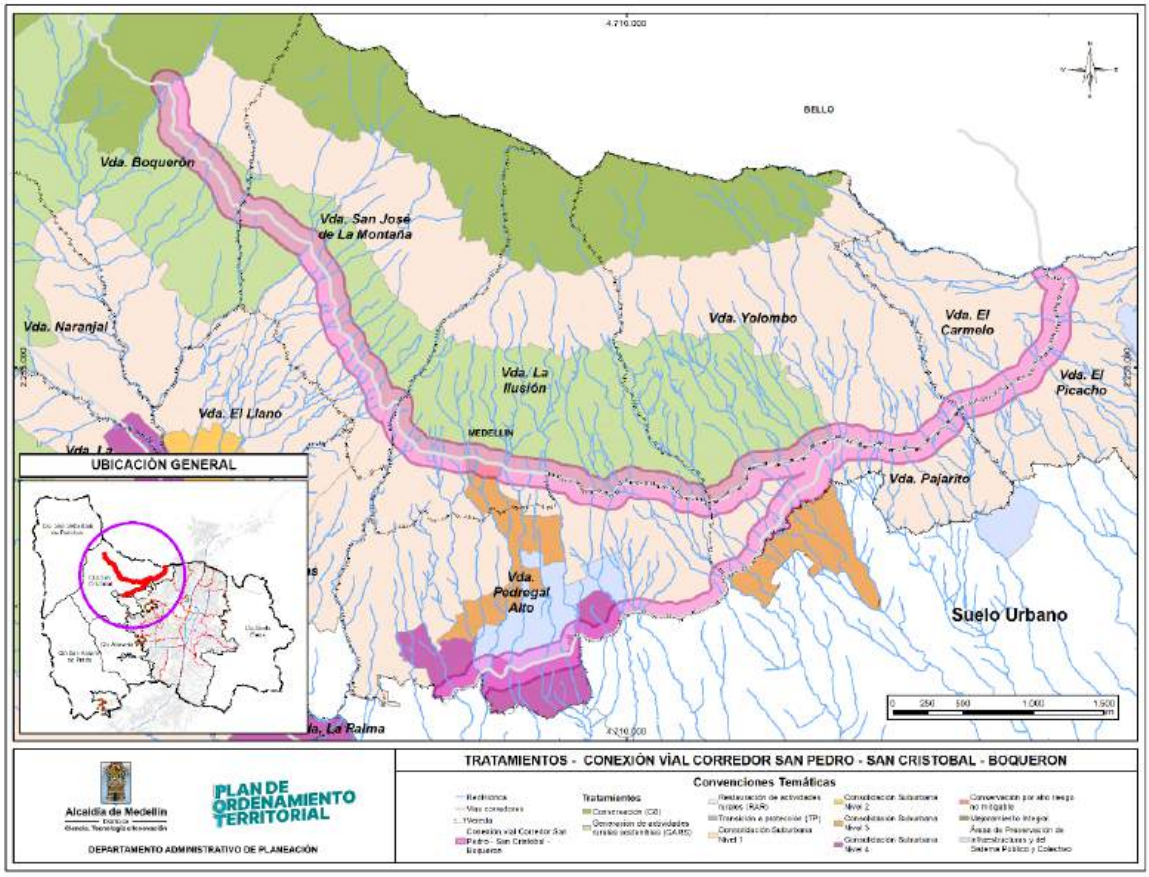
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-405. Tratamientos rurales en corredor El Silletero - Sajonia.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Figura 2-406. Tratamientos rurales en Corredor Carretera Vía al Mar – San Cristóbal – San Pedro – Boquerón .



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Corredores rurales en relación con los corredores proyectados por el Plan Rector de Expansión del Sistema Masivo de Transporte -PRES-

Con el propósito de identificar las posibilidades de reglamentación de usos del suelo asociados a los corredores rurales que tiene definido el POT de Medellín, se realizó una revisión del Plan Rector de Expansión del Sistema Masivo de Transporte -en adelante PRES- (Metro de Medellín, 2025) que define las proyecciones de crecimiento del sistema

de transporte masivo para el Valle de Aburrá y las regiones del departamento planteando futuros corredores de transporte bajo tres enfoques: Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, Sostenibilidad y Cohesión Territorial.

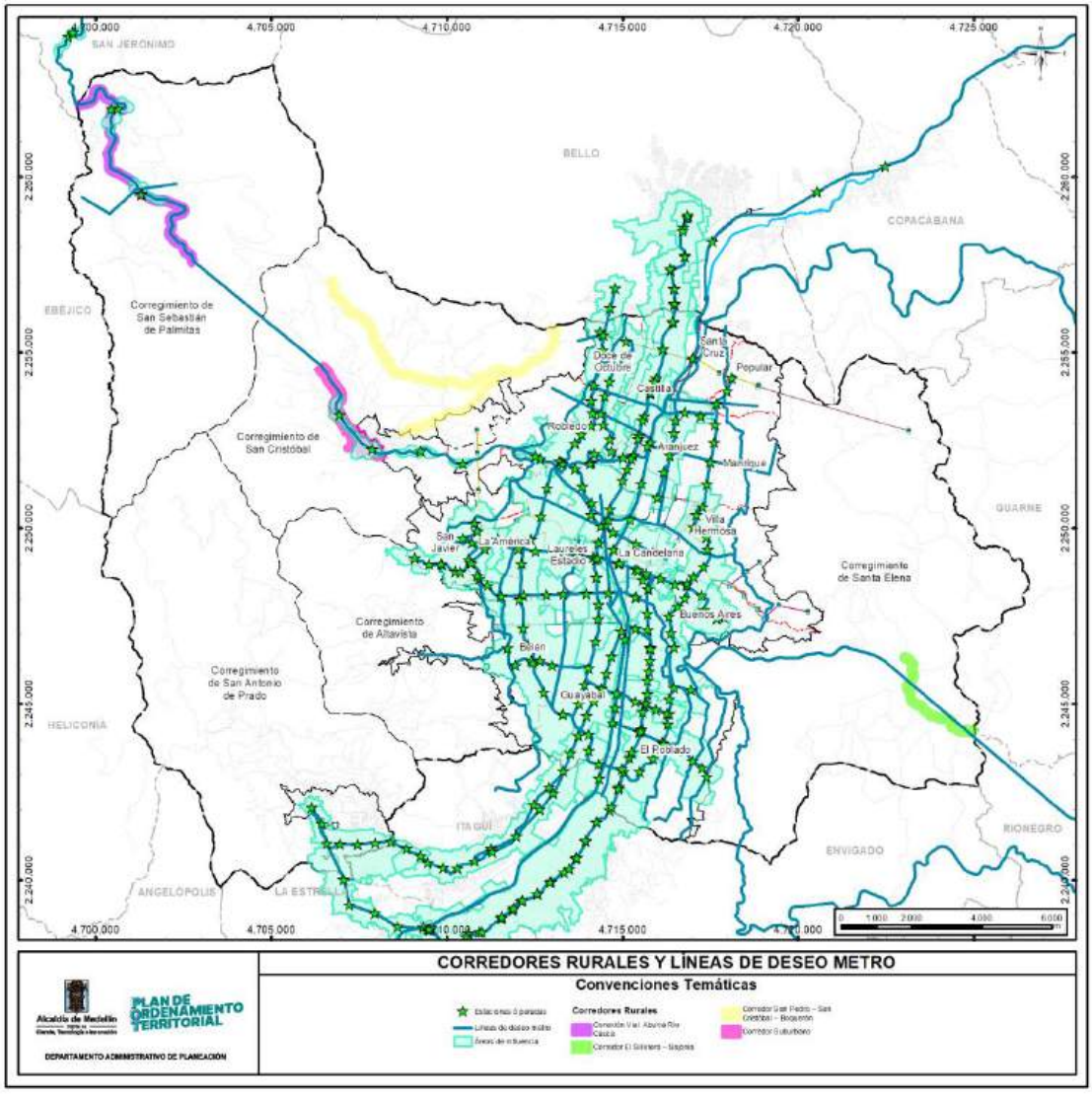
El documento técnico de soporte del PRES en su Fase II realiza la propuesta de implementación, y en su abordaje metodológico desarrollado a escalas departamental, regional central, la identificación ámbitos de deseo como áreas estratégicas en el departamento de Antioquia para la expansión del sistema y la definición de corredores proyectados con un horizonte de planificación a 2050.

Los corredores identificados se muestran clasificados según el nivel en ámbitos de deseo, líneas de deseo o corredores de transporte; según el enfoque en desarrollo territorial, competitividad o equilibrio; según el estado que puede ser definición, caracterización, prefactibilidad, factibilidad, ejecución u operación; según el tipo en pasajeros, carga o mixto; según la jerarquía como estructurante o alimentador; y según la escala en regional, intermunicipal o intramunicipal.

La identificación de corredores futuros de transporte muestra, para el caso del suelo rural del Distrito de Medellín la tabla “Clasificación del sistema de transporte proyectado del Metro de Medellín - Región Central Nivel 2” (Metro de Medellín, 2025) los siguientes corredores:



Figura 2-407. Corredores y líneas de deseo del sistema de transporte masivo proyectados el Distrito de Medellín.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de PRES (Metro de Medellín, 2025).

Tabla 2-362. Corredores y líneas de deseo del sistema de transporte masivo proyectados para el Suelo Rural de Medellín.

No/Cod	Línea/Corredor	Nivel	Enfoque	Estado	Tipo	Jerarquía	Escala
5	Conexión Oriente Palmas – Túnel – Aeropuerto JMC	Corredor	Competitividad Metro	Prefactibilidad	Pasajeros	Estructurante	Regional
14	Conexión Occidente	Corredor	Competitividad Metro	Caracterización	Pasajeros	Estructurante	Regional
30/LD_30	San Sebastián de Palmitas	Línea de Deseo	Desarrollo territorial	Definición	Pasajeros	Alimentador	Intramunicipal
31/LD_31	La Aldea - Morrón	Línea de deseo	Desarrollo territorial	Definición	Pasajeros	Alimentador	Intramunicipal

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de PRES (Metro de Medellín, 2025).

Como puede apreciarse en la figura y tabla anteriores, el PRES proyecta corredores y líneas de deseo que cruzan el Suelo Rural del Distrito de Medellín, y que corresponden al corredor de escala regional *Conexión Oriente Palmas – Túnel – Aeropuerto José María Córdova*, que se encuentra en estado de prefactibilidad y corresponde a un corredor estructurante; el corredor *Conexión Occidente* que se localiza sobre la Conexión Vial Aburrá – Cauca y se encuentra en estado de caracterización y corresponde a un corredor estructurante regional; y las líneas de deseo *San Sebastián de Palmitas* y *La Aldea – Morrón* que se encuentran en definición y corresponden a la jerarquía alimentadores y la escala intramunicipal.

Los 4 corredores y líneas de deseo identificados representan proyecciones de expansión del sistema de transporte masivo del Metro de Medellín sobre vías que cruzan los corregimientos de Santa Elena, San Cristóbal y San Sebastián de Palmitas. En relación con los corredores rurales establecidos en el POT de Medellín y analizados en este documento, se encuentra que los corredores *Conexión Aburrá – Río Cauca* en sus 2 tramos coinciden con la definición del Corredor *Conexión Occidente*, esto favorece las condiciones para la determinación de normas con enfoque de DOT en dichos corredores, lo que significa la posibilidad de reglamentación de usos que promuevan la consolidación del sistema y el aprovechamiento de las condiciones para el asentamiento de actividades comerciales, de servicios e industriales compatibles. **Los 2 corredores restantes, correspondientes a la vía *El Silletero* – *Sajonia* en el corregimiento de Santa Elena y a la Vía demás corredores rurales definidos en el POT no presentan una correspondencia con las líneas de deseo ni corredores de transporte definidos por el PRES**.

Consideraciones para la etapa de Memoria Justificativa

Una vez analizados los corredores descritos anteriormente, solo el corredor *Conexión Vial Aburrá - Río Cauca*, correspondiente al tramo 1A, delimitado en el corregimiento de San Cristóbal hasta el portal oriental del túnel *Fernando Gómez Martínez*, corresponde a la categoría de Suelo Suburbano en la modalidad de Corredor Vial Suburbano delimitado desde la clasificación del suelo y que es consistente en la delimitación del tratamiento y el uso del suelo, por lo que en la definición de corredor rural se evidencia una coherencia y pertinencia, que además corresponde con la definición de corredor proyectado del Sistema Masivo de Transporte, según el PRES, lo que potencia su carácter de territorito estratégico para la implementación de medidas derivadas del enfoque DOT. No obstante, las condiciones geográficas, de ocupación y ambientales de este polígono suponen importantes restricciones a su ocupación y a la generación de nuevas actividades industriales, logísticas y de servicios, lo que deberá ser considerado en la asignación especifica de usos del suelo en la etapa de construcción de Memoria Justificativa de la presente revisión y ajuste de mediano plazo del POT. Esto considerando además, que la categoría de desarrollo restringido asociada al corredor vial suburbano, por su carácter de norma estructural de largo plazo, no es objeto de modificaciones en esta revisión de mediano plazo, lo que indica la necesidad de armonizar las normas a las posibilidades actuales del polígono y a su clasificación vigente.

En la caracterización de los asentamientos rurales, desde la relación del uso residencial con otros usos a su interior, realizada por el equipo técnico de la Universidad Nacional (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se observaron en áreas residenciales conexas a los corredores rurales, densidades habitacionales que, dada la diversidad de uso y ocupación de las actividades económicas, producen fragmentación del predio rural de uso residencial y subdivisión de la vivienda tradicional campesina.

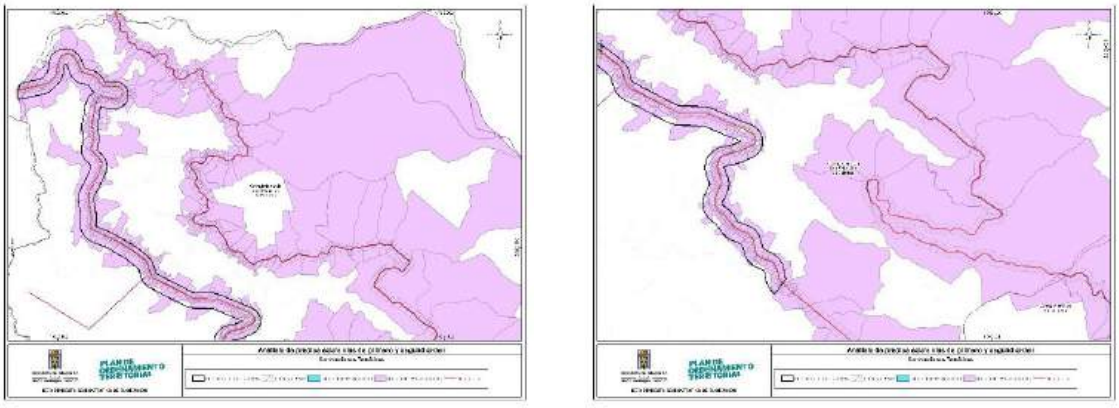
Se concluye además por parte de dicho estudio que:

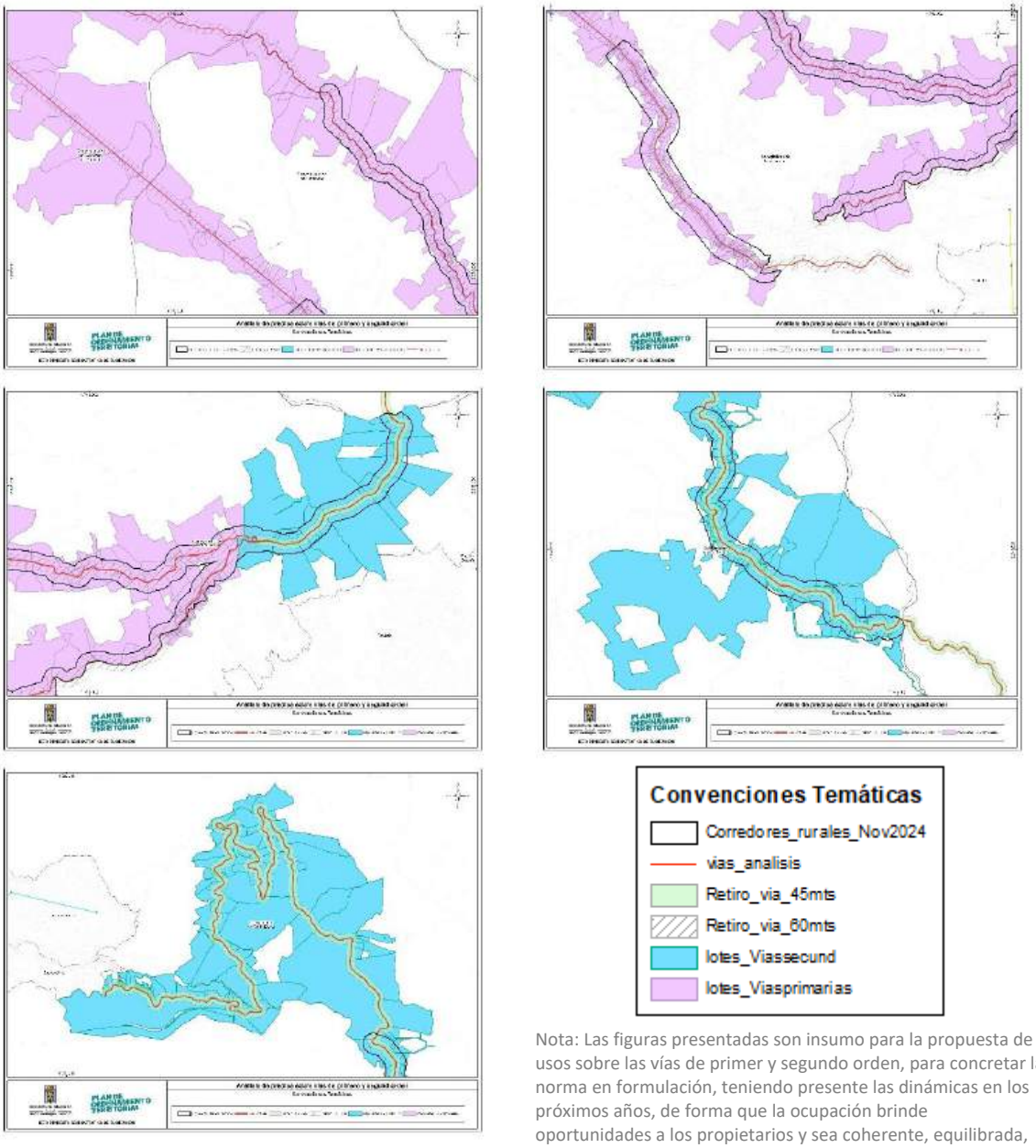
> *En los centros poblados rurales y en las áreas residenciales conexas a los corredores rurales y urbanos, el alojamiento para turismo, la vivienda vacacional y la vivienda turística son actividades que desplazan el uso residencial. Para el caso del suelo rural se puede observar que estos usos se localizan con cierto grado de aglomeración en los corredores rurales que atraviesan tratamientos como restauración de Actividades Rurales (RAR), Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Conservación.*

Si bien, para temas de control en aplicación de la norma, ha resultado de utilidad la identificación de los corredores rurales, al relacionarse con los usos del suelo rural en algunos lugares, dicha regulación, se realiza desde las características físicas de los predios, como áreas de lotes, con el fin de determinar si la delimitación de estas áreas debe ser a través de corredores, polígonos o lotes que dan frente a unos tramos específicos o de algunas vías de primer y segundo orden; logrando la actualización y delimitación específica de los usos del suelo, en atención a lo identificado a lado y lado de las diferentes vías que tienen características y dinámicas de usos múltiples, de forma que se establezca claramente su régimen de usos acorde a lo indicado en el artículo 2.2.2.2.1.2. del Decreto 1077 de 2015, como principales, compatibles o complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

Esta claridad brinda opciones de usos e intensidades, definiendo la norma específica en coherencia con las dinámicas del territorio, para facilitar usos emergentes y evitar conflictos de usos. De tal forma pueden definirse condiciones por ejemplo para los predios que den frente a las vías de primer y segundo orden, sustrayendo los retiros viales de 60 m y 45 m, como se indica en las siguientes imágenes, incluso superando los tramos actuales de los corredores, para precisar las longitudes de las vías en las cuales se aplica la norma de usos específica, se debe precisar en la etapa de formulación, acorde a las conclusiones de las mesas técnicas sobre el tema, con base en los insumos y análisis del presente documento.

Figura 2-408. Identificación de predios con frente a las vías de primer y segundo orden.





Nota: Las figuras presentadas son insumo para la propuesta de usos sobre las vías de primer y segundo orden, para concretar la norma en formulación, teniendo presente las dinámicas en los próximos años, de forma que la ocupación brinde oportunidades a los propietarios y sea coherente, equilibrada, segura y sostenible.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

2.2.5.5.5 Tipologías de vivienda en el suelo rural (9.11.4.5.)

Tabla 2-363. Revisión respecto a las tipologías de vivienda en el suelo rural.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	9.11.4.5. Tipologías de vivienda en el suelo rural.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 216. Nociones orientadoras del Subsistema habitacional.
Mapa protocolizado	No aplica.
Motivo de revisión	No se establecieron las tipologías de vivienda en suelo rural. Armonización de las tipologías de vivienda en suelo rural del distrito con la normatividad nacional.
Necesidad de ajuste	Incorporación de las tipologías de vivienda en suelo rural establecidas en el artículo 159 del Decreto Municipal 471 de 2018. Actualizar las tipologías de vivienda con la normatividad nacional.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Decreto Nacional 1077 de 2015.
Asuntos jurídicos	Decreto Municipal 471 de 2018.
Anexo	No aplica.

