PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

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.

REVISIÓN DE MEDIANO PLAZO DEL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POT

SÍNTESIS INSUMOS TÉCNICOS

Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial

Noviembre de 2025

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

CONTENIDO GENERAL

MARCO JURÍDICO

SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

- Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
- Subsistema de Equipamientos colectivos
- Subsistema de Servicios Públicos
- Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble
- Subsistema de Movilidad

SISTEMA DE OCUPACIÓN

- Subsistema de Centralidades
- Subsistema Habitacional
- Norma General Urbana
- Norma General Rural

SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN

SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- Subsistema de Planificación Complementaria
- Subsistema de Financiación
- Subsistema de Intervención del Suelo

SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

- Gestión de los Instrumentos
- Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – Expediente Distrital

SISTEMA AMBIENTAL DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
- Subsistema de Riesgo Ambiental
- Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
- Programa de Ejecución

SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Versión 1, Noviembre 2025

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MARCO JURÍDICO REVISIÓN MEDIANO PLAZO POT

CONTENIDO

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales

Alcance de la Revisión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales

LEY 388 de 1997 Artículo 28

Conforme a lo establecido por el referido artículo 28 de la Ley 388 de 1997, "(…) el contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, y **los contenidos de los componentes urbanos y rurales de mediano plazo tendrán una vigencia correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales**"

La culminación del periodo de mediano plazo en el año 2023, activó la obligación institucional de adelantar una revisión parcial del instrumento, la cual debe limitarse a los componentes normativos, técnicos y operativos del plan, sin modificar su componente estructural.

Alcance de la Revisión

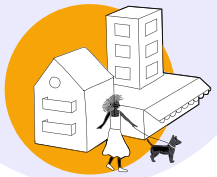
Contenidos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales

Revisión en el mediano plazo POT

Proyectos



Instrumentos de Gestión, planificación y financieros
Gestión Ambiental, Cambio Climático, Riesgo
Participación

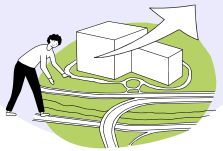
Normas para las Infraestructuras Públicas

Espacio público.
Equipamiento Colectivo
Patrimonio Cultural
Servicios públicos
Movilidad

Normas para la Gestión del POT y sus Instrumentos

Programa de ejecución

Normas para el Uso y Aprovechamiento del Suelo Privado

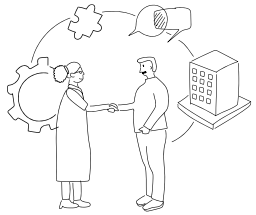


Centralidades
Habitacional
Tratamientos
Usos del Suelo
Aprovechamientos
Obligaciones Urbanísticas

Alcance de la Revisión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales



Acciones:

La revisión del componente de mediano plazo del POT, constituye en sí mismo un proceso que implica **ajustes normativos**, donde de manera específica, el Distrito Especial de Medellín materializará dichos cambios a través de cuatro acciones:

Actualizar

Implica poner al día las normas urbanísticas existentes con base en nuevas realidades del territorio, avances técnicos, cambios normativos supradistritales. **Ejemplo:** Nuevas modalidades de tratamientos derivadas de la norma nacional.

Precisar

Consiste en aclarar o definir con mayor detalle disposiciones urbanísticas que, por su redacción ambigua o general, puedan dar lugar a interpretaciones erróneas o discrecionales. **Ejemplo:** Ajustes derivados de las circulares que se incorporaran al POT..

Corregir

Se refiere a subsanar errores materiales, conceptuales o técnicos presentes en el texto normativo aprobado, que puedan generar confusión o conflictividad en su aplicación. **Ejemplo**: Textos que deben eliminarse.

Incorporar

Significa incluir nuevas disposiciones normativas que antes no estaban contempladas, ya sea porque surgen nuevas necesidades del territorio o porque han aparecido nuevas zonas o cambios en la ciudad que necesitan reglas claras. **Ejemplo**: Asuntos nuevos que no están en el POT

Normas de superior jerarquía

Determinantes de Ordenamiento Territorial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión

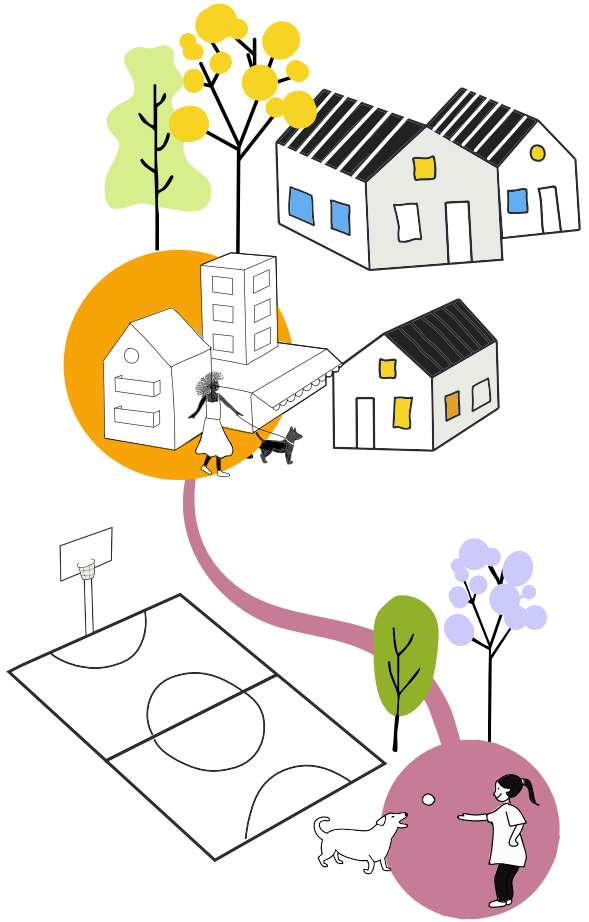
2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales

Normas de superior jerarquía que deben ser acatadas en la adopción de los POT

Se incluyen los determinantes que **inciden directamente en las normas generales** (Art 15, Ley 388 de 1997)

Las determinantes nivel 1, que implican reclasificación del suelo y cambio a categorías de suelo de protección NO pueden incorporarse en un mediano plazo



Normas de superior jerarquía

Determinantes de Ordenamiento Territorial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales

Nivel 1
Medio ambiente

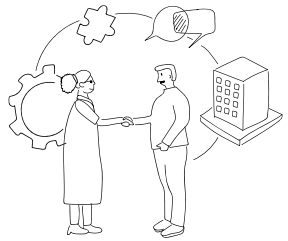
Las relacionadas con la conservación y protección del **medio ambiente**, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.

Nivel 2
Producción de alimentos

Las relacionada con las áreas para la protección del **derecho humano a la alimentación**.

Nivel 3
Patrimonio

Las relacionadas con la conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como **patrimonio cultura**l de la nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico.



Nivel 4
Infraestructura

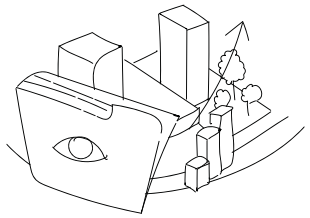
Las relacionadas con **infraestructura** básica relativa a la red **vial** nacional y regional, puestos y aeropuertos, sistema de abastecimiento de agua , saneamiento y suministro de energía.

Nivel 5
Hechos metropolitanos

Planes integrales de desarrollo **metropolitano** y normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento territorial.

Nivel 6
Proyectos turísticos

Las relacionadas con los **proyectos turísticos** especiales y su infraestructura.



Normas de superior jerarquía

Determinantes de Ordenamiento Territorial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales

Nivel 1
Medio ambiente

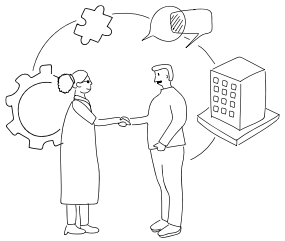
48

Nivel 2
Producción de alimentos

Ninguna

Nivel 3
Patrimonio

4 + 1 H.M



Nivel 4
Infraestructura

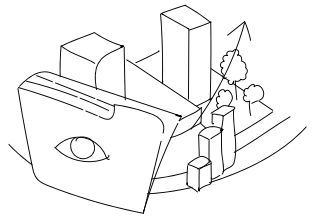
2 + 5 H.M

Nivel 5
Hechos metropolitanos

7

Nivel 6
Proyectos turísticos

Ninguna



Normas de superior jerarquía

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Determinantes Nivel: 1

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales

Del Medio Natural

18 + 3 H.M

Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP-
Áreas de especial importancia ecosistémica y ecosistemas estratégicos.
Derivadas de instrumentos de planificación y administración

Del medio transformado y de la Gestión Ambiental

11 + 2 H.M

Calidad del aire
Ruido
Olores ofensivos
Plan de Ordenamiento del recurso Hídrico- PORH-

De la Gestión del riesgo y Cambio Climático

12

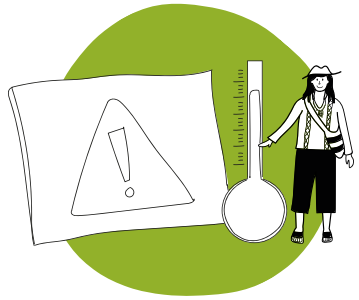
Gestión del riesgo de desastres.

Cambio Climático

Relacionadas con densidades de Ocupación en suelo rural

2

Umbrales máximos de suburbanización
Densidades máximas de vivienda



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Generalidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Son **normas de obligatorio cumplimiento y superior jerarquía** relacionadas con la conservación y la protección del ambiente, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria; que deben ser incorporadas en el POT según la Ley 388 de 1997 y la Ley 2294 de 2023.

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales

Solicitud de determinantes

Área Metropolitana Valle de Aburrá

COMUNICACIONES OFICIALES DESPACHADAS
Febrero 07, 2025 14:02
Radicado 00-004262

Página 1 de 209

10501-

Medellín,

Doctora,

LUZ ÁNGELA GONZALEZ GÓMEZ
Directora Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación
Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 No 52-165
Teléfono: 604 44 44 144
Correo electrónico: comunicaciones.oficiales@medellin.gov.co; jaime.pizarro@medellin.gov.co; dora.ortiz@medellin.gov.co
Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, Antioquia

Asunto: Respuesta radicado N°001956 del 16 de enero de 2025, referido a solicitud de determinantes ambientales y metropolitanas para la revisión de mediano plazo del POT del Distrito Especial de Medellín.

Respetado Doctora Luz Ángela,

Nos complace conocer que el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, se encuentra en la etapa inicial de la revisión por vencimiento de la vigencia de mediano plazo de su Plan de Ordenamiento Territorial -POT-, lo cual permitirá entre otras, identificar, compilar y analizar la información disponible para el ordenamiento, potenciar los recursos y establecer resultados, con el fin que la administración pueda revisar y ajustar los contenidos de mediano plazo establecidos en su POT adoptado mediante Acuerdo 48 de 2014. En atención a la solicitud con radicado del asunto, nos permitimos dar respuesta en los términos establecidos en el parágrafo 1 del artículo 2.2.2.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que establece que, durante la etapa de diagnóstico:

"(...) el municipio o distrito, deberá solicitar por escrito a la respectiva autoridad ambiental, las determinantes ambientales, las cuales deben estar soportadas en estudios técnicos y acompañadas de cartografía cuando a ello haya lugar, así como los demás estudios técnicos disponibles para la planeación territorial; lo cual deberá ser atendido por dicha autoridad ambiental en un plazo máximo de 15 días hábiles".

El artículo citado del Decreto 1077 de 2015, hace referencia a la expedición de las determinantes ambientales. No obstante, es fundamental destacar el doble rol de la Entidad, por un lado, como autoridad ambiental en suelo urbano, debe pronunciarse sobre las determinantes establecidas en el numeral 1° del artículo 10 de la Ley 388 de

@areametropol | www.metropol.gov.co
Carrera 53 # 40 A - 31 (57-4) 604 3856000

F-PGI -05, versión: 06
Oficio
Página 1 de 7

CORANTIOQUIA

CORANTIOQUIA - Subdireccion de Planeacion Medellin
COMUNICACIONES OFICIALES INTERNAS
MUNICIPIO DE MEDELLIN
Fecha: 24-ene-2025 02:46 PM Pág: 7
Anexos: ninguno
Archivar en:
Radicado por: Diana Yolemy Mesa Saldarriaga
090-COE2501-1713
Favor citar este número al responder

Señora
LUZ ANGELA GONZALEZ GOMEZ
Directora Administrativa del Departamento Administrativo de Planeación.
ALCALDIA DE MEDELLÍN
Cl 44 #52 – 165, Centro Administrativo La Alpujarra.
(604) 4444144
comunicacionesocialesamed@medellin.gov.co, ana.ochoa@medellin.gov.co
atencion.ciudadana@medellin.gov.co
Medellín, Antioquia.

Asunto: POT Municipio de Medellín / Respuesta solicitud de Determinantes ambientales para la actualización del POT del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Mediante oficio con radicado interno 160-COE2501-1188 del 16 de enero de 2025, recibimos su comunicación relacionada con *"Solicitud de determinantes ambientales objeto de análisis e incorporación en la revisión del mediano plazo del POT del Distrito Especial de Medellín"*.

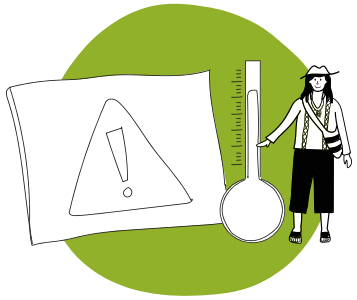
Para dar respuesta a su solicitud, la Subdirección de Planeación de CORANTIOQUIA pone a su disposición el documento *"Determinantes Ambientales para el Ordenamiento Territorial en la jurisdicción de Corantioquia"*, con sus respectivos anexos. En el podrá encontrar las determinantes que deben ser consideradas y armonizadas en el proyecto de revisión de su POT, dicho documento se encuentra disponible en la página Web Corporativa con actualización periódica de acuerdo con el avance de información.

Para consulta del documento se puede acceder a través de la página de la entidad www.corantioquia.gov.co, en la Temática: Ordenamiento Ambiental del Territorio, o directamente a través del siguiente enlace: https://www.corantioquia.gov.co/ordenamiento-ambiental-del-territorio/.

Corantioquia está comprometida con el tratamiento legal, lícito, confidencial y seguro de sus datos personales. Por favor consulte nuestra Política de Tratamiento de datos personales en nuestra página web: www.corantioquia.gov.co

Este documento cumple con los criterios de accesibilidad web definidos en la Resolución 1519 de 2020

Carrera 65 n.° 44A - 32. Tel: 604 493 88 88 - Ext. 1300
www.corantioquia.gov.co - Municipio: Medellín , Antioquia
Correo electrónico: planeacion@corantioquia.gov.co



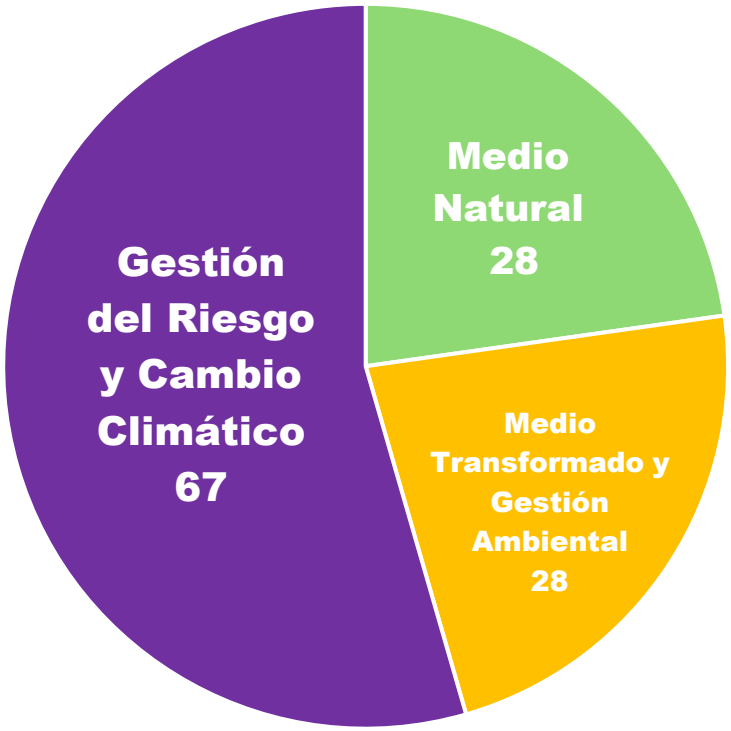
Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Subclasificación

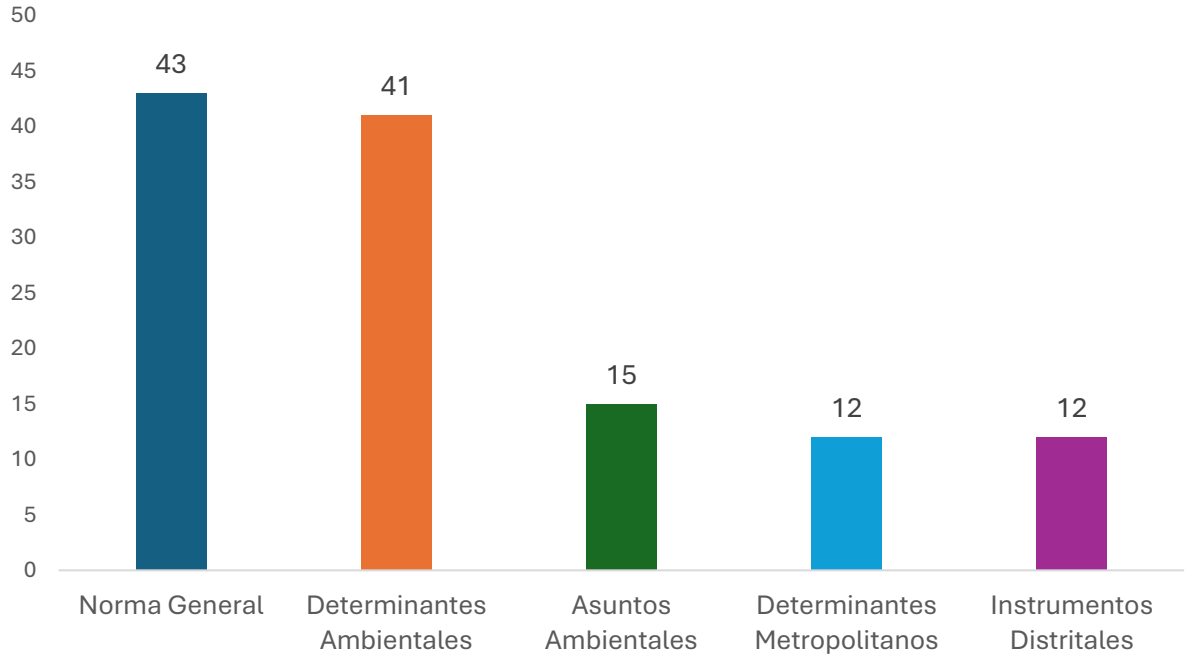
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales

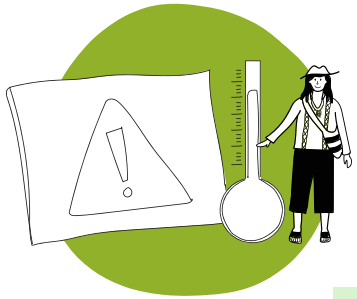
Eje Temático



Tipo de insumo



TOTAL: 123



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

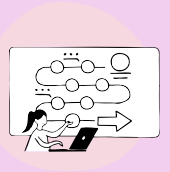
Medio Natural

- DRMI Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca
- RFP Nare
- Áreas Protegidas Metropolitanas
- Reservas Nacionales Sociedad Civil
- Páramo Las Baldías
- Esquema Conectividades Ecosistémicas
- Ladera suroriental
- Flora y Fauna amenazada
- Predios Corporativos
- Plan de Manejo del Acuífero PMAA
- POMCA Aburrá y Aurra

Medio Transformado

- Límites permisibles aire y ruido
- PIGECA
- Plan + Aire Puro
- ZUAP
- Ley de Ruido
- Zonificación acústica
- Plan de acción ruido
- Olores ofensivos
- PORH

Cambio Climático y Gestión del Riesgo

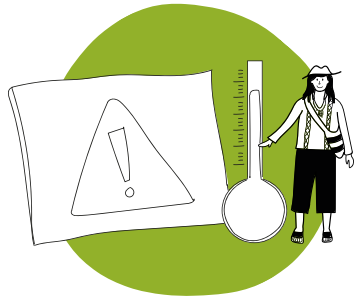


- Plan Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática PAC&VC
- Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia PICCA
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático PNACC
- Plan Regional Cambio Climático PRCC
- Síntesis Variabilidad y Cambio Climático
- Estudios de Riesgo Sísmico
- Estudios Básicos de Amenaza
- Plan Nacional Riesgo Desastres PNGRD
- Plan Departamental Riesgo Desastres PDGRD
- Plan Metropolitano Riesgo Desastres PMGRD
- Mapa de Peligro Tecnológico MPT
- Mapa de Riesgo Químico
- Índices Vulnerabilidad Escenarios NATECH

Modificación potencial de los criterios de manejo

Modificación potencial de la delimitación de los usos del suelo y criterios de manejo

Total medidas determinantes: 278



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

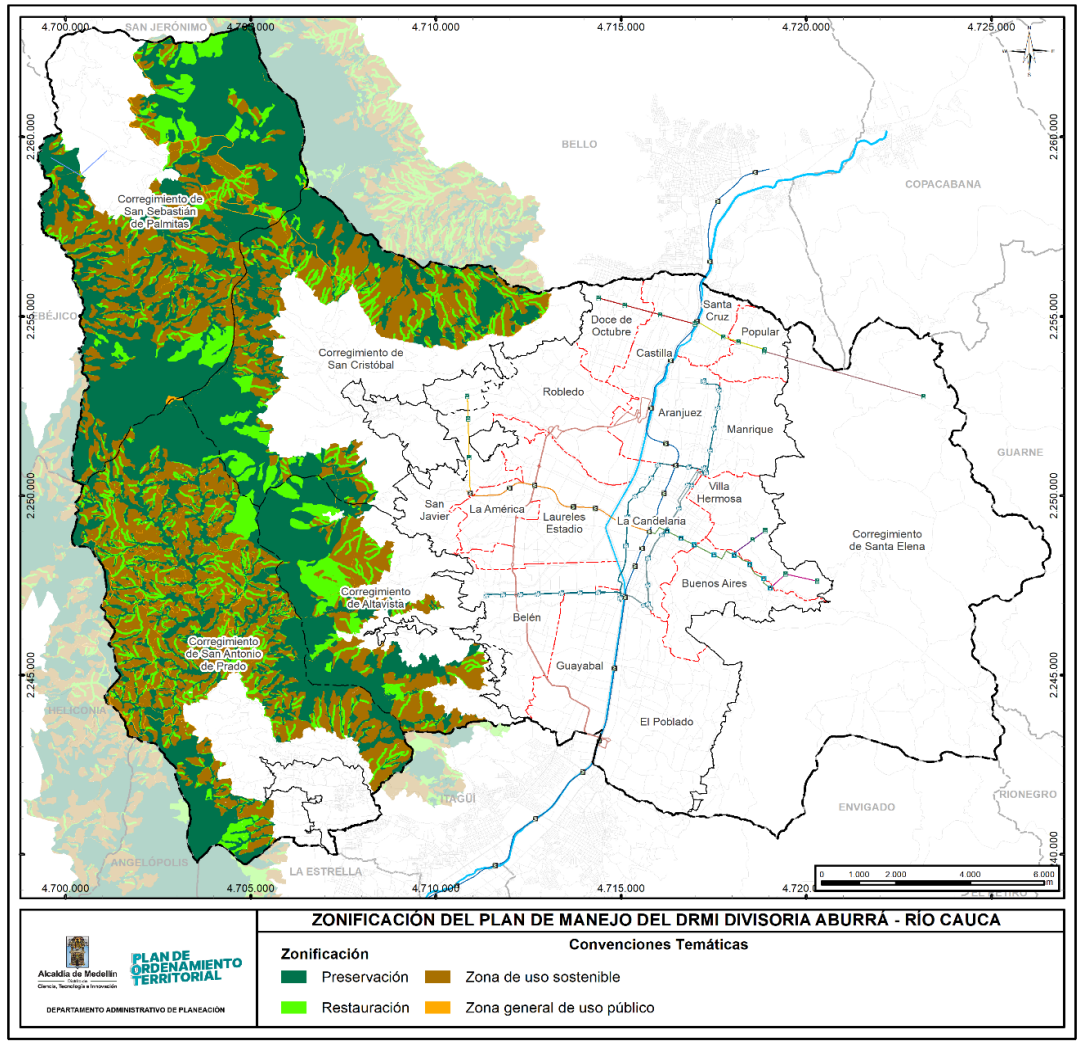
Medio Natural

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales



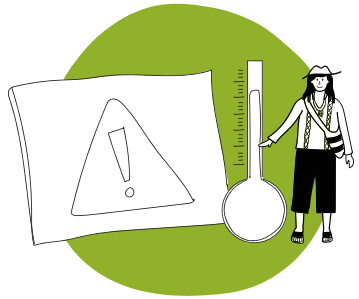
Plan de Manejo Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) Divisoria Valle de Aburrá –Río Cauca

Busca mantener la oferta de bienes y servicios ecosistémicos, mediante la preservación y restauración de ecosistemas estratégicos como el páramo de Las Baldías y el Bosque Andino.

Zonas	Área (ha)
Zona de preservación	6501,78
Zona de restauración	2237,62
Zona de uso sostenible	3378,22
	1804,72
Zona general de uso público	140,34
Total	**14062,70**

El Plan de Manejo define actividades principales, complementarias, condicionadas, restringidas y prohibidas en las Zonas de Preservación, Restauración, Uso Sostenible y Uso Público.

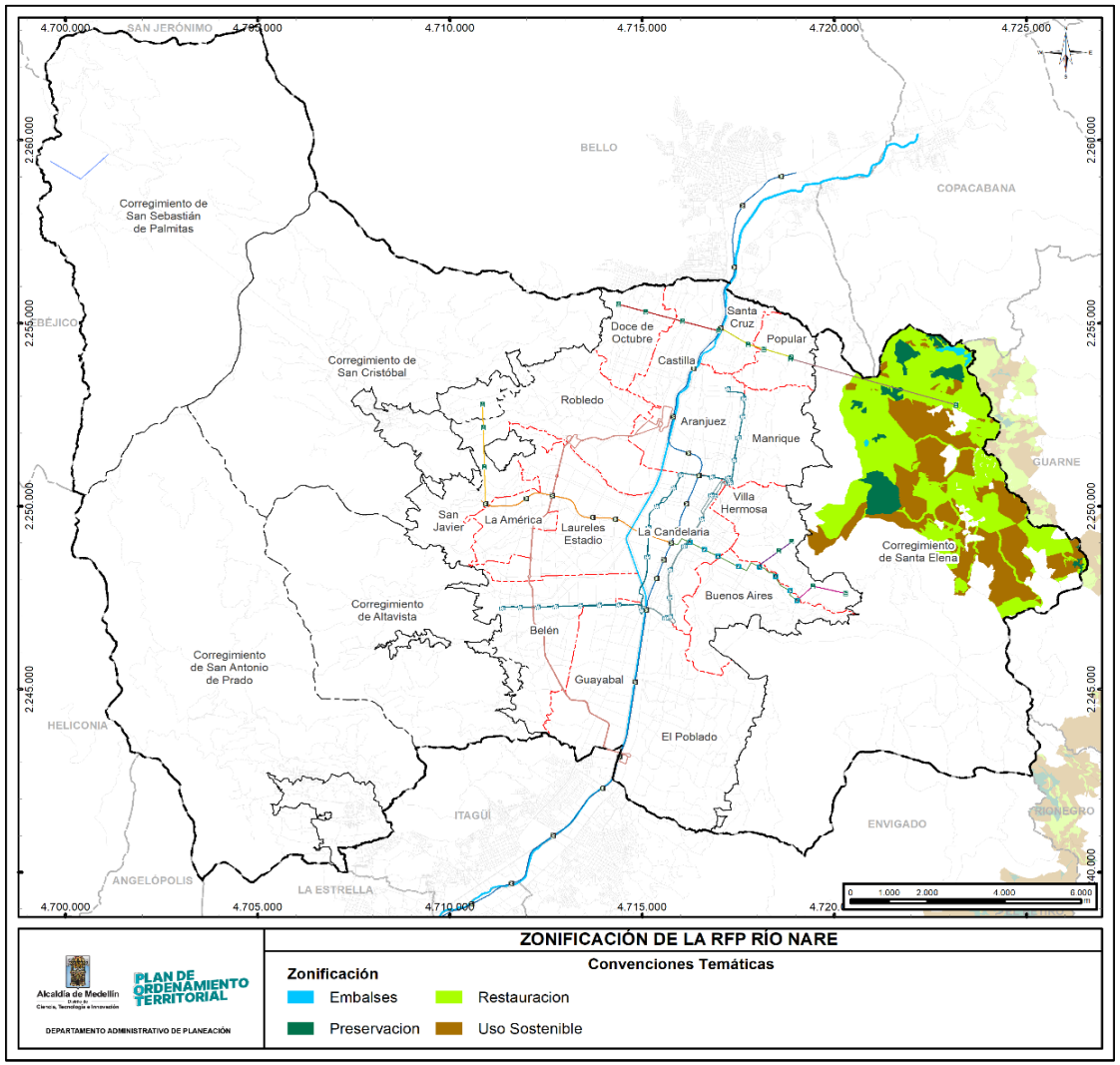
Implementación
Incorporación a través de la inclusión en zonificación de usos de suelo



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Medio Natural

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



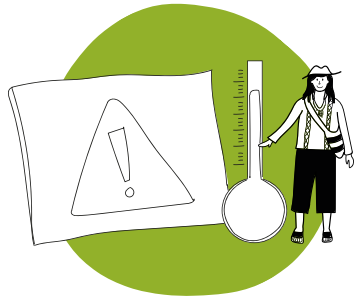
Plan de Manejo Reserva Nacional Forestal Protectora (RFP) - Río Nare

Busca la protección, conservación y restauración de los ecosistemas andinos y subandinos, las subcuencas hidrográficas y zonas de recarga de acuíferos, así como la protección del hábitat de especies de flora y fauna amenazadas, endémicas o vedadas y promover el área como un espacio para la educación ambiental, el ecoturismo y la recreación pasiva.

Zonas	Área (ha)
Preservación	178,74
Restauración	1336,26
Uso sostenible	889,43
Embalse Piedras Blancas	14,35
Laguna de Guarne	1,84
Total	2420,63

El Plan de Manejo define uso principal, permitido, condicionado y prohibido en las Zonas de Preservación, Restauración y Uso Sostenible.

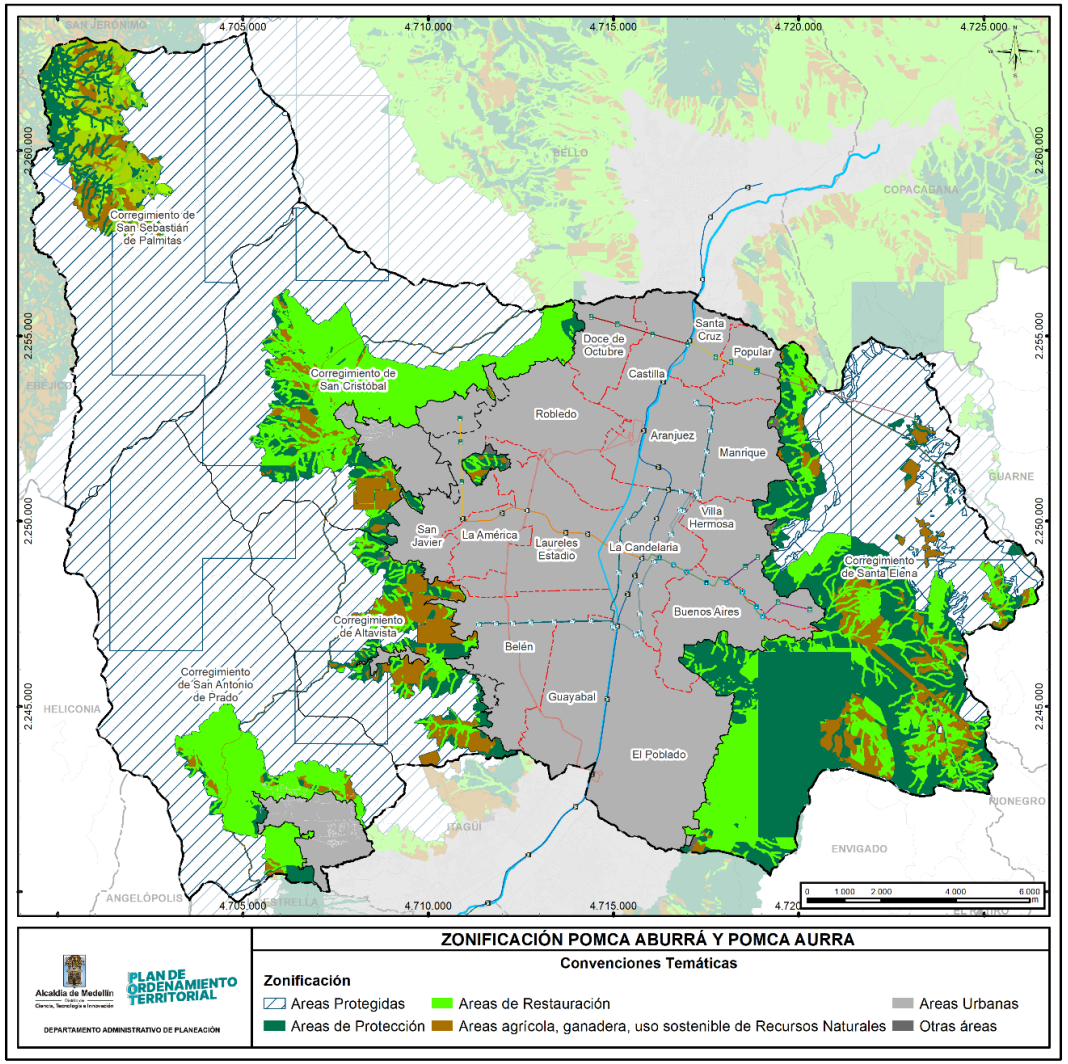
Implementación
Incorporación a través de la inclusión en zonificación de usos de suelo



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Medio Natural

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



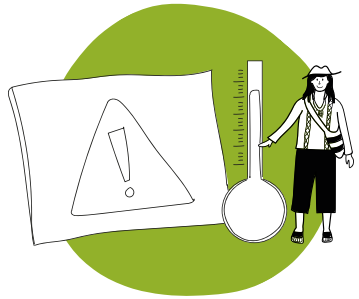
Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá y Aurra (POMCA Aburrá y Aurra)

Instrumentos de planificación que establece medidas de manejo orientadas a la protección del recurso hídrico. Define en su zonificación las categorías de "Conservación y Protección Ambiental" y la "Categoría de Uso Múltiple".

CATEGORÍA	ÁREA (ha)
Conservación y Protección Ambiental	24102,00
Uso Múltiple	13500,63
Total	**37602,61**

Medidas de manejo

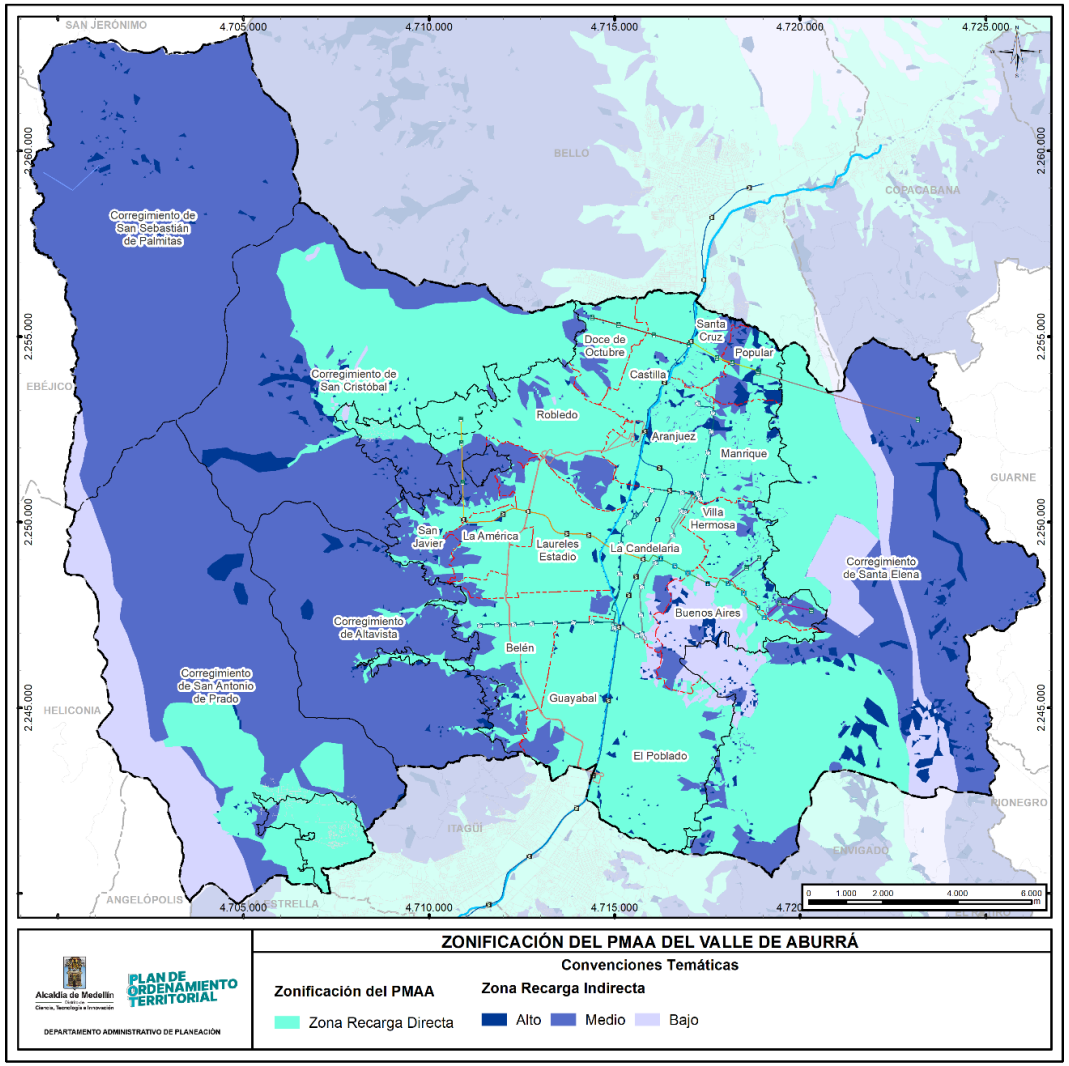
- Condicionantes sobre las áreas de conservación y protección de la zonificación ambiental.
- Aplicar planes de manejo de áreas protegidas y ecosistemas estratégicos.
- Aplicar criterios de construcción sostenible.
- Implementar acciones para favorecer la recarga hídrica.
- Prácticas de producción sostenible.



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Medio Natural

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



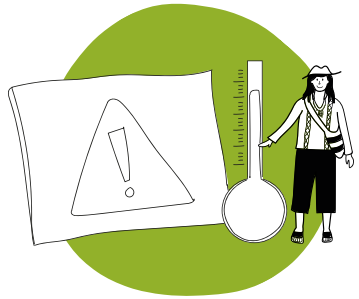
Plan de Manejo Ambiental del Acuífero (PMAA)

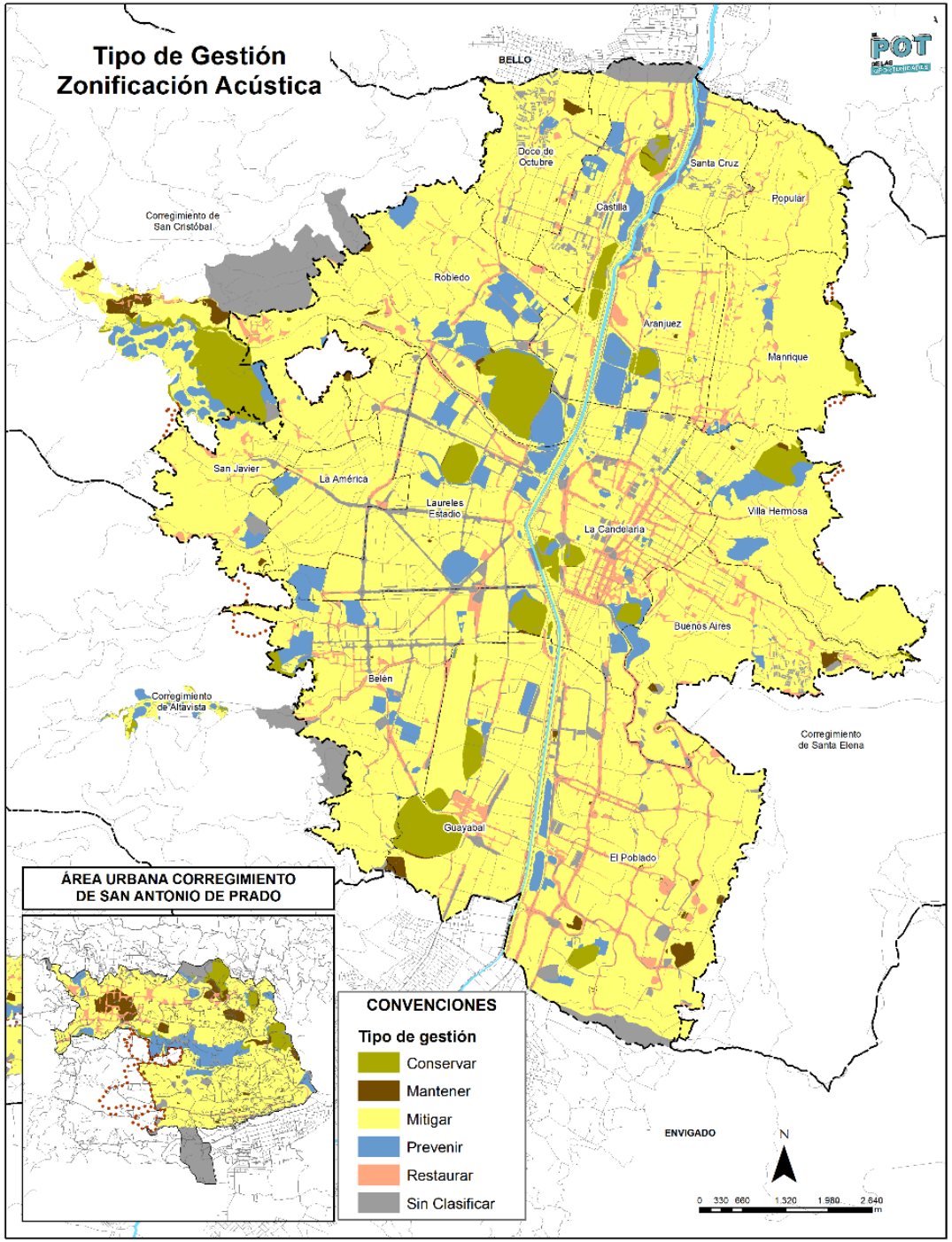
Aborda el sistema hidrogeológico y realiza una evaluación de la cantidad y calidad del agua subterránea de la región. Establece las zonas de recarga directa y recarga indirecta (alta, media y baja), para las cuales define medidas de manejo.

Clase Suelo	Zona Recarga Directa	Zona Recarga Indirecta
Expansión Urbana	58,07	117,29
Rural	5858,05	20412,15
Urbano	8631,08	2541,63
Total	**14547,21**	**23071,07**

Medidas de manejo

- Recuperar la capacidad de infiltración de los suelos.
- Mantener y favorecer la función de recarga del suelo considerando alternativas de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Zonificación acústica

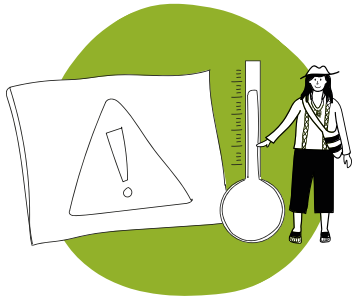
Herramienta para la gestión del ruido ambiental que permite identificar zonas con características acústicas similares basándose en el uso predominante del suelo y estableciendo Objetivos de Calidad Acústica (OCA).

Las variables que contempla son:

- ✓ Sensibilidad al ruido (población expuesta al ruido).
- ✓ Condición acústica (impacto del ruido).
- ✓ Posibilidades de intervención.

Medidas de Manejo:

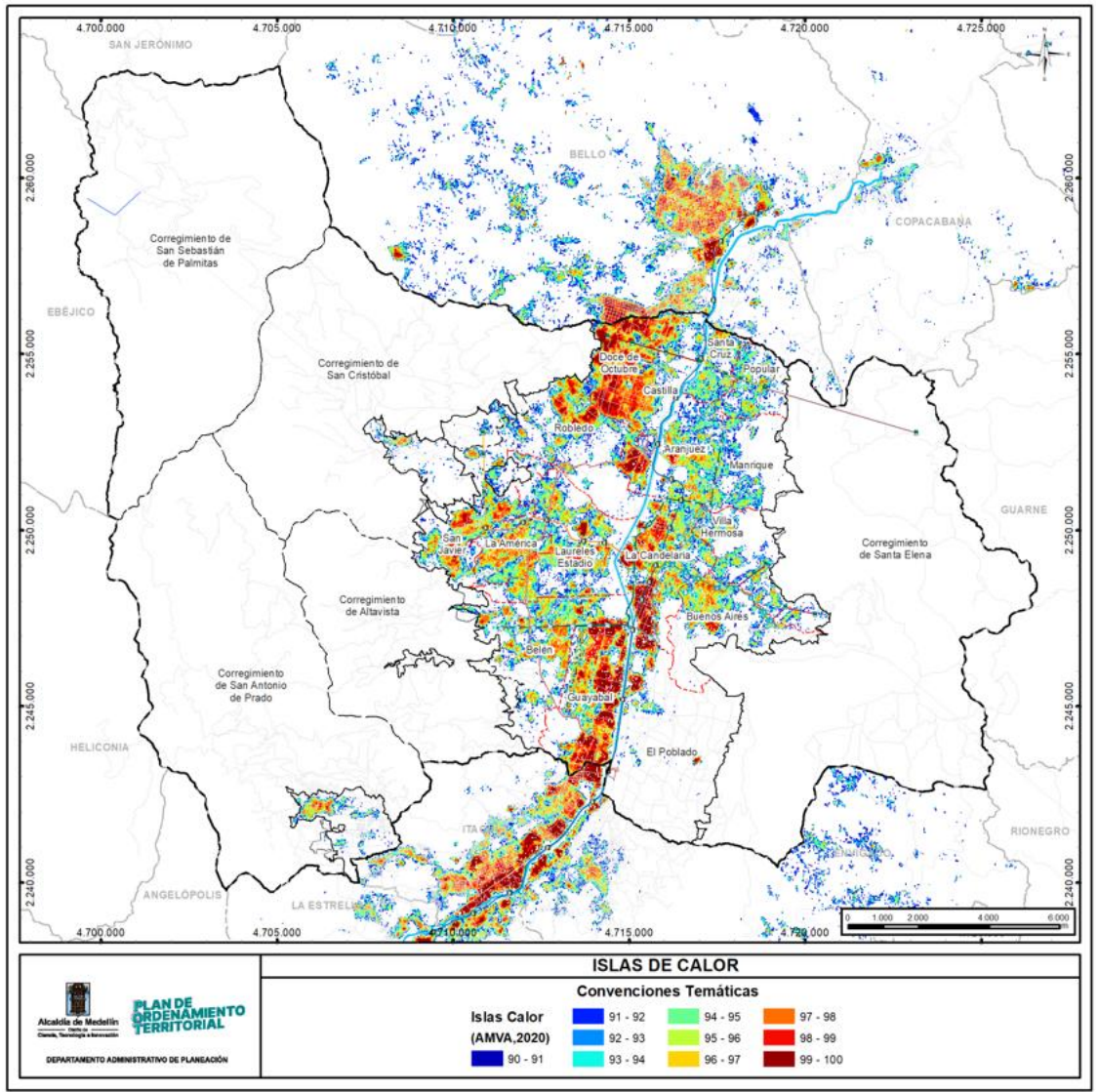
- Rediseño de espacios públicos, plazas y parques urbanos
- Crear cinturones verdes y zonas de amortiguación acústica
- Instalación de pantallas contra el ruido
- Renovación de fachadas y pavimentos con materiales acústicos
- Regular horarios de funcionamiento de industrias y actividades ruidosas
- Mejorar la movilidad urbana



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Cambio Climático

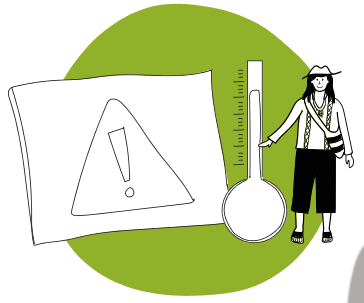
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Islas de Calor

Zonas con mayor estrés térmico, caracterizadas por baja cobertura vegetal, alta densidad edificada y predominio de materiales urbanos de alta inercia térmica.

El total de su área en el distritito afecta al suelo urbano en un **84%**



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales

PROGRAMA EJECUCIÓN

Medio Natural

- RFP Nare
- DRMI
- Volador y Nutibara
- Asomadera
- Reservas Nacionales Sociedad Civil
- Páramo Las Baldías
- PMAA
- POMCA Aburrá Aurra
- Conectividades Ecosistémicas
- Ladera suroriental
- Flora y Fauna amenazada
- Ampliación NARE
- Predios Corporativos

Densidades de Ocupación

- Umbrales máximos de suburbanización
- Densidades máximas de vivienda

Espacio Público

Equipamientos

Servicios Públicos

Patrimonio

Movilidad

Usos del Suelo

Medio Transformado y Gestión Ambiental

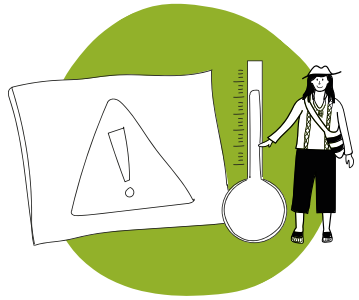
- PIGECA
- Plan + Aire Puro
- Límites permisibles aire y ruido
- ZUAP
- ZVA - ZAS
- Plan de Acción Ruido
- Mapas de ruido
- PRIO
- Zonificación acústica
- PORH
- PGIRS

Riesgo y Cambio Climático

- Plan Metropolitano Riesgo Desastres
- Plan Municipal Riesgo Desastres
- Plan de Acción Cambio Climático
- Plan Regional Cambio Climático
- Plan Integral de Cambio Climático
- Plan Acción y Variabilidad Climática
- Tercera Comunicación Nacional de CC

PROGRAMA EJECUCIÓN

Resiliencia Territorial

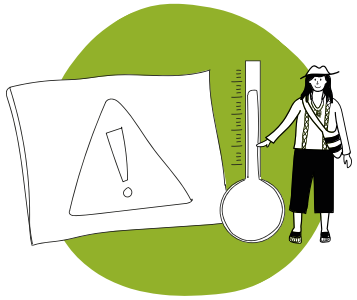


Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Ejemplo Subsistema de Equipamientos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MEDIDAS GENERALES	MEDIDAS SINTESIS	PROBLEMA	LÍNEA ACCIÓN PROPUESTA	ESCENARIO DESEADO	INSTRUMENTO - MANUAL - MECANISMO DISTRITAL	OTROS INSUMOS
1	Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de pantallas, barreras acústicas, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos en los equipamientos, como medida de mitigación basada en infraestructura. De acuerdo con el plan de acción del ruido y la zonificación acústica.	Contaminación Acústica.	Implementar estrategias de construcción sostenible para la mitigación del ruido.	Formular y Adoptar El Manual de Construcción Sostenible Distrital	No Existe	- Guías de Construcción Sostenible - AMVA - Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible
2	Generar espacios verdes que hagan parte del subsistema de equipamientos, para reducir el déficit de área verde per cápita como medida de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo PMEPVU, PAC & VC, PICCA y PRCC.	Escenarios de Cambio Climático.	Generar espacios verdes para la adaptación al cambio climático	Articular Instrumentos	- Plan de Renaturalización - Plan de Acción Climática - Plan de Silvicultura	



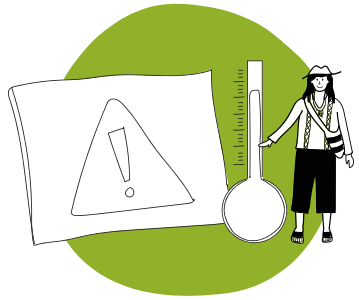
Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Ejemplo Subsistema de Equipamientos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales

MEDIDAS GENERALES	MEDIDAS SINTESIS	PROBLEMA	LÍNEA ACCIÓN PROPUESTA	ESCENARIO DESEADO	INSTRUMENTO - MANUAL - MECANISMO DISTRITAL	OTROS INSUMOS
3	Implementar estrategias de construcción sostenible en el subsistema de equipamientos, a través de materiales aislantes térmicos eficientes en consumo de energía, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono, que promuevan la economía circular como medidas de medidas de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética, que apuntan a disminuir la vulnerabilidad frente a CC. De acuerdo con PAC & VC, POMCA, PICCA, Y PEMOT.	Alto Consumo Energético.	Implementar construcción sostenible para mejorar la eficiencia energética.	Formular y adoptar el manal de construcción sostenible distrital.	Política de Economía Circular	- Guías de Construcción Sostenible - AMVA - Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible



Determinantes Nivel 1: Medio Ambiente

Ejemplo Subsistema de Equipamientos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales

MEDIDAS GENERALES	MEDIDAS SINTESIS	PROBLEMA	LÍNEA ACCIÓN PROPUESTA	ESCENARIO DESEADO	INSTRUMENTO - MANUAL - MECANISMO DISTRITAL	OTROS INSUMOS
4	Implementar mecanismos de gestión del suelo con relación a localización de infraestructura para el aprovechamiento y tratamiento de los residuos sólidos; y priorizar la gestión de los equipamientos asociados con las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA´s) de reciclables, instalaciones para el tratamiento de orgánicos y sitios para el aprovechamiento y/o disposición final de RCD como medida de mitigación basada en gobernanza para reducir los GEI. De acuerdo PEMOT.	Inadecuada Gestión de Residuos Sólidos.	Gestión del suelo para la localización de infraestructura de Residuos Sólidos.	Incorporar la localización de infraestructura de residuos sólidos en el POT.	- PGRIS Distrital - Política de Economia Circular.	Hecho Metropolitano de Economía Circular.

Normas de superior jerarquía

Determinantes de Ordenamiento Territorial

Otros Niveles

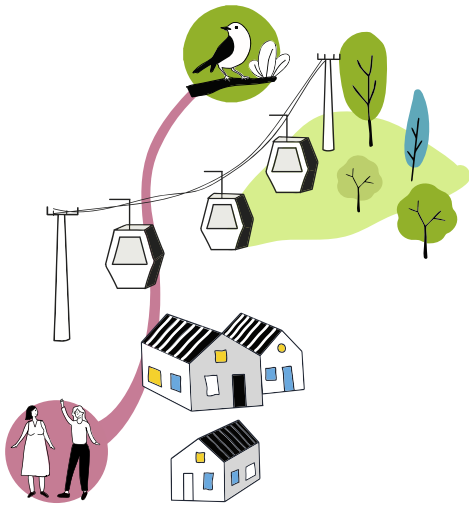
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales

Nivel 3	Patrimonios arqueológico declarados; Inventario de patrimonio urbanístico y arquitectónico del Valle de Aburrá (H.M) y los A.A. municipales/distritales de registros de inmuebles con algún tipo de protección.
Nivel 4	Plan Integral de Desarrollo Metropolitano del Valle de Aburrá PIDM; Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT-, 5 acuerdos metropolitanos
Nivel 5	Río Medellín; Parque del Río Medellín Política Pública de Construcción Sostenible Economía Circular

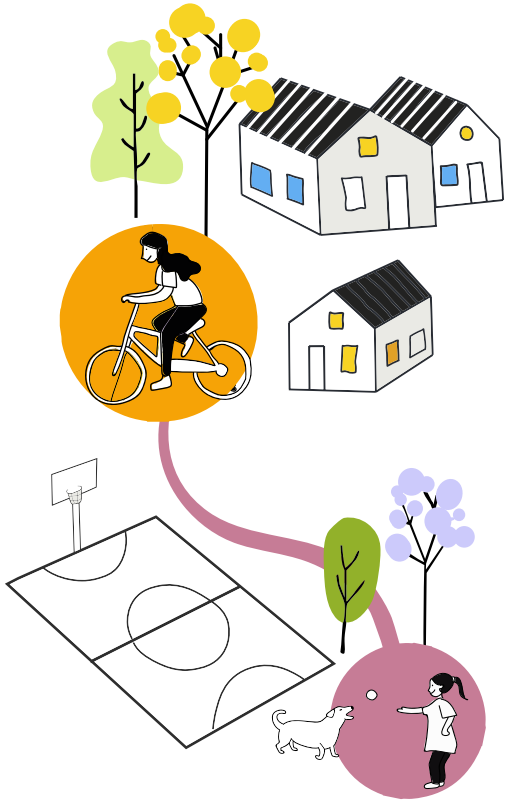


Normas Supradistritales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales

Subsistemas	
Espacio publico	**Decreto 1077 de 2015** (Normas compiladas Min Vivienda) **Ley 2476 de 2025:** "Ley de Ciudades Verdes"
Movilidad	**Ley 2251 de 2022** "Ley Julián Esteban – Seguridad vial-" **Ley 1964 de 2019:** Uso de vehículos eléctricos
Patrimonio cultural	**Decreto 1080 de 2015** (Normas compiladas Min Cultura) **Ley 2319 de 2023: "**Reforma la ley 397 de 1997"
Habitacional	**Ley 2079 de 2021:** Disposiciones de vivienda y hábitat **Ley 2044 de 2020:** Saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales
Ambiental /Cambio climático y riesgos	**Decreto 1076 de 2015** (Normas compiladas Min Ambiente) **Ley 2169 de 2021:** Acción climática
Otros	**Ley 2286 de 2023:** Medellín Distrito CTeI **Ley 2068 de 2020:** Modifica Ley de Turismo



Normas de superior jerarquía

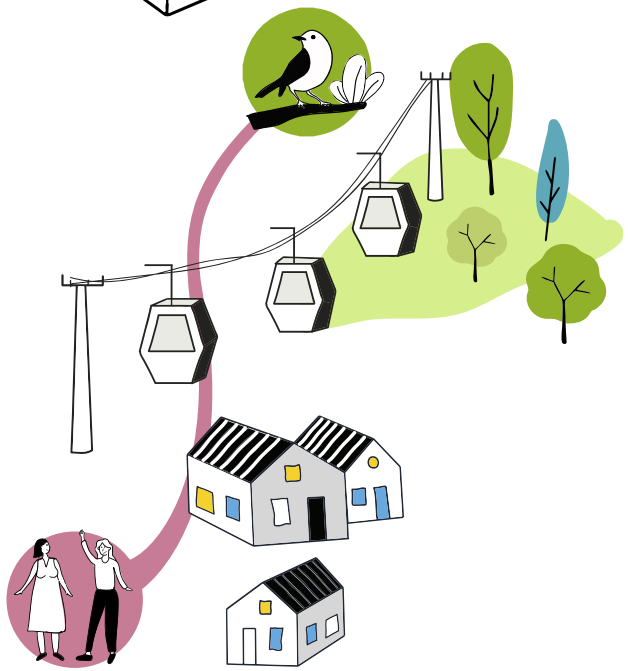
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Temáticas

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales



Normas Distritales

Circulares

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión
2 Normas de Superior Jerarquía
3 Normas Distritales

Circulares Distritales 23

Tratamientos

57 Marzo 24 de 2015
84 Agosto 08 de 2016

- Aplicación del artículo 380 del acuerdo 48 de 2014; precisiones de índole técnico y normativo a fin de que sea considerada para el reconocimiento de edificaciones en suelo urbano y de expansión del municipio de Medellín
- Aclaración normativa: unificación terminológica de la normatividad nacional y el POT vigente, en cuanto al tratamiento de renovación en la modalidad de reactivación y el tratamiento de consolidación nivel 1 y 2.

Interpretación normativa

67 Septiembre 4 de 2015

→ Alcance de los criterios de interpretación normativa, según lo referido en el artículo 15 de la ley 388 de 1997, las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación, y el aprovechamiento del suelo.

Patrimonio

69 Octubre 1 de 2015

→ Trámite de expedición de licencias para bienes de interés cultural, bienes localizados en áreas de influencia y bienes inmuebles colindantes a bienes inmuebles de interés cultural de cualquier ámbito

Aprovechamientos

104 Junio 16 de 2017

→ Interpretación de los artículos 234 numeral 5, y 275 numeral 5 del Acuerdo 48 de 2014, aprovechamientos urbanísticos en los lotes localizados en polígonos con tratamiento de consolidación nivel 5-CN-5-.

Normas Distritales

Circulares

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Alcance de la Revisión

2 Normas de Superior Jerarquía

3 Normas Distritales

Circulares Distritales 23

Aprovechamientos

201960000188
Septiembre 23 de 2019

202360000159
Agosto 17 de 2023

- Interpretación artículo 347 del Acuerdo 48 de 2014, para sectores que no tienen conformación de retiros de construcción o linderos laterales y de fondos ubicados en la Zona 5 comuna 14 del poblado
- Interpretación del artículo 419 (Altura Máxima), el cual desarrolla las posibilidades de altura de edificaciones a ubicarse en suelo rural y el artículo 283 (aprovechamientos y obligaciones para equipamientos en suelo urbano) del Acuerdo 48 de 2014.

Equipamientos transporte

20220000030
Febrero 14 de 2022

- Interpretación de los artículos 128 (numeral 2), 266 (numeral 4) del Acuerdo 48 de 2014, y artículo 96 (numeral 4 literal d) del Decreto 471 de 2018, en lo referente a las posibilidades de ubicación de áreas para el suministro de combustible al interior de los equipamientos denominados Centros

TOMO IIIA

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, Noviembre 2025

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

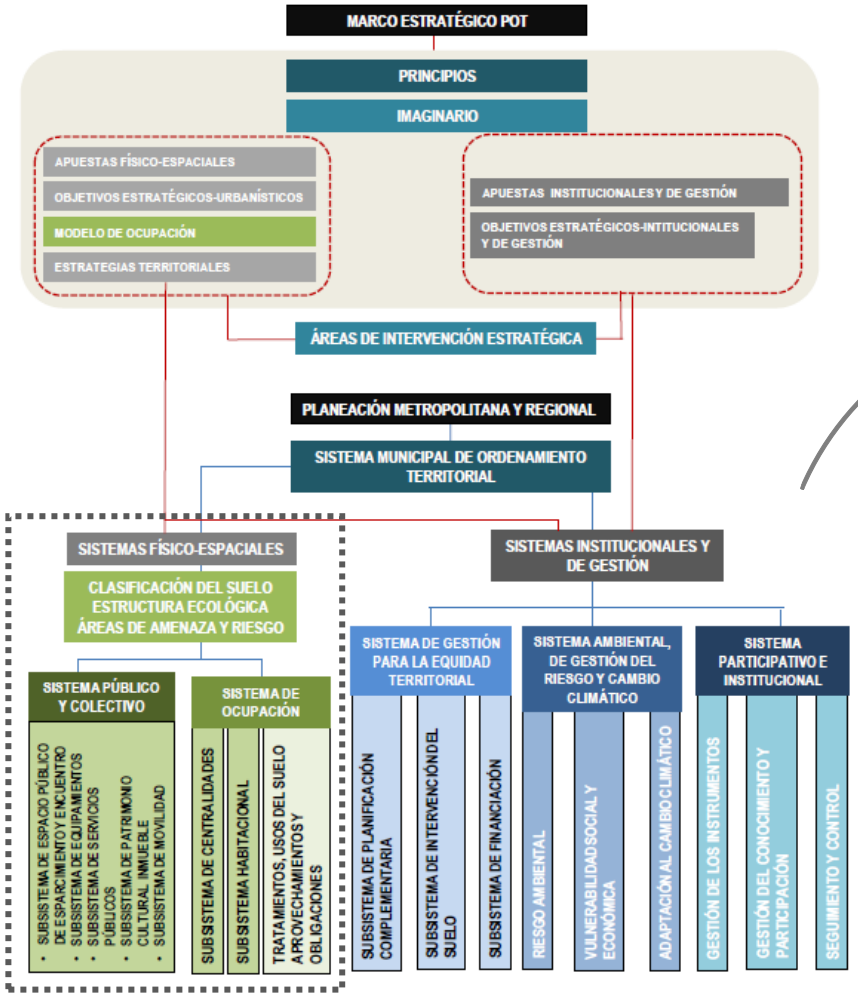
SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

Revisión Mediano Plazo POT

Versión 1, Noviembre 2025

Sistemas Físico Espaciales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
iencia, Tecnología e Innovación



Estructura del POT - Acuerdo 48 DE 2014

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

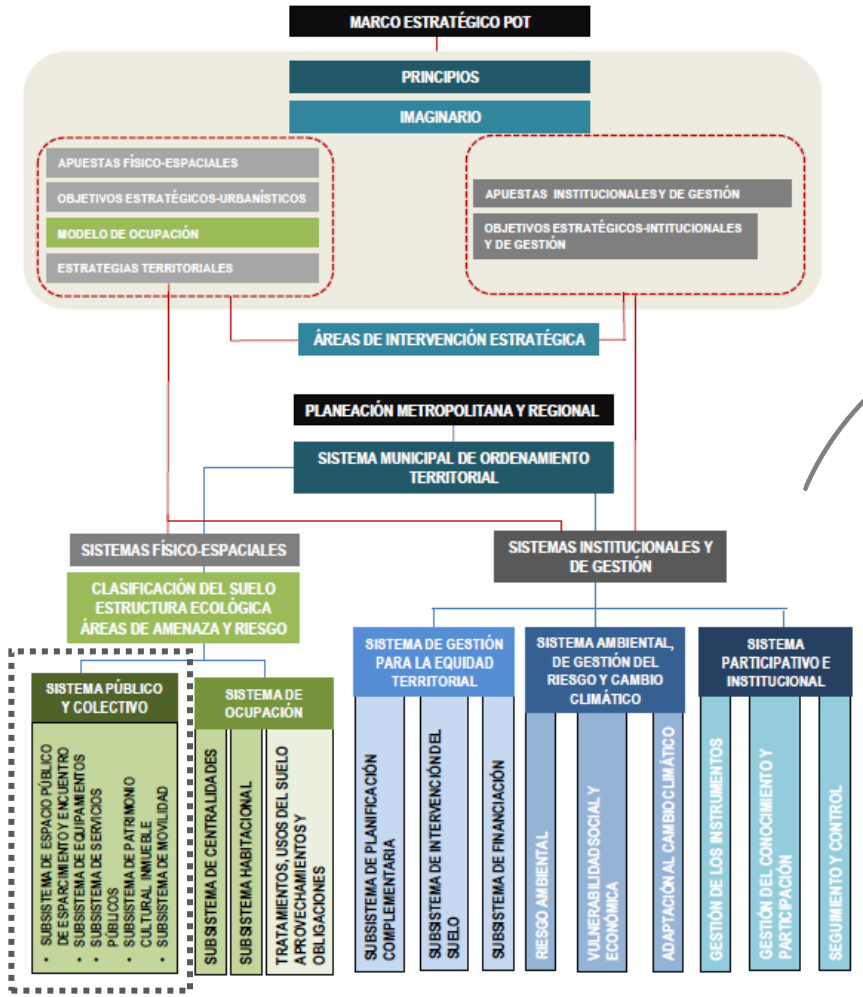
SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Revisión Mediano Plazo POT

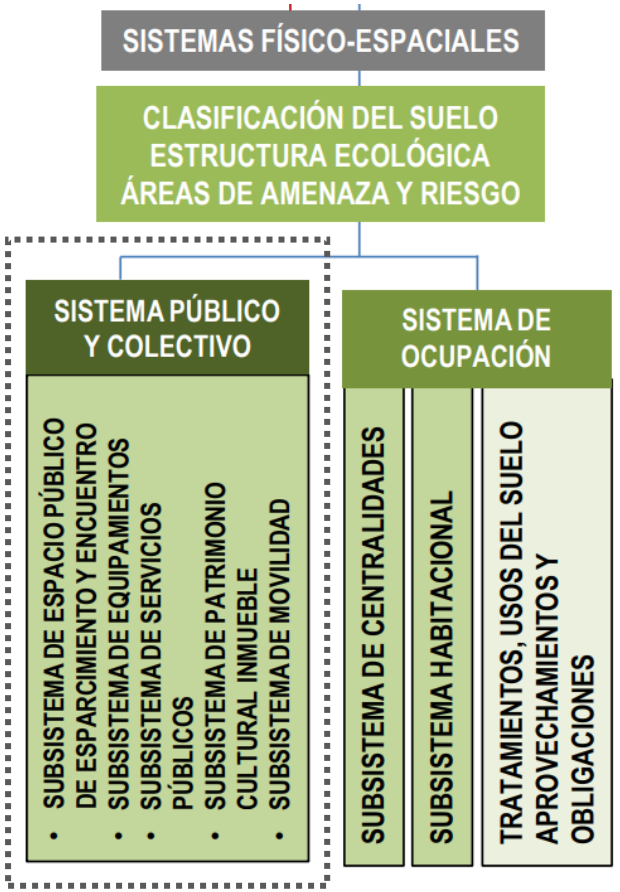
Versión 1, Noviembre 2025

Sistema Público y Colectivo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
iencia, Tecnología e Innovación



Estructura del POT - Acuerdo 48 DE 2014



El Sistema Público y Colectivo orienta la ocupación del espacio común de todos los habitantes, compuesto por los subsistemas de Espacio Público de esparcimiento y encuentro, Equipamientos colectivos, Patrimonio cultural inmueble, Servicios públicos y Movilidad.

CONTENIDO

Sistema Público y Colectivo

1 Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
2 Subsistema de Equipamientos colectivos
3 Subsistema de Servicios Públicos
4 Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble
5 Subsistema de Movilidad

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

1 Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

Revisión Mediano Plazo POT

CONTENIDO

Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

1 Definición y clasificación

2 Visión sistémica del espacio público

3 Criterios de manejo del subsistema

4 Actualización del inventario del subsistema

5 Temas estratégicos

Subsistema de Espacio Público

Definición del subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos

Acuerdo 48 de 2014

Artículo 66

El Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, corresponde al **espacio público efectivo,** es decir, **al espacio público de carácter permanente,** el cual, obedece a los bienes de uso, propiedad o dominio público, destinados a la recreación, al esparcimiento, el ocio y al encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, cuya generación y/o adecuación, son producto de la intervención directa del hombre, prestan diversos servicios a la población, **cumplen funciones ecológicas, ambientales y sociales según el carácter, la cobertura, la valoración cultural o patrimonial** que poseen y la actividad a la cual se destinan.

Subsistema de Espacio Público

Estructura del subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Conformación del Subsistema

Artículo 67

Dominio

1. **Bienes de uso público**
2. **Áreas libres del Equipamiento Público**
3. **Áreas libres Privadas de uso Público**

Función, Valor De Uso, Características Formales y Tipológicas

- **Parque**
- **Parque Cívico**
- **Plaza**
- **Zona Verde Recreacional**
- **Mirador Panorámico**

Parque

1. **Ecoparques**
   - Ecoparque de cerros y otros elementos del Sistema orográfico
   - Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua
   - Ecoparque para mitigación del riesgo
   - Ecoparque de borde
2. **Parque Recreativo**
   - Parque recreativo activo
   - Parque recreativo pasivo

Plaza

1. **Plazoleta**
   Plazuela

Subsistema de Espacio Público

Visión sistémica del espacio público

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de Manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos

Decreto Nacional 1077 de 2015

Sistema de Espacio Público

Elementos Constitutivos Naturales

1. Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas
2. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico
3. Áreas de especial interés Ambiental, científico y paisajístico

Acuerdo 48 de 2014

Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro

1. Ecoparque de cerros y otros elementos del sistema orográfico
   - Ecoparque de borde
2. Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua
   - Zonas verdes del Sistema hidrográfico

Áreas de especial interés Ambiental, científico y paisajístico

Incluido dentro del POT | Incorporar en el subsistema | No esta dentro del POT

Subsistema de Espacio Público

Visión sistémica del espacio público

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de Manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos

Decreto Nacional 1077 de 2015

Sistema de Espacio Público

Elementos Constitutivos Artificiales

1. Áreas asociadas a los sistemas de movilidad
2. Áreas articuladoras del Espacio Publico y de encuentro, tales como parques, plazas, escenarios culturales y deportivos
3. Áreas asociadas a edificios públicos y equipamientos colectivos
4. Áreas verdes asociadas a procesos urbanísticos y predios privados

Acuerdo 48 de 2014

Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro

Áreas verdes del Subsistema de Movilidad

1. Parque recreativo activo y pasivo
   - Parque Cívico
   - Plazas
   - Zonas verdes recreacionales
   - Miradores panorámicos
2. Área libre del Equipamiento
3. Áreas privadas de uso público

Incluido dentro del POT · Incorporar en el subsistema · No esta dentro del POT

Subsistema de Espacio Público

Visión sistémica del espacio público

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Decreto Nacional 1077 de 2015

ARTÍCULO 2.2.3.1.5. Elementos del Espacio Público

Elementos constitutivos

Naturales

1 Definición y Clasificación

2 Visión Sistémica del Espacio Público

3 Criterios de Manejo del Subsistema

4 Actualización del Inventario

5 Temas Estratégicos

1.1.2. Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas

Tales como*: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados.*

1.1.3. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico

Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales cómo mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.

1.2.4. Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico

- Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal.
- Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.

Subsistema de Espacio Público

Visión sistémica del espacio público

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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)*"

1 Definición y Clasificación

2 Visión Sistémica del Espacio Público

3 Criterios de Manejo del Subsistema

4 Actualización del Inventario

5 Temas Estratégicos

Artículo 2. Principios

Reverdecimiento de las ciudades

Las ciudades, distritos, municipios, centros poblados y áreas metropolitanas en Colombia, con apoyo de las entidades del orden nacional y de las autoridades ambientales deberán avanzar en un proceso de **transición socioecológica hacia la sostenibilidad** y consolidar modelos integrales de desarrollo **regionalmente** diferenciados, **orientados por criterios de ordenamiento ambiental territorial, conservación y restauración de la biodiversidad, fortalecimiento de la estructura ecológica, calidad ambiental, resiliencia, adaptación y mitigación al cambio climático, equidad y economía circular,** que permitan lograr un equilibrio entre el mantenimiento de las contribuciones de la naturaleza a las personas y el desarrollo urbano.

Subsistema de Espacio Público

Visión sistémica del espacio público

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación

2 Visión Sistémica del Espacio Público

3 Criterios de Manejo del Subsistema

4 Actualización del Inventario

5 Temas Estratégicos

LEY 2476 de 2025

Artículo 5. Objetivos

Reverdecimiento de las ciudades

Fortalecer la conexión entre las personas, las ciudades y la naturaleza para dinamizar los centros urbanos como espacios para la conservación y uso sostenible de la biodiversidad, la reducción de riesgos asociados al cambio climático, el aumento de capacidades institucionales y de otros actores en la implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza, primando la naturaleza como un eje y directriz ambiental y transversal en la planeación **de las ciudades, los municipios y las áreas metropolitanas.**

Artículo 11.

Espacio público y conectividad ecológica urbano regional

Se deberá garantizar a través de la **articulación de los elementos constitutivos del espacio público la conectividad ecológica al interior de las áreas urbanas,** de tal forma, que el espacio público, se constituya como **una red de conexión entre áreas verdes y azules, privadas y públicas,** con la finalidad de **garantizar la conectividad ecológica, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos derivados en el ámbito urbano.**

Subsistema de Espacio Público

Criterios de manejo del subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de Manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos

Componente estructural

Definición, clasificación y categorías del subsistema

POT Revisión de Largo Plazo

No sujeto a ningún cambio

Criterios de manejo generales y específicos

1. **Criterios de manejo en Ecoparques**
   - Criterios específicos en **Ecoparques**
   - Criterios específicos en **parques recreativos**
2. **Criterios de manejo en parques cívicos**
3. **Criterios de manejo en Plazas**
   - Criterios específicos en **Plazuelas**
   - Criterios específicos en **Plazoletas**
   - Plazas y parques cívicos asociados a su función cultural y simbólica por su valor histórico
   - Plazas y parques cívicos asociados según su función ecológica y paisajística
4. **Criterios de manejo en zonas verdes recreacionales**
5. **Criterios de manejo en miradores panorámicos**

POT Revisión de Mediano Plazo

Versión 1, Noviembre 2025

Subsistema de Espacio Público

Criterios de manejo del subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de Manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos

8.1.4 Objetivos y Criterios

Se tuvo en cuenta:

- El documento de seguimiento y Evaluación del POT.
- Las determinantes del ordenamiento territorial.
- Los retos y apuestas de la revisión.

Además de integrar los aportes desde:

- Las células institucionales.
- Los contratos y convenios con operadores.
- Los contratos con universidades y demás instrumentos del proceso de gobernanza colaborativa.

Todo esto a fin de **determinar ajustes requeridos en los objetivos y criterios de manejo tanto generales como específicos.**

Versión 1, Noviembre 2025

Subsistema de Espacio Público

Conclusiones frente a la revisión de criterios de manejo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. Se deben alinear los criterios de manejo con los retos y apuestas del POT
2. Se requiere actualización de criterios que permitan acoger la infraestructura verde e infraestructura azul en el territorio
3. Se deben incorporar medidas que permitan la permeabilidad del suelo
4. Se debe promover un espacio público intergeneracional y con enfoques diferenciales que permitan reconocer la representatividad de cada grupo poblacional
5. Se debe actualizar con nuevos instrumentos como el Plan de renaturalización, Estudios básicos de amenazas
6. Se deben reconocer las condiciones del territorio para determinar criterios que se adecúen a las condiciones naturales del terreno y a las capacidades instaladas actuales.
7. Criterios que le aporten a la sostenibilidad en el tiempo de los espacios públicos

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de Manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos

Subsistema de Espacio Público

Metodología de para actualización del inventario

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de Manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos

PASO 1
INSUMOS PRIMARIOS

SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

GDB POT (2014)
Con actualización a 2024

GDB PROSPECTIVA
Con actualización a 2023

1. Instrumentos de segundo nivel
   - Macroproyecto Santa Elena y La Iguaná
   - MacroRIO
2. sePOT

PASO 2
VALIDADORES Y FUENTES

- Base Catastral
- Base Bienes inmuebles
- Geodesia
- Proyectos viales
- Información suministrada por secretarías
- Urbanizaciones

Base para los ajustes cartográficos de la capa de **ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO**

PASO 3
ACTUALIZACIÓN

HALLAZGOS Y ASUNTOS REPRESENTATIVOS

CAPA ACTUALIZADA DE ESPACIO PÚBLICO

Ajustes Cartográficos

Asignación de atributos

ACTUALIZACIÓN INVENTARIO DE ESPACIO PÚBLICO

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Espacio Público

Metodología de para actualización del inventario

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación

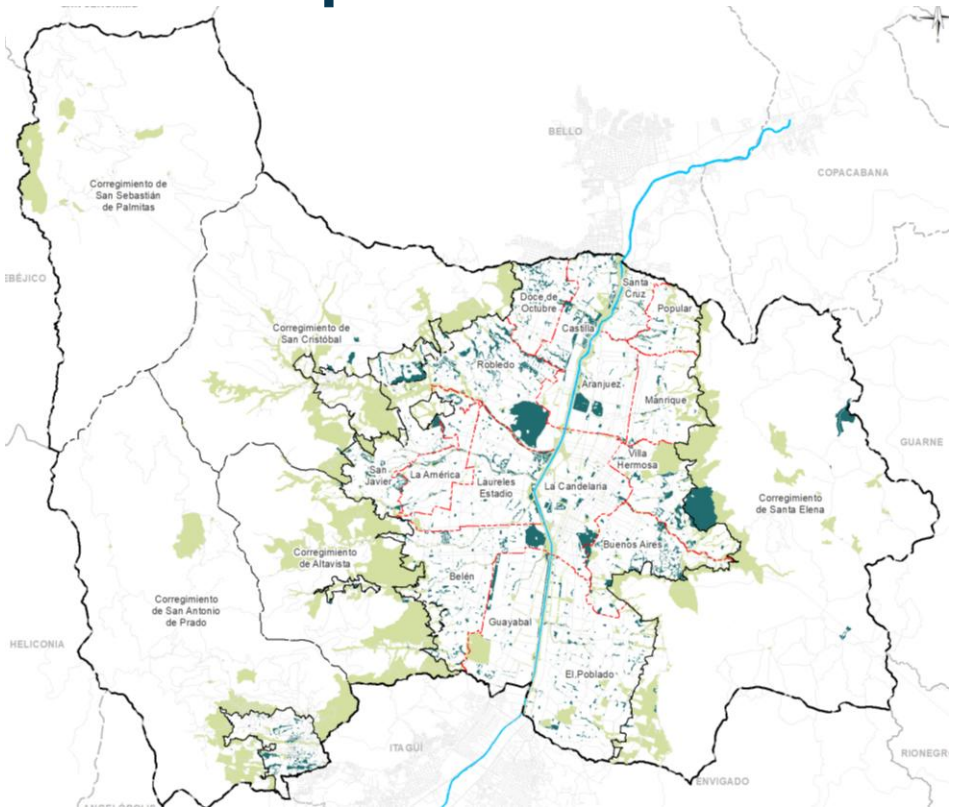
2 Visión Sistémica del Espacio Público

3 Criterios de Manejo del Subsistema

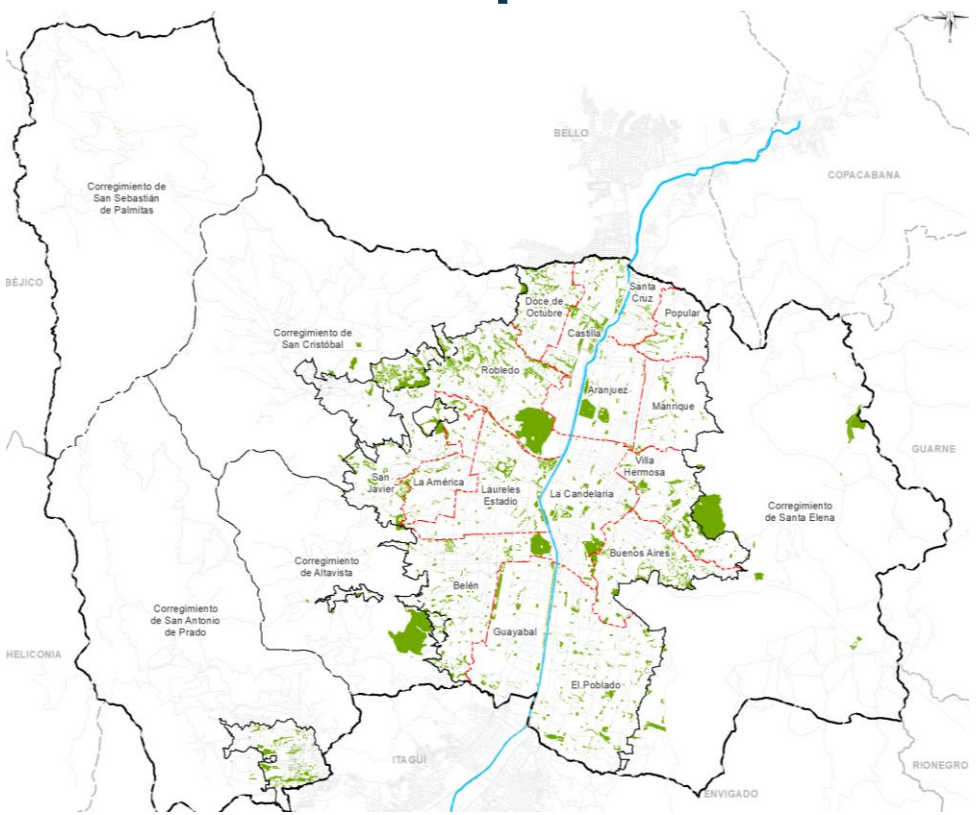
4 Actualización del Inventario

5 Temas Estratégicos

Espacio Público POT 2014



GDB Sub Prospectiva - DAP



Espacio Público proyectado

Espacio Público existente

Espacio Público Prospectiva

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

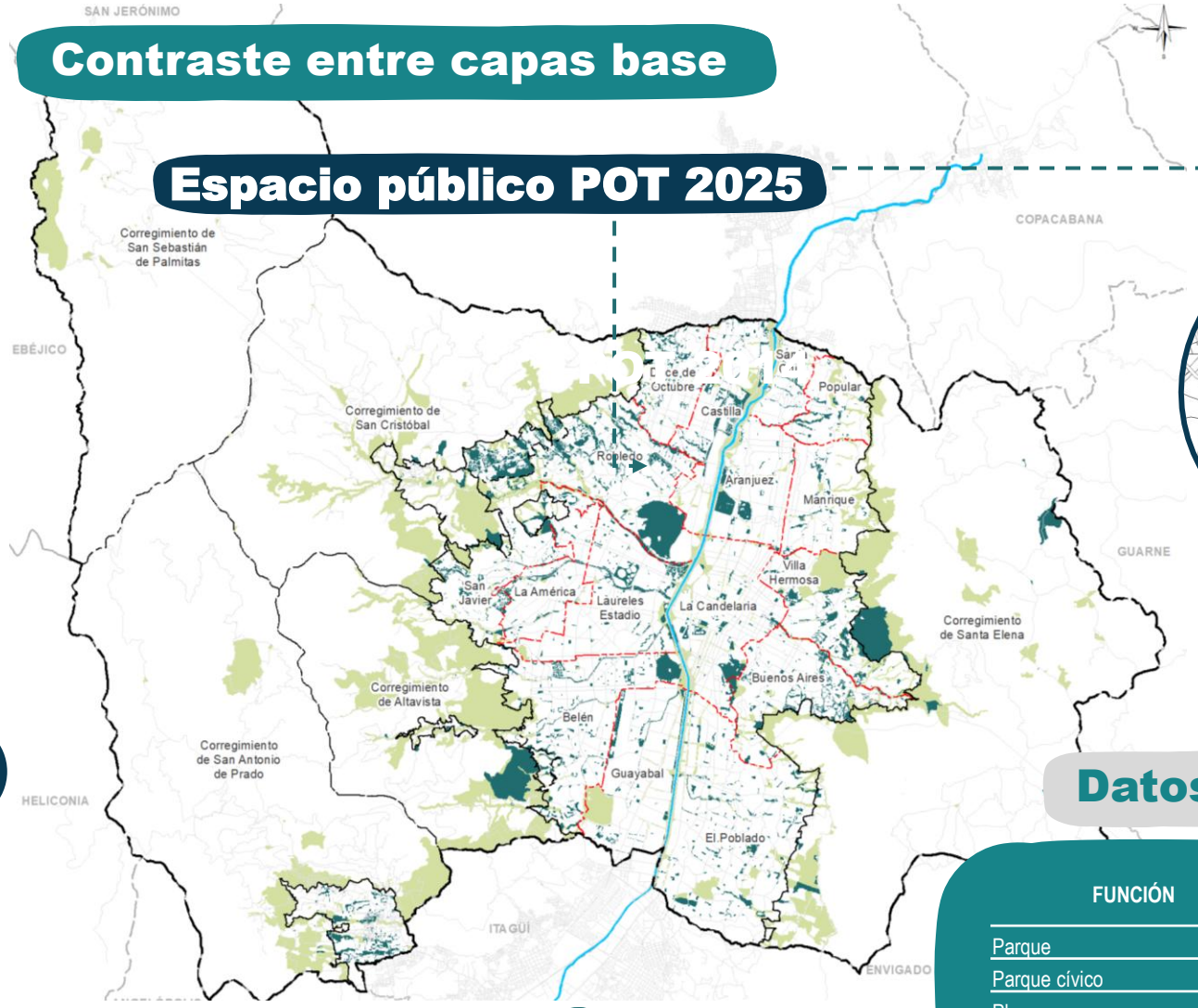
Subsistema de Espacio Público

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

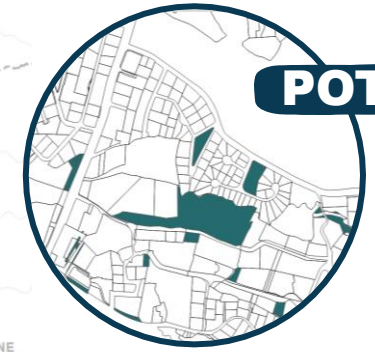
Versión 1, Noviembre 2025

Contraste entre capas base

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de Manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos



Parque Lineal Bosques de la Frontera - ID: 239 - Barrio: El Diamante No.2



Incorporación

Espacio Público proyectado

Espacio Público existente

Datos generales

FUNCIÓN	ACTUALIZADA 2025		POT 2014	
	ÁREA (m2)	CANTIDAD	ÁREA (m2)	CANTIDAD
Parque	7457334,0	805	4670918,5	419
Parque cívico	104796,9	23	94244,4	22
Plaza	269928,5	93	225304,1	50
Zona verde recreacional	5266387,2	3323	5219756,7	3248
Mirador panorámico	77602,4	9	18280,3	4
TOTAL	13.176.049,0	4.253	10.228.504	3.743

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Espacio Público

Temas estratégicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación

2 Visión Sistémica del Espacio Público

3 Criterios de Manejo del Subsistema

4 Actualización del Inventario

5 Temas Estratégicos

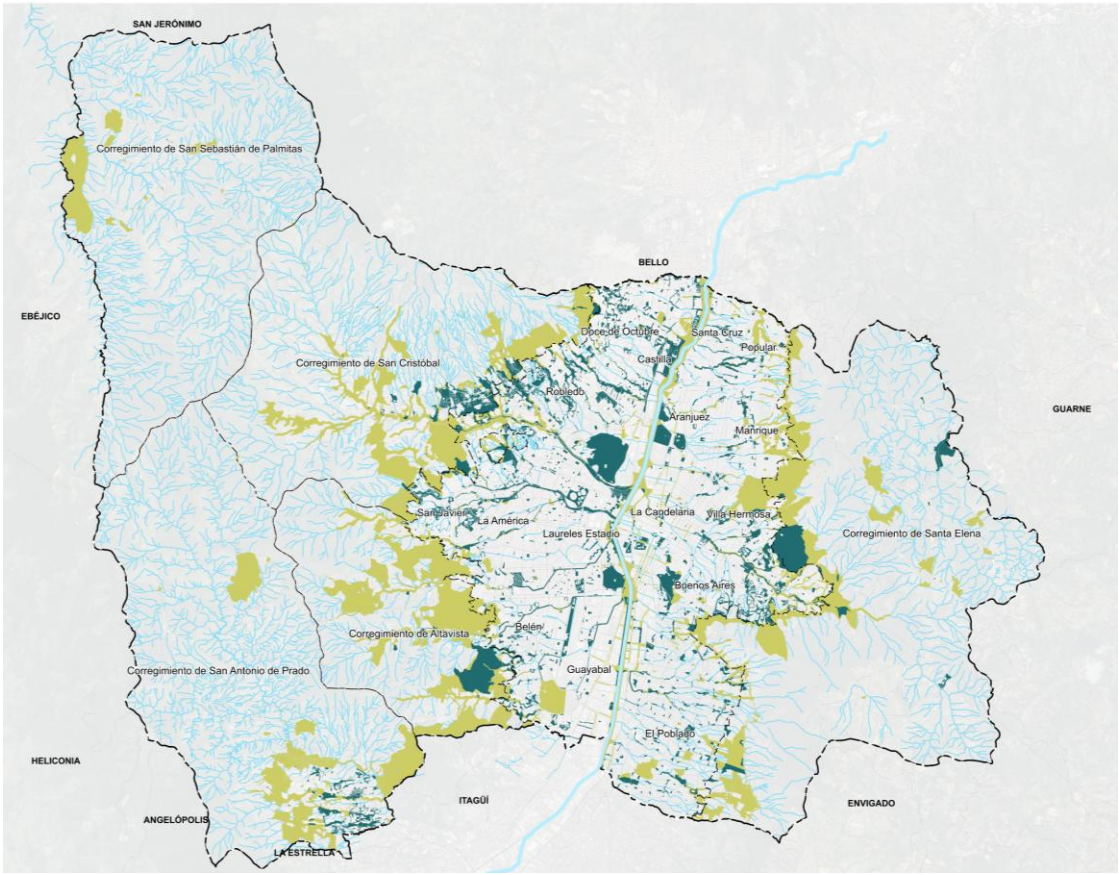
Visión sistémica del espacio público

Componentes

Espacio Público existente

- Zonas verdes asociadas al Sistema hidrográfico
- Zonas verdes asociadas al sistema de movilidad

Los insumos técnicos adelantados hasta el momento y bajo el enfoque sistémico del Subsistema de Espacio público se considera necesario revaluar la forma como se incorporan las zonas verdes del sistema hidrográfico al subsistema.



Subsistema de Espacio Público

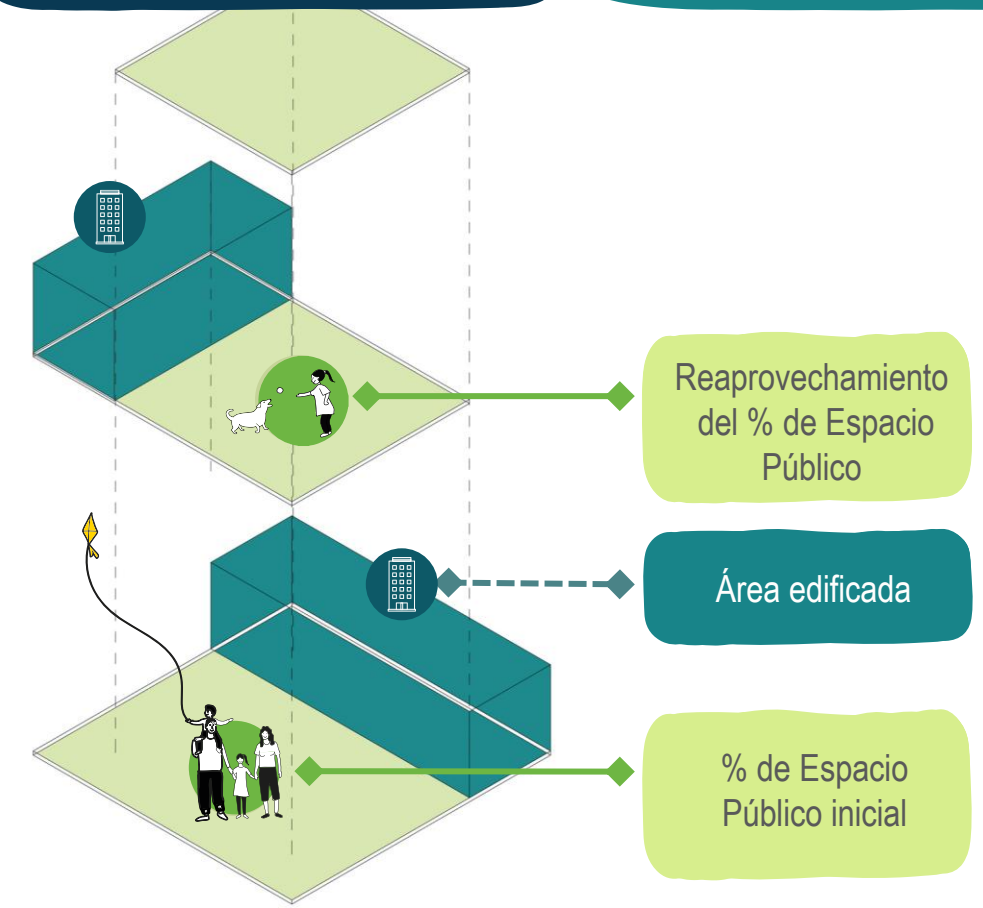
Ocupación del espacio público

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Visión Sistémica del Espacio Público
3 Criterios de Manejo del Subsistema
4 Actualización del Inventario
5 Temas Estratégicos

Artículo 92

Actuaciones Específicas en Zona verde recreacional



Se podrán ocupar con la construcción de equipamientos de recreación y deporte, culturales y comunitarios complementarios a la función y vocación del parque, con un índice máximo de ocupación del 15% del área del predio y del 20% en lotes mayores a 5.000 m^2. Dichos equipamientos deberán integrarse con el espacio público a través de la generación de fachadas abiertas y extensión de las actividades compatibles, de manera racional, sin ir en detrimento de las áreas peatonales y de esparcimiento, con un previo diseño urbano, acogiendo los usos del suelo y las dimensiones establecidas para el equipamiento, en la normatividad vigente.

Subsistema de Espacio Público

Necesidad de revisar los suelos que constituyen o no constituyen áreas de cesión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación

2 Visión Sistémica del Espacio Público

3 Criterios de Manejo del Subsistema

4 Actualización del Inventario

5 Temas Estratégicos

Artículo 313

Suelos que no constituyen áreas de cesión Pública

2 Terrenos por dentro de la cota máxima de inundación para crecientes con periodos de retorno de 100 años definidos en el POMCA correspondiente. **En su defecto, los terrenos localizados al interior de las áreas de amenaza alta y media por inundación y avenidas torrenciales.**

5 Las zonas clasificadas como de **alto riesgo no mitigable** por el presente Acuerdo o aquellas que resulten con esta clasificación producto de los estudios de riesgo de detalle, **no podrán ser objeto de cesión pública,** ya que dichas áreas, una vez sean objeto de reasentamiento, deben ser entregadas a las CARs para su manejo y cuidado.

9 **Los terrenos con pendientes superiores al 25%.** Excepcionalmente estos suelos podrán ser contabilizados dentro de las cesiones públicas previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, únicamente en los casos en que contribuyan a la red de conectividad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

2 Subsistema de Equipamientos Colectivos

Revisión Mediano Plazo POT

CONTENIDO

Subsistema de Equipamientos Colectivos

1 Definición y clasificación del subsistema

2 Criterios de manejo del subsistema

3 Actualización inventario de equipamientos colectivos

4 Temas estratégicos

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

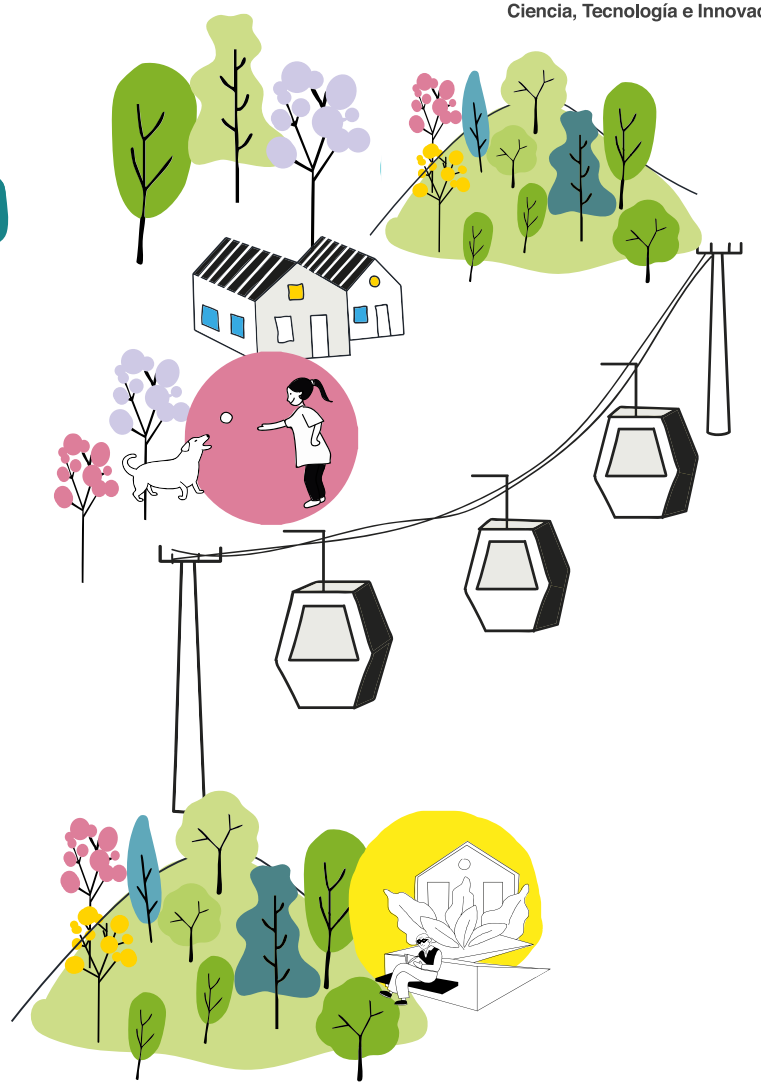
Definición del subsistema

1 Definición y Clasificación
2 Criterios de Manejo
3 Actualización Inventario
4 Temas Estratégicos

Acuerdo 48 de 2014

Artículo 95

El Subsistema de Equipamientos Colectivos está conformado por las construcciones de uso y propiedad pública o privada, destinadas a satisfacer las necesidades básicas, tanto las que permiten la **prestación de servicios colectivos** a los habitantes como las que **soportan el funcionamiento y operación del municipio** en su conjunto, y sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales. Este subsistema hace parte del Sistema Público y Colectivo, está estrechamente relacionado con los subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y de Movilidad; a partir de lo cual busca **generar un equilibrio en el territorio** al estar distribuidos, garantizando el número y la jerarquía de los equipamientos, según la relación de las demandas poblacionales y la prestación de servicios. Por sus características, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán además prestar servicios a la población de la metrópoli y la región.



Versión 1, Noviembre 2025

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estructura del subsistema

Categorías y componentes del subsistema

Artículo 98

1 Definición y Clasificación
2 Criterios de Manejo
3 Actualización Inventario
4 Temas Estratégicos

Categorías	Componentes
1. EQUIPAMIENTOS BÁSICOS SOCIALES EBS	Equipamientos Educación (ED)
	Equipamientos Salud (SA)
	Equipamientos Recreación y Deporte (RE)
	Equipamientos Cultural (CU)
2. EQUIPAMIENTOS BÁSICOS COMUNITARIOS EBC	Equipamientos Comunitario (CM)
	Equipamientos de Culto (CL)
	Equipamientos Asistencia Social (AS)
3. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA ESC	Equipamientos para la Fuerza Pública (FP)
	Equipamientos Administración de Justicia (AJ)
	Equipamientos Justicia cerca al Ciudadano (JC)
	Equipamientos prevención y atención de desastres – PA
4. EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS - EII	Equipamientos prestación de los servicios públicos - SP
	Equipamientos para el transporte – TT
	Equipamientos sector primario y del comercio popular – PP
	Equipamientos combustibles – CB
	Equipamientos sanitarios - SN
5. EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES - EIN	Equipamientos institucionales Internacional - II
	Equipamientos institucionales Nacional - IN
	Equipamientos institucionales Regionales - IR
	Equipamientos institucionales Metropolita - IM
	Equipamientos institucionales Local - IL

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Criterios de manejo del subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Componente estructural

Definición, clasificación, categorías y componentes del subsistema

P Revisión
O de
T Largo Plazo

No sujeto a ningún cambio

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Criterios de manejo generales
localización · acceso · cobertura · lotes oportunidad · constructivos

Criterios de manejo por categoría
EBS · EBC · ESC · EII · EIN

Complementar, Precisar, Incorporar

- Hallazgos del **Seguimiento y Evaluación**
- **Determinantes** de **Ordenamiento Territorial**
- Articulación con los **Retos y Apuestas** de la Revisión

Articulación Interinstitucional
- Aplicabilidad normativa
- Requerimientos actuales

Retos
1. La ciencia, la tecnología y la innovación
2. Resiliencia territorial al cambio ambiental
3. Desarrollo económico

Apuestas
1. Para el cuidado y bienestar de los habitantes
2. Financieramiente viable
3. Un Acuerdo Social que incentiva la cultura de la legalidad

análisis de modificaciones a los criterios de manejo

Insumos Técnicos

Criterios de manejo

P Revisión
O Mediano
T Plazo

Fusión subnumerales · Reubicación · Actualización · Precisión · Incorporación

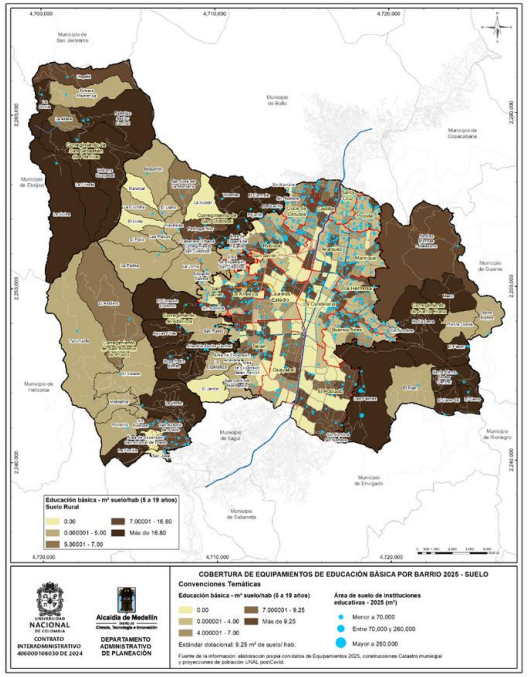
Subsistema de Equipamientos Colectivos

Aporte de Operadores y Universidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Criterios de Manejo
3 Actualización Inventario
4 Temas Estratégicos

UNAL



Análisis de coberturas

APP

Plan de Equipamientos / Plan Maestro de Infraestructuras

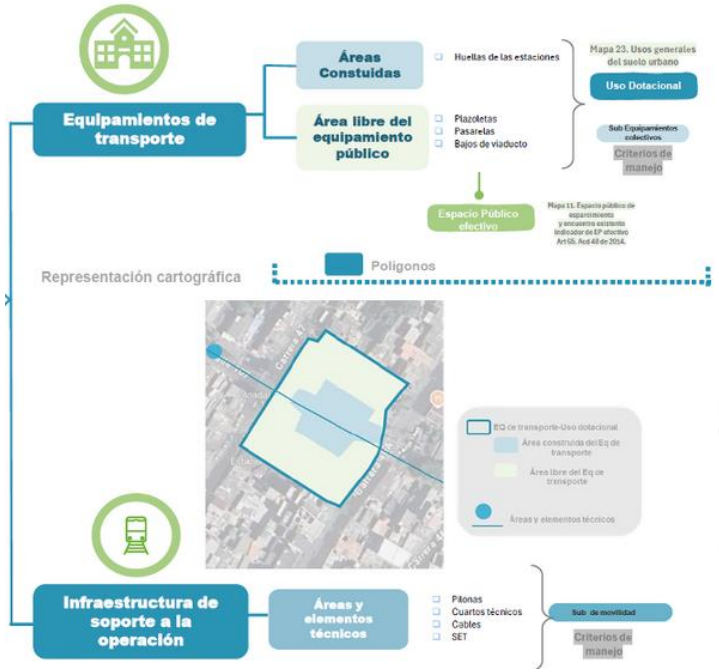
Sostenibilidad en el tiempo de equipamientos
Decreto 471 de 2018
Desarrollo de equipamientos mediante capital mixto

Precisiones y complementos a criterios de manejo de equipamientos para el transporte

Equipamientos multifuncionales
Obligaciones urbanísticas para equipamientos

METRO

DOT **DRS** **Propuestas para la infraestructura de transporte**



Precisiones y complementos a criterios de manejo de equipamientos para el transporte

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Criterios de manejo generales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Criterios de Manejo
3 Actualización Inventario
4 Temas Estratégicos

2014

1 Localización
- Centralidades

2 Acceso
- Modos y sistemas de transporte público

3 Cobertura
- Número de equipamientos y población total posible a atender, considerando su jerarquía ***(...) las decisiones de cobertura se deben adelantar desde cada una de las dependencias (...)***

UNAL

. (...) un giro hacia la proximidad que redunda a favor de avanzar en la resolución de los actuales problemas ambientales, sociales y de salud.

RUTA N

(...) Infraestructura de cuidado descentralizada y basada en la comunidad, a través de la promoción de pequeños centros de cuidado y servicios de apoyo distribuidos en los barrios (...)

DOT

(...) Las intervenciones asociadas a la localización de equipamientos en proximidad de los puntos de acceso del sistema, contribuye a que estos polos de atracción de viajes sean accesibles a través de transporte público lo que a su vez puede inducir a un mayor flujo de pasajeros para el sistema (...)

2025

01 Atender las necesidades de la población acercando los servicios fundamentales para el bienestar, sin condicionar su desarrollo en las centralidades del Distrito.

02 *Relacionar los equipamientos de orden general con las estaciones del SITVA, y los de orden local con la proximidad espacial considerando la población potencial de los equipamientos para el cuidado y el bienestar*

Precisar **Incorporar**

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Criterios de manejo generales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4 Lotes de oportunidad

2014

Lotes de **Inventario de espacio público + Centralidades**

5 Criterios Constructivos

Normas sismorresistentes, **condiciones para ser habitables,** normas para personas con movilidad reducida, normas contra incendios + Norma Básica Complementaria

APP

Existen **restricciones normativas que dificultan la concreción de equipamientos colectivos multifuncionales** que podrían atender servicios necesarios para la población

RUTA N

Transformación de equipamientos tradicionales (bibliotecas, escuelas en desuso, centros de salud) en **"hubs" multifuncionales que ofrecen servicios diversos para todas las edades**

Interacción multigeneracional

EQUIPO AMBIENTAL

Estrategias para la reducción del ruido.
Adaptación al Riesgo Climático

Cambiantes demandas demográficas

DETERMINANTES AMBIENTALES

Eficiencia energética y energías renovables

Soluciones Basadas en la Naturaleza

2025

03 Precisar e incorporar criterios de manejo específicos para la **infraestructura dotacional proyectada**

04 Incorporar criterios de manejo para **equipamientos colectivos multifuncional** que posibilite prestar la atención de múltiples servicios concentrados, evaluando la compatibilidad de las categorías, componentes y tipos

05 Incorporar criterios de manejo derivados de las **Determinantes Ambientales**

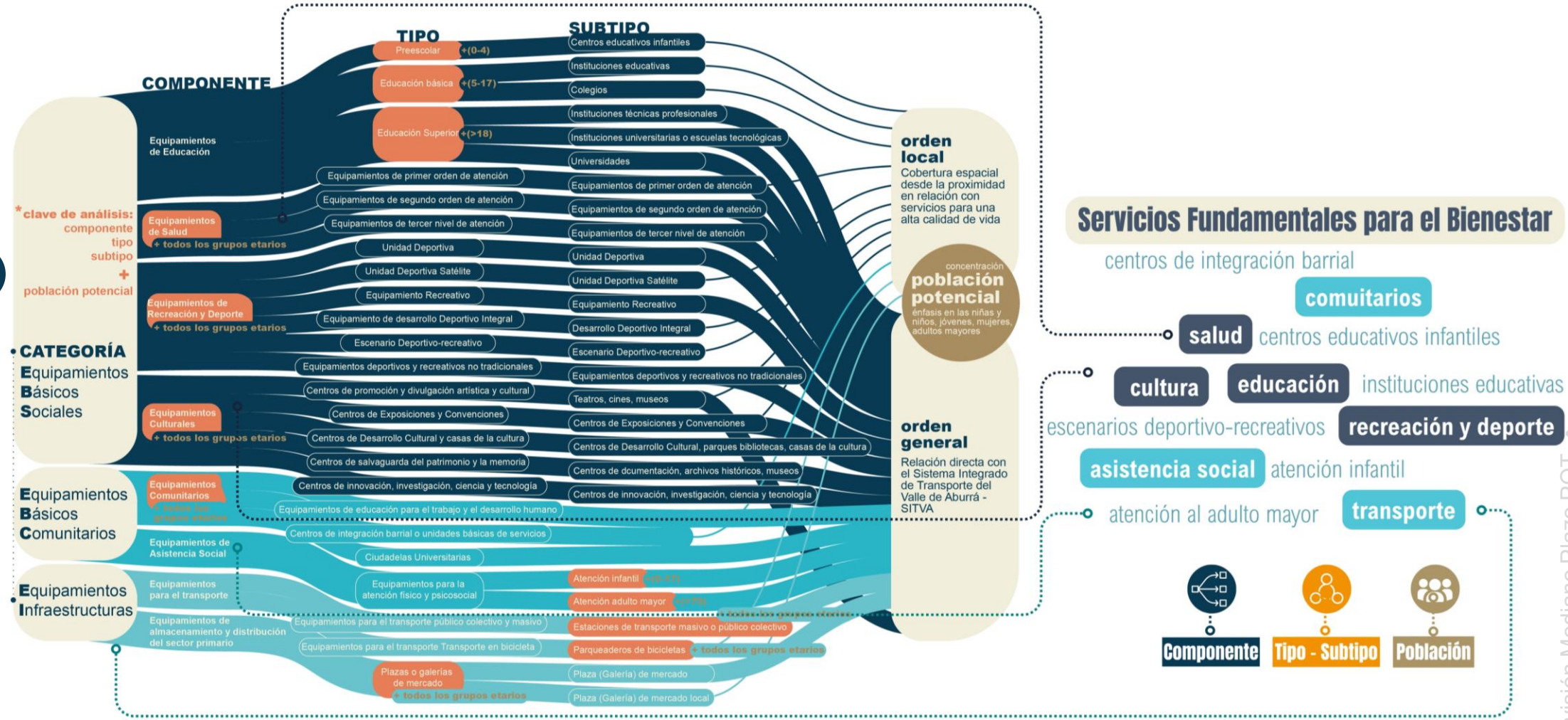
Precisar **Incorporar**

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Criterios de manejo por categoría

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

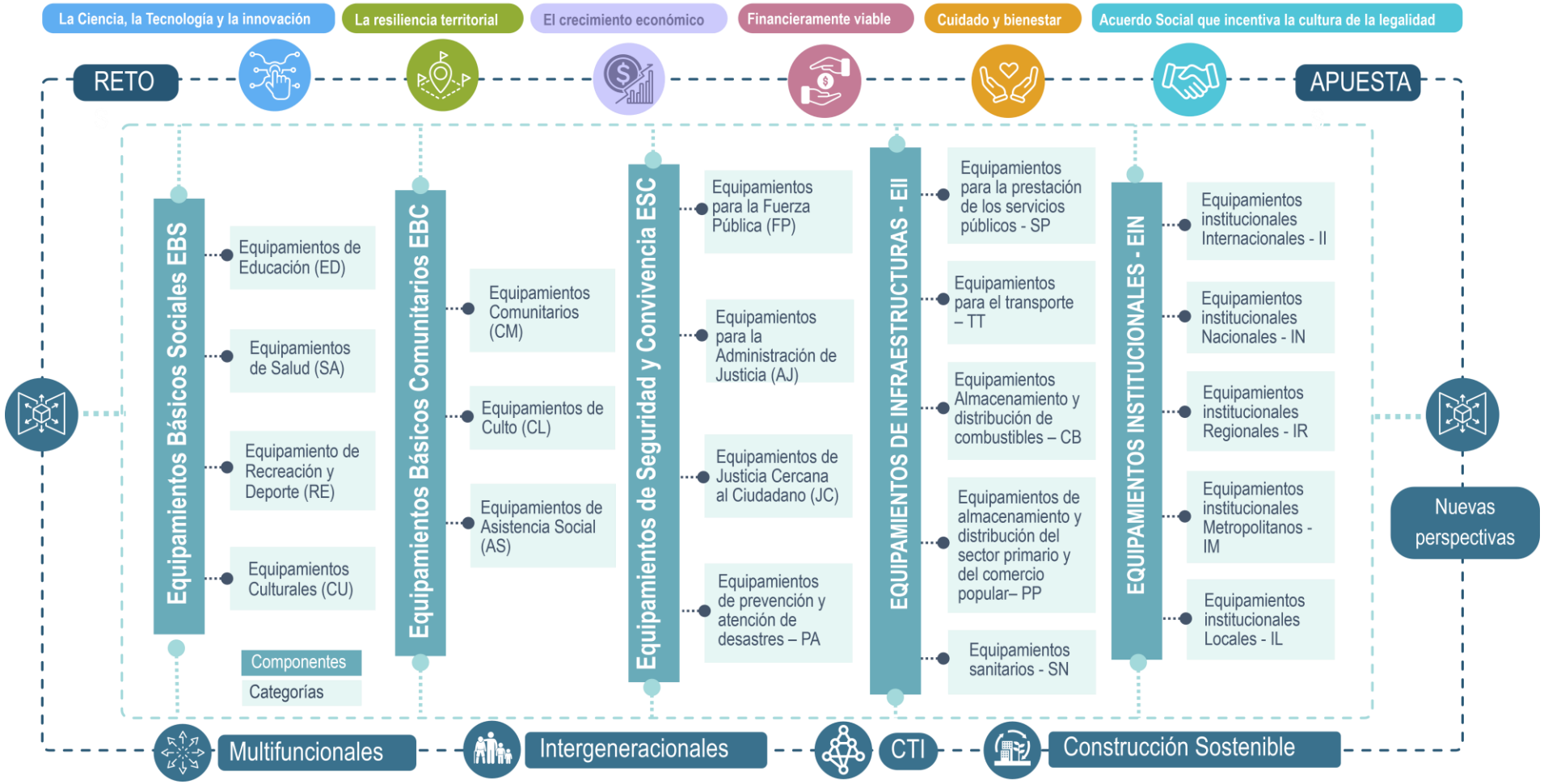


Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Criterios de manejo por categoría

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Nuevas perspectivas y articulación con los retos y apuestas de la revisión

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Actualización de inventario del subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PASO 1
INSUMOS PRIMARIOS

SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

- **GDB POT (2014)** — Con actualización a 2024
- **GDB PROSPECTIVA** — Con actualización a 2023

1. Instrumentos de segundo nivel
   - Macroproyecto Santa Elena y La Iguaná
   - MacroRIO
2. sePOT

PASO 2
VALIDADORES Y FUENTES

- Base Catastral
- Base Bienes inmuebles
- Geodesia
- Proyectos viales
- Información suministrada por secretarías
- Urbanizaciones

Base para los ajustes cartográficos de la capa de **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

HALLAZGOS Y ASUNTOS REPRESENTATIVOS

PASO 3
ACTUALIZACIÓN

- **CAPA ACTUALIZADA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**
- Ajustes Cartográficos
- Asignación de atributos

ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO DE EQUIPAMIENTOS

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Actualización de inventario del subsistema

1
2
3 Actualización Inventario
4

Casos de referencia de la actualización 2025

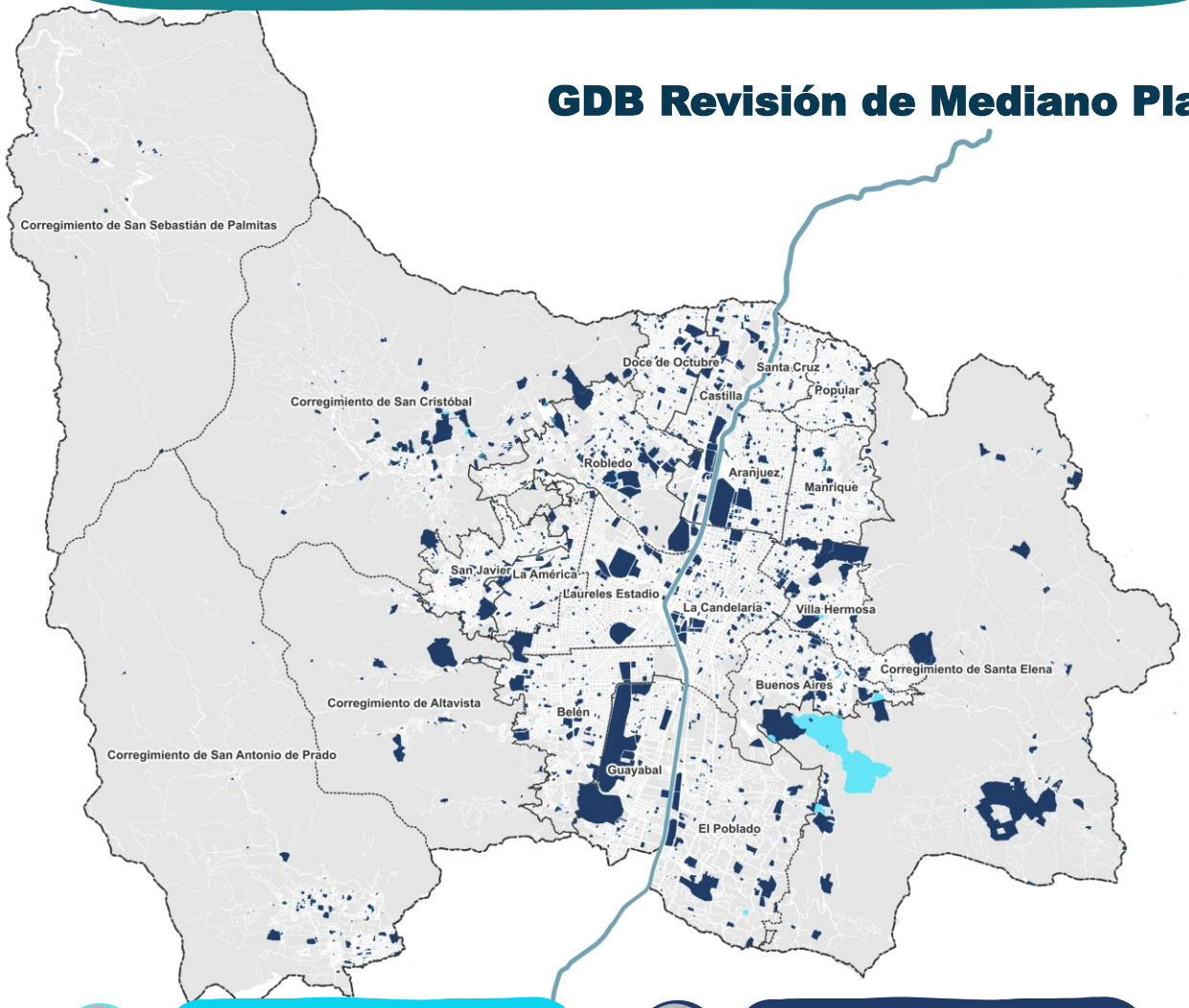
Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

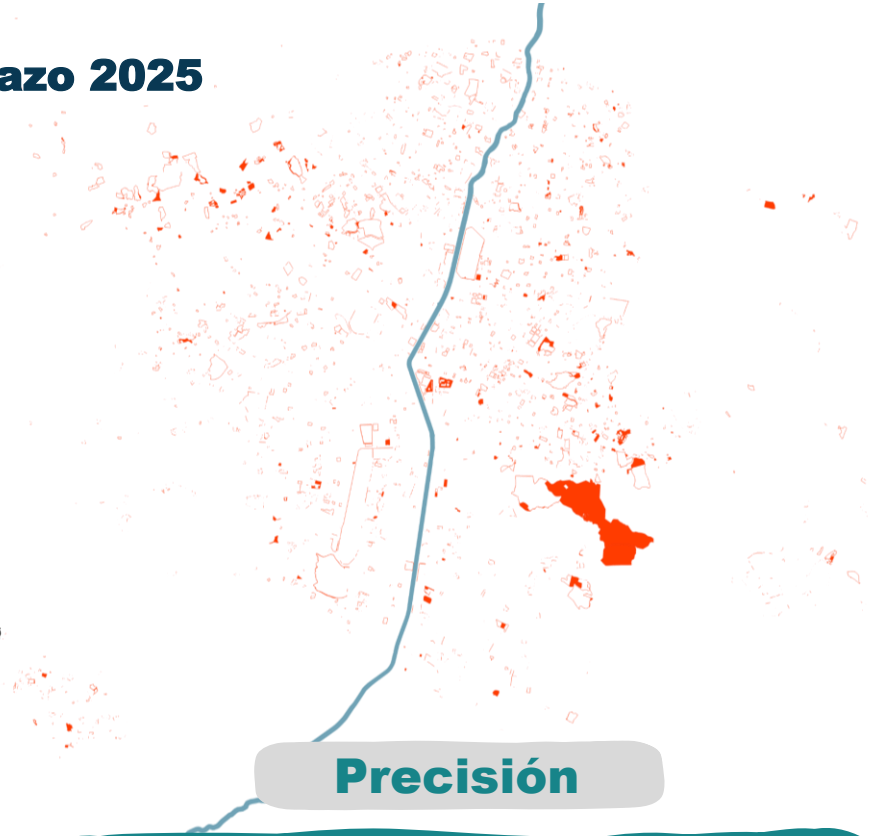
Subsistema de Equipamientos Colectivos

Actualización de inventario del subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

GDB Revisión de Mediano Plazo 2025





Equipamientos POT 2014 (actualizados 2024)

Equipamientos POT 2025

Precisión

INSUMOS	CANTIDAD	ÁREA (m²)
Equipamientos POT 2014 (actualizados 2024)	2.139	20.161.574,61
Equipamientos POT 2025	2.263	19.132.662,67
Diferencias	124	-1.028.911,94

Subsistema de Equipamientos Colectivos

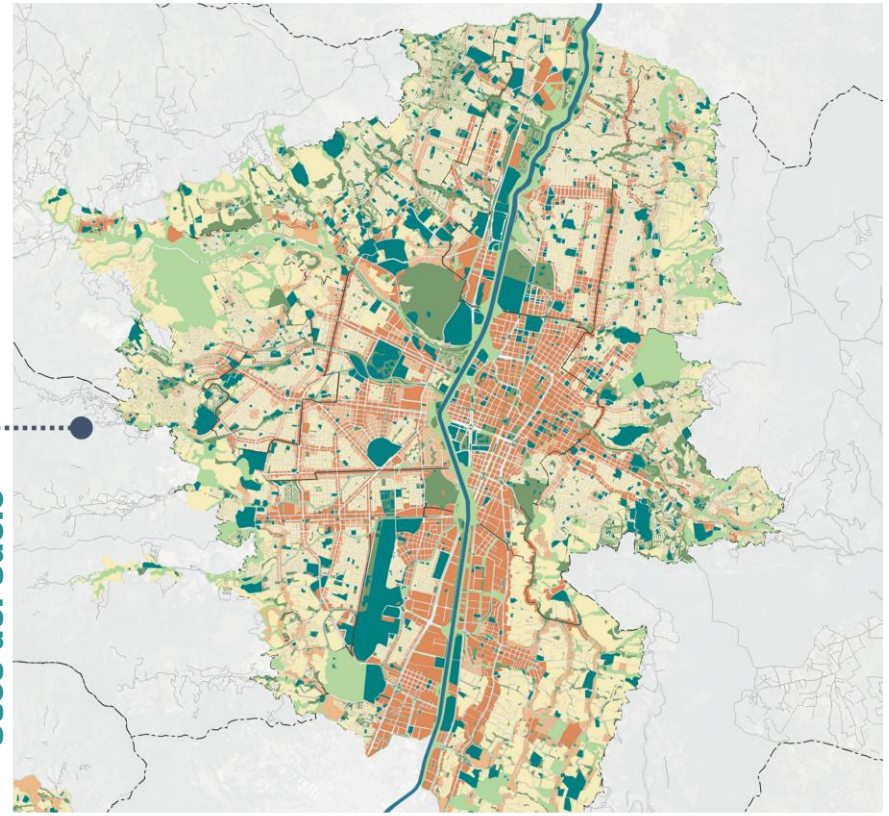
Relación entre el subsistema y usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Actualización del inventario de Equipamientos colectivos

- EQUIPAMIENTOS BÁSICOS SOCIALES - EBS
- EQUIPAMIENTOS BÁSICOS COMUNITARIOS - EBC
- EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA - ESC
- EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS - EII
- EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES - EIN
- USO DOTACIONAL - UD

Usos del Suelo



- USO DOTACIONAL
- ÁREAS DE BAJA MIXTURA
- ÁREAS DE MEDIA MIXTURA
- ÁREAS DE ALTA MIXTURA
- ESPACIO PÚBLICO
- ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO
- RIO ABURRÁ

Subsistema de Equipamientos Colectivos

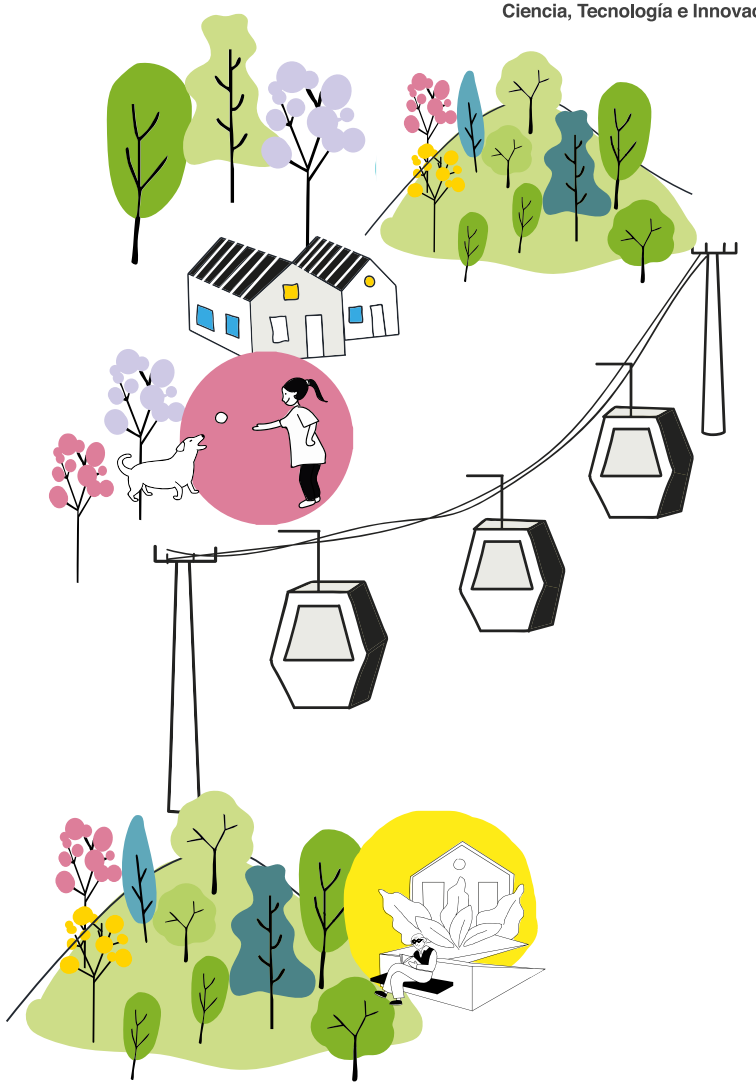
Cambios en usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 524 **Acuerdo 48 de 2014**

Participación en plusvalía

En aquellos lotes de oportunidad para la generación de espacio público, **que no se encuentren ubicados en tratamiento API,** y que en virtud del presente Acuerdo, **cambian el uso social obligado** asignado anteriormente por el Acuerdo 46 de 2006 y el régimen urbanístico, permitiendo un aprovechamiento mayor del suelo; la Administración Municipal participará en **la plusvalía generada por este hecho generador, mediante la cesión en sitio** de una porción de suelo equivalente al pago del efecto plusvalía más las obligaciones urbanísticas propias del tratamiento urbanístico en una proporción no menor del 50% del área bruta del lote, con el fin de constituir parques públicos.



Subsistema de Equipamientos Colectivos

Servicios asociados al uso dotacional

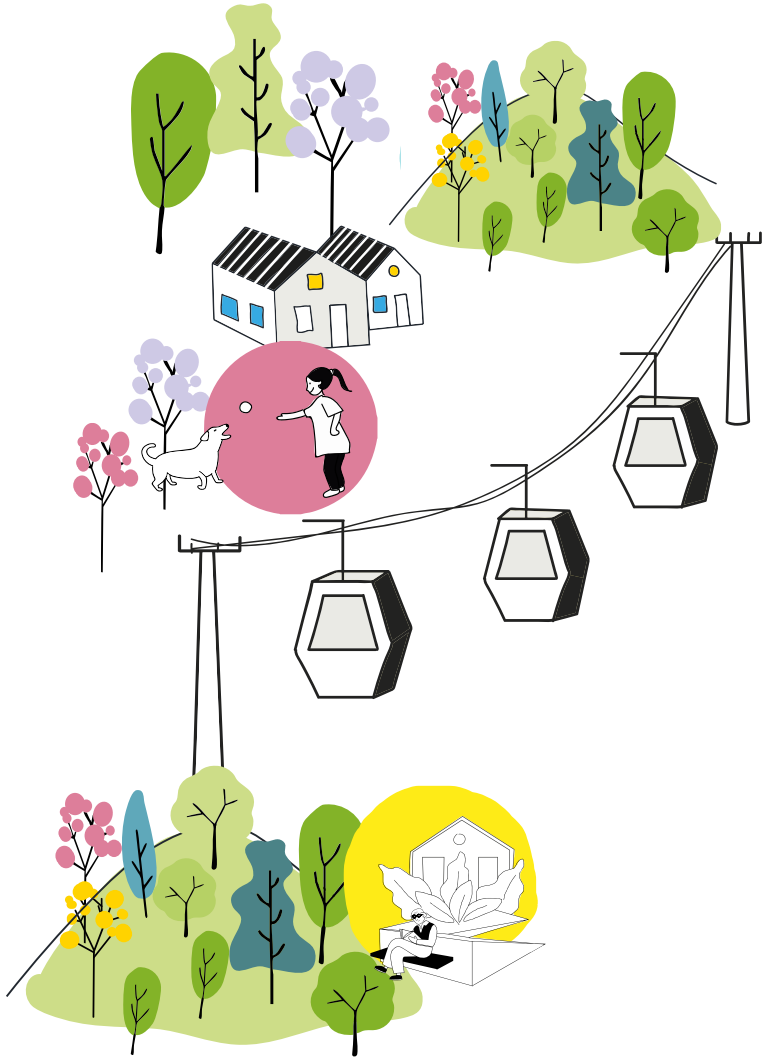
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Decreto 471 de 2018

Artículo 5 — Alcance de las normas de equipamientos

Se consideran Equipamientos Colectivos los inmuebles que estén calificados con **uso dotacional** en los planos protocolizados de Usos Generales del Suelo Urbano, Rural y de expansión y del Subsistema de Equipamientos Colectivos del Acuerdo 48 de 2014, los cuales incluyen **las áreas libres requeridas para su funcionamiento** y siempre que las instalaciones físicas cumplan con los requerimientos para ser clasificados como equipamientos.

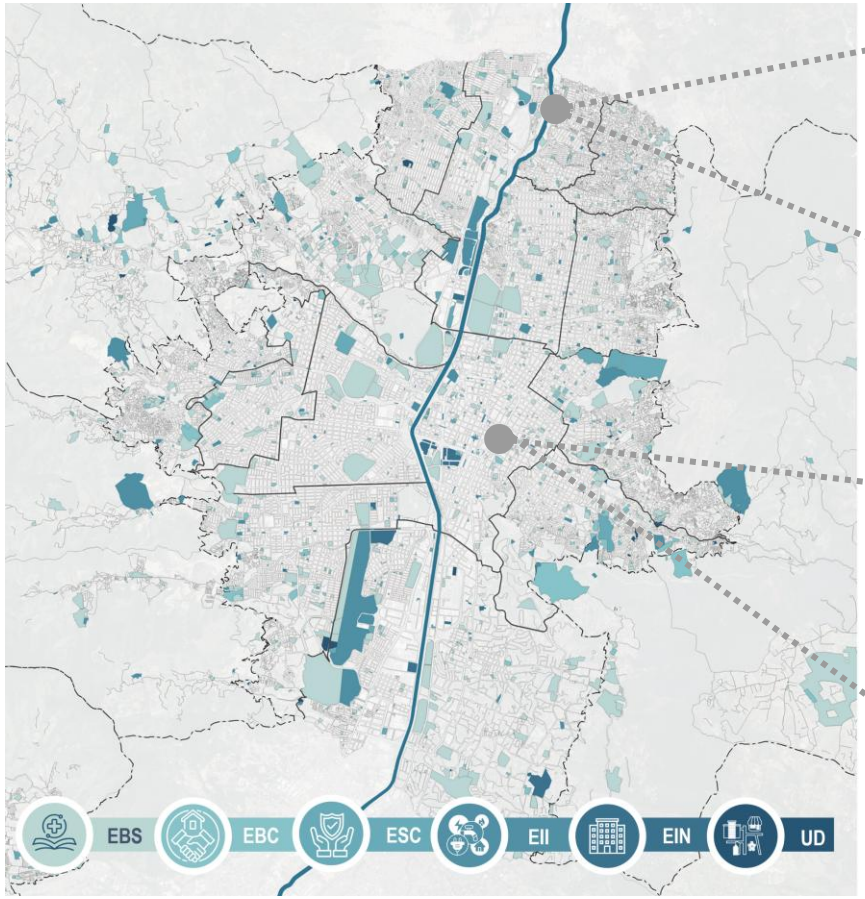
Los establecimientos que alberguen **servicios orientados a satisfacer las necesidades básicas** de la población que se ubiquen en edificaciones que tengan otros **usos diferentes al dotacional, se entenderán sólo como un servicio asociado al uso dotacional y no como un equipamiento**. Cada uso o actividad en particular, se regirá por la norma específica aplicable al mismo.



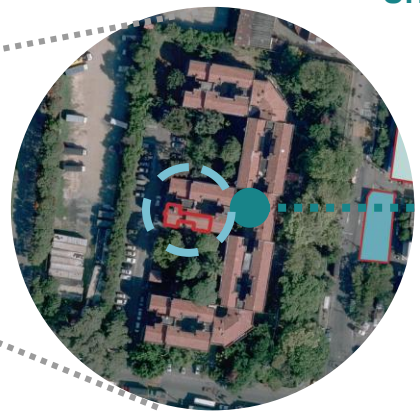
Subsistema de Equipamientos Colectivos

Servicios asociados al uso dotacional

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



01 Área de servicios colectivos Urb. Plaza del Rio



Elementos que prestan servicios asociados al uso dotacional pero no pueden considerarse equipamientos, dado que se ubican en edificaciones destinadas de manera prevalente a otros usos.

02 Clínica de fracturas

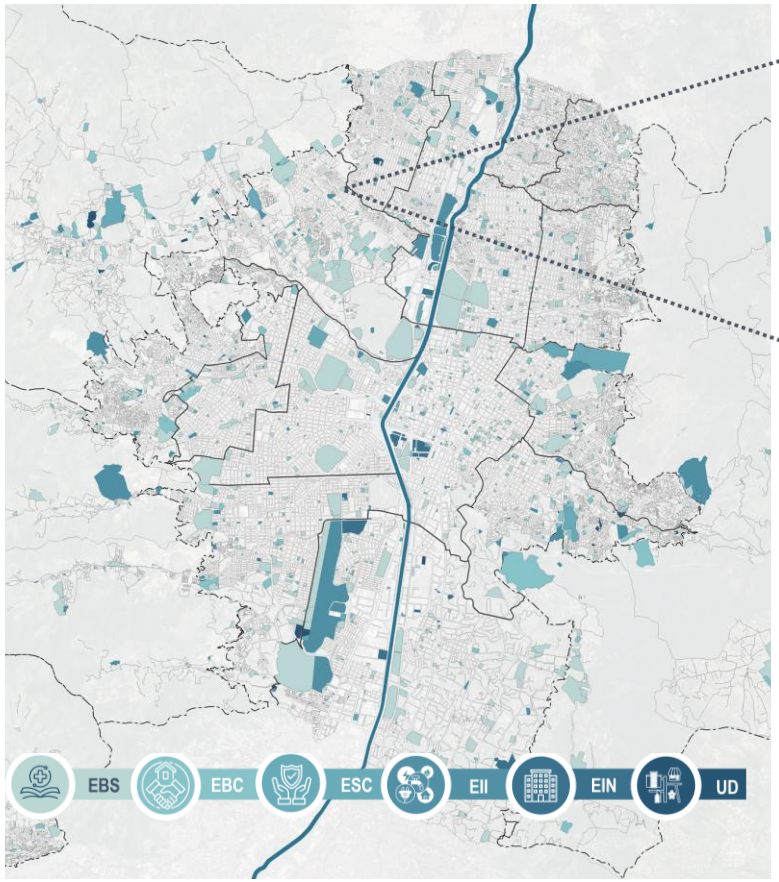
Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Equipamientos Colectivos

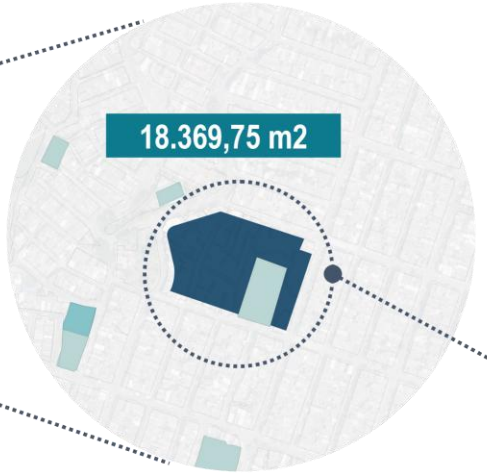
Actuaciones para lotes con ocupación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Lote destinado para escuela - Ocupado



2025



2014

¿RESTITUCIÓN O CUAL SERÍA LA ACTUACIÓN?

ARTICULACIÓN ESTRATÉGICA

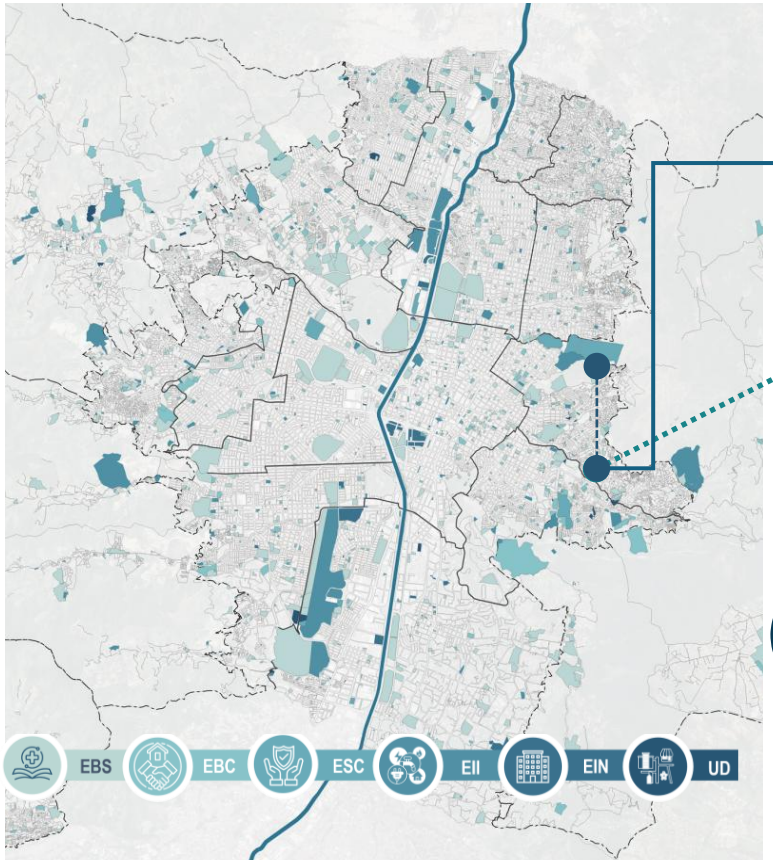
Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Actuaciones para lotes en zona de riesgo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Posible reubicación?



ACTUACIÓN DE REUBICACIÓN

Actuaciones orientadas a la reubicación de espacialidades ubicadas en zonas de riesgos y amenazas como **los retiros de quebradas o zonas de alto riesgo no mitigable.** Los equipamientos denominados indispensables deben ser analizados para verificar la resistencia que tienen frente a situaciones de riesgo de la ciudad.

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

3 Subsistema de Servicios Públicos

CONTENIDO

Subsistema de Servicios Públicos

1 Definición y clasificación
2 Criterios
3 Lineamientos
4 Proyectos estratégicos

Subsistema de Servicios Públicos

Resultados insumos técnicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Criterios
3 Lineamientos
4 Proyectos Estratégicos

Definición

El Subsistema de Servicios Públicos lo constituyen todas aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conforman redes de distribución o de manera independiente sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a todos los desarrollos ubicados en las diferentes clases y tipologías de suelos y de usos del suelo.

clasificación

Servicios Públicos Domiciliarios: son aquellos que reciben las personas en su domicilio o lugar de trabajo. Estos servicios son: **Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Energía eléctrica** y distribución de gas domiciliar.

Servicios públicos no domiciliarios: Son aquellos servicios que para su prestación requieren de una infraestructura que ocupa parte de un territorio y el usuario los puede recibir en todo lugar dentro de su cobertura o en cualquier sitio bajo condiciones de movilidad. Estos son: Alumbrado Público y **Telecomunicaciones**.

Subsistema de Servicios Públicos

Aspectos a revisar

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 8.4.2 Clasificación del subsistema de Servicios Públicos
- 8.4.2.3 Componentes del Subsistema de Servicios Públicos
- 8.4.3 Categorías
- 8.4.3.1 Servicios públicos domiciliarios
- 8.4.3.2 Servicios púbicos no domiciliarios
- 8.4.4 Criterios de manejo
- 8.4.5 Prioridades de intervención

No se revisa

- **P** Revisión **O** de **T** **Largo** Plazo

Revisión parcial

- Actualización inventario infraestructuras de servicios públicos

Se revisa

- Definición y categoría y de servicios públicos domiciliario y no domiciliario
- Línea base de información que se actualiza para dar paso a los criterios de manejo y lineamientos de prestación
- Criterios localización, lineamientos de prestación y articulación de los proyectos Programa de ejecución.

CONVENCIONES

- No sujeto a ningún cambio
- Precisión
- Incorporación
- Actualización

Subsistema de Servicios Públicos

Aspectos a revisar

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Criterios localización, lineamientos de prestación y articulación de los proyectos Programa de ejecución.