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Para efectos de la revisión y ajuste del POT de mediano plazo, desde el DTS Tomo IVb del POT, se definieron aspectos relacionados con las tipologías de vivienda en suelo rural, así:

- El numeral 9.3.2 de la definición del Subsistema Habitacional determinó que la vivienda rural, según sus características, puede ser vivienda campesina y campestre.
- En el numeral 9.3.8.2. sobre los usos del suelo rural, en el Uso Mixto Urbano Rural, donde las actividades propenden por la mezcla de actividades urbanas y rurales con predominio de las últimas, se da cabida al uso de vivienda que, para el caso de Medellín, se desagrega en dos tipologías: (i) Vivienda rural campesina y (ii) Vivienda campestre; esta última en sus modalidades de parcelaciones de vivienda campestre, vivienda campestre de recreo y vivienda campestre asociada a la suburbanización.
- Como parte del numeral 9.9.2.2.4 sobre la propuesta general para definición de las densidades en el suelo rural de Medellín, se asoció el uso residencial a las tipologías de vivienda campesina y campestre de desarrollo individual en centros poblados. También definió que estas tipologías de viviendas permitidas en suelos suburbanos, corresponden a las campesinas y campestres, estas últimas asociadas a

actividades productivas, suntuarias o de recreo, siempre y cuando cumplan con el área mínima permitida, así como mediante procesos de parcelaciones, siempre que cumplan con el área mínima establecida por el Decreto Nacional 3600 de 2007 de dos hectáreas.

- En el numeral 9.11.4.5. se desarrollaron **los conceptos de vivienda rural campesina y vivienda campestre, así como la clasificación de cada una de ellas, las cuales no fueron incorporadas en el articulado del POT**; sin embargo, estas definiciones y clases fueron adoptadas mediante el Decreto Municipal 471 de 2018 de la reglamentación específica.
- También se desarrolló la localización de la vivienda en el suelo rural, de la siguiente manera:

Tabla 2–2-364. Localización de la vivienda rural según las clases de suelo.

Tipología de vivienda rural		Clases de Suelo	
Vivienda rural campesina		Todo en el Suelo rural	Protección
			Áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de recursos naturales
			Suelos suburbanos, centros poblados
Vivienda campestre	Parcelación de vivienda campestre	Suelo rural suburbano	Polígonos destinados a áreas de parcelaciones de vivienda campestre
	Vivienda campestre de recreo	Suelo rural suburbano	Suelos suburbanos
	Vivienda campestre asociada a la suburbanización	Suelo rural suburbano	Centros poblados
			Suelos suburbanos

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

La anterior localización no fue incorporada en el articulado. También es importante precisar que estas tipologías difieren de las establecidas en el artículo 159 del Decreto Municipal 471 de 2018.

Por su parte en el Documento de Seguimiento y Evaluación, en el numeral 2.3.2.5.1., en la articulación con el Subsistema Habitacional, se ratificó la determinación de las dos tipologías principales de vivienda campesina y vivienda campestre, y las subcategorías de estas adoptadas mediante la norma específica desarrollada en el Decreto Municipal 471 de 2018, en el artículo 159. Allí es claro ver que las:

> *(…) clasificaciones se realizaron a manera de caracterización de acuerdo a la actividad que desarrolla el residente (producción, protección o recreo). A estas no se les generó*

> *una norma específica, la norma de aprovechamiento está dada de manera general para las dos categorías principales (vivienda campesina, vivienda campestre).*

También se señaló que el desarrollo de nuevos decretos nacionales ha traído los conceptos de **Vivienda de Interés Social Rural** –VISR– y la **Vivienda de Interés Prioritaria Rural** –VIPR– al suelo rural, lo cual hace urgente que "*desde la norma general rural se establezcan los criterios y restricciones"* del tipo de vivienda que se puede implantar en esta clase de suelo, siempre y cuando se mantengan las condiciones paisajísticas, el cuidado del recurso agua y las bajas densidades, según la capacidad de soporte del suelo rural y el tipo de equipamientos y nivel de atención a la población allí residente.

Igualmente, se enfatizó en el tipo de proyectos de VISR y VIPR pertinentes en el suelo rural, dado que **el desarrollo de vivienda de gran altura y alta densificación genera conflictos relacionados con la falta de capacidad de soporte**, en vías y equipamientos, entre otros, y va en contra del modelo de ciudad de crecimiento hacia adentro definido para el Distrito de Medellín.

El numeral 2.2.4.3. del documento relacionado con el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, con respecto a la Ley 2079 de 2021 y el Decreto Nacional 651 de 2022, *por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio, en relación con la vivienda de interés cultural*, frente al concepto de **Vivienda de Interés Cultural –VIC–**, señaló que este nuevo concepto, en donde se conservan técnicas y materiales tradicionales, así como tipologías habitacionales asociadas a la productividad, de un lado, consideró fundamental incluirlo para:

> *(…) asegurar la protección de los moradores y sus actividades, y de otro lado, en el ámbito patrimonial, la vivienda de interés cultural representa la posibilidad de asegurar la protección de los paisajes culturales donde se vinculan, tanto pequeños centros poblados, como edificaciones aisladas.*

Además de los mencionados documentos, la normativa nacional establece en el Decreto Nacional 1077 de 2015, unas definiciones, que, si bien no corresponden propiamente a tipologías de vivienda, sí expresan con claridad conceptos asociados a las formas de ocupación en el Suelo Rural. Es así como se desarrollan los conceptos de **dispersión y nucleación** reflejados en las denominaciones de vivienda rural dispersa y de núcleos de población, conformados por los centros poblados, las parcelaciones de vivienda campestre y los asentamientos humanos rurales. También, desde el mismo Decreto nacional, la política de vivienda, en especial la asociada a la asignación de subsidios de vivienda, establece unos tipos de desarrollo de vivienda, de los que se deberá analizar cuáles son aplicables en el Distrito de Medellín y si se consideran como tipologías de vivienda, mediante un proceso de armonización de la norma local con la norma nacional. También el

Decreto Nacional 1071 de 2015 considera disposiciones relacionadas con la vivienda de interés social rural, que requieren ser analizadas y contrastadas para lo relacionado con la vivienda social del distrito.

En este sentido, también es importante señalar que el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), aporta información sobre las edificaciones existentes en el Suelo Rural, en especial la **caracterización de asentamientos humanos urbanos y rurales**, las **tendencias de urbanización en el Suelo Rural** –tipologías edificatorias–, las **nuevas tipologías de vivienda y formas de habitar**, la **vivienda como potencial espacio de trabajo**, entre otros.

También se consideró el insumo relacionado con los ejercicios de Gobernanza realizados mediante las Células Sectoriales, proceso desarrollado por el Distrito en el marco de la fase de diagnóstico de la revisión de mediano plazo del POT durante el mes de junio de 2025, en las que se pudieron observar para los suelos rurales de los corregimientos de San Antonio de Prado, San Cristóbal y Santa Elena los resultados mediante el Informe Final Cartillas Células Sectoriales 2025.

De los análisis realizados a los insumos antes señalados, se pudo evidenciar que, para este Subsistema, se deben incluir los avances logrados en la implementación del **Programa Hábitat Rural Sostenible**, indicado en el artículo 215 del Acuerdo 48 de 2014, sobre el Plan Estratégico Habitacional en el componente de la Línea Estratégica 3. Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat, además en el artículo 219 del enfoque habitacional y demográfico, lo cual está planteado en el programa de ejecución para desarrollar en los tres períodos del POT, indicando que es:

> *(…) considerado una estrategia para la atención integral de los asentamientos precarios localizados en el ámbito rural de Medellín y cuyo objetivo es garantizar condiciones de habitabilidad, mediante la provisión de bienes y servicios adecuados para los residentes actuales en armonía con las funciones ambientales y productivas que son sustantivas para las próximas generaciones.*

En este sentido, es importante establecer la **articulación con las densidades máximas de vivienda en Suelo Rural como una determinante de ordenamiento**, que permite además una utilización adecuada de los recursos.

Las categorías de vivienda definidas para la ruralidad en el Acuerdo 48 de 2014 y sus normas complementarias, deben analizarse acorde con las siguientes disposiciones de orden nacional, las cuales se desarrollan en los apartados subsiguientes: Ley 2079 de 2021 y Decreto Nacional 651 de 2022, Decretos Nacionales 1341 de 2020 y 1247 de 2022,

Resoluciones 0536 de 2020 y 0725 de 2023 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Las tipologías definidas en los citados textos normativos corresponden a VISR y VIPR, así como los tipos de proyecto para vivienda nueva en especie, vivienda rural dispersa de interés social, vivienda rural nucleada de interés social, vivienda rural de interés social no nucleada en centros poblados y VIC.

Adicionalmente, el Decreto Nacional 1470 de 2024, *por el cual se reglamenta el artículo 298 de la Ley 2294 de 2023 y se dictan otras disposiciones*, incorporado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, establece unas condiciones para los asentamientos en Suelo Rural que, especialmente en tema de reconocimientos, deben ser puestas a consideración jurídica para determinar su vinculación en el ordenamiento territorial y sus posibles implicaciones en cuanto al desarrollo de normas urbanísticas para la vivienda.

Actualmente, las categorías de vivienda definidas por el Acuerdo 48 de 2014 y sus normas complementarias son las siguientes:

Figura 2-409. Categorías de vivienda en el Suelo Rural.



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

En este sentido, se requiere contrastar las definiciones de la norma urbanística actual que establece el Distrito con las definiciones de orden nacional, y armonizar lo que corresponda. Para el efecto, es necesario tener en cuenta que las tipologías de vivienda rural deben enmarcarse en las condiciones físico-espaciales previstas, las cuales están acorde con el Decreto Municipal 471 de 2018, y que lo referente a los topes en los valores de venta, subsidios y atributos culturales y ambientales pueden ser condiciones que de manera simultánea se conjuguen con las tipologías de vivienda campesina y vivienda campestre ya definidas desde la norma distrital, y que no necesariamente generan tipologías adicionales, salvo en el caso de la VIC que está ligada a condiciones patrimoniales, tal como lo establece el Decreto Nacional 651 de 2022.

A continuación, se presenta lo correspondiente a la norma nacional, metropolitana y distrital.

Disposiciones de orden nacional

La Ley 505 de 1999 *por medio de la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refieren las Leyes 142 y 177 de 1994, 188 de 1995 y 383 de 1997 y los Decretos Presidenciales 1538 y 2034 de 1996* dispone en el parágrafo de su artículo 1, lo siguiente en cuanto a la vivienda, su forma de ocupación y agrupación: "*Para los efectos de esta ley se* ***entiende por centros poblados los corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural***." (Negrilla por fuera del texto original)

Esta definición, aún hoy es la considerada en el desarrollo territorial, la cual corresponde a una de las categorías de desarrollo restringido que dispuso el Decreto Nacional 3600 de 2007.

Mediante el Decreto Nacional 097 de 2006, se reglamentó la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, y con el Decreto Nacional 3600 de 2007 se reglamentaron las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en esta clase de suelo, así como el Decreto Nacional 1232 de 2020 que precisó las oportunidades y procedimientos de adopción y revisión o modificación de los POT. Las disposiciones de estos decretos se encuentran incorporadas al artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, presentando las siguientes definiciones:

> ***Núcleo de población***. *Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.*
>
> ***Asentamientos humanos rurales***. *Es un núcleo de población conformado por vivienda agrupada en suelo rural, localizado en un área delimitada, que comparte infraestructura y dinámicas sociales y económicas.*
>
> ***Vivienda Rural Dispersa***. *Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.*

Sobre la vivienda campestre, se asocia a las licencias de parcelación del artículo 2.2.6.1.1.5. que define lo siguiente:

> *También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre. (...)*

De lo anterior se observan algunas características de las formas de ocupación y configuración de la vivienda en el suelo rural, desde la conformación de un núcleo, el apareamiento, la agrupación, la dispersión, entre otros, los cuales se deben desarrollar según las condiciones propias del Suelo Rural distrital.

También ha sido de importancia desde el orden nacional el brindar la solución de vivienda, desde la política habitacional que permita el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos; en este sentido, la Ley 388 de 1997 incorpora la VIS en su artículo 91. Posteriormente, la VIS se clasificó en tipos, según rangos de valor en SMMLV y población en municipios, de las que las VIS Tipo 1 y 2, más adelante fueron denominadas y hasta hoy continúan como VIP y VIS, respectivamente.

El Decreto Nacional 1341 de 2020, estableció la **política pública de vivienda rural**, así como las condiciones de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda Rural. Esta reglamentación cuenta con definiciones que posteriormente, fueron modificadas mediante el **Decreto Nacional 1247 de 2022**, las cuales se encuentran incorporadas al artículo 2.1.10.1.1.2.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 de la siguiente manera:

> *1. **Vivienda de Interés Social Rural (VISR).** Es aquella vivienda de interés social ubicada en suelo clasificado como rural en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, que se ajusta a las formas de vida del campo y reconoce las características de la población rural, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).*
>
> *2. **Vivienda de Interés Prioritaria Rural (VIPR**). Es aquella vivienda de interés prioritario ubicada en suelo clasificado como rural en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo valor no exceda los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV). (…)*
>
> *5. **Tipos de proyecto para vivienda nueva en especie.** Para el Subsidio Familiar de Vivienda Rural en modalidad vivienda nueva en especie se definen los siguientes tipos de proyectos*
>
> *5.1. **Vivienda rural dispersa de interés social:** Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.*

*5.2. **Vivienda rural nucleada de interés social:** Es el conjunto de viviendas localizadas en suelo rural que se agrupan en un espacio delimitado; estas viviendas se comportan como la réplica de varias unidades habitacionales (casa–lote), autosuficientes que están distanciadas de manera tal que exista independencia, pero que se relacionen entre sí.*

Mediante la **Resolución 0536 de 2020** expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se adoptó la **Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural**, que incluye la metodología de focalización de beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Rural, y se reglamentó, de un lado, el Subsidio Familiar de Vivienda Rural en sus modalidades de vivienda nueva de interés social rural y mejoramiento de vivienda rural; y, de otro lado, se reglamentó el otorgamiento de dicho subsidio para la población restituida. Sin embargo, esta Resolución fue **modificada mediante la Resolución 0725 de 2023**, en la que se incluyó la metodología para la definición de las zonas de difícil acceso, a los hogares pertenecientes a las mujeres víctimas de violencia de género extrema, y a las Cajas de Compensación Familiar, así como a los hogares pertenecientes a grupos étnicos, entre otros; también presenta en su artículo 7 definiciones de la siguiente forma:

***12. Tipos de proyecto para vivienda nueva en especie**. De acuerdo con las modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda Rural señaladas en la política pública de vivienda rural, para la modalidad de vivienda nueva en especie se definen los siguientes tipos de proyectos:*

***a. Vivienda rural dispersa de interés social**: Es la unidad habitacional localizada en suelo rural de manera aislada que está asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre;*

***b. Vivienda rural nucleada de interés social:** Es el conjunto de viviendas localizadas en suelo rural que se agrupan en un espacio delimitado, estas viviendas se comportan como la réplica de varias unidades habitacionales (casa–lote) autosuficientes que están distanciadas de manera tal que exista independencia, pero que se relacionen entre sí, mediante el concepto de productividad agrícola o pecuaria. Puede ser incluido el desarrollo de infraestructura para la prestación de servicios básicos como agua y saneamiento dependiendo del volumen y cantidad poblacional que puede ser mayor o no a 20 viviendas;*

***c. Vivienda rural de interés social no nucleada en centros poblados**: Es la unidad habitacional localizada en un centro poblado rural que no guarda relación con las otras viviendas allí ubicadas, y su desarrollo constructivo en cualquier modalidad de subsidio familiar de vivienda rural se realiza de manera individual, cumpliendo las condiciones para un tipo de proyecto para vivienda rural dispersa de interés social.*

También desarrollan los **tipos de proyectos de mejoramiento de vivienda**, diferenciando los siguientes tipos: locativas, estructurales, modulares, de acceso a servicios públicos esenciales. Además, **se establecen los requisitos asociados a la vivienda objeto de mejoramiento y de los predios, para la aplicación del subsidio señalado otorgado por las Cajas de Compensación y Fonvivienda.**

A través de la **Ley 2079 de 2021**, *por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat,* se establecen directrices para la vivienda digna y de calidad, las cuales están orientadas al logro de condiciones mínimas de habitabilidad, de seguridad, entorno, equipamiento colectivo y espacio público, tanto para las zonas urbanas como rurales.

En esta política de Estado de vivienda y hábitat, se tienen en cuenta las particularidades de la población urbana y rural, aplicando un enfoque diferencial y territorial a los grupos de población que por, sus características sociales, étnicas, culturales, económicas, ecológicas o de género, requieran de un reconocimiento especial, entre los cuales, están los pueblos indígenas, las comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras, campesinas y de grupos poblacionales específicos, especialmente de la población víctima del conflicto armado. Para el ejercicio del ordenamiento territorial que se lleva a cabo, se toma en consideración las comunidades campesinas.

Esta ley también incorpora el concepto de **VIC** de la siguiente manera:

> *Artículo 6°. Definición y enfoque diferencial de la vivienda de interés cultural (VIC). Con miras a garantizar el enfoque diferencial y el respeto por la diversidad cultural en el marco de la formulación y ejecución de las políticas e instrumentos en materia de vivienda, se adopta la siguiente definición de vivienda de interés cultural:*
>
> *La vivienda de interés cultural (VIC)* ***se caracterizará por estar totalmente arraigada e imbricada en su territorio y su clima; su diseño, construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, tradiciones, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas, así como a mano de obra locales****. Las normas técnicas deberán incorporar los atributos y las condiciones de la VIC que reconozcan sus particularidades, siempre que se garantice la seguridad de sus moradores.*
>
> *En el entorno rural disperso y centros poblados serán requisitos esenciales para el diseño y planeación de las obras: los materiales locales, sistemas constructivos, formas de implantación, resguardo, la topografía, los espacios de habitación, así como los procesos de diálogo social que garanticen la participación comunitaria y trabajo requeridos.*

> *Parágrafo 1°. Cuando la vivienda de interés cultural cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 para ser vivienda de interés social, el Gobierno nacional podrá destinar recursos, en dinero o en especie, para promover este tipo de vivienda.* (Negrilla por fuera del texto original).

Frente a la VIC es importante precisar que, esta debe responder a un arraigo y a un conocimiento cultural por un territorio que se ha habitado por décadas y que, de alguna manera, se convirtió en un modo de habitar. Adicionalmente, al definir su adaptabilidad al clima, a materiales autóctonos o del entorno y, a unas determinantes ambientales inherentes del suelo rural, debe disponerse en armonía con condiciones naturales de su entorno; por ello, su diseño y materialización.

Posteriormente, el artículo 6 de la Ley 2079 de 2021 fue reglamentado mediante el Decreto Nacional 651 de 2022 *por el cual se adiciona el Decreto número 1077 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio, en relación con la vivienda de interés cultural* mediante el cual se definen los objetivos para este tipo de vivienda y su enfoque en suelo rural, acotando este tipo de vivienda a aquella que tenga condiciones de interés patrimonial; por lo tanto, para la identificación de estos inmuebles será necesario validar cuáles hacen parte del subsistema de patrimonio.

> ***Artículo 2.1.12.2.1. Enfoque para suelo rural y centros poblados. La vivienda de interés cultural en suelo rural****, tratándose de vivienda dispersa o centros poblados, será aquella ubicada en suelo rural definido dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio,* ***que haya sido declarada por el Ministerio de Cultura como un bien de interés cultural o haga parte de este, o que cuente con un reconocimiento como Patrimonio Cultural de la Nación o sea portadora de manifestaciones del patrimonio cultural de la Nación, haga parte de las manifestaciones incorporadas a la lista representativa de patrimonio cultural inmaterial o de otras prácticas de patrimonio cultural inmaterial reconocidas en instrumentos de identificación y sistemas de registro en los distintos ámbitos territoriales, en los términos establecidos en la Ley 397 de 1997 y en la Ley 1185 de 2008, o en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan***. (Negrilla por fuera del texto original)

La citada Ley 2079 de 2021 también desarrolla las acciones de promoción de la vivienda rural, dirigida a la población que habita en suelo rural y se encuentra en condiciones de alta pobreza multidimensional y déficit habitacional, definiendo que esta población "*será atendida de manera diferencial de acuerdo con el género, etnia, edad, condición de discapacidad y prácticas socioculturales*." A su vez, **prioriza la atención a la población que se encuentre en situación de pobreza y vulnerabilidad, que sea víctima del conflicto armado** y aquella que se encuentre debidamente reconocida y cumpliendo con el proceso de reincorporación en el marco de lo establecido en los Acuerdos de Paz.

Ahora bien, en lo desarrollado frente a la política de vivienda rural, se expidió la **Resolución Nacional 0410 de 2021** por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que adoptó el **Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural** –PNVISR– en el marco de la Política Pública de VISR, la que cuenta con un glosario de definiciones asociadas a la vivienda.

Bajo la citada Resolución Nacional se desarrolló la definición morfológica de las tipologías de vivienda, conceptos asociados al subsidio familiar para vivienda rural que contemplaron aspectos técnicos, financieros, y lineamientos para la implantación de soluciones habitacionales de VISR, así como no obtener licencia de construcción garantizando el cumplimiento de la Norma de Sismorresistencia vigente al momento de la asignación del subsidio y los POT, y la solución de vertimiento ajustada al reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico –Ley 890 de 2017–.

Desde el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, conforme a lo establecido en el **Decreto Nacional 1071 de 2015**, también se presentan lineamientos en cuanto a las modalidades que tiene el Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural, los cuales están definidos en los artículos:

Artículo 2.2.1.2.2. Mejoramiento de Vivienda y Saneamiento Básico.
Artículo 2.2.1.2.3. Construcción de Vivienda Nueva.
Artículo 2.2.1.2.5. Condiciones de Vivienda.

Este decreto también definió la VIPR como:

> *(…) la estructura habitacional que permite a un hogar disponer de condiciones mínimas de espacio, salubridad, saneamiento básico y calidad estructural y constructiva. Su diseño debe permitir el desarrollo progresivo de la vivienda, y el valor de esta no podrá superar los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV).*

Siendo este valor menor al definido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

El **Decreto Nacional 1076 de 2015** *por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible*, también hace referencia a la vivienda rural dispersa para efectos del Registro de usuarios del recurso hídrico.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística –en adelante DANE–, también presenta conceptos estandarizados en concordancia con los términos utilizados por el DANE y las entidades del Sistema Estadístico Nacional, con el objetivo de garantizar la comparabilidad y la integración de la información en el ámbito nacional e internacional. Asimismo, genera conceptos para las diferentes encuestas y censos que en su función debe desarrollar.

Con respecto a los conceptos sociodemográficos del DANE para el ejercicio de sus competencias estadísticas, esta entidad, en lo relacionado con la vivienda, la define como un espacio independiente y separado, habitado o destinado para ser habitado por una o más personas. En el concepto se precisa que la calidad de independencia se considera porque tiene acceso directo desde la vía pública, caminos, senderos o a través de espacios de circulación común (corredores o pasillos, escaleras, ascensores, patios), y aclara que las personas que habitan una unidad de vivienda no pueden ingresar a la misma a través de áreas de uso exclusivo de otras unidades de vivienda, tales como dormitorios, sala, comedor, entre otras.

Asimismo, aclara que la condición de estar separada se da porque tiene paredes u otros elementos, sin importar el material utilizado para su construcción, que la delimitan y diferencian de otros.

La entidad no presenta tipologías de vivienda; sin embargo, también se desarrollan conceptos como:

- **Vivienda con actividad económica**, que corresponde a una vivienda habitada por personas que, a la vez, comparte los mismos espacios no independientes para realizar actividades productivas como industria manufacturera, comercio, servicios o agropecuarias. Esta denominación también se clasifica en que si es visible o no visible la actividad económica desde el espacio público.
- **Unidad mixta**, correspondiente a que la unidad está siendo habitada por personas y a la vez está siendo utilizada para otros usos no residenciales; en donde uno de dichos usos no tiene independencia, como por ejemplo actividades de industria, comercio, servicios o agropecuarios.
- **Apartamento**: unidad de vivienda que hace parte de una edificación mayor, en la cual hay otras unidades que generalmente son de vivienda. Tiene acceso directo desde el exterior o a través de pasillos, patios, corredores, escaleras, ascensores u otros espacios de circulación común. Dispone de servicio sanitario y cocina en su interior. En este tipo de vivienda, las personas que la habitan deben entrar y salir de ella sin pasar por áreas de uso exclusivo de otras viviendas.
- **Tipo "cuarto":** unidad de vivienda, que hace parte de una edificación mayor, en la cual hay otras unidades que generalmente son de vivienda. Tiene acceso directo desde el exterior o a través de pasillos, patios, corredores, escaleras, ascensores u otros espacios de circulación común. En general, carece de servicio sanitario y cocina en su interior, o solo dispone de uno de estos dos servicios. En este tipo de vivienda, las personas que la habitan deben entrar y salir de ella sin pasar por áreas de uso exclusivo de otras viviendas.
- **Caserío**: definición construida por el DANE para fines estadísticos, que corresponde a un centro poblado ubicado generalmente al lado de una vía principal y que no tiene

autoridad civil. El límite censal está definido por las mismas viviendas que constituyen el conglomerado.

También asociados a temáticas económicas se desarrollan los siguientes conceptos:

Vivienda de interés social (VIS): vivienda cuyo precio máximo de venta no excede el tope en SMMLV de conformidad con la normatividad vigente contenida en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, CONPES 3819 de 2014, el Decreto 1467 de 2019 y el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

Vivienda de interés prioritario (VIP): vivienda cuyo precio máximo de venta no excede el tope en SMMLV de conformidad con la normatividad vigente contenida en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 046 del 16 de enero de 2020.

Vivienda diferente de interés social (No VIS): vivienda cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la VIS. El precio es superior a 135 SMMLV y de 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019.

Destino residencial: es la edificación que contiene unidades habitacionales estructuralmente separadas e independientes, ocupadas o destinadas a ser ocupadas por una familia o grupo de personas familiares o no, que viven juntas, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa o un apartamento.

Edificación residencial: edificios donde el uso predominante es para la habitación o el alojamiento permanente de personas.

Otros conceptos asociados a la vivienda, que hacen parte de la temática demográfica, son los siguientes:

Casa: es la edificación constituida por una sola unidad cuyo uso es el de vivienda, con acceso directo desde la vía pública o desde el exterior de la edificación. El servicio sanitario y la cocina pueden estar o no dentro de ella. También se consideran casas aquellas en donde el garaje, la sala o alguna habitación se destinan para uso económico Ejemplos: son unidades de vivienda de este tipo las casas adosadas de la mayoría de las urbanizaciones, las casas de conjuntos cerrados, los chalets, las cabañas, las viviendas de desecho –tugurios–, las casas que tienen el baño y la cocina en el solar –fincas.

Cuarto o habitación: es una unidad de vivienda, que hace parte de una edificación y que dispone de uno o más espacios. Tiene acceso directo desde el exterior o por pasillos, patios, zaguanes, corredores u otros espacios de circulación común. En general carece de servicio sanitario y cocina en su interior, o solo dispone de uno de estos dos servicios. Este tipo de vivienda es diferente a las habitaciones, los dormitorios o las piezas de una vivienda en donde sus residentes entran a ellas por espacios que no corresponden a áreas comunes como sala comedores, otros dormitorios, etc., y por lo tanto no cumplen la condición de independencia.

Otro tipo de vivienda: es un espacio adaptado para vivienda, donde en el momento de la entrevista habitan personas. Generalmente, carece de servicio sanitario y cocina. Se consideran en esta categoría: los vagones de trenes, los contenedores, las embarcaciones, las tiendas de gitanos, las cuevas, los puentes, las casetas, entre otros.

Dormitorios transitorios: son espacios que se alquilan a habitantes de calle para dormir o pasar un tiempo prolongado. En estos se incluyen: paga diarios, inquilinatos, residencias y camarotes.

Paga diario: lugares de alojamiento que establecen un pago por servicio día, ofrecen alojamiento nocturno, no se tiene acceso a lavandería y el servicio de baño es compartido. En algunos casos se permite el consumo de sustancias psicoactivas –SPA– y la elaboración de alimentos. (Secretaría Distrital de Integración Social SDIS, Censo 2011)

Inquilinato: edificación adaptada o transformada para alojar varios hogares que comparten servicios y con una entrada común desde la calle. Cada hogar vive generalmente en uno o más cuartos. Los servicios no son exclusivos y en la mayoría de los casos están ubicados en el patio, solar o corredores. La cocina puede ser compartida o no existir.

Residencia: lugar de alojamiento que permite el ingreso en el día o en la noche, se puede usar como espacio para ejercer la prostitución; los servicios de baño y cocina son usualmente compartidos. Se puede usar como lugar de consumo de SPA y en algunos se permite la elaboración de alimentos. (SDIS, Censo 2011)

Camarotes: por extensión, lugar que presta servicio de alojamiento en donde las personas pagan por horas el alquiler de un mueble tipo camarote para dormir, ya sea en el día o en la noche, incluye baño compartido.

En los conceptos sociodemográficos del DANE también se encuentran en las temáticas económica y de servicios que contempla el concepto de **Viviendas turísticas**, correspondiente a la unidad habitacional que se alquila ocasionalmente y de manera informal con fines turísticos mediante contrato por días o por un plazo inferior a 30 días. Acorde con su clasificación, se trata de una actividad económica y, por tanto, no se contempla en el uso residencial.

Asimismo, el concepto de **Vivienda de vacaciones**, la que define que es una vivienda secundaria visitada por los miembros del hogar, fundamentalmente con fines de ocio, vacaciones o cualquier otra forma de esparcimiento.

De los anteriores conceptos sociodemográficos, se observa lo siguiente:

No presentan tipologías de vivienda.

Los conceptos de vivienda no relacionan a clase de suelo. Sin embargo, existen conceptos asociados a la localización en Suelo Rural como caserío, rural disperso, área rural dispersa.

Algunos conceptos como casa, apartamento, inquilinato, se encuentran definidos en la reglamentación urbanística del distrito para el componente urbano.

Presenta conceptos como cuarto, o tipo cuarto, que son espacios que hacen parte de una destinación mayor, y pueden asociarse a la denominación de inquilinato en el distrito.

Se cataloga como vivienda conceptos como Otro tipo de vivienda, o viviendas de desecho –tugurios– dentro del concepto de Casa, que, por sus características, no corresponden al concepto de vivienda en la normativa urbanística del Distrito.

Existen otras denominaciones asociadas al alojamiento que, de manera general, hacen parte de algunas clases de equipamientos y otras al hospedaje como actividad económica.

Definiciones orden departamental, regional y metropolitano

Las densidades habitacionales máximas rurales son competencia de las Corporaciones Autónomas Regionales –CAR–, según lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y se configuran como determinante ambiental, debiendo ser consideradas en los planes de ordenamiento territorial de los municipios. Este aspecto será evaluado en el capítulo de aprovechamientos rurales, acorde con las disposiciones de la Resolución 9328 de 2007 *por la cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, CORANTIOQUIA*.

La citada Resolución incluye definiciones sobre: vivienda rural, parcelación de vivienda campestre, y Unidad Agrícola Familiar –en adelante UAF–.

A nivel metropolitano, el Acuerdo 015 de 2006 –DMOT–, modificado por los Acuerdos Metropolitanos 013 de 2011 y 013 de 2012, expedidos por el AMVA, adoptó las directrices y los lineamientos metropolitanos para el ordenamiento territorial, como normas obligatoriamente generales, que constituyen determinantes para los POT.

Dicho Acuerdo define los centros poblados rurales como asentamientos rurales concentrados.

En el artículo 5 del Acuerdo Metropolitano 13 de 2012, define la vivienda como el espacio independiente y separado que constituye parte, o la totalidad de una edificación que está habitado o destinado para ser habitado por personas.

Posteriormente el documento *Formulación de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial Rural en los Municipios del Valle de Aburrá* de 2011, al igual que el producido por Corantioquia, si bien no tiene carácter vinculante al no estar adoptado, es lo más reciente que se tiene en cuanto a posibles lineamientos del ordenamiento en Suelo Rural, por lo que se considera de importancia tenerlo en cuenta; este señala en el glosario que hace parte del mismo.

En este sentido, el documento metropolitano retoma la definición de **Centro Poblado** de la Ley 505 de 1999, y además se les da connotación de interés metropolitano a aquellos que, por su localización, dinámicas y relaciones de cercanía de actividades agrícolas y pecuarias, puedan soportar la potencialización de las relaciones metropolitanas y subregionales.

Los Centros Poblados Rurales de Interés Metropolitano presentan las siguientes **categorías**: (i) Centros poblados aislados con características urbanas, (ii) Centros poblados contiguos al suelo urbano con procesos de peri-urbanización, (iii) Centros poblados rurales de apoyo o con potencial de apoyo a actividades agropecuarias, productivas y forestales, (iv) Centros poblados rurales con características suburbanas, y (v) Centros poblados rurales potenciales de articulación regional.

Asimismo, se definen **tipologías** de vivienda en los Centros Poblados Rurales de Interés Metropolitano, así: (i) Vivienda Campesina, y (ii) Conjunto residencial suburbano campesino –Condominio campesino, Parcelación campesina–.

Con respecto a la vivienda campestre, el documento de formulación define las **Áreas destinadas a parcelación para vivienda campestre**, entendida por esta como toda edificación localizada en suelo rural bajo la categoría de desarrollo restringido, destinada al uso residencial o recreativo que de ninguna manera sea soporte de la unidad agraria de producción en la que se encuentre. Por su destinación se ubica en áreas que demandan servicios públicos y amoblamientos urbanos.

Al respecto, es importante tener en cuenta que las definiciones de vivienda que establecen los Acuerdos Metropolitanos antes citados son anteriores a las que presenta el Acuerdo 48 de 2014 y su norma reglamentaria 471 de 2018, y por lo tanto estas últimas son más actuales; sin embargo, se deben revisar a la luz de las normas nacionales expedidas después del año 2020.

Definiciones de orden Distrital

El Acuerdo Municipal 048 de 2014, desarrolla las siguientes denominaciones: en el artículo 216 determinó las nociones orientadoras del Subsistema Habitacional, así:

- Hizo referencia a los asentamientos humanos urbanos y rurales, pero no fueron definidos.
- El concepto de vivienda se caracterizó como vivienda, digna o adecuada; también se hizo referencia a la vivienda rural, clasificándola en vivienda campesina y vivienda campestre.
- Así mismo, se señaló la vivienda de interés social, tanto urbana como rural.

El concepto de vivienda y su clasificación y tipologías se encuentra desarrollado en el Componente Urbano del POT, artículo 338, en el cual se define la clasificación según el número de viviendas unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, multifamiliar e inquilinato; según el tipo de unidad de habitación –casa, apartamento, vivienda compartida–; según la proximidad de las edificaciones –aisladas, apareadas y continuas–; y según el valor de venta –VIS, VIP y NO VIS–.

Del POT vigente se pueden desagregar los siguientes aspectos asociados a la vivienda en el suelo rural:

En las tablas de usos del suelo del articulado, se referencian los términos: vivienda; vivienda asociada al manejo de cultivos agroforestales o cultivos permanentes; vivienda de apoyo, asociada al manejo de la producción; vivienda asociada al manejo de la producción, actividades agroforestales, silvopastoriles; vivienda, agrícola. Sin embargo, no están definidos y no corresponden a los desarrollados en la reglamentación específica.

Mediante el **Decreto Municipal 471 de 2018** se expidieron las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal, de las cuales se retoman las siguientes:

El artículo 159 presenta la clasificación de las edificaciones destinadas a vivienda rural, definiendo la vivienda campesina y clasificándola en vivienda rural campesina y vivienda rural campesina asociada a la suburbanización. También define la vivienda campestre que la clasifica en vivienda campestre aislada, vivienda campestre de recreo y parcelaciones de vivienda campestre, todas estas con sus respectivas características.

Coherencia normativa entre las disposiciones de orden nacional, departamental, metropolitano y distrital

A continuación, se profundiza el análisis de la coherencia normativa o no entre las diferentes tipologías de vivienda del orden nacional y local, con el fin de armonizarlas y plantear los ajustes que sean necesarios, si hubiere lugar a ello.

Tal como se había manifestado, las definiciones deben enmarcarse en las condiciones físico-espaciales que, finalmente, se reflejarán en las normas urbanísticas. Además, acorde con el desarrollo conceptual de la vivienda del Subsistema Habitacional, los demás atributos relacionados con clasificaciones por número de viviendas, tipo de unidad de habitación, proximidad de las edificaciones de vivienda, desarrollo progresivo, valor de venta, subsidios, así como atributos culturales y ambientales, están en función y de manera simultánea, a aspectos que pueden conjugarse con las definiciones que se convaliden o ajusten.

Bajo el desarrollo territorial establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el concepto de vivienda en Suelo Rural se presenta en dos formas de ocupación de un lado, como unidad habitacional localizada de manera aislada y asociada a las formas de vida del campo, denominada *vivienda rural dispersa*. De otro lado, se presenta como asentamiento humano agrupado, denominado *núcleo de población*, del cual se definen los *centros poblados rurales*, las *parcelaciones destinadas a vivienda campestre*, y los *asentamientos humanos rurales*.

Ahora bien, la **clasificación de las tipologías de vivienda en suelo rural** definidas en el artículo 159 del Decreto Municipal 471 de 2018, son las siguientes:

> *1. VIVIENDA CAMPESINA: Vivienda localizada en suelo rural, cuyo residente puede ser un productor agropecuario, de pequeña, mediana o gran escala. Cuenta con acceso a servicios públicos domiciliarios con soluciones alternativas de autoabastecimiento –individual–, o con un sistema en red a partir de redes comunitarias y/o veredales. Esta vivienda se clasifica en vivienda rural campesina y vivienda rural campesina asociada a la suburbanización, así:*
>
> *1.1. VIVIENDA RURAL CAMPESINA: Se caracteriza por tener actividad productiva o explotación de la tierra con usos agrícolas, forestales o pecuarios. Es una edificación unifamiliar cuya forma de ocupación en el suelo rural es dispersa, la cual respeta retiros a linderos por todos sus costados; es construida usualmente con técnicas y materiales tradicionales a través de desarrollos individuales.*
>
> *1.2 VIVIENDA RURAL CAMPESINA ASOCIADA A LA SUBURBANIZACIÓN: Está dirigida a la población rural asentada en centros poblados y áreas suburbanas. Se desarrolla generalmente con soluciones de vivienda tipo unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar. Su forma de ocupación tiende a la nucleación. No suele tener explotación de la tierra asociada al predio, diferente a las huertas campesinas y cría de especies menores para el autoconsumo.*
>
> *2. VIVIENDA CAMPESTRE: Localizada en suelo rural, corresponde a la vivienda individual y/o agrupada, que no está asociada a las actividades productivas –*

agropecuarias–, corresponde a una alternativa de alojamiento para la población rural que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas o en la ciudad. La vivienda campestre puede ser vivienda campestre aislada, vivienda campestre de recreo, o constituirse en parcelaciones de vivienda campestre; así:

2.1 VIVIENDA CAMPESTRE AISLADA. Destinada a la habitación de la población rural o de la ciudad, que se desarrolla de manera individual, con soluciones de tipo unifamiliar de manera dispersa, respetando retiros a linderos por todos sus costados.

2.2. VIVIENDA CAMPESTRE DE RECREO. Se constituye como una segunda residencia de su propietario, se desarrolla de manera individual, con soluciones de tipo unifamiliar para actividades de recreación y esparcimiento, de manera dispersa, respetando retiros a linderos por todos sus costados; no corresponde a un proceso de desarrollo o construcción asociativo o colectivo.

2.3 PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE. Es la agrupación de viviendas que se desarrolla solo a través de procesos de parcelación, similares a los conjuntos habitacionales, pueden tener portería, acceso peatonal y vial restringido, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. Se desarrollan con soluciones de vivienda tipo unifamiliar y sin actividades productivas; cuentan con áreas comunes, zonas verdes y áreas de recreación que pueden ser colectivas o individuales. Su localización se identifica en el mapa protocolizado como "Categorías de Suelo de Protección, Producción y Suburbano" del Acuerdo 48 de 2014.

Considerando lo anterior, las tipologías de vivienda dispuestas en el orden distrital se enmarcan en los conceptos del orden nacional, de tal manera que la vivienda rural campesina y la vivienda rural campesina asociada a la suburbanización se acogen a los conceptos de vivienda rural dispersa y núcleos de población, respectivamente. Con respecto a la vivienda campestre aislada, la vivienda campestre de recreo y las parcelaciones de vivienda campestre, las tres definiciones se acogen al concepto de núcleo de población–parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

Frente a los conceptos de vivienda en el entorno de la política pública de vivienda, de un lado, las definiciones que desarrolla para VISR y VIPR, en ambos se define su precio máximo de venta según sea VIS o VIP, y su ubicación en suelo clasificado como rural. Adicionalmente, en la **VISR,** se establece que es aquella que **se ajusta a las formas de vida del campo y reconoce las características de la población rural.** También se concluye que, aparentemente, la VIPR al no estar asociada a las formas de vida del campo, pudiera tratarse de una vivienda residencial homologable a la del suelo urbano.

De otro lado, se definen los tipos de proyectos que serían objeto de subsidio, los cuales se observan, en primera instancia, como de interés social, y en segunda instancia incluyen

variables físico–espaciales considerando como elementos particulares de cada tipo de proyecto definiendo conceptos de vivienda rural dispersa de interés social localizada en suelo rural por fuera de las parcelaciones destinadas a vivienda campestre, y de nucleación de viviendas mayor o no a 20 viviendas, distanciadas entre sí relacionadas por la productividad agrícola y pecuaria, localizadas en suelo rural.

De estos proyectos es de resaltar que los tres tipos están asociados a las formas de vida del campo, con productividad agrícola o pecuaria y son de interés social, pero localizados en entornos que desde los conceptos iniciales definían condiciones de ubicación diferenciales.

En línea con lo anterior, entonces el tipo de proyectos para VISR manifiesta la posibilidad de tener vivienda dispersa también al interior de los núcleos de población, así como una vivienda agrupada que puede ser mayor o no a 20 viviendas en el suelo rural distinto a los núcleos de población.

Por otro lado, desde la norma distrital, se analizaron las definiciones desarrolladas para cada una de las clases de vivienda campesina y la vivienda campestre, de lo cual, es de resaltar que, desde la clasificación de la vivienda en el suelo rural del artículo 159 del Decreto Municipal 471 de 2018, se definen unas características físico espaciales relacionadas con el **entorno**, con el **predio** y con la **edificación**, de la siguiente manera:

La vivienda campesina, en su concepto general, alude a la producción agropecuaria, de pequeña, mediana o gran escala. En cuanto a la vivienda rural campesina, define en su entorno como forma de ocupación en el suelo rural de manera dispersa. En cuanto al predio define que tiene actividad productiva o explotación de la tierra con usos agrícolas, forestales o pecuarios. Y la edificación se caracteriza por ser dispersa, respetando retiros a linderos por todos sus costados, además, de señalar que se trata de vivienda unifamiliar.

La vivienda rural campesina asociada a la suburbanización, en cuanto a su entorno, es la de centros poblados y áreas suburbanas, con forma de ocupación nucleada. Con respecto al predio, presenta huertas campesinas y cría de especies menores para el autoconsumo. Frente a la edificación, desarrolla que puede ser vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.

De otro lado, la vivienda campestre, como definición general se refiere a la vivienda no asociada a las actividades productivas–agropecuarias–, es la alternativa de alojamiento para la población rural que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas o en la ciudad. Desde la definición general se establece que puede ser individual o agrupada. Con respecto a las subclasificaciones de esta vivienda campestre, se plantean igualmente, por un lado, la vivienda campestre aislada, cuyas características de entorno señalan que es para la población rural o de la ciudad, su forma de ocupación es dispersa y en cuanto a la

edificación se desarrolla de manera individual con vivienda unifamiliar y respetando retiros a linderos por todos sus costados.

La vivienda campestre de recreo hace referencia en el entorno a la segunda residencia del propietario y su forma de ocupación dispersa, en cuanto al predio es para actividades de recreación y esparcimiento, y en cuanto a la edificación presenta vivienda unifamiliar, respeta retiros a linderos por todos sus costados y se desarrolla de manera individual, no correspondiendo a un proceso de desarrollo por construcción asociativa o colectiva.