- Asignar para cada una de las infraestructuras de servicios públicos existentes y proyectadas los criterios que habilitan su presencia en el territorio.
- Focalizado en los aspectos normativos de orden nacional supeditados al MVCT y MADS (NOTA 1)
- Particularidades del distrito en función de las infraestructuras existentes

Criterios de localización

- Generales
- Específicos
- Infraestructura Existente
- Infraestructura Proyectada

Aplicación

Fuente: Google Earth 2025- PTAR El Llano

NOTA 1
MVCT: Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio
MADS: Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Subsistema de Servicios Públicos

Aspectos a revisar

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Criterios
3 Lineamientos
4 Proyectos Estratégicos

Criterios de localización

- **Generales**
  - Riesgo /Estudios de detalle
  - Suelos de protección (rondas hídricas- ecosistemas estratégicos)
  - Accesibilidad a través de vías
  - Dotación de servicios públicos (energía/saneamiento)
  - Asignación de uso compatible con la infraestructura y el entorno circundante
- **Específicos**
  - Localización a 1 km de perímetro urbano si es un Relleno sanitario
  - Localización entre 75 m a 500 m si es una PTAR (NOTA 1) dependiendo de la tecnología.
  - No encontrarse en el área de influencia de Servicios Básico Sociales y residencias en un radio de 50 m. Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento.
  - PTAP (NOTA 2) localizarse aguas arriba del asentamiento a servir y contar con un área adicional de 50% del área de las unidades de operación
  - Retiro de protección de compresoras de gas de 7 m en condición aireada.

Aplicación

- **Infraestructura Existente**
- **Infraestructura Proyectada**

  - Su localización depende de un análisis de alternativas realizado por el gestor del proyecto, aplicando los criterios de diseño y elección definidos para infraestructura.
  - Los gestores pueden ser la empresa prestadora del servicio y los entes territoriales

NOTA 1. PTAR: Planta de Tratamiento de Agua Residual
NOTA 2. PTAP: Planta de Tratamiento de Agua Potable

Subsistema de Servicios Públicos

Aspectos a revisar

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Lineamientos

Son una guía para los usuarios del instrumento POT en donde se recopilan los requisitos más importantes para la prestación de cada uno de los servicios, pero con un enfoque territorial articulando determinantes ambientales y hechos metropolitanos, armonizando los diferentes planes para garantizar una prestación de los servicios públicos en sus principios: cobertura, continuidad, eficiencia y sostenibilidad

1 Definición y Clasificación

2 Criterios

3 Lineamientos

4 Proyectos Estratégicos

Aplicación

- General - Regulado

Se listan los lineamientos de prestación para los usuarios de los diferentes servicios que se encuentren al interior de los perímetros sanitarios, áreas de influencia y APS (NOTA 1) que cada servicio disponga.

Estos lineamientos también reúnen los requerimientos de autoridad ambiental en términos de concesiones, permisos de vertimientos, permisos ambientales; además se incluyen lineamientos relacionados con el manejo de los SUDS (NOTA 2), riesgos tecnológicos y economía circular asociado a residuos, agua y energía.

- Esquemas diferenciales

Se listan los lineamientos de prestación para los usuarios de los diferentes servicios que por sus condiciones de precariedad, accesibilidad y ocupación del territorio sea en suelo rural y urbano requieran la prestación del servicio de manera diferencial, sin que con ello se incurra o se promuevan asentarse y brindar servicios en zonas en riesgo, áreas protegidas o en otras áreas que no sean compatibles con las decisiones tomadas desde el ordenamiento territorial

NOTA 1. APS: Área de prestación de servicios
NOTA 2. SUDS: Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

Subsistema de Servicios Públicos

Aspectos a revisar

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Aplicación

Esquemas diferenciales

1 Definición y Clasificación

2 Criterios

3 Lineamientos

4 Proyectos Estratégicos

PROPUESTA CRITERIOS GENERALES

- La dotación mínima de agua según el Decreto 776 de 2025 es de 50 l/hab-día, sin embargo, la dotación mínima estará supeditada a la capacidad instalada del prestador que opere en APSD (NOTA 1)
- La prestación del servicio de aseo a través de contenerización en áreas de difícil acceso para recolección puerta puerta, debe contar con la evaluación de numero de contenedores, habilitación de espacio público y frecuencia de recolección
- La conexión del servicio de energía en asentamientos informales de borde urbano rural debe pasar por una comisión técnica con la UAANU (NOTA 2) para realizar la prestación del servicio

NOTA 1. APS: Área de prestación de servicios Diferencial
NOTA 2. UAANU: Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística

Subsistema de Servicios Públicos

Aspectos a revisar

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Aplicación

Esquemas diferenciales

1 Definición y Clasificación

2 Criterios

3 Lineamientos

4 Proyectos Estratégicos

PROPUESTA CRITERIOS SUELO URBANO

- Definir esquemas diferenciales de prestación para los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas y aseo
- Requiere concertar con el prestador y definir ante el SUI (NOTA 1) el APSD (NOTA 2), cambio de estructura tarifaria, adecuación de infraestructura para prestación de los diferentes servicios
- La prestación de los servicios públicos mediante esquemas diferenciales es un proceso para la regulación del servicio dentro de un esquema normalizado
- Los prestadores de los diferentes servicios deben presentar un POIRD (NOTA 3) para garantizar la prestación de los diferentes servicios públicos

NOTA 1. SUI: Sistema Único de Información de Servicios Públicos Domiciliarios
NOTA 2. APSD: Área de prestación de servicios Diferencial
NOTA 3. POIRD: Plan de Operaciones e Inversiones Regulado

Subsistema de Servicios Públicos

Aspectos a revisar

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Aplicación

Esquemas diferenciales

1 Definición y Clasificación

2 Criterios

3 Lineamientos

4 Proyectos Estratégicos

PROPUESTA CRITERIOS SUELO RURAL

- Las viviendas localizadas en zonas en riesgo por inundación o movimiento en masa no pueden ser conectadas a los servicios de acueducto, alcantarillado, gas y energía
- La conexión al servicio de energía domiciliar debe estar condicionada a la densidad del polígono de tratamiento.
- La conexión del servicio de energía en asentamientos informales de borde urbano rural debe pasar por una comisión técnica con la UAANU (NOTA 1) para realizar la prestación del servicio.

NOTA 1. UAANU: Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística

Subsistema de Servicios Públicos

Proyectos estratégicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: MIT-EPM 2025

DEPENDENCIAS INVOLUCRADAS EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARÍA SERVICIOS PÚBLICOS EPM
SECRETARÍA MEDIO AMBIENTE

- Optimización de los sistemas de agua potable y residual veredales
- Ampliación del servicio de Gas-Ladera occidental
- Proyectos unidos por el Gas

Subsistema de Servicios Públicos

Proyectos estratégicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: MIT-EPM 2025

DEPENDENCIAS INVOLUCRADAS EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS
EPM
SECRETARÍA MEDIO AMBIENTE

- ECA - Corregimientos
- PGIRS DISTRITAL
- ECONOMÍA CIRCULAR

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

4 Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

CONTENIDO

1 Definición, Alcance y Resultados

2 Principios para el ajuste

3 Síntesis de Insumos Técnicos

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Definición y alcance en el mediano plazo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados

2 Principios para el Ajuste

3 Síntesis De Insumos Técnicos

El Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble comprende aquellos elementos construidos y naturales, que, **en su expresión arquitectónica, urbanística, arqueológica y paisajística, poseen una significación y representatividad especial para la colectividad**, así como sus zonas de influencia. Hacen también parte de este, los bienes inmuebles valorados –sin declaratoria, no BIC– tales como: edificaciones y espacios públicos incluidos en la LICBIC; sectores de valor patrimonial y Paisajes Culturales. Este subsistema contiene la clasificación, la categoría, los procedimientos y los criterios de manejo para la intervención de los componentes del patrimonio cultural inmueble localizados en el Distrito.

En el mediano plazo se busca precisar el articulado de acuerdo a las **actualizaciones normativas** de superior jerarquía, la inclusión de los conceptos de **paisaje histórico y patrimonios integrados** y propiciar un subsistema equilibrado entre la conservación y el desarrollo, lo cual permita trascender la visión estática y aislada del patrimonio, por una visión integradora y vinculada a las dinámicas y **vocaciones del territorio**.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Resultados del seguimiento y la evaluación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis de Insumos Técnicos

Los principales hallazgos del seguimiento y evaluación son:

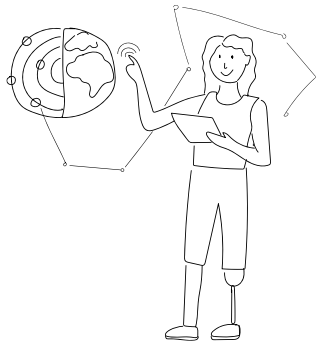
- Desactualización del POT respecto a las actualizaciones de la normativa nacional vigente.
- Desactualización del POT frente a nuevos conceptos relacionados con el patrimonio cultural inmueble (Vivienda de Interés Cultural, Paisajes Culturales, Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Inmaterial) y frente al concepto de los patrimonios integrados que se plantea desde la nación.
- Inexistencia de un soporte conceptual de base para la definición de una norma urbanística coherente con la realidad del territorio.
- Uso inadecuado de los Niveles de declaratoria, en lugar de la valoración patrimonial, para la definición de norma.
- Deficiencia en la norma para el patrimonio ubicado en suelo rural.
- Rigidez normativa.
- Imprecisiones cartográficas.
- Requerimiento innecesario de PEMP para todos los polígonos de BIC Nacionales.
- Necesidad de precisión de criterios normativos para la implementación de instrumentos de financiación.
- Normas para LICBIC no eficientes en la protección previa.
- Falta de lineamientos con enfoque de patrimonio para la formulación de instrumentos de planificación complementaria.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Definición y alcance en el mediano plazo

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis de Insumos Técnicos



2014

CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA / GRUPO	SUBGRUPO	TIPO
Bienes de Interés Cultural (BIC)	Arquitectónico	Edificaciones	Obra de arquitectura
			Obra de ingeniería
		Conjuntos arquitectónicos	Conjuntos
	Urbanístico	Sectores	Sector de tratamiento conservación nivel 1
		Espacios públicos de esparcimiento y encuentro	Parque
			Parque cívico
			Plaza
			Zona verde recreacional
			Mirador Panorámico
	Paisajístico	Paisajes Culturales	Paisaje Cultural Evolutivo
			Paisaje Cultural Asociativo
	Arqueológico	Zonas arqueológicas	Yacimiento arqueológico
			Sitio arqueológico
			Camino Antiguo
Zonas de Influencia de BIC	Zonas de Influencia urbanística	-	Sector de tratamiento conservación nivel 3
	Zonas de Influencia Arqueológica	-	-
Bienes inmuebles valorados – sin declaratoria - no BIC	Arquitectónico	Edificaciones	Obra de arquitectura
			Obra de ingeniería
		Conjuntos arquitectónicos	Conjunto
	Urbano	Sectores	Sectores con tratamiento de conservación nivel 2 (urbanizaciones valiosas preservadas)
			Sectores de tratamiento consolidación nivel 4 (áreas de preservación urbanística)
		Espacio público efectivo	Parque
			Parque cívico
			Plaza
			Zona verde recreacional
			Mirador Panorámico
	Paisajístico	Paisajes Culturales	Paisaje Cultural Evolutivo
			Paisaje Cultural Asociativo
	Arqueológico	Zonas arqueológicas	Yacimiento arqueológico
			Sitio arqueológico
			Camino Antiguo

2025

CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA / GRUPO	SUBGRUPO	TIPO
Bienes de Interés Cultural (BIC)	Arquitectónico	Edificaciones	Obra de arquitectura
			Obra de ingeniería
		Conjuntos arquitectónicos	Conjuntos
	Urbano	Sectores Urbanos	Centro Histórico
			Otras fracciones del territorio
		Espacios públicos de esparcimiento y encuentro	Parque
			Parque cívico
			Plaza
			Zona verde recreacional
			Mirador Panorámico
	Paisajístico	Paisajes Culturales	Claramente definido, concebido y creado intencionalmente por el ser humano.
			Evolucionado orgánicamente
			Asociativos
			Lugaresde memoria
			Complejos socioculturales
	Arqueológico	Zonas arqueológicas	Yacimiento arqueológico
			Sitio arqueológico
			Camino Ancestral
Zonas de Influencia de BIC	Zonas de Influencia de BIC	Delimitadas	Zona de Influencia Arquitectónica y Urbanística
			Zona de influencia de paisajes culturales
		No delimitadas	Zona de Influencia Arquitectónica y Urbanística
	Zonas de Influencia Arqueológica	-	-
Bienes inmuebles valorados – sin declaratoria - no BIC	Arquitectónico	Edificaciones	Obra de arquitectura
			Obra de ingeniería
		Conjuntos arquitectónicos	Conjuntos
	Urbano	Sectores Urbanos	Centro Histórico
			Otras fracciones del territorio
			Sectores con tratamiento de conservación nivel 2
		Espacios públicos de esparcimiento y encuentro	Parque
			Parque cívico
			Plaza
			Zona verde recreacional
			Mirador Panorámico
	Paisajístico	Paisajes Culturales	Claramente definido, concebido y creado intencionalmente por el ser humano.
			Evolucionado orgánicamente
			Asociativos
			Lugaresde memoria
			Complejos socioculturales

Estas precisiones no buscan modificar el modelo de ocupación del territorio, sino incorporar disposiciones normativas nacionales de superior jerarquía y atender imprecisiones técnicas y jurídicas identificadas.

Versión 1, Noviembre 2025

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

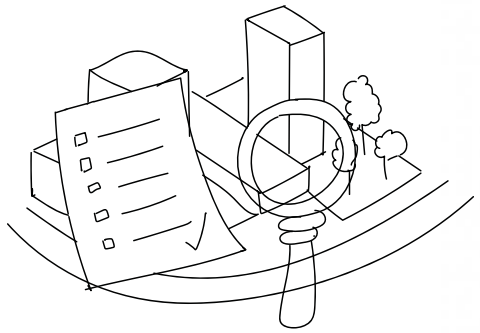
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Principios para el ajuste el subsistema

Actualización Normativa	Paisaje Histórico	Patrimonios Integrados	Vocaciones del Territorio

Resolución Nacional 0983 de 2010	Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material
Decreto Nacional 1080 de 2015	Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura
Decreto Nacional 2358 de 2019	Modifica 1080. Patrimonio Cultural Material e Inmaterial
Decreto Nacional 138 de 2019	Modifica 1080. Patrimonio Arqueológicol
Acto Legislativo 1 de 2021	Otorga la calidad de Distrito Especial de CTI a Medellín
Resolución Nacional 164 de 2021	Lineamientos técnicos para declaratoria áreas arqueológicas protegidas
Decreto Nacional 1516 de 2022	Modifica 1080. Paisajes culturales.
Resolución DM 0262 de 2022	Identificación, valoración, manejo, protección, conservación, la salvaguardia, la divulgación y la sostenibilidad de paisajes culturales de los BIC

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis de Insumos Técnicos



Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Principios para el ajuste el subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados

2 Principios para el Ajuste

3 Síntesis de Insumos Técnicos

Actualización Normativa | **Paisaje Histórico** | Patrimonios Integrados | Vocaciones Del Territorio

Paisaje Urbano Histórico (UNESCO 2011):

Esta visión aspira a una ciudad donde el patrimonio no solo sea preservado, sino también vivido y experimentado por sus habitantes y visitantes, generando una relación dinámica y sostenible entre el pasado y el futuro de Medellín, atendiendo las apuestas distritales actuales como la reactivación económica, la resiliencia climática, el cuidado, el control de la expansión urbana, la vocación CTI, los servicios y el turismo.

Se centra en la integración armónica del patrimonio cultural con las dinámicas contemporáneas, considerando tanto el entorno construido como el espacio social, natural, económico y cultural.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Principios para el ajuste el subsistema

Actualización Normativa	Paisaje Histórico	Patrimonios Integrados	Vocaciones del Territorio

1 Definición, Alcance y Resultados

2 Principios para el Ajuste

3 Síntesis de Insumos Técnicos

Es una de las apuestas principales de la actualización de la normativa Nacional por medio de la Ley General de Cultura y el Decreto 2358 de 2019, que propician una modificación conceptual de la noción de patrimonio.

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

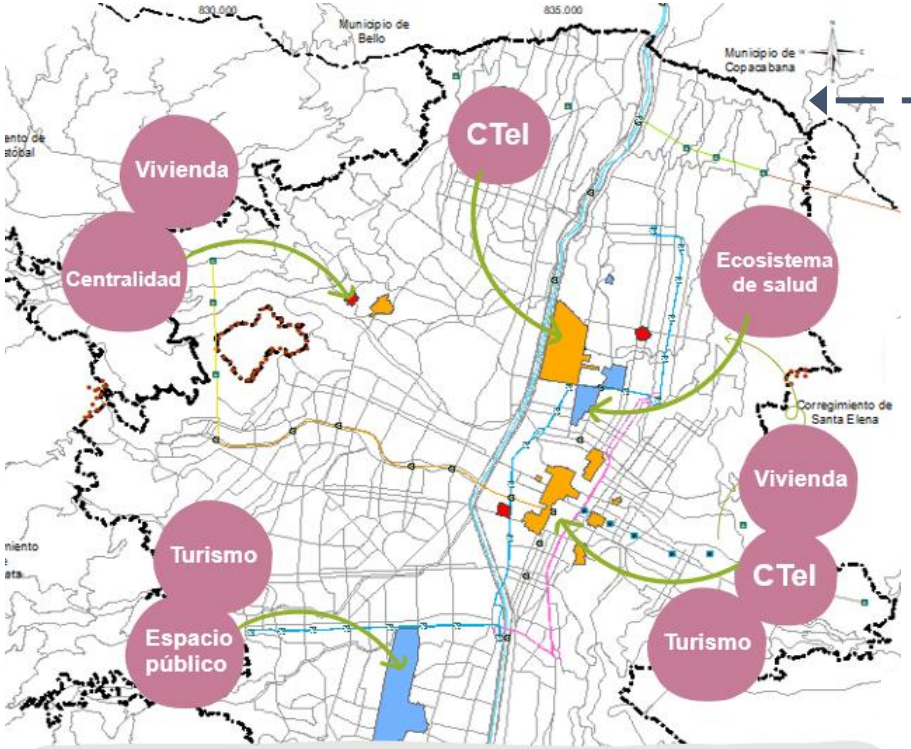
Principios para el ajuste el subsistema

Actualización Normativa	Paisaje Histórico	Patrimonios Integrados	Vocaciones del Territorio

1 Definición, Alcance y Resultados

2 Principios para el Ajuste

3 Síntesis de Insumos Técnicos



De 15 polígonos de conservación C3:

- 5 poseen instrumento definido por el Ministerio de Cultura, de los cuales 2 (San Pedro y San Vicente, requieren actualización de 10 años).
- 2 no poseen normativa adoptada.
- 8 inmuebles poseen norma transitoria distrital que debe ser actualizada.

- Determinar criterios de manejo para los polígonos de conservación, que permitan su integración e incorporar en ellos nuevas actividades que generen sostenibilidad para el inmueble y el entorno. Para esto se propone:
- Identificar vocaciones de los polígonos de conservación para promover acciones directas que promuevan mejores aprovechamientos e interacciones en el territorio.
- Promover nuevas visiones sobre el patrimonio, trascender su vínculo único con lo cultural y avanzar hacia el turismo, la CTI, la salud, la vivienda, etc.
- Promover instrumentos de planificación complementaria distrital que permitan consolidar las vocaciones propuestas.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Bienes Valorados No Declarados

Listado Indicativo de Candidatos a Bienes de Interés Cultural – LICBIC

No. Identificación	Nombre	Dirección	Grupo	SubGrupo
1	Sede Club Campestre	Calle 16 A Sur No. 34-950	Arquitectónico	Edificaciones
2	Museo El Castillo	Calle 9 Sru No. 32-269	Arquitectónico	Conjunto Arquitectónico
3	Jardín Botánico – Joaquín Uribe-	Calle 73 No. 51 D - 14	Urbanístico	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
4	Conjunto Urbanístico de Suramericana	Cr 64 B entre Cl 49 y 49 B	Urbanístico	Conjunto Arquitectónico
5	Teatro Pablo Tobón Uribe	Cl 52 (Av La Playa) por Cra 40	Arquitectónico	Edificaciones
6	Plaza de las Esculturas de Botero	Cr 52 denre Cl 52 y 53 Av. De Greiff	Urbanístico	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
7	Cementerio Universal	Calle 80 No. 65-04	Arquitectónico	Edificaciones
8	Cementerio de La América	Cr 96 No. 40-02	Arquitectónico	Edificaciones
9	Cementerio de Belén	Cr 78 A No. 32 BB -35	Arquitectónico	Edificaciones

Tabla 62. Primera tabla de LICBIC – Primer Subgrupo del LICBIC

Sistema de Información de Patrimonio

Retirar la tabla de LICBIC, pues es un elemento dinámico de actualización constante, precisar las definiciones estableciendo que los bienes valorados incluyen muchas más categorías y remitir a un sistema de información de patrimonio liderado por

- LICBIC
- Inmuebles valorados no declarados
- Patrimonio mueble
- Patrimonio natural
- Patrimonio inmaterial
- Polígonos C2
- Polígono CN4

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

Bienes de Interés Cultural -BIC

Nombre	Dirección	Sub Categoría / Grupo	Nivel de Conservación	Acto Administrativo de Declaratoria	Ámbito
Yacimientos arqueológicos cerro El Volador	Cerro El Volador	Arqueológico	No especificado	Resolución Nal 796 de 1998	Nacional
Yacimientos arqueológicos cuenca alta Piedras Blancas	Vereda Piedras Blancas	Arqueológico	No especificado	Resolución Nal 797 de 1998	Nacional
Aeropuerto Olaya Herrera	Cra 65 A #13-157	Arquitectónico	No especificado	Decreto Nal 1802/1995	Nacional
Biblioteca Universidad Nacional	Cl 59 A #63-20	Arquitectónico	No especificado	Resolución Nal 798/1998	Nacional
Campues Universidad de Antioquia (Chagualo)	Cr 67 #53-108	Arquitectónico	No especificado	Resolución Nal 1115 de 2013	Nacional
Museo Pedro Nel Gómez	Cra 51 B #85-24	Arquitectónico	No especificado	Resolución Nal 1640/2004	Nacional
Casa Natal Francisco Antonio Zea	Cra 51 #54 -63	Arquitectónico	Integral	Decreto Nal 669/1954 Resolución Mpal 123/1991	Nacional
Cementerio San Lorenzo	Cra 43 B #43-030	Arquitectónico	No especificado	Resolución Nal 073/2001	Nacional
Claustro San Lorenzo	Cra 44 #48-18	Arquitectónico	No especificado en Resol Nal, Equivalente a Arquitectónico 1 en Resol Mpal	Resolución Nal 2067 de 2013 Resolución Mpal 123/199 Resolución Mpal 653/1983	Nacional
Edificio Carré	Cl 44 B #52-34	Arquitectónico	Integral	Resolución Nal 1751/2000 Resolución Mpal 123/1991	Nacional

Tabla 60. Bienes de Interés Cultural de Medellín.

Sistema de Información de Patrimonio

Retirar la tabla de BIC, pues es un elemento dinámico de actualización constante, precisar las definiciones y remitir a un sistema de información de patrimonio

- BIC arquitectónicos
- BIC urbanos
- BIC paisajísticos
- BIC arqueológicos
- Zonas de influencia

Categorías de gestión

Corregir la imprecisión conceptual sobre el nivel de conservación de los BIC y ajustar la clasificación exclusivamente para la implementación de instrumentos de financiación

NIVEL DE INTERVENCIÓN POT 2014	CATEGORÍA DE GESTIÓN POT 2025
Integral	Riguroso
Arquitectónico 1	General
Arquitectónico 2	Externo
Contextual	

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

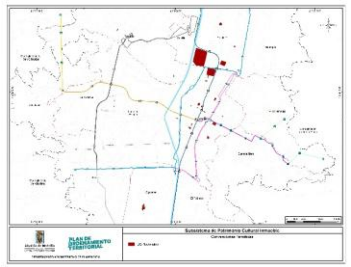
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

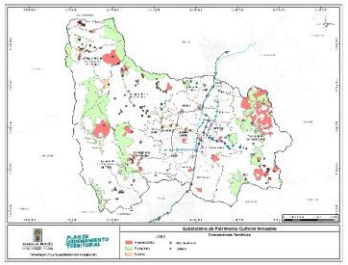
Actualización cartográfica

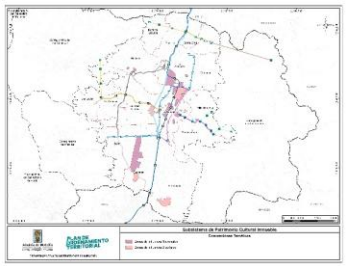
1 Definición, Alcance y Resultados

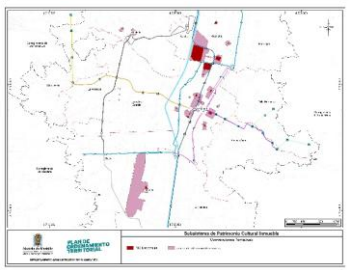
2 Principios para el Ajuste

3 Síntesis De Insumos Técnicos

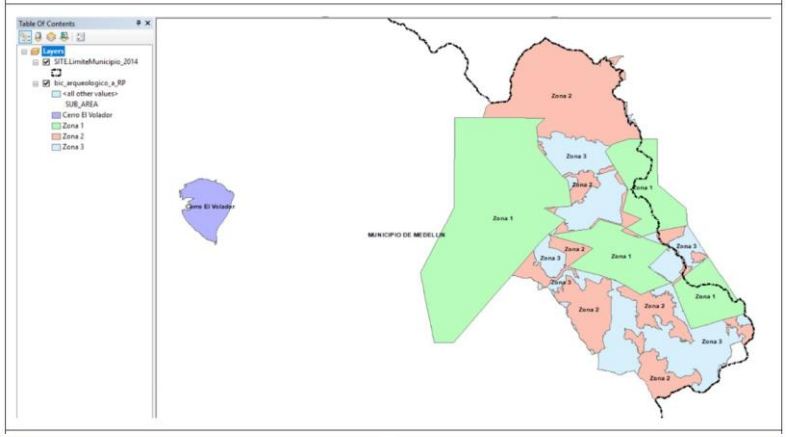






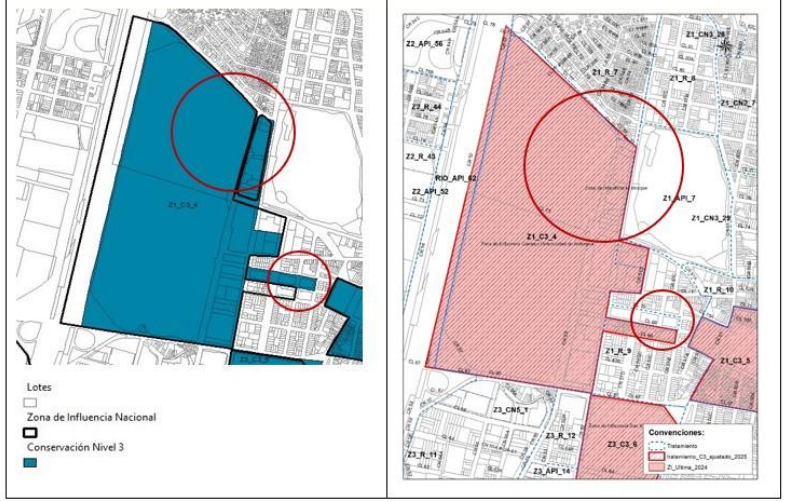


Elementos que hacen parte de la capa enviada por el ICANH



Delimitación actual en la capa de Zona de Influencia del Acuerdo 48 de 2014

Ajustes según la Resolución Nacional 1115 de 2013



Precisiones cartográficas

- Precisión de delimitaciones BIC.
- Incorporación de nuevas declaratorias.
- Incorporación de Zonas de influencia.
- Corrección de inconsistencias.
- Precisión polígonos C3.
- Incorporación de capas ICANH

Dos mapas dinámicos:

- BIC y zonas de influencia como suelos de protección.
- Patrimonio valorado, no declarado, como referencia para la gestión del subsistema. Incluye los patrimonios integrados.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Criterios generales de manejo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

Criterios de intervención norma Nacional

1. Conservar valores excepcionales.
2. Mínima intervención
3. Técnicas modernas
4. Reversibilidad
5. Evolución histórica
6. Contraste elementos nuevos
7. Documentación adecuada
8. Legibilidad de la intervención

https://www.archdaily.co/co/919532/fragmentos-nil-contra-monumento-granada-garces-arquitectos/5d0c5742284dd1c75300007e-fragmentos-nil-contra-monumento-granada-garces-arquitectos-foto?next_project=no

https://www.archdaily.co/co/928600/galeria-james-simon-david-chipperfield?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

https://caixaforum.org/es/madrid/el-edificio

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Valoración como criterio principal

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- La normativa actual se basa en garantizar que los BIC se puedan ver y en la “protección total” como método para su conservación. Esto es, un concepto de “monumentalización” del patrimonio.

- **Privilegiar el estudio de valoración como la principal herramienta para la intervención, cumpliendo con criterios de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad.**

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

Criterios de Excepcionalidad
Criterios de Valoración
Criterios de Adaptabilidad

← **Estudio de Valoración** →

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Criterios de manejo para BIC

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

Colindantes, Zonas de Influencia y Espacio Público

Protección de las características **excepcionales** del inmueble declarado, las cuales deberían siempre **conservarse y/o recuperarse**

Altura, Volumetría, Fachadas, Lenguaje, Englobes y subdivisiones, Restitución, Tipología, Habitabilidad, Vegetación.

Permiten al inmueble acceder a nuevas tecnologías, nuevos usos y responder a retos como la sostenibilidad, el cambio climático, el riesgo, el turismo, la cualificación de entornos patrimoniales, y la vocación CTI. Tienen estrecha relación con beneficios tributarios.

Adecuación, Iluminación ornamental, Sostenibilidad, Cambio climático, Amenaza y riesgo, Reforzamiento estructural, Turismo Cultural.

CRITERIOS DE EXCEPCIONALIDAD

CRITERIOS DE VALORACIÓN

CRITERIOS DE ADAPTABILIDAD

Todos los criterios, siempre en el marco de los aprovechamientos del tratamiento en que se encuentren.

ENFOQUES

- **BIC:** Conservación y sostenibilidad del bien.
- **Colindantes:** Adecuada inserción y relación con el bien.
- **Zona de influencia:** Generar un contexto adecuado para la sostenibilidad del bien.

Corresponden a las **posibilidades de intervención** supeditadas a un **documento de valoración** en cumplimiento de los criterios de valoración y principios de intervención.

Ampliación, mezzanines, Avisos y publicidad, Sótanos, Parqueaderos, Accesibilidad.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Criterios de manejo para Patrimonio rural, paisajístico y arqueológico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

Patrimonio Rural

- Los BIC ubicados en suelo rural (2 templos y un trapiche) se reconocen principalmente por su función social para la comunidad.
- Son hitos en el paisaje. Su visibilidad y predominancia debe garantizarse, mediante medidas restrictivas en sus entornos inmediatos.
- El espacio público conexo a estos BIC debe intervenirse para que aporte a la integración del BIC y asegure su accesibilidad.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Criterios de manejo para Patrimonio rural, paisajístico y arqueológico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

Patrimonio paisajístico

- Priorizar polígonos identificados en los PEOC.
- Inclusión de diferentes tipos de paisajes culturales determinados por las normas Nacionales.
- Los instrumentos de gestión y/o planificación dependerán de la predominancia del paisaje, la cual puede ser material, arqueológica, inmaterial o natural. Podrán tener Planes Especial de Manejo y Protección – PEMP, Planes de Manejo Arqueológico – PMA, Planes Especiales de Salvaguarda – PES, Planes de Manejo de Coberturas Vegetales, Acuerdos o Convenios con actores territoriales y/o cartas del paisaje agropecuario, según el caso.
- Establecer para la identificación, declaratoria y manejo de los paisajes culturales, la necesidad de una gestión de nivel distrital que permita abarcar las dimensiones culturales (material e inmaterial), sociales, ambientales, económicas, de infraestructura y de movilidad, propias de un territorio amplio.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

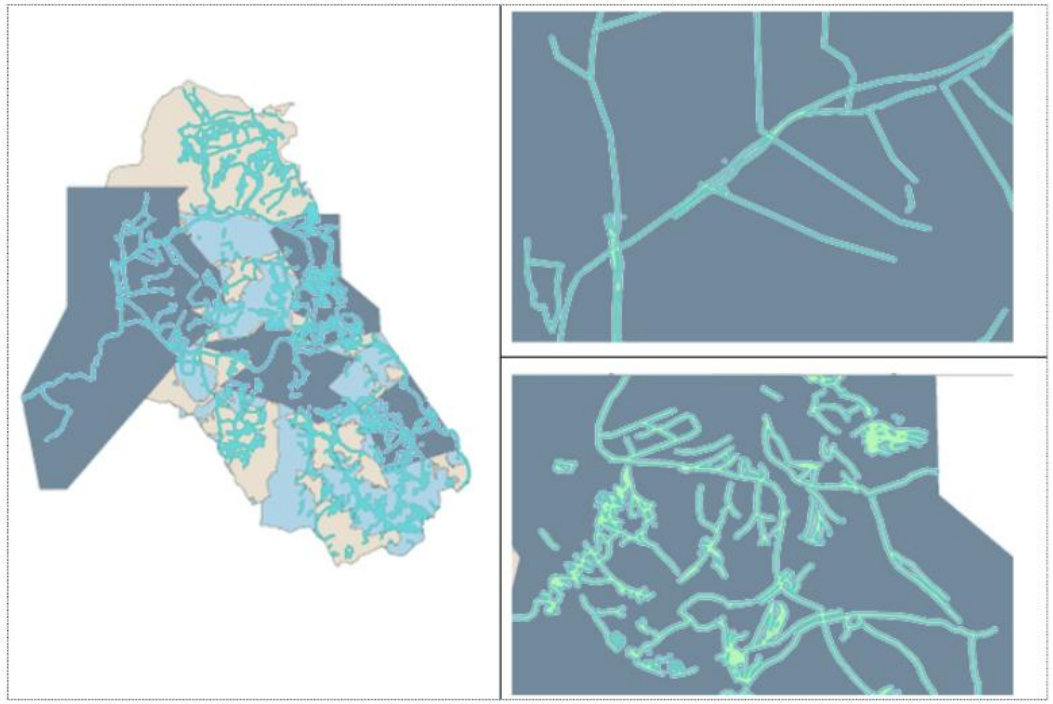
Criterios de manejo para Patrimonio rural, paisajístico y arqueológico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

Patrimonio arqueológico

- El patrimonio arqueológico no requiere declaratoria por acto administrativo específico, más allá de la constitución.
- Identificar los sitios arqueológicos dentro del territorio urbano y rural de acuerdo con la información del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH.
- Vincular a los criterios de manejo del suelo rural asociados al Sistema de Ocupación para la regulación del uso del suelo en el área delimitada de Piedras Blancas.
- Contemplar protocolos de intervención en caso de hallazgos arqueológicos fortuitos.
- Incluir la necesidad de actualización de los Planes de Manejo Arqueológico y aclarar su prevalencia sobre el ordenamiento territorial.



Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Criterios de manejo para los Patrimonios Integrados

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Depuración y cualificación de la LICBIC bajo criterios : riesgo, excepcionalidad, Territorialidad y estrategias integrales .
- Aplicación de normativa para BIC / Cargas transitorias para implementar instrumentos de financiación.
- Incorporación de la figura de “amparo provisional”.

- Reconocimiento y armonización de los Planes Especiales de Salvaguardia.
- Protección de manifestaciones asociadas a inmuebles.

- Orientar el turismo y las TCCS a las vocaciones del polígono.
- Criterios de manejo relacionados con la adaptabilidad.
- Promover la divulgación del patrimonio.
- Gestión financiera en los instrumentos.

LICBIC

NATURAL

INMATERIAL

MUEBLE

TURISMO

TCCS

VIC

SISTEMA DE PATRIMONIO

- Reconocimiento de los árboles patrimoniales.
- Priorización y obligatoriedad de conservación en espacios públicos.

- Reconocimiento y protección de bienes muebles asociados a edificaciones y espacios públicos declarados BIC, localizados en zonas de influencia o en polígonos con tratamiento de conservación.

- Determinar “parámetros culturales”, que permitan implementar este tipo de vivienda, priorizando vivienda nueva y vivienda reciclada.

- La estructura administrativa del Distrito requiere la creación de un Sistema de Patrimonio Cultural que permita gestionar de manera articulada todas las categorías del mismo.

- Incorporación de los patrimonios integrados al mapa 2.
- Criterios aplicables al territorio.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Criterios de manejo para los tratamientos relacionados con el subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

• Conservación niveles 1, 2 y 3 y otros tratamientos

Por sus condiciones de homogeneidad **requiere PEMP**.

Incorporación de **fichas de valoración** por polígono, que permitan establecer las particularidades normativas de cada uno, en los términos de las condiciones ya establecidas de paramentos, cerramientos, retiros laterales, limitación a las barreras físicas, espacio público y zonas libres.

- **Eliminar obligatoriedad de PEMP**, remitiendo al análisis de riesgo.
- **Asignar un instrumento** de planificación complementario.
- Establecer norma transitoria para polígonos que no poseen.
- Formular y/o actualizar en el corto plazo, los instrumentos de planificación complementaria con énfasis en el desarrollo de los polígonos C3 a partir de la identificación de vocaciones de tratamiento especial y la implementación del Desarrollo Orientado al Transporte.

Conservación Nivel 1 - Prado

Conservación Nivel 2 - Urbanizaciones modernas

Conservación Nivel 3 - ZI BIC Nacionales

BIC en cualquier polígono de tratamiento

Determinar la protección y fortalecimiento de la actividad residencial mediante la implementación del concepto de Vivienda de Interés Cultural – VIC y la protección de la comunidad tradicional del sector y la generación de nueva vivienda, la implementación de medidas para la inserción adecuada de nuevas vocaciones de tratamiento especial y la regulación de las actividades relacionadas con el turismo, como lineamientos de obligatorio cumplimiento y en orden jerárquico para la formulación y/o actualización de los instrumentos de planificación complementaria:

·Incluir en los instrumentos de planificación complementaria: condiciones de manejo con criterios relacionados con:

- Criterios de excepcionalidad de los inmuebles, de valoración y de adaptabilidad.
- Criterios de manejo administrativo, la promoción de modelos de gobernanza público privada que incluya a las comunidades locales y al distrito.
- Criterios de manejo financiero, para la implementación y cualificación de los instrumentos de financiación.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Criterios de manejo del patrimonio

desde los instrumentos de planificación complementaria

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos

Entender las vocaciones del territorio y usarlas a favor:

- Hospital San Vicente: Ecosistema de salud más densificación en vivienda.
- Cementerio San pedro, Cementerio San Lorenzo, Sagrado Corazón: Densificación en vivienda.
- UdeA: Vocación CTeI
- San Ignacio: Distrito cultural y creativo

DOT:

- Áreas estratégicas compactas.
- Densificables en su mayoría.
- Soportan mezcla de usos.
- Ubicados en entornos asociados a infraestructuras de transporte

- Sectores de alto valor → Significación cultural
- Flexibilidad normativa, adaptabilidad y regulación del uso del suelo → Aspectos de manejo
- Clústeres → Aspectos Administrativos
- Instrumentos de financiación → Aspectos Financieros
- Promoción → Divulgación

ZTE + **PATRIMONIO** = **Normativa asociada a polígonos con tratamiento de Conservación**

Z1_C3_4	Universidad de Antioquia – Estación del ferrocarril El Bosque: Vocación dotacional y de desarrollo de Ciencia, Tecnología e Innovación. **4 estaciones asociadas.**
Z1_C3_5	Cementerio San Pedro: Vocación de densificación residencial. **1 estación asociada.**
Z1_C3_6	Conjunto Hospital San Vicente de Paúl: Vocación ecosistema de salud y densificación residencial. **4 estaciones asociadas.**
Z1_C3_12	Paraninfo Universidad de Antioquia: Vocación distrito cultural y creativo. **2 estaciones asociadas.**
Z1_C3_14	Templo del Sagrado Corazón de Jesús: Vocación de densificación residencial. **2 estaciones asociadas.**
Z1_C3_16	Aeropuerto Olaya Herrera: Vocación dotacional y de espacio público. **2 estaciones asociadas**

Entender el patrimonio como parte de un todo que es la ciudad actual. Vincularlo a las dinámicas y necesidades del territorio.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Criterios de manejo del patrimonio

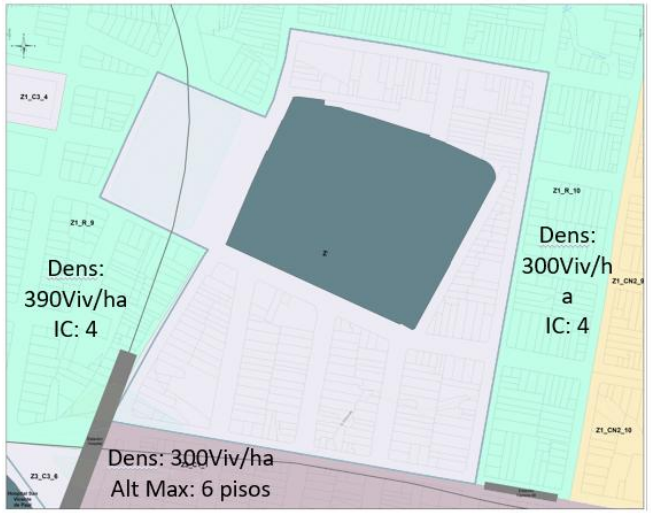
C1 y BIC: Carga derivada del patrimonio

C3 y ZI: Carga derivada de la normativa urbanística

LICBIC: Carga Transitoria

- Mantener la configuración de la carga para el tratamiento de conservación C1.
- Precisar la configuración de la carga para el tratamiento de conservación C3.
- Incluir la configuración de la carga para las zonas de influencia de los bienes de interés cultural en los mismos términos del tratamiento de conservación C3.
- Incluir la configuración de carga para los inmuebles declarados BIC.
- Incorporar el concepto de carga transitoria para los inmuebles incluidos en la LICBIC.

1 Definición, Alcance y Resultados
2 Principios para el Ajuste
3 Síntesis De Insumos Técnicos



Ejemplo _ Polígono C3 del Cementerio de San Pedro:

En este caso, la carga urbanística está dada por un PEMP que remite al plan parcial que no existe y por eso, los inmuebles no tienen la posibilidad hacer un aprovechamiento del suelo.

La carga no la configura la declaratoria, sino la norma urbanística. En este caso, si la norma permite el aprovechamiento, podríamos cambiar hacia una zona receptora y dinamizar la densificación.

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

5 Subsistema de Movilidad

Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

CONTENIDO

Subsistema de Movilidad

1 Definición y clasificación del subsistema

2 Estructura del subsistema

3 Situación actual

4 Criterios de manejo

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Movilidad

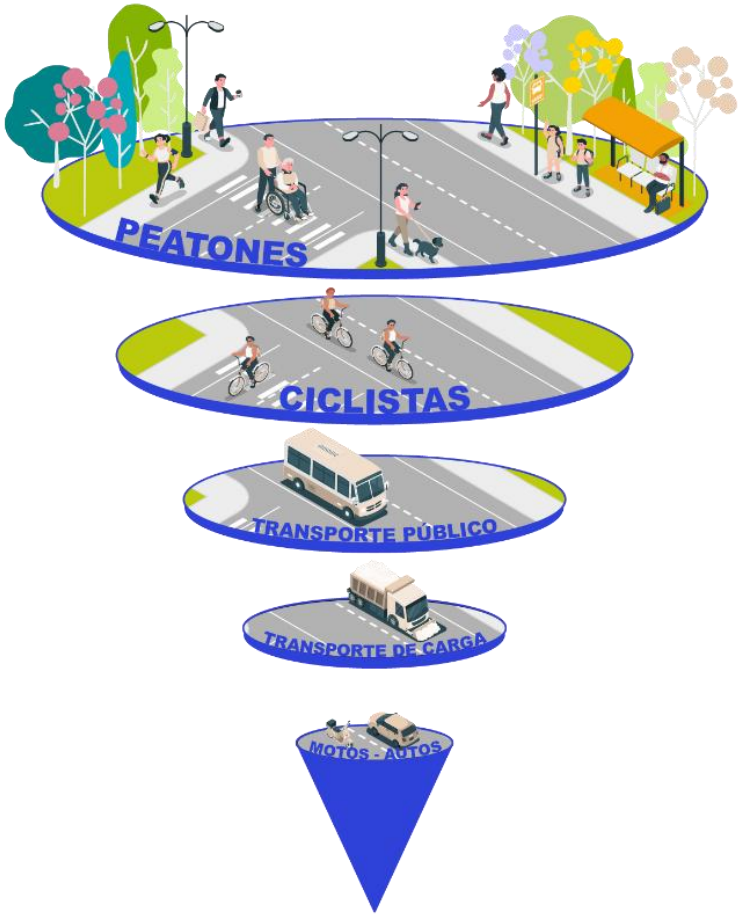
Definición y Clasificación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios de Manejo

Se entiende por movilidad el conjunto de desplazamientos de personas y mercancías, que se producen en un entorno físico.

Con el fin de alcanzar los objetivos estratégicos en materia de movilidad, se concretarán parámetros para la planificación y diseño urbanístico favorable a la movilidad sostenible e incluyente, que favorezca los modos no motorizados, la responsable mezcla de usos del suelo, la proximidad de servicios en los procesos de urbanización y una regulación responsable del uso del Automóvil en la ciudad.



Subsistema de Movilidad

Definición y Clasificación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios de Manejo

Sistema de Movilidad

1 Sistema articuladores de movilidad

- Movilidad No Motorizada
- Movilidad Motorizada

2 Sistema de transporte

- Transporte Terrestre
- Transporte de Carga
- Transporte Aéreo
- Transporte por Cables
- Conectividad Regional

3 Sistemas de Gestión y Control del Tránsito y Transporte

- Seguridad Vial y Señalización
- Políticas y Acciones para la Gestión del tránsito y el transporte

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Movilidad

Seguimiento y Evaluación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación

2 Estructura del Subsistema

3 Situación Actual

4 Criterios de Manejo

Es importante y necesario realizar una actualización a los criterios de manejo, contemplando la norma nacional, las necesidades propias del Distrito, las condiciones actuales del territorio y los instrumentos de planificación regionales

El conjunto de proyectos definidos en el Anexo 6 mediante los cuales se pretende aportar a la concreción del modelo de ocupación desde este subsistema, presenta un grado de detalle que dificulta la ejecución de los mismos y no permite priorizar una serie de proyectos de orden estructurante que podría aportar de manera directa al alcance de los objetivos y las estrategias territoriales propuestas por el marco estratégico.

Subsistema de Movilidad

Estructura del DTS

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación

2 Estructura del Subsistema

3 Situación Actual

4 Criterios de Manejo

8.5 Subsistema de Movilidad

8.5.1 Definición del Subsistema de Movilidad

8.5.2 Clasificación

8.5.3 Categorías

8.5.4 Sistema de gestión de control de tránsito y transporte e infraestructuras asociadas

8.5.5 Criterios de Manejo

8.5.6 Prioridades de intervención

8.5.7 Indicadores

P O T Revisión de **Largo** Plazo

P O T Revisión de **Mediano** Plazo

No sujeto a ningún cambio · Fusión subnumerales · Reubicación · Actualización · Precisión · Incorporación

Subsistema de Movilidad

Objetivos

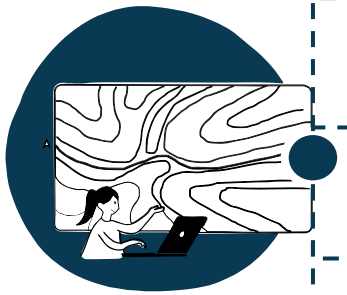
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios de Manejo

Objetivo General

Desarrollar una movilidad sostenible que permita mejorar la calidad de vida de las personas y el uso racional de los recursos disponibles.

Objetivos específicos



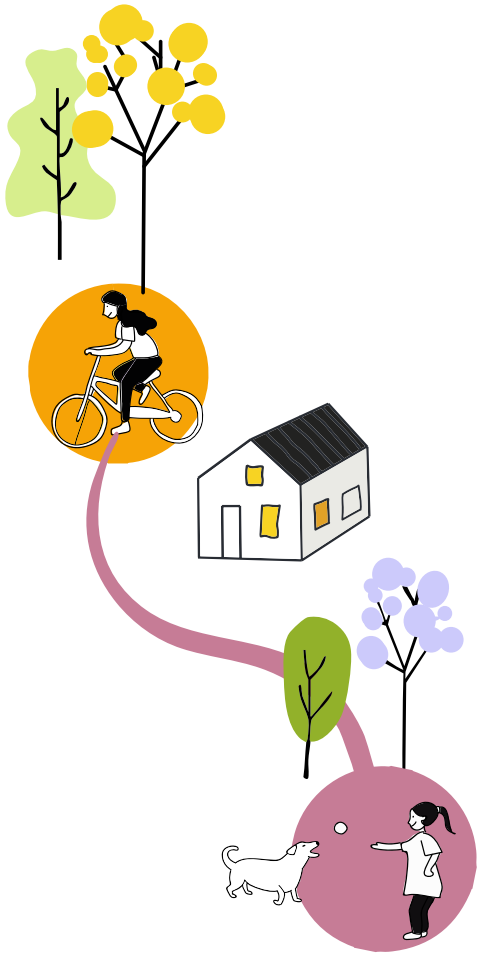
- Identificar y formular modificaciones a los criterios de manejo que permitan dar mayor aplicabilidad y facilidad de interpretación de la norma actual
- Potenciar el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte
- Formular proyectos integrales factibles que generen impacto positivo en la manera en la que se moviliza la población
- Medir de manera práctica y concisa los impactos generados en la movilidad

Subsistema de Movilidad

Situación Actual

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios de Manejo



- Según datos de la Encuesta Origen Destino, los viajes peatonales han aumentado de un 26% a un 41%.
  Tiempo promedio de viaje ha cambiado de 33 a 44 minutos entre el año 2012 y 2022.
  Uso del transporte público colectivo ha disminuido en el porcentaje modal pasando del 20% al 13%.
  Uso del auto ha disminuido del 14% al 9%, mientras que el uso de la moto ha aumentado en su uso desde un 12% a un 15%
- Medellín se confirma nuevamente como el núcleo del AMVA, pues más del 70% de los viajes metropolitanos se producen en el distrito, esto se ha mantenido desde 2012.
- La cantidad de viajes en Medellín aumentó de 4 millones de viajes a 5.3 millones, lo que significa un aumento de más del 30% de la cantidad de viajes.

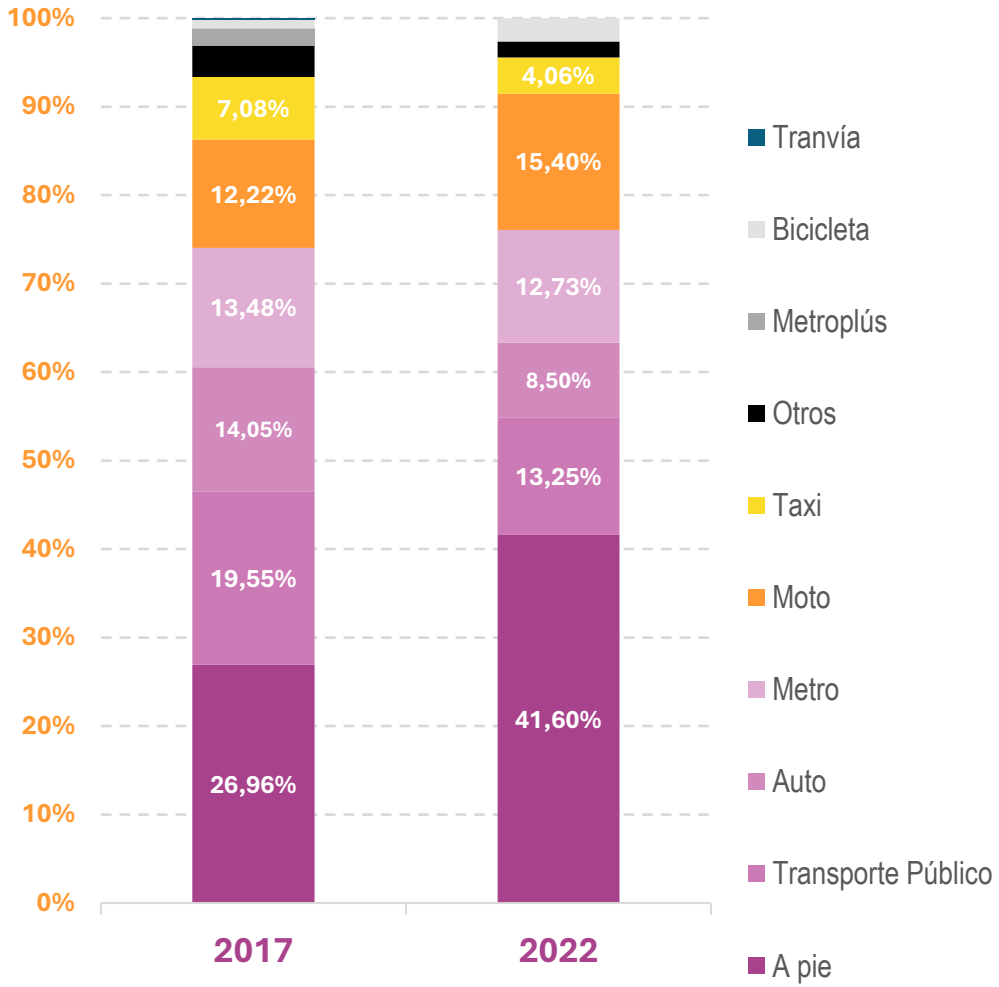
Subsistema de Movilidad

Situación Actual

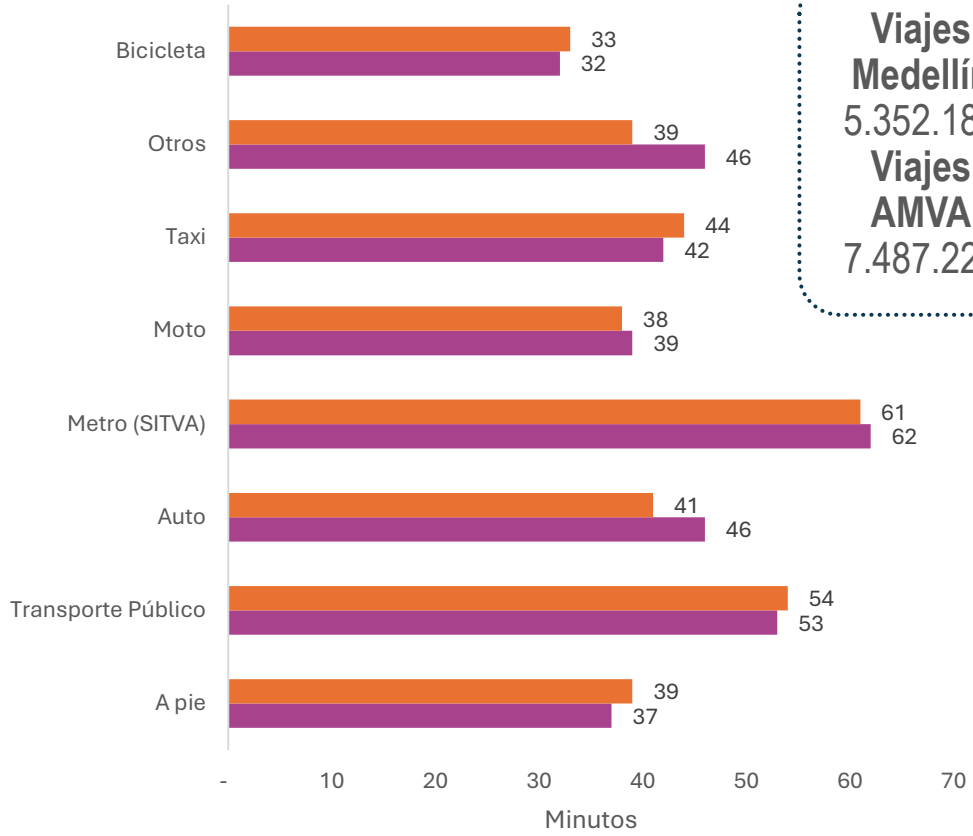
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios de Manejo

Partición modal



Tiempo promedio de viaje 2022



Viajes Medellín
5.352.185
Viajes AMVA
7.487.224

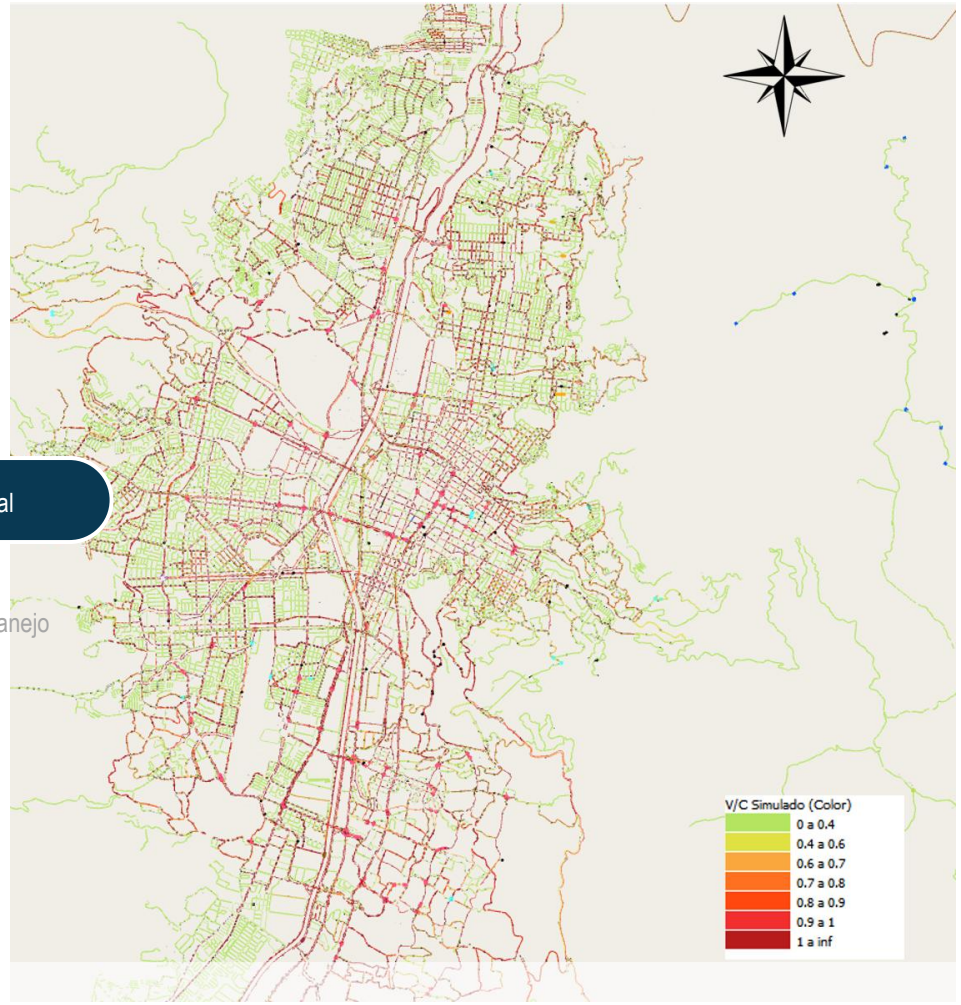
* Para los modos "otros", Metroplús, bicicleta y tranvía, el porcentaje de participación es inferior al 4% en la partición modal total; por esta razón, no se incluyen en la representación gráfica.

Subsistema de Movilidad

Situación Actual

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios de Manejo



Problema

Alta congestión vehicular y bajo uso del transporte público que generan mayores tiempos de viaje y mayor contaminación.

Apuesta

Mejorar el Sistema de Transporte Público para hacerlo competitivo con modos privados, permitiendo reducir los tiempos de viaje de las personas a la vez que se implementa el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte mediante acciones desde la ocupación (Centralidades, usos, aprovechamientos, obligaciones) que contribuyan a mejorar la accesibilidad de las personas a sus destinos.

Datos

Tiempo de viaje entre 2012 y 2022 ha aumentado un 33% (de 33 a 44 minutos)

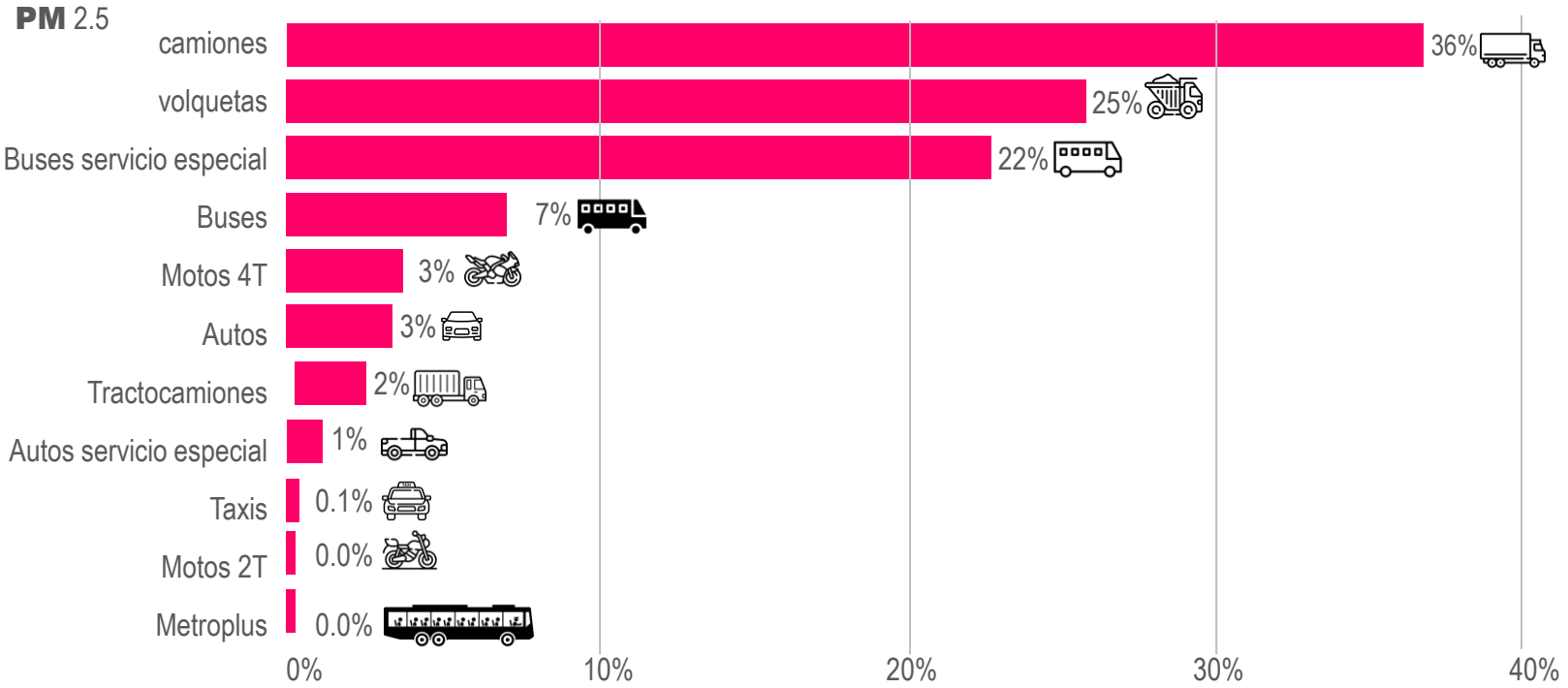
- Los viajes en Transporte Público Colectivo y Masivo han disminuido un 26% desde 2017 a 2022 (en 2017 representaban un 35% del total, mientras en 2022 representaron un 26%).
- El parqueo lateral genera una disminución de más del 38% en la capacidad vial arterial y un aumento del 55% en la longitud de las colas.
- Más del 80% de las quejas recibidas en 2022 por la Subsecretaría de Control de la Secretaría de Movilidad estuvo asociada al mal parqueo.

Subsistema de Movilidad

Situación Actual

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios de Manejo



Problema

Emisiones de material particulado PM2,5 que afectan los usuarios de los equipamientos de educación, salud y recreación y deporte, sin áreas verdes que aporten a su disminución.

Más del 90% de las emisiones de PM2,5 son producidas por fuentes móviles, especialmente vehículos pesados.

Apuesta

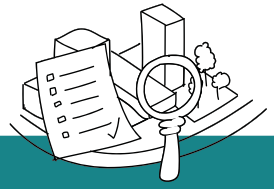
Mejorar el Sistema de Transporte Público para hacerlo competitivo con modos privados, permitiendo reducir los tiempos de viaje de las personas a la vez que se implementa el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte mediante acciones desde la ocupación (Centralidades, usos, aprovechamientos, obligaciones) que contribuyan a mejorar la accesibilidad de las personas a sus destinos.

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Movilidad no motorizada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo

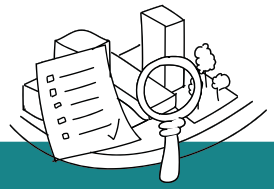


1 Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Ubicación de franja de amoblamiento o zona verde	Dificultad de consolidación de secciones viales	La franja de circulación se localizará entre la zona verde de la sección publica o franja de amoblamiento y el antejardín	Flexibilizar ubicación de franja de amoblamiento conservando una distancia de seguridad entre calzada y franja de circulación
Tráfico calmado	Alta siniestralidad, ruido o velocidades	308 muertes en siniestros viales en 2024	Modificacación de condiciones para implementar el tráfico calmado

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Movilidad no motorizada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

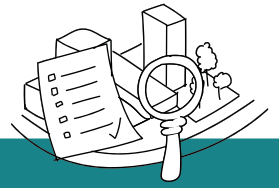


2 Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Ciclorrutas	Secciones insuficientes para implementación de cicloinfraestructura	Aumento de número de viajes en bicicleta 2012-2022 (36.852 - 196.686)	Eliminación de medida mínima de franja de aislamiento e inclusión de elementos de segregación
	Vulnerabilidad de ciclistas	Ley 2251 de 2019 “Ley Julián Esteban”	Eliminación de ascensores para bicicletas Eliminación de posibilidad de eliminar carriles vehiculares para construcción de ciclorrutas

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Movilidad no motorizada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



3 Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Cicloparqueaderos	Ambigüedad en terminología Inseguridad de cicloparqueaderos	Plan Maestro Metropolitano de la Bicicleta 2030	Homologación de terminología a “CICLOPARQUEADERO” y generación de nuevos criterios para implementación de cicloparqueaderos
Integración con transporte público	Conflicto de contenido con norma nacional	Código Nacional de Tránsito no permite obstaculizar placa de vehículo	Modificación de enfoque de intermodalidad

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Movilidad motorizada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

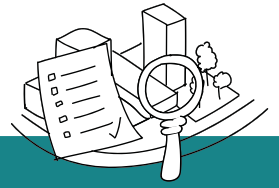
1

Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Retiros a vías nacionales	Dificultades para implementación de proyectos a los costados de pasos urbanos	Decreto Nacional 1079 de 2015 y Ley 1228 de 2008	Definición de criterios para retiros en pasos urbanos
Flexibilidad normativa	Dificultades para implementación de elementos de secciones viales en zonas consolidadas	Solicitudes mesas técnicas	Generación de criterios flexibles asociados a tratamientos específicos y con base en estudio
Plano de Proyectos Viales	Múltiples fuentes de información para vías obligadas y dificultades interpretativas	Dificultades con puntos en los cuales hay múltiples secciones viales propuestas	Generar criterios de manejo para el uso del Plano de Proyectos Viales y su vinculación con POT

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Movilidad motorizada

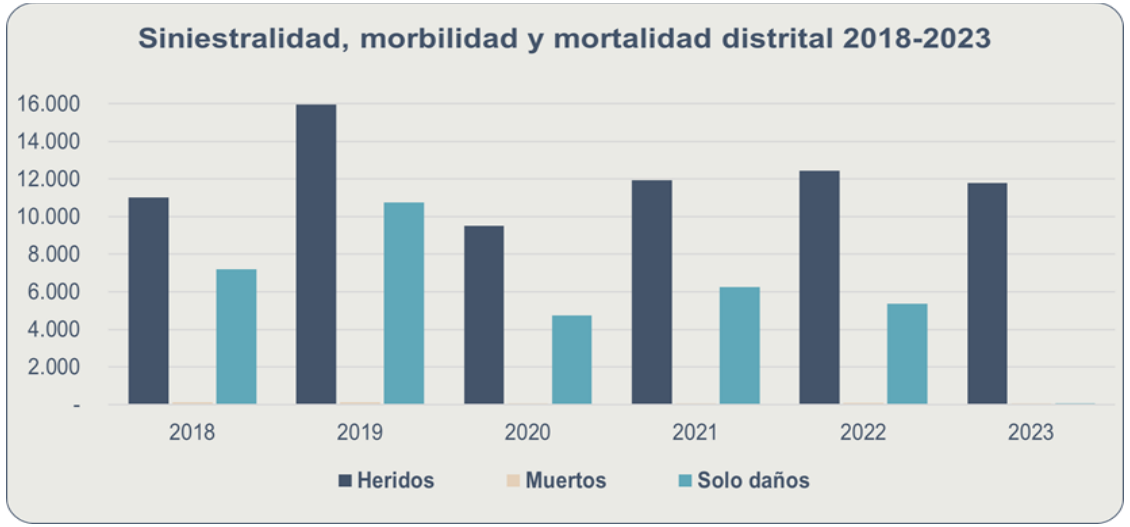
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



2

Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Circulación por pendientes viales altas	Alta siniestralidad en vías con altas pendientes	Criterios específicos para su diseño vial y compromiso para establecer restricciones de circulación vehicular por vías de alta pendiente	Circulación por pendientes viales altas

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo

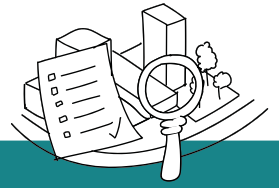


Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Movilidad motorizada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



3 Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Carril de circulación	Dificultad para inclusión de todos los elementos de sección vial en zonas consolidadas	Modificación de anchos mínimos de carril por jerarquía y teniendo en cuenta la presencia de transporte público	Carril de circulación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo

- **Escenario 1:** Carril de Transporte Público de 3.5 m y demás carriles de 3.5 m
- **Escenario 2:** Carril de Transporte Público de 3.5 m y demás carriles de 3.25 m
- **Escenario 3:** Carril de Transporte Público de 3.5 m y demás carriles de 3 m
- **Escenario 4:** Carril de Transporte Público de 3.25 m y demás carriles de 3.25 m

Los escenarios se modelaron con velocidad límite de 50 km/h y 60 km/h.

TIPO DE VÍA	ESCENARIO	VELOCIDAD		REDUCCIÓN PORCENTUAL DEL FLUJO CON RESPECTO A E1	
		50 km/h	60 km/h	50 km/h	60 km/h
VÍA ARTERIA	1	1771	1771		
	2	1619	1620	8,58 %	8,53 %
	3	1344	1310	24,11 %	26,03 %
	4	1654	1657	6,61 %	6,44 %

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Movilidad motorizada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación

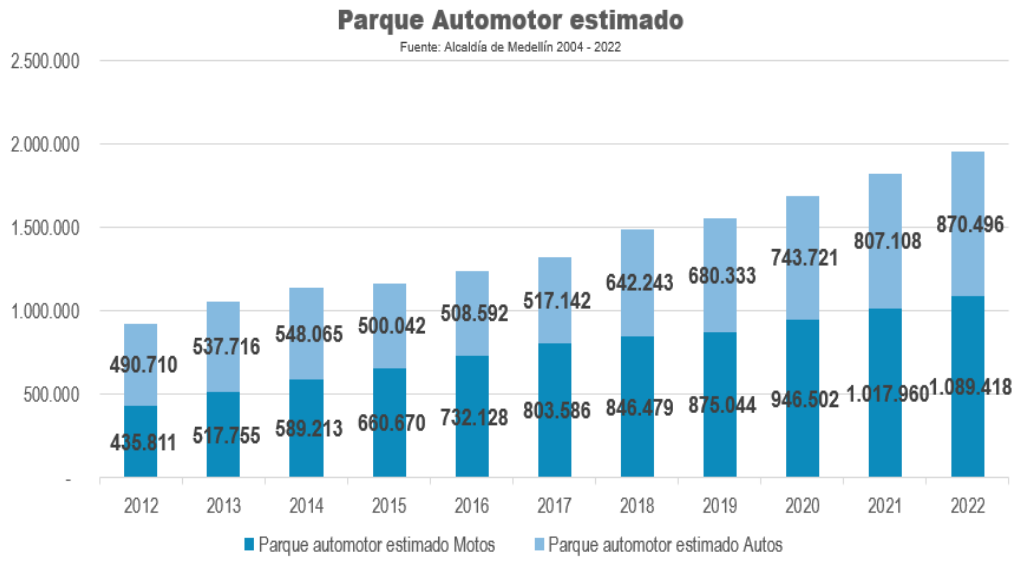
2 Estructura del Subsistema

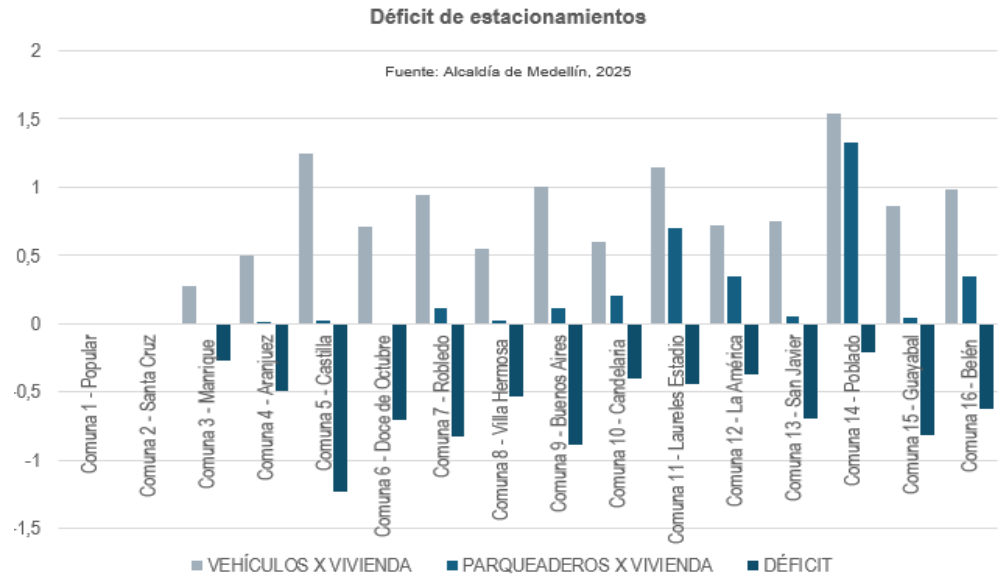
3 Situación Actual

4 Criterios De Manejo

4

Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Norma de exigencia de parqueaderos	Invasión de espacio público y problemas de congestión por vehículos ocupando sección vial	Se requiere brindar una solución a los problemas de parqueo ocasionados por la falta de oferta	Modificación de exigencies de parqueaderos

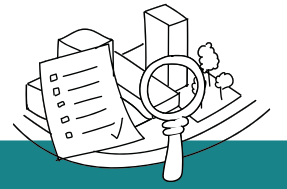




Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Movilidad motorizada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



4 Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Norma de exigencia de parqueaderos	Invasión de espacio público y problemas de congestión por vehículos ocupando sección vial	Se requiere brindar una solución a los problemas de parqueo ocasionados por la falta de oferta	Modificación de exigencies de parqueaderos

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo

Característica operacional	Unid.	Situación de referencia		Alternativa 1		Variación
		Valor	Desviación estándar	Valor	Desviación Estándar	
Densidad	veh/km	1.916	116	3.386	5	43 % ↑
Flujo	veh/h	33.632	6.405	20.844	5.127	38 % ↓
Tiempo de Demora	s/km	15.226	165	16.283	778	6 % ↑
Tiempo de Viaje	s/km	21.859	1.646	22.793	787	4 % ↑
Velocidad armónica	km/h	1.647	124	1.579	54	4 % ↓
Cola media	Veh	4.963	497	11.146	2	55 % ↑

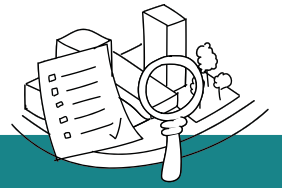
Modo principal	Zonas cercanas a estaciones	General AMVA
A pie	22%	27%
Transporte Público	21%	21%
Metro	18%	15%
Auto	13%	13%
Moto	12%	12%
Taxi	8%	6%
Metroplús	2%	3%
Otros	3%	2%
Bicicleta	1%	1%
Tranvía	0%	0%

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Elementos de la sección vial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo



1 Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Rampas de acceso y salida	Generación de obstáculos en espacio público	Rampas actuales se pueden generar en espacio público dificultando proyectos viales. Definición de paramento vs línea de paramento	Homologación de punto de inicio de todas las rampas.
Antejardines	Impermeabilización de pisos blandos para generar extensión de predios	Si bien muros y techos verdes pueden tener efectos positivos, no tienen el mismo impacto ni capacidad que pisos blandos con vegetación	Eliminación de compensación con techos y muros verdes, se supedita a lo determinado por la autoridad.

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Elementos de la sección vial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2

Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Corredores verdes	Debilidad en los criterios de manejo para la implementación de corredores verdes	Corredores verdes se han enfocado en siembra de vegetación y pisos blandos	Complementar criterios de manejo diferenciando enfoque de intervenciones (quebradas, sistemas de transporte de pasajeros, movilidad no motorizada, etc)
Soluciones basadas en la naturaleza y Sistemas de drenajes urbanos sostenibles (SbN y SUDS)	Impermeabilización de los componentes de la sección vial empeora efectos de inundaciones y genera isla de calor	Nuevos instrumentos que se deben incluir en el POT para darles mayor fuerza y que se implemeneten en los proyectos	Inclusión de necesidad de implementación de SbN y SUDS

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Sistemas de transporte de pasajeros

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo

1 Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Gálibos cables	Riesgo de siniestros viales	Modificar gálibos verticales a cables para homologarlos con puentes	Gálibos cables

Fuente	Gálibo mínimo
Manual Espacio Público Medellín	5.50 m
Manual de diseño geométrico de carreteras	5.00 m para vías sin tráfico ferroviario y 5.50 para vías con tráfico ferroviario
AASHTO	4.90 m en general y 5.30 m para puentes con vigas en celosía
Manual de diseño de puentes Perú	5.00 m en vías urbanas, 5.50 m en autopistas
Manual de puentes Perú	5.50 m en general que se pueden reducir en casos especiales hasta 5.30 m
Manual de Túneles en carreteras (PIARC)	4.80 m Convención de Ginebra, 5.35 m en Reino Unido, 4.90 m en autopistas de EEUU, 4.30 m en otras carreteras de EEUU
Proyectos de nuevos puentes, estructuras y similares (México)	5.50 m en general y 7.50 m para vías con tráfico ferroviario
Trazado. Variante de Zafra. Carretera N-432 de Badajoz a Granada, pk 69,400 al 78,300. Provincia Badajoz	5.50 m

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Sistemas de transporte de pasajeros

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

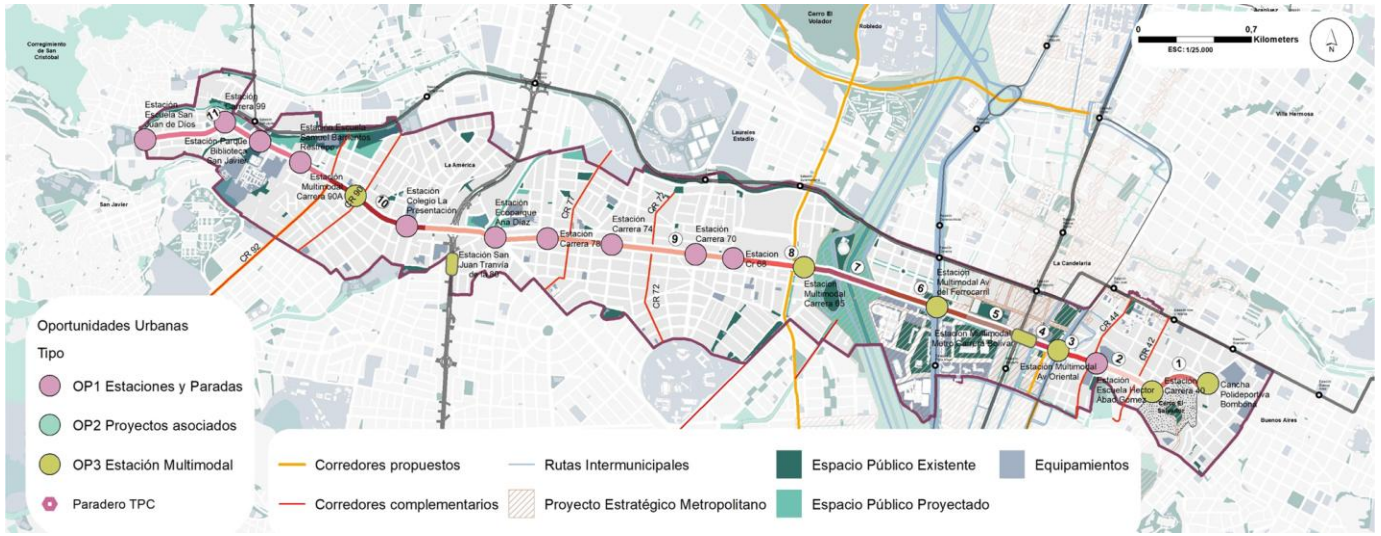
1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo

2

Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).	Áreas en zona de influencia del sistema de transporte de pasajeros subutilizadas.	Se debe buscar priorizar los viajes peatonales y en transporte público.	Analizar criterios de manejo del subsistema de movilidad asociado a la infraestructura de transporte.

Aspectos a Analizar

1. Corredor de transporte
2. Área de Influencia
3. Estaciones

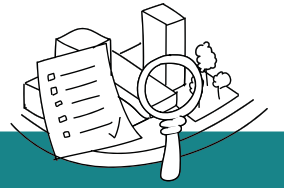


Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Planificación sectorial de la movilidad y prioridades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación
2 Estructura del Subsistema
3 Situación Actual
4 Criterios De Manejo



1 Temática	Problema	Argumento / Cifra Orientadoda	Solución Propuesta
Planificación del Subsistema	Débil planificación del Subsistema de Movilidad y actualización normativa	Resolución 15885 de 2020 Ministerio de Transporte	Actualizar los criterios de formulación y actualización del Plan Integral de Movilidad Sostenible (PIMSMed)

LÍNEA 1
TRANSFORMACIÓN CULTURAL

LÍNEA 2
INFRAESTRUCTURA EQUITATIVA E INCLUYENTE PARA LA MOVILIDAD

LÍNEA 3
GESTIÓN INTELIGENTE DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE LA MOVILIDAD

LÍNEA 4
MEDELLÍN, CIUDAD SEGURA PARA LA MOVILIDAD

Subsistema de Movilidad

Criterios de manejo – Conclusiones

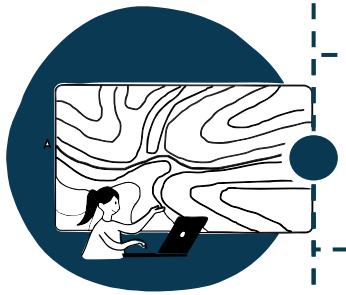
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición y Clasificación

2 Estructura del Subsistema

3 Situación Actual

4 Criterios De Manejo



- Se debe dar mayor flexibilidad normativa en algunos sectores de la ciudad teniendo en cuenta la alta consolidación o condiciones urbanísticas complejas
- El cambio en la normativa de exigencias de parqueaderos no ha generado los efectos esperados a la fecha
- Es fundamental potenciar el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte en los Subsistemas de Movilidad y Equipamientos, al igual que desde el Sistema de Ocupación y los Sistemas Institucionales y de Gestión
- Los proyectos asociados al Subsistema de Movilidad deben permitir mayor margen de maniobra
- PIMSMed debe servir como herramienta de planificación estratégica del Distrito y articularse con POT siguiendo normativa nacional

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

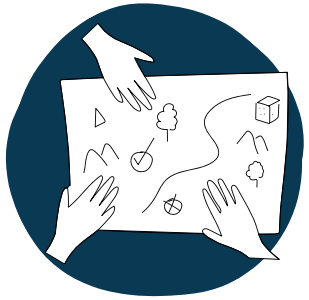
Versión 1, Noviembre 2025

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SISTEMA DE OCUPACIÓN

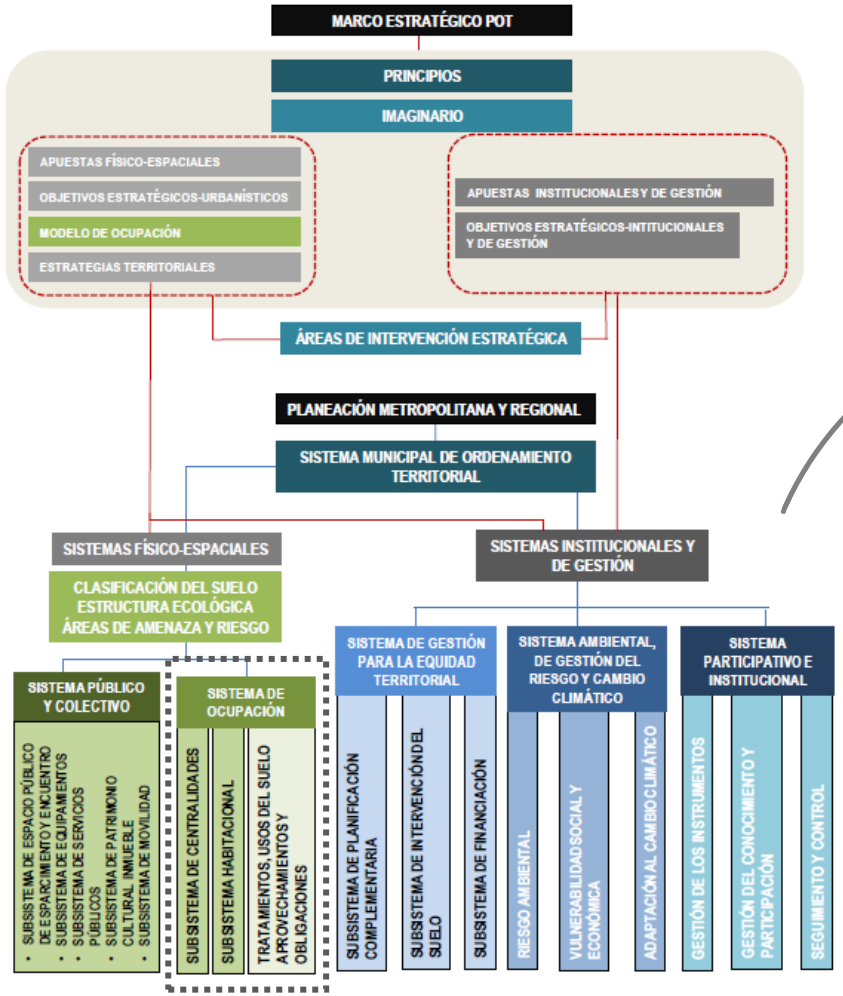
Revisión Mediano Plazo POT

Versión 1, Noviembre 2025



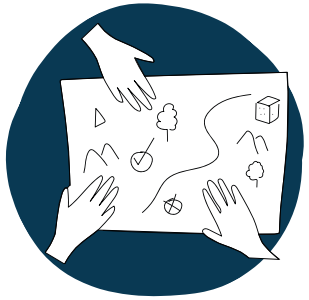
Sistema de Ocupación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Estructura del POT - Acuerdo 48 DE 2014

El Sistema de Ocupación referido al espacio privado, conformado por los subsistemas de Centralidades, y Habitacional, y por las normas de Usos, Tratamientos, Aprovechamientos y Obligaciones urbanísticas.



Sistema de Ocupación

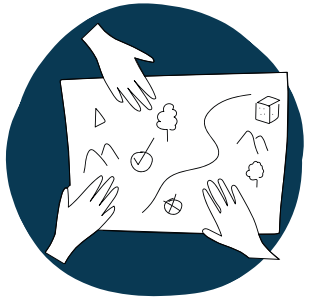
Introducción al sistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Comprende las normas para ordenar y administrar el uso y aprovechamiento del espacio privado en el suelo urbano, de expansión y rural.

- Define **tratamientos urbanísticos** y **parámetros de construcción**.
- Establece las **posibilidades de construcción** y las **contraprestaciones o deberes**.
- Articula los usos del suelo para **favorecer la convivencia, la producción y el crecimiento económico.**
- Es el **puente entre la planeación y la gestión del suelo**.
- Traduce la visión de ciudad en **reglas aplicables a los lotes y proyectos**.
- Promueve el **reparto equitativo de cargas y beneficios**.
- Busca un desarrollo urbanístico **compacto, sostenible y equilibrado**.
- Armoniza el **interés particular con el interés colectivo**.

Versión 1, Noviembre 2025

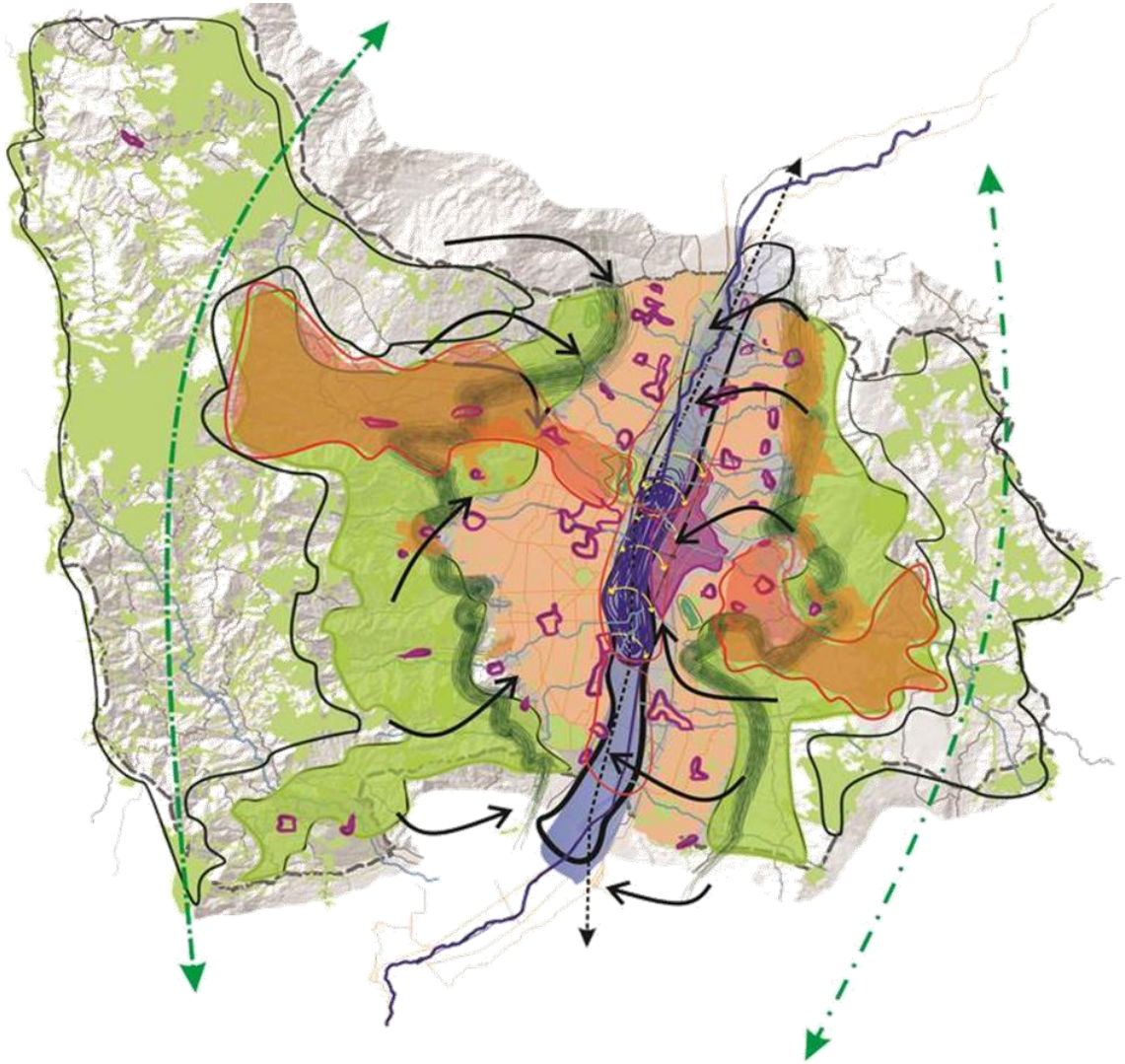


Sistema de Ocupación

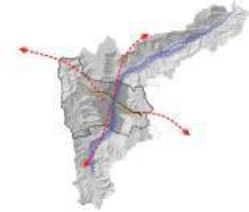
Introducción al sistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

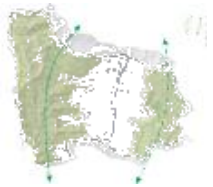
Síntesis del marco estratégico



Modelo de Ocupación



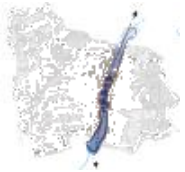
Un distrito que aporte a la **consolidación del territorio metropolitano**



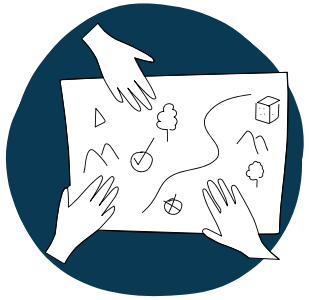
Un **área rural integrada al entorno regional.** Acoge funciones de protección ecológica, y producción de bienes y servicios ambientales.

Un **borde rural diverso** que articula las dinámicas urbano-rurales, y protege sus valores paisajísticos.

Unas zonas de **media ladera heterogéneas**, densificadas moderadamente de acuerdo con la capacidad de soporte.



Un corredor del río Aburrá que ofrece gran vitalidad urbana, epicentro del espacio público metropolitano.



Sistema de Ocupación

Introducción al sistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

1

Sub. Centralidades

ART. 211 a 213

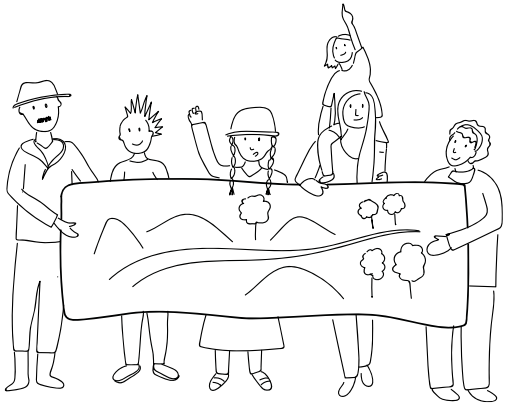
+ Clasificación
+ Categorías
+ Criterios de manejo
+ Creación de nuevas centralidades
+ Corredores rurales

2

Sub. Habitacional

ART. 214 a 230

+ Generalidades
+ Despliegue programático
+ Regulaciones



3

Norma G. Urbana

ART. 231 a 238

+ Tratamientos
+ Modelo Multipropósito
+ Aprovechamientos y Obligaciones
+ Usos del suelo
+ Norma volumétrica
+ Actuaciones urbanísticas
+ Reconocimientos

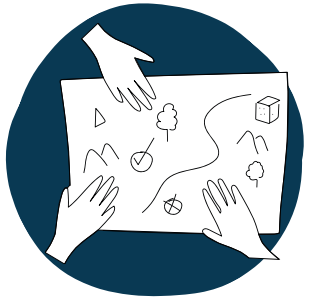
4

Norma G. Rural

ART. 387 a 441

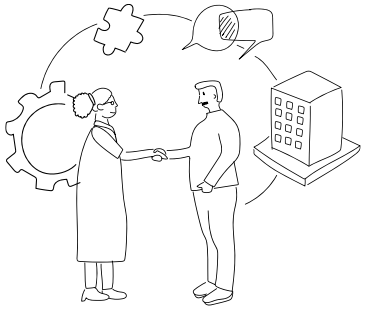
+Tratamientos
+ Aprovechamientos y Obligaciones
+ Usos del suelo
+ Normas volumétricas
+ Reconocimientos

Revisión Mediano Plazo POT



Sistema de Ocupación

Introducción al sistema



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Determinantes

+ Ambientales
+ Territoriales – PMOT
+ Normativa nacional

Estudios Universidades

Universidad Pontificia Bolivariana

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

UNIVERSIDAD EAFIT

Operadores urbanos

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Rutas del ejercicio de Gobernanza

+ Institucionales
+ Territoriales
+ Sectoriales
+ Poblacionales

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

CONTENIDO

Sistema de Ocupación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma General Urbana

4 Norma General Rural

Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

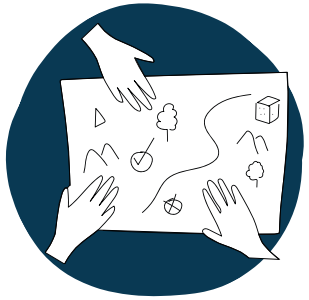
1 Subsistema de Centralidades

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Centralidades

CONTENIDO

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención



Subsistema de Centralidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

¿Qué se entiende por Centralidades?

Son los lugares del territorio donde se **concentran las oportunidades** de encuentro entre las personas, acceso a servicios, esparcimiento, educación, intercambios económicos y conectividad con otros lugares del Distrito, para construir un **territorio más equilibrado, equitativo, diverso y resiliente.**

Visión del Subsistema "Bisagra"

Modelo de Ocupación - Elemento No. 2

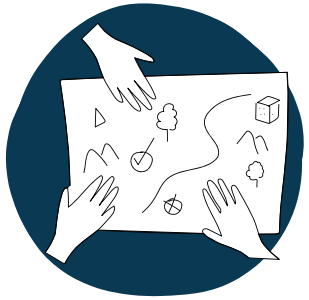
Un territorio ordenado en torno a la estructura ecológica, **interconectado al Subsistema de Centralidades,** mediante un sistema de movilidad sostenible y de transporte público colectivo, que soporta el funcionamiento ambiental y espacial, propicia la productividad económica y la competitividad territorial y potencia la identidad y memoria colectiva.

Centralidad Metropolitana

Centralidad Zonal Belén

Centralidad Corregimental La Aldea, Palmitas

Centralidad Veredal Yarumalito, San Antonio de Prado



Subsistema de Centralidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

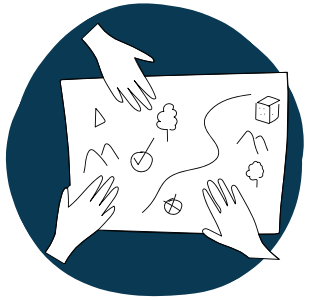
Necesidades de ajuste a la luz del seguimiento y evaluación

- Elemento fundamental dentro del Modelo de Ocupación del POT **"ciudad compacta y policéntrica"**, sin los contenidos necesarios para su consolidación.
- Vacíos y diferencias entre centralidades rurales y urbanas.
- Requiere una **mirada que integre y articule** sus componentes urbanos y rurales: equilibrio relacional, territorial y funcional entre ambos suelos.

Centralidad Corregimental El Placer, Santa Elena

¿Qué se ajustará?

- De acuerdo con la norma, se revisará la **totalidad de sus componentes.**



Subsistema de Centralidades

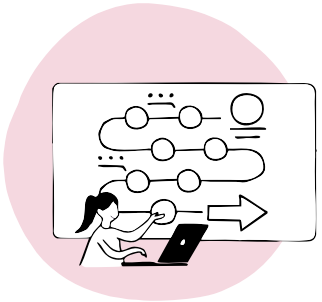
Definición del Subsistema de Centralidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

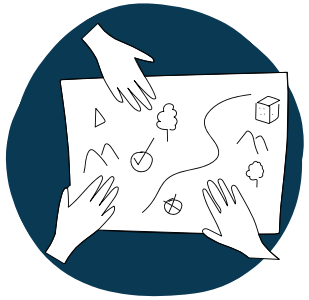
Motivo de Revisión

Se requiere **fortalecer la definición del subsistema, de manera que integre y articule sus componentes urbanos y rurales**, aclarando que se requiere definir tanto el Subsistema de Centralidades, como sus componentes.



Propuesta de Ajuste

Ajuste de las definiciones de subsistema y centralidades, con el fin de hacerlo integral y que refleje su orientación hacia los Retos y Apuestas de la revisión del POT.



Subsistema de Centralidades

Estructura del contenido

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

1 Definición

2 Clasificación

3 Delimitación

4 Criterios de Manejo

5 Prioridades de Intervención

2014

9.1 SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES URBANAS

- 9.1.1 Definición del Subsistema de Centralidades Urbanas
- 9.1.2 Clasificación del Subsistema de Centralidades Urbanas
- 9.1.3 Categorías del Subsistema de Centralidades [urbanas]
- 9.1.4 Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades
- 9.1.5 Prioridades de intervención del Subsistema de Centralidades [urbanas]

9.2 SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES RURALES

- 9.2.1 Jerarquización de las centralidades rurales
- 9.2.2 Clasificación de las centralidades rurales
- 9.2.3 Criterios de manejo de las centralidades
- 9.2.4 Creación de nuevas centralidades

ACUERDO

211. Definición del Subsistema de Centralidades
212. Clasificación del Subsistema de Centralidades
213. Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades

2025

9.1.1 Definición del Subsistema

- 9.1.1.1 Definición de las Centralidades Urbanas
- 9.1.1.2 Definición de las Centralidades Rurales
- 9.1.1.3 Definición de los elementos que interconectan y articulan las Centralidades [enf DOT]

9.1.2 Clasificación del Subsistema

- 9.1.2.1 Clasificación de las Centralidades Urbanas
- 9.1.2.2 Clasificación de las Centralidades Rurales

9.1.3 Delimitación del Subsistema

- 9.1.3.1 Delimitación de las Centralidades Urbanas
- 9.1.3.2 Delimitación de las Centralidades Rurales
- 9.1.3.3 Delimitación de Corredores y Centralidades Especializadas de integración regional
- 9.1.3.4 Creación e incorporación de nuevas Centralidades

9.1.4 Criterios de manejo

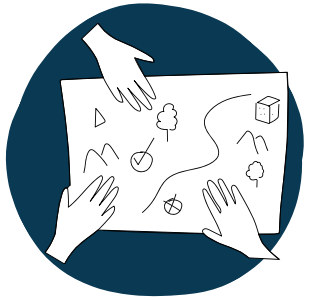
- 9.1.4.1 Criterios generales de manejo del Subsistema
- 9.1.4.2 Criterios para las Centralidades Urbanas
- 9.1.4.4 Criterios para Corredores y Centralidades Especializadas

9.1.5 Prioridades de intervención

- 9.1.5.1 Programas y proyectos (en articulación con otros Sistemas)

9.1.6 Indicadores

Revisión Mediano Plazo POT



Subsistema de Centralidades

Aspectos orientadores para la revisión del subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

Asuntos jurídicos

- Ley 2286 de 2023 – Distrito CTI
- Ley 2068 de 2020 – Ley general de turismo
- Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.

Instrumentos de Planificación Complementaria

- AIE Transversalidad Santa Elena
- AIE Transversalidad La Iguana
- Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera – PUIAL Nororiental
- Planes de legalización y Regularización Urbanística - PLRU

Determinantes y asuntos ambientales

- PEMOT
- DMOT - DMOTR
- Cinturón Verde Metropolitano

Estudios

- Modelo Multipropósito – Modulo de Capacidad funcional (EAFIT)
- Zonas homogéneas – ZMHU (UPB)
- Estudio socioeconómico, social y cultural (UNAL)
- Plan de Renaturalización de Medellín (Secretaría Medio Ambiente)

SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES

- Centralidades Urbanas
- Centralidades Rurales
- Corredores y centralidades especializadas de Integración regional

Contenidos a revisar:

- Definición
- Clasificación
- Delimitación
- Criterios de Manejo
- Prioridades de Intervención

Retos y Apuestas

CIENCIA TECNOLOGÍA INNOVACIÓN

Las centralidades como focos para la ciencia la tecnología y la innovación.

Gestionar, impulsar y consolidar la vocación de las centralidades según sus dinámicas: Comercio y servicios, Cultura, Salud, turismo, entre otros.

RESILIENCIA

Las centralidades como zonas para brindar cuidado y bienestar.

Incorporar enfoques diferenciales poblacionales en el acceso a servicios sociales y equipamientos.

DESARROLLO ECONÓMICO

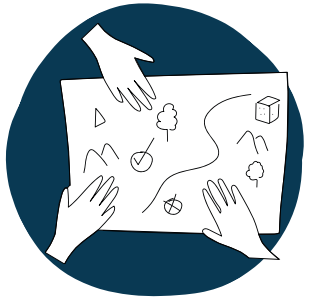
Las centralidades como centros dinamizadores del territorio.

Gestionar estrategias para la interacción de dinámicas productivas, comerciales y logísticas en el territorio a través de CTI.

CUIDADOS Y BIENESTAR

Las centralidades como zonas para brindar cuidado y bienestar.
Incorporar enfoques diferenciales y poblacionales en el acceso a servicios sociales y equipamientos.

Revisión Mediano Plazo POT

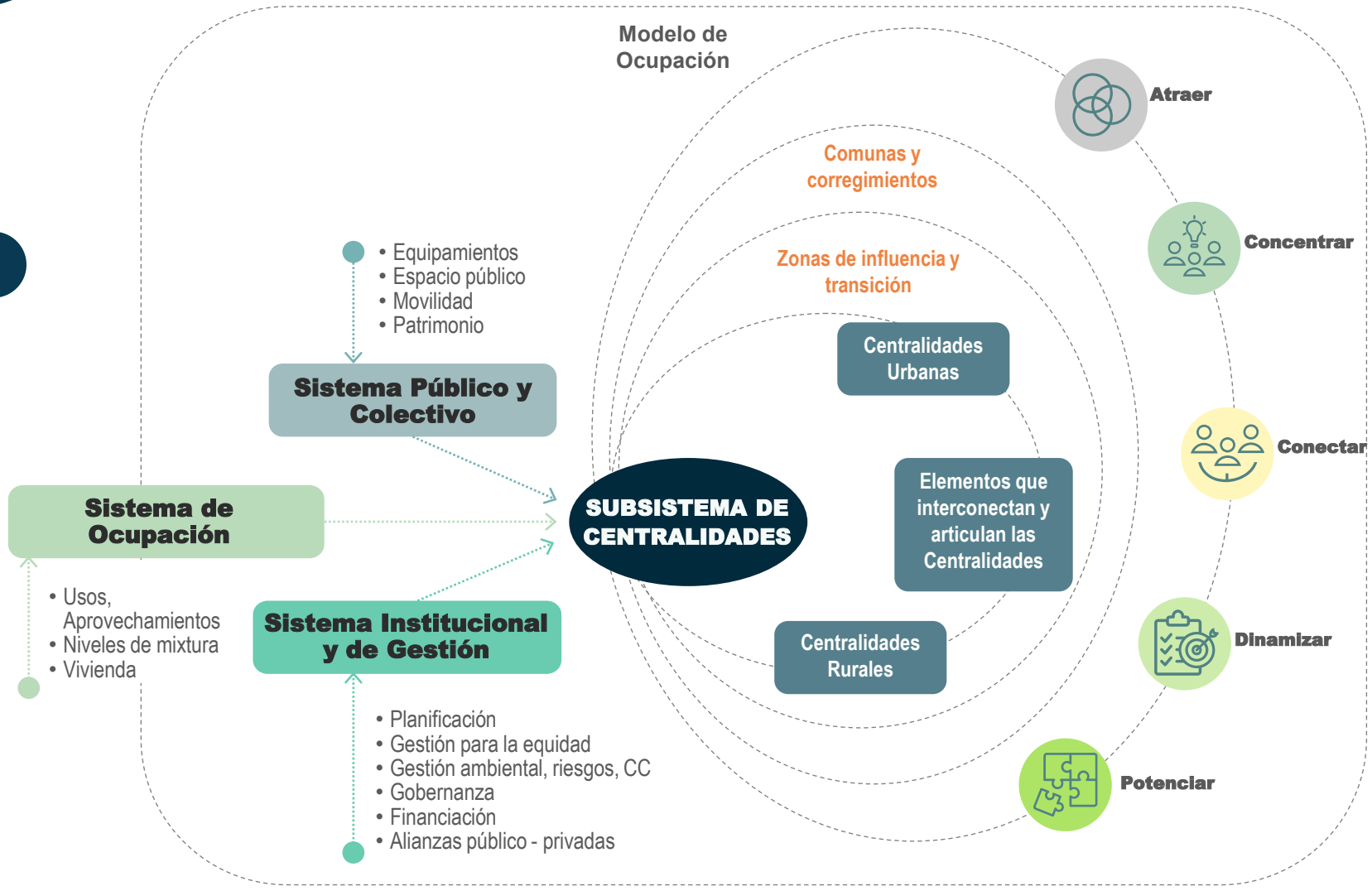


Subsistema de Centralidades

Interacción de los componentes

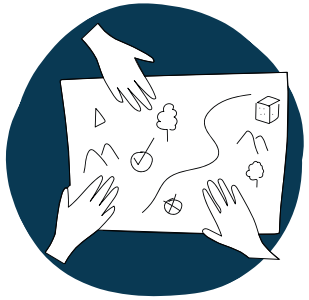
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención



Impulsar el modelo de ciudad policéntrica, compacta, continua y diversa, a través de zonas multifuncionales que se desarrollan de forma autónoma pero conectada, optimizando el uso del territorio y las relaciones socioeconómicas.

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



Subsistema de Centralidades

Atributos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

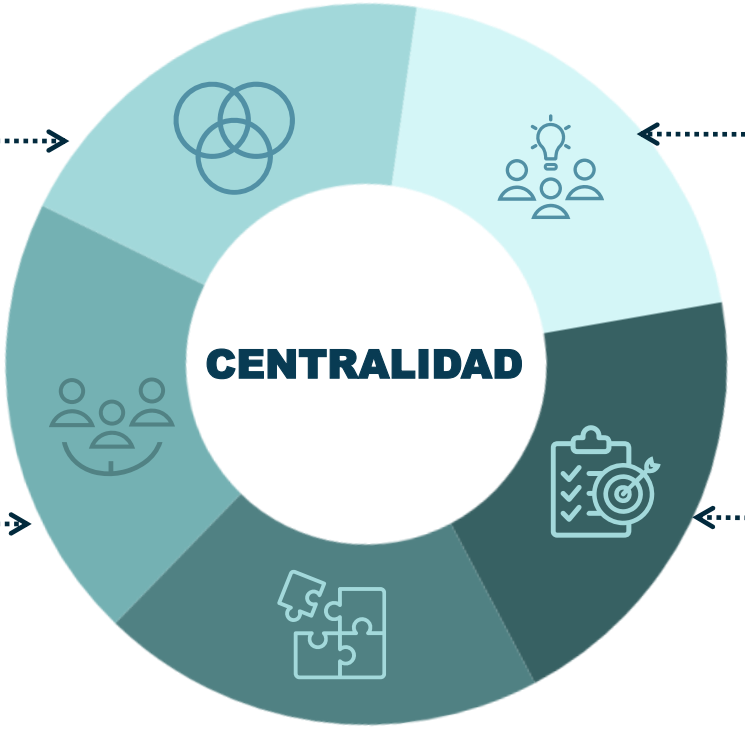
1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

01 ATRAER

- Equipamientos
- Actividades económicas

02 CONCENTRAR

- Espacio público
- Bienes de Interés Cultural y LICBIC



03 CONECTAR

- Relaciones de intercambio e interdependencia urbano-rural
- Movilidad - DOT
- Corredores

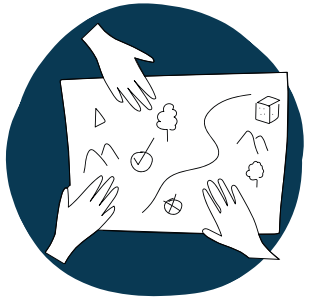
04 DINAMIZAR

Funcionalidad de Retos y Apuestas:

- *CTI*
- *Resiliencia*
- *Desarrollo económico*
- *Cuidado y bienestar*

05 POTENCIAR

- Vivienda - Patrimonio
- Usos - Aprovechamientos - Tratamientos – Mixturas
- Estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-



Subsistema de Centralidades

Clasificación de las centralidades urbanas y rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición

2 Clasificación

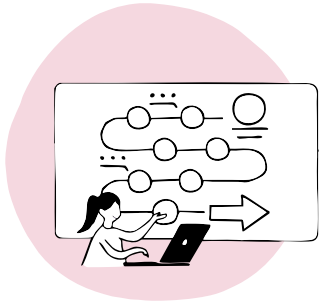
3 Delimitación

4 Criterios de Manejo

5 Prioridades de Intervención

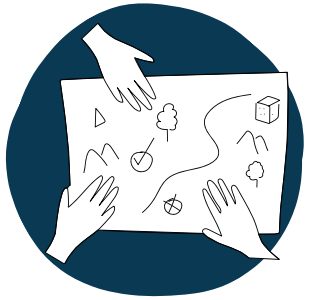
Motivo de Revisión

Es necesario **establecer una clasificación unificada para los suelos urbanos y rurales, que respalde el enfoque de sistema y el carácter multipropósito** inherente a las Centralidades.



Propuesta de Ajuste

Ajustar la clasificación del Subsistema de Centralidades de manera que **contenga, de manera organizada y articulada, los elementos urbanos y rurales con sus diferentes jerarquías.**

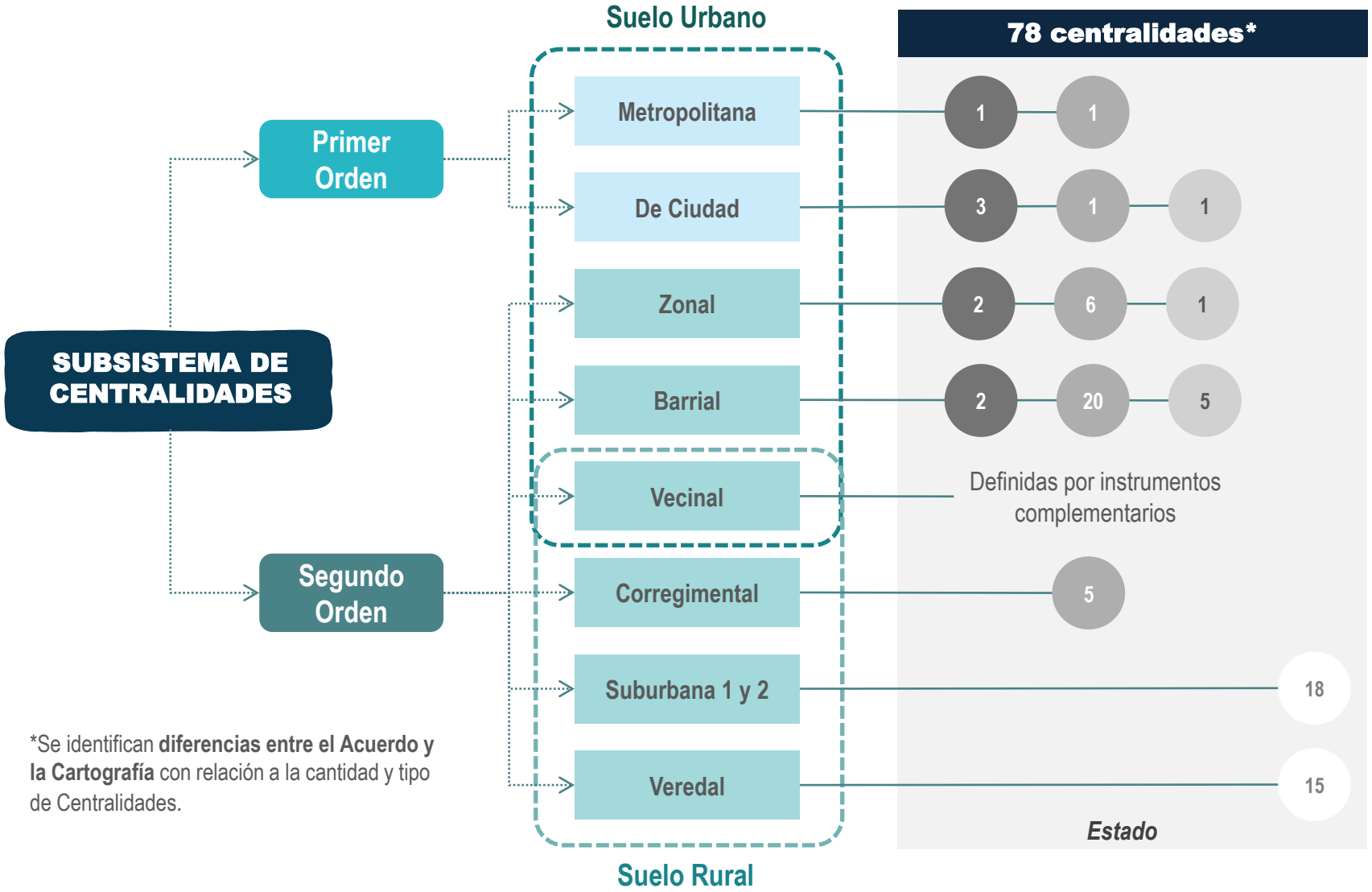


Subsistema de Centralidades

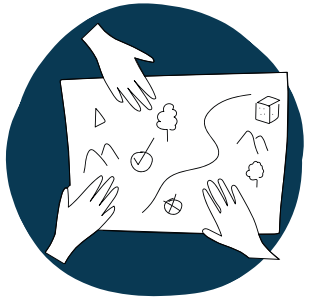
Clasificación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención



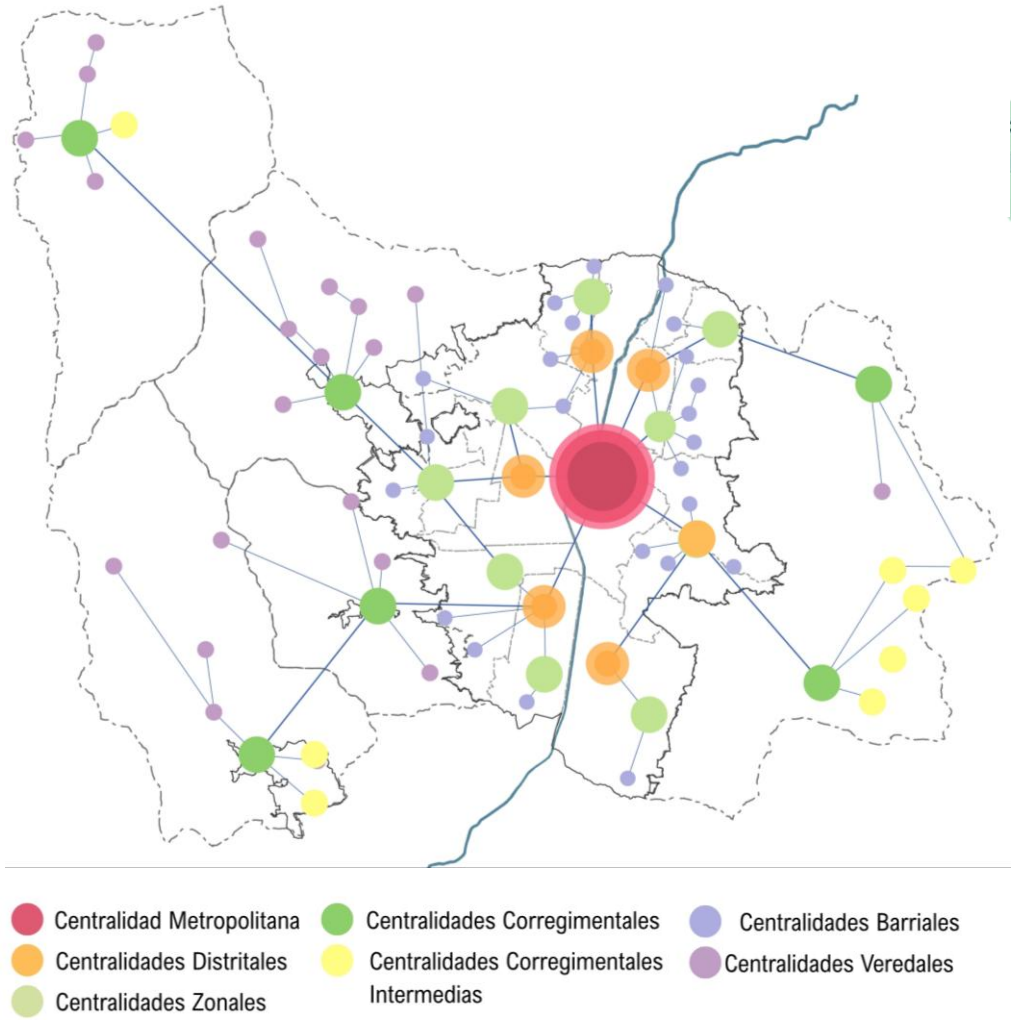
*Se identifican **diferencias entre el Acuerdo y la Cartografía** con relación a la cantidad y tipo de Centralidades.



Subsistema de Centralidades

Jerarquía

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



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, 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.

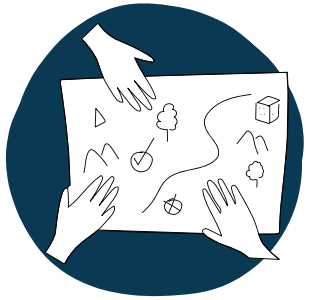
2014 ····· **Propuesta de Ajuste**

Primer Orden

2014	Propuesta de Ajuste
Metropolitana	**Metropolitana**
Ciudad	**Distrito**

Segundo Orden

2014	Propuesta de Ajuste
Zonal	**Zonal**
Corregimental	**Corregimental**
Barrial	**Corregimental Intermedia**
x Vecinal	**Barrial**
Veredal	**Veredal**
x Suburbana n1	
x Suburbana n2	



Subsistema de Centralidades

Propuestas para Centralidades asociadas al Sistema de Transporte Masivo

1 Definición

2 Clasificación

3 Delimitación

4 Criterios de Manejo

5 Prioridades de Intervención

Equipamientos de transporte

- **Áreas Constuidas**
  - Huellas de las estaciones
- **Área libre del equipamiento público**
  - Plazoletas
  - Pasarelas
  - Bajos de viaducto

Mapa 23. Usos generales del suelo urbano

Uso Dotacional

Sub Equipamientos colectivos

Criterios de manejo

Espacio Público efectivo

Mapa 11. Espacio público de esparcimiento y encuentro existente Indicador de EP efectivo Art 65. Acd 48 de 2014.

Representación cartográfica — Polígonos

EQ de transporte-Uso dotacional

Área construida del Eq de transporte

Área libre del Eq de transporte

Áreas y elementos técnicos

Infraestructura de soporte a la operación

Áreas y elementos técnicos

- Pilonas
- Cuartos técnicos
- Cables
- SET

Sub de movilidad

Criterios de manejo

Representación cartográfica — Puntos, líneas y polígonos

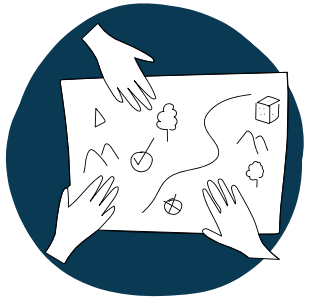
TRATAMIENTO	MIXTURAS – CENTRALIDADES Y CORREDORES	USOS	Actividades asociadas al desarrollo
API ASOCIADOS AL SISTEMA DE TPM Polígonos que **NO cuenten** con instrumentos de planificación complementaria (PP y/o Planes Maestros)	CENTRALIDADES ASOCIADAS AL SISTEMA DE TPM → Alta Mixtura	EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE	Áreas Constuidas Área libre del equipamiento público
		ESPACIO PÚBLICO	
		OTROS USOS	Comercio Servicios Vivienda Densidad
	CORREDORES ASOCIADOS AL SISTEMA DE TPM → Alta Mixtura	EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE	Áreas Constuidas Área libre del equipamiento público
		ESPACIO PÚBLICO	
		OTROS USOS	Comercio Servicios Vivienda Densidad

Nota aclaratoria: *estos tratamientos serán aplicados a las zonas que no cuenten con instrumento de planificación complementaria asociado al polígono de tratamiento en la actualidad.*

*METRO, JULIO 2025

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Subsistema de Centralidades

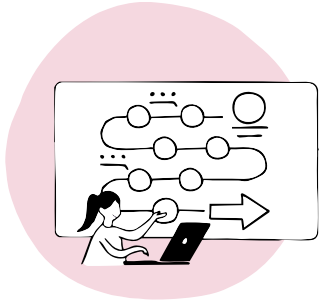
Delimitación de las centralidades urbanas y rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

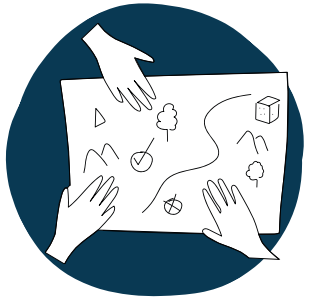
Motivo de Revisión

Se requiere **ajustar 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**. Si bien se encuentra una metodología para la delimitación de centralidades, ésta está centrada en el suelo urbano, a partir del índice de centralidad (valoración para el suelo urbano), por lo que se considera necesario contar con una ruta definida para la delimitación de las centralidades rurales, así como para la creación de nuevas centralidades.



Propuesta de Ajuste

Ajuste de la metodología y la delimitación de las centralidades con el fin de ajustarlas a las condiciones actuales del territorio.



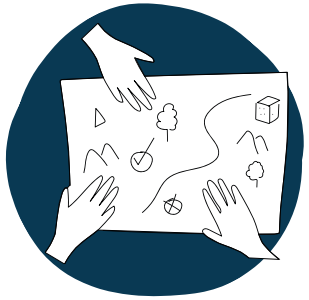
Subsistema de Centralidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Insumos para la revisión de la Delimitación de Centralidades

DELIMITACION CENTRALIDADES URBANAS Y RURALES

- **Índice de Capacidad Funcional Urbano**
  - Índice de **dotación urbana**
  - Índice de **complejidad urbana**
  - Índice de **movilidad**
- **Estado de Consolidación de Centralidades Rurales**
- **Matriz de Calificación de Centralidades Rurales**
  - Equipamientos
  - Actividades Económicas
  - Espacio Publico
  - Patrimonio
  - Movilidad
  - Conectividad Socioecosistémica
- **Áreas de Desarrollo Naranja**
  - Distritos económicos, creativos y culturales
  - Territorios Estratégicos ZTI
- **Nuevas vocaciones y tendencias**
  - Nuevos EP y EQ
  - CTeI / Educación
  - Historia, Arte, Turismo
  - Cuidados y bienestar
- **Instrumentos Planificación Complementaria**
  - **Macroproyectos** AIE Transversalidades
  - PUI Ámbito Ladera
  - Planes Parciales
  - Distrito Rural Campesino

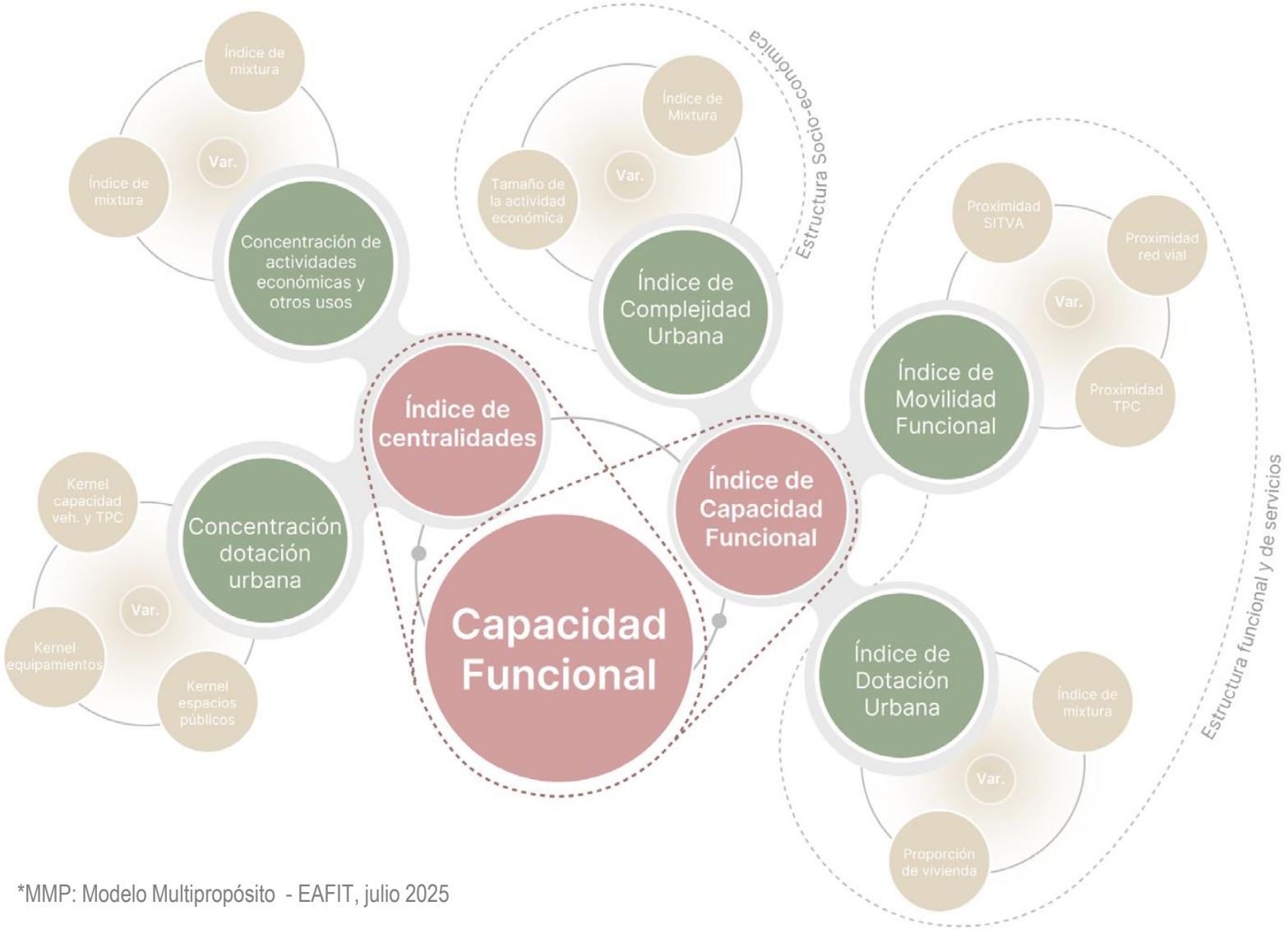


Subsistema de Centralidades

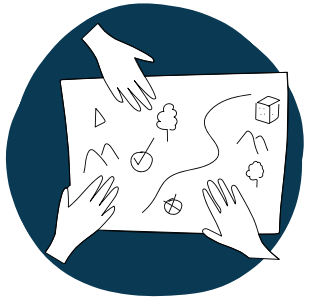
Índice de Capacidad Funcional

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención



*MMP: Modelo Multipropósito - EAFIT, julio 2025

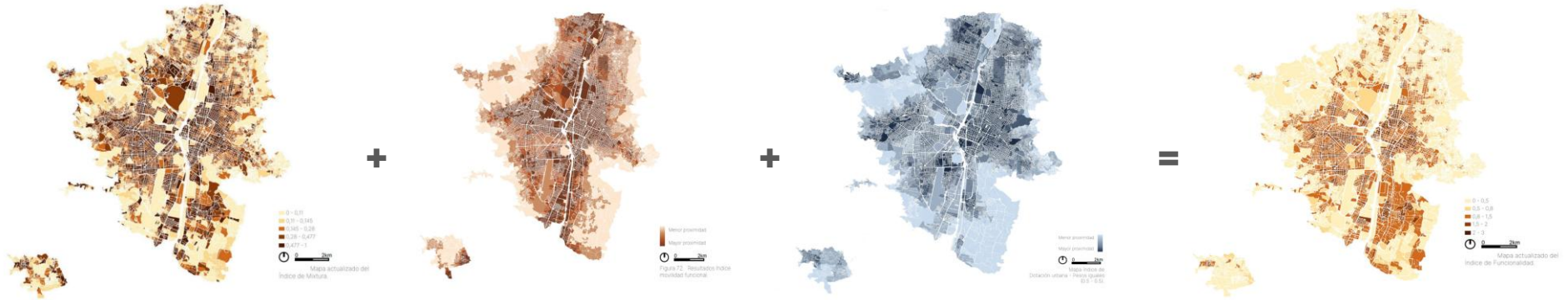


Subsistema de Centralidades

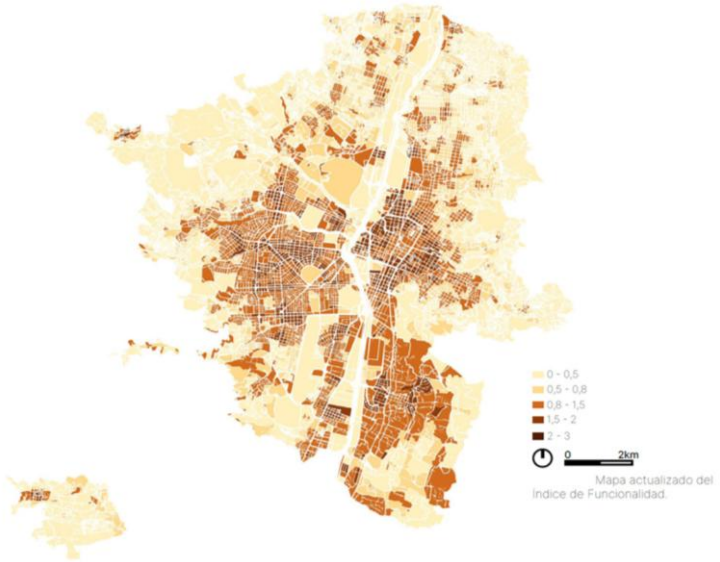
Índice de Capacidad Funcional

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención



Mapa Índice Mixtura + Mapa Índice Movilidad Funcional + Mapa Índice Dotación Urbana = **Mapa Índice Capacidad Funcional.**



Las **diferencias en el índice de centralidad se dan por la disminución significativa en uno o varios de los índices compuestos**, los cuales componen el ICF.

A partir de estos resultados **se identifican las centralidades que perdieron su capacidad funcional**, y cuales elementos requieren fortalecer para su consolidación.

*MMP: Modelo Multipropósito - EAFIT, julio 2025

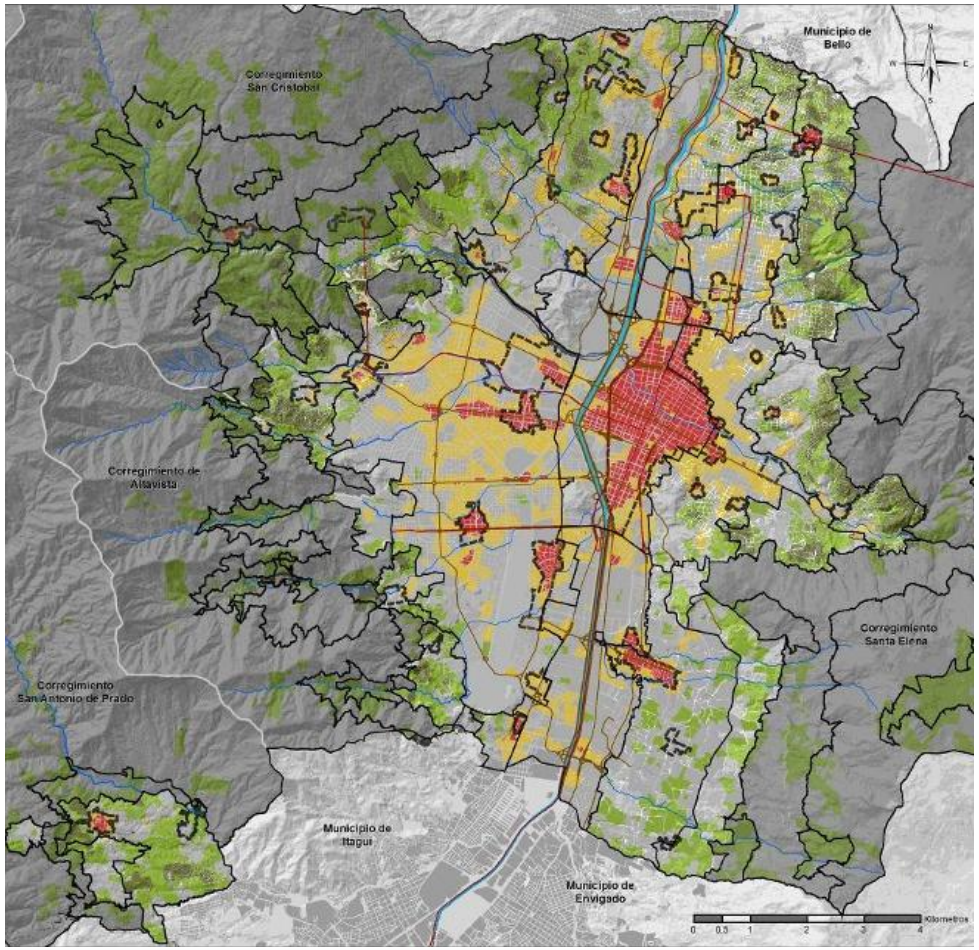
Subsistema de Centralidades

Índice de Centralidad

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

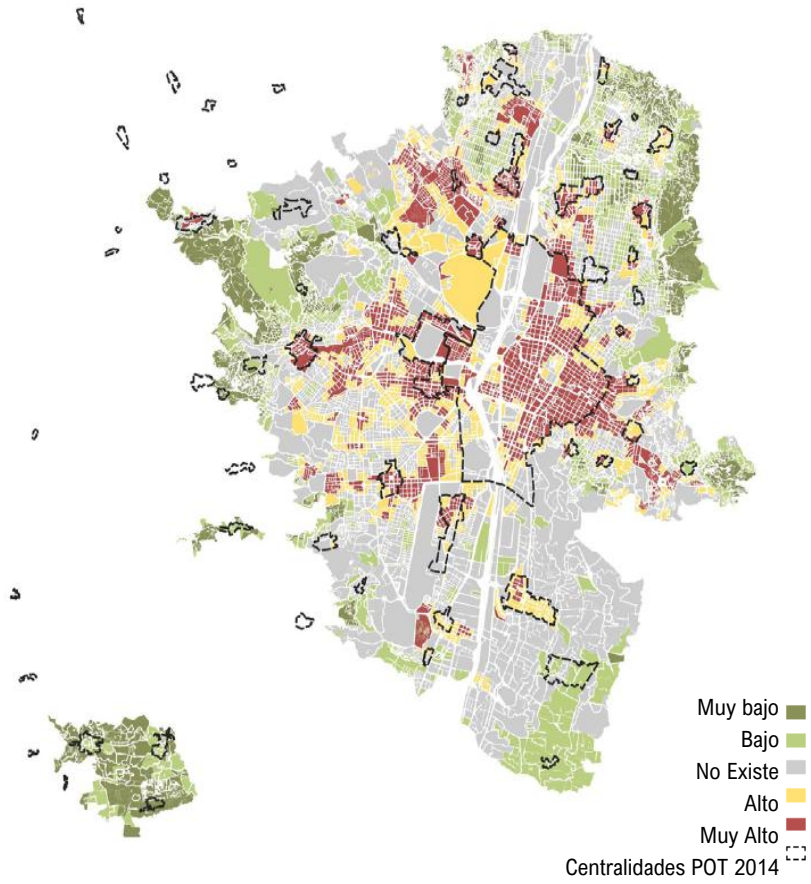
1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

2014

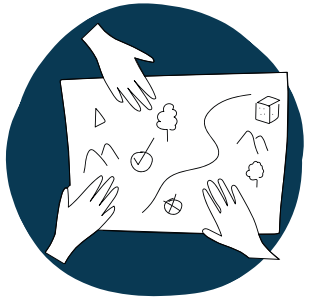


*MMP: Modelo Multipropósito 2014 - DAP, Distrito de Medellín.

2025



*MMP: Modelo Multipropósito - EAFIT, julio 2025



Subsistema de Centralidades

Matriz de Calificación de Centralidades Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ATRAER

1. EQUIPAMIENTOS

EQ. BÁSICOS SOCIALES
+ EQ. Educación
+ EQ. Salud,
+ EQ. Recre. deporte
+ EQ. Culturales

EQ. BÁSICOS COMUNITARIOS
+ EQ. B comunitarios
+ EQ B de culto
+ EQ. Asistencia social

EQ. SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
+ EQ. Fuerza Pública

EQ. DE INFRAESTRUCTURA
+ EQ. Almacenamiento

EQ. INSTITUCIONALES
+ EQ. Instituc. locales

2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SERVICIOS COMERCIALES

CONCENTRAR

3. ESPACIO PÚBLICO

ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE
Parque, Parque cívico, Plaza
Zona verde recreacional
Mirador panorámico

4. PATRIMONIO

BIENES DE INTERÉS CULTURAL
Arquitectónico
Urbanístico
Paisajístico
Arqueológico

POTENCIAL PATRIMONIAL (LICBIC)
Bienes candidatos a Patrimonio

CONECTAR

5. MOVILIDAD

EQ. DE INFRAESTRUCTURAS
EQ. transporte público

JERARQUÍA VÍAL
Vía arteria
Vía colectora
Vía primaria rural
Vía secundaria rural

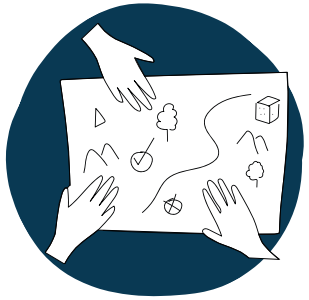
MOVILIDAD ACTIVA
Existencia de andenes

RUTAS DE TRANSPORTE
Cobertura de rutas de transporte Masivo o Público Colectivo

6. CONECTIVIDAD SOCIOECOSISTÉMICA

POTENCIAL DE CONECTIVIDAD
Plan de Renaturalización
Conectividad Ecosistémica
Suelo de protección ambiental

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

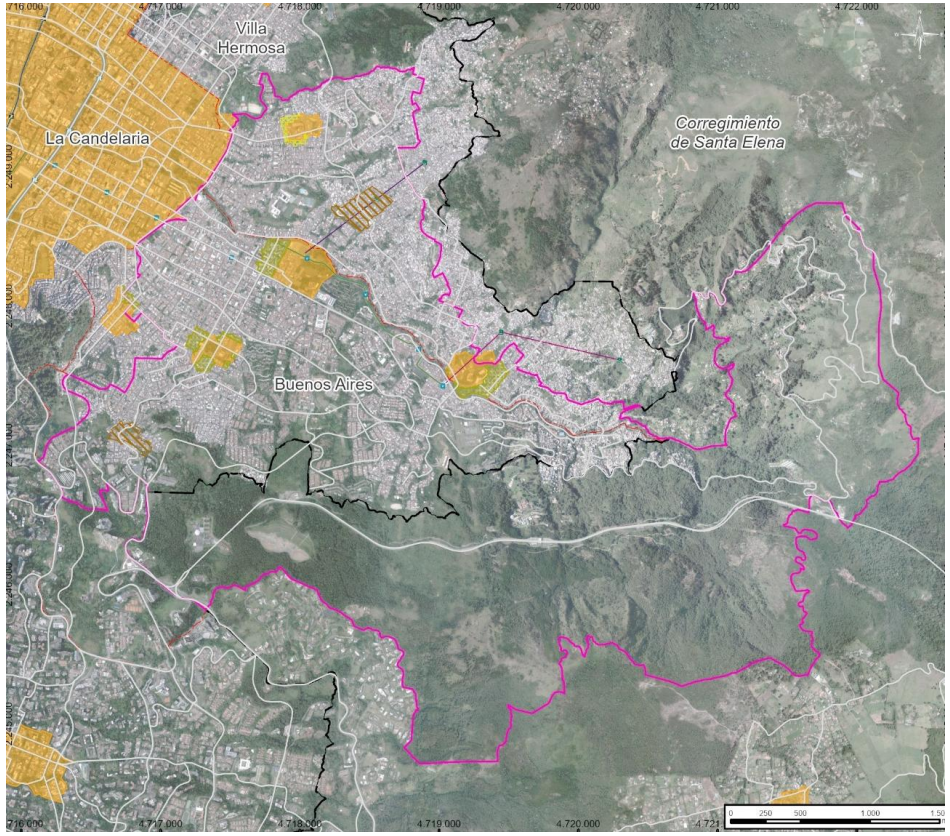


Subsistema de Centralidades

AIE Transversalidades Santa Elena y La Iguaná

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

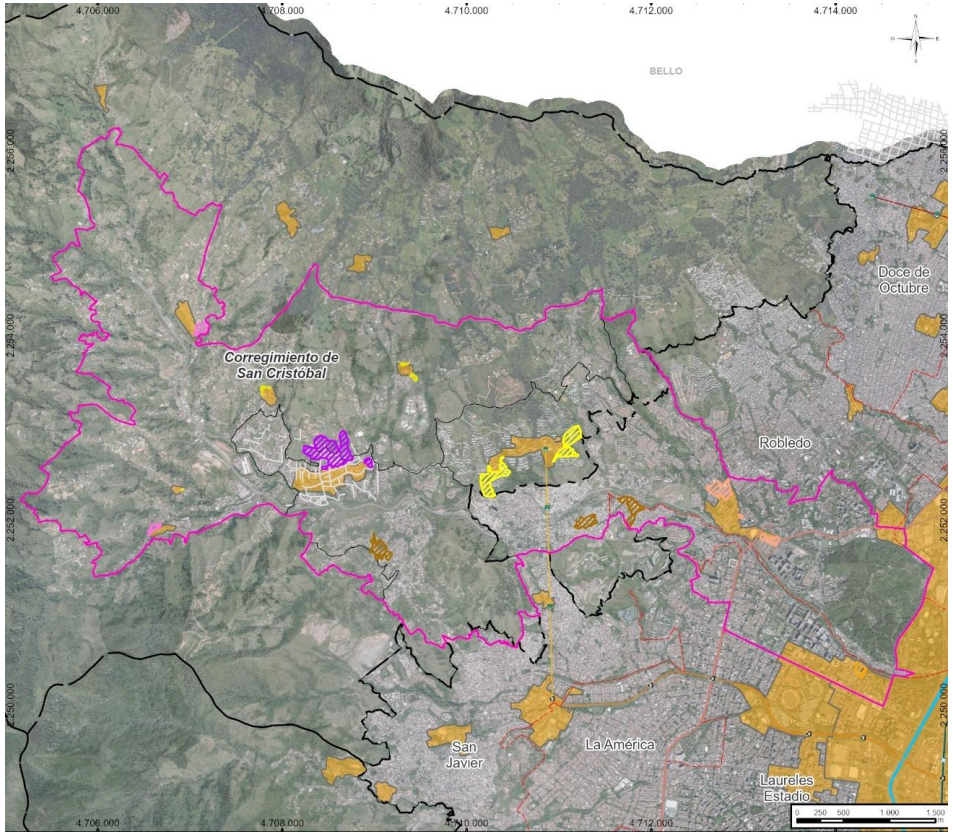
Macroproyecto para el AIE Transversalidad Santa Elena



Información Cartográfica
- Centralidades POT 2014
- AIE Santa Elena

Centralidades Propuestas en el Macroproyecto
- Centralidad Barrial
- Centralidad Vecinal
- Centralidad Zonal

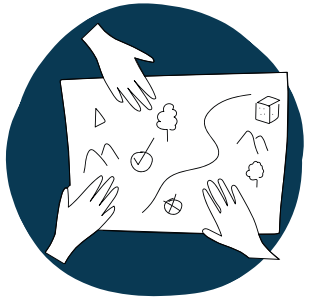
Macroproyecto para el AIE Transversalidad La Iguaná



Información Cartográfica
- Centralidades POT 2014
- AIE Lalguaná

Centralidades Propuestas en el Macroproyecto
- Barrial
- Ciudad
- Corregimental
- Suburbana Nivel 2
- Vecinal
- Veredal
- Zonal

Versión 1, Noviembre 2025



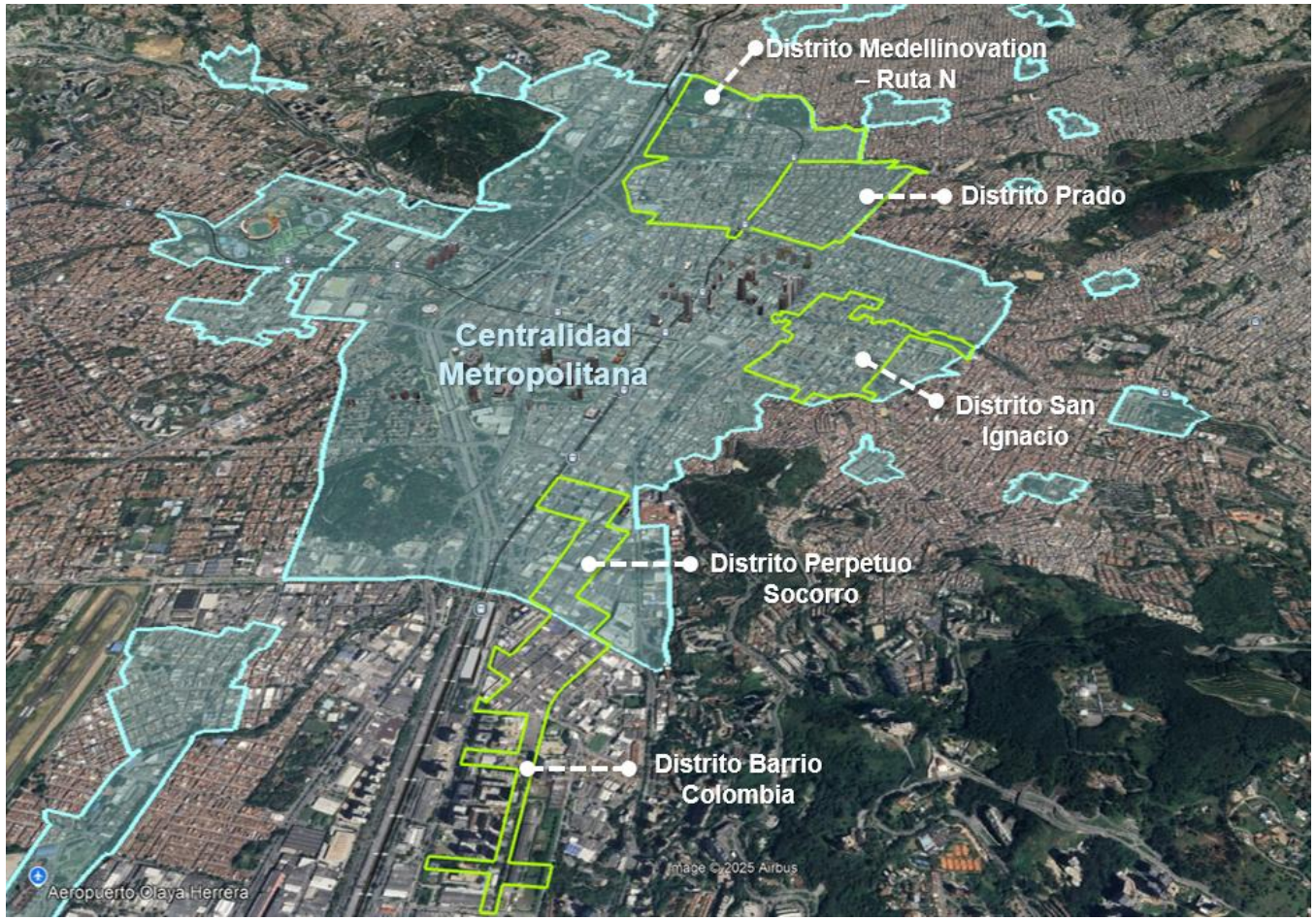
Subsistema de Centralidades

Áreas de Desarrollo Naranja

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

Traslape de la Centralidad Metropolitana con Distritos Económicos, Creativos y de Innovación

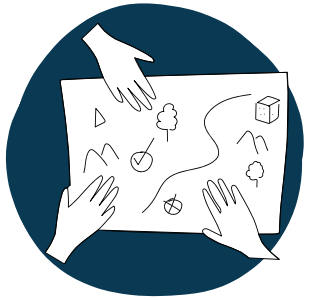


Se consideran adicionalmente, figuras como los **cuatro distritos económicos, creativos y culturales, declarados como tal por medio de actos administrativos en el marco de las Áreas de Desarrollo Naranja** - ADN del Ministerio de Cultura.