Las parcelaciones de vivienda campestre, a su vez, plantean en su entorno como la agrupación de viviendas mediante procesos de parcelación como conjuntos habitacionales. Se caracteriza por tener portería, acceso peatonal y vial restringido; el predio cuenta con áreas comunes, zonas verdes y áreas de recreación colectivas o individuales. Se desarrollan varias edificaciones y no presentan actividades productivas, y cada edificación es vivienda unifamiliar.

Tal como se había señalado antes, se consideró importante tener como referencia lo señalado en el Componente General del POT, artículo 216, el Subsistema Habitacional en las nociones orientadoras están incluidas las relacionadas con la vivienda en suelo rural que puede ser vivienda campesina y campestre. También hace alusión a la VISR; sin embargo, no se hace referencia a la VIP.

También el artículo 338 del POT, relacionado con las actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda en el Componente Urbano del POT, establece la clasificación del desarrollo de vivienda, que para el caso de la vivienda en suelo rural aplican las siguientes:

- **La clasificación de la vivienda según el número de soluciones contenidas en un mismo lote**, para el suelo rural aplica en los casos de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, como ya se señaló antes.
- **La clasificación de vivienda según la unidad de habitación**, de las que el tipo casa y el tipo apartamento, podrían ser aplicables en el suelo rural.
- **La clasificación de vivienda según la proximidad de las edificaciones**, clasifica el desarrollo de la edificación destinada a vivienda en aislada, apareada y continua. De estos conceptos se observa que, la aislada y la continua pueden claramente ser aplicables en el suelo rural; la primera correspondiente a la vivienda rural aislada de la norma nacional y las viviendas campesina y campestre respectivas de la norma distrital, antes señaladas; la segunda, corresponde al tipo de desarrollo en centros poblados. Aquí podría ser incorporado el concepto de agrupación–nucleación, con distanciamiento que trae uno de los tipos de proyectos sujetos a subsidio familiar de la política de vivienda rural.

La edificación de vivienda tipo apareada podría asimilarse a la que se desarrolla en suelo rural suburbano, considerando que se requiere el cumplimiento de un solo retiro como establece el artículo 438 del POT.

- **La clasificación de vivienda según el valor de venta**, desde la política pública de vivienda en el orden nacional, definió el desarrollo de vivienda de interés social rural VISR y vivienda de interés prioritario rural (VIPR) en el suelo rural, por lo que también es una clasificación aplicable.

Con respecto a las anteriores clasificaciones, es posible considerar que se tratan de atributos adicionales a la vivienda campesina y vivienda campestre, pudiéndose aplicar varios de ellos a cualquiera de las dos.

Del *Estudio económico, social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se identificaron y caracterizaron formas y tendencias de uso y ocupación de las edificaciones en el suelo rural, con posterioridad a la vigencia del Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Aquí es importante precisar que la caracterización que se realizó para efectos del estudio, de un lado, considera los datos registrados en las áreas de las salidas de campo, donde las observaciones se desarrollaron en los corredores rurales, y no incluyó la observación desde vías terciarias hacia áreas de vivienda rural dispersa, razón por la cual se trata de una muestra parcial del territorio rural del distrito.

De otro lado, la caracterización para el suelo rural se realizó desde las modalidades de ocupación para turismo en predio y en vivienda en suelo rural con base en el uso y ocupación de la vivienda rural desde la caracterización de la vivienda del distrito.

Esta caracterización dio cuenta de la transformación de las edificaciones destinadas a vivienda, de un lado, parcialmente con actividad económica, bien sea en su interior con acceso a través de la misma vivienda, o en local con acceso independiente al de la vivienda y en ambos casos sin desplazarla, la que en el estudio fue denominada *vivienda con unidad económica*.

De otro lado, la transformación total de la vivienda a una actividad económica desplazándola, denominada en el estudio *vivienda como unidad económica*, lo cual desde la normativa vigente no se trata de vivienda y es en cambio una actividad económica.

Ahora bien, este tipo de transformaciones están contempladas en el marco normativo urbanístico en el suelo rural; sin embargo, deben ser analizadas a la luz de la normativa del POT, es decir, determinar por un lado, si es posible o no ese cambio parcial o total de la vivienda, según la intensidad y ocupación permitida en la normativa urbanística, y por otro

lado, verificar la existencia o no de licencia urbanística o acto de reconocimiento, lo que, en este último caso, configuraría estas transformaciones, como infracciones urbanísticas.

Las actividades económicas identificadas se dan en usos de comercio, servicio e industria, las que se evidenció estar localizadas no solo en primeros pisos sino en pisos superiores, esto último en contravía de la normativa vigente que admite usos distintos a vivienda solo a nivel de primer piso.

Adicional a la anterior caracterización, se hace necesaria la determinación de a qué clase de vivienda corresponde, si corresponde a vivienda campesina y su clasificación, o a vivienda campestre y su clasificación, considerando que estas corresponden a la normativa urbanística vigente para el Distrito y cuyos conceptos y modalidades son propias del suelo rural.

Frente a esto último, también es importante resaltar que, las modalidades de ocupación para turismo en predio y en vivienda en suelo rural identificadas con base en el uso y ocupación de la vivienda rural desde la caracterización de la vivienda del distrito, dieron cuenta de la no existencia de la vivienda campesina y vivienda campestre en su versión pura, pues se evidenció la transformación parcial o total de la vivienda campesina a actividades económicas de turismo, sin actividades agrarias ni de preservación de áreas de protección; se observó la presencia de edificaciones y áreas de apoyo a las actividades de alojamiento y, en algunos casos en varias modalidades.

También se evidenció la existencia de parcelaciones para servicios de vivienda turística, mediante la transformación de uso o el desarrollo nuevo como tal.

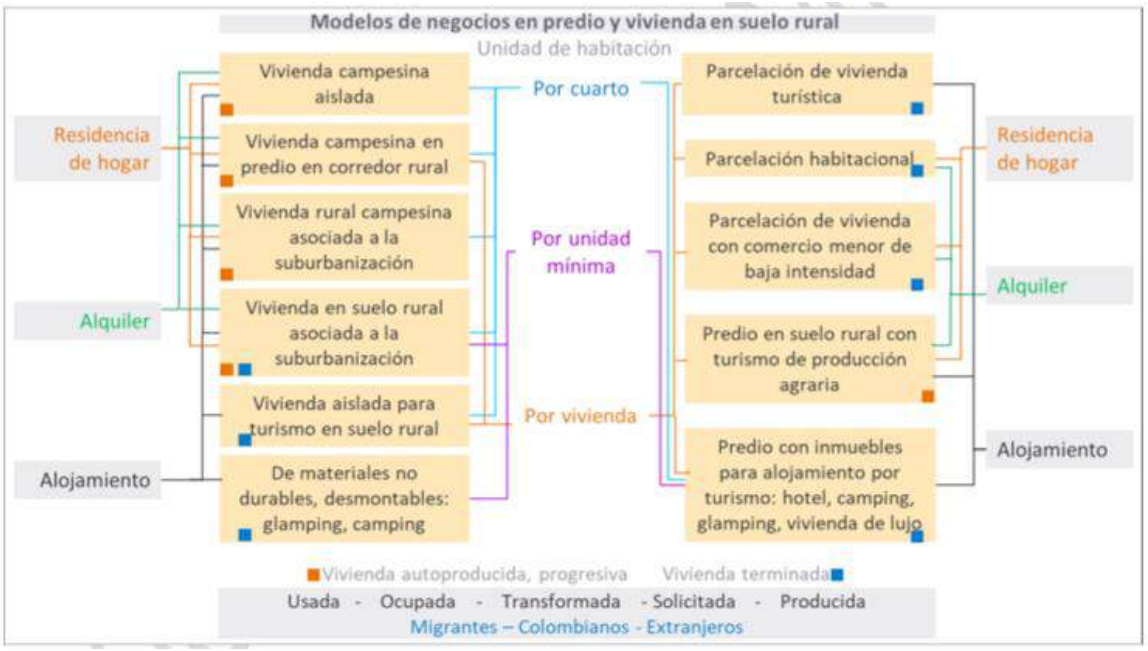
Frente a las actividades de servicio de alojamiento y hospedaje y sus modalidades, la actual normativa admite algunas de ellas, y de manera específica en predios que cuenten con la vivienda existente, por lo que la posibilidad de flexibilizar estas actividades es un asunto que tendrá que ser articulado con la temática de usos del suelo rural.

No obstante los hallazgos, se deben atender las condiciones propias del suelo rural, definiendo y precisando la vivienda campesina y la vivienda campestre, de tal manera que no vaya en contravía de lo definido para esta clase de suelo en el modelo de ocupación adoptado en el Acuerdo 48 de 2014. Igualmente, el Distrito deberá implementar las medidas que permitan la restauración de las actividades de producción primaria y su permanencia en el tiempo.

El *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), a manera de síntesis en la *Dimensión Habitacional*,

identifica las siguientes **subcategorías de vivienda resultantes de los modelos de negocios** en el Suelo Rural del Distrito:

Figura 2-410. Modelos de negocios en predio y vivienda en Suelo Rural.



Fuente: (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Según el estudio, las salidas de campo evidenciaron que la vivienda campesina o de construcción reciente, puede ser la habitación del hogar pionero o acoger otros hogares, como segunda vivienda, como actividad vacacional y también para actividades de turismo.

En cuanto a la vivienda campestre, de un lado, no se encontró esta tipología acorde a la definición del artículo 159 del Decreto Municipal 471 de 2018, y de otro, la definición se evidenció en el intermedio entre la vivienda vacacional para una misma familia y la vivienda para turismo, pudiendo ser utilizada, tanto para habitación como para el servicio de alojamiento.

El análisis de las formas de modelos de negocios identificó las posibilidades de ocupación, tanto de viviendas como de predios, bien sea la residencia o el alquiler, ambos asociados al fin específico de vivir o habitar, y en cualquier caso, su uso como servicio de alojamiento y hospedaje, deberá ser tratado en los Usos del Suelo Rural como una actividad económica.

Aquí es importante precisar que el citado estudio realizó la caracterización de la vivienda en el suelo rural; sin embargo, es necesario considerar la normativa nacional para esta clase de suelo, que define de un lado, el Suelo Rural para su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas -artículo 33 de la Ley 388 de 1997-; y de otro, el Suelo Suburbano -como parte del suelo rural-, como áreas en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, y en las que se debe impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos -artículo 34 de la Ley 388 de 1997-, y el suelo de protección, como parte del suelo rural, áreas geográficas, paisajísticas o ambientales, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos.

Asimismo, desde el orden nacional se definen claramente la **vivienda rural dispersa asociada a las formas de vida del campo** y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre. Esta última, la vivienda campestre, se caracteriza como unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

También se define que el suelo rural podrá ser ocupado por la anterior vivienda rural dispersa, y por los núcleos de población, de forma agrupada, conformados por los centros poblados, las parcelaciones de vivienda campestre y por los asentamientos humanos rurales.

La normativa distrital definió la vivienda campesina en el artículo 159 del Decreto Municipal 471 de 2018, como la asociada a la actividad productiva -agrícola, forestal o pecuaria- y la clasificó según la localización en las categorías de suelo de protección para la producción y de desarrollo restringido. En los suelos de protección ambiental, por su parte, definió una vivienda asociada al efecto protector de los bosques que se deben mantener y conservar.

A su vez, la vivienda campestre se definió en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y se clasificó considerando las diferentes formas de ocupar el territorio y solo en las áreas de desarrollo restringido.

Acorde con lo anteriormente señalado, no es posible considerar la vivienda en el suelo rural cumpliendo con las anteriores características.

Se evidenció efectivamente en la caracterización realizada por la Universidad Nacional una pérdida significativa de los usos de producción; sin embargo, ello no quiere decir que deba reconocerse tal situación; por el contrario, en la búsqueda de la permanencia de un suelo rural metropolitano, con altas presiones urbanas, se deberá contar con las acciones necesarias para ello.

Por otro lado, en el insumo correspondiente al proceso realizado mediante las Células Sectoriales, se pudo identificar que en la Célula 1 de vivienda, en el corregimiento de San Antonio de Prado se señaló con mayor especificidad los llamados urgentes sobre la falta de planificación anticipada, y en este sentido la rigidez normativa que impide consolidar formas de habitar autogestionadas fue una de las problemáticas recurrentes.

Se observaron tensiones entre la formalización normativa del suelo y la vivienda frente al acceso real informal y de autoconstrucción, y se reclamó que la misma no es solo respuesta a una norma urbanística, sino que hace parte de una política de arraigo, derecho y comunidad, por lo que cualquier flexibilización normativa deberá garantizar la permanencia, la regulación de mercados y la planificación participativa.

Se solicitó el derecho al arraigo, evitando los procesos de expulsión indirecta, las alzas especulativas y las transformaciones que desconozcan el tejido social existente.

También se identificó a partir del análisis de las actas y priorización de temáticas consolidadas en las células sectoriales que en el corregimiento de Santa Elena *la categoría de "consolidación rural" no tiene reglas claras para vivienda dispersa*, frente a lo cual es importante señalar que la vivienda dispersa es el concepto que desde el orden nacional define una de las formas de ocupación del territorio, sin embargo, para el distrito, la dispersión corresponde a uno de los atributos asignados a algunas de las clasificaciones de la vivienda campesina y vivienda campestre.

si bien los conceptos de vivienda y/o clasificación o tipologías no se encuentran muy desarrollados desde el ordenamiento territorial en el orden nacional, con respecto a los asociados en la política pública de vivienda rural y los subsidios que se observan definidos con mayor detalle, se debe considerar que estos últimos se tratan de las posibilidades de vivienda más cercanas a la realidad de los territorios.

En el orden local, el Componente Urbano del POT ha evolucionado con respecto a la determinación de las posibilidades del concepto de vivienda y su clasificación y/o tipologías, sin embargo, para el suelo rural se encuentran definiciones que deberán ser validadas a la luz de la norma nacional.

El desarrollo del concepto de vivienda y su clasificación y/o tipologías que presenta la política pública de vivienda rural, está relacionado con las condiciones propias para el suelo rural. Si bien el concepto de vivienda y su clasificación y/o tipologías en la política pública de vivienda rural, corresponden a instancias de ejecución de proyectos para brindar y garantizar el acceso a la vivienda a la población, es necesario identificar estrategias para concretar su desarrollo en el ordenamiento territorial distrital.

Las dinámicas territoriales que se han venido presentando de tiempo atrás en el Distrito Especial de Medellín no han sido ajenas a las dinámicas de orden nacional, las cuales dejan ver la necesidad de identificar estrategias, de implementación de la política nacional.

Al realizar la revisión de los conceptos que utiliza el DANE para todos sus efectos de producir información estadística, considerando que esos son los considerados para las diferentes operaciones e investigaciones producidas por dicha entidad, se evidenció en este escenario de revisión que no se desarrollan tipologías de vivienda y que varios de los conceptos están contemplados en la normativa del Distrito.

Los conceptos de la vivienda y su clasificación de la política pública de vivienda rural desarrollada desde el orden nacional presentan elementos para armonizarlos con las disposiciones de orden distrital debidamente articulados con el ISVIMED.

Se requiere contrastar las definiciones de la norma urbanística actual que establece el distrito con las definiciones de orden nacional, y armonizar lo que corresponda. Para el efecto, es necesario tener en cuenta que las tipologías de vivienda rural deben enmarcarse en las condiciones físico espaciales previstas, las cuales están acordes con el Decreto Municipal 471 de 2018, y que lo referente a los topes en los valores de venta, subsidios, y atributos culturales y ambientales, pueden ser condiciones que de manera simultánea se conjuguen con las tipologías de vivienda campesina y vivienda campestre ya definidas desde la norma distrital, y que no necesariamente generan tipologías adicionales, salvo en el caso de la vivienda cultural que está ligada a condiciones patrimoniales, tal como lo establece el Decreto Nacional 651 de 2022.

Las definiciones de viviendas de interés social en el suelo rural se establecen en dos grandes conceptos: vivienda rural dispersa y vivienda rural nucleada, las cuales presentan distintas variedades según su localización para efectos de asignación de subsidios de vivienda.

De la VIPR, según la definición, surge la inquietud de que, aparentemente, no requiere que se ajuste a *"las formas de vida del campo ni reconoce las características de la población rural"*. Además, no se considera en el desarrollo de proyectos para subsidio.

Para la armonización del concepto de vivienda, es necesario incorporar las nuevas tendencias en la actual clasificación de vivienda en el Componente Urbano y desarrollar el concepto para la vivienda rural. Esta incorporación deberá atender siempre las condiciones propias del suelo rural.

En la incorporación de las tipologías de la vivienda en el suelo rural, se debe dar prioridad a la norma urbanística y arquitectónica que caracteriza cada tipología. Los demás atributos se consideran como calidades simultáneas con las tipologías; sin embargo, ello requiere

enmarcar de manera más contundente, los conceptos de la vivienda campesina y la vivienda campestre, y sus respectivas clases, en el entorno de la dispersión y la nucleación.

Para la norma urbanística y arquitectónica en cada tipología de vivienda, es necesario atender asuntos relacionados con el entorno en que se localiza la vivienda –disperso o nucleado–, las condiciones que caracterizan el predio y las características arquitectónicas de la edificación de vivienda.

En la vivienda rural que es objeto de la asignación de subsidios de vivienda, se debe concluir si es necesario determinar las normas específicas asociadas a área y espacios mínimos, y su ajuste a las formas de vida del campo, a la luz de la normativa nacional.

Para la incorporación de condiciones relacionadas con la VIC se debe contar con la articulación del Minvivienda y Mincultura, así como con el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. En particular se ha identificado la tradición silletera como base para la construcción de lo relacionado con esta VIC.

La inclusión de VISR y VIPR en concordancia con la norma nacional y la articulación con el ISVIMED, deberá considerar con mucho énfasis los objetivos principales de la vivienda campesina y la vivienda campestre, y sus respectivas clasificaciones, así como la VIC, cuando sean de interés social, considerando la articulación con el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble para el caso de la VIC.

Considerando las actuales tendencias de transformación de la vivienda hacia otros usos, especialmente el servicio de alojamiento y hospedaje, de manera parcial o total, hacen necesarias las precisiones normativas, lo cual deberá estar en línea con las condiciones propias del suelo rural de baja ocupación.

La transformación parcial o total de la vivienda campesina a otros usos está conllevando la inexistencia de actividades de producción primaria en los predios, lo cual implica el desarrollo de acciones y estrategias que incentiven su restauración y permanencia en el tiempo.

2.2.5.5.6 Norma específica para vivienda en suelo rural

Para la revisión de la norma específica de vivienda en suelo rural, en el numeral 9.9.1. De los parámetros generales para la construcción del DTS Tomo IVb del POT, se definió que las condiciones relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación en el suelo rural que se definen, buscan minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje, para lo cual se determinó una ocupación mínima de la parcela en las áreas de reserva agrícola y de aptitud forestal productora, que permite el uso de producción primaria al que se debe destinar el predio.

También formuló que, en zonas mixtas, se permitirá una mayor área construida, para un mejor aprovechamiento, y la mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, de esparcimiento, y vivienda campesina y campestre, con un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.

El numeral 9.10.2., de las áreas máximas edificables, se determinaron para el tratamiento de Conservación como máximo una vivienda con 1.150 m^2 construidos, y, para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, un área máxima de vivienda de 1.000 m^2.

También en el numeral 9.11.4.5., para cada una de estas tipologías de vivienda, se establecieron las áreas mínimas que debe presentar la construcción, con la especificidad que es por efectos de acceder a subsidios y/o mejoramientos, así:

Tabla 2-365. Áreas mínimas por cada tipología de vivienda nueva en el Suelo Rural.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA	AREA (m^2)
Vivienda Rural Campesina	70
Parcelaciones de Vivienda Campestre	150
Vivienda Campestre de Recreo	200
Vivienda Campestre asociada a la Suburbanización	45

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Se precisa que esta determinación no fue incluida en el articulado del POT, así como tampoco corresponde a lo definido en el artículo 160 del Decreto Municipal 471 de 2018.

Por su parte, el Documento de Seguimiento y Evaluación en el numeral 2.3.2.5.4. Norma Específica, que hace parte de la norma general – Componente rural, señala que el Decreto Municipal 471 de 2018, que complementó y dio alcance a normas urbanísticas del Componente Rural del Acuerdo 48 de 2014, debido a que en el POT no se desarrolló para algunos temas o había conflictos normativos, con dicho Decreto solo se subsanaron algunas situaciones.

Es así como en el seguimiento y evaluación se determinó revisar el Decreto Municipal 471 de 2018 e incluir en el articulado lo relacionado con:

Artículo 160, de las Normas específicas para la vivienda en suelo rural.

Para la revisión de la norma específica para vivienda en Suelo Rural, se consideró, de un lado, el Decreto Nacional 1077 de 2025, en relación con la **Política pública de vivienda**

rural y subsidio familiar de vivienda rural, tema sobre el cual se han desarrollado los siguientes actos administrativos:

- Resolución Nacional 0536 de 2020 *por la cual se reglamentan los artículos 2.1.10.1.1.1; 2.1.10.1.1.4.3; 2.1.10.1.1.4.6 y 2.1.10.1.1.5.1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015*.
- Resolución Nacional 0410 de 2021 *por la cual se adopta el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural– PNVISR en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural*.
- Resolución Nacional 0725 de 2023 *por la cual se reglamenta el artículo 2.1.10.1.2.1.4 del Decreto 1077 de 2015, se modifica la Resolución 0536 de 2020 y se dictan otras disposiciones*.

De otro lado, el Decreto Nacional 1071 de 2015, en lo relacionado con la **Vivienda de Interés Social Rural** y el **Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural**, en el artículo 2.2.1.2.5. sobre las condiciones de vivienda, establece un área y espacios mínimos para la construcción de vivienda nueva para el beneficiario de este subsidio otorgado a través de las Cajas de Compensación Familiar.

También como parte de los insumos desde el orden distrital se consideraron las áreas y espacios establecidos para las viviendas en suelo urbano, que orientan los análisis para la vivienda en Suelo Rural.