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 Rio centro.

Actos Administrativos de declaratoria:

- **Perpetuo Socorro**: Resolución Distrital
- **Barrio Colombia**: Resolución
- **San Ignacio**: Decreto Distrital
- **Prado:** Decreto Distrital



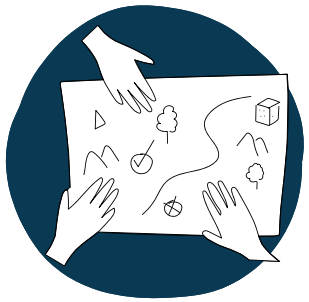
Subsistema de Centralidades

Bases para la definición de criterios

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

Retos y Apuestas	Centralidades Urbanas	Centralidades Rurales
CTI	Espacios para centros de innovación, coworking, universidades, centros de investigación y conexión con industrias 4.0. Uso y suministro de energías alternativas.	Laboratorios vivos (*living labs*) para innovación social, ambiental, agroecológica y apropiación tecnológica en contextos productivos rurales. Uso y suministro de energías alternativas.
Resiliencia territorial	Infraestructura verde y azul (renaturalización), control de islas de calor, gestión de riesgos urbanos.	Conservación de ecosistemas estratégicos, restauración ecológica, gestión del agua y prevención de incendios forestales.
Desarrollo Económico	Fomento al comercio, servicios, industrias creativas y economía digital.	Impulso a economías campesinas, bioeconomía, turismo de naturaleza y cadenas de valor agroalimentarias.
Cuidados	Equipamientos de cuidado cercanos, servicios de salud mental, espacios públicos seguros y accesibles.	Redes comunitarias de cuidado, movilidad rural para acceder a servicios, fortalecimiento de la salud preventiva y ancestral.



Subsistema de Centralidades

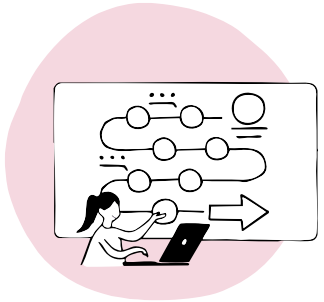
Criterios de manejo y prioridades de intervención

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Definición
2 Clasificación
3 Delimitación
4 Criterios de Manejo
5 Prioridades de Intervención

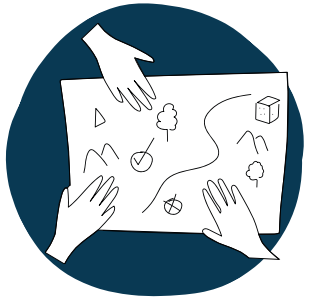
Motivo de Revisión

Se requiere **articular las Centralidades con los demás sistemas y subsistemas del POT, con el fin de que éstas incorporen criterios integradores** que den un paso hacia la configuración de un subsistema policéntrico que permita ayudar a la consolidación del modelo de ocupación.



Propuesta de Ajuste

Reformular los criterios de manejo del subsistema y las prioridades de intervención de las centralidades, con el fin de **hacerlo integral y que refleje su orientación hacia los Retos y Apuestas del ajuste.**



Subsistema de Centralidades

Articulación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Articulación del subsistema para lograr su consolidación y desarrollo

CRITERIOS DE MANEJO

Es importante que se **dispongan criterios diferenciales que respondan a la escala y vocación** dadas las características de aglomeración, prestación de servicio y uso de esta centralidad.

USOS Y APROVECHAMIENTOS

Desde el componente de usos, **delimita las zonas que necesitan criterios de manejo específicos para responder a las dinámicas territoriales** propias.

PRIORIDADES DE INTERVENCIÓN

Establecer desde el programa de ejecución una línea de proyecto en relación a las centralidades en coherencia con los objetivos estratégicos numero dos y diez del modelo de ocupación.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Darle **viabilidad a las prioridades de intervención.**

Objetivo estratégico #2:
Impulsar un modelo de ocupación compacto y policéntrico, con crecimiento hacia adentro, mediante la renovación de áreas estratégicas, la consolidación del borde urbano-rural y la creación de un eje de conexión regional oriente-occidente.

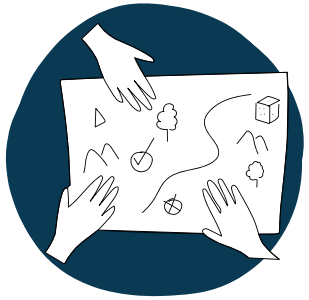
Objetivo estratégico #10:
Fortalecer la competitividad regional a través de proyectos económicos, potenciando circuitos productivos, clústeres estratégicos y la economía local, garantizando sostenibilidad y armonía con los usos del suelo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

2 Subsistema Habitacional

Revisión Mediano Plazo POT



Subsistema Habitacional

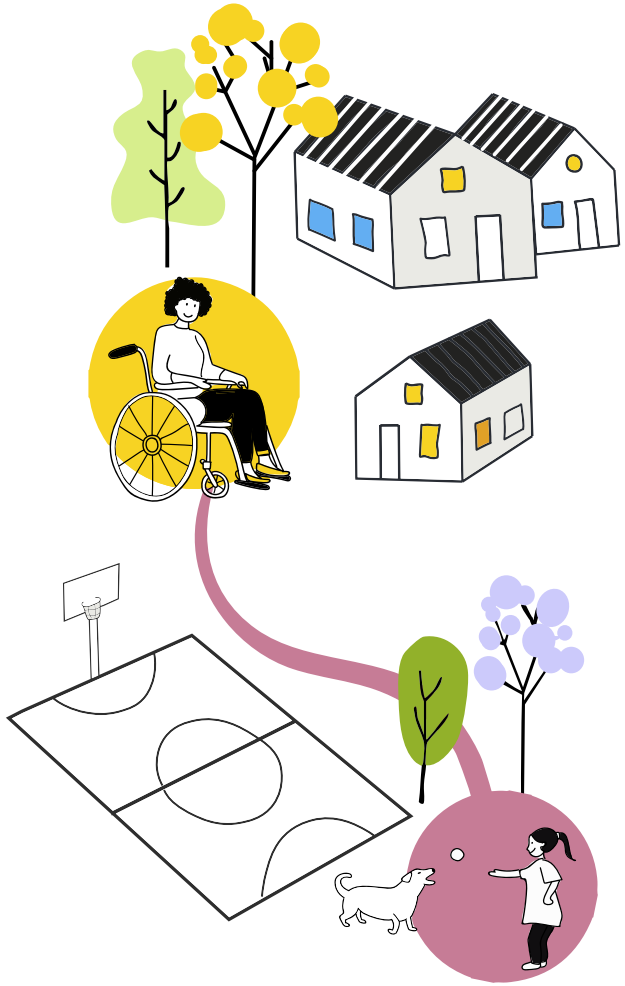
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural



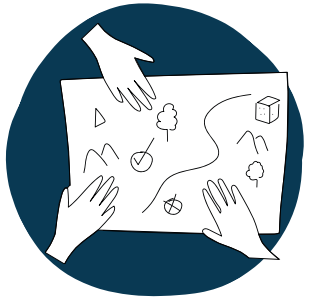
Definición

El **Subsistema Habitacional** es el conjunto de acciones y actores que se articulan y acuerdan el diagnóstico, objetivos, estrategias, programas, proyectos, metas, instrumentos y recursos por medio de los cuales se desarrolla el derecho a la **vivienda digna y al hábitat.**

Como instrumentos del Subsistema se presentan:

Plan Estratégico Habitacional de Medellín – PEHMED

Consejo Consultivo Distrital de Política Habitacional – CCDPH



Subsistema Habitacional

Contenido del Subsistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

GENERALIDADES

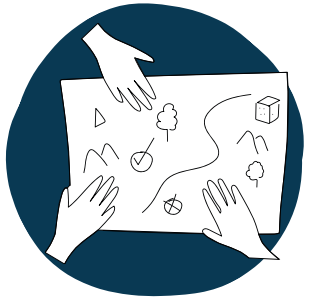
1. Antecedentes
2. Definición
3. Enfoque Habitacional y demográfico del plan
4. Clasificación
5. Marco estratégico
6. Estrategias e Instrumentos

DESPLIEGUE PROGRAMÁTICO

1. Líneas estratégicas
2. Programas
3. Proyectos

REGULACIONES

1. De los usos del suelo urbano
2. De los usos del suelo rural
3. Obligaciones y aprovechamientos
4. Actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda
   - Tipologías de vivienda
5. Normas de habitabilidad
   - Componentes
   - Áreas mínimas
   - Unidades económicas



Subsistema Habitacional

Generalidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Antecedentes – Definición

PEHMED 2030

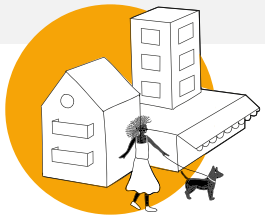
Se revisa y ajusta el PEHMED en el 2019 con un horizonte a 2030, como un instrumento que busca orientar el quehacer de los actores del Subsistema, donde se incluye la variable de **Adaptación al cambio climático** y la creación del **Consejo Consultivo Municipal de Política Habitacional** como instancia de participación constante.

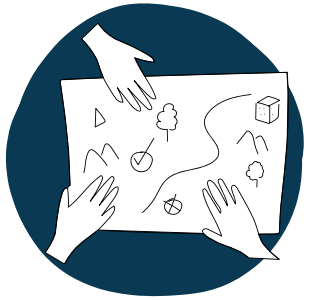
PEHMED – Instrumento estratégico

Análisis normativo

- **Ley 2079** de 2021 – Ley de vivienda y hábitat.
- Priorización poblacional vulnerable – Asignación de subsidios – Adecuación cultural – Participación comunitaria – Promoción de instrumentos – Producción social del hábitat.
- **Decreto 140** de 2024 – Legalización urbanística y Vivienda de interés social rural.
- **Decreto 651** de 2022 – Vivienda de interés cultural
- Incluye del enfoque diferencial.
- **Decreto 0818** de 2021 – Política pública de protección a moradora y actividades económicas productivas.
- Protocolos de reasentamiento.

Vivienda adecuada. ONU-Hábitat.





Subsistema Habitacional

Enfoque

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

UNAL

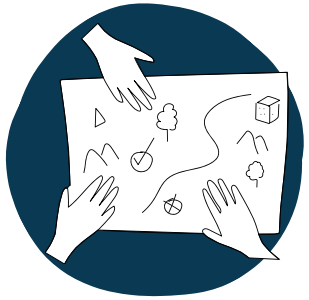
La UNAL, realiza el *Estudio económico social y cultural para promover el desarrollo territorial sostenible del distrito especial de ciencia tecnología e innovación de Medellín*.

Dentro de los hallazgos presentan la vivienda como un bien de carácter integral que no solo es **bien meritorio** y **patrimonio familiar**, sino también un **activo financiero** para las familias, ya que puede tener actividades económicas para transferencia generacional, como bono pensional, para vacacionar, para inversión, para cotizar m² en la bolsa, entre otros.

Enfoques

Se mantienen los enfoques **los ámbitos territoriales.**
Se retoma la **cadena de valor** (ISVIMED, 2025) y la incidencia de los enfoques en cada fase del proceso

Finalmente se presenta el **Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-** como enfoque sistémico para mejorar las condiciones de los territorios



Subsistema Habitacional

Clasificación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Subsistema Habitacional

- **Cobertura y Calidad Habitacional**
- **Desarrollo Institucional y Modelos de Gestión Habitacional**

ESCENARIO	DESCRIPCIÓN	COMPONENTE CARTOGRÁFICO
Nuevos desarrollos habitacionales	Suelo para el **desarrollo de viviendas VIP** nuevas	**Polígonos con tratamiento de Desarrollo y Desarrollo en suelo de expansión**
Renovación y reconversión	Suelo para el **desarrollo de vivienda VIP en tratamiento de R y CNS4**	**Polígonos con tratamiento de Renovación urbana** **Polígono PA–CNS4–01**
Mejoramiento y consolidación de veredas y centros poblados	**Áreas con necesidades de MI, 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 CNS3, MI y MIE**
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**

Subsistema Habitacional

Clasificación

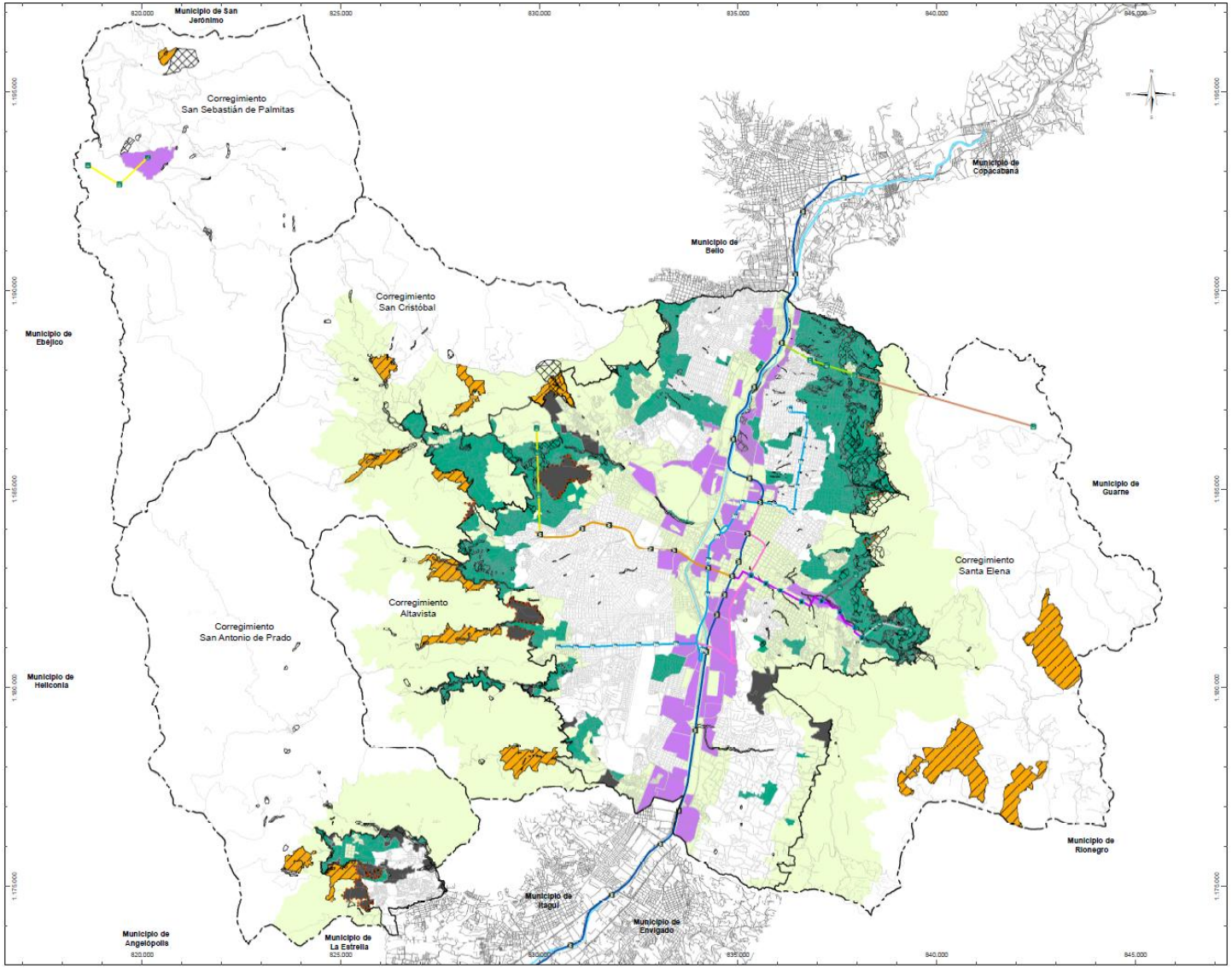
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

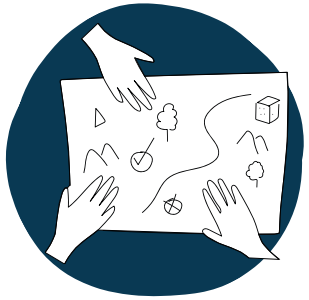
4 Norma general Rural



Prioridades de intervención del subsistema habitacional

- Escenarios de nuevos desarrollos habitacionales en suelo ubano y de expansión (% VIP)
- Escenarios de renovación y reconversión urbana
- Escenarios de mejoramiento y consolidación de barrios
- Escenarios para el mejoramiento de veredas y centros poblados
- Escenarios de Reasentamiento Integral de Población
- Áreas de Intervención Estratégica

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Subsistema Habitacional

Necesidad de ajuste de las Generalidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

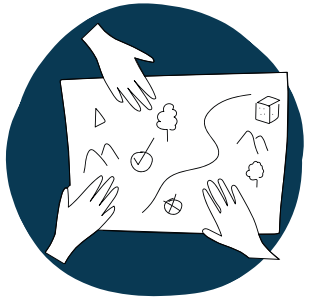
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Actualizar el contenido con el PEHMED 2030.

Precisar el contenido de las Generalidades del subsistema teniendo en cuenta que el PEHMED es un instrumento estratégico y el POT, territorial.

Criterios de ajuste

- Validar **la revisión y los ajustes realizados en el PEHMED 2030** (2019)
- **Ventificar los contenidos específicos** de cada instrumento (PEHMED y POT)
- Validar la **pertinencia de incluir el contenido del PEHMED en el POT**
- **Incluir los enfoques:** diferencial, CTI, resiliencia climática y el cuidado.
- **Tener en cuenta la vivienda adecuada** (ONU-Hábitat) para definir condiciones de habitabilidad y mejoramiento del hábitat.
- **Incluir protocolos de protección a moradores**
- **Definir criterios de actuación y manejo** para el Subsistema Habitacional



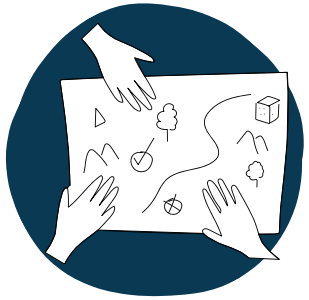
Subsistema Habitacional

Despliegue programático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA		
Componentes (2)	**Líneas estratégicas (5)**	**Programas (13)**
Cobertura y Calidad Habitacional	**Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción** de la vivienda y el hábitat	Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat sostenible.
		Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat
	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.
		Mejoramiento integral de barrios.
		Hábitat rural sostenible.
		Reasentamiento integral de población.
		Renovación Urbana.
		Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales.
		Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado.
Desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional	**Desarrollo Institucional.**	Fortalecimiento institucional del sistema municipal habitacional.
	Gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social.	Construcción colectiva de sentidos de la política pública habitacional.
		Construcción de conocimiento e innovación social en vivienda y hábitat



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Estructura programática

Análisis

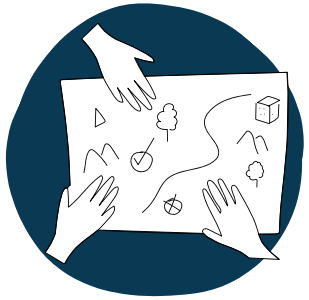
La estructura del Acuerdo 48 de 2014 se basa en las **líneas estratégicas, los programas y proyectos del PEHMED**

En el **POT** se presentan **13** programas y **32** proyectos.

En el **PEHMED 2030** ajusta y revisa, **13** programas y **32** proyectos.

De los cuales:

- **26 se conservan** o se conservan con cambios menores.
- **6 están en el POT** y no en el PEHMED.
- **6 nuevos proyectos** en el PEHMED que no están en el POT.



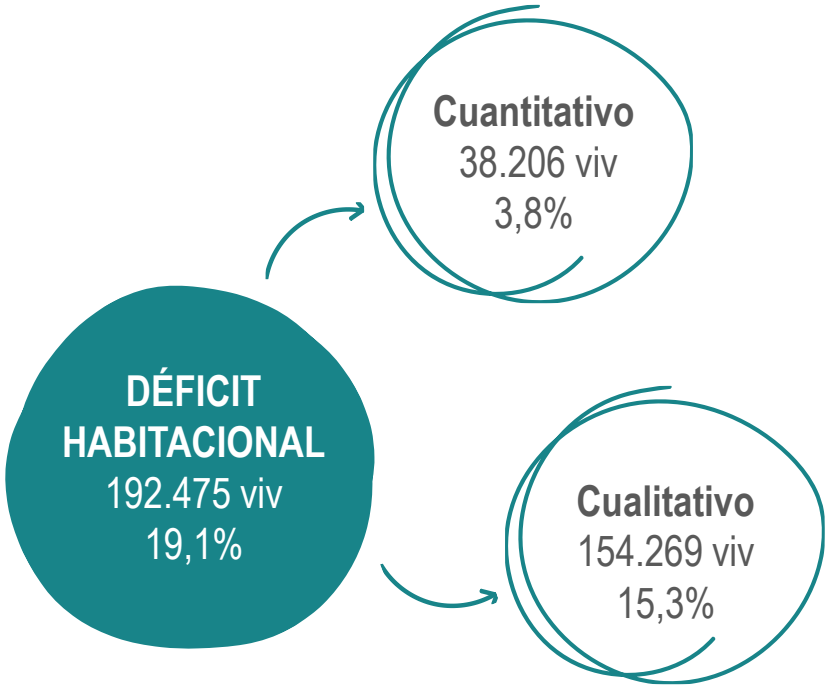
Subsistema Habitacional

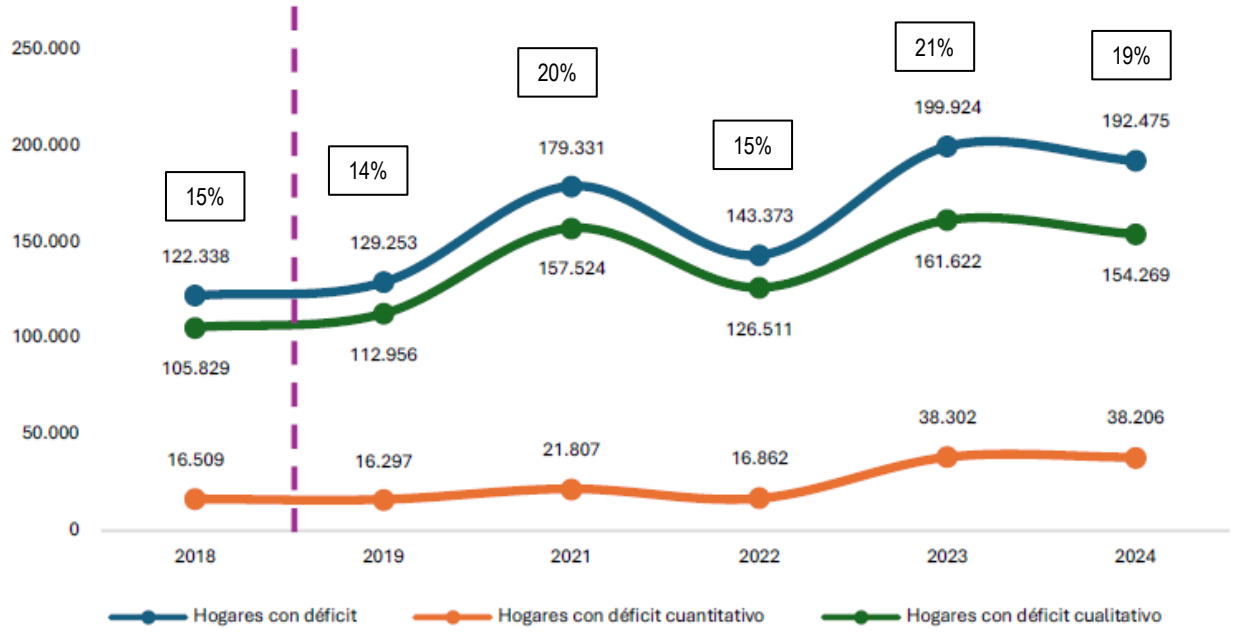
Despliegue programático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Déficit habitacional

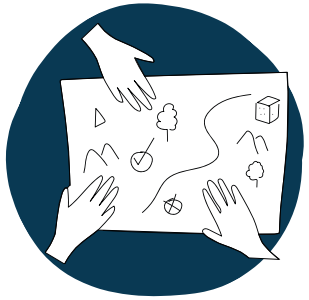




Déficit habitacional – ISVIMED (ECV), 2025

STOCK HABITACIONAL 2024
1.005.376 viviendas

El déficit habitacional promedio en Medellín se estima en **168.871 hogares**, equivalente al **18% de los hogares** del Distrito.



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

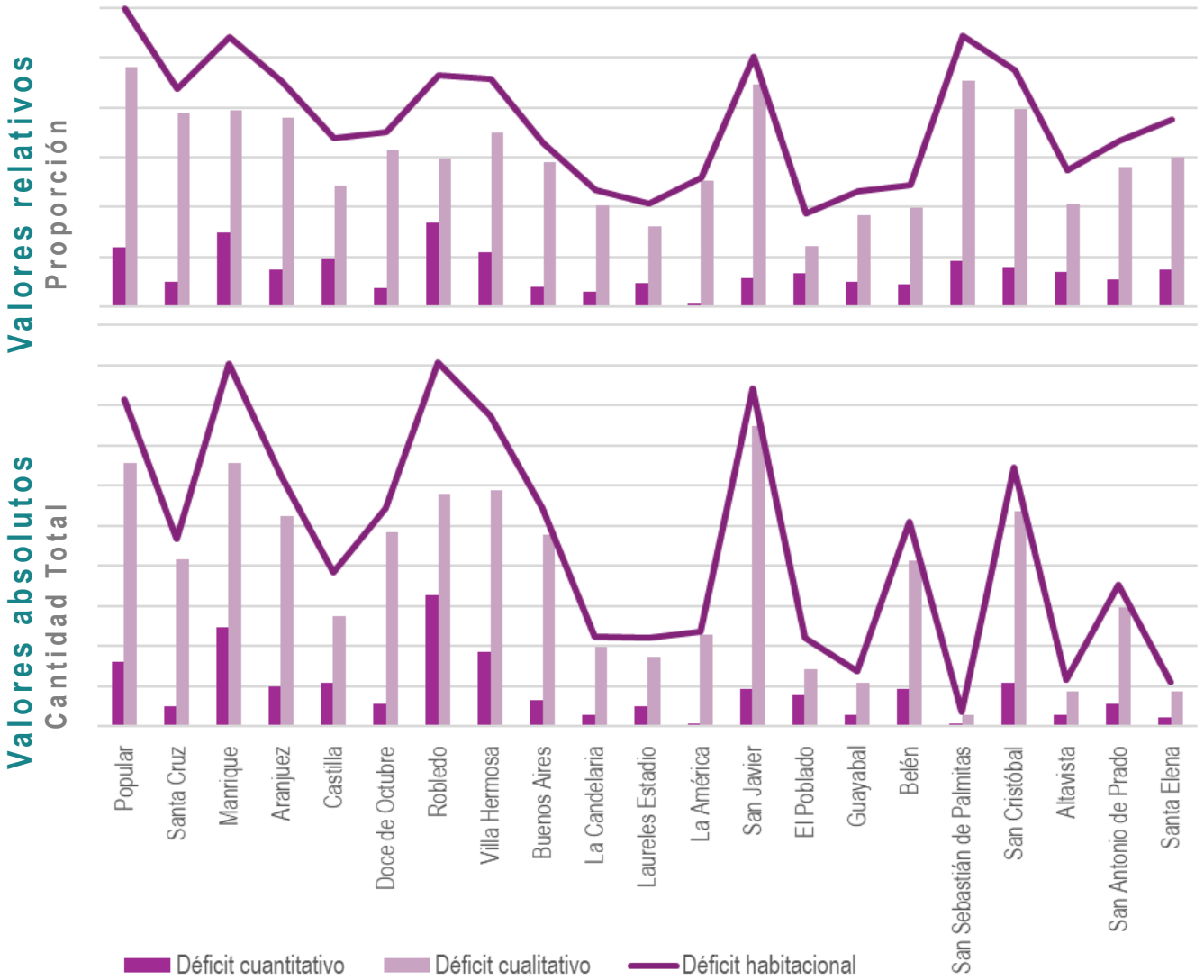
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

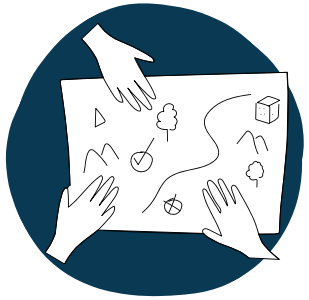
3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural



Déficit habitacional

(ECV, 2024)



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

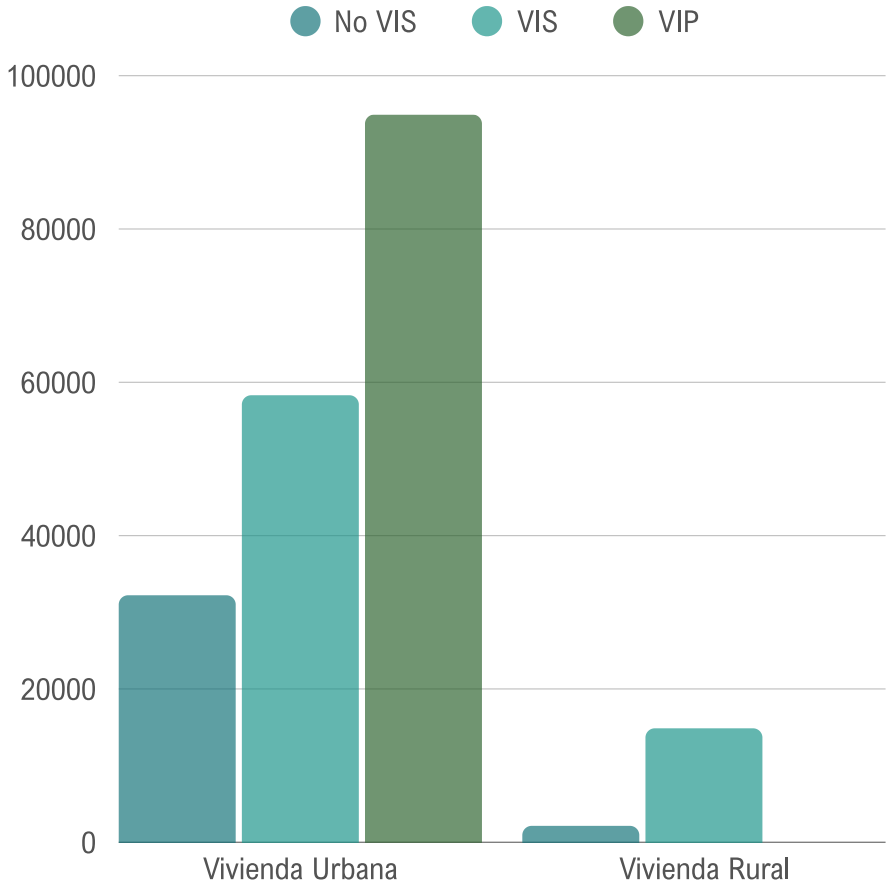
1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

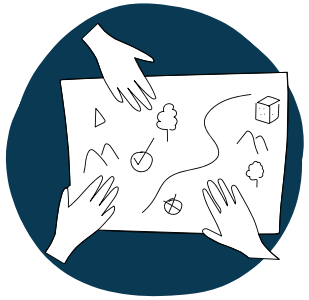
Necesidades de vivienda



Potencial total de vivienda en Medellín en 2014
426.037 un

Potencial VIP
29.937 un

	Vivienda social	Vivienda no social	Total
Vivienda urbana	153.243	32.220	185.463
Vivienda rural	14.864	214	15,078
Total necesidad de vivienda urbana y rural para todos los estratos			**200.541**



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

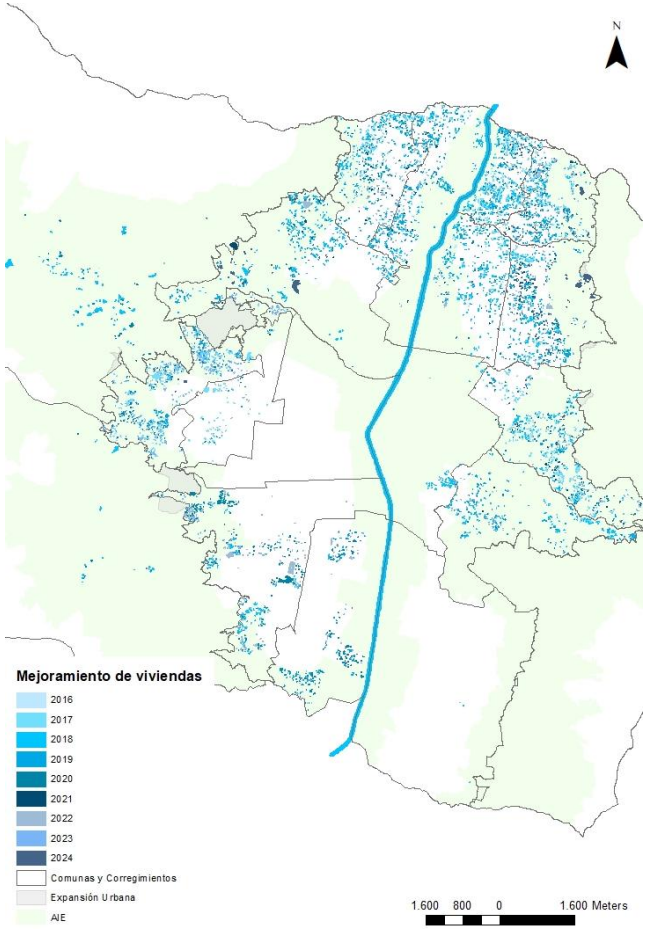
1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

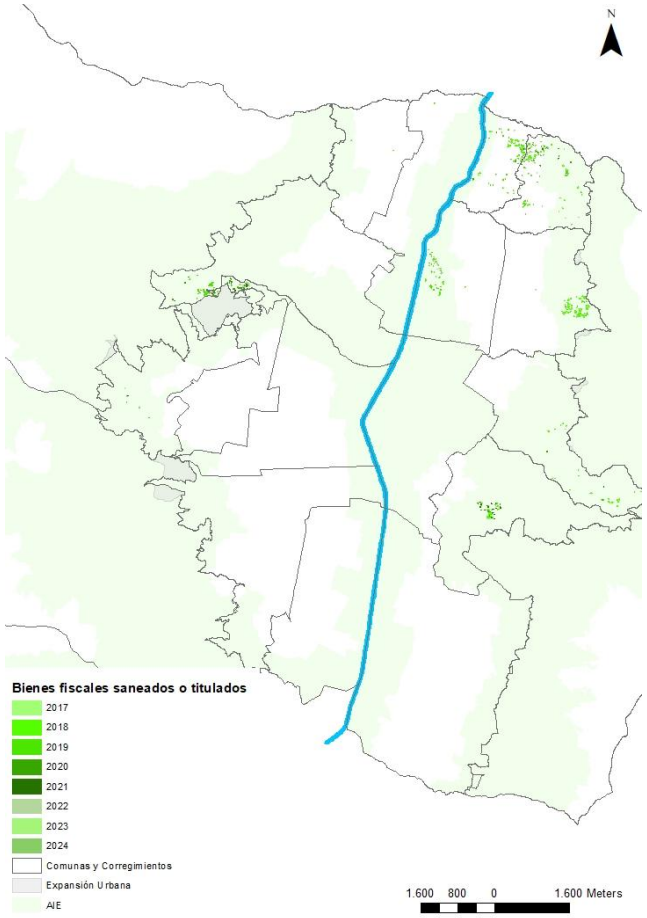
3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

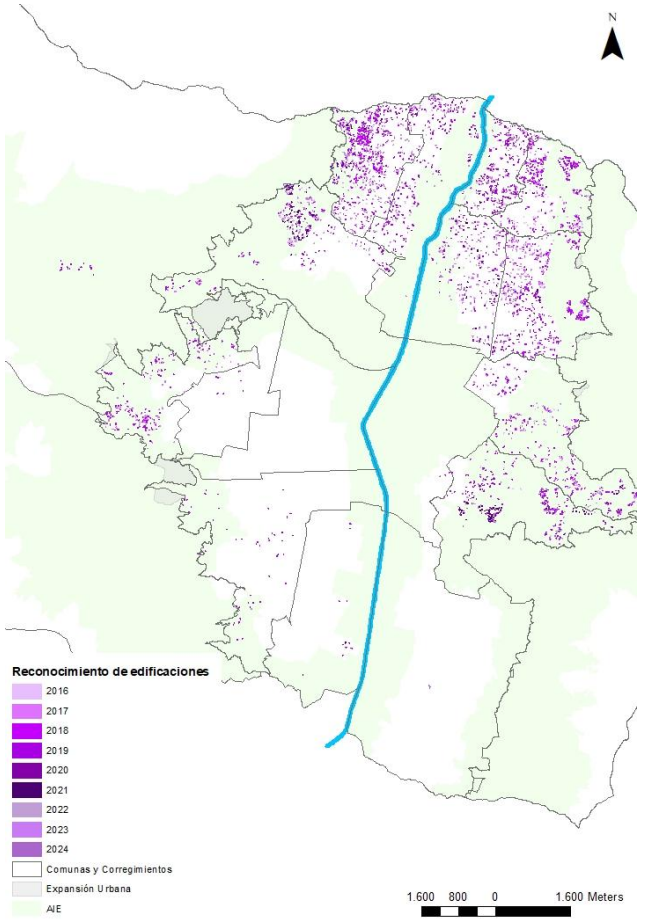
Mejoramientos de vivienda



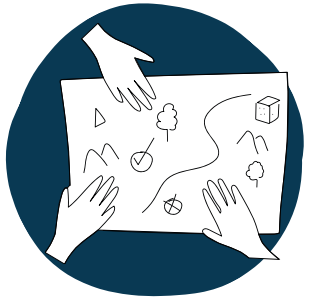
Bienes saneados o titulados



Reconocimientos



Fuente: ISVIMED-2025



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

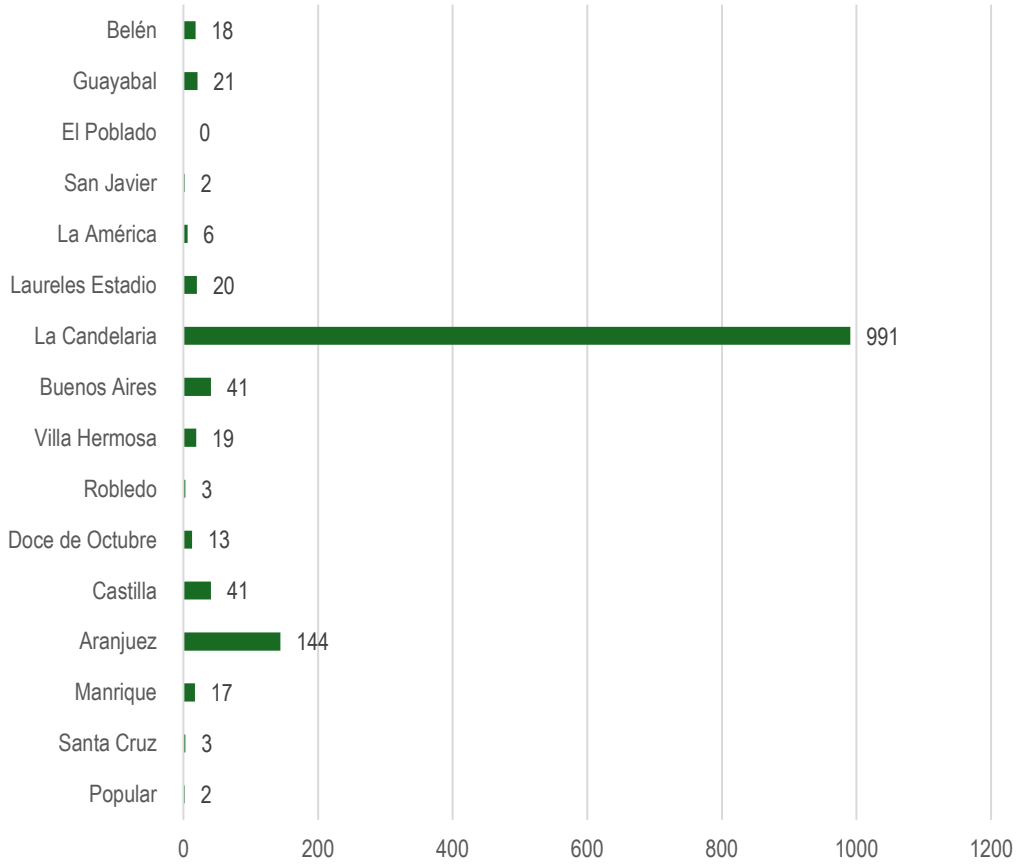
1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

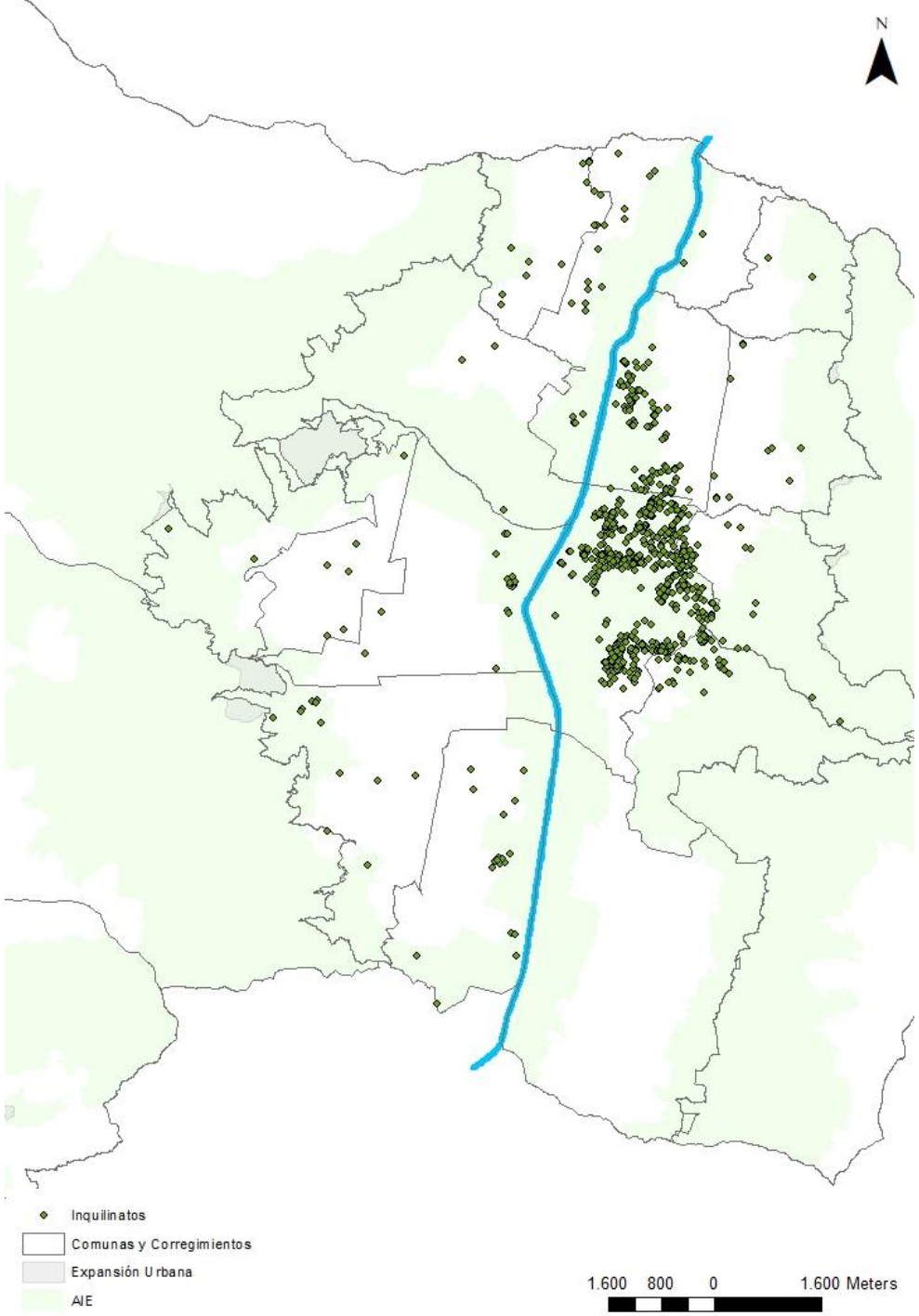
3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Inquilinatos

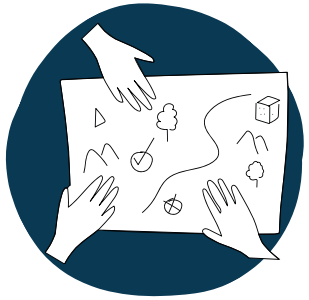


Fuente: ISVIMED-2025



Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

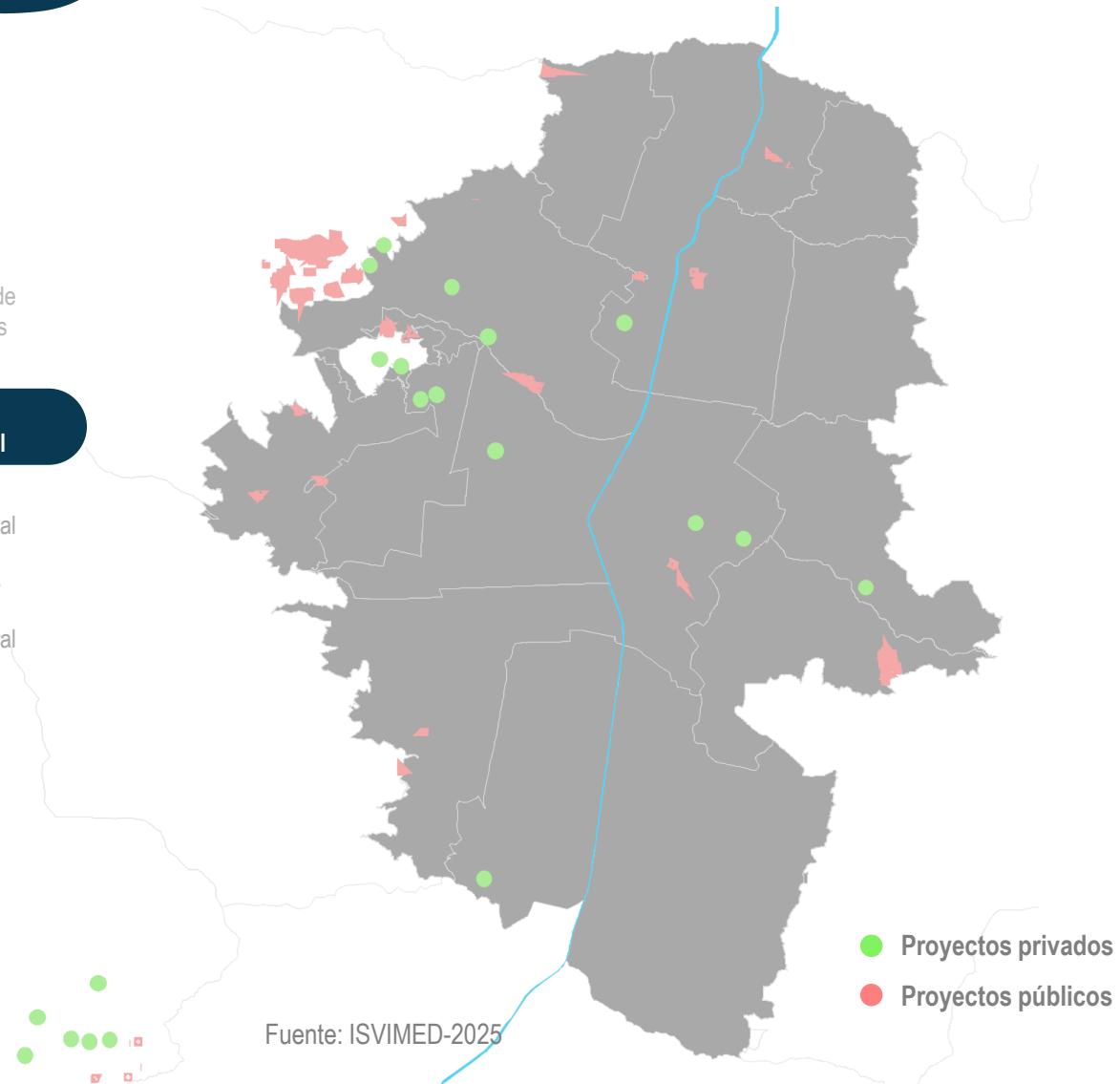
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural



Fuente: ISVIMED-2025

Nuevos desarrollos habitacionales

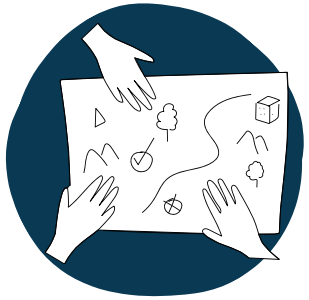
Se han ofertado en Medellín entre 2015 y 2025, **15.752 unidades de vivienda VIS y VIP,** de las cuales el 72% correspondió a proyectos del sector privado y el 28% a iniciativas públicas.

Entre 2016 y 2025 se realizaron **14.433 mejoramientos de vivienda** que contribuyen a la reducción del déficit cualitativo de vivienda.

Entre 2022 y 2025, **2.723 hogares superaron el déficit cualitativo** de vivienda.

Reasentamiento de 1.920 hogares que habitaban en Zona de alto riesgo no mitigable y**, 676 por obra pública**.

ISVIMED, 2025



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nuevos desarrollos habitacionales

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

Viviendas licenciadas en los Macroproyectos de Río					
Plan Parcial	Polígono	No. Viviendas VIP	No. Viviendas VIS	No. Viviendas NO VIS	No. viviendas totales
Rio Norte					
Tricentenario Andercol	Z2_R_45	210	250	836	1296
Rio Centro					
Perpetuo Socorro	Z3_R_21	32	58	496	586
Rio Sur					
Santa Fe	Z6_R_31	53	66	749	868
Barrio Colombia	Z5_R_22	33	20	183	236
Astorga Patio B	Z5_R_26	8	5	32	45
Astorga Patio B	Z5_R_26	2	2	14	18
TOTALES LICENCIADOS		**338**	**401**	2.310	3.049
Avance		**2,1 %**	**3,6 %**	**2,7 %**	**2,7 %**

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Subsistema Habitacional

Despliegue programático

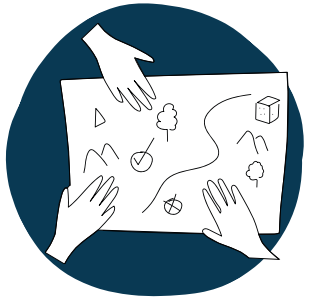
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Nuevos desarrollos habitacionales

Durante la vigencia del Acuerdo 48 de 2014, **solo se ha licenciado el 2.7 %** de los proyectos habitacionales potenciales en el tratamiento de Renovación en el corredor del río.

La baja ejecución del proyectos en Renovación, **está afectando la generación del vivienda social y prioritaria** al no generarse el cumplimiento de la obligación.



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

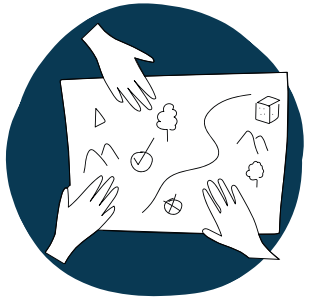
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Componente **territorial**

Componente de **gestión institucional**

Necesidad del ajuste		
Componentes (2)	**Líneas estratégicas (5)**	**Programas (13)**
Cobertura y Calidad Habitacional	Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat	Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat sostenible.
		Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat
	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.
		Mejoramiento integral de barrios.
		Hábitat rural sostenible.
		Reasentamiento integral de población.
		Renovación Urbana.
		Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales.
		Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado.
Desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional	Desarrollo Institucional.	Fortalecimiento institucional del sistema municipal habitacional.
	Gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social.	Construcción colectiva de sentidos de la política pública habitacional.
		Construcción de conocimiento e innovación social en vivienda y hábitat



Subsistema Habitacional

Despliegue programático

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Necesidad de ajuste

Actualizar el despliegue programático 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.

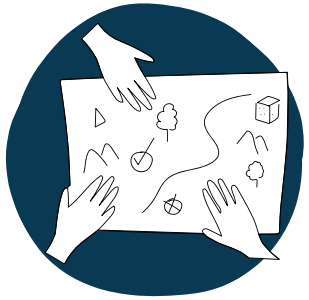
Corregir la correspondencia de los programas de gestión institucional con el Sistema de Ocupación y el POT en general.

Plantear ruta y directrices para la revisión del PEHMED 2027.

Criterios de ajuste

- Identificar la **naturaleza** de los programas (territorial o de gestión)
- **Actualizar** los programas y proyectos propios del Subsistema Habitacional con los informes de gestión del DAP y de ISVIMED.
- Identificar una **estructura para el desarrollo** de DTS y Acuerdo con base en **los componentes** del Subsistema Habitacional:

Stock habitacional – Irregularidad de la tenencia – Déficit y necesidades habitacionales – Nuevos desarrollos habitacionales – Obligaciones urbanísticas – Renovación Urbana – Mejoramiento Integral – Reconocimientos y legalización – Reasentamiento de población – Inquilinatos.



Subsistema Habitacional

Regulaciones

Actuaciones urbanísticas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

VIVIENDA URBANA Art. 338

Clasificación según

Criterio de clasificación
- Número de soluciones
- Unidad de habitación
- Proximidad a edificaciones
- Valor de venta

Tipología
- Uni, Bi, Tri, Multi familiar
- Casa
  Apartamento
  Inquilinato (Ficha SePOT 268)
- Aislada
  Apareada
  Continua
- VIS
  VIP
  No VIS

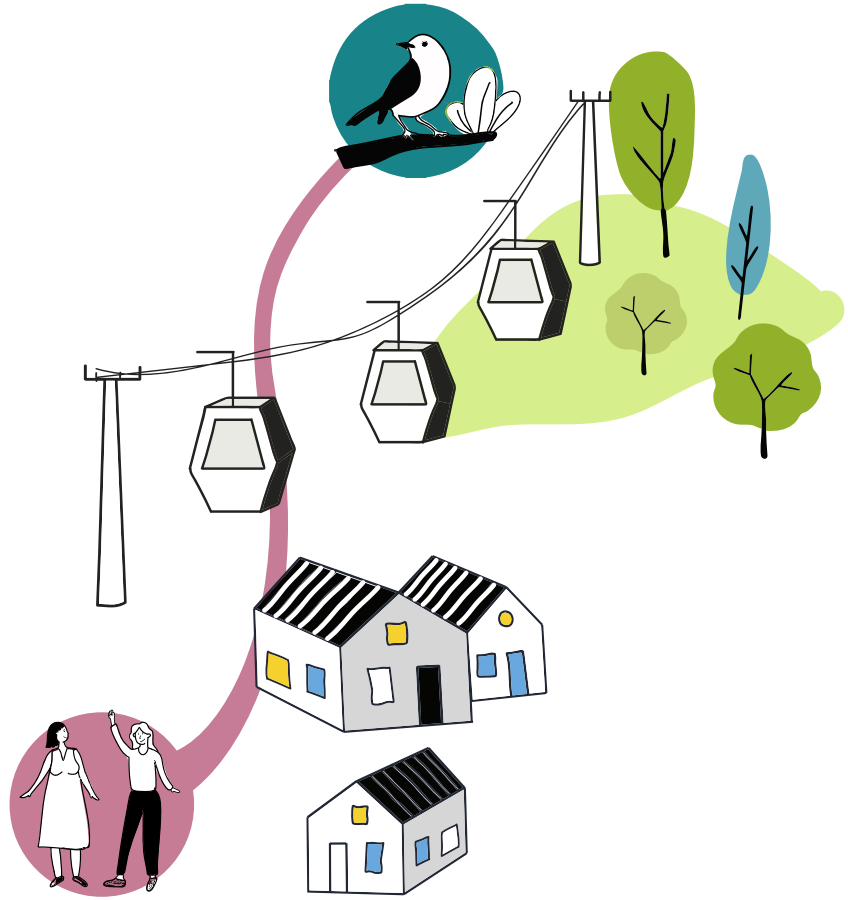
Versión 1, Noviembre 2025

Subsistema Habitacional

Regulaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural



Actuaciones urbanísticas

Decreto 471 de 2018

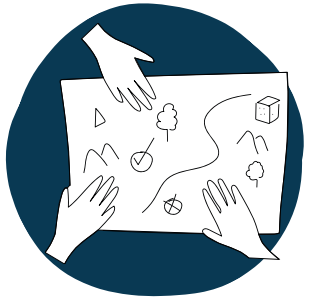
+ VIVIENDA RURAL

Se califica en 2 tipologías

- **Vivienda campesina**: que a su vez puede ser vivienda rural campesina y vivienda rural campesina asociada a la suburbanización
- **Vivienda campestre**: que se clasifica en vivienda campestre aislada, vivienda campestre de recreo y parcelaciones de vivienda campestre.

+ INQUILINATOS

Se define alcance, normas generales, aprovechamientos, componentes mínimos, condiciones particulares y estacionamientos.



Subsistema Habitacional

Regulaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Actuaciones urbanísticas

Se reconocen y estudian las **nuevas formas de ocupar y operar** la vivienda, con nuevos requerimientos **espaciales, modelos de financiación y tenencia**.

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

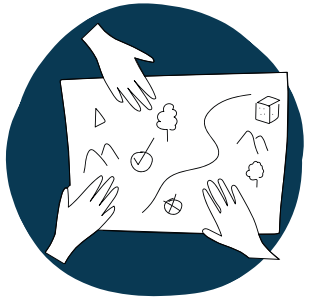
Componentes de la vivienda

- Áreas de servicio para…
  - Higiene
  - Preparación de alimentos
- Área social
- Área privada

Art. 369

Estudios socioeconómicos de UNAL,

Estas **nuevas formas de ocupación y operación** de la vivienda se caracterizan por tener **uno o varios de los componentes de uso colectivo** entre varios hogares.



Subsistema Habitacional

Regulaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

VIVIENDA URBANA Art. 338

Clasificación según

Criterio de clasificación

- Número de soluciones
- Unidad de habitación
- Proximidad a edificaciones
- Valor de venta

Tipología

- Uni, Bi, Tri, Multi familiar
- Casa
  Apartamento
  Inquilinato (Ficha SePOT 268)
- Aislada
  Apareada
  Continua
- VIS
  VIP
  No VIS

COMPONENTE GENERAL URBANO

VIVIENDA RURAL Dc. 471

Criterio de clasificación

- Localización en suelo rural

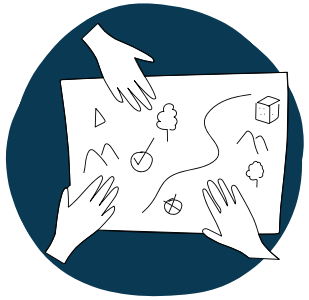
Tipología

- Vivienda campesina
- Vivienda campestre

COMPONENTE GENERAL RURAL

- Vivienda rural campesina
- Vivienda rural campesina asociada a la suburbanización
- Vivienda campestre aislada
- Vivienda campestre de recreo
- Parcelaciones de vivienda campestre

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Subsistema Habitacional

Regulaciones Actuaciones urbanísticas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

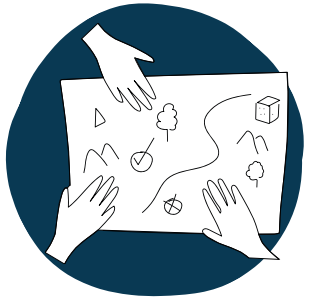
Incorporar y desarrollar la tipología de vivienda colectiva dentro de las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda.

Definir y precisar si es necesario incorporar usos residenciales singulares que requieran reglamentación específica

Incorporar criterio de clasificación de vivienda rural y sus tipologías

Criterios de ajuste

- Localización en **áreas de mixtura**
- **Aprovechamientos**
- **Densidades** (En relación con la vivienda tradicional)
- **Condiciones de habitabilidad**
- **% áreas colectivas y privadas**
- **Áreas mínimas y máximas**
- **Obligaciones**
- **Estacionamientos**



Subsistema Habitacional

Regulaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

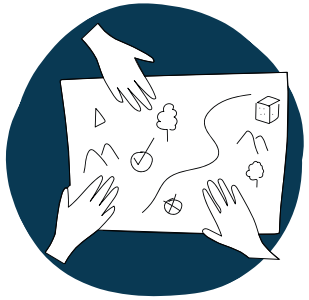
2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Áreas mínimas de vivienda

			m² mínimos	m² máximos
POT Art. 370	**Vivienda urbana**			
	Apartaestudio		30	
	2 alcobas		45	
	3 alcobas	VIP	54	
		VIS y No VIS	60	
	4 alcobas	VIP	72	
		VIS y No VIS	80	
D. 471 Art. 156	**Inquilinatos**			
	Unidad mínima de inquilinato (2 o 3 habitaciones + zona común)		60	
	Habitación sencilla		9	12
	Habitación doble		15	20
D. 471 Art. 160	**Vivienda rural**			
	Vivienda campestre de recreo		80	
	Parcelaciones de vivienda campestre			
	Vivienda campestre aislada		60	
	Vivienda campesina		50	



Subsistema Habitacional

Regulaciones Áreas mínimas de vivienda

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Insumos

PROMEDIO DE HABITANTES POR HOGAR

2014: 3,63
2024: 2,7

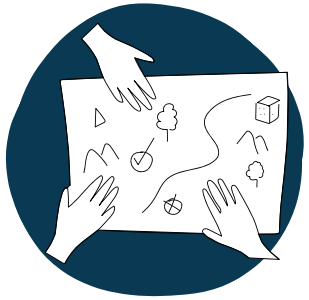
NUEVAS FORMAS DE USO Y OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

DISTRIBUCIÓN DE LOS COMPONENTES DE LA VIVIENDA

SIMULACIONES FINANCIERAS

INSUMOS DEL COMPONENTE DE GOBERNANZA

Células
Institucionales
Sectoriales
Territoriales
Poblacionales



Subsistema Habitacional

Regulaciones Áreas mínimas de vivienda

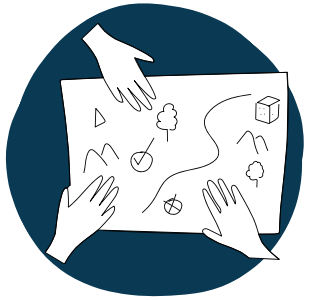
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Actualizar componentes y áreas mínimas de vivienda teniendo en cuenta cambios demográficos, nuevas formas de uso y ocupación de los inmuebles residenciales, Garantizando las condiciones de habitabilidad

Precisar las áreas mínimas y máximas para la tipología de vivienda colectiva con el fin de garantizar condiciones dignas de habitabilidad y no condicionar la vivienda *tradicional*

Criterios de ajuste

- Identificar el número promedio de habitantes por hogar
- Identificar áreas mínimas por cada componente de vivienda y su necesidad según tipología o forma de ocupar y operar la vivienda
- Identificar el área mínima por habitante por hogar (excluyendo los hogares unipersonales)
- Diferenciar las áreas mínimas por segmento VIS, VIP y No VIS.
- Localización diferenciada



Subsistema Habitacional

Regulaciones Del uso residencial y de hospedaje

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Análisis normativo

JURÍDICAMENTE

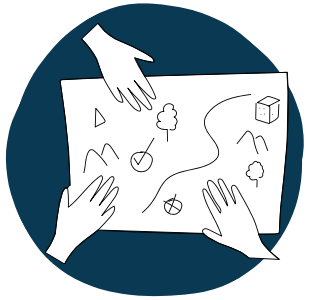
- Uso diferente
- Requiere RNT (Registro Nacional de Turismo)
- Estancias definidas
- Accesos diferenciados
- Misma aplicación de aprovechamientos (Consume densidades)

FÍSICO-ESPACIALMENTE

- Mismas condiciones de habitabilidad
- Áreas y componentes mínimos
- Consumo de capacidad de soporte y servicios urbanos

VIVIENDA TURÍSTICA

- Servicio de alojamiento y hospedaje.
- Reconocida en el D. 471
- Reglamentada por el DN. 2119 de 2018
- Requiere RNT
- Estancia menor a 30 días



Subsistema Habitacional

Regulaciones Del uso residencial y de hospedaje

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Análisis de insumos

Inmueble Residencial Vivienda

Puede ser

Vivienda **CON** unidad económica

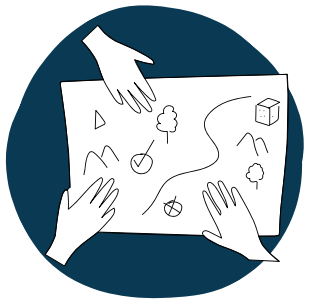
Conviven el uso residencial con el otro uso

Vivienda **COMO** unidad económica

Desplaza el uso residencial

- Una de las modalidades estudiadas por la UNAL para la vivienda COMO unidad económica con las **rentas cortas.**
- El creciente **turismo** en Medellín, ha incrementado la aparición de inmuebles residenciales destinados para rentas de corta estancia, lo cual corresponde a las **Viviendas turísticas.**
- Su definición y reglamentación específica se encuentra en **el Decreto 0471 de 2018**

Fuente: Estudio socioeconómico y social – UNAL



Subsistema Habitacional

Regulaciones

Del uso residencial y de hospedaje

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

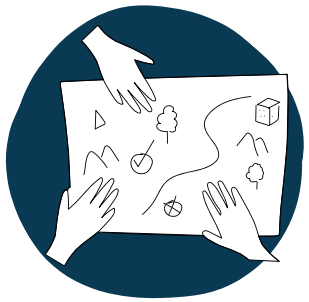
Rentas cortas

- Que Medellín es una cuidad **receptora de población**…
- Que el **déficit cuantitativo es el 3.8%** del total de hogares…
- Que según los estudios de la UNAL los inmuebles destinados a **rentas cortas (viviendas turísticas) representa el 3.5%** de las viviendas…
- Según Ministerio de Comercio, Industria y Comercio, para 2024 **Medellín contaba con 9 mil RNT** (registro nacional de turismo)

Fuente: Rentas cortas – Estudio socioeconómico y social – UNAL

inmuebles ofertados en plataformas

Revisión Mediano Plazo POT Versión 1. Noviembre 2025



Subsistema Habitacional

Regulaciones

Del uso residencial y de hospedaje

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

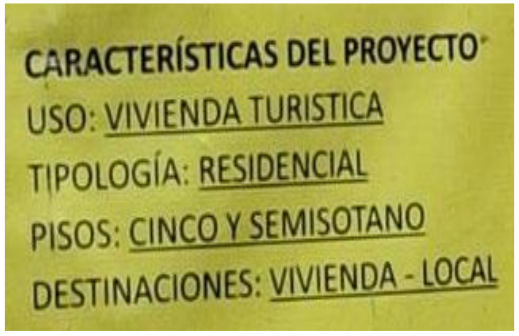
VENTAJAS

Revitaliza zonas de la ciudad, incentiva el comercio y la mixtura de usos.