Como parte de los insumos también se consideró lo relacionado con los ejercicios de Gobernanza realizados mediante las Células Sectoriales, proceso desarrollado por el Distrito en el marco de la fase de diagnóstico de la revisión de mediano plazo del POT durante el mes de junio de 2025, en las que se pudieron observar para los suelos rurales de los corregimientos de San Antonio de Prado, San Cristóbal y Santa Elena los resultados mediante el Informe Final Cartillas Células Sectoriales 2025.

Con respecto a los insumos antes relacionados, y frente al Decreto Nacional 1077 de 2015, en la Política pública de vivienda rural y Subsidio Familiar de Vivienda Rural, además de las definiciones relacionadas con los proyectos de vivienda y mejoramientos de vivienda que buscan mejorar las condiciones de bienestar de la población ubicada en suelo rural y disminuir el déficit habitacional rural, presenta los siguientes desarrollos normativos.

Por una parte, la Resolución Nacional 0410 de 2020, adoptó el Plan Nacional de construcción y mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural –PNVISR–, en el Anexo C, denominado *Documento Técnico de Parametrización*, evaluó y parametrizó la vivienda rural, que respondiera a los programas de vivienda rural a cargo del Ministerio de Agricultura

y Desarrollo Rural, en los cuales se analizaron 16 prototipos de vivienda dando como resultado, las siguientes características:

Tabla 2-366. Parámetros de vivienda rural según Resolución 0410 de 2020.

PARAMETROS – Anexo C Documento Técnico de Parametrización–
Morfología, sistema constructivo (mampostería confinada, estructura metálica y estructuras y fachadas alternativos e industrializados.
Área construida promedio de la vivienda
Valor de 39 Salarios Mínimos Legales Vigentes – SMLV
El predio de implantación
Funcionalidad: tres (3) habitaciones, baño y cocina. Cuarto de herramientas asociado al espacio productivo, espacio múltiple o multifuncional (es una zona de la vivienda adaptable para el funcionamiento opcional de: área social, estudio, o un espacio para desarrollar actividades productivas).
Acoge el término de progresividad, para intervenciones locativas: Dentro del diseño de estas tipologías el componente de flexibilidad arquitectónica y constructiva irá dirigido hacia una futura ampliación o adecuación de espacios, según las necesidades del grupo familiar. El Desarrollo Progresivo consiste en un conjunto de construcciones que pueden realizar la vivienda al interior o exterior de la vivienda como complemento a esta. Cabe resaltar, que estas obras de desarrollo progresivo son relacionadas a adecuaciones locativas y no a la construcción de una vivienda nueva. Desarrollo progresivo: obras de acabado, revestimientos y construcción de módulo habitacional.
Debe contar con, espacio múltiple, 3 habitaciones, Baño, Cocina, Cuarto de herramientas, Alberca para almacenamiento de agua limpia, Solución de saneamiento con instalaciones hidráulicas y sanitarias, Solución de manejo de aguas residuales
Debe cumplir con suelos libres de amenazas y riesgos no mitigables, el sistema de saneamiento debe estar dentro del lote, el saneamiento no debe contaminar fuentes de agua, relacionar las viviendas con posibles caminos peatonales y rampas de acceso, o afectar cultivos y cumplir con los aislamientos ambientales de las autoridades competentes. Con solución de agua para consumo.
Desarrollo progresivo (futuras ampliaciones), si bien no se concibieron para este diseño, no se descarta que puedan crecer en el futuro, por tal razón se propone un área de lote más grande, para que cada propietario la amplié por autogestión y donde se logre obtener una habitación y un baño más.
Accesibilidad física (población con discapacidad).
Parametrización espacial.
Arquitectura bioclimática y sostenible.

Fuente: Resolución 0410 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2021

La Resolución Nacional 410 de 2021, en su Anexo C, consideró en el marco jurídico lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.5 del Decreto Nacional 1071 de 2015, así como la Resolución Nacional 0536 de 2020 –posteriormente modificada con Resolución Nacional 0725 de 2023–, y realizó el análisis técnico de 16 prototipos de vivienda, los cuales permitieron establecer un área construida promedio de 54,83 m^2. También consideró parámetros relacionados con el bioclima, accesibilidad, ventilación e iluminación,

proporciones y dimensiones de los espacios para su uso adecuado, así como la función espacial de cada área y su relación dentro de la vivienda, y el equilibrio del área construida para garantizar el cierre financiero.

Adicionalmente, tuvo en cuenta el programa arquitectónico definido en el Decreto Nacional 1071 de 2015, del que el promedio en área construida de los prototipos supera el mínimo establecido de 50 m^2 Todos los prototipos cuentan con tres habitaciones, baño y cocina, y un gran porcentaje de ellos, incluían cuarto de herramientas, terraza o porche –cubierto–, zona de lavadero (interno o externo); sin embargo, un bajo porcentaje incluyó un espacio múltiple.

Estos prototipos generaron los lineamientos para vivienda nueva y de módulos de mejoramiento, de los que es importante destacar que **no hicieron referencia al área de lote mínimo para acceder al subsidio de vivienda**, así como tampoco se tuvo en cuenta la pendiente del terreno.

Para la ejecución de las soluciones individuales de VISR, nuevas o mejoradas, no se requiere, de un lado, de la obtención de la licencia de construcción, esto condicionado a que, la entidad operadora o ejecutora del subsidio o la entidad territorial, garanticen que el diseño cumple con la norma de sismo resistencia vigente al momento de la asignación del subsidio y los POT.

De otro lado, no se requiere la obtención del permiso de vertimiento, siempre que el diseño se ajuste a los parámetros establecidos en el reglamento técnico del sector agua potable y saneamiento básico. De todas maneras, la autoridad ambiental realizará el seguimiento, evaluará los impactos y ordenará los ajustes que sean necesarios. Lo anterior, según lo establecido en la Ley 890 de 2017.

Para los módulos de mejoramiento, se partió de la existencia de una vivienda en la que se identificaron falencias de necesidades básicas a resolver.

En cuanto a los espacios mínimos definidos en el orden nacional, las tipologías definidas cuentan con los espacios relacionados con tres habitaciones, baño y cocina. En la gran mayoría se planteó el cuarto de herramientas, algunas presentaron áreas exteriores de terraza o porche –cubierto– y unas pocas incluyeron espacio múltiple.

De otra parte, de las definiciones desarrolladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 es importante destacar las correspondientes a la VISR y VIPR, considerando que, ambas están ubicadas en el suelo clasificado como rural, pero solo la VISR, se ajusta a las formas de vida del campo y reconoce las características de la población rural, lo cual deja el interrogante del desarrollo de VIPR.

De este mismo Decreto Nacional 1077 de 2015, también es importante considerar las denominaciones asociadas a tipo de proyectos para vivienda nueva que son objeto de subsidio familiar y que fueron desarrolladas por la Resolución 0725 de 2023:

- Vivienda rural dispersa de interés social.
- Vivienda rural nucleada de interés social.
- Vivienda rural de interés social no nucleada en centros poblados.

Esta Resolución Nacional 0725 de 2023 particulariza la dispersión y la nucleación, y se ajusta a la clasificación de la vivienda en suelo rural determinada en el Decreto Nacional 1077 de 2015. También de la anterior clasificación, es importante precisar que las tres se incluyen en el concepto de VISR; la primera y la tercera están asociadas a las formas y vidas del campo, y la segunda está relacionada con el concepto de productividad agrícola o pecuaria, que finalmente son formas y vidas del campo. Frente a su forma de ocupación y localización existen diferencias, dado que la primera es la vivienda aislada que se localiza por fuera de centros poblados y parcelaciones de vivienda campestre; mientras la tercera se trata de la misma vivienda aislada pero localizada en centros poblados; y la segunda, hace referencia a varias viviendas agrupadas en un espacio delimitado, con estructuras independientes pero distanciadas, y pueden ser mayor o no a 20, y no se limita su localización.

Tales características se deberán considerar en el caso de incorporarlas en la norma urbanística, para lo cual es necesario contar con la articulación con el ISVIMED, además de definir el alcance acorde con las particularidades de la VISR y la VIPR desarrolladas en el suelo rural distrital.

De otro lado, también el Decreto Nacional 1071 de 2015, *por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural*, establece área mínima y espacios mínimos, tratándose de la vivienda nueva en la asignación de subsidio familiar para VISR.

> ***Artículo 2.2.1.2.5. Condiciones de Vivienda.*** *Para construcción de vivienda nueva, la solución habitacional tendrá un área mínima de cincuenta (50) metros cuadrados con al menos un espacio múltiple, tres (3) habitaciones, baño, cocina, cuarto de herramientas, alberca para el almacenamiento de agua y limpieza, y saneamiento básico, incluyendo aparatos e instalaciones hidráulicas y sanitarias de la vivienda, así como la solución de manejo de excretas y/o aguas residuales domésticas que permitan dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.6., del presente decreto, salvo para el caso de la población indígena, para la cual prevalecerán sus usos y costumbres, siempre y cuando se dé cumplimiento a la norma de sismo resistencia NSR 10 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, y al Reglamento*

Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS 2000 o las normas que lo modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.

Parágrafo. En situaciones especiales, establecidas por la Entidad Otorgante, así como en los programas estratégicos aprobados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, a solicitud justificada de la Entidad Promotora se podrá construir una solución de vivienda para dos o más hogares; lo cual implicará la sumatoria del valor del subsidio y un diseño especial que permita, superando el área mínima, cumplir con las necesidades de los núcleos familiares, previo consentimiento de cada hogar beneficiario. En el Reglamento Operativo del Programa se establecerán los términos y condiciones de aplicación según el caso, procurando prevenir el hacinamiento crítico y las consecuencias que de este se puedan derivar".

También es importante retomar el artículo 2.2.1.2.6., que hace referencia a contar con suministro de agua:

Artículo 2.2.1.2.6. Suministro de agua. *Solo se podrá destinar el Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural a las soluciones de vivienda, en cualquiera de las modalidades de que trata el presente título, que cuenten con suministro inmediato de agua apta para el consumo humano, requisito que se verificará en la forma señalada en el Reglamento Operativo. El suministro de este recurso podrá prestarse mediante tecnologías tradicionales o alternativas siempre que estas aseguren la correcta prestación del servicio.*

En el caso del subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, este requisito deberá verificarse mediante certificado emitido por la entidad territorial en donde conste el suministro inmediato de agua apta para consumo humano.

En este decreto también se plantea la modalidad de mejoramiento de vivienda para acceder al subsidio de VISR, en la que se hace una descripción de las acciones que implican en casos de vivienda saludable rural, vivienda rural y seguridad estructural, y vivienda rural y módulo habitacional, sin embargo, no se definen condiciones relacionadas con áreas mínimas o espacios mínimos.

Desde este análisis se define la importancia del desarrollo de la vivienda nueva en suelo rural con el fin de orientar el proceso para determinar las áreas mínimas para las diferentes viviendas que pueden acceder al subsidio de VISR.

El citado Decreto también hace referencia en el artículo 2.2.1.1.10. a la *Solución de Vivienda de Interés Social Rural Prioritaria* como la estructura habitacional que permite a un hogar disponer de condiciones mínimas de espacio, salubridad, saneamiento básico y calidad estructural y constructiva. También define que su diseño debe permitir el desarrollo

progresivo de la vivienda, así mismo, establece que el valor de esta vivienda no podrá superar los 70 SMLV, lo cual no corresponde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, que determina un valor máximo de 90 SMLV.

Con respecto a lo anteriormente desarrollado frente a la VISR, se evidenció que la norma específica deberá dar cuenta del área mínima construida y los espacios mínimos, considerando que este tipo de vivienda presenta un precio máximo para su venta. Con respecto a otras normas específicas, se identificó que deberán corresponder a las condiciones específicas aplicables a cualquier tipo de vivienda en suelo rural.

En este sentido, frente a la norma específica para la vivienda en suelo rural que deberá contener el POT, y continuando con el análisis de la norma distrital, la formulación del POT consideró en el numeral 9.10.2. las áreas máximas edificables para vivienda en los tratamientos de Conservación, Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales; sin embargo, no se plantearon para los demás tratamientos rurales.

En este sentido, es importante considerar que las áreas máximas edificables, son uno de los criterios generales establecidos para los aprovechamientos urbanísticos, dado que propenden por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje, tal como se establece en el artículo 418 del Acuerdo 48 de 2014. Adicionalmente, se debe considerar que en los tratamientos rurales asociados a las áreas de desarrollo restringido, a pesar, de contar con mejores aprovechamientos, debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.

Posteriormente, el artículo 160 del Decreto Municipal 471 de 2018 estableció unas áreas mínimas diferentes a las planteadas en el DTS del Acuerdo 48 de 2014, además de no incluir la totalidad de las viviendas según la clasificación en el artículo 159 del mismo decreto, y considerando que no existe la clase de vivienda campestre asociada a la suburbanización, se evidenció que no se consideraron las áreas mínimas para vivienda rural campesina asociada a la suburbanización y la vivienda campestre aislada.

Tabla 2-367. Áreas mínimas de vivienda según el Decreto 471 de 2018.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA	AREA (m^2)
Soluciones habitacionales diferente a vivienda Campestre	50
Vivienda Campestre de Recreo	80
Vivienda Campestre aislada	60

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Al contrastar las viviendas que se les asignan estas áreas, con respecto al orden nacional, las definiciones de viviendas objeto de asignación de subsidios familiares de vivienda rural, deben desarrollar su relación con las formas de vida del campo o al concepto de productividad agrícola o pecuaria. Solo la VIPR, en su definición no contempla como propios las formas y vida del campo.

Como consecuencia de lo anterior, las tipologías de vivienda del cuadro anterior, según el citado Decreto Nacional 1071 de 2015, las de parcelaciones de vivienda campestre, vivienda campestre de recreo y vivienda campestre asociada a la suburbanización, no podrían ser objeto de asignación de subsidio al no estar asociadas con las formas de vida del campo o al concepto de productividad agrícola o pecuaria. Se aclara que dicha tabla no contempló la totalidad de las modalidades y que la vivienda campestre asociada a la suburbanización no hace parte de la clasificación de las edificaciones destinadas a vivienda rural establecida en el artículo 159 del Decreto Municipal 471 de 2018.

Además, de dicha clasificación, solo la vivienda campesina en sus dos modalidades podría ser objeto de asignación de subsidios.

Ahora bien, se revisaron las áreas construidas definidas en la tabla, y para la tipología de vivienda rural campesina se definió un área de 70 m^2, la cual está por encima de la mínima del orden nacional de 50 m^2, sin embargo, no podrá superar el precio máximo de venta para VISR y deberá contar con los espacios mínimos que igualmente se establecieron. No obstante, se deberá considerar que el Decreto Municipal 471 de 2018 definió unas áreas construidas mínimas diferentes a las señaladas en el documento de formulación, de las cuales se precisa más adelante.

Considerando lo anteriormente expuesto, y que la norma nacional no ha establecido área construida ni espacios mínimos para la VIPR, se contó con la articulación con el ISVIMED, para la definición de estos aspectos.

De otro lado, continuando con lo desarrollado de norma específica en el Decreto Municipal 471 de 2018, en el que se dio alcance al Sistema de Ocupación del POT, en los temas relacionados con el Subsistema Habitacional, las obligaciones urbanísticas, las actuaciones urbanísticas, las normas volumétricas, las normas de construcción, las condiciones específicas del uso de servicios, el reconocimiento de edificaciones y la gestión del riesgo tecnológico y adaptación al cambio climático, normas de las que es necesario definir las que tienen alcance del POT en tema de vivienda en suelo rural, lo cual debe contar con articulación desde el punto de vista jurídico.

En este mismo Decreto Municipal 471 de 2018, que establece las normas específicas de la vivienda en suelo rural, es importante considerar que hacen parte de este grupo de

reglamentaciones las relacionadas con la accesibilidad, la habitabilidad, la funcionalidad, la seguridad, entre otras, y, referidas a las condiciones específicas para el uso residencial.

De manera particular este decreto municipal asocia solo algunas de estas normas al suelo rural, las demás se entienden aplicables a esta clase de suelo. De todas maneras, aquí es importante definir cuáles de estas normas tienen alcance para el articulado del POT.

De las anteriores, el artículo 160 del Decreto Municipal 471 de 2018 establece lo relacionado con áreas mínimas construidas y espacios mínimos para la vivienda en suelo rural, de la siguiente manera:

> *Para la vivienda en suelo rural aplicarán las normas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 para el suelo urbano, específicamente, aquellas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones, tales como, iluminación y ventilación, seguridad física, funcionalidad, patios y vacíos y las demás establecidas en el ARTÍCULO 237. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO RURAL del presente Decreto.*
>
> *El área mínima para vivienda campestre de recreo y parcelaciones de vivienda campestre, será de ochenta (80) metros cuadrados y para vivienda campestre aislada el área mínima construida será de sesenta (60) metros cuadrados.*
>
> *Para las soluciones habitacionales diferentes a la vivienda campestre, la unidad básica tendrá como mínimo cincuenta (50) metros cuadrados construidos. Debe garantizar como mínimo los siguientes espacios: servicios sanitarios (baño completo), cocina, zona de ropas y mínimo un espacio múltiple.*

Este artículo también dispuso que las normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones, tales como iluminación y ventilación, seguridad física, funcionalidad, patios y vacíos, establecidas en el Componente urbano del Acuerdo Municipal 048 de 2014, serán aplicables a la vivienda en suelo rural. Estas normas corresponden al grupo de normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones, del artículo 369 al 376. Además, precisó que también son aplicables el artículo 237 del mismo Decreto Municipal 471 de 2018, que definió las condiciones de iluminación y ventilación para las edificaciones en suelo rural, que más adelante se desarrolla.

Con respecto a las condiciones establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones, tales como iluminación y ventilación, seguridad física, funcionalidad, patios y vacíos, estas corresponden a los artículos 372, 374 y 375, cuyos contenidos se deben incorporar al articulado respectivo, para lo cual es necesario, de un lado, actualizar a las normas nacionales que allí se reportan, y de otro

lado, realizar los ajustes y complementos que sean coherentes con las edificaciones de vivienda en Suelo Rural.

Adicionalmente, en los análisis del *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín* (UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025), se evidenció la **oferta de las rentas cortas desde enero de 2020 a marzo de 2025**, que se dan en estructuras habitacionales para suplir la demanda de habitaciones para turismo, desde condominios completos hasta habitaciones compartidas en minicasas.

En dicho estudio también se definió, con respecto a las rentas cortas en el Suelo Rural del Distrito, el impacto del turismo en la ruralidad, así como el proceso edificador que se está llevando a cabo sobre las estructuras habitacionales; también se señaló que, de manera frecuente, en las áreas periféricas de los centros poblados las actividades productivas presentan una tendencia al declive, y la estructura predial evidencia altos niveles de fragmentación.

Según la normativa vigente, las rentas cortas corresponden a actividades económicas asociadas al servicio de alojamiento y hospedaje, el cual, en el Suelo Rural, de conformidad con el *Anexo 3. Tablas de uso del suelo rural* del Acuerdo 48 de 2014, se admite en los diferentes usos -con excepción en el uso de áreas mineras en transición-, en los cuales se permite en viviendas existentes y que sirvan de apoyo directo al Uso General del Suelo.

El estudio encontró un total de **1.621 ofertas de rentas cortas, las cuales representan un 3,46 % del total de edificaciones existentes en Suelo Rural**, un 11,67 % del total de los lotes, y un 4,5 % del total de los PPS de energía asociado al uso residencial. Se puede concluir que, **estos porcentajes son relativamente bajos, para ser un servicio permitido en casi la totalidad de usos del Suelo Rural**.

Por su parte, el artículo 188 del Decreto Municipal 471 de 2018 establece que los establecimientos de alojamiento y hospedaje permitidos con condiciones -PC- solo se podrán desarrollar en viviendas existentes, cumpliendo con las condiciones establecidas en dicho Decreto, y que para el efecto se tramitará la licencia de construcción en la modalidad de modificación y/o adecuación correspondiente.

Aquí es importante aclarar también que, los artículos 196 y 197 del mismo Decreto Municipal 471 de 2018, que definen la intensidad de usos, también precisa las condiciones para el desarrollo del alojamiento rural en las viviendas existentes, específicamente para los suelos de protección y para los de producción, considerando la permanencia de la vivienda, el desarrollo del servicio de alojamiento respectivo y local adicional.

Frente a las condiciones físicas que deben cumplir los servicios de alojamiento y hospedaje, la Norma Técnica Sectorial del servicio de hospedaje, establece las características mínimas que permiten habilitar el servicio.

Acorde con lo anteriormente señalado, **la normativa vigente previó el fenómeno que se ha identificado en las ofertas del servicio de alojamiento en los diferentes corregimientos del Distrito; sin embargo, lo que se evidencia es que el desarrollo de esta oferta, se ha efectuado de manera informal sin el lleno de requisitos y procedimientos vigentes**.

Finalmente, para el desarrollo de este análisis es importante considerar que, para la vivienda en Suelo Urbano en el Acuerdo 48 de 2014 se desarrollan 3 aspectos: (i) los componentes –artículo 369–, (ii) las áreas mínimas construidas –artículo 370–, y (iii) las actividades adicionales –artículo 369–, lo cual, para la vivienda en Suelo Rural, se evidenció que podría ser guía de referencia de la siguiente manera:

Componentes de la vivienda

El artículo 160 del Decreto Municipal 471 de 2018 define para la vivienda distinta a la campestre, es decir, para la vivienda campesina, establece como espacios mínimos los de *servicios sanitarios (baño completo), cocina, zona de ropas y mínimo un espacio múltiple*. **No define espacios mínimos para la vivienda campestre.**

Esta determinación de los componentes mínimos de la vivienda campesina en suelo rural podrá ser tratada también para la vivienda campestre, considerando que, como espacios mínimos, estos deben ser consecuentes con el área mínima construida y las condiciones mínimas establecidas para cada uno de los espacios que componen la vivienda, definidas en la reglamentación específica.

En este aspecto es necesario tener en cuenta que las viviendas en suelo rural presentan unas condiciones propias de esta clase de suelo que también las considera como edificaciones de apoyo a las actividades de producción primaria y agroindustria, actividades propias de este suelo, y por lo tanto, evidencia al interior de la vivienda el requerimiento y posibilidad de otros espacios adicionales que más adelante se desarrollan.

Contrastados los espacios mínimos desarrollados en el artículo 160 del citado Decreto Municipal 471 de 2018 con respecto a lo estipulado en el artículo 369 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 para la vivienda en suelo urbano, se pudo identificar que lo denominado en este último como *área social (salón comedor)* y *área privada (alcobas)*, se definió para la vivienda en suelo rural como un *espacio múltiple*. En tanto, el Decreto Nacional 1071 de 2015 establece para la VISR *"(...) al menos un espacio múltiple, tres (3) habitaciones, baño, cocina, cuarto de herramientas (...)"*.

Lo relacionado con los componentes mínimos de la vivienda deberá estar en equilibrio con los estimativos de áreas construidas mínimas según tipologías, y con el cumplimiento de las demás normas específicas de los espacios que componen la vivienda para el uso adecuado de la misma.

Área mínima construida

El artículo 160 del Decreto Municipal 471 de 2018 plantea 3 áreas mínimas construidas, de la siguiente manera:

- Para vivienda campestre en las modalidades de vivienda de recreo y parcelación de vivienda campestre establece un área mínima construida de 80 m^2.
- Para la vivienda campestre aislada de 60 m^2.
- Para la vivienda distinta a campestre (es decir la campesina) establece área mínima construida de 50 m^2, garantizando los espacios mínimos arriba señalados.

Ahora bien, **considerando la existencia de la Vivienda de Interés Social Rural (VISR) y la Vivienda de Interés Prioritario Rural -VIPR-, es necesario definir las áreas mínimas construidas**, para lo cual se tiene como referencia lo establecido en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014 con respecto a las áreas mínimas construidas para vivienda en suelo urbano.

Aquí también es importante señalar que el Decreto Nacional 1077 de 2015, define características de espacios y área construida para proyectos de interés social en suelo rural que pueden ser objeto de subsidio familiar, y, por tanto, para efectos del área mínima de vivienda en VISR podrían ser referencia.

Acorde con lo anterior, el área construida de 50 m^2 para vivienda rural es aplicable para las dos modalidades que presenta y en el caso de ser VISR también se acoge al mínimo establecido desde el orden nacional.

La VIPR solo presenta el precio máximo de vivienda, por lo que la determinación de un área construida mínima deberá ser adelantada en articulación con el ISVIMED, dado que el área planteada para el suelo urbano corresponde a 54 m^2, que no es posible retomar para el suelo rural, dado que es superior al mínimo establecido en el orden nacional para la VISR cuyo precio máximo es mayor a la VIPR.

En cuanto a las áreas construidas mínimas para la vivienda campestre y sus modalidades, en el documento de Evaluación y Seguimiento del POT, se determinó que deben ser incluidas en el articulado del POT.

Áreas o espacios adicionales

Si bien en lo anteriormente señalado se hace referencia a unos espacios y áreas mínimas construidas, también es importante considerar la posibilidad de generar áreas adicionales a la vivienda, teniendo en cuenta, de un lado, el desarrollo de actividades económicas, y de otro lado, las características propias de las diferentes tipologías de vivienda.

El Decreto Municipal 471 de 2018 solo admite el desarrollo del uso industrial al interior de la vivienda, sin desplazarla, denominado fami–industria, tal como lo define el artículo 189 del mismo Decreto, en el que se asocia a lo establecido en el artículo 182 para la industria en suelo urbano.

Este último artículo, con respecto a la fami–industria hace referencia a la actividad industrial llevada a cabo al interior de la vivienda, conservando la vivienda y sus características de habitabilidad, y define que la actividad industrial no superará el 45 % del área de la vivienda.

Ahora bien, el parágrafo del artículo 369 del Acuerdo 48 de 2014, establece que la vivienda en suelo urbano que desarrolla una actividad económica en su interior se denomina vivienda mixta; sin embargo, también para este suelo urbano solo se definió la norma específica para el caso de la fami–industria. En este sentido, también el artículo 298 del mismo Acuerdo, define las condiciones para el desarrollo de actividades anexas a la vivienda, las cuales también serán referente para este asunto en el caso de la vivienda rural.

Acorde con lo anterior, es posible considerar también los usos de servicios y comercio con las mismas características. Adicionalmente, la producción primaria y agroindustria que también se desarrollan en el suelo rural tienen características relacionadas con la vivienda como de apoyo a la primera, por lo que, si bien el mismo Decreto Municipal 471 de 2018 reglamenta las áreas de producción primaria, debe diferenciarse cuando se trata de producción de “pan comer” para la misma familia que habita, o si se trata de una actividad económica que genera ingresos al grupo familiar, o si se trata de una actividad de escala mayor que genera utilidades.

Se requiere de una caracterización relacionada con la producción y vivienda asociada que permita identificar las formas en que se presentan en el Distrito.

De todas maneras, las tipologías que resulten finalmente deben ser contrastadas con las aquí señaladas, con el fin de realizar los ajustes respectivos.

Adicional al área mínima de vivienda, es importante considerar el área máxima edificable, la cual, para los tratamientos de Conservación, Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, así como la ocupación en algunos

centros poblados, se encuentran definidas en el artículo 422 del Acuerdo 48 de 2014, disponiendo lo siguiente:

> *Artículo 422. Áreas máximas edificables.*
>
> *Se determinan de acuerdo al tratamiento. Son las siguientes:*
>
> *1. Para el tratamiento de Conservación, se permitirá como máximo una vivienda con 1.150 m2 construidos, (...)*
>
> *2. Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de mil metros cuadrados (1.000,00 m2) (...)*
>
> *(...)*
>
> *4. Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, donde se admiten viviendas de 2 pisos de altura, el área máxima construida será distribuida para toda la edificación.*
>
> *Parágrafo 1. Para los centros poblados de Altavista (Corazón el Morro, San Pablo – Aguas Frías y San José del Manzanillo), San Cristóbal (Pedregal Alto, La Loma) y San Sebastián de Palmitas (Sector central) la edificabilidad no se regulará por índice de Ocupación, sino por altura máxima permitida y norma de patios y vacíos.*

La norma vigente no establece área máxima para las modalidades de vivienda campestre, ni para vivienda campesina localizada en tratamientos distintos a los especificados en el artículo 422.

Acorde con esto último, y tal como se había descrito, se identificó que es necesario definir áreas máximas construidas para la vivienda localizada en las áreas de desarrollo restringido, especialmente cuando se trata de lotes de mayor extensión, que permita el mantenimiento del paisaje rural y la permanencia de las actividades productivas propias de este suelo.

Si bien, por la normativa se tiene altura e índice de ocupación como aspectos que regulan el desarrollo constructivo en el suelo rural, también la disposición sobre área máxima edificable permitirá la protección del suelo rural.

Otras normas específicas para vivienda en suelo rural

El Decreto Municipal 471 de 2018, también dispone condiciones relacionadas con las actuaciones urbanísticas en suelo rural, desde el artículo 188 hasta el 201, relacionadas

con aspectos generales de los usos, industria, edificaciones para actividades económicas, y, procesos de parcelación y construcción, de las cuales estas últimas, es necesario retomar para efectos de esta revisión, las relacionadas con la vivienda.

El artículo 201 del citado decreto establece los tipos de parcelación, y dispone la parcelación habitacional como la referida a los procesos de desarrollo de vivienda y áreas de apoyo o complementarias; además, se asocia a los artículos 419 de altura máxima, 424 de densidades habitacionales para el suelo rural y 432 de áreas mínimas de lote, del Acuerdo 48 de 2014. Sin embargo, no se señaló el artículo 437 de frente mínimo de lote del mismo acuerdo, como tampoco el artículo 438 de retiros a linderos, entre otros, ni las demás normas asociadas a los procesos de parcelación.

También se evidenció que el concepto de la parcelación habitacional del señalado artículo 201 también deberá precisar sobre el desarrollo de esta parcelación para vivienda campesina y para vivienda campestre y sus diferentes características.

Además, los procesos de parcelación deben estar relacionados con la unidad mínima de actuación en el suelo suburbano definida en el artículo 434 del mismo Acuerdo.

De otras normas urbanísticas, también es importante las relacionadas con las normas volumétricas, las normas para actuaciones urbanísticas, sobre la altura de piso, normas sobre estacionamientos, tomando como referencia el Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014.

Las normas volumétricas se encuentran también relacionadas con retiros, no solo a linderos, pues, tal como se describe en el artículo 344 del citado acuerdo para el Componente Urbano, se desarrollan los retiros perimetrales, entre fachadas, a intercambios viales y pasos a desnivel, a ejes de vías, a las infraestructuras del metrocable, antejardines, a líneas de alta tensión, a estructuras especiales de servicios públicos y telecomunicaciones, entre usos diferentes, así como los voladizos, las ochavas, que además fueron complementados en el Decreto Municipal 471 de 2018, y que se deberán relacionar en el suelo rural.

Con respecto a las normas volumétricas, en el citado Decreto Municipal 471 de 2018 se incluyen en algunas normas condiciones específicas para el suelo rural, y otras se disponen específicamente para el suelo rural, y otro conjunto de normas que no limitan su aplicación al suelo urbano y, por tanto, hacen parte de este.

Otra de las condiciones específicas que no se definió en suelo rural es la relacionada con los estacionamientos, en cuanto a la exigencia, especialmente en los procesos de parcelación habitacional. No obstante, esta normativa en esta clase de suelo deberá ser muy baja, debido a los aprovechamientos bajos y a la topografía de este suelo.

En cuanto a las normas para actuaciones urbanísticas, el Acuerdo 48 de 2014 presenta algunas, y en el Decreto Municipal 471 de 2018 se definió lo relacionado con los procesos de parcelación, lo cual debe quedar debidamente incorporado en el articulado del POT.

Las alturas de piso se desarrollaron para el Componente Urbano, las cuales corresponden a las características de dimensión de la altura de unidad de piso, según su uso, así como el nivel desde el cual se toma la altura de una edificación. Se debe retomar lo definido en el suelo rural en lo pertinente para el uso residencial, considerando también la denominación de mansarda que sí se permite en el suelo rural.

Con respecto a otras normas establecidas para la vivienda en el Decreto Municipal 471 de 2018, a continuación, se hará la revisión y análisis de estas normas, que permita inferir la necesidad de realizar ajustes en las normas específicas en el suelo rural.

Para la iluminación y ventilación de edificaciones localizadas en suelo rural, se dispone en el artículo 237, lo siguiente:

> *1. Las edificaciones ubicadas en las categorías de suelo de protección y producción según el plano N° 3 "Categorías del suelo de protección, producción y suburbano" del Acuerdo 48 de 2014, dispondrán de fachadas abiertas hacia todos sus costados, la iluminación y ventilación natural también se podrá obtener a través de vanos hacia patios y vacíos.*
>
> *2. Todos los espacios internos de una edificación contarán con iluminación y ventilación natural; los locales comerciales y de servicios podrán contar con iluminación y ventilación artificial.*
>
> *3. Las edificaciones destinadas a actividades productivas agropecuarias e industriales, se regirán por las especificaciones y normas técnicas requeridas para ello.*
>
> *4. De las formas de obtener iluminación y ventilación –natural o artificial– quedará constancia en los planos que se protocolicen con la licencia urbanística correspondiente.*
>
> *5. Cuando en un mismo lote se desarrollen viviendas agrupadas, estas podrán utilizar un patio común para iluminar y ventilar las diferentes destinaciones, siempre y cuando, cumplan con la normativa establecida al respecto, definida para el suelo urbano en el presente Decreto.*

El anterior texto normativo nos lleva a los patios y vacíos para garantizar la iluminación y ventilación de las edificaciones en suelo rural, sin embargo, se evidenció que es necesario hacer referencia a las condiciones definidas para este aspecto en el suelo urbano. Igualmente, se deberá precisar según las características y formas de ocupación de la

vivienda campesina y la vivienda campestre y sus modalidades, considerando la forma dispersa y nucleada o agrupada que se da en el suelo rural.

También en el texto normativo, además de las condiciones específicas de iluminación en el suelo rural, tratándose de viviendas agrupadas se remite a la normativa definida para la vivienda en suelo urbano. Sin embargo, al consultar el artículo 222, de las dimensiones mínimas de patios y vacíos, el mismo, así como otros no están definidos exclusivamente para el suelo urbano; sin embargo, se deberá contar con articulación en el marco normativo para su aplicación de manera general.

De esta normativa de iluminación y ventilación de edificaciones en suelo rural, también se deberá reportar para las viviendas aisladas lo definido en el aspecto de dimensiones mínimas de patios y vacíos del decreto y no a la de suelo urbano.

También hace referencia al tratamiento de las fachadas, el cual se deberá precisar para las fachadas sobre los retiros a linderos, especialmente en el suelo suburbano, con el fin de garantizar mínimas condiciones de privacidad.

Aquí es importante destacar que se hace referencia a “viviendas agrupadas”, para las cuales no se precisan otro tipo de normas específicas, lo cual es importante revisar, considerando que desde la definición de parcelaciones de vivienda campestre se asocia a una agrupación de viviendas.

En este sentido, es importante también, definir la forma de ocupación de nucleación de vivienda, o, si es la misma agrupada, cuya norma específica permitiría establecer sus características de desarrollo y ocupación.

De otro lado, el informe final de las celulas sectoriales, identificó en la Célula 1 de vivienda que en el corregimiento de San Antonio de Prado se señaló con mayor especificidad los llamados urgentes sobre la falta de planificación anticipada, y en este sentido que la vivienda no es solo respuesta a una norma urbanística, sino que hace parte de una política de arraigo, derecho y comunidad, por lo que cualquier flexibilización normativa deberá garantizar la permanencia, la regulación de mercados y la planificación participativa.

También se identificó a partir del análisis de las actas y priorización de temáticas consolidadas en las células sectoriales que en el corregimiento de Santa Elena *la categoría de “consolidación rural” no tiene reglas claras para vivienda dispersa*, frente a lo cual es importante señalar que la vivienda dispersa es el concepto que desde el orden nacional define una de las formas de ocupación del territorio. En el distrito se definieron la vivienda campesina y vivienda campestre, y sus clasificaciones, en las que la dispersión corresponde a uno de los atributos asignados a algunas de las clasificaciones, sin embargo,

si se identificó que es necesario precisar en algunos aspectos la norma específica asociada a dichas clasificaciones.

De los análisis anteriores se pueden considerar las siguientes conclusiones:

- La norma nacional establece condiciones de espacios mínimos y áreas mínimas solo para los proyectos de vivienda nueva que son objeto de subsidio familiar para vivienda rural, de interés social y prioritaria. Desde el Distrito se debe definir la aplicabilidad de áreas mínimas construidas para las viviendas con subsidio familiar, en articulación con el ISVIMED.
- En el caso de los mejoramientos de vivienda, los mismos buscan mejorar las condiciones de las existentes, pero no cuentan con condiciones mínimas, asociadas a áreas o espacios mínimos, desde el orden nacional, para lo cual también se debe contar con la articulación con el ISVIMED.
- Desde el Distrito faltan las áreas máximas construidas para las diferentes clases de vivienda en los tratamientos rurales, en línea con el artículo 418 del Acuerdo 48 de 2014, las cuales deben atender las condiciones propias del suelo rural y en armonía con las características de cada clase de vivienda.
- En línea con lo anterior, las áreas y espacios mínimos deben buscar unas condiciones de bienestar para la habitabilidad por parte de la población en suelo rural, y considerando el adecuado uso y ocupación al interior de la vivienda.
- Los proyectos de vivienda objeto de subsidio familiar deben estar acordes con la vida del campo o la productividad agrícola o pecuaria, lo cual debe ser considerado en la normativa distrital y de manera articulada con el ISVIMED. Ello debe incluir las condiciones de área libre que se presenta en el predio.
- Se deben definir características urbanísticas y arquitectónicas con respecto a la vivienda agrupada o nucleada, así como para la vivienda dispersa, considerando los aprovechamientos definidos en los polígonos de tratamiento y las características definidas para la forma de ocupación.
- Es posible considerar actividades de comercio y servicio como parte de la vivienda, sin desplazarla, considerando que actualmente está vigente la fami industria y considerando como referencia lo establecido para ello en el suelo urbano.
- Se deben definir espacios mínimos para la vivienda campestre, que deberán atender el área mínima de lote, el índice de ocupación, la altura, el área máxima edificable, los retiros a linderos, y demás elementos estructurantes.
- La vivienda de apoyo a la producción primaria podría tener áreas adicionales para el manejo de la actividad, la cual atiende las condiciones específicas definidas para cada tipo de actividad desde el orden nacional.
- Las VIS en las diferentes modalidades se les debe definir áreas construidas, considerando las áreas planteadas desde el orden nacional.

- De la VIPR, según la definición, surge la inquietud de que, aparentemente, no requiere que se ajuste a “las formas de vida del campo ni reconoce las características de la población rural”. Además, no se considera en el desarrollo de proyectos para subsidio. Por ello su posible desarrollo debe estar articulado con el ISVIMED.
- Se debe considerar que, para las normas específicas, en algunos casos se referencia a la norma en suelo urbano, lo cual debe ser articulado desde el punto de vista jurídico, pues el Decreto Municipal 471 de 2018, debe tener claridad frente a su aplicación en las diferentes clases de suelo.
- Realizar una depuración y asociación clara sobre las normas específicas para vivienda en suelo rural, dado que confluyen normas del Componente Urbano y del Componente Rural, tanto del Acuerdo 48 de 2014 como del Decreto Municipal 471 de 2018.
- Para definir las características físico espaciales de la vivienda campesina y la vivienda campestre, así como sus clasificaciones, será necesario precisar algunas normas específicas que determinen sus particularidades.
- Las características físico espaciales de la VIC estarán acorde con las determinaciones que, desde el orden nacional, se definan y en articulación con el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

2.2.5.5.7 Uso establecido en Suelo Rural

Históricamente el *Uso establecido* tiene sus orígenes de tiempo atrás, y para efectos de la presente revisión y ajuste del mediano plazo del POT, se pudo identificar que el Acuerdo Municipal 038 de 1990, así como también el Acuerdo Municipal 062 de 1999, primer Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín a la luz de la Ley 388 de 1997, y sus posteriores revisiones y ajustes, mediante Acuerdos Municipales 46 de 2006 y 48 de 2014, han mencionado al menos, este concepto.

Ahora bien, es importante precisar que, lo definido como *Uso establecido*, presenta una particularidad a la luz del POT y es la de considerar aquellos usos que están en funcionamiento al momento de la entrada en vigencia de los POT y que en normativas anteriores fueron permitidos, pero que ahora se clasifican como prohibidos, por lo que, este concepto y su relación directa con los usos prohibidos en las diferentes zonas del Distrito, infiere que debe ser incluido en el articulado de POT.

Bajo la vigencia del Acuerdo 48 de 2014, se desarrolló con la reglamentación complementaria adoptada mediante Decreto Municipal 471 de 2018, la cual se desarrolla en este acápite para los fines respectivos.

Tabla 2-368. Revisión respecto al Uso establecido en suelo rural.

TEMA OBJETO DE REVISIÓN	
Numeral DTS Formulación POT 2014	No aplica.
Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014	Artículo 397. Criterios para la reglamentación de los usos del suelo.
Mapa protocolizado	No aplica.
Motivo de revisión	No se desarrolló el concepto de Uso establecido.
Necesidad de ajuste	Incorporar las normas relacionadas con el concepto de uso establecido, dada su relación directa con los usos prohibidos del POT y su desarrollo en la reglamentación complementaria.
Determinantes de ordenamiento territorial y asuntos ambientales	Artículos 2.2.2.2.1.2, 2.2.2.2.2.1 y 2.2.2.2.3.2, del Decreto Nacional 1077 de 2015.
Asuntos jurídicos	Decreto Municipal 471 de 2018.
Anexo	No aplica.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En el DTS, el numeral 10.1.6.2.2.3. Macroproyectos MEDTransversalidades del Subsistema de planificación complementaria, en estrategias urbanísticas, definió que se deben establecer acciones integrales para la responsable mezcla de usos, *manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearán normativas urbanísticas y protocolos ambientales para la transición y convivencia de los usos del suelo*. Sin embargo, no tiene referencia alguna a esta estrategia.

También es importante precisar que el DTS no hace referencia en la formulación de lo establecido en el artículo 397:

> ***Parágrafo 2****. Las actividades actuales se reconocen como usos establecidos, por ser preexistencias en el territorio, hasta tanto cambie la actividad y/o destinación; en tal evento, deberán sujetarse a las normas del presente Plan.*

Frente a esta disposición, el Decreto Municipal 471 de 2018 en el artículo 260, desarrolló el concepto de *Uso establecido*, definiendo las condiciones para su declaratoria y permanencia, afirmando dicha norma que:

> *Se define como uso establecido la actividad diferente a la residencial o de vivienda, que se instaló en un sector en el cual la norma que definía el régimen de uso del suelo la permitía, la cual, por efectos de una norma posterior, pasa a ser una actividad no permitida o prohibida.*

También dispuso las condiciones cuando la edificación donde se desarrolla el uso establecido cuente con licencia de construcción y la posibilidad del reconocimiento para los casos en que la edificación donde funcione no acredite licencia de construcción.

El reconocimiento de un uso establecido, no se limitó al Suelo Urbano; no obstante, tampoco se aportaron elementos específicos para su reconocimiento en el suelo rural, ni las condiciones concretas cuando dicho uso establecido contemple actividades de servicios. Los únicos criterios que brinda la norma citada, es la posibilidad de que dicho uso pueda permanecer en el sitio, , siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se trate de actividades diferentes a la residencial.
- Que dicha actividad se tuviera como permitida en la norma anterior.
- Que los inmuebles inherentes a esa actividad cumplan con las condiciones urbanísticas y constructivas.
- Que dicha actividad se encuentre vigente y con ejecución permanente en el tiempo.
- Que no genere impactos negativos en la zona.
- Que no se encuentre en zonas de espacio público natural o artificial, ni en zonas de amenaza.