DESVENTAJAS

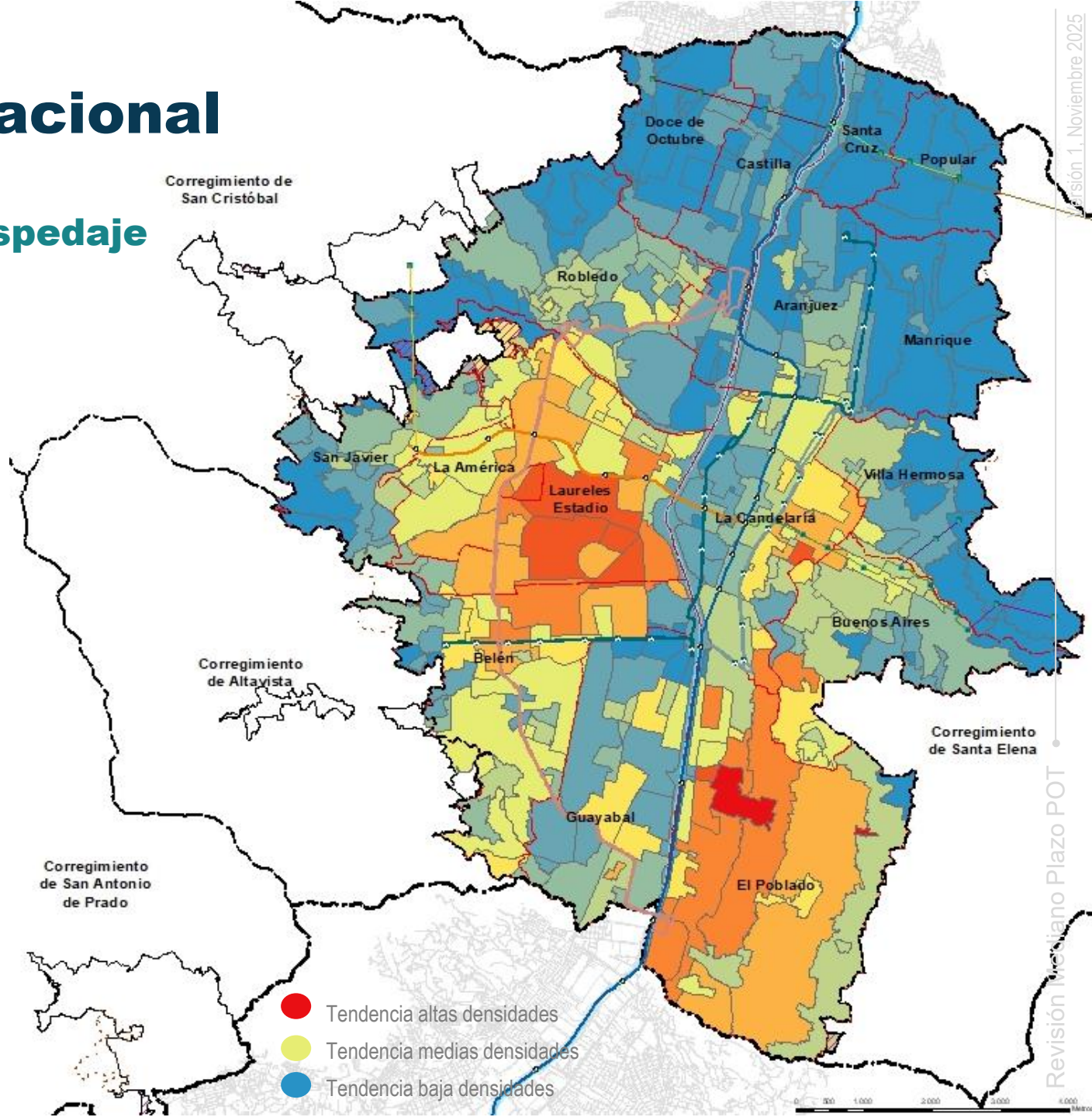
La vivienda con estancias cortas genera conflictos de convivencia ruido, percepción de inseguridad, uso de zonas comunes.

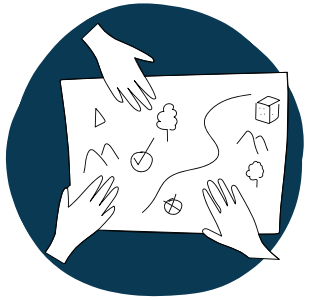
Puede **aumentar el precio** de alquileres y viviendas.



La vivienda turística, se está **licenciando** como **Tipología residencial**

Densidad de rentas cortas – Estudio socioeconómico y social – UNAL





Subsistema Habitacional

Regulaciones Del uso residencial y de hospedaje

Incorporar en el POT la definición de vivienda turística (Presente en el Decreto 471 de 2018)

Precisar norma general. Aprovechamientos: aplicación de densidades o índice de ocupación

TENIENDO EN CUENTA QUE…

Que ambos usos (vivienda y vivienda turística) tienen su **expresión física en un mismo espacio** y con una licencia de adecuación, podría cumplir ambas actividades…

Criterios de ajuste

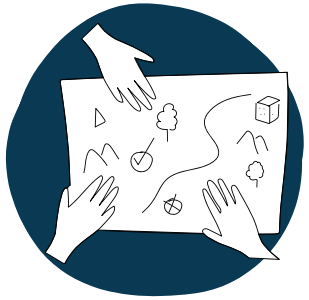
- Aclarar normativamente la **diferencia entre vivienda turística y vivienda con renta corta**
- Analizar **estudios de UNAL sobre rentas cortas**
- Que determina **norma nacional, tendencias de localización**.
- Determinar localización en **áreas de mixtura**
- Definir la **necesidad de formalizar las viviendas turísticas** localizadas en media y alta mixtura (según norma actual) como uso de servicio
- **Validar las viviendas destinadas a rentas cortas** localizadas en baja mixtura
- **Precisar:** Localización por área de mixtura
- **Control de la actividad**
- **Protección de la vivienda** y áreas predominantemente residenciales.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

3 Norma General Urbana

Revisión Mediano Plazo POT



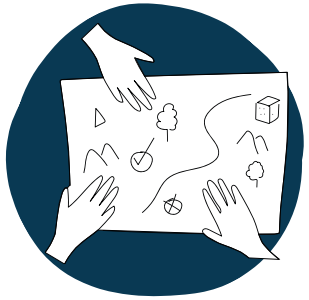
Norma General Urbana

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Definición

- Conjunto de **reglas que orientan cómo se puede usar y construir el suelo urbano y de expansión**.
- Define los **tratamientos urbanísticos**, los parámetros de edificación y las obligaciones que acompañan el aprovechamiento del suelo.
- Articula los **usos del suelo** para promover convivencia, productividad y desarrollo económico, convirtiendo la visión de ciudad en normas aplicables a los proyectos.
- Busca un **desarrollo urbano compacto, sostenible y equilibrado**, garantizando un reparto justo de cargas y beneficios y armonizando el interés privado con el colectivo.



Norma General Urbana

Contenido

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 **Norma General Urbana**

4 Norma general Rural

- **Tratamientos:** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona, establecen las normas urbanísticas diferenciadas para el desarrollo del territorio en los suelos urbano y de expansión urbana.

- **Aprovechamientos:** Son el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbana para cada predio de la ciudad. Los aprovechamientos se fijan en índices de construcción o altura, índices de ocupación y densidades habitacionales.

- **Obligaciones:** Son los compromisos que deben asumir quienes desarrollan un proyecto inmobiliario para aportar al bien común de la ciudad, mediante la destinación de suelo o construcción de vías, espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamientos, en compensación por el aprovechamiento del suelo.

Versión 1, Noviembre 2025

Norma General Urbana

Tratamientos 2014

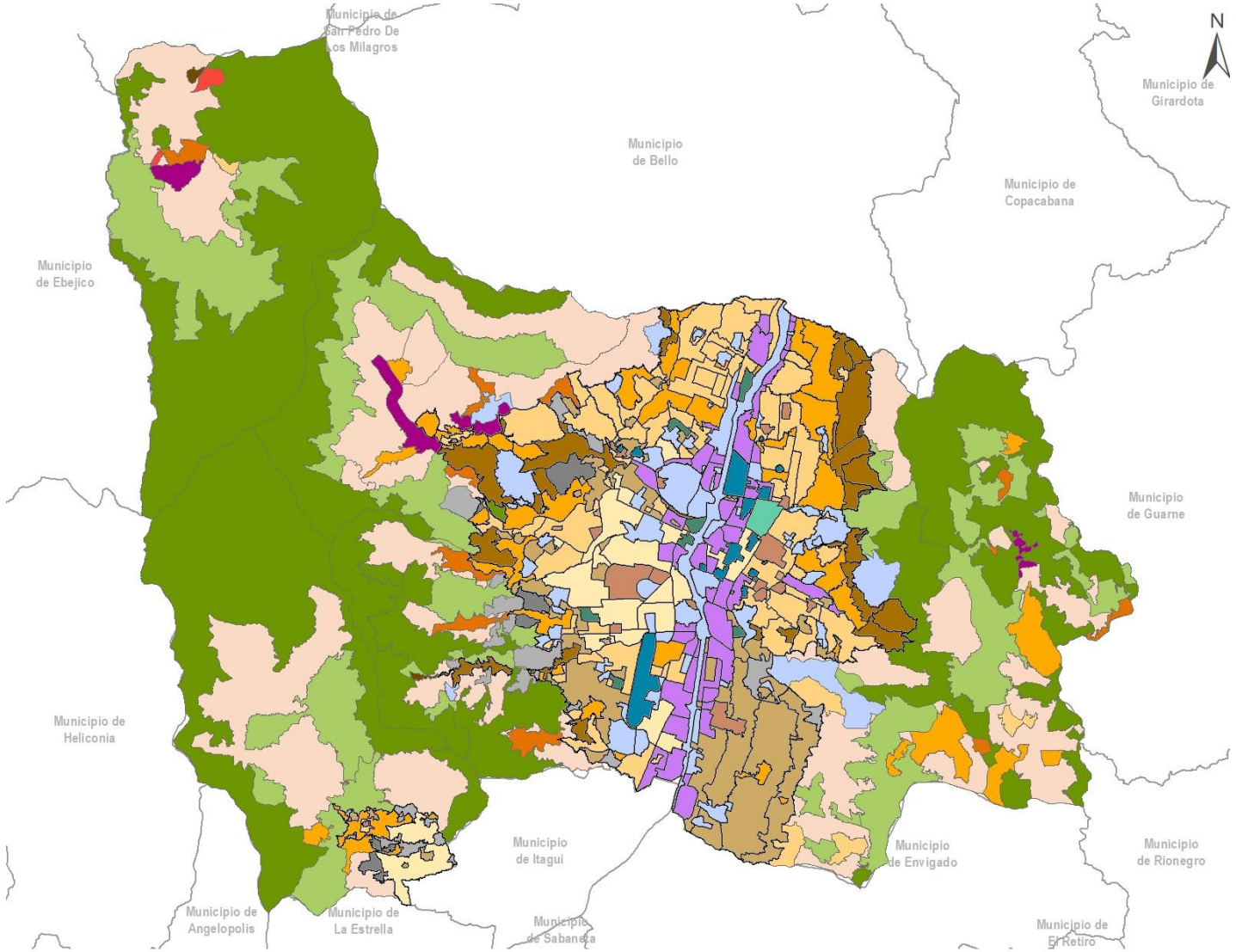
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 **Norma General Urbana**

4 Norma general Rural



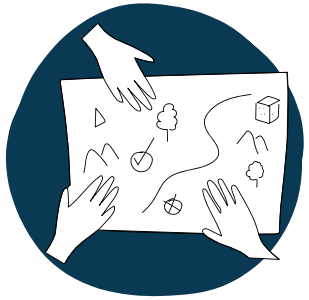
Tratamientos urbanos

386 Polígonos en suelo urbano y de expansión

14 Tipologías

- Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo (API)
- Conservacion Patrimonial (C1)
- Conservacion Urbanistica (C2)
- Conservación en zonas de influencia de los BIC nacional (C3)
- Consolidacion Nivel 1 (CN1)
- Consolidacion Nivel 2 (CN2)
- Consolidacion Nivel 3 (CN3)
- Consolidacion Nivel 4 (CN4)
- Consolidacion Nivel 5 (CN5)
- Desarrollo en Suelo Urbano (D
- Desarrollo en Suelo Expansión (DE)
- Mejoramiento Integral en Suelo Urbano (MI)
- Mejoramiento Integral en Suelo Expansión (MIE)
- Renovación Urbana (R)

Fuente: Acuerdo 48 de 2014



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Objetivo en la revisión y ajuste de mediano plazo del POT

Actualizar los tratamientos de Medellín, para que actúen **como eslabones de valor** en la gestión del territorio, asegurando que cada **decisión normativa genere beneficios colectivos** y medibles en términos de equidad y justicia territorial, sostenibilidad ambiental, competitividad económica y cohesión urbano-rural.

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Retos

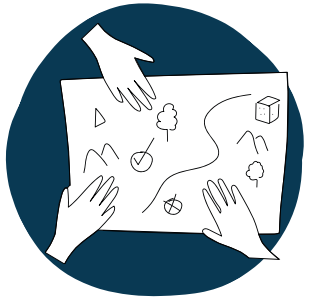
- El POT para la **Ciencia, la Tecnología y la Innovación**
- El POT de **Resiliencia Climática**
- El POT para el **Crecimiento Económico**

Resultado esperado

Un territorio competitivo y resiliente, con **tratamientos urbanos que reflejen la realidad actual de Medellín**, que orienten decisiones para cerrar brechas, fortalecer la capacidad de soporte y gestionar de manera equitativa el desarrollo urbano.

Apuestas

- El POT **financieramente viable**
- El POT para el **cuidado y bienestar de sus habitantes**
- Acuerdo Social que **incentive la cultura de la legalidad**



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 **Norma General Urbana**

4 Norma general Rural

Pertinencia en función de los propósito y sustento normativo

- Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo (API)

No está definido en el Decreto 1232 de 2020, pero es coherente y necesario para concretar modelo de ocupación de ciudad.

- Conservacion Patrimonial (C1)
- Conservacion Urbanistica (C2)
- Conservación en zonas de influencia de los BIC nacional (C3)

Territorios de interés ambiental, histórico y arquitectónico, con un marco normativo que regula las condiciones de preservación y posibles desarrollos.

- Consolidacion Nivel 1 (CN1)
- Consolidacion Nivel 2 (CN2)
- Consolidacion Nivel 3 (CN3)

Déficit frente al Sistema Público y Colectivo.

- Consolidacion Nivel 4 (CN4)

Contextos históricos y representativos. Se requiere definir criterios de manejo desde los Tratamientos Urbanos.

- Consolidacion Nivel 5 (CN5)
- Desarrollo en Suelo Urbano (D
- Desarrollo en Suelo Expansión (DE)
- Mejoramiento Integral en Suelo Urbano (MI)
- Mejoramiento Integral en Suelo Expansión (MIE)

Carecen de un Sistema Público y Colectivo equilibrado y suficiente.

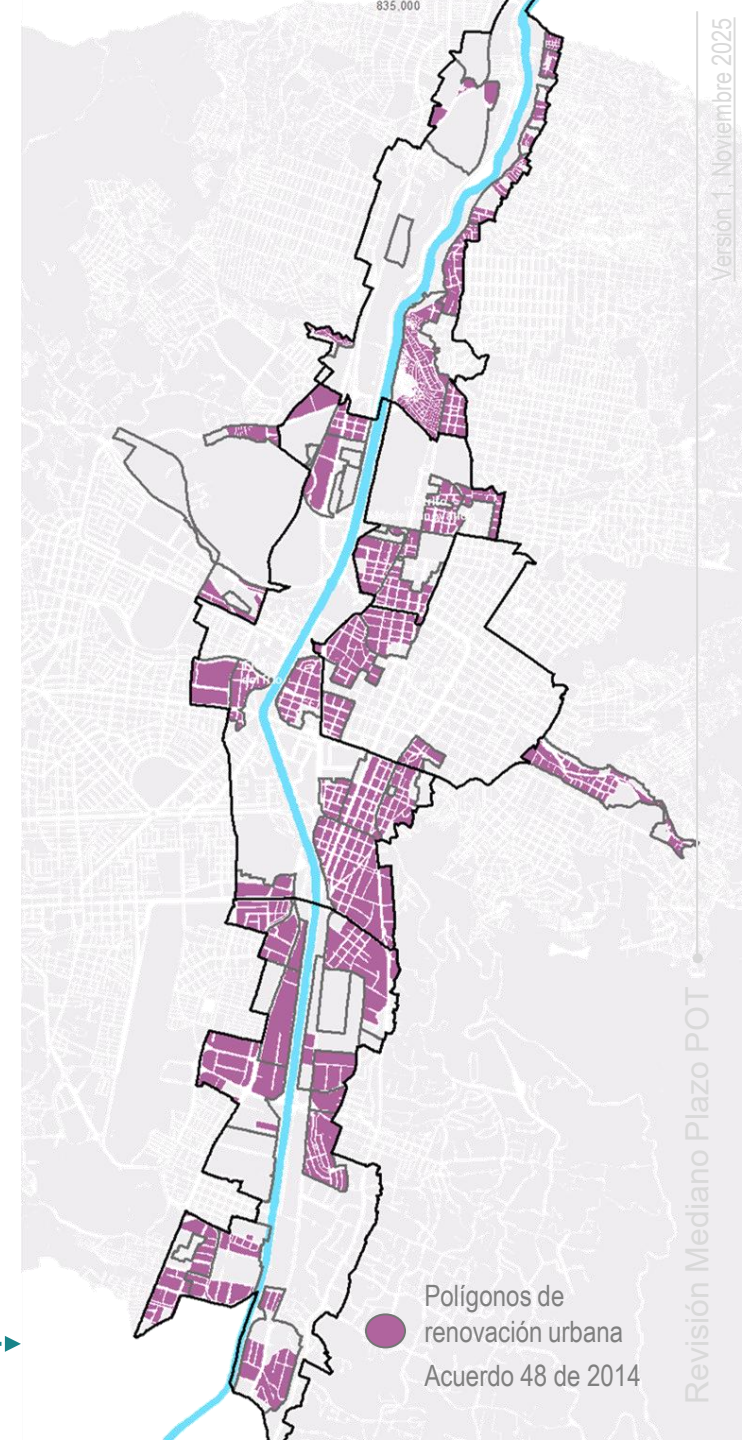
- Renovación Urbana (R)

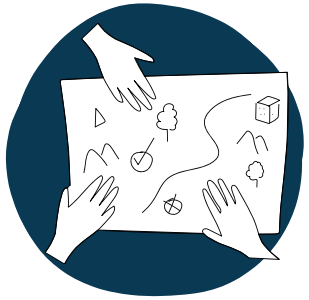
Redesarrollo

Revitalización

Reactivación

Análisis modalidades de Renovación





Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Metodología para la revisión de los Tratamientos Urbanos

ZMHU

- Estudio de Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas

Análisis por tipo de tratamiento

- Seguimiento y evaluación POT.
- Instrumentos de Planificación.
- Modelo Multipropósito.
- Otros estudios
- Productos Operadores

Decisiones

- Análisis de resultados y unificación de conceptos.

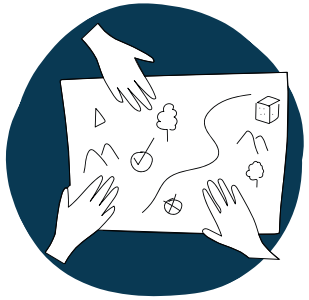
En-Clave y mesas técnicas

Articulación

- Socialización de resultados y articulación de apuestas con otros subsistemas.

1 — 2 — 3 — 4

Ruta para la formulación



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

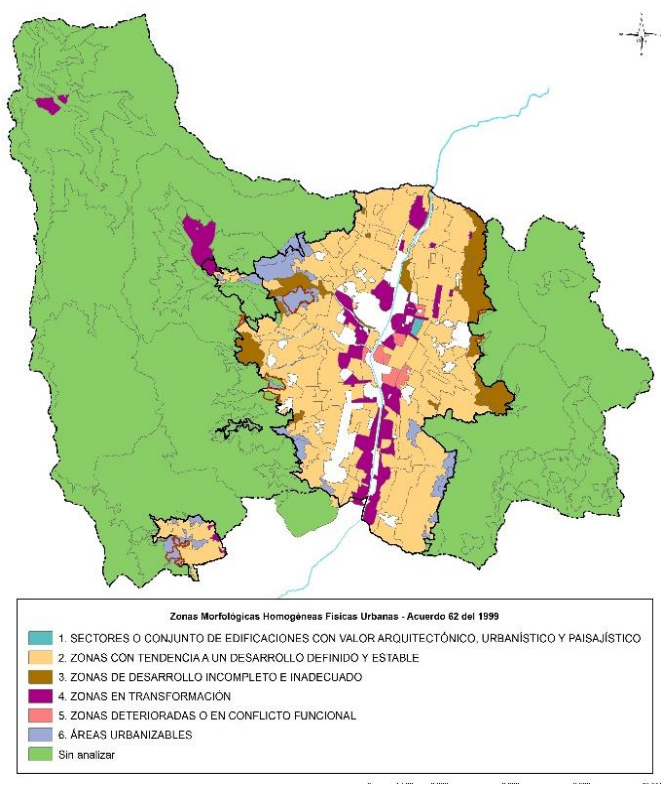
2 Subsistema Habitacional

3 Norma General Urbana

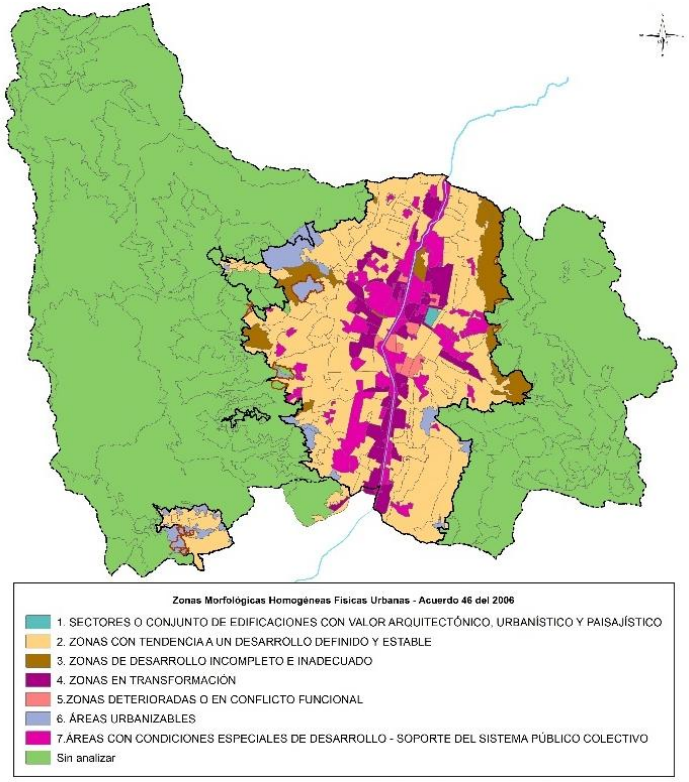
4 Norma general Rural

1 Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas

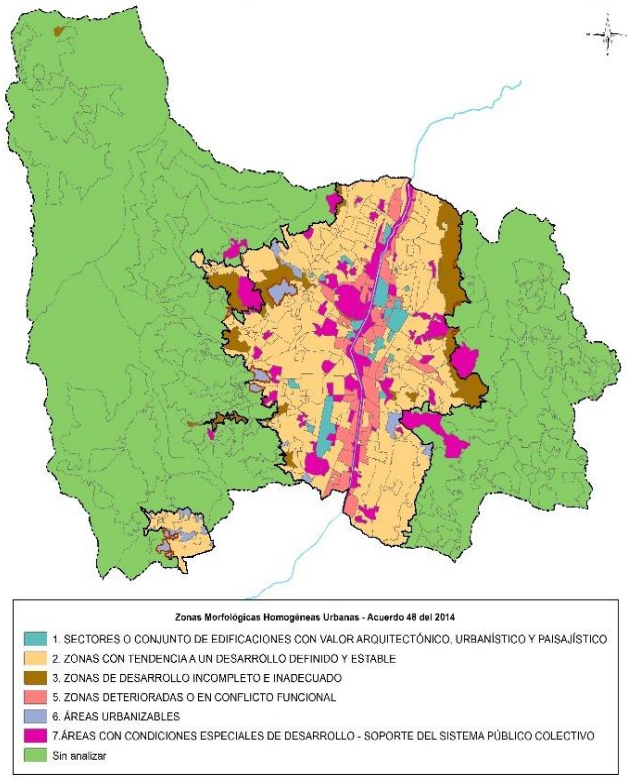
Una ciudad dinámica y viva que cambia física y funcionalmente



Acuerdo Municipal 62 de 1999

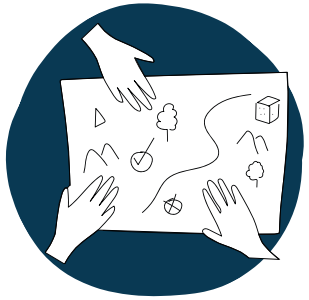


Acuerdo Municipal 46 de 2006



Acuerdo Municipal 48 de 2014

Cambios en las ZMHU identificadas en el POT y sus revisiones. Fuente: estudio ZMHU, UPB 2025



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma General Urbana

4 Norma general Rural

1

Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas

Sistema de información para la redelimitación de las SZMHU:

(04) - Dimensiones
(21) - Categorías
(37) - Variables
(67) - Indicadores

Fuente: estudio ZMHU-UPB, 2025

FUNCIONAL

(16) Variables
(37) Indicadores

- **1. DETERMINANTE URBANÍSTICO**
  Bienes de Intéres Cultural - BIC
- **2. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL**
  Equipamientos colectivos,Espacio público efectivo existente
- **3. SERVICIOS PÚBLICOS**
  Cobertura de Servicios públicos domiciliarios
- **4. MOVILIDAD Y TRANSPORTE**
  Movilidad motorizada,Movilidad no motorizada,Transporte público
- **5. SERVICIOS DOTACIONALES**
  Equipamientos colectivos,Espacio Público Existente Efectivo
- **6. MORFOLOGÍA URBANA**
  Forma de la manzana,Ocupación de la manzana
- **7. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**
  Caracteristicas de la edificación,Intensidad de aprovechamiento
- **8. DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN**
  Crecimiento urbano,Limitación de transformación urbana
- **9. VALOR PATRIMONIAL**
  Bienes de Intéres Cultural - BIC,Listado de candidatos a BIC
- **10. DETERIORO URBANÍSTICO**
  Deterioro habitacional,Informalidad en la ocupación

AMBIENTAL

(12) Variables
(14) Indicadores

- **1. MORFOLÓGICO NATURAL**
  Pendiente
- **2. CONDICIONANTE NATURAL**
  Cuencas hidrográficas,Geomorfología,Red hídrica
- **3. DETERMINANTE AMBIENTAL**
  Áreas con condición de riesgo no mitigable,Áreas de Importancia Ecosistémica,Áreas protegidas,Zonas Urbanas Protegidas de Aire
- **4. VALOR PAISAJÍSTICO Y ECOLÓGICO**
  Cobertura vegetal
- **5. DETERIORO AMBIENTAL**
  Áreas con condición de riesgo,Deterioro ambiental,Vegetación

ECONÓMICA

(6) Variables
(11) Indicadores

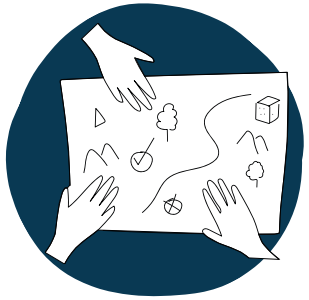
- **1. DESTINACIÓN ECONÓMICA**
  Densidad económica,Productividad económica
- **2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS**
  Concentración económica,Diversidad económica,Especialización económica
- **3. ZONAS GEOECONÓMICAS**
  Valor del suelo

SOCIOCULTURAL

(3) Variables
(5) Indicadores

- **1. DEMOGRAFÍA**
  Población
- **2. CONDICIONES DE VIDA**
  Pobreza
- **3. DETERIORO SOCIAL**
  Delincuencia

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

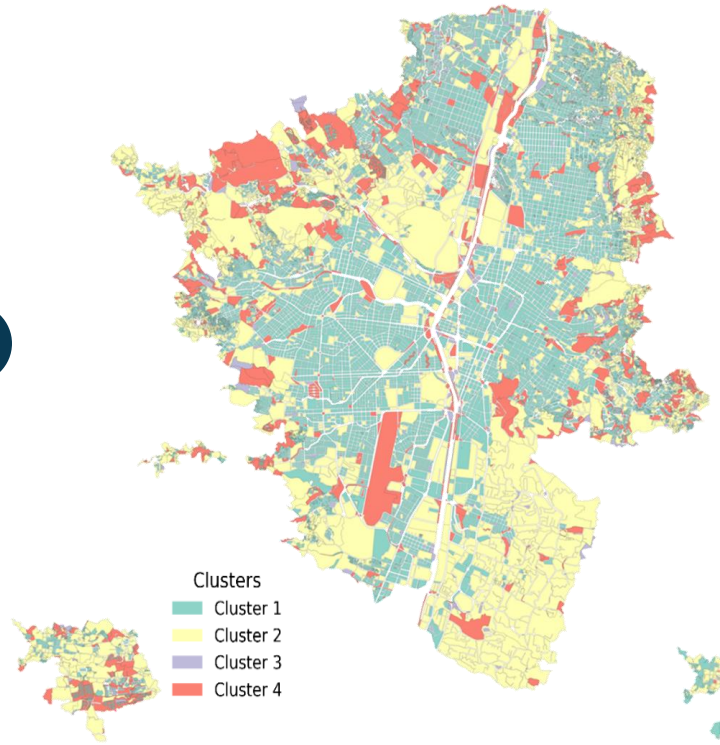
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas

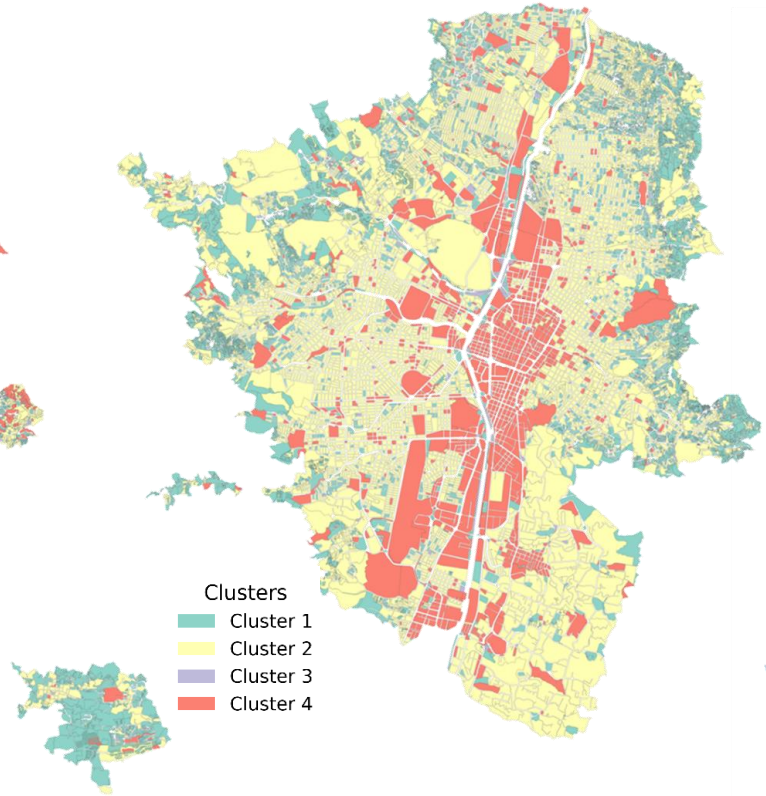
Una ciudad dinámica y viva que cambia física y funcionalmente

Modelación

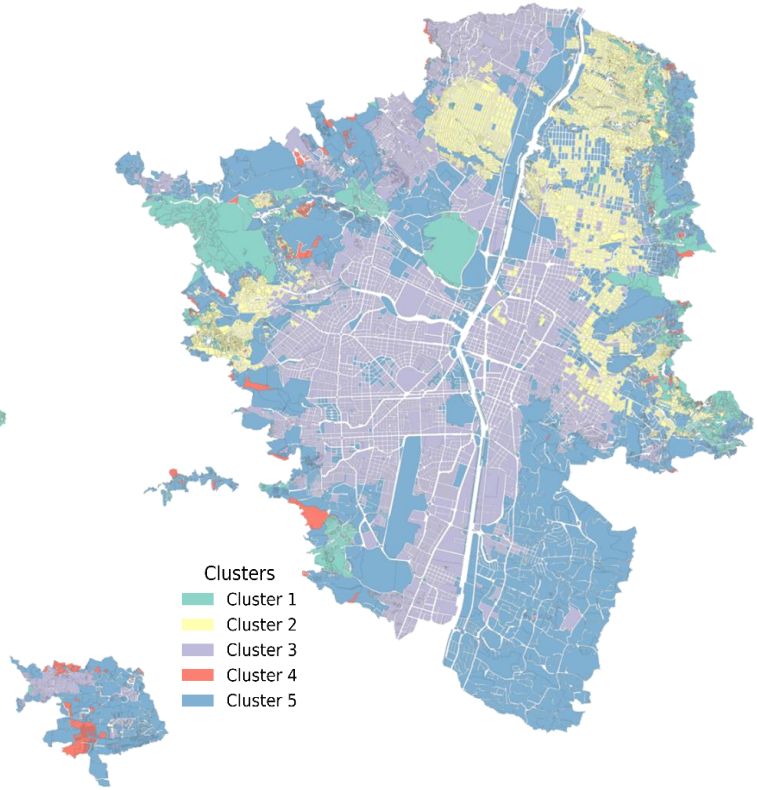
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural



Morfología Urbana



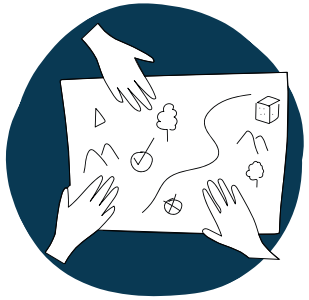
Destinación Económica



Deterioro Ambiental

Fuente: estudio ZMHU, UPB- 2025

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

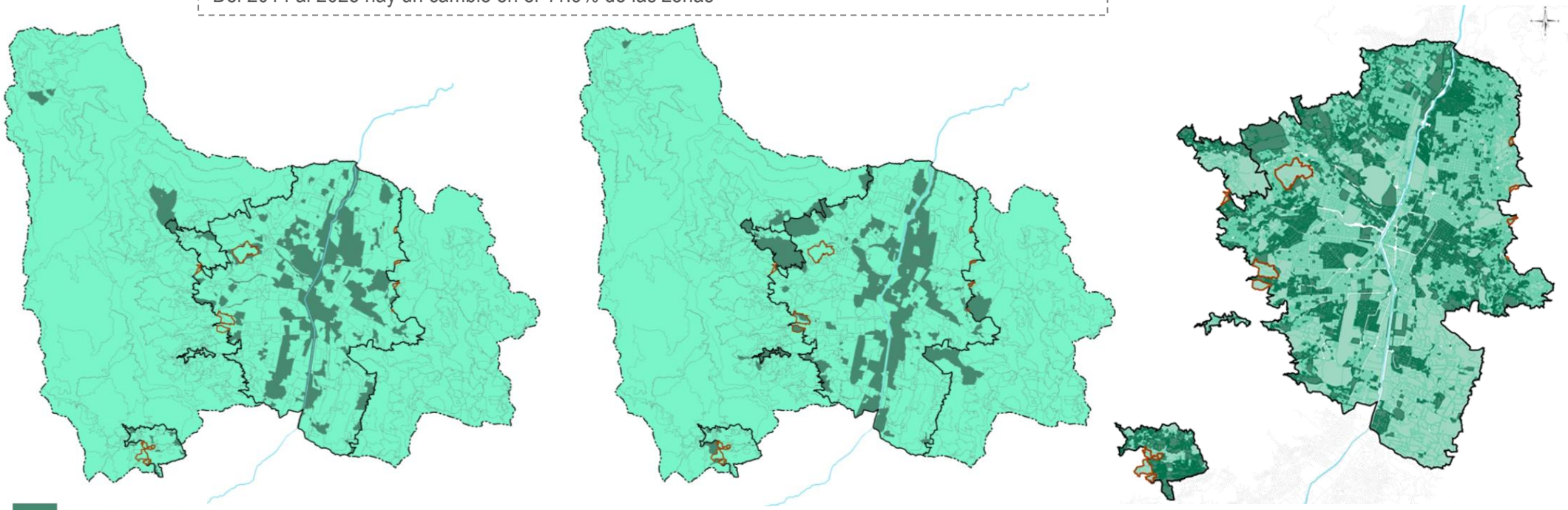
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas

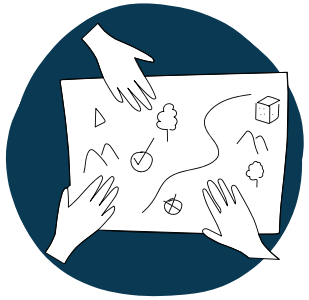
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Cambios en las ZMHU identificadas en el POT y sus revisiones

Del Acuerdo 62 al Acuerdo 46 cambiaron el 24, 5% de las zonas
Del acuerdo 46 al Acuerdo 48 cambiaron el 26, 7% de las zonas
Del 2014 al 2025 hay un cambio en el 41.9% de las zonas



Fuente: estudio ZMHU -UPB, 2025



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

1 Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas

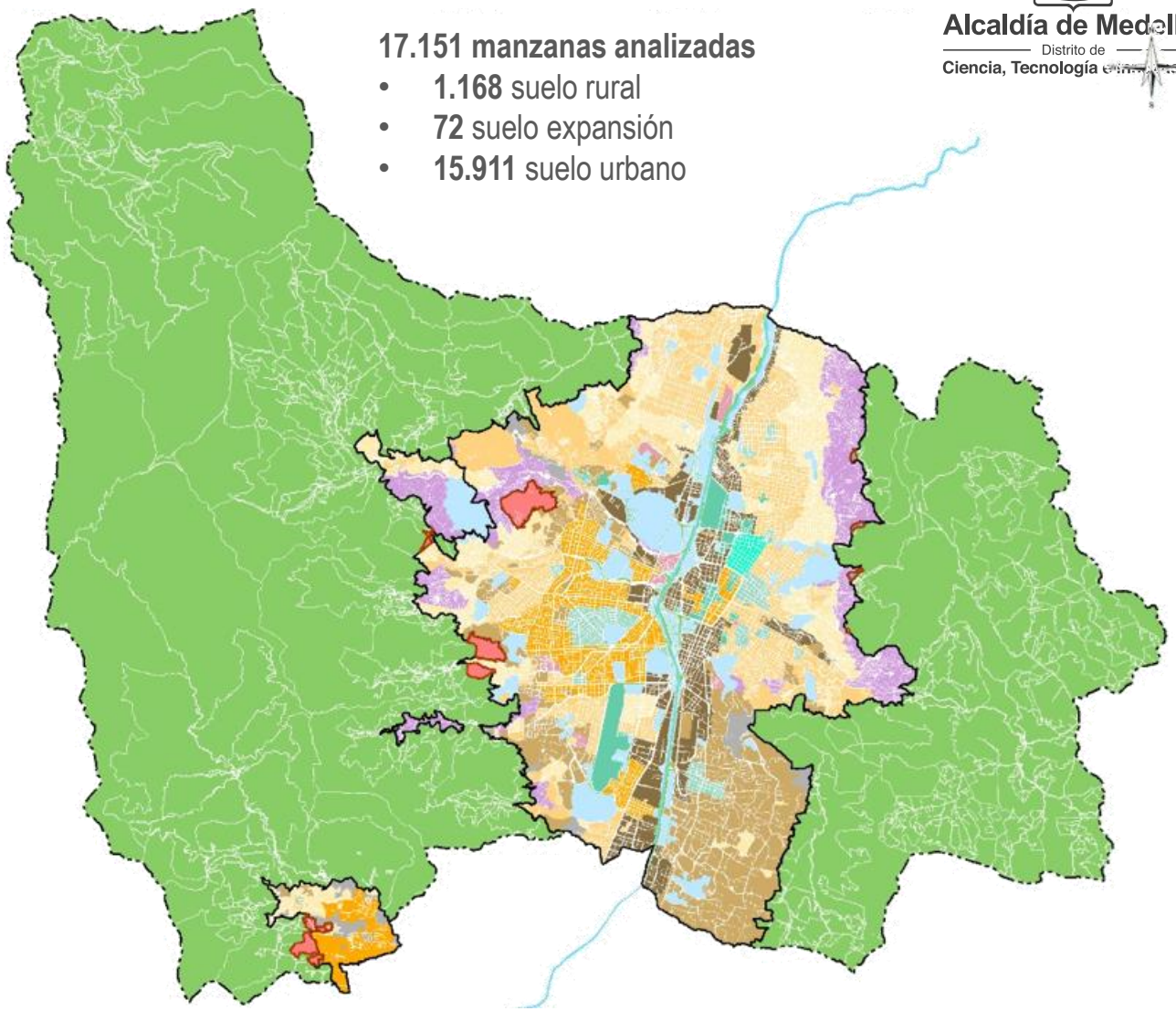
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

17.151 manzanas analizadas

- **1.168** suelo rural
- **72** suelo expansión
- **15.911** suelo urbano

Subzonas Morfológicas Homogéneas Urbanas vigentes

- Áreas a desarrollar con infraestructura
- Áreas a desarrollar sin infraestructura
- Áreas con alto valor urbanístico en su trazado
- Áreas con condiones especiales de desarrollo soporte de los sitemas público y colectivo
- Áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado con infraestructura
- Áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado sin infraestructura
- Áreas de desarrollo formal con dotación alta
- Áreas de desarrollo formal con dotación baja
- Áreas de desarrollo formal con dotación media
- Áreas de desarrollo formal que presentan valores urbanísticos en su trazado
- Áreas de desarrollo formal que utilizaron gran parte de su potencial de desarrollo
- Áreas de influencia de los BIC
- Áreas en transformación por deterioro o conflictos funcionales
- Áreas no Urbanizables
- Áreas o conjuntos con alto valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico



Construcción unidades de análisis para la redelimitación de las SZMHU

Fuente: estudio ZMHU,UPB- 2025

Norma General Urbana

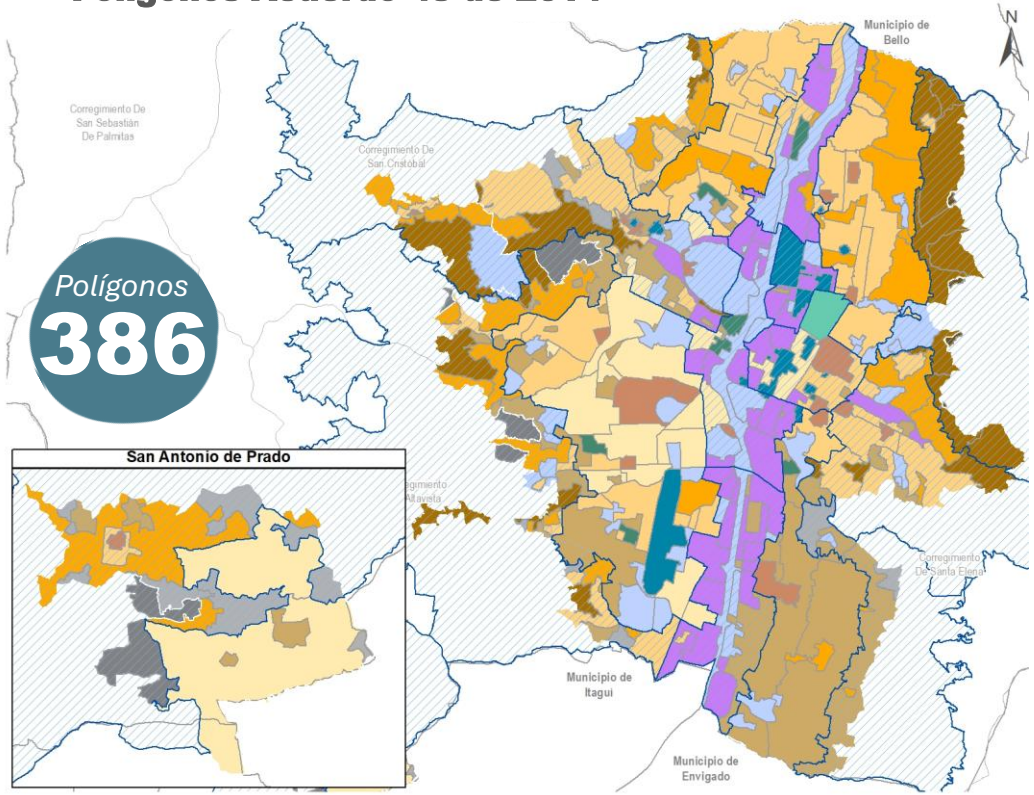
Tratamientos Urbanos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

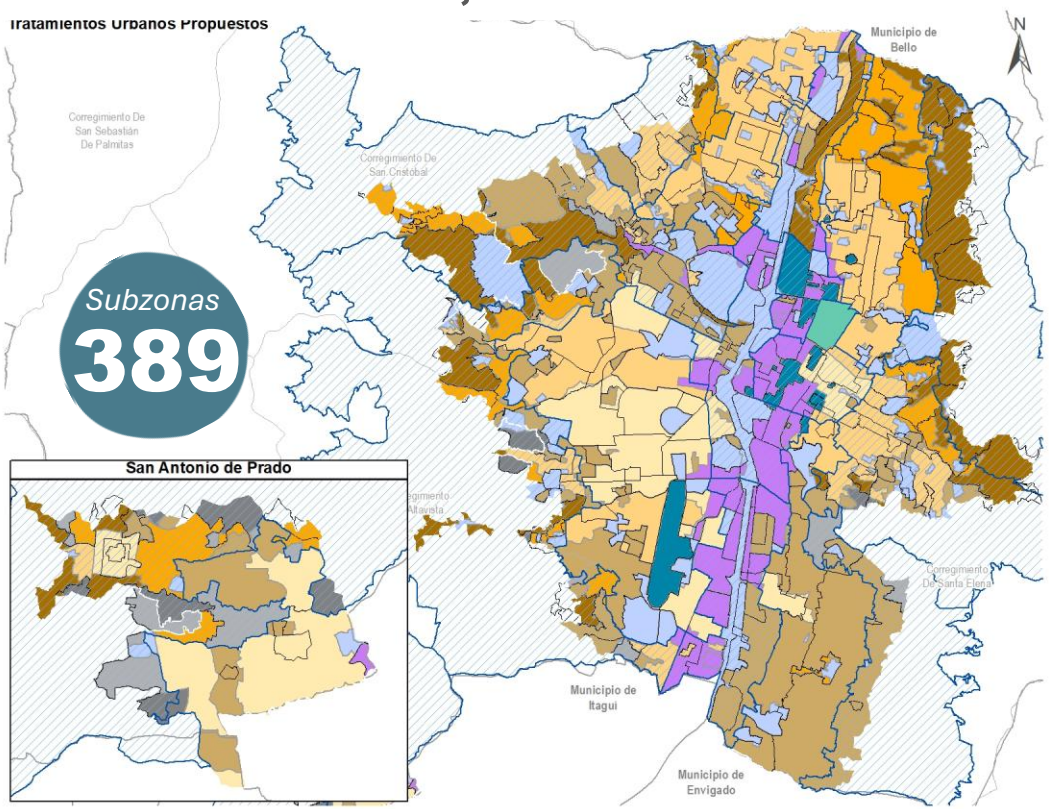
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

1 Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas

Polígonos Acuerdo 48 de 2014



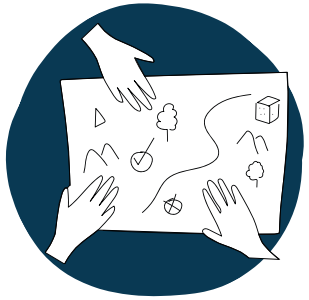
Resultados estudio ZMHU, 2025



Tratamientos Urbanos Acuerdo 48
AIE Macro proyectos

Tratamientos finales redelimitacion szmhu 2025

API, Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo
C1, Conservación Patrimonial
C3, Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional
CN1, Consolidación Nivel 1
CN2, Consolidación Nivel 2
CN3, Consolidación Nivel 3
CN5, Consolidación Nivel 5
D, Desarrollo en Suelo Urbano
DE, Desarrollo en Suelo Expansión
MI, Mejoramiento Integral en Suelo Urbano
MIE, Mejoramiento Integral en Suelo Expansión
R, Renovación en Reactivación
No Aplica (Rural o Expansión no urbanizable ocupada



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

2 Renovación Urbana

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

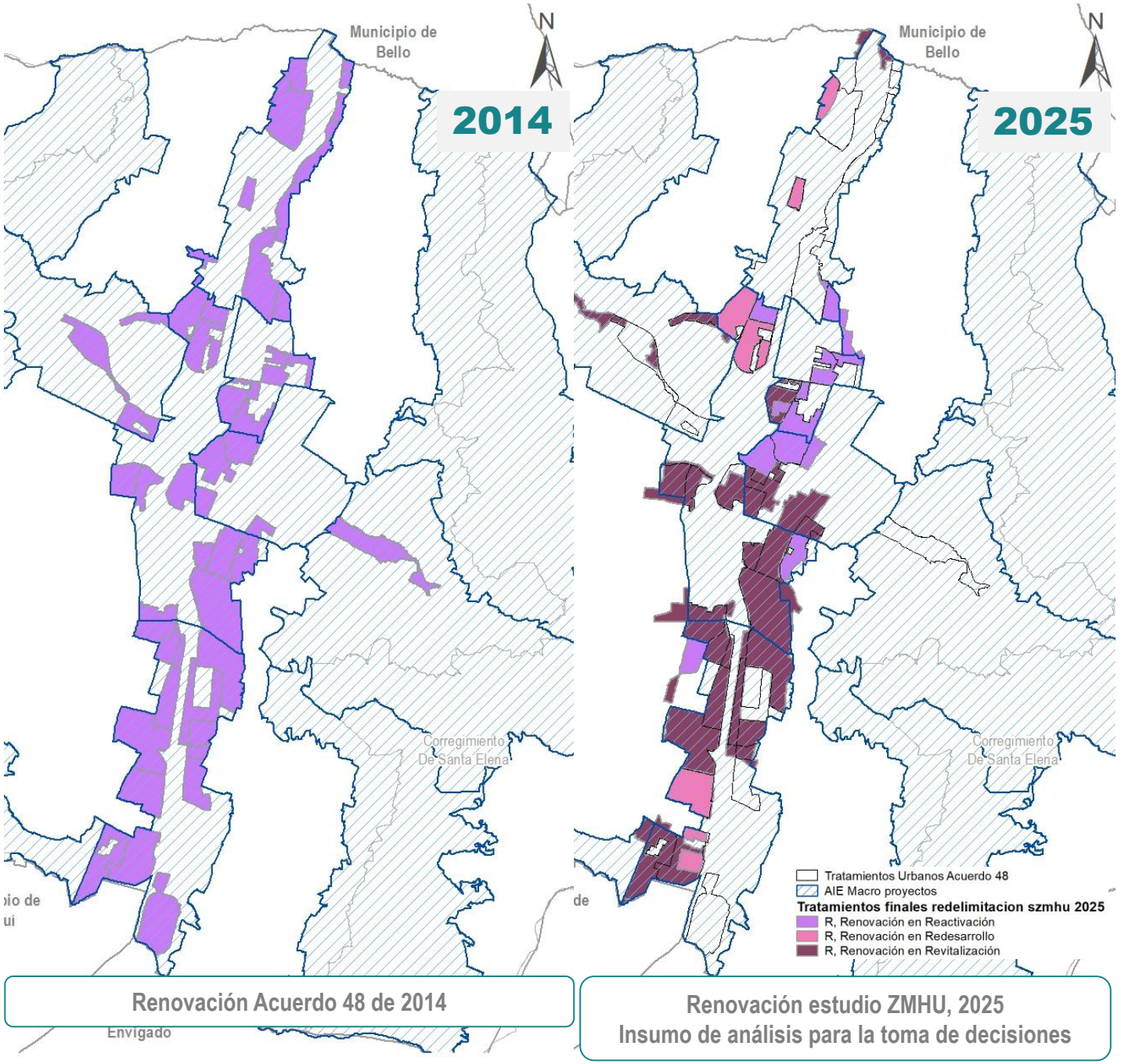
3 Norma General Urbana

4 Norma general Rural

Ley 9 de 1989, artículo 39: la **Renovación** busca introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra, detener los procesos de deterioro físico y ambiental, aprovechamiento intensivo de la infraestructura subutilizada.

Apuesta del Modelo de Ocupación: Desarrollo en el Río

Acuerdo 48 de 2014	Estudio ZMHU 2025
1.044 ha de Renovación Urbana	856 ha de Renovación urbana (3 modalidades)
Renovación	43 % Revitalización 12 % Reactivación 12 % Redesarrollo 12 % se comporta como CN5



Renovación Acuerdo 48 de 2014

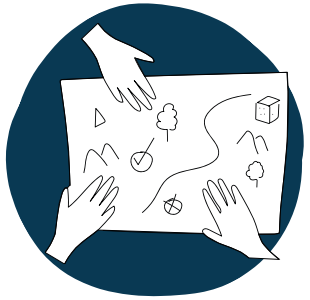
Renovación estudio ZMHU, 2025
Insumo de análisis para la toma de decisiones

Fuente: Tratamientos Acuerdo 48 de 2014

Fuente: estudio ZMHU, UPB- 2025

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

2 Renovación Urbana

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

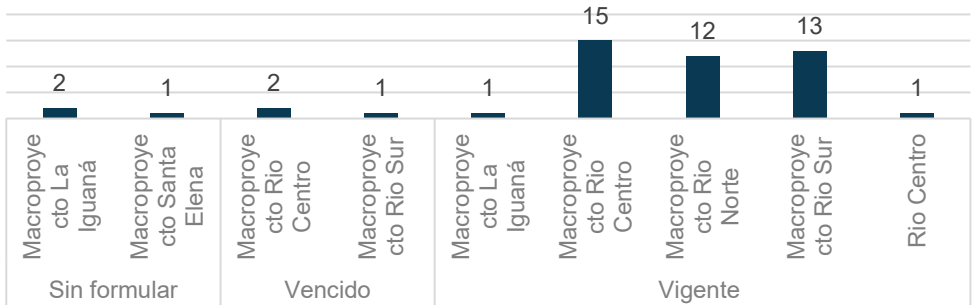
3 Norma General Urbana

4 Norma general Rural

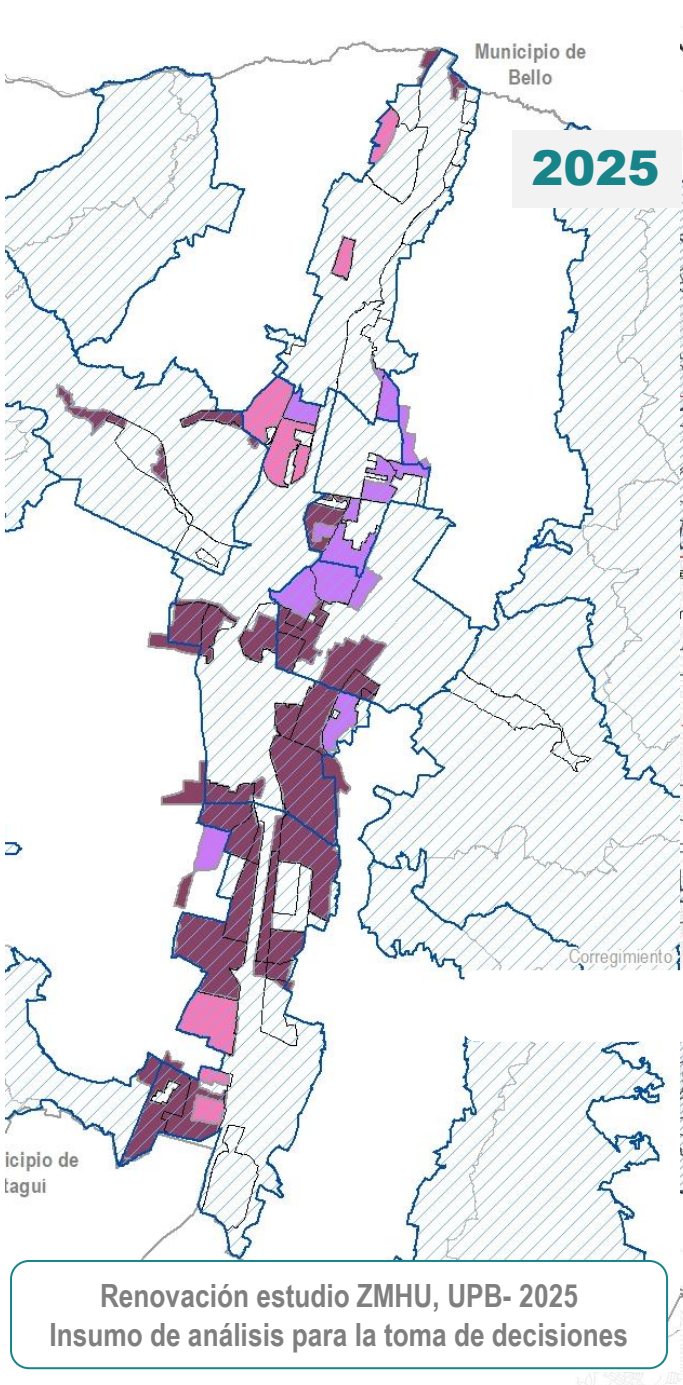
Estudio de ZMHU vs. Instrumentos de Planificación: Macroproyectos del Río.
Decreto 1113 de 2023–, Rio Centro, –Decreto 1166 de 2023– y Rio Sur –Decreto 1093 de 2023.

8 Polígonos de Renovación coinciden en cambiar de Redesarrollo a otra modalidad (reactivación o revitalización):

- **2 polígonos** coinciden en Ser Reactivación: Z1_R_8 y Z2_R_44.
- **6 polígonos** coinciden en ser Revitalización (zona 5 y 6).

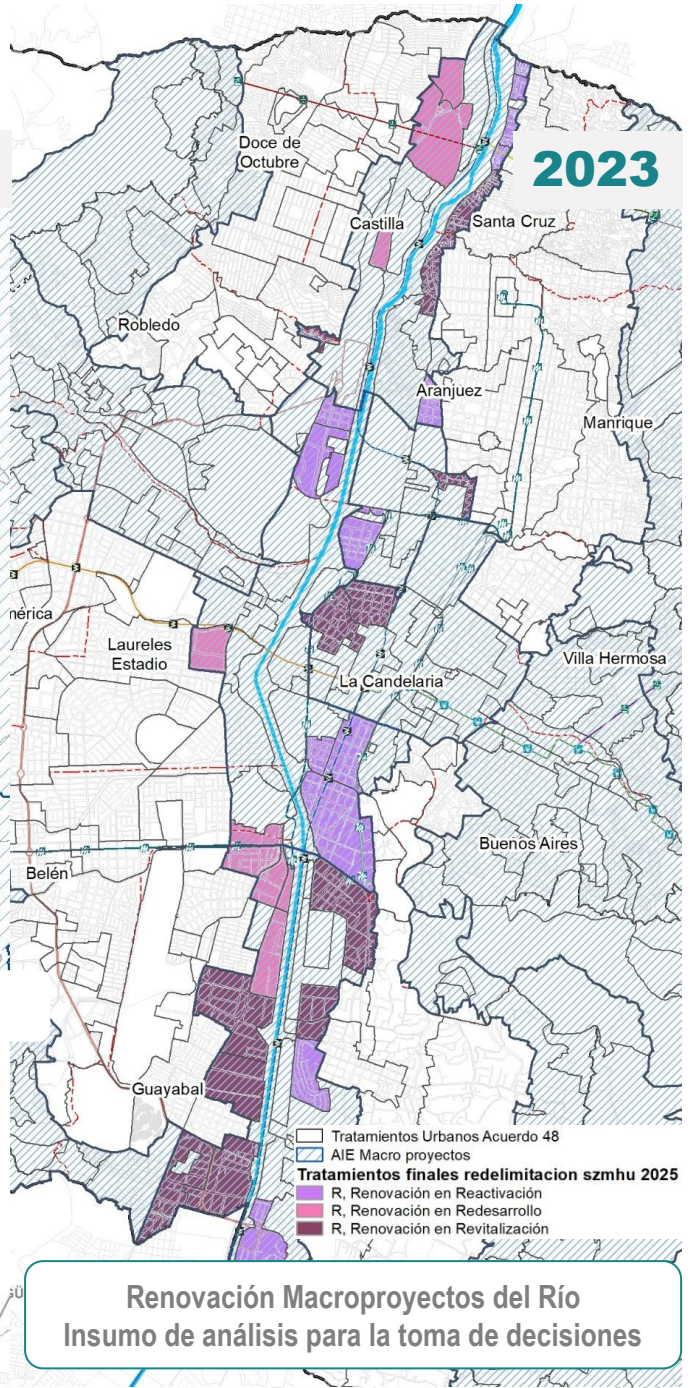


Vigencia de los planes parciales que concretan el objetivo del tratamiento de Renovación



Renovación estudio ZMHU, UPB- 2025
Insumo de análisis para la toma de decisiones

Fuente: estudio ZMHU, 2025

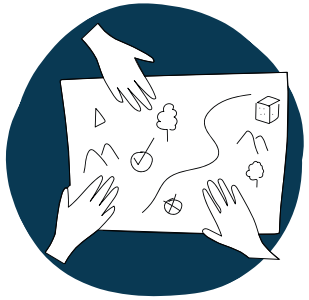


Renovación Macroproyectos del Río
Insumo de análisis para la toma de decisiones

Fuente: Macroproyecto del Río, 2023

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

2 Renovación Urbana

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

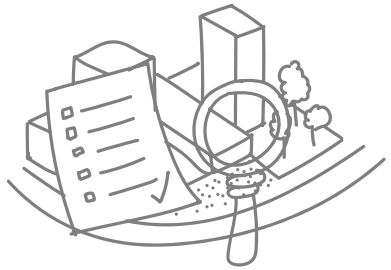
3 Norma General Urbana

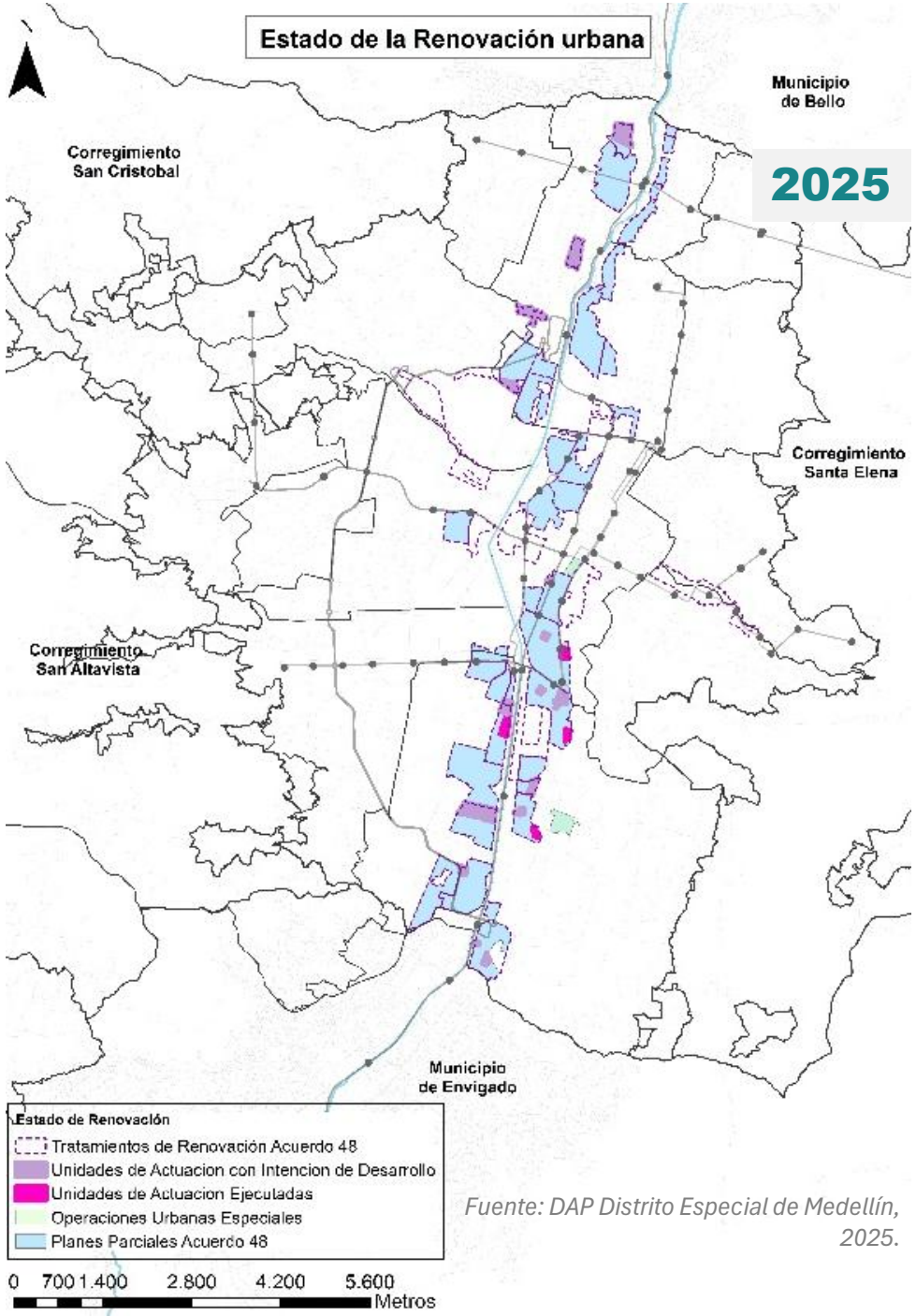
4 Norma general Rural

- La Renovación Urbana ha sido activada en un 8,33 % .

- Se ha identificado la intención de desarrollar algunas UAU en 13 planes parciales ubicados en Río Norte y Río Sur. Esto representa el 1,3 % de las 922 UAU definidas en los 48 planes parciales formulados en suelo de renovación.

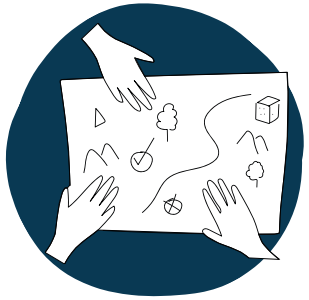
Fuente: DAP, 2025





Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

2 Renovación Urbana

Variables para el análisis de modalidades de Renovación

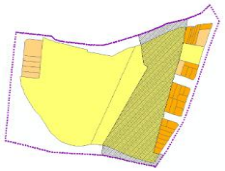
- **Fragmentación predial: 52% de los polígonos** con **fragmentación Alta-Alta y Alta** (predios hasta 260 m^2) y el **17%** con **fragmentación baja** (predios mayores a 1.000 m^2). *Catastro, 2024*.
- **Densidad habitacional actual y normativa:** polígonos en **Río Norte** muy cerca del tope de la densidad normativa (Z2_R_49) – *PPS, 2023.*
- **Área de actividad predominante:** en **25% de los polígonos predomina la alta mixtura**. *POT.*
- **Estado de ejecución de los Planes Parciales: 17%** de los polígonos **con algún nivel de ejecución.** *DAP, 2025.*
- **Capacidad de Soporte: 29%** alta **y 31%** baja o muy baja (URBAM, 2025).
- **Identificación de AME: 48%** de los polígonos.
- **Viabilidad financiera** de los Planes Parciales.

Alta - Alta Fragmentación 1 - 60m2	Alta Fragmentación 61 - 260	Media Fragmentación 261 - 1.000	Baja Fragmentación > 1.001

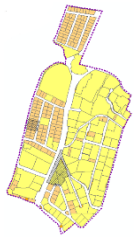
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Z1_R_1

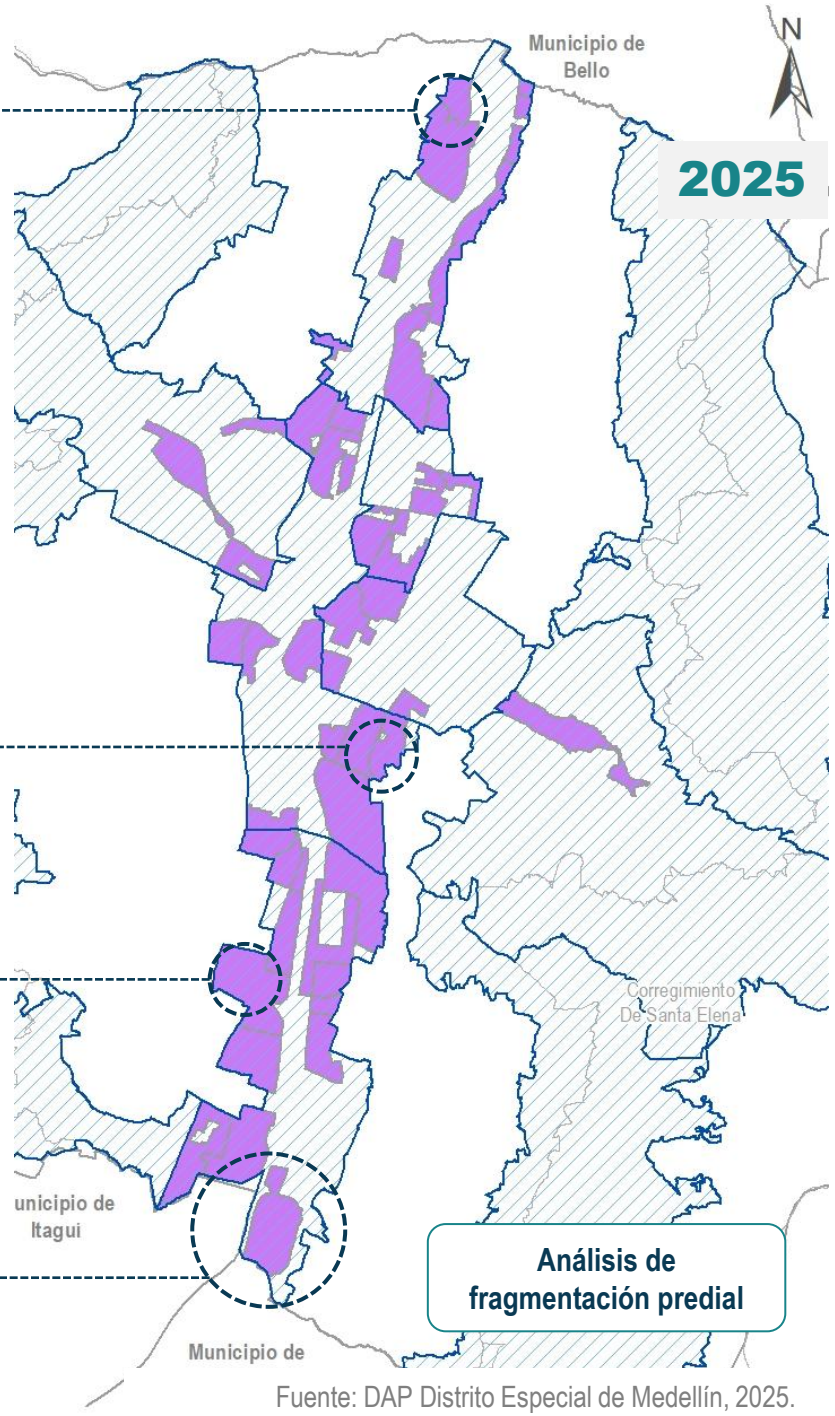
Z3_R_18



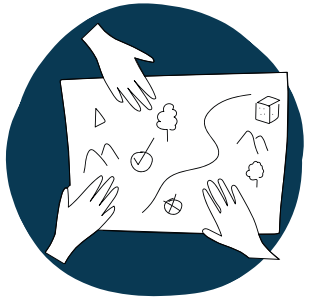
Z6_R_25



Z6_R_27



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

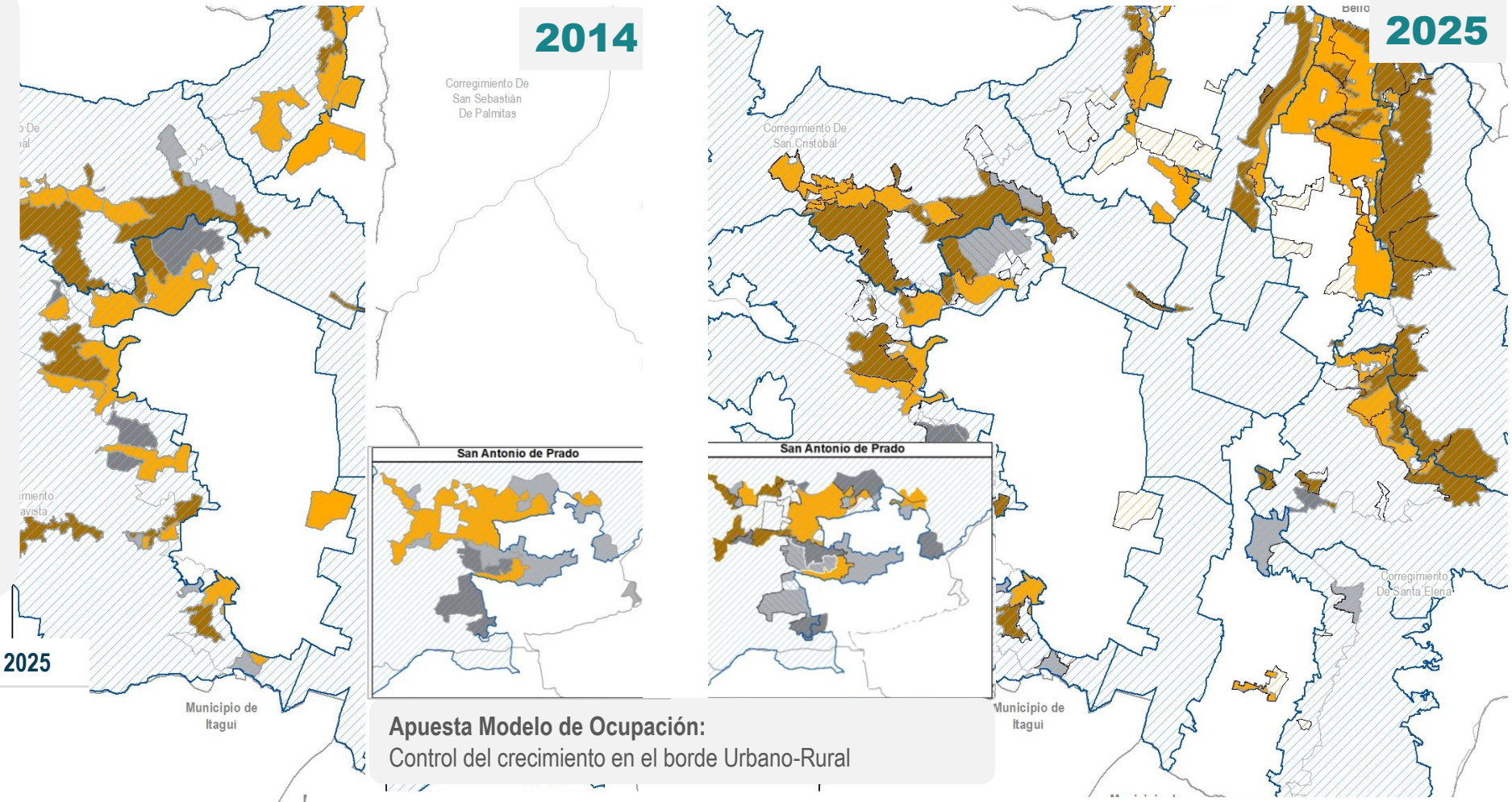


Norma General Urbana

Análisis por Tratamiento

2 Borde Urbano- Rural – Mejoramiento Integral y Desarrollo

- Los **4** polígonos **MIE** conservan su delimitación y tipo de tratamiento.
- El 55 % del área de los **CN3** se conservan. El 22 % se caracteriza como **CN2**. El 11% del área de CN3 se comporta como MI.
- MI y MIE se conservan en su mayoría (no avance en PLRU).

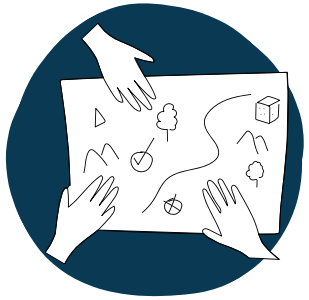


Acuerdo 48 de 2014	Estudio ZMHU 2025
1.445 ha de CN3	1.070 ha de CN3
1.132 ha de MI y MIE	1.345 ha de MI y MIE

Apuesta Modelo de Ocupación:
Control del crecimiento en el borde Urbano-Rural

Fuente: Tratamientos Acuerdo 48 de 2014

Fuente: resultados estudio ZMHU, UPB- 2025



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

2 Conservación

Criterios para la revisión y ajuste

- Validación **de Zonas de Influencia** de ámbito **Nacional declaradas**.
- **Validación de las urbanizaciones construidas** (principios de la arquitectura moderna, tipologías excepcionales y representativas).
- **Evaluación de la morfología 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 los PEMP– Acuerdo 023 de 2009.
- **Validación 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.

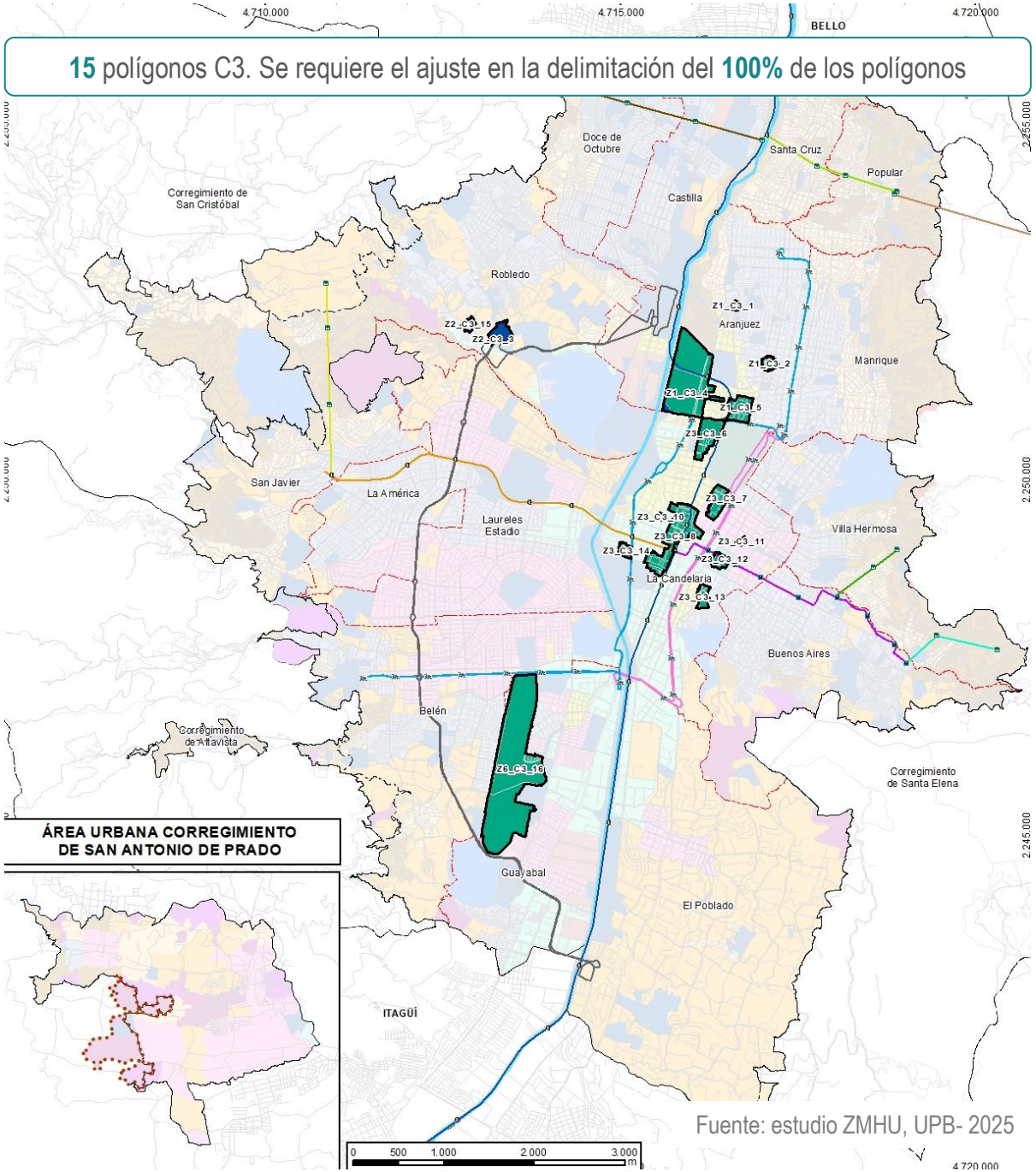
1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma General Urbana

4 Norma general Rural

15 polígonos C3. Se requiere el ajuste en la delimitación del **100%** de los polígonos



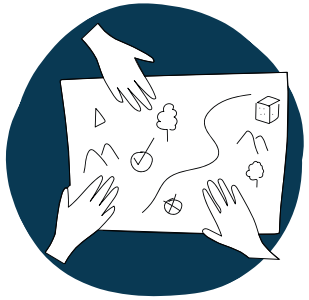
Subzona con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico

Subzona para el soporte dotacional

Fuente: estudio ZMHU, UPB- 2025

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



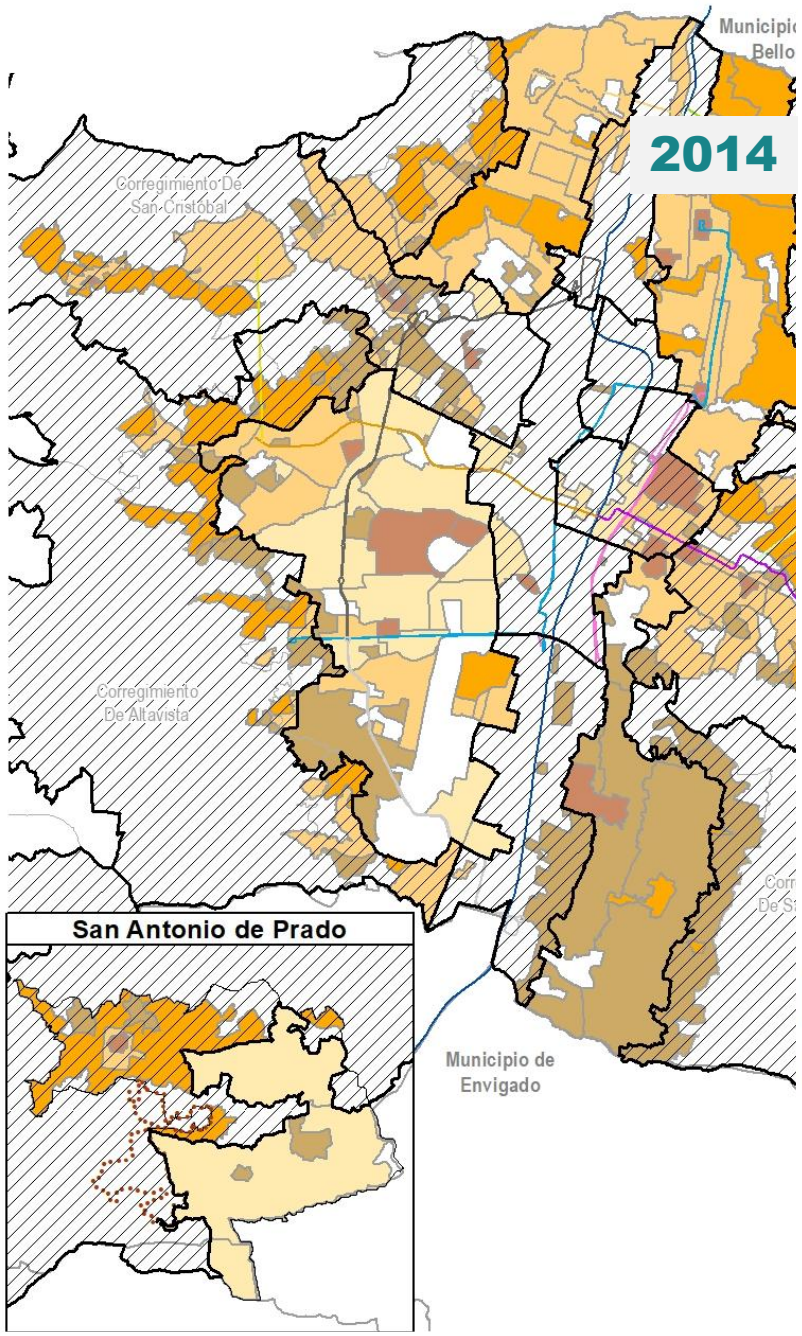
Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

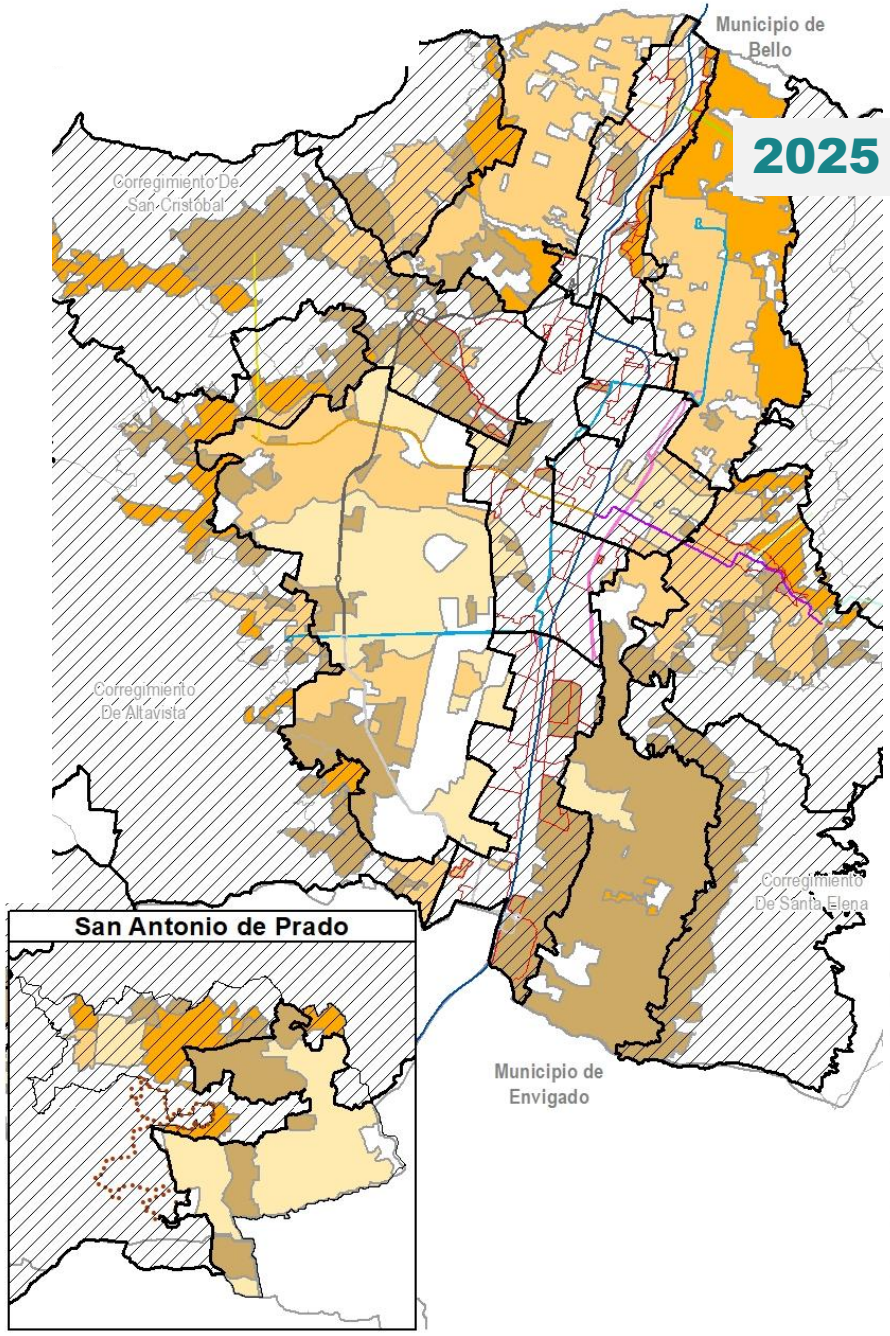
2 Consolidación

- El 67 % de **polígonos CN1** se conservan en su tipología. El 14 % migran a comportarse como CN2.
- El 61 % de los polígonos **CN2** se conservan. El 18 % se asemeja al tipo CN5.
- El 66 % de los polígonos **CN4** se comportan como CN1 y el 30 % como CN2.
- La subzona que se comporta como **CN5** fue la que mas aumentó el área.

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

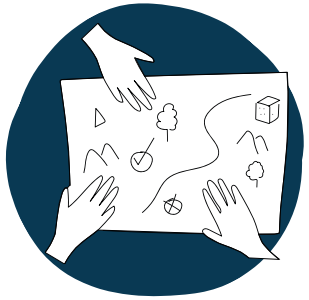


Fuente: Tratamientos Acuerdo 48 de 2014



Fuente: resultados estudio ZMHU, UPB-2025

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



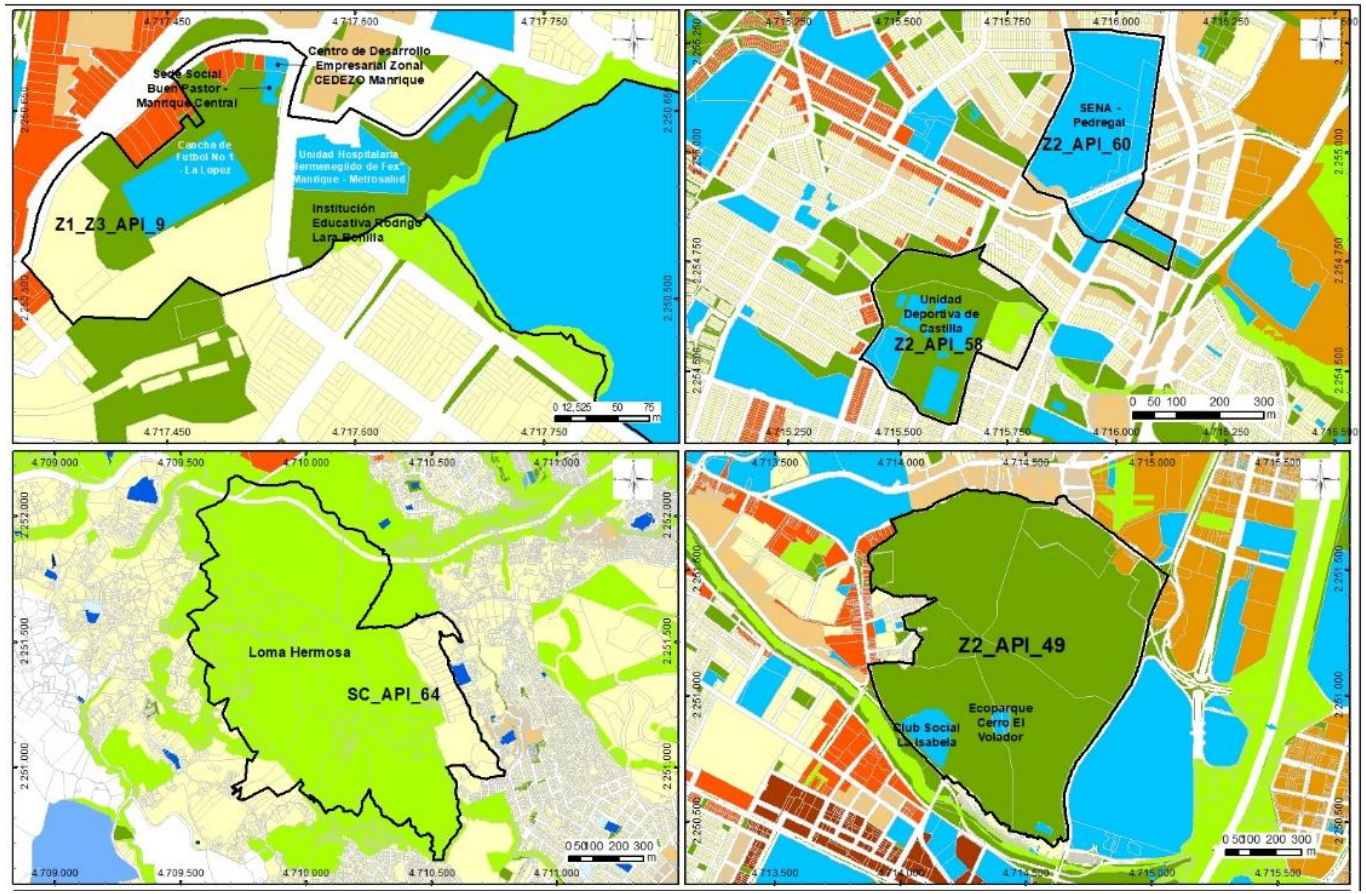
Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

3 Áreas para la Preservación de las Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API-

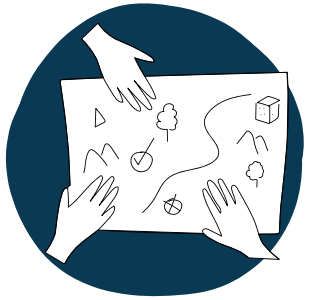
Variables para el análisis

- **API que presentan áreas de actividad en su interior:** **83%** de los polígonos (predomina la **baja mixtura** con 111 predios).
- **Estado del instrumento de planificación:** **34%** cuenta con Plan Maestro adoptado.
- **Polígonos que fraccionan equipamientos:** **15 polígonos** fraccionan equipamientos o se traslapan entre dos API.
- Propuesta de **fraccionar API del Río** según sus dinámicas territoriales, en articulación con propuesta del Metro de Medellín.
- Propuesta de **asignara dos vocaciones** a los API: **Ambiental y Dotacional**.



Polígonos API con áreas de mixtura en su interior. Fuente: DAP, 2025

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

3 Decisiones

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma General Urbana

4 Norma general Rural

Ruta de ajuste

Fase 01

Diagnóstico Normativo, de estudiosy Cartográfico

Evaluación de resultados y definición.

Fase 02

Protocolo y gobernanza de datos

Insumos para la formulación.

Fase 03

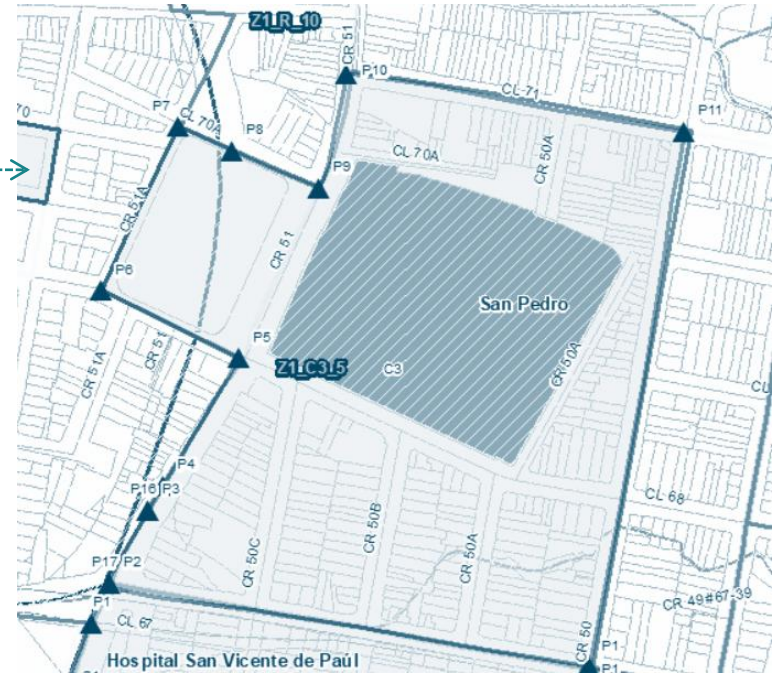
Definición de criterios de delimitación y de asignación de tratamientos

Concreción del modelo de ocupación.

Fase 04

Mesas y talleres

Matriz de decisiones.
Acuerdos y consensos.
Herramienta de trazabilidad de las decisiones.



Criterios:
Del punto 1 al punto 2 por subzona homogénea UPB
Del punto 2 al punto 3 por eje de vía Vías Área Metropolitana
Del punto 3 al punto 4 por eje de vía Vías Área Metropolitana
Del punto 4 al punto 5 por limite de tratamiento del Acuerdo 48
Del punto 5 al punto 6 por el límite del tratamiento actual y llega al cruce con lote de catastro 2025
Del punto 6 al punto 7 por el borde del lote catastro 2025
Del punto 8 al punto 9 por el borde de lote de catastro 2025

Enfoque DOT – Zonas Tratamiento Especial

Instrumentos de Planificación y Gestión

Aprovechamientos y obligaciones

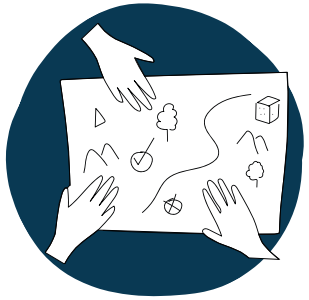
Mesa Renovación

Mesa APIs

Mesa Borde Urbano-Rural

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

3 Decisiones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

1 Subsistema de Centralidades

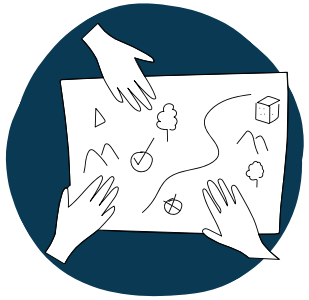
2 Subsistema Habitacional

3 Norma General Urbana

4 Norma general Rural

Ruta de ajuste

- La delimitación de tratamientos urbanos debe fundamentarse en el análisis actualizado de las **Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas** (ZMHU).
- Responder a las estrategias del **modelo de ocupación vigente,** promoviendo un desarrollo compacto, diverso, articulado al transporte público y con eficiencia en el uso del suelo.
- Incorporar las tendencias recientes de densificación, **renovación (modalidades)**, mezcla de usos y expansión informal, para asegurar un tratamiento normativo ajustado a las realidades urbanas actuales.
- Considerar la **capacidad de soporte,** la exposición a amenazas naturales y los **determinantes ambientales**, garantizando la sostenibilidad y la resiliencia del territorio.
- Los **tratamientos deben estar alineados con la infraestructura existente y proyectada (vial, servicios públicos, equipamientos),** facilitando la gestión integral del desarrollo urbano.
- Incorporar **criterios de conservación**, manejo e integración patrimonial, considerando zonas con valores históricos, arquitectónicos o culturales.
- Contribuir a una **regulación clara y operativa** que permita su implementación efectiva, el control urbanístico y la actuación concertada entre actores públicos y privados.
- Promover **condiciones equitativas de desarrollo**, reduciendo desigualdades espaciales y facilitando el acceso a servicios, espacio público y vivienda digna.
- Prever mecanismos que permitan ajustar los tratamientos ante nuevas dinámicas urbanas y usos del suelo no contemplados inicialmente, garantizando **flexibilidad normativa** sin pérdida de control territorial.
- **Articulación entre los tratamientos urbanos y rurales** en el Ámbito de Borde.



Norma General Urbana

Tratamientos Urbanos

Ruta de ajuste

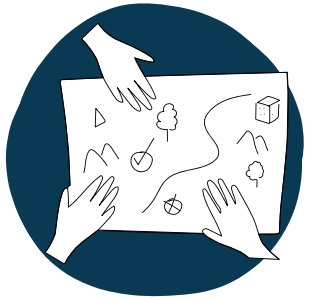
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Criterios para la revisión

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Tratamiento	Retos/ Apuestas	Criterios específicos
Generales		+ **Partir del resultado del estudio de ZMHU** (2025) – 16 tipologías de subzonas. + Respetar **delimitación AIE.** + Procurar **no fraccionar lotes ni manzanas.** + **Validar elementos base de delimitación**: eje de vías y quebradas. + **Validar delimitación de instrumentos** de planificación complementaria adoptados (Planes Parciales, PLRU, PUIAL, Planes Maestros) + **Evaluar áreas de mixtura vs. los tratamientos y ZMHU**. + **Articular de los tratamientos** urbano y rurales en el borde. + **Áreas de Tratamiento Especial** – como referencia. + **Centralidades**
Conservación		+ **Precisar polígonos C3**, de acuerdo con la delimitación de las Zonas de Influencia declaras por MinCulturas. + **Precisar delimitación de polígonos C1** Prado. + **Actualizar delimitación de polígonos C2 y CN4** de acuerdo con los resultados del estudio ZMHU 2025.
Renovación		+ **Conservar la Renovación en la franja del Río**, como estrategia para concretar las determinantes Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, así como el modelo de ocupación del Acuerdo 48 de 2014. + **Implementar modalidades de Renovación** como estrategia para impulsar la transformación del Ámbito del Río – Estudio ZMHU 2025, propuestas Macroproyectos del Río y Transversalidad Santa Elena, análisis multivariables DAP 2025.
Consolidación		+ **Analizar el comportamiento del CN4** de acuerdo a los resultados del estudio ZMHU 2025 para validar su delimitación actual, así como sus criterios de manejo. + **Analizar condiciones reales de los polígonos CN3** vs. polígonos MI.
Mejoramiento Integral		+ **Conservar MI en suelo de expansión y su delimitación**, como criterio asociado a la clasificación del suelo. + **Analizar crecimiento de MI** en suelo urbano de acuerdo con los resultados del estudio ZMHU 2025.

Versión 1, Noviembre 2025



Norma General Urbana

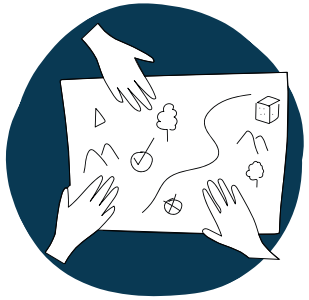
Tratamientos Urbanos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Ruta de ajuste

Tratamiento	Retos/ Apuestas	Criterios para la redelimitación de los Tratamientos Urbanos
Desarrollo		+ **Analizar los polígonos de Desarrollo en suelo urbano** que ya hayan concretado la ejecución de Plan Parcial y puedan pasar a una Consolidación. + Los **polígonos de Desarrollo en Suelo de Expansión**: se conservan en esta categoría por estar asociados a la clasificación del suelo (planes parciales concretados harán parte del ajuste de largo plazo).
API		+ **No fraccionar equipamientos ni espacios públicos.** + **Trasladar área de mixtura a polígonos colindantes** (analizando implicaciones jurídicas frente a polígonos con instrumentos de planificación ya adoptados).



Norma General Urbana

Modelo Multipropósito

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 **Norma General Urbana**

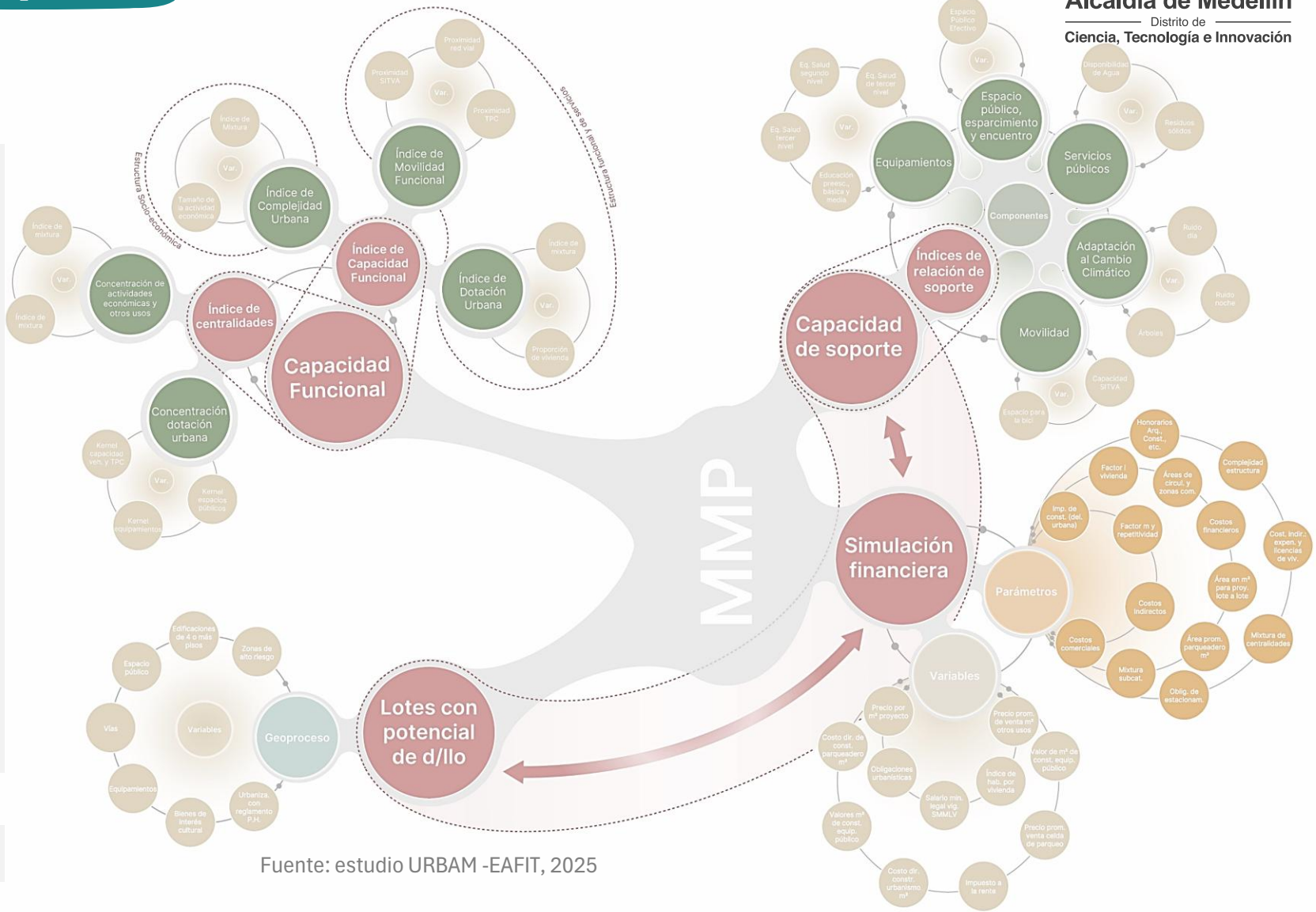
4 Norma general Rural

Objetivo

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 estimar la relación de la **cantidad de personas** que se pueden albergar **en condiciones adecuadas de habitabilidad**.

Alcance

Suelo urbano.



Fuente: estudio URBAM -EAFIT, 2025

Norma General Urbana

Modelo Multipropósito

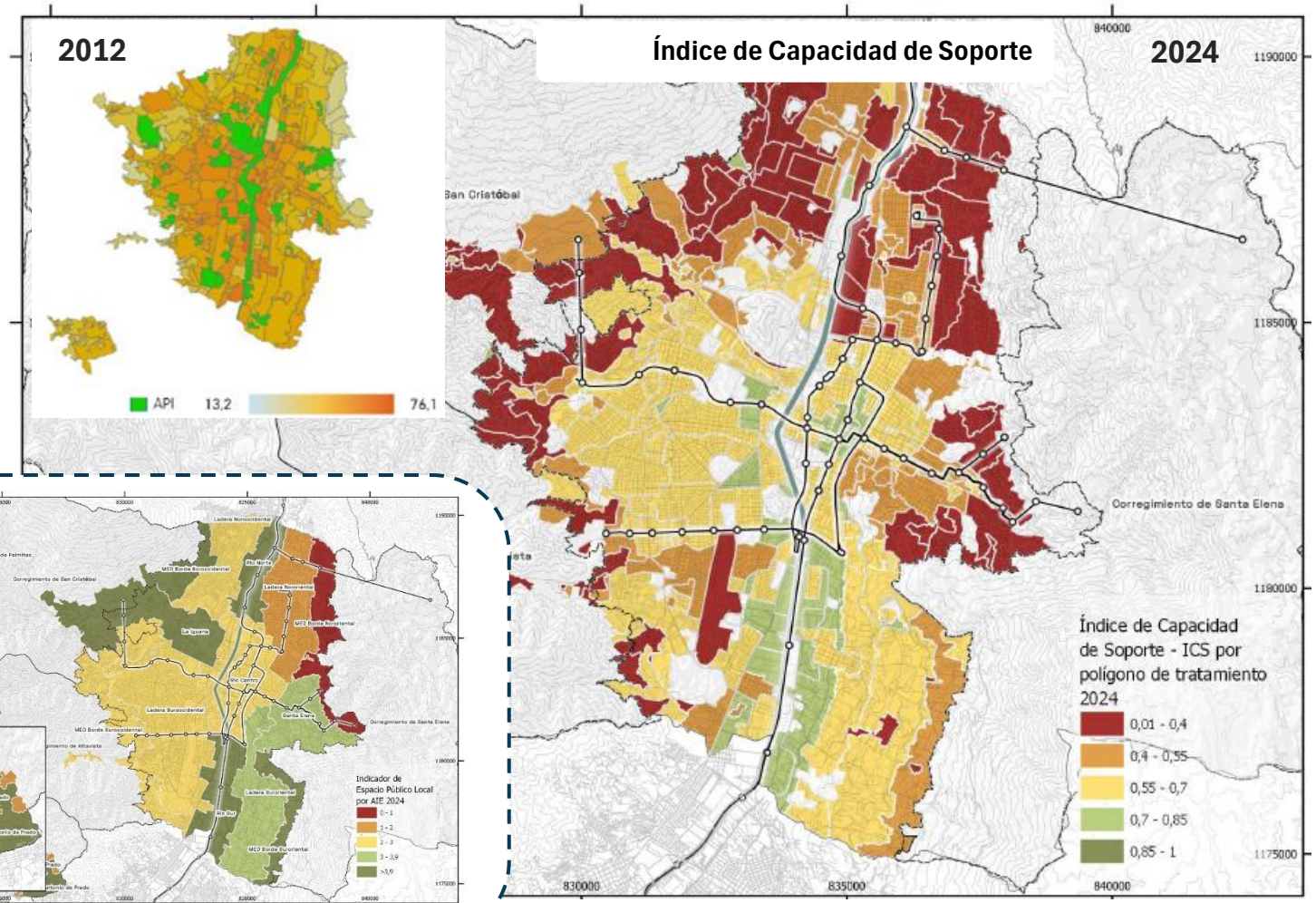
Módulo Capacidad de Soporte

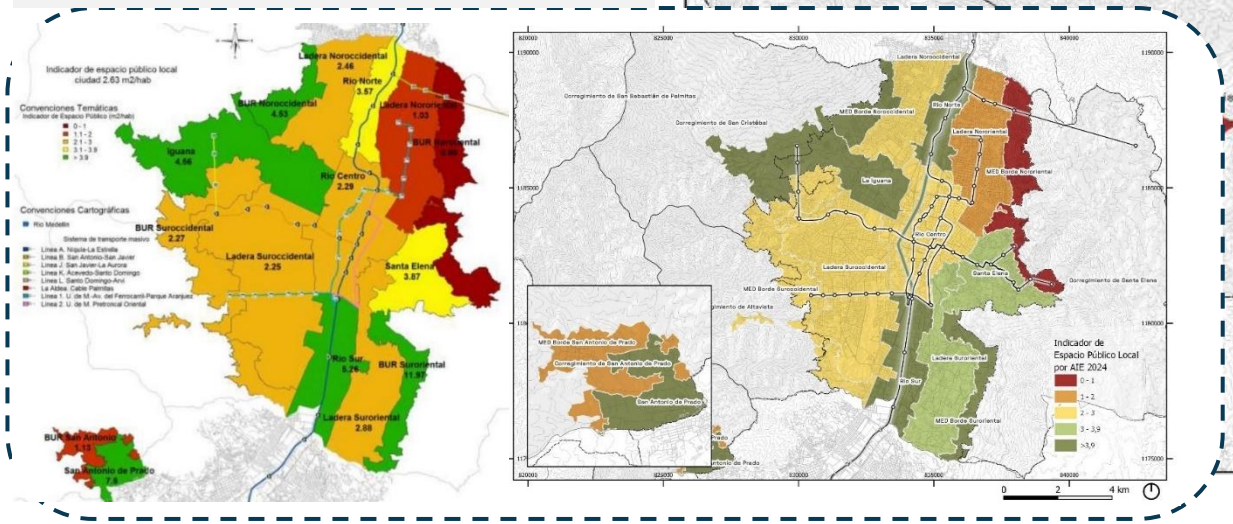
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Escenario 1:

Se conservan los retos de transformación de la zona Norte, pero que a la vez entraron un nivel de criticidad los demás Ámbitos Territoriales, siendo el Borde Suroriental el que presenta una las mejores condiciones.

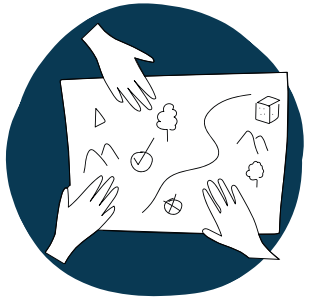
Polígonos de Renovación en el Ámbito Río Sur y algunos polígonos de Río Centro los que cuentan con el índice de capacidad de soporte más altos.





Fuente: estudio URBAM -EAFIT, 2025

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Modelo Multipropósito

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Módulo Lotes con Potencial de Desarrollo

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

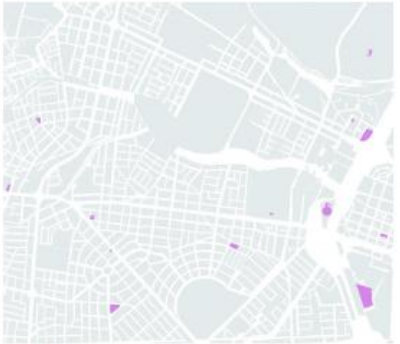
Criterios de exclusión

Fuente: estudio URBAM -EAFIT, 2025

1. Equipamientos existentes (2025)

2. Espacio público efectivo existente (2025)

3. Espacio público proyectado (2014)



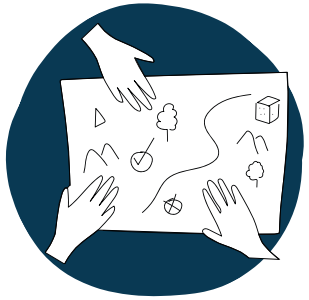
4. Bienes de Interés Cultural (2021, 2023 y 2024)

5. Suelo de Protección <60m² y sin frente directo a vías (2025)

6. Predios adquiridos y por adquirir del área de influencia del Metro de la 80 (2025)

7. Construcciones > 5 Pisos (2023)

8. RPH > 5 Pisos y con >10 matrículas inmobiliarias (2023)



Norma General Urbana

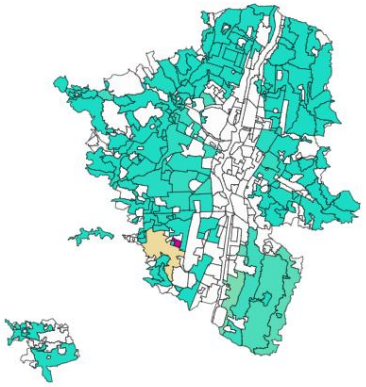
Modelo Multipropósito

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Módulo Simulaciones Financieras

- El módulo de simulación financiera del MMP toma los lotes con potencial de desarrollo para simular desarrollos lote a lote, por lo que **no es posible simular las UAU de Planes Parciales**. El módulo actualizado no calcula la obligación VIS y VIP.
- Para simular las **UAU en Renovación se usan hojas de calculo**, donde se consideran los mismos tenores y estructura del MMP. El MMP carga estos archivos para agregar los resultados a la base de datos.
- Incluir la **simulación de UAU en el MMP** requiere un nuevo **ajuste al código** en R del MMP.
- Las **nuevas modalidades de Renovación**, donde el desarrollo pase de plan parcial a lote a lote, no será posible simularlo con el MMP, sino con hojas de cálculo.

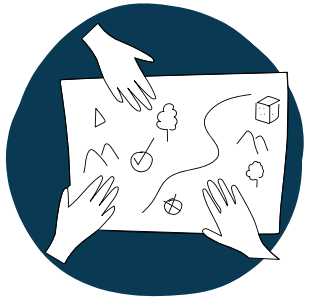


Consolidación

Escenario Norma Básica, escenario Norma Adicional, ingresos, costos e indicadores financieros.

Renovación

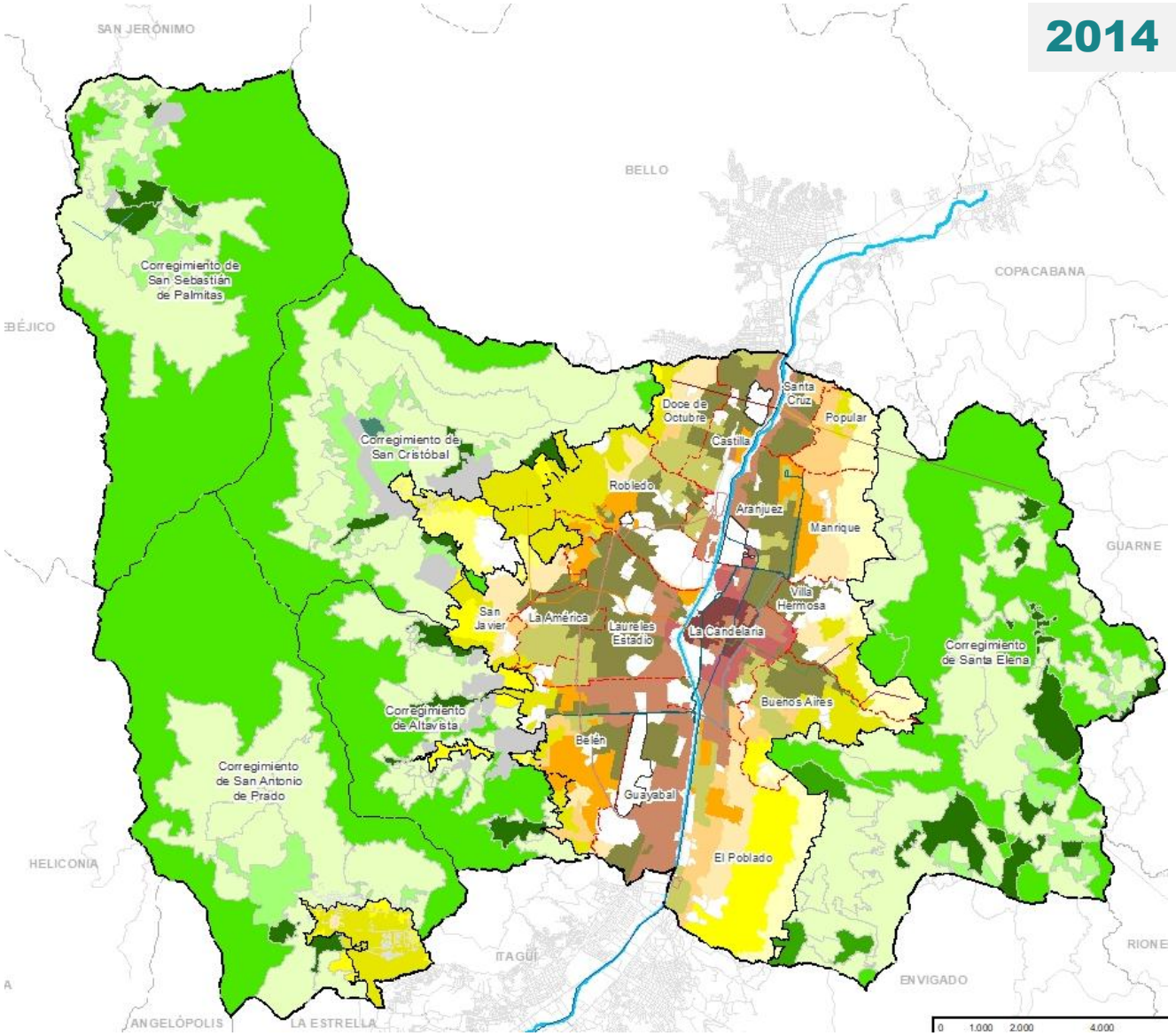
Integración con la base de datos elaborada por el DAP con la información de los PP del Río para consolidar los indicadores financieros.



Norma General

Aprovechamientos y Obligaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Densidades Habitacionales Normativas

Urbano

Baja
- 0
- 1 - 30
- 31 - 50
- 51 - 80
- 81 - 100

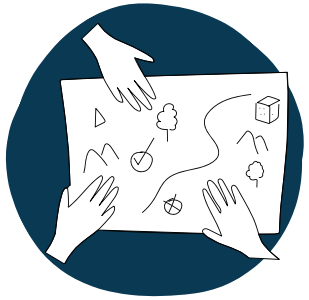
Media-baja
- 101 - 140
- 141 - 200
- 201 - 220

Media-alta
- 221 - 250
- 251 - 270
- 271 - 300

Alta
- 310 - 350
- 351 - 390
- 391 - 400

Fuente: Acuerdo 48 de 2014

Versión 1, Noviembre 2025



Norma General

Aprovechamientos y Obligaciones

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 **Norma General Urbana**

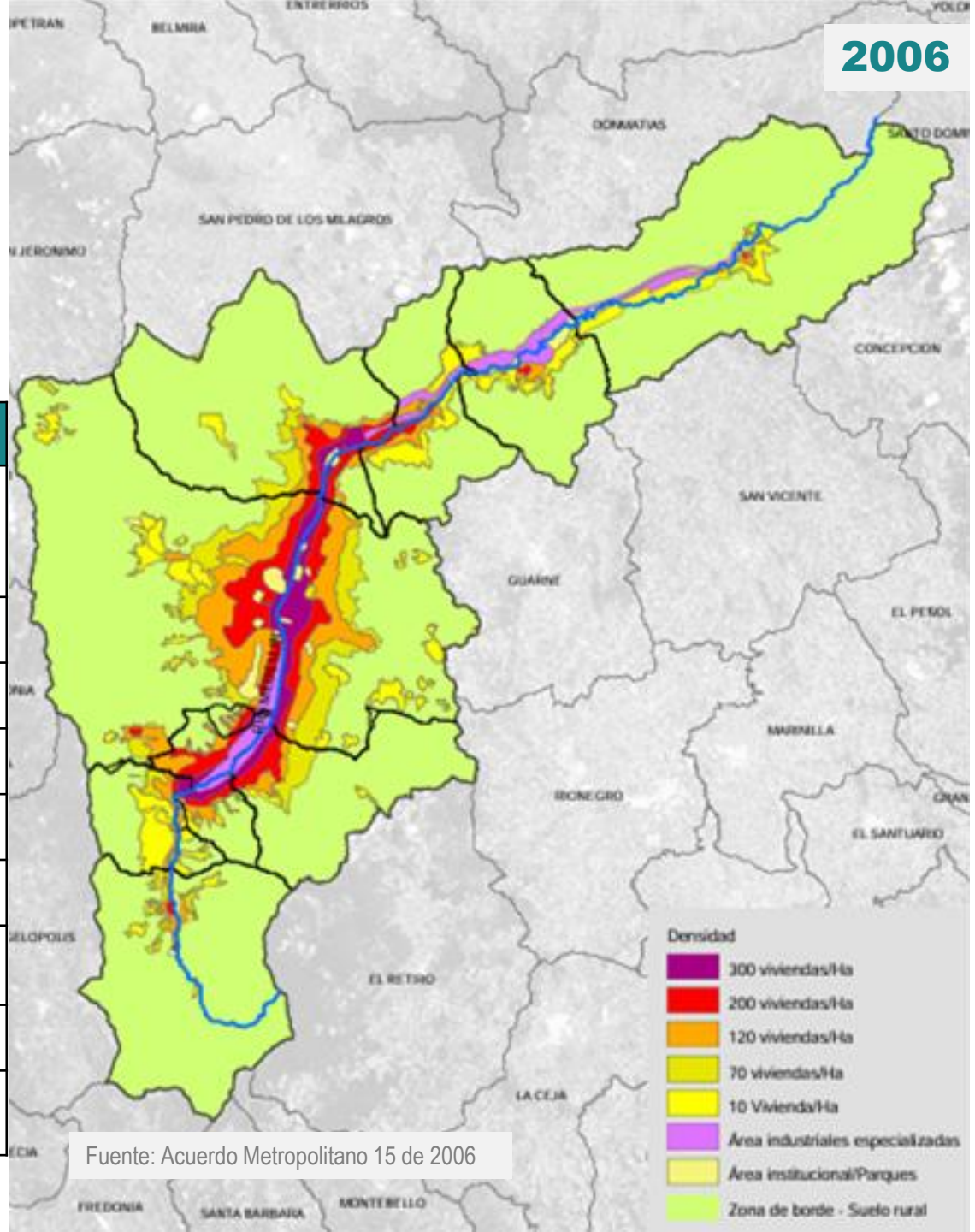
4 Norma general Rural

Realidad territorial

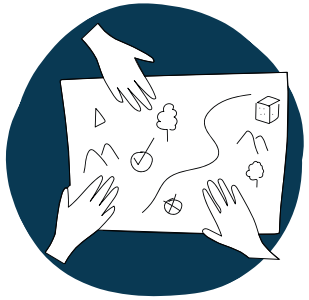
Aprovechamientos en el Contexto Metropolitano

	Municipio	Acuerdo	Densidad máx.	Tratamiento
1	**Medellín**	Acuerdo 48 de 2014	400 (420 con compra de derechos de construcción)	Renovación
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**	**A partir de 300** Sin tope definido	**Redesarrollo**
7	**Girardota**	Acuerdo 092 de 2007	200	Redesarrollo CN1
8	**Barbosa**	Acuerdo 016 de 2015	200	Desarrollo
9	**Bello**	Acuerdo 033 de 2009	N/A	N/A Solo rurales

Fuente: POTs municipales vigentes



Fuente: Acuerdo Metropolitano 15 de 2006



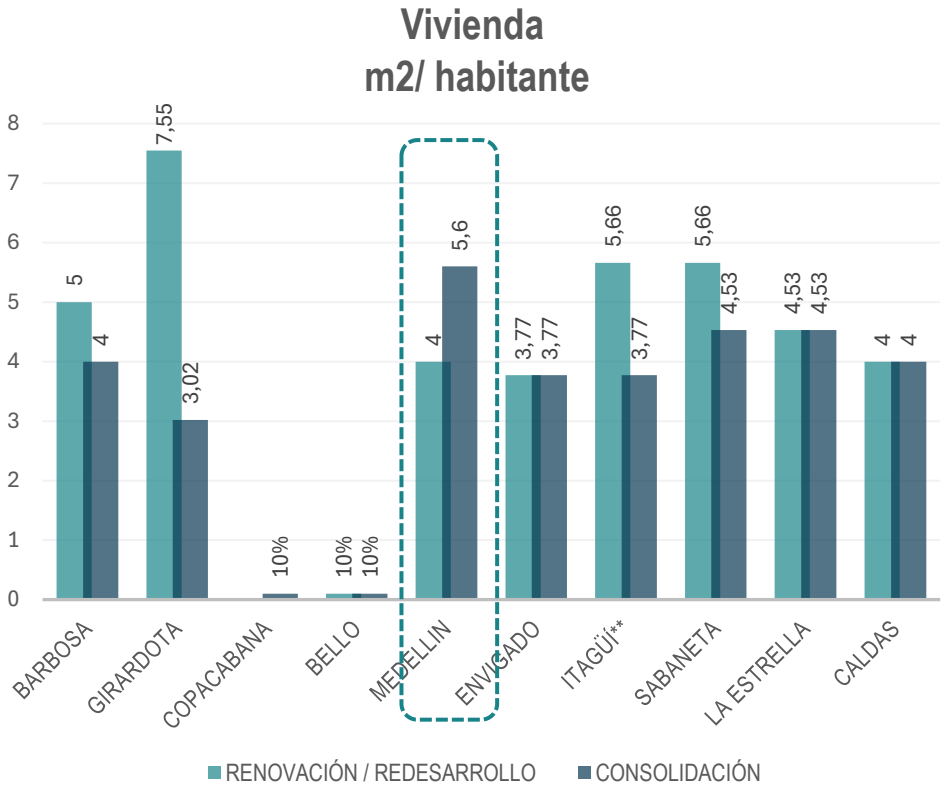
Norma General Urbana

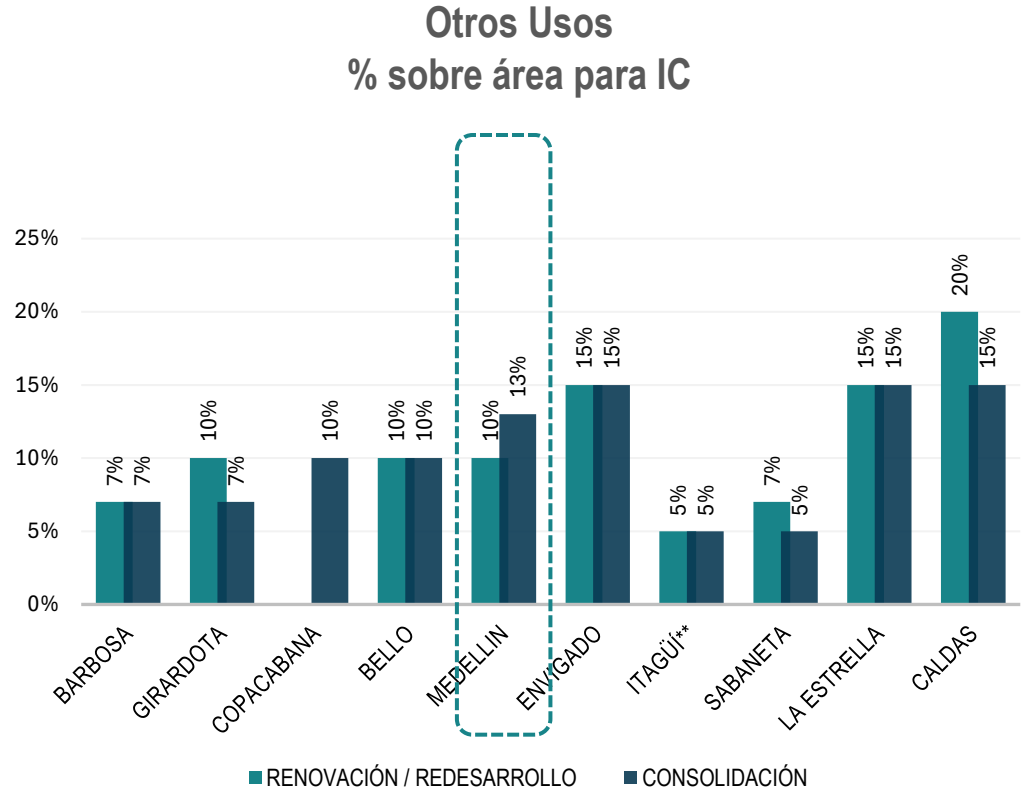
Aprovechamientos y Obligaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

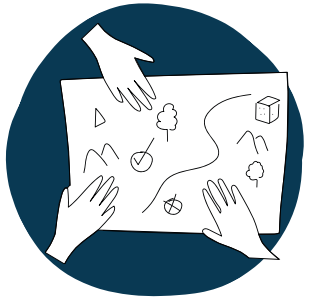
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Comparativo Metropolitano. Cesiones Públicas para Espacio Público y Equipamientos





Fuente: POTs municipales vigentes - Análisis DAP 2025



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

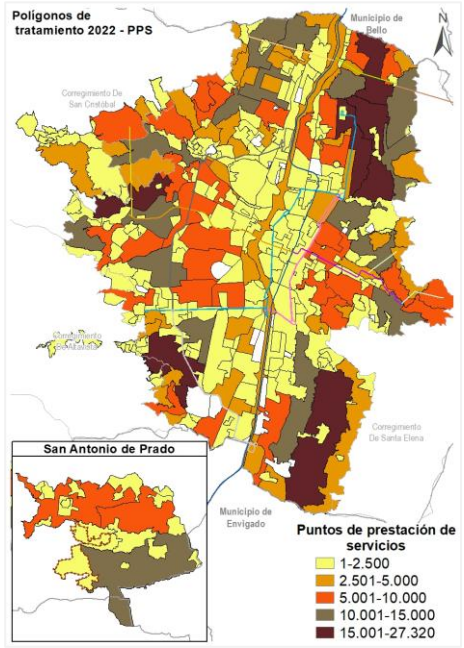
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Estado de la dinámica constructiva 2022- Totales (vivienda y otros usos)

- Mayor concentración de **PPS en la Ladera Nororiental y Suroccidental** (16%), Borde Suroccidental (12%) y la Ladera Noroccidental (10 %).
- De los **m2 construidos** a 2022, el **51 %** corresponde a **uso residencial** y el 49 % a otros usos.
- **El 48% del m² construidos en otros usos**, se localiza en el **Ámbito Río**, especialmente en Río Centro y en Ámbito Ladera con (33 %).
- Aumento en el desarrollo uso comercial y de servicios.
- Mayor **m2 licenciados** para obra nueva, ampliación y modificación en **Ámbito de Ladera** (49,4%), Transversalidades (21,8%) y Río (20%).
- De los **m2 construidos**, el 68% fue licenciado en modalidad de obra nueva, ampliación y modificación, incluyendo reconocimientos para estas dos ultimas modalidades.

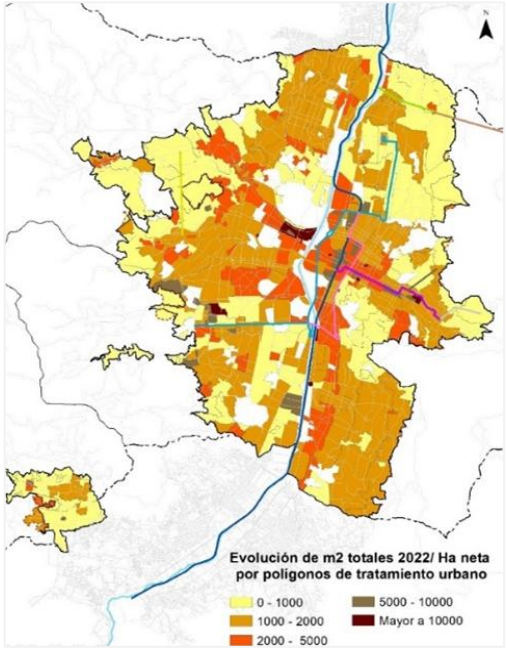
Puntos Prestación de Servicios — 2022



901.836 puntos

Fuente: PPS-Sub. Prospectiva – EPM , 2022

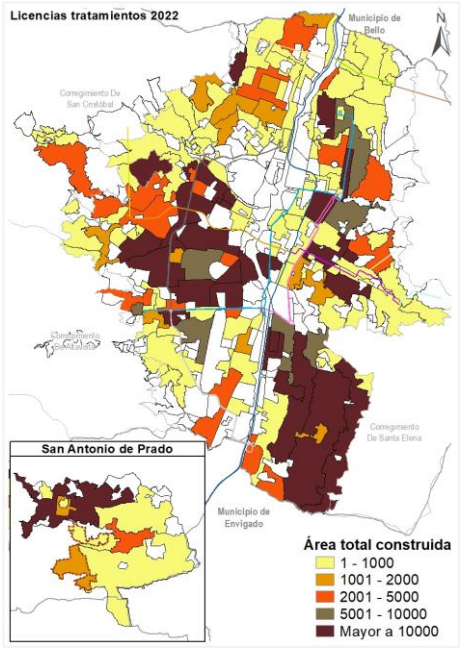
M2 construidos — 2022



11.836.924,25 m2

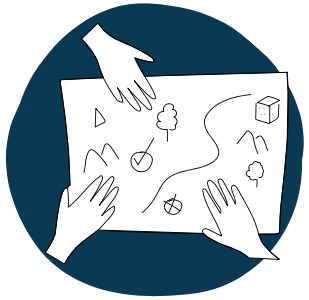
Fuente: MMP-Sub. Prospectiva, 2022

M2 Licenciados — 2022



8.136.818 m2
1.001 Licencias

Fuente: DAP, 2022



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

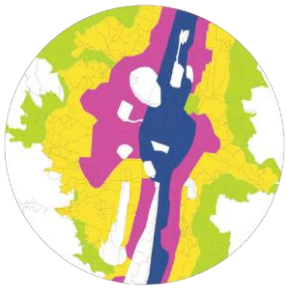
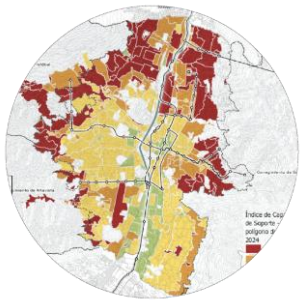
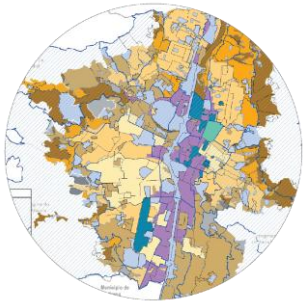
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

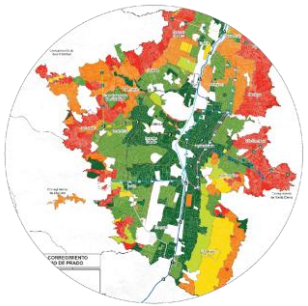
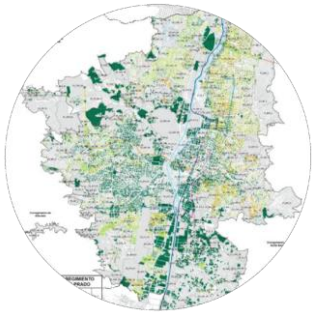
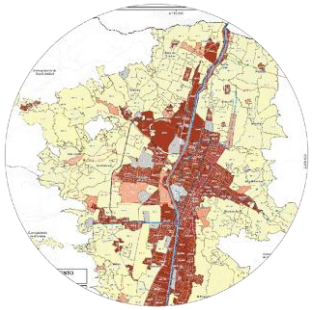
Versión 1. Noviembre 2025

Metodología para revisar aprovechamientos y las obligaciones

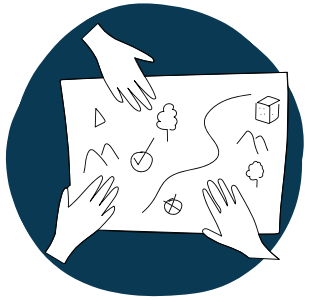
Variables – Acuerdo 48 de 2014

1. Franjas de densidad establecidas en DMOT
2. Capacidad de Soporte
3. Tratamientos Urbanos
4. Secciones viales y estructura predial
5. Densidad real vs. Densidad normativa
6. Áreas y frentes de lote
7. Usos del Suelo
8. Cargas y beneficios

Formulación — Formulación — Formulación — Formulación — Formulación



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Metodología para revisar aprovechamientos y las obligaciones

Variables – Acuerdo 48 de 2014

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma General Urbana

4 Norma general Rural

9

PEMP Adoptados y alturas transitorias para polígonos sin norma o sin PEMP

10

Coordinación autoridad aeronáutica Decreto 266 de 2006 y Resolución 390 de 2015 – Alturas CN4

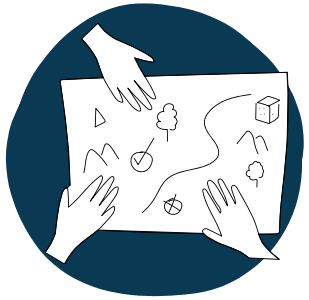
11

Enfoque DOT Corredores de transporte existentes

Formulación de Usos del Suelo y tratamientos

Formulación Tratamientos

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

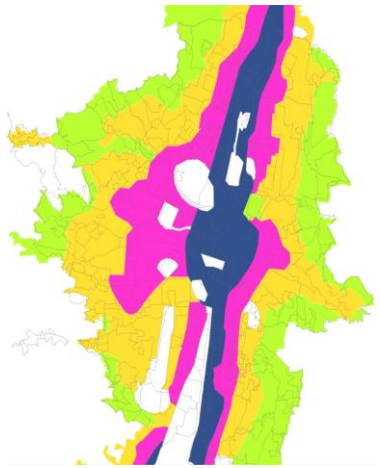
Metodología para revisar aprovechamientos y las obligaciones

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

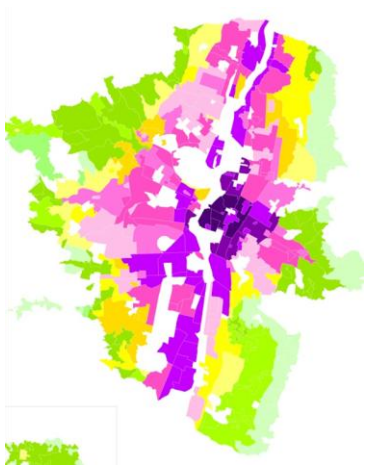
1 Franjas de densidad establecidas en DMOT

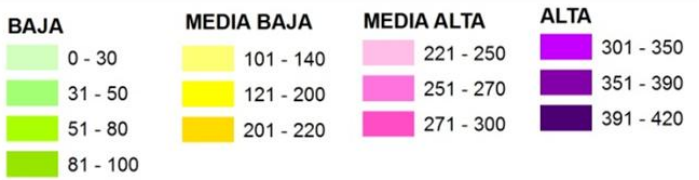
(Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial)

Densidad Bruta AMVA



Densidad neta Ac. 48 de 2014





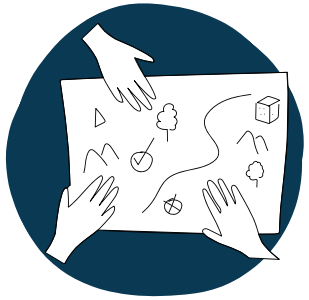
Revisión de las condiciones actuales del territorio, en función de las cuatro (4) franjas de densidad definidas desde las DMOT.

Equivalencia Densidad Bruta AMVA vs. Densidad neta Medellín

Área Bruta Franja **X** Densidad Bruta AMVA **=** AMVA No. viviendas brutas Franja **/** Área Neta Franja **›** Densidad neta equivalente Medellín

AMVA FRANJAS DE DENSIDAD		DENSIDAD NETA PROMEDIO PARA LA FRANJA SEGÚN Ac .48 de 2014	POT TOPES POR POLÍGONO	
Límite Densidad Bruta por franja Viv/Ha bruta Nota 1	Equivalencia Densidad Neta Viv/Ha Nota 2	Densidad neta Ac.48 de 2014 Viv /Ha neta Nota 3	Densidad Neta tope por polígono Viv/Ha Nota 4	
70	100	70	100	Baja
120	190	174	220	Media-Baja
200	319	274	300	Media-Alta
300	518	346	400	Alta

Nota 1: Límites máximos de densidad habitacional fijados por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, sobre área bruta.
Nota 2: Límites máximos de densidad habitacional fijados por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, calculados para cada franja sobre área neta (equivalencia).
Nota 3: Aplicación de las densidades del Acuerdo 48 de 2014 para cada franja; se garantiza que la densidad habitacional neta propuesta en el POT no exceda los límites de la equivalencia indicados en la Nota 2.
Nota 4: concertación con el AMVA en el año 2014, indicando los topes máximos para cada franja de densidad; parámetros a los cuales se deben supeditar las densidades a nivel de polígono. Dentro de la franja cada polígono podrá tener una densidad diferencial según su capacidad de soporte, sin superar tope DMOT.



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Metodología para revisar aprovechamientos y las obligaciones

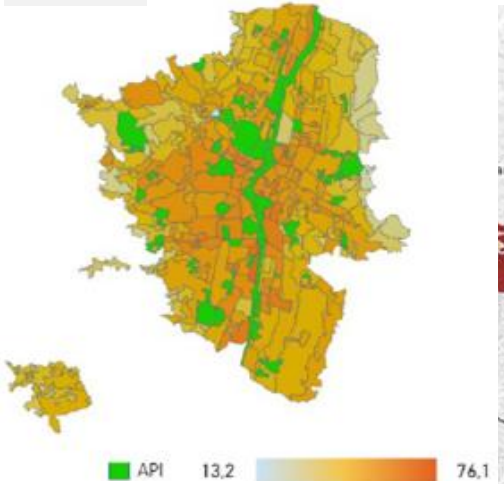
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

2 Capacidad de Soporte

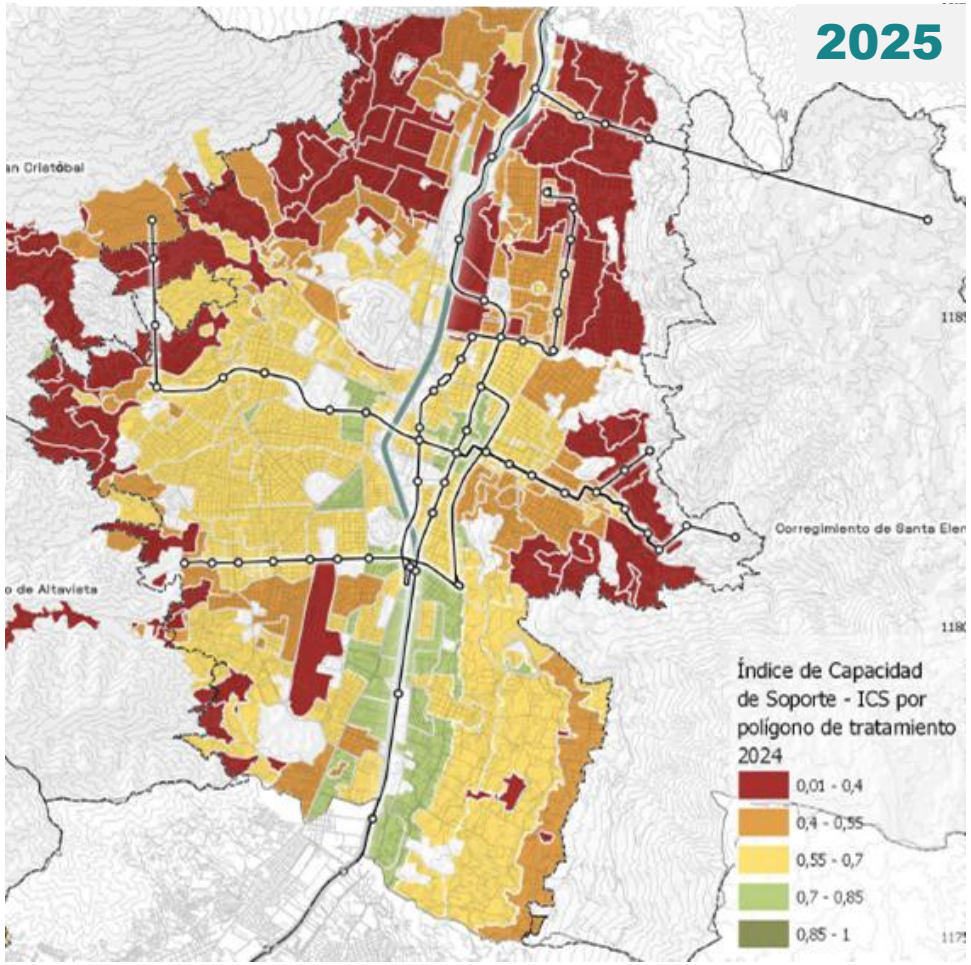
Se **conservan los retos de transformación de la zona Norte, pero que a la vez entraron un nivel de criticidad los demás Ámbitos Territoriales**, siendo el Borde Suroriental el que presenta una las mejores condiciones.

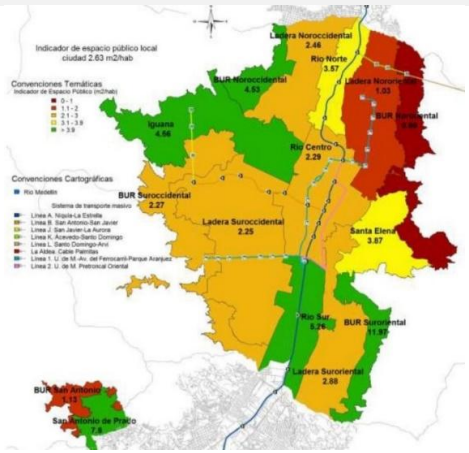
Polígonos de Renovación en el Ámbito Río Sur y algunos polígonos de Río Centro los que cuentan con el índice de capacidad de soporte más altos.

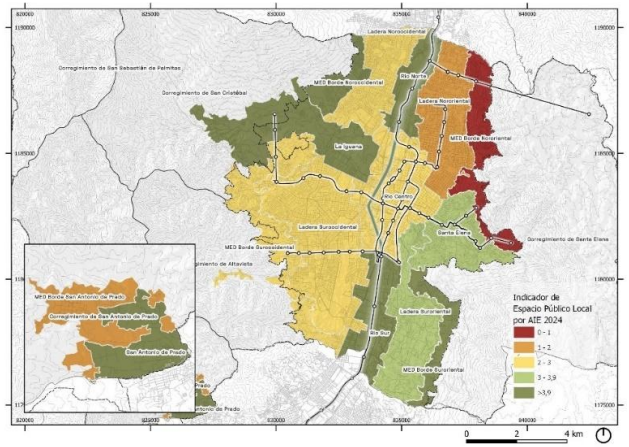
2012



Índice de Capacidad de Soporte. Fuente: estudio URBAM - EAFIT, 2025

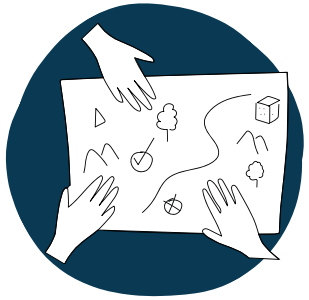






Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

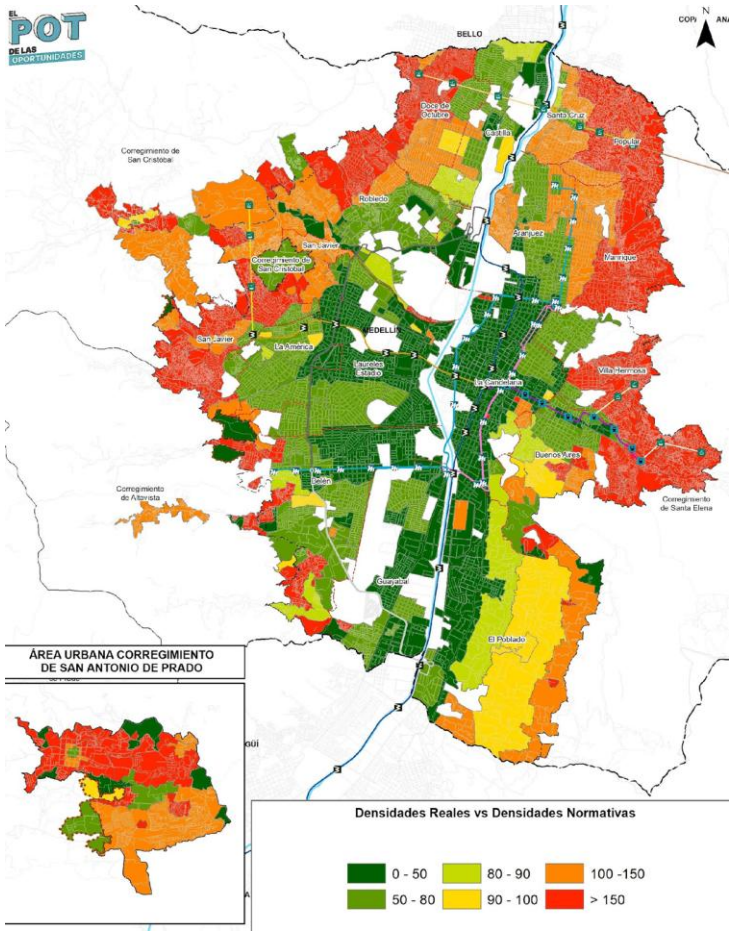
Versión 1, Noviembre 2025

Metodología para revisar aprovechamientos y las obligaciones

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

5 Densidad Real vs. Densidad normativa

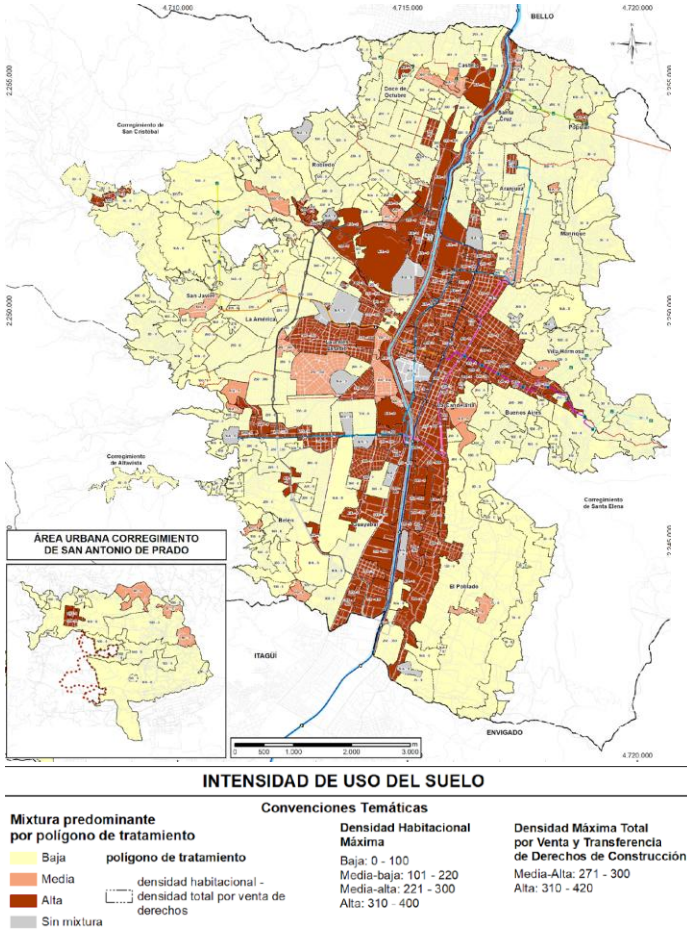
Distancia en % entre densidad real y densidad normativa



Evaluar el potencial disponible actualmente, a partir del análisis comparativo entre la densidad real (número de viviendas existente por hectárea neta) para cada polígono, **y la densidad normativa** (número de viviendas posibles por hectárea neta según el Acuerdo 48 de 2014).

Fuente: DAP, 2025, con base en PPS 2023

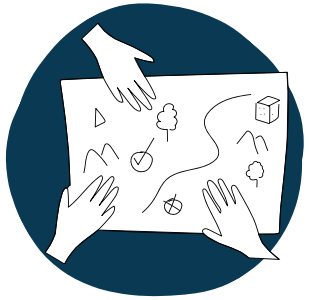
7 Usos del suelo



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.

Fuente: DAP, 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 **Norma General Urbana**

4 Norma general Rural

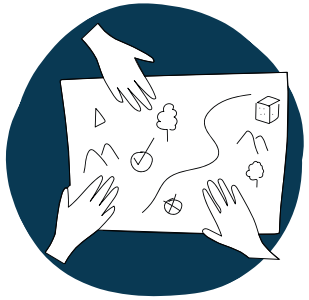
8 Simulaciones Financieras

Permite evaluar la **viabilidad financiera de los proyectos inmobiliarios a desarrollar en los Lotes Potenciales de Desarrollo** de acuerdo con los parámetros normativos establecidos en el POT vigente.

Para su actualización se realizaron validaciones de los parámetros normativos y las orientaciones en POT para su estimación y se desarrollaron indagaciones con fuentes secundarias y primarias (expertos) para verificar las variables asociadas al mercado inmobiliario.

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

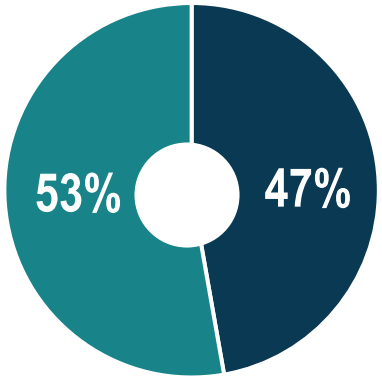


Norma General Urbana

Modelo Multipropósito

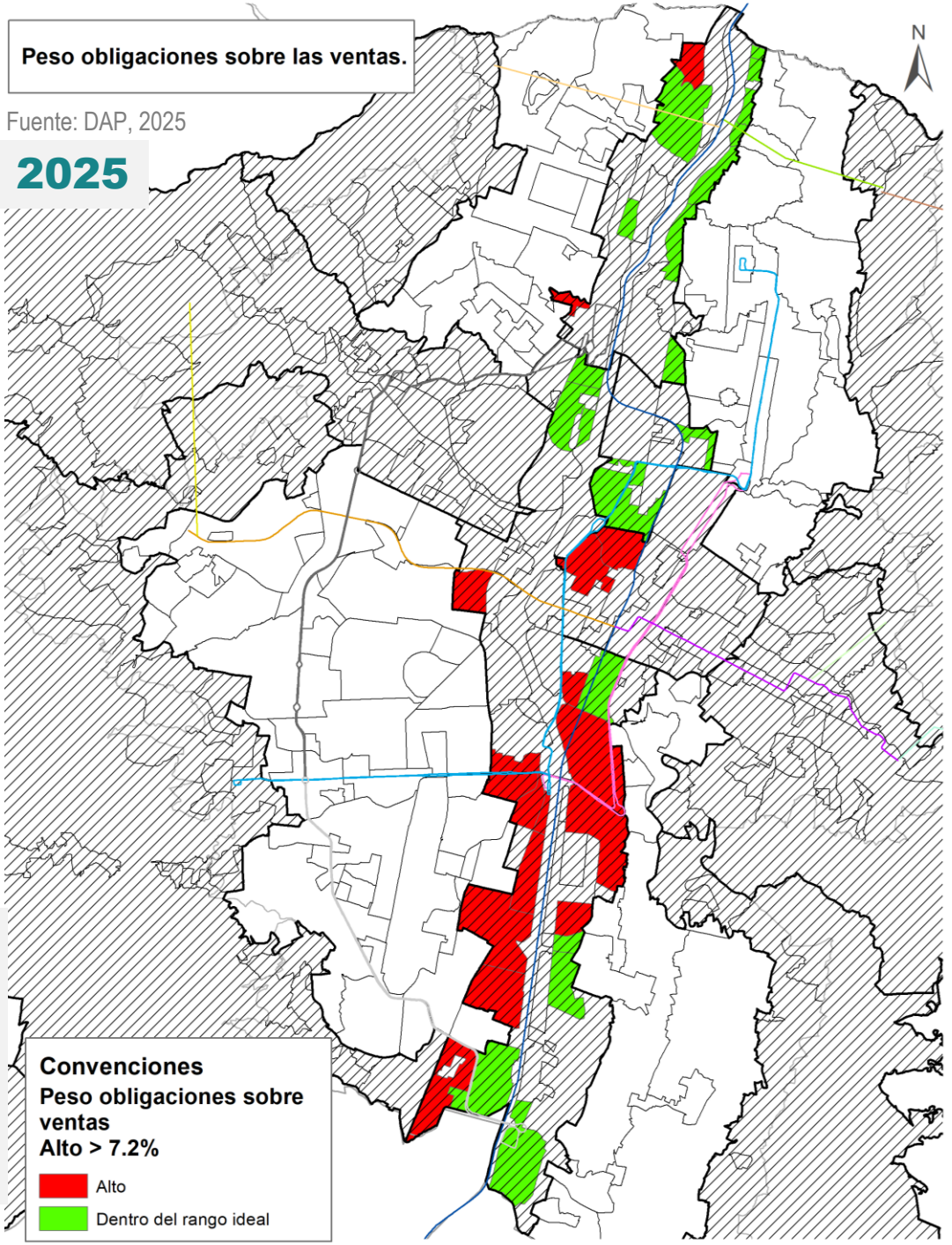
Módulo Simulaciones Financieras

Distribución de polígonos según el peso de las obligaciones urbanísticas sobre las ventas



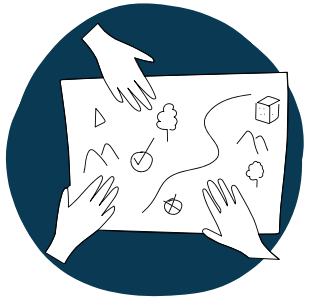
La gráfica muestra la distribución porcentual de los polígonos según la incidencia de las obligaciones urbanísticas sobre las ventas.

Se diferencian aquellos polígonos en los que la **carga de obligaciones resulta elevada (mayor al 7,2%)**, frente a aquellos en las que el **peso de dichas obligaciones se mantiene en un nivel óptimo**, favoreciendo la obtención de márgenes de rentabilidad atractivos.



1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

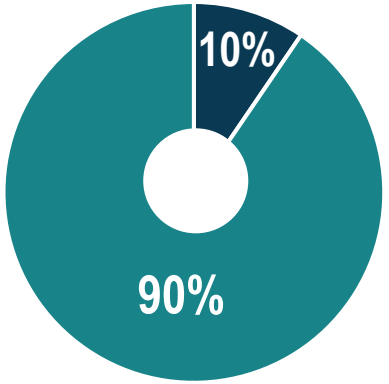


Norma General Urbana

Modelo Multipropósito

Módulo Simulaciones Financieras

Distribución de polígonos según el peso de las obligaciones urbanísticas sobre las ventas



■ Alto ■ Dentro del rango ideal

La gráfica muestra la distribución porcentual de los polígonos según la incidencia de las obligaciones urbanísticas sobre las ventas.

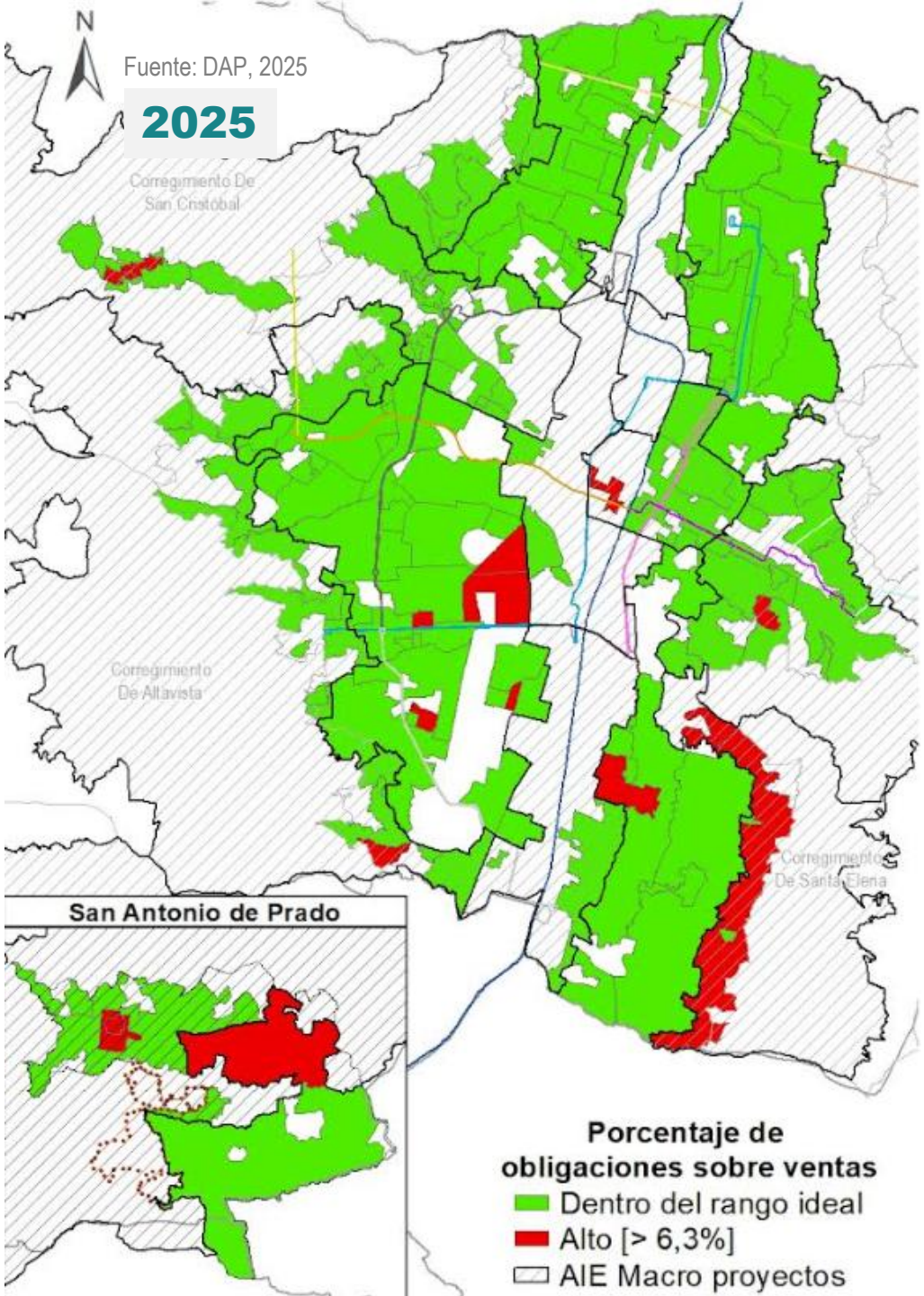
Se diferencian aquellos polígonos en los que la **carga de obligaciones resulta elevada (mayor al 6,3%)**,, frente a aquellos en las que el **peso de dichas obligaciones se mantiene en un nivel óptimo**, favoreciendo la obtención de márgenes de rentabilidad atractivos.

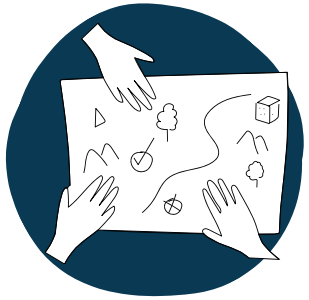
1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 **Norma General Urbana**

4 Norma general Rural



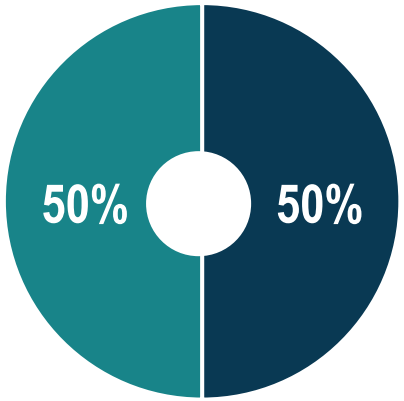


Norma General Urbana

Modelo Multipropósito

Módulo Simulaciones Financieras

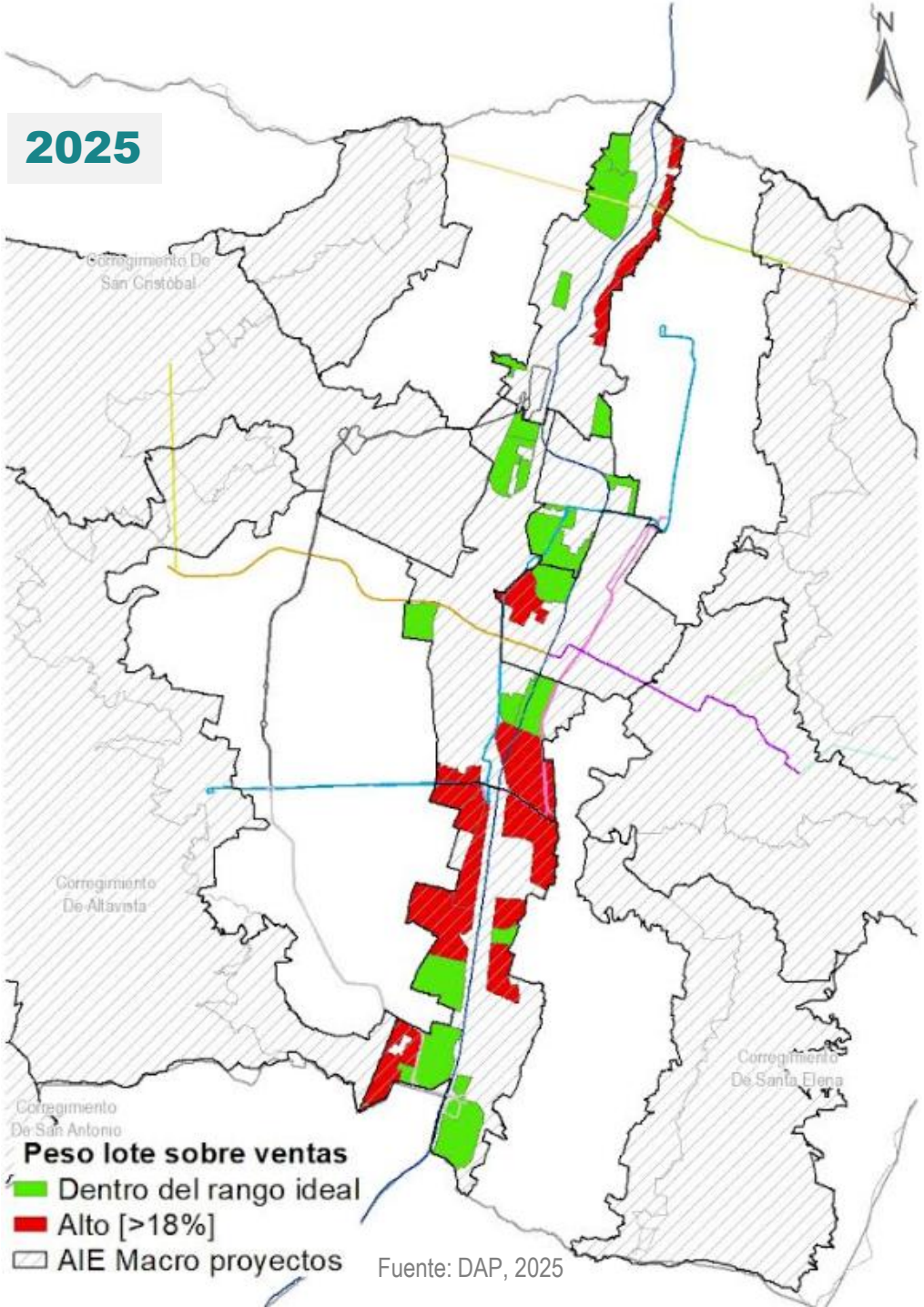
Distribución de polígonos según el peso del lote sobre las ventas



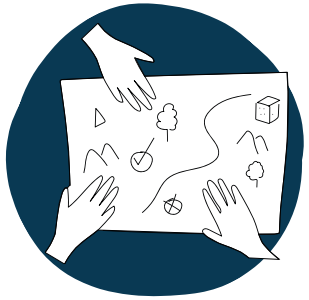
La gráfica presenta la **distribución porcentual de los polígonos según la incidencia del lote sobre las ventas.**

Se diferencian aquellos **polígonos en los que el valor del lote es elevado, frente a aquellos en los que el peso del lote se encuentra dentro del rango ideal**, facilitando condiciones de negociación equilibradas entre el propietario del suelo y el desarrollador inmobiliario.

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural



Fuente: DAP, 2025

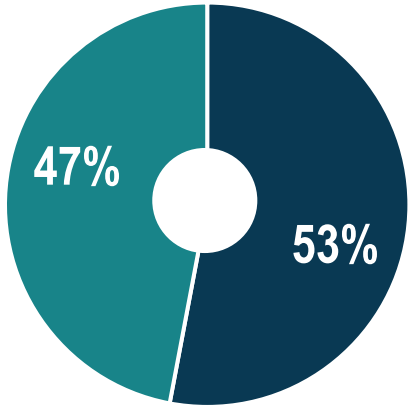


Norma General Urbana

Modelo Multipropósito

Módulo Simulaciones Financieras

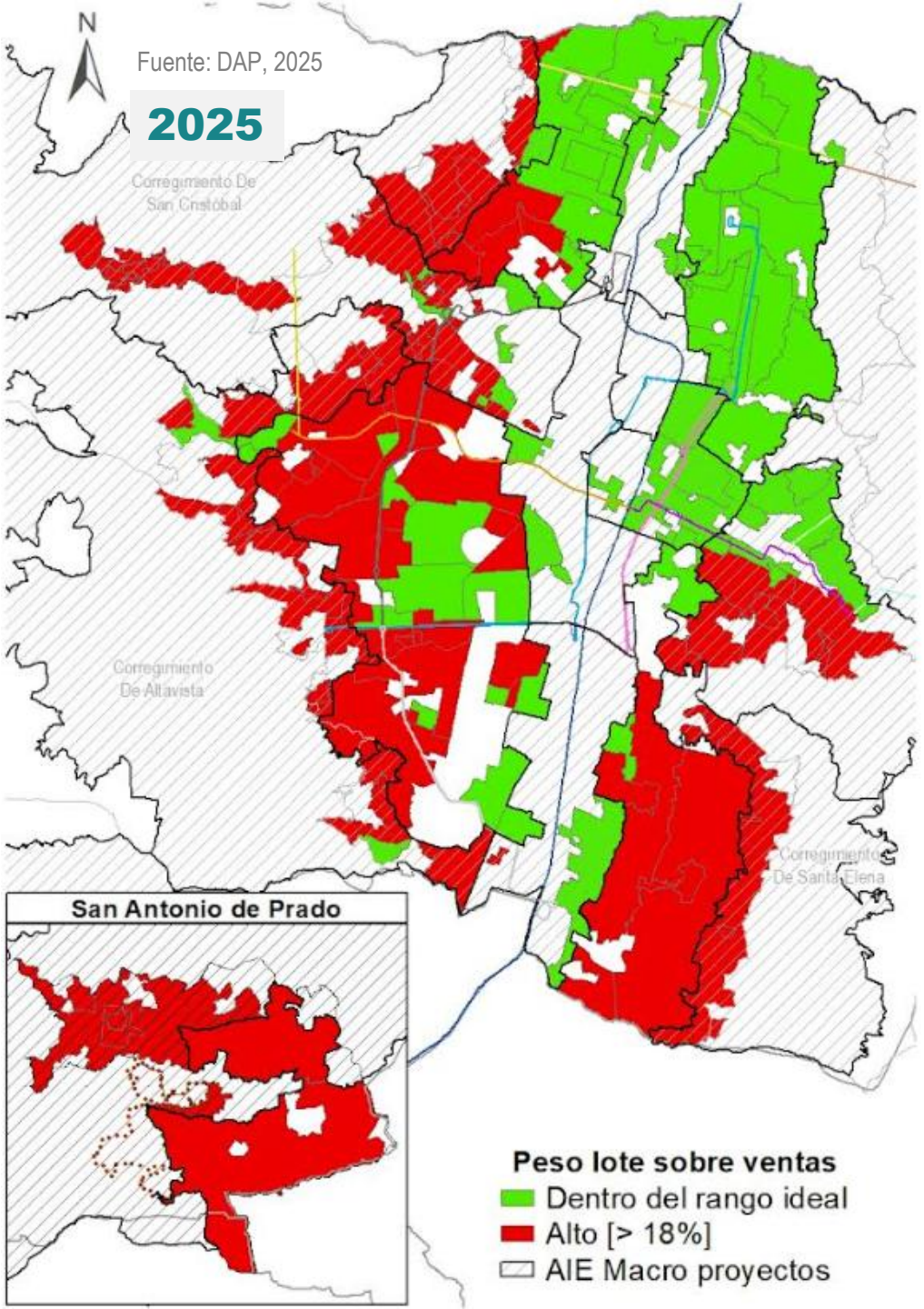
Distribución de polígonos según el peso del lote sobre las ventas

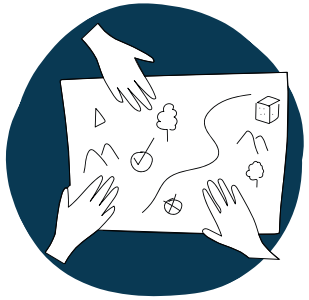


La gráfica presenta la **distribución porcentual de los polígonos según la incidencia del lote sobre las ventas**.

Se diferencian aquellos **polígonos en los que el valor del lote es elevado, frente a aquellos en los que el peso del lote se encuentra dentro del rango ideal**, facilitando condiciones de negociación equilibradas entre el propietario del suelo y el desarrollador inmobiliario.

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural



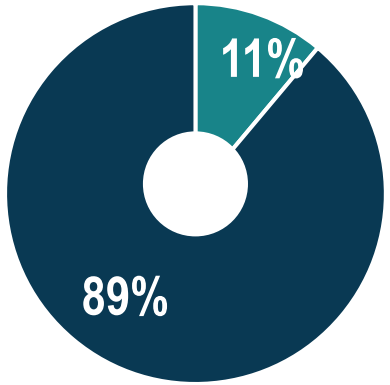


Norma General Urbana

Modelo Multipropósito

Módulo Simulaciones Financieras

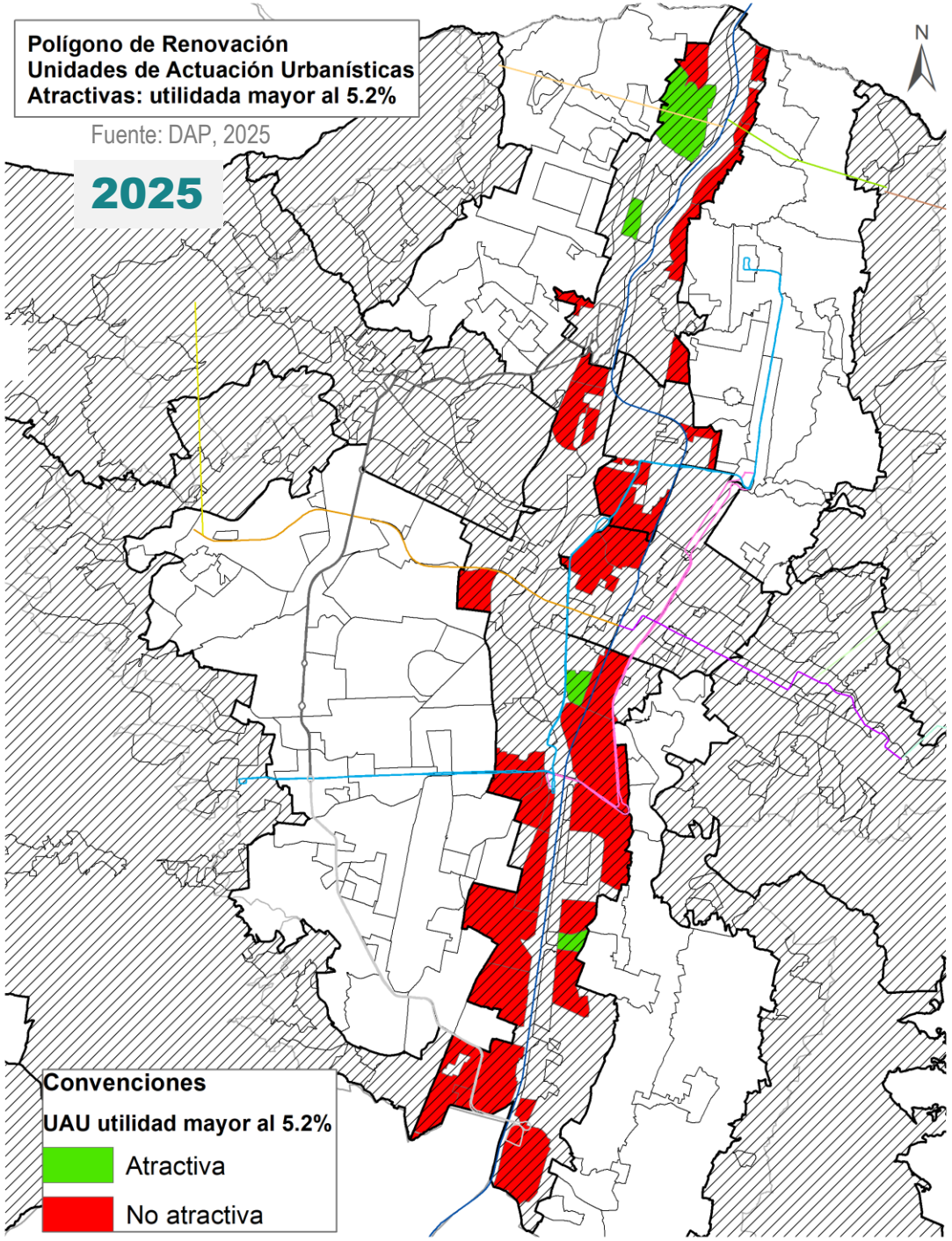
Porcentaje de polígonos atractivos



La gráfica presenta la **distribución porcentual de los polígonos según su resultado financiero.**

Se diferencian **aquellos que alcanzan márgenes de utilidad atractivos para el desarrollo, frente a los no atractivos**, es decir, aquellos que no logran cumplir con el margen esperado y los que arrojan pérdidas.

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Metodología para revisar aprovechamientos obligaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

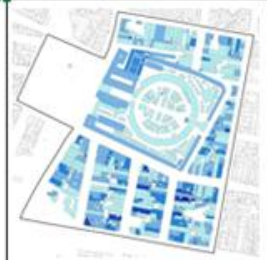
9 PEMP adoptados y polígonos C3 sin norma aplicable

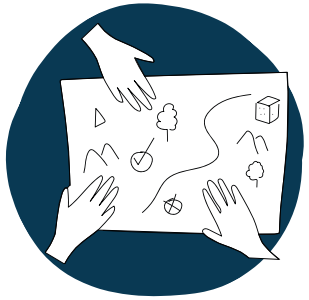
Evaluación artículo 280 Acuerdo 48 de 2014 vs. PEMP adoptados.

Caracterización de 4 polígonos C3 sin norma de edificabilidad aplicable.

Fuente: DAP, 2025

DEFINICIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS EN PISOS EN POLÍGONOS DE CONSERVACIÓN C3

Polígono	Densidad normativa - Art 280 del Ac 48 de 2014	Densidad adicional	Altura visita de campo (Promedio)	Altura catastro (promedio) Mapa y datos		Altura promedio manzana (estudio ZMHU -UPB) Mapa y datos		Diagnóstico de la normativa (vigente o derogada), cuando aplique	Situación actual en relación con los polígonos vecinos (IC Art 280 POT y alturas promedio Catastro) Mapa y datos		Topografía (relación paisajística con el BIC)	Representatividad del BIC en relación con la afectación en alturas de los eficios perimetrales al interior del polígono	Instrumento de planificación de segundo nivel
Z1_C3_2	240 Viv/Ha		4 pisos		2 pisos		4 pisos	I.C. 2.1 I.O. 0.6		**Z1_CN2_7:** IC: 2,1 Altura: 2 pisos **Z1_CN3_29:** IC: N/A Altura: 2 pisos	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 5 pisos de altura	PUIAL
Z1_C3_5	250 Viv/Ha		3 Pisos		2 pisos		3 pisos	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 Atura máxima: 8 pisos		**Z1_R_9:** IC: 4,0 Pisos: 2 pisos **Z1_R_10:** IC: 1,0 Pisos: 2 pisos **Z3_C1_1:** IC: N/A Pisos: 2 pisos	Esta en un sector con pendiente baja, no se considera una condicionante para el desarrollo en altura	No es determinante - Puede desarrollarse sin impactos	Macro Río Centro
Z3_C3_6	310 Viv/Ha		2 Pisos		2 pisos		4 pisos	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.C. 45%, 60%, 80%		**Z1_R_9:** IC: 4,0 Pisos: 2 pisos **Z3_C1_1:** IC: N/A Pisos: 2 pisos **Z3_R_12:** IC: 4,0 Pisos: 2 pisos	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	Macro Río Centro



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Metodología para revisar aprovechamientos obligaciones

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

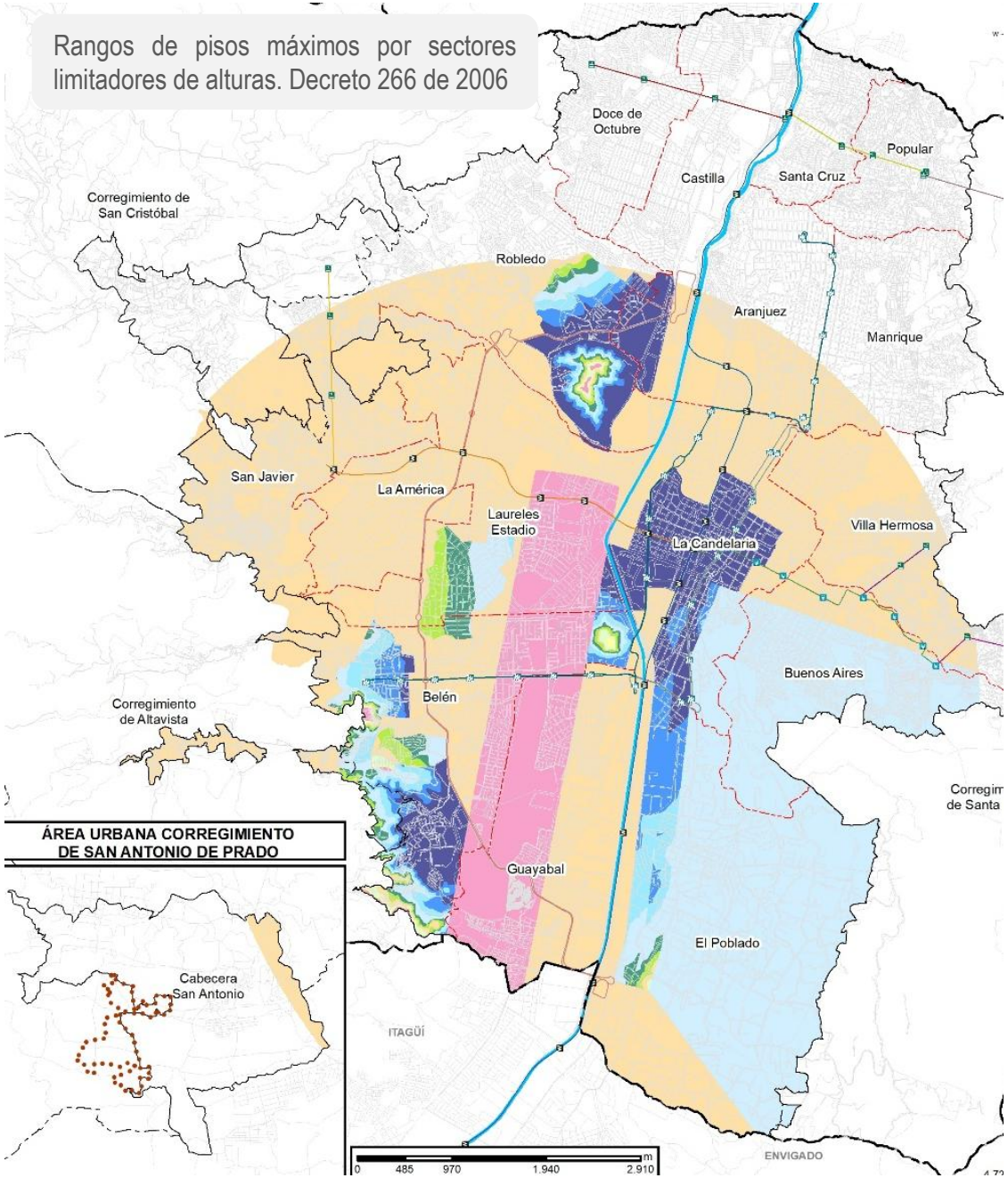
3 Norma General Urbana

4 Norma general Rural

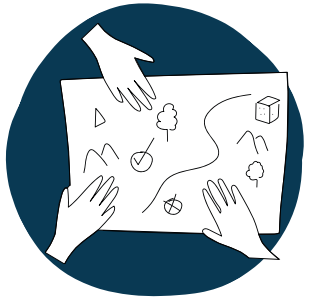
10 **Coordinación autoridad aeronáutica – Resolución 390 de 2015 – Alturas CN4**

Armonizar los aprovechamientos frente al resultado comparativo de alturas POT (Articulo 280 y anexo 5) respecto a los criterios establecidos en del Decreto Municipal 266 de 2006, adoptado en la Resolución 202250098675.

Rangos de pisos máximos por sectores limitadores de alturas. Decreto 266 de 2006



Fuente: Guía Interactiva para la aplicación Decreto 266 – Resolución 202250098675



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Metodología para revisar aprovechamientos obligaciones

11 **Enfoque: Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-**

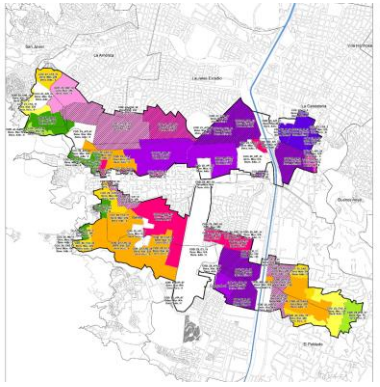
1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

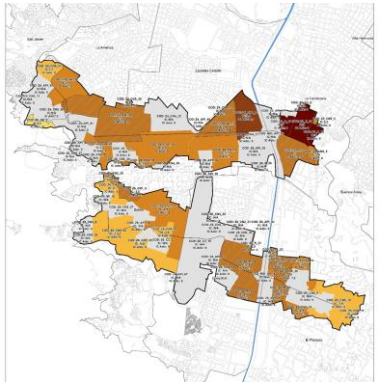
3 **Norma General Urbana**

4 Norma general Rural

Análisis área de influencia de corredores. Ej. Calle 10



Densidad Normativa Máxima - Adicional



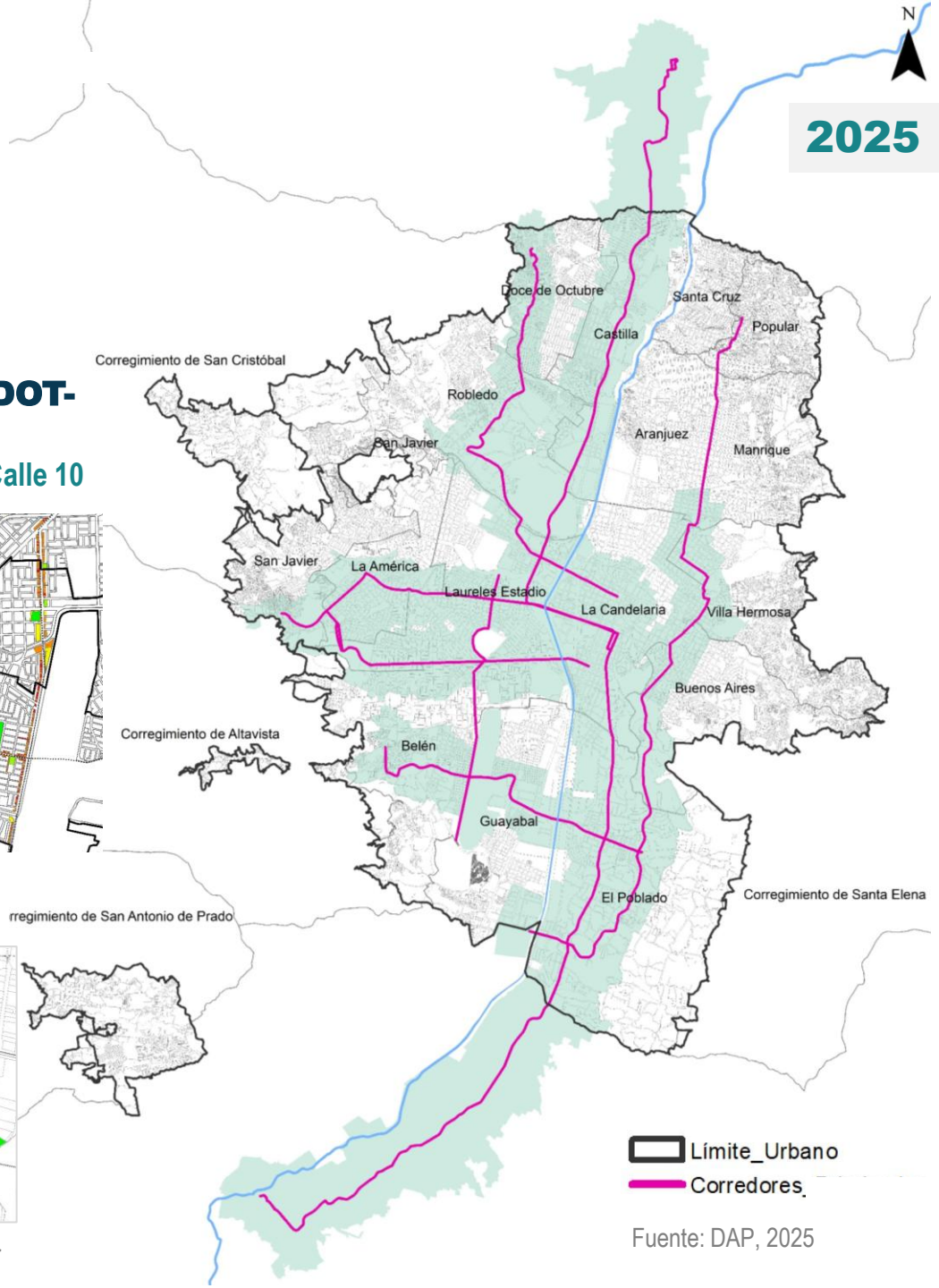
Índice de Construcción

Potencial Habitacional

Usos del Suelo

Unidad Manzana

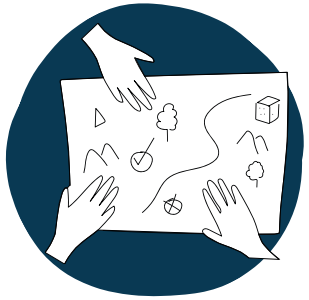
Predio frente al corredor



Fuente: DAP, 2025

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Asuntos transversales a otros Subsistemas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Mesa Temática

Áreas de cesión pública

Articular con criterios de Manejo del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, las disposiciones de los **artículos 306** (Áreas de cesión pública) , **312** (Criterios sobre los suelos a ceder para Espacio público y Equipamientos) y **313** (suelos que no constituyen áreas de cesión pública).

Artículo 306

- Articular con el Decreto 1077 de 2015.
- Precisar que el concepto favorable para el cumplimiento en sitio será emitido por el Comité Técnico de Áreas de Cesión.
- Especificar cuál entidad es competente para evaluar y aprobar el cumplimiento de la obligación mediante pago en dinero.

Artículo 307

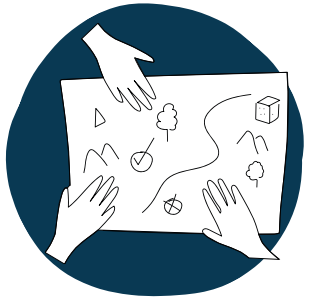
- Articular Cesiones públicas en Planes Parciales y Macroproyectos con Decreto 1077 de 2015, el cual impide el pago de cesiones por fuera del mismo.

Circular 208 de 2018.

- Definir si la excepción al pago de suelo para equipamientos y espacio público, debe aplicarse a predios de "200 m² de área" o "200 m² de área construida" .

Aprovechamientos y Obligaciones Para Equipamientos

- **Articular con criterios de Manejo del Subsistema de Equipamientos Colectivos.**
- **Consolidar las disposiciones 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.
- **Complementar el articulo definiendo topes** para el otorgamiento de mayor aprovechamiento en altura para equipamientos de carácter publico.
- **Definir la pertinencia de la creación de un comité interdisciplinario** que apruebe estos mayores aprovechamientos en los equipamientos públicos.



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Asuntos transversales a otros Subsistemas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

Relacionadas con el subsistema de Movilidad

- **Articular con criterios de Manejo del Subsistema de Movilidad**.
- **Evaluar la posibilidad del pago en dinero de las obligaciones Viales.** Artículo 319
- **Armonizar las obligaciones viales con los objetivos definidos** para cada tratamiento urbanístico.
- **Definir Usos transitorios para predios con Proyectos Viales**.
- **Revisar la coherencia del** Artículo 320 del POT, con la norma nacional sobre planes parciales
- Evaluar la **Norma para Helipuertos y Vertipuertos**, como norma complementaria.
- **Definir aprovechamientos en los bajos de los puentes.**

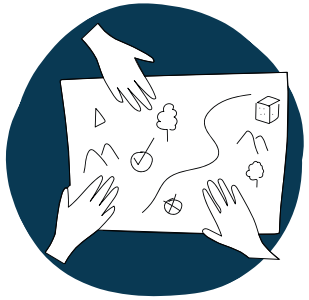
Calificación de suelo para VIS o VIP

- Analizar la limitación del pago en derechos fiduciarios al 50% de la obligación y **promover la calificación de suelo en sitio en el AIE mediante incentivos, como mayor edificabilidad o exenciones tributarias**.
- **Identificar suelos de transición** que puedan actuar como receptores de estas obligaciones

Cálculo de la Obligación VIS y VIP en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo

- Tema estratégico requiere mesa de análisis integral

+ Pertinencia VIS
+ Áreas mínimas
+ Combinación de tipologías en los proyectos
+ Formas de cumplimiento



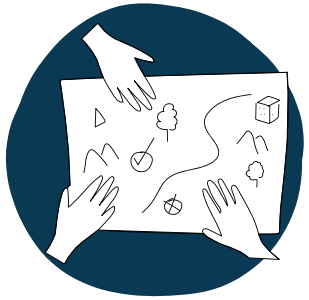
Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ruta de ajuste

	Retos/ Apuestas	Criterios generales
Generales		+ **Correr todas las variables definidas y aplicables** en el mediano plazo para ajustar aprovechamientos y obligaciones + **Capacidad de soporte como la base fundamental para definir el posible aumento de los aprovechamientos** y del ajuste de las obligaciones + **Definir la norma aplicable para aprovechamientos y obligaciones** en el momento de definir las modalidades de Renovación.
Aprovechamientos		+ **Evaluar el potencial habitacional disponible actualmente** y validar las densidades definidas para las franjas en las DMOT como determinantes para ajustar los aprovechamientos. + **Reconocer los corredores priorizados con enfoque DOT**, para una normativa diferencial al momento de su concreción. Incorporar la norma definida en los PEMP adoptados y definir norma transitoria para los 4 polígonos C3 sin norma de edificabilidad aplicable. + Los **aprovechamientos deben alinearse con las dinámicas y tendencias del mercado inmobiliario**. Se debe analizar cómo esto podría impactar favorablemente o desfavorablemente el valor del suelo. + Se debe **simular distintos escenarios de aprovechamientos que permitan configurar un mayor número de UAU atractivas financieramente**, sin comprometer la capacidad de soporte.



Norma General Urbana

Aprovechamientos y Obligaciones

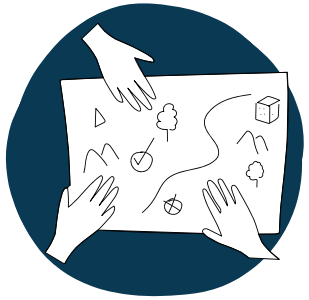
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Ruta de ajuste

	Retos/ Apuestas	Criterios generales
Obligaciones		+ **Articular las disposiciones de cesiones publicas, obligaciones del subsistema de movilidad** con el decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. + **Definir procedimientos norma aplicable para los aprovechamientos y obligaciones del Subsistema de Equipamientos** Colectivos. + **Analizar la limitación del pago en derechos fiduciarios y promover la calificación de suelo en sitio** o en el AIE con incentivos, como mayor edificabilidad o exenciones tributarias. + **Definir obligación de edificabilidad para VIS/VIP que permita diversas tipologías de vivienda**: 30 m², 45 m² y 54 m². Distribución equitativa entre estas tipologías. + Se debe **identificar el porcentaje máximo de peso de las obligaciones urbanísticas** sobre las ventas que puede suportar un proyecto inmobiliario para ser atractivo financieramente y que al mismo tiempo optimice el recaudo del Distrito. + Se debe **simular diferentes metodologías de las obligaciones urbanísticas** –ya sea mediante un porcentaje máximo sobre las ventas o un porcentaje fijo homogéneo- con el fin determinar la fórmula que maximice tanto el número de UAU atractivas y el recaudo del Distrito.

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma General Urbana
4 Norma general Rural

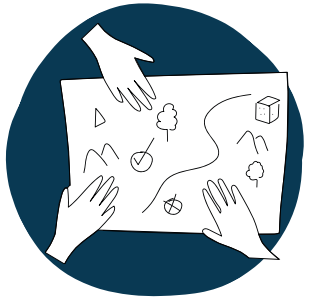
Definición

Son las **actividades que pueden desarrollarse en un predio o edificación según las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).** Las principales tipologías de uso son el residencial, comercial, industrial, dotacional, institucional. Igualmente, el plan determina en qué zonas de la ciudad son permitidos, restringidos o prohibidos.

Su **propósito es orientar un desarrollo urbano ordenado, equilibrar los intereses públicos y privados,** y promover la convivencia y la sostenibilidad del territorio.

Se compone por:

- Áreas de actividad (Áreas de Mixtura)
- Tipología de usos
- Régimen de interrelación de usos.



Norma General Urbana

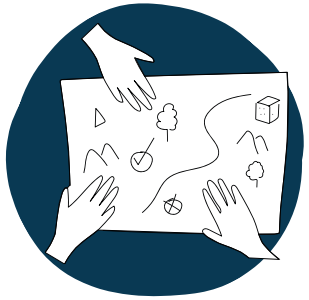
Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Premisas para la revisión

- **Promover la consolidación del ecosistema de Ciencia, Tecnología e Innovación** en el distrito
- **Reafirmar las premisas del ordenamiento orientado al transporte** incorporadas en la delimitación de las áreas de mixtura
- **Responder a los determinantes y asuntos ambientales, desde la clasificación de la norma** y el régimen de usos del suelo
- Actualizar la norma general de usos para **responder a las dinámicas económicas actuales, emergentes y tendenciales.**
- Potenciar las actividades económicas que **promuevan el patrimonio cultural actual**
- **Reasignar los usos del suelo, protegiendo el uso residencial** y regulando actividades generadoras de conflictos persistentes de convivencia.
- **Incentivar la transición gradual** entre los diferentes niveles de mixtura, mitigando conflictos de convivencia.
- **Diferenciar las tipologías de los niveles de mixtura** precisando sus condiciones normativas, intensidad y vocación.
- Precisar los usos permitidos y restringidos para **mejorar la interpretación normativa y la gestión territorial.**
- **Incentivar el desarrollo de los corredores estratégicos** definidos en el POT.



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Operación general de las normas de usos del suelo urbano

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA NORMA

Baja mixtura
Media mixtura
Alta Mixtura

INTENSIDAD DE USO

% Residencial
% Otros usos

RÉGIMEN DE INTERRELACIONES

Actividades permitidas
Actividades condicionadas
Actividades prohibidas

MITIGACIÓN DE IMPACTOS

PAU
Como herramienta de control

PAU
Como instrumento de gestión

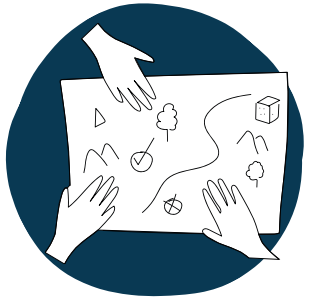
Mitigación reactiva

Mitigación preventiva

Mitigación correctiva

Mitigación correctiva

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

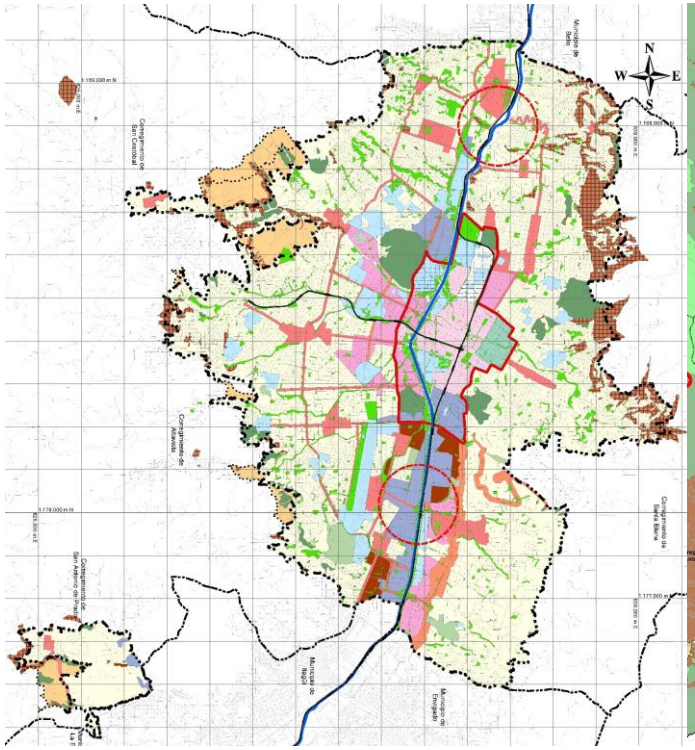
2 Subsistema Habitacional

3 **Norma general Urbana**

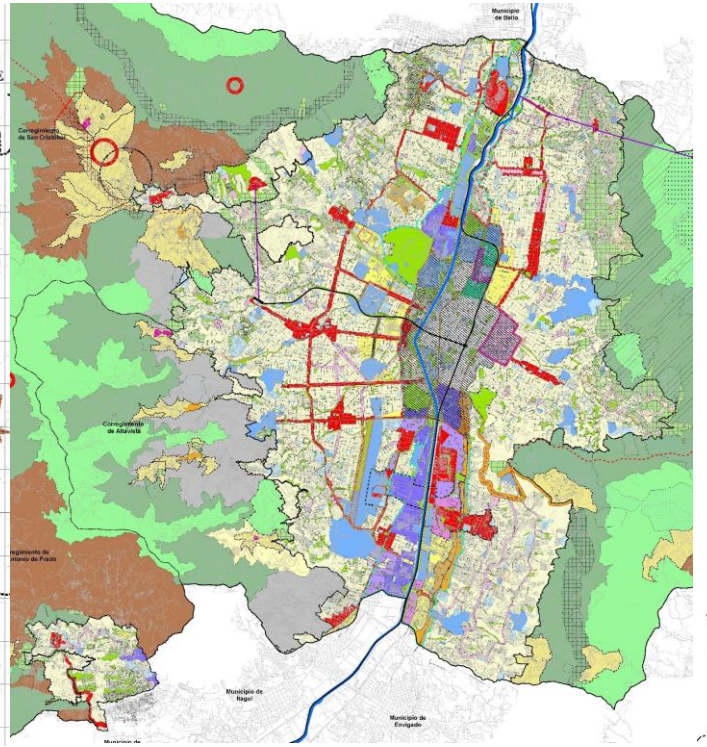
4 Norma general Rural

Clasificación del Sistema

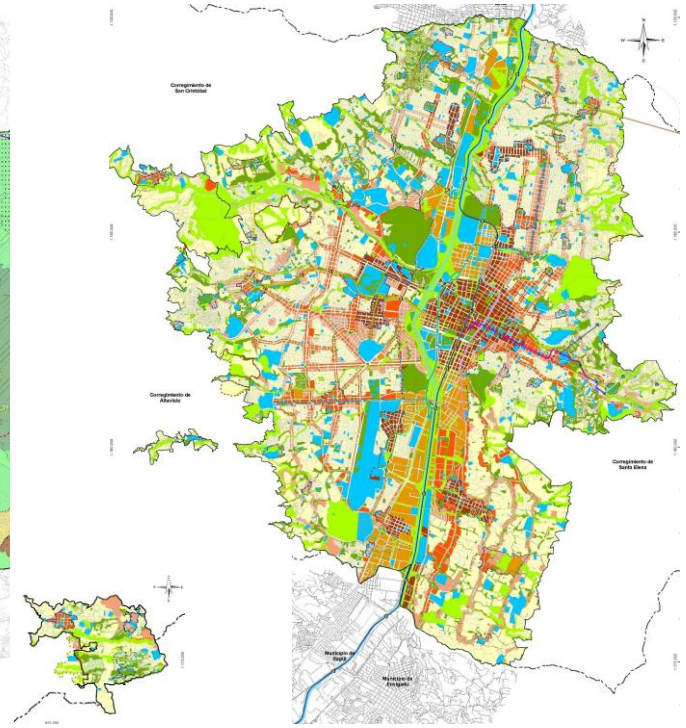
Acuerdo 62/99



Acuerdo 46/06



Acuerdo 48/14

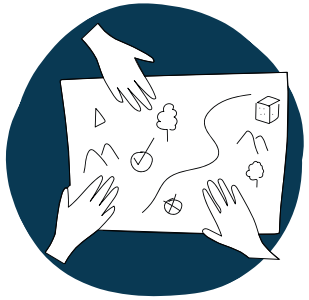


Apuesta por la **consolidación de la ciudad <u>compacta, diversa y policéntrica</u>**, articulada con el sistema metropolitano y regional

Propicia el **urbanismo de proximidad**

Aprovecha las infraestructuras existentes

Es una **apuesta de agenda colectiva local**



Norma General Urbana

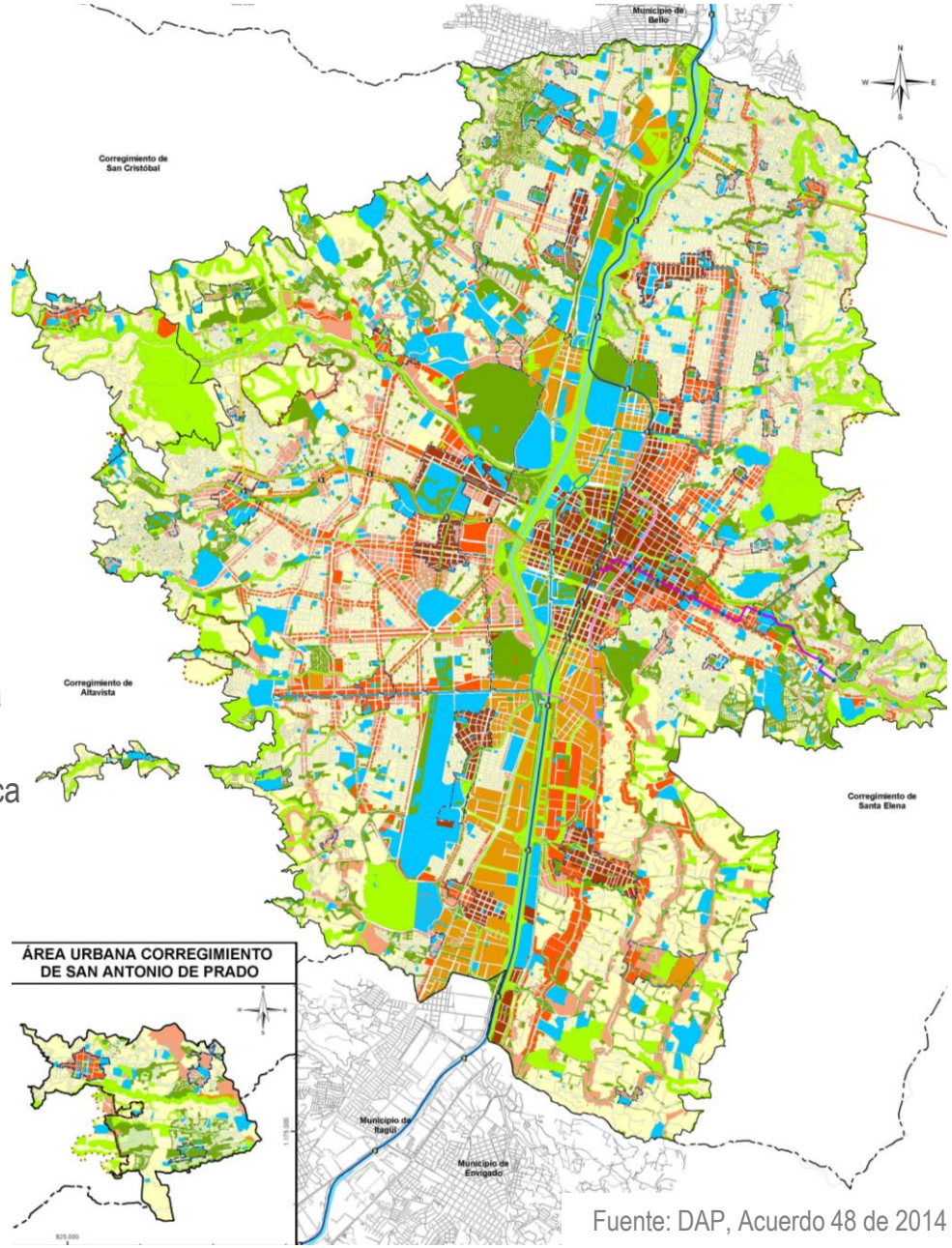
Usos del Suelo

Clasificación del Sistema

62% Sistema de Ocupación
- **40%** Baja Mixtura
- **8%** Media Mixtura
- **14%** Alta Mixtura
  - **4%** Actividades económicas en transformación
  - **4%** Centralidades y corredores con alta mixtura
  - **6%** Centralidades con predominancia económica

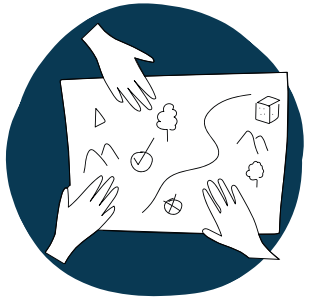
38% Sistema Público y Colectivo
- **26%** Espacio Público
  - **12%** Existente
  - **15%** Proyectado
- **12%** Dotacional
  - **12%** Dotacional

Sistema Integral de Movilidad
*Sin área delimitada



Fuente: DAP, Acuerdo 48 de 2014

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025

Clasificación del Sistema

Áreas de Actividad

Determinantes Ambientales
Sistema Público y Colectivo
Sistema de Ocupación

Áreas con Vocación

CTI, ADN, TCCS, Centralidades, Equipamientos, Espacio Publico, Territorios Estratégicos de iniciativa privada, determinantes ambientales

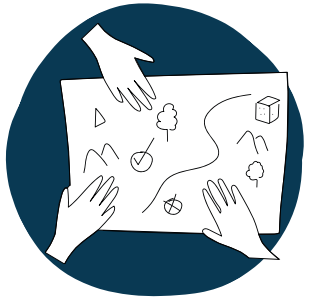
Categorías de Uso y Actividades Económicas

Impactos y condiciones de localización

Régimen de Interrelaciones

Criterios de manejo

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

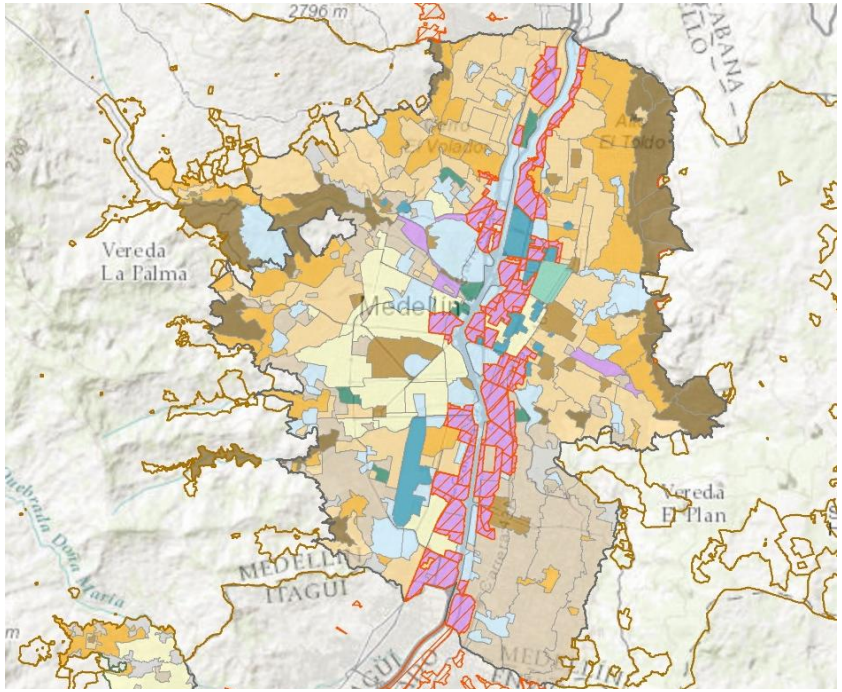
Áreas de Baja Mixtura

Propósito

Proteger el uso Residencial, complementado con actividades económicas cotidianas y dotado de altos niveles de proximidad

Criterios De Delimitación

- Uso residencial predominante
- Actividades económicas de uso cotidiano
- Alto nivel de proximidad



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, con base en el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019

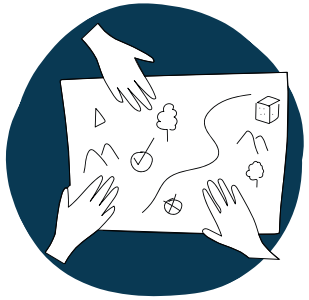
Ruta de ajuste

Reconocer dos tipos de suelos con vocación residencial:

- **Áreas de actividad residencial actual,** sectores donde predomina la vivienda
- **Áreas de actividad residencial futura,** asociadas a polígonos con tratamiento de renovación (dependiendo de la modalidad)

PEMOT — Acuerdo Metropolitano 31 de 2019
Estrategia 4 —Hábitat Integrado y Sostenible

Los predios destinados a VIS y VIP en el suelo urbano del Distrito se ubican en las Actividad económica en trasformación (Alta Mixtura), donde el régimen permite las actividades de más alto impacto para el uso residencial



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas y Corredores de Media Mixtura

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

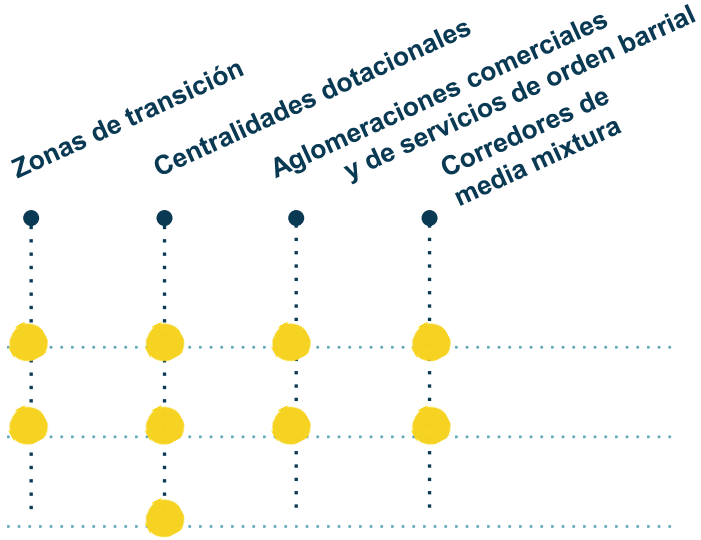
4 Norma general Rural

Objetivo

Complementar la presencia de vivienda y otros usos para las otras dos áreas de mixtura y para los equipamientos de escala barrial.
Amortiguar los impactos de las áreas de aglomeración circundante.

Criterios De Delimitación

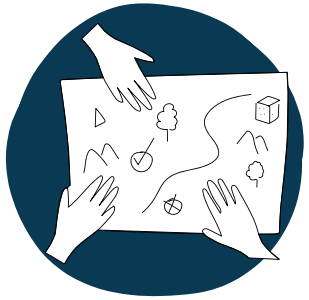
Mezcla homogénea de vivienda con actividades urbanas de mediano impacto
Aglomeraciones de actividades económicas de media intensidad de escala barrial
Ubicado alrededor de equipamientos básicos sociales y comunitarios



Ruta de ajuste

Fortalecer su delimitación espacial dentro de la estructura urbana, reconociendo dos tipos:

- **Áreas de soporte dotacional**
- **Áreas de transición para la amortiguación de impactos**



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Áreas y Corredores de Alta Mixtura

Objetivo