Asimismo, una vez reconocido ese uso establecido las únicas actuaciones urbanísticas permitidas serán la licencia, modificación y reforzamiento solo en razón de la actividad existente que configura ese uso establecido reconocido. Prohibiéndose expresamente que pueda expedirse licencia alguna para cualquier tipo de cambio de actividad.

Por su lado el Documento de Seguimiento y Evaluación, no desarrolla el concepto de uso establecido.

Como insumos que soportan la revisión se tiene la normativa histórica, que permite conocer el desarrollo que se ha presentado en cuanto al tema del *Uso establecido*. Desde el Acuerdo Municipal 038 de 1990, pasando por los Acuerdos Municipales 062 de 1999 y 046 de 2006, hasta el vigente Acuerdo 48 de 2014, se ha desarrollado el concepto de *Uso establecido*.

La normativa vigente del artículo 260 del Decreto Municipal 471 de 2018, se debe contrastar con la Ley 1848 de 2017, dado que esta ley define que, para el reconocimiento, entre otras condiciones, se debe cumplir con el uso del POT.

También se consideró el insumo relacionado con los ejercicios de Gobernanza realizados mediante las Células Sectoriales, proceso desarrollado por el Distrito en el marco de la fase de diagnóstico de la revisión de mediano plazo del POT durante el mes de junio de 2025, en las que se pudieron observar para los suelos rurales de los corregimientos de San Antonio de Prado, San Cristóbal y Santa Elena los resultados mediante el Informe Final Cartillas Células Sectoriales 2025.

De los insumos antes señalados, a continuación, se desarrolla el análisis, realizando una revisión, inicialmente, de la normativa histórica que se ha definido frente al *Uso establecido*, y posteriormente, se contrasta la normativa vigente del mismo, con respecto a la aplicación en el suelo rural y con la normativa nacional.

Acorde con lo anterior, sobre este tema del *Uso establecido* es importante la referencia histórica sobre el mismo, la cual muestra el desarrollo del concepto desde el Acuerdo Municipal 038 de 1990, luego el Acuerdo Municipal 062 de 1999, de la siguiente manera:

De un lado, el Acuerdo Municipal 038 de 1990, *Por medio del cual se expide el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín*, establece lo siguiente:

> *ARTÍCULO 73. DE LOS USOS YA ESTABLECIDOS. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia el presente Estatuto y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Estatuto, fijando el plazo respectivo para su traslado si fuere necesario.*
>
> *PARAGRAFO 1o. Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, etc., que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Solo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.*
>
> *PARAGRAFO 2o. Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringida o prohibida esté causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaración de decaimiento del permiso.*
>
> *PARAGRAFO 3o. Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Estatuto para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de*

justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Estatuto.

PARAGRAFO 4o. En caso de que las industrias no estén ubicadas en zona industrial, se tolerarán como asentamientos, no catalogando el área como zona industrial. Se fijarán las restricciones correspondientes con relación al uso asignado a la zona sobre la cual se ubican.

En caso de traslado o liquidación de la industria, el área o terreno pasará a ser ordenado o asumido por el uso predominante asignado en la zona.

PARAGRAFO 5o. A las industrias de que trata el presente artículo no se les concederá certificado de ubicación industrial, sino un permiso de ubicación provisional, el cual será restringido para un fin específico con limitantes en cuanto a aumento de construcción, capacidad productiva, etc. Su vigencia será máximo de un año prorrogable a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana mientras las condiciones subsistan, previa constitución de póliza de garantía.

Aquí es importante considerar que este Acuerdo Municipal 038 de 1990, define lo siguiente, con respecto al uso restringido y el uso prohibido:

Uso prohibido: Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

Uso restringido: Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole física como ambiental.

En dicha reglamentación, para ambos se definió la condición de *Uso establecido*, a la luz de la definición antes señalada, actividades que se tolerarían hasta la desaparición de las mismas o su reubicación en las zonas donde se permitía bajo dicha norma. También se determinaron unas condiciones y limitaciones durante su permanencia o el traslado de la actividad. Asimismo, se fijaron condiciones para el control de la actividad, cuando se tratara de actividades que causen perjuicios o sean un riesgo en el sector donde se localiza, o se trate de industrias.

Posteriormente el Acuerdo Municipal 062 de 1999, en el Parágrafo 1º del artículo 173 de la asignación de usos para las diferentes áreas y corredores en el componente urbano, dispone que *"Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento, se podrán aceptar como "Usos Establecidos", siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento."*

En este acuerdo también el artículo 274, del componente rural, presenta disposiciones sobre el uso establecido:

> *ARTÍCULO 274º. De las áreas mínimas de lotes. (...).*
>
> *PARÁGRAFO. (...)*
>
> *Los predios que contemplen áreas construidas, existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 9ª de 1989, se tolerarán como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona.*

En este Acuerdo Municipal, el mismo artículo 173, define los conceptos de uso restringidos y usos prohibidos, así:

> *Usos restringidos: Son los que corresponden a actividades que por sus condicionantes de impacto, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan concepto previo de la Secretaría de Planeación Municipal.*
>
> *Usos prohibidos: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.*

Como se puede observar, al igual que lo definido en el Acuerdo Municipal 38 de 1990, el Acuerdo Municipal 62 de 1999 también define el *Uso establecido*, el asociado al prohibido y restringido, así mismo, limita las condiciones a tolerar la actividad garantizando su correcta operación y funcionamiento. Sin embargo, en el caso del componente rural, se asocia a la norma relacionada con el área mínima de lotes y su posible desarrollo constructivo, además se define una temporalidad y limitaciones para su permanencia.

Posteriormente el Acuerdo Municipal 46 de 2006, en el artículo 280 del componente urbano, desarrolla este concepto, así:

> ***ARTÍCULO 280°. De los usos establecidos.***
>
> *Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos prohibidos, que se encuentren en funcionamiento se podrán aceptar como "Usos Establecidos", siempre que cumplan con los siguientes requerimientos:*
>
> *• Que acorde con las actividades que alberguen cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas señaladas en las disposiciones correspondientes.*
>
> *• Que los usos sean permitidos según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio.*

> *• Que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.*
>
> *Se permitirá adicionar o reformar las edificaciones, siempre y cuando estas se realicen para mejorar el funcionamiento de las mismas y no se cambie la tipología de clasificación de la actividad o las áreas máximas exigidas por las disposiciones."*

También el artículo 425 del mismo Acuerdo Municipal 46 de 2006, en el Componente Rural señaló lo siguiente:

> ***ARTÍCULO 425°. De las áreas mínimas de lotes.***
>
> *(...)*
>
> ***PARÁGRAFO 2:*** *(...)*
>
> ***Los predios que contemplen áreas construidas, existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 9ªde 1989, se tolerarán como uso establecido****, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona. (Negrilla por fuera del texto original)*

El anterior texto normativo corresponde al mismo establecido en el artículo 274 del Acuerdo Municipal 062 de 1999 antes señalado.

Posteriormente, en el Decreto Municipal 409 de 2007, *"por el cual se expiden las normas específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos urbano, de expansión y rural del municipio de Medellín"*, correspondiente a la reglamentación específica, establece la siguiente definición en el Anexo 2 de Terminología empleada:

> *USO ESTABLECIDO: Es la actividad localizada en un territorio que ha tenido una permanencia en el tiempo y que por efecto de la norma se clasifica como restringido o prohibido provisionalmente, siempre que no produzca impactos sobre el sector aledaño, hasta que desaparezca del sitio de ubicación.*

Se evidencia que este artículo amplió la determinación de usos establecidos no solo al uso prohibido como lo dice el Acuerdo Municipal 46 de 2006, sino que incluye también el definido como uso restringido, sin embargo, solo establece para los usos prohibidos las condiciones con las cuales se aceptan como *Uso establecido*.

El articulado de dicho Decreto también hace referencia ~~solo~~ al *Uso establecido* en términos de su posible funcionamiento como tal, y asociado únicamente en algunas actividades, en los artículos:

- Artículo 80. Accesibilidad, para los equipamientos de educación.

- Artículo 118. Retiros de protección, para los equipamientos de salud.
- Artículo 508. Accesibilidad, para las guarderías.

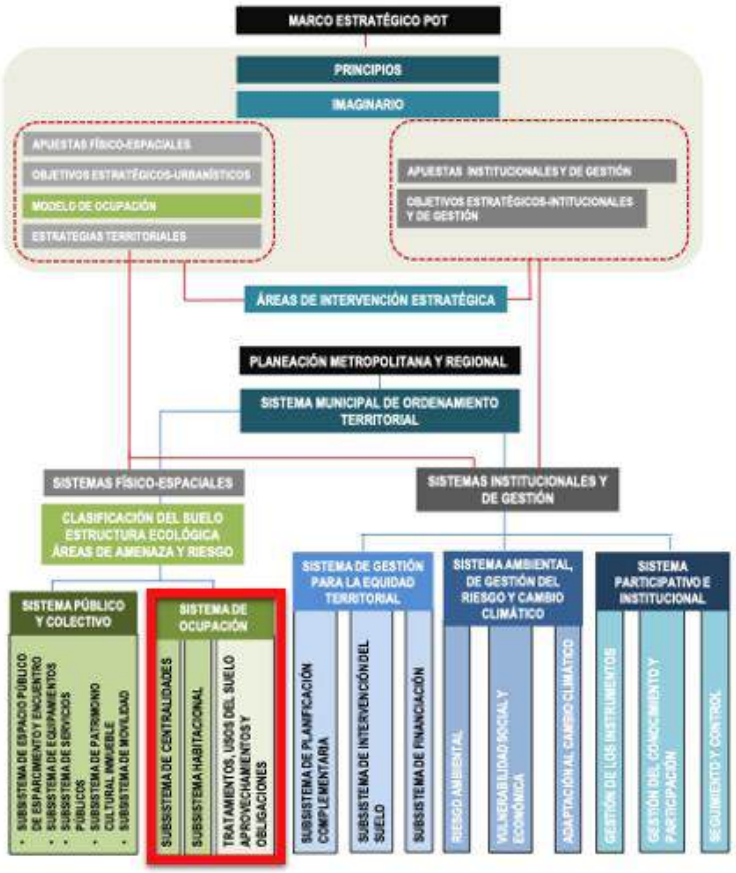
De las anteriores normativas relacionadas con el *uso establecido*, una vez desarrollada la referencia histórica, la normativa vigente sobre el concepto de *uso establecido*, presenta el desarrollo del mismo en el Decreto Municipal 471 de 2018, *por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones*, pues solo en el artículo 128 del Acuerdo 48 de 2014 se hace alusión a que la Terminal Aérea y las Terminales de Transporte Intermunicipal de Pasajeros, se consideran como *uso establecido*.

Retomando nuevamente el Decreto Municipal 471 de 2018, la norma relacionada con el *uso establecido* se establece en el artículo 260, para el cual, lo primero sea considerar que lo dispuesto allí hace parte del conjunto de normas del Título VI sobre las *"Condiciones específicas del uso de servicios"*, las cuales están contenidas en la Parte III del Sistema de Ocupación.

Para comprender el fin último del denominado *"uso establecido"*, se debe considerar desde el POT lo dispuesto como Sistema de Ocupación, el cual, según el artículo 3 del Acuerdo 48 de 2014, que define la estructura del POT, establece que corresponde a las disposiciones determinadas sobre el *"espacio privado, conformado por los subsistemas de Centralidades, y Habitacional, y por las normas de usos, tratamientos, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas."*, estos últimos correspondientes, tanto al componente urbano como el componente rural, además de hacer parte de la norma general.



Figura 2-411. Sistema de Ordenamiento Territorial Municipal.



Fuente: Artículo 3, Acuerdo 48 de 2014 (Concejo de Medellín, 2014).

También es importante tener en cuenta que el Decreto Municipal 0471 de 2018 corresponde a las normas de detalle que disponen las condiciones esenciales y necesarias que todo desarrollo urbanístico y constructivo debe considerar en los proyectos para su aprobación y futura ejecución y son aplicables en todo el territorio municipal (hoy Distrito).

Dichas normas complementan lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, prevaleciendo lo dispuesto en el citado acuerdo.

De conformidad con el grupo de normas al cual hace parte el denominado uso establecido, solo aplica para actividades de servicio; sin embargo, debe ser ampliado a las actividades económicas para usos de comercio, industria, y dotacional, y en el suelo rural también se

consideran las de producción primaria y agroindustria, situación por la que se hace necesaria la articulación de este asunto con la norma de los usos del suelo urbano y la jurídica.

Adicionalmente, se debe revisar la localización específica del *uso establecido* en la estructura del decreto reglamentario, dada su ubicación en uso de servicios. De igual manera, desde el Acuerdo 48 de 2014 se hizo referencia a los usos establecidos, que deberá también determinar la prevalencia normativa de esta condición.

El artículo 256 del Decreto Municipal 471 de 2018, señala los criterios generales (condiciones generales) para la construcción de edificaciones destinadas a servicios, en el marco de las condiciones específicas del uso de servicios que se había señalado antes. Este artículo señala del uso de servicios y las actividades asociadas a este uso que, corresponde a la categoría definida en el artículo 250 del Acuerdo 48 de 2014, de la siguiente manera: *"Artículo 250. Uso servicios. Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes que satisfacen necesidades cotidianas y/o básicas de la población."*

El mismo artículo también clasifica el uso de servicios en hospedaje, oficinas, terciario recreativo y servicios personales, los cuales, a su vez, los clasifica en términos de tamaño o magnitud y/o tipo de actividad.

Desde la norma general sobre los usos, se está planteando la posibilidad de acoger estas denominaciones y clasificaciones, también las de comercio, industria y uso dotacional, para el entorno de la normativa general de uso en el suelo rural.

Volviendo a la definición de *uso establecido* del decreto, en el que se refiere como:

> *(…) la actividad diferente a la residencial o de vivienda, que se instaló en un sector en el cual la norma que definía el régimen de uso del suelo la permitía, la cual por efectos de una norma posterior, pasa a ser una actividad no permitida o prohibida.*

Se observa que, tal situación cambiante en el régimen de usos, también se presenta en el suelo rural, por lo que es de aplicación absoluta en esta clase de suelo, a pesar, de lo dispuesto en el citado artículo 256 del Decreto Municipal 471 de 2018, en el sentido de retomar la definición de uso de servicios del componente urbano del Acuerdo 48 de 2014. Además, el capítulo de *condiciones específicas del uso de servicios* no está acotado expresamente de aplicación exclusiva en el suelo urbano.

No obstante, la definición de *uso establecido* del decreto, el mismo artículo 260 del Decreto Municipal 471 de 2018, también establece las condiciones que definen las características, por lo que la definición corresponde a lo siguiente:

El uso establecido es aquella actividad que se caracteriza por lo siguiente:

- Corresponda a una actividad diferente a vivienda o uso residencial.
- Se haya instalado en un inmueble donde el régimen de usos consideraba la actividad como uso permitido y una norma posterior la considera como uso prohibido.
- Se haya desarrollado de manera permanente y continua en el inmueble donde se instaló inicialmente, con el mismo establecimiento mercantil y se encuentre en funcionamiento.
- El local y/o inmueble donde funciona cumpla con las condiciones urbanísticas y constructivas.

Acorde con lo anterior, resulta de gran importancia tener claridad sobre la fecha en que se instaló la actividad, que permita identificar que está dentro del período comprendido por la norma que consideró la actividad como uso permitido. Adicionalmente, la nomenclatura de la actividad donde se instaló inicialmente, el tipo de actividad y el área construida donde se desarrolla la actividad, así como características físico–espaciales con las cuales se acogió y cumplió para la instalación de tal actividad. Por lo anterior, es posible la necesidad de presentar varios documentos con los cuales se determine como uso establecido.

Para considerar el uso establecido, se deberá acreditar la fecha de instalación de la actividad, la cual deberá corresponder a la del lapso de tiempo en que estuvo la actividad permitida en la norma, lo que se podrá dar bajo las siguientes opciones:

- Licencia urbanística.
- Licencia de funcionamiento, cuando hubo lugar a ella.
- Concepto previo favorable o autorización de la entidad competente.
- Certificado de Cámara de Comercio y registro mercantil respectivo.
- Certificado de fecha de instalación de servicios públicos para comercio, servicios o industria.
- Pago de impuesto de industria y comercio.
- Para la continuidad del funcionamiento de la actividad, una vez se acredite como uso establecido, es necesario lo siguiente:
- No generar impactos negativos sobre el sector aledaño, tales como: los asociados al impacto por ruido; manejo inadecuado de vertimientos, líquidos y otras sustancias; contaminación atmosférica, vibración, incumplimiento de normas sanitarias, incumplimiento del aforo, ocupación del espacio público con parqueo, cargue y descargue y el incumplimiento del horario de funcionamiento.

- Cumplir con las disposiciones urbanísticas, constructivas, y de sismo resistencia acordes a la actividad que albergue conforme a las normas vigentes que sean aplicables.
- Para efectos del reconocimiento de la edificación, cuando no se acredita licencia urbanística, se deberán indicar los requerimientos para dicho acto de reconocimiento.
- Cuando la edificación cuenta con licencia urbanística, se debe precisar las modalidades de licencias urbanísticas permitidas.

Con respecto a las actividades consideradas como uso establecido en inmuebles localizados en el suelo rural, es importante precisar que los documentos que acrediten tal condición deberán reportar matrícula inmobiliaria o en su defecto el código catastral CBML o la localización del inmueble, dado que la nomenclatura en esta clase de suelo fue hasta hace poco muy imprecisa.

También es importante considerar que, tal como se había mencionado antes, en el suelo rural, además de las actividades de uso de comercio, servicio e industriales, también se presentan las actividades propias de dicha clase de suelo, correspondientes a la producción primaria y la agroindustria, las cuales el mismo Decreto Municipal 471 de 2018 también define y reglamenta.

Es importante considerar que la normativa específica para el suelo rural, a diferencia de la establecida en el suelo urbano, solo se ha desarrollado con detalle desde el Decreto Municipal 409 de 2007, modificado con el Decreto Municipal 1528 de 2008, solo para uso residencial, situación por la que es posible que, para acreditar la calidad de uso establecido, no se determinen sus características físico-espaciales del uso.

De lo anterior se concluye que es necesario definir unos máximos para el área construida de los locales objeto de uso establecido que requieran el proceso de reconocimiento, acorde con la actual normativa de uso establecido. Sin embargo, es importante destacar que la norma nacional sobre reconocimiento establece que solo es posible “siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes”, además del plazo señalado en el acápite de actos de reconocimiento, por lo cual, no es consecuente que el uso establecido pueda ser objeto de reconocimiento considerando que se trata bajo la norma vigente de un uso prohibido. De esto se concluye que es necesario contar con claridad jurídica y determinar cómo permanecen las actividades que cumplan con la asignación de uso establecido.

Esto último, también sería extensible a las licencias urbanísticas, además de la articulación con los usos del suelo urbano.

Por otro lado, en el insumo correspondiente al proceso realizado mediante las Células Sectoriales, se pudieron identificar las siguientes situaciones:

En la Célula 4 de comercio y servicios, en los corregimientos de San Cristóbal y Santa Elena, se identificaron tensiones entre el turismo, el comercio rural y la conservación. También se evidenciaron dos tendencias, una para el impulso al turismo y, otra la de la protección de la vida rural. Se identificaron problemáticas recurrentes, entre otras, las restricciones normativas excesivas para ciertas actividades, y los conflictos por los ruidos, los residuos, la movilidad y la operación.

En la Célula 5 de industria, en el corregimiento de San Cristóbal se identificó una tensión entre las nuevas actividades productivas y la vocación rural, así como se evidenciaron posturas, una, por proteger la función residencial limitando las actividades industriales cercanas, y otra, por flexibilizar la normativa y conservar las industrias tradicionales como fuentes de empleo, pero también los conflictos entre la necesidad de relocalización de industrias que generan impactos, y la resistencia de pequeños empresarios y trabajadores a ser desplazados. Como problemáticas recurrentes se identificaron la incompatibilidad entre la industria y la vivienda, las limitaciones normativas frente a la consolidación o expansión de las industrias existentes, la falta de zonas para las nuevas industrias, la confusión normativa sobre lo permitido según tipo y escala de industria y los posibles riesgos ambientales y conflictos por proximidad a equipamientos sensibles a las actividades industriales.

Con las industrias se señalaron acciones como la reconversión productiva sostenible, la relocalización de industrias pesadas a zonas periféricas o donde se desarrollen debidamente, el fortalecimiento hacia industrias limpias, con innovación tecnológica y que generen valor agregado.

En a Célula 6 de turismo, entretenimiento e industrias creativas y patrimonio, se evidenció un fuerte énfasis en la conservación, la regulación del turismo y el respeto por el entorno en los corregimientos de Santa Elena y San Cristóbal.

No obstante, además de los sectores que promueven un turismo como dinamizador económico que requiere de una apertura en la normativa mediante una regulación clara con criterios de escala y modelos que den prioridad al beneficio colectivo, también se observó la tensión hacia su impacto negativo sobre el tejido social y ambiental que demanda fuertemente a la protección del arraigo y del entorno natural, situación que se evidencia con la tensión entre vivienda para los residentes y la vivienda turística con riesgo de gentrificación y desarraigo.

Se evidenciaron las problemáticas recurrentes relacionadas con el crecimiento no regulado del turismo en zonas rurales; los impactos negativos del turismo sobre el entorno natural y

cultural, tales como el ruido, los residuos, la presión sobre servicios básicos; los conflictos por la conversión de las viviendas a los usos turísticos, situación que incrementa los arriendos y modifica la estructura social; la falta de planificación diferenciada según el tipo de turismo y el contexto territorial; y, la débil articulación entre el turismo, el transporte, el comercio local y los equipamientos culturales.

Pero también se identificaron oportunidades como propiciar el fortalecimiento del turismo asociado a la naturaleza, a lo cultural y a lo comunitario; la creación de circuitos integrados que conecten las áreas rurales, las áreas patrimoniales y las áreas urbanas; la generación de laboratorios de turismo sostenible considerando el potencial de los corregimientos de Santa Elena y San Cristóbal; y, el reconocimiento del turismo como motor económico cuando es debidamente regulado, planeado y redistributivo.



Bibliografía

Acuerdo 093 de 2023. Por medio del cual se expide la norma tributaria del Distrito. (2023). Alciadía de Medellín.

Acuerdo Metropolitano 015 de 2006. Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial. (2006). AMVA.

Acuerdo Metropolitano 31 de 2019. Por medio del cual se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá. (2019). AMVA.

Acuerdo 48 de 2014. Revisión y ajuste de largo plazo del POT. Gaceta Oficial N.º 4267. (2014). Concejo de Medellín.

Alcaldía de Medellín. (2014). *Documento Técnico de Soporte Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín Tomo IIIe*. Departamento Administrativo de Planeación.

Alcaldía de Medellín. (2014). *Documento Técnico de Soporte Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín Tomo IVb*. Departamento Administrativo de Planeación.

Alcaldía de Medellín. (2019). *Decreto 2502 de 2019. Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín, se derogan los Decretos Municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015 y se dictan otras d*.

Alcaldía de Medellín. (2022). *Resolución 202250098675. Por el cual se establece el procedimiento de coordinación administrativa con las autoridades aeronáuticas*.

Alcaldía de Medellín. (2024). *Inventario de emisiones de Gases de Efecto Invernadero de Medellín 2022. Nivel básico del estándar GPC*. Sin publicar.

Alcaldía de Medellín. (2024). *Resolución 202450010494 de 2024*.

Alcaldía de Medellín. (2025, 04 de abril). *Expediente Distrital | Sistema de Seguimiento y Evaluación al Plan de Ordenamiento Territorial - (SSEPOT)*. https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/sistema-de-seguimiento-y-evaluacion-al-plan-de-ordenamiento-territorial-ssepot/

Alcaldía de Medellín, DTS Decreto 0813 de 2024. (2024). *Decreto 0813 de 2024 - Plan Parcial la Macarena*. Medellín, Antioquia, Colombia.

Alcaldía de Medellín, S. d. (2025). *Plan de Renaturalización de Medellín. Documento Técnico de Soporte*.

Alcaldía de Medellín, Subsecretaría de Catrastro. (2025). *Base de datos OIME- Mapa zonas geoeconómicas homogéneas*.

Alcaldía de Medellín. (2021, 28 de mayo). *Alcaldía de Medellín*. https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/la-bicicleta-se-consolida-como-medio-de-transporte-en-medellin/#:~:text=Seg%C3%BAn%20una%20Encuesta%20Origen%20Destino,comuna%20o%20corregimiento%2C%20es%20decir%2C

Alcaldía de Medellín; C40 Climate Leadership Group. (2020). *Evaluación de Riesgos Climáticas de la Ciudad de Medellín*.

CORANTIOQUIA. (2018). *Consultoría para la Actualización (ajuste) del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de los Directos Río Cauca (MD) - Río AURRÁ - NSS (2620-02), Localizada en el departamento de Antioquia, en jurisdicción de la Corporación Autónoma Regiona*.

CORANTIOQUIA. (2023). *Esquema de Conectividades Ecosistémicas*.

CORANTIOQUIA; CORNARE; AMVA. (2018). *Consultoría para actualizar el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Aburrá –NSS 2701-*.

DAP. (2019). *Circular 201960000188 de 2019*. Distrito Especial de Medellín.

DAP. (2023). *Manual de proceso Modelo Multipropo sito para el Ordenamiento Territorial*. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

DAP. (2024). *Relación articulos del componente de Aprovechamientos que presentan dificultades con otros Subsistemas*.

DAP. (2024). *Relación de circulares vigentes*. Departamento Administrativo de Planeación.

DAP. (2024). *Relación fichas seguimiento y evalaución al POT - sePOT-*. Departamento Administrativo de Planeación.

Decreto municipal 471, 471 Norma específica. (2018). Alcaldía de Medellín.

Decreto nacional 1077 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, 1077. (2015). Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Decreto nacional 2363, 2363. (2015). Presidente de la República de Colombia.

Decreto Provisional, 1720113535. (2024, junio). Alcaldía de Medellín.

EAFIT. (2024). *Acompañamiento para el fortalecimiento de la industria del entretenimiento en Medellín*.

EAFIT, U. (2025). *Evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín*.

Empresas Públicas de Medellín. (2020 - 2023). *Puntos de Prestación de Servicios 2019 - 2023*.

Esquema de Conectividades Ecosistémicas, Resolución 2312-6660 de 2023. (2023, 15 de diciembre). Corantioquia.

FAO. (2023). *Caracterización socioeconómica de la población familiar campesina*. Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura -FAO-.

FAO. (2024). *Webinar: Resiliencia del sistema alimentario en las ciudades intermedias* [Grabación de Oficina Regional de la FAO para América Latina y el Caribe]. Chile.

Gobernación de Antioquia. (2018). *Plan de Ordenamiento Departamental de Antioquia (POD) - Documento Técnico de Soporte*. Universidad Nacional de Colombia.

Gobernación de Antioquia; Universidad Nacional de Colombia; UPRA. (2018). *Plan de Ordenamiento Territorial Agropecuario Departamento de Antioquia (POTA)*. Gobernación de Antioquia.

Gordyn, B., Ruiz Nieves, A., Pérez Floreán, D., Aportela, F., Magalhães, I., Taffin, C., & Tollin, N. (2018). *Vivienda y ODS en México*.

IGAC. (2020, septiembre). *Instituto Geográfico Agustín Codazzi: Bienvenido*. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.igac.gov.co/sites/default/files/listadomaestro/pc-gag-01_informacion_de_clases_agrologicas.pdf

IGAC. (2021, 11 de mayo). *Clasificación de las tierras por su capacidad*. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.igac.gov.co/sites/default/files/listadomaestro/in-gag-pc05-02_clasificacion_de_las_tierras_por_su_capacidad_de_uso.pdf

Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). (2023). Cambridge University Press. https://doi.org/10.1017/9781009325844

ISVIMED. (2025). *Contrato 46000104473*.

ISVIMED, I. S. (2019). *Plan Estratégico Habitacional de Medellín 2030*.

JFP & Asociados- Derecho Urbano, D. N. (2024). *Kit Fuentes Alternativas de Financiación Asociadas al Desarrollo Urbano para Sistemas de Transporte Público. Guía 1 Lineamientos para la implementación de estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible*. Cooperación Alemana para el Desarrollo (GIZ Colombia).

Ley 1753, 1753 Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”. (2015, 9 de junio). Congreso de la República de Colombia.

Ley 2079 de 2021. Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat. (2021). Ministerio de Vivienda, C. y.

Metro de Medellín. (2025). *Plan Rector de Expansión del Sistema*.

PND 2022-2026 "Colombia potencia mundial de la vida", Ley 2294 de 2023. (2023, 19 de mayo). Congreso de Colombia.

Resolución 24, 24 Por la cual se declara un Área Arqueológica Protegida de orden nacional en el departamento de Antioquia. (2019, 14 de febrero). ICANH.

UAF - Unidad Agrícola Familiar. (2015). https://upra.gov.co/es-co/Documents/01_UAF.pdf.

UNAL Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín. (2025, agosto). *Estudio Económico, Social y Cultural para promover el Desarrollo Territorial Sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024*.

Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín. (2025, agosto). *Estudio Económico, Social y Cultural para promover el Desarrollo Territorial Sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tegnología e Innovación de Medellín. Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024*.

Universidad Pontificia Bolivariana; Distrito Especial de Medellín. (2025). *Contrato interadministrativo 4600103077 de 2024: Metodología para la delimitación de las Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas en Medellín*.

UPRA - Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2015). https://upra.gov.co/atenci%C3%B3n-al-ciudadano/glosario.

UPRA. (2014). *Metodología de Evaluación de tierras Esc. 1:25.000*. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

UPRA. (2018). *Metodología de evaluación de tierras para la zonificación con fines agropecuarios a nivel nacional Esc. 1:100.000*. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín. (2025). *Contrato 4600103043 de 2024: Evaluación, ajuste y actualización del Modelo Multipropósito para el Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín*.

AGRADECIMIENTOS

Este documento nació del cuidado. No del cuidado abstracto, sino del que se ejerce cuando una ciudad se toma en serio a sí misma: mirar con lupa, volver al terreno, preguntar mejor, contrastar lo que se ve con lo que dicen los datos y lo que recuerda la gente. A cada persona que puso tiempo, criterio y paciencia para que la primera versión de los Insumos Técnicos de la Revisión de Mediano Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín vea la luz, gracias. Aquí late una certeza compartida: estudiar Medellín es la forma más honesta de cuidarla. Este es, con todas sus letras, el POT más estudiado de nuestra historia, y esa altura no se logra con prisas ni improvisaciones, sino con trabajo sostenido y confianza en el método.

Agradecemos a los equipos técnicos que escribieron y revisaron los tomos IIIA, IIIB y IIIC, y a quienes acompañaron los procesos que los hicieron posibles. Hay horas de cartografía y verificación detrás de cada mapa, semanas de limpieza de series detrás de cada tabla, recorridos de campo detrás de cada decisión. Hubo que ordenar archivos, cruzar fuentes, alinear escalas, acordar nomenclaturas, discutir categorías y, cuando fue necesario, corregir rumbos. Nada de esto se resuelve en escritorio solamente: se resolvió caminando barrios, bordeando quebradas, subiendo laderas, escuchando a quienes habitan y cuidan los lugares que dibujamos en el papel.

Nuestro reconocimiento alcanza también a quienes convirtieron números sueltos en evidencia y evidencia en criterios. Quienes depuraron bases, documentaron procedimientos, georreferenciaron con rigor y dejaron constancia para que otros puedan replicar el camino. Quienes escribieron con lenguaje claro sin perder precisión, porque las palabras sostienen decisiones tanto como los mapas. Quienes sostuvieron versiones, pasaron por revisiones sucesivas y entendieron que en un proceso de esta magnitud el detalle importa porque cuida, y el cuidado empieza por nombrar bien.

A las instituciones y universidades que tendieron puentes, a los equipos de las dependencias públicas, a los laboratorios y centros de investigación, a los líderes sociales y a las comunidades que abrieron su tiempo y su experiencia, gracias. En cada mesa hubo desacuerdos fértiles y acuerdos bien ganados. Allí se afinó el lenguaje compartido que hoy nos permite hablar de riesgos sin alarmismo, de patrimonio sin nostalgia, de movilidad sin promesas vacías, de vivienda con dignidad y de estructura ecológica con horizonte. Ese tejido de confianzas es, en sí mismo, una forma de cuidado.

El cuidado también fue método. Cuidar fue verificar una coordenada en vez de asumirla, fue volver a medir antes de concluir, fue preferir la precisión a la consigna. Cuidar fue escoger la palabra justa, la escala adecuada, la fuente trazable. Fue aceptar que una ciudad

es un organismo vivo y que el conocimiento sobre ella se actualiza en movimiento. Cuidar fue escuchar para entender y no para responder. Cuidar fue dejar que el mapa contara la verdad del territorio, incluso cuando esa verdad incomodaba hábitos o expectativas.

Sabemos que esta es una primera versión y nos enorgullece decirlo así, sin maquillaje. No es un monumento cerrado, es una base sólida para seguir aprendiendo. Agradecemos desde ya a quienes leerán con atención, señalarán vacíos, propondrán ajustes y aportarán nueva información. Ese espíritu de mejora continua es coherente con la ciudad que queremos: una Medellín que aprende de sí misma para planear mejor. Lo que hoy entregamos es una invitación a seguir estudiando para seguir cuidando.

Este logro no tiene una sola firma. Es la sinergia de equipos que cruzaron disciplinas y miradas, de personas que sostuvieron el ritmo cuando la agenda apretaba, de quienes respondieron llamadas a última hora para confirmar un dato, de quienes pusieron el hombro para destrabar un proceso, de quienes supieron decir “aún no” para no precipitar una conclusión. A cada uno le debemos un tramo de este camino. Esa suma de oficios, a veces silenciosa, es la que hace posible afirmar, con responsabilidad, que este es el POT más estudiado de Medellín.

Hay tareas invisibles que merecen unas gracias explícito. La corrección de estilo que evita ambigüedades. La normalización de capas cartográficas para que las piezas encajen. La actualización de metadatos que asegura trazabilidad. La construcción de glosarios que acercan el contenido a más personas. La claridad en las leyendas y en las notas que permitirá a un lector, dentro de unos años, entender cómo y por qué se tomaron estas decisiones. Ese trabajo minucioso no se ve a simple vista, pero sostiene la confianza pública.

A quienes llevaron el proceso con ética del cuidado, poniendo por delante la ciudad antes que el protagonismo individual, nuestro reconocimiento. A quienes confiaron en la conversación como herramienta técnica. A quienes preguntaron con respeto y respondieron con evidencia. A quienes miraron una y otra vez para estar seguros. A quienes recordaron que el territorio tiene memoria y que la planificación no es una hoja en blanco sino un diálogo intergeneracional. Gracias por recordarnos que planear bien es cuidar bien.

Cerramos estos agradecimientos reafirmando el propósito que nos convoca. Estudiamos Medellín para cuidarla mejor. Cuidamos lo que somos, lo que nos sostiene y lo que aún podemos recuperar. Con la entrega de esta primera versión de los Insumos Técnicos, damos un paso grande y humilde a la vez: grande por el rigor alcanzado, humilde porque sabemos que el conocimiento se afina con más miradas. A todas las personas e instituciones que hicieron posible este avance, gracias. Seguiremos a la altura del cuidado que Medellín merece.

EQUIPO TÉCNICO QUE PARTICIPÓ EN LA ELABORACIÓN DE ESTE DOCUMENT

Coordinación General

Dany Alexander Granda Jaramillo

Coordinación Metodológica y Gestión de Datos

Martha Liliana Ramírez Lozano
Carolina Macías Castro
Oscar Estevan Cossío Madrid

Sistema Público y Colectivo

Lina María Arias Álzate
María Isabel Ochoa Botero
Elizabeth Rave Cano
Daniel Vallejo Soto
Laura Victoria Echandía Lotero
Luis Jerónimo Cifuentes Ruiz
Gabriela Cabrera Lara
Eugenia Del Pilar Palacio Zapata
Cristian Felipe Rivera Mesa
Nubia Lucia Valverde Legarda
Yeison Valencia Álvarez
Nataly Arroyave Martínez
Melisa Arango Martínez
Wilmar David Arias Echavarría
María Clara Restrepo Tirado
Carlos Bohórquez Gutiérrez
Sandra Cortés López

Sistema Ocupación

Juan Rafael Acevedo Mejía
Marcela Pizano Castillo
Juliana Cardona Gómez
Sandra Zapata Molina
Sandra Guinguer Pineda
Nubia Estella García Areiza
Elkin Ovidio Maturana Franco
Ana María Ramírez Manrique
Juan Felipe González Tabares
Lida Yohana López Montoya
Natalia Garzón Arredondo
Sergio Jaramillo Vásquez
Eliana Torres Toro
María Clara Castrillón Palacio
Lina Constanza Jiménez Rodas
Lida Cenaida Correa Rojas
Bibiana Mercedes Patiño Álzate
Vanesa Aguirre Rueda
Yonaira Laínez Parra
Silvia Alexandra Montoya Rendón
Luz Dary Ramírez Pineda

Sistemas Institucionales y de Gestión

Ana María Montoya Galeano
Andrés Camilo Quintero Vélez
Andrés Adolfo Meneses Bermúdez
Martha Eugenia González Domínguez
Luis Felipe Cardona Monsalve
William Alberto Castrillón Vásquez
Natalia Álvarez Roldán
Santiago Montoya Vásquez
Dora Beatriz Rivera Escobar
Fabio Alejandro Macías Restrepo
Margarita María Ortiz Arroyave
María Patricia Tobón Molina
Claudia Patricia Cano Vásquez
Karina Andrea Jiménez Agudelo
Laura Cardona Arroyave
Carlos Andrés Cavides Corvacho
Rigoberto Zapata Becerra
Jorge Enrique Betancur Correa
Clara Inés Álvarez Zapata
Natalia Arcila Yepes

Equipo Jurídico

Laura Guarnizo Gómez
Diego Duque Pineda
Cristian Zapata Chavarría
Maritza Holguín Ortiz
Adriana María Zapata Flórez

Equipo Ambiental

Sebastián Flórez Castaño
Isabel Uribe Giraldo
Jenny Machado Charry
Verónica Cotes Londoño
Alejandra Díaz Rivera
Luz Stella Carmona Londoño
Ricardo Ramírez Naranjo
Yenny Paola Valencia Giraldo
María Guadalupe Londoño Quintero
Julián David Ceballos López
Carolina Jiménez Galvis
Juan Felipe Medina Velásquez
Diana Frankel Gallo

Equipo Cartográfico

Luz Andrea Monsalve Garro
Jorge Alberto Cano Álvarez
Manuel Alejandro Montealegre Martínez
Johana Maritza Cruz Rodríguez
Alejandra Moreno Arboleda
José Fernando García Pérez
Cristina Martínez Uribe
Manuela Rentería Cárdenas
María Camila Rentería Cárdenas

Equipo Gobernanza

Catalina Domínguez Franco
Santiago Cadavid Arbeláez
Yineth Arinda Cumplido Botello
Natalia Morales Ramírez
Juan Felipe Palau Ángel
Gloria Stella Gil Rendón
Oscar Zapata Hincapié
Juan Carlos Buitrago Marín

Equipo Comunicaciones

Catalina Ospina Restrepo
Ana Carolina Sánchez Rave
Lina María López López
Andrea Orozco Cuartas
Leonardo Morán Muñoz
Lina Marcela Botero Rincón
Nora Paulina Sánchez Osorio
Verónica Valencia Vargas
Jennifer Andrea Osorio Hidalgo
Mateo Rincón Morales
Luz Adriana Arbeláez Zapata
Juliette Andrea Muñoz Cano

Apoyo Gestión Metodológica y Operativa

Emanuel Álvarez Gómez
Gabriel Jaime Restrepo Murillo
Sebastián Romero Londoño

Apoyo Subdirección Social y Económica

Daniel Cárdenas Rengifo
Leidy Hernández Acevedo
Helem Farley Mejía Pérez
Angélica María Querubín Yepes
Luís Fernando Orozco Arroyave

Apoyo Subdirección de Prospectiva, Evaluación e Información Estratégica

Isabel Arcos Zuluaga
Mateo Rincón Morales
Ana Cristina Pérez Amaya
Bibiana María Botero del Río

Unidad de Seguimiento Estratégico al Plan de Ordenamiento Territorial

Isabel Grisales Muñoz
María Camila Díez Jaramillo
Sara Manuela Jaramillo Hernández
Sebastián Camilo Muñoz Palacio

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, octubre 2025

Cesar Augusto Vergara Carvajal
Iván Andrés Velasco Arias
Alberto Zea Ruiz

Equipo de Infraestructura de Datos

Javier Hernán Ayala Montero
Eliana Monterrosa Calderón
Jordi Guerrero Martínez
Federico Hernández Hincapié
Paula Andrea Torres Toro
Valentina Castellanos Bernal
Juan Pablo Vélez Uribe
Viviana Orozco Mora

Unidad de Producción de Información Estratégica

Norha Esneida León Henao
Elizabeth Hoyos Zuluaga
Oscar Adolfo Giraldo Giraldo
Ricardo Leon Olarte Mejia

Nota aclaratoria:
Documento de Insumos Técnicos para la Revisión de Mediano Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

Este documento nace del deseo de entender mejor a Medellín, su ritmo, sus cambios y sus posibilidades.

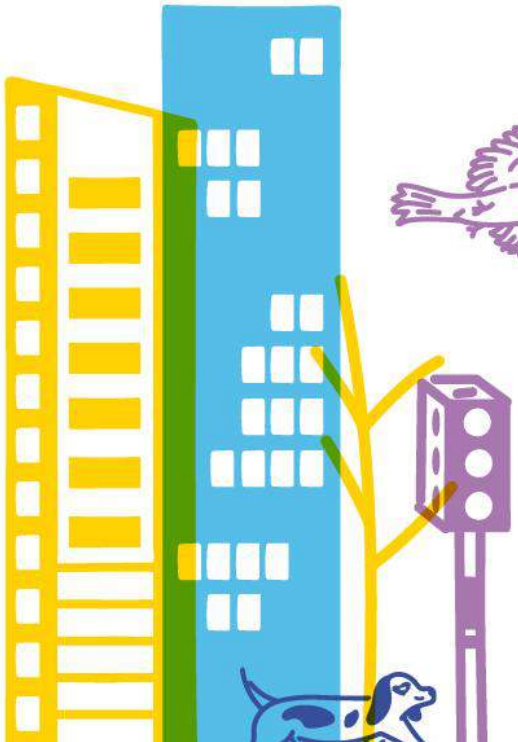
Reúne los hallazgos que sustentan la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT): qué ha pasado en la ciudad en los últimos diez años, qué aprendizajes deja y qué ajustes necesitamos para avanzar.

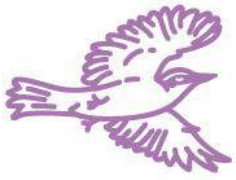
Aquí se cruzan datos, estudios, recorridos por el territorio y conversaciones con quienes lo habitan. Se habla de espacio público, movilidad, vivienda, servicios, riesgos y oportunidades. Todo con un mismo propósito: afinar las reglas del juego territorial para que Medellín siga creciendo con sentido, cuidando su entorno y a quienes la hacen ciudad cada día.

En síntesis, este documento recopila y analiza los insumos técnicos que sirven de base para decidir qué se debe actualizar, precisar, corregir o incorporar en el POT vigente.
Los insumos técnicos no son un fin, sino el punto de partida: el piso común desde el cual la ciudad conversa, analiza y decide con criterio.

Esta es la Versión 1 del documento. Como instrumento vivo y en permanente construcción colectiva, podrá ser objeto de actualizaciones o ajustes conforme avance el proceso de revisión del POT y se integren nuevos aportes, validaciones o evidencias técnicas.

Se precisa que la versión final de este documento será aquella que se protocolice y adopte oficialmente por parte del Concejo Distrital de Medellín, en el marco del proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.







Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación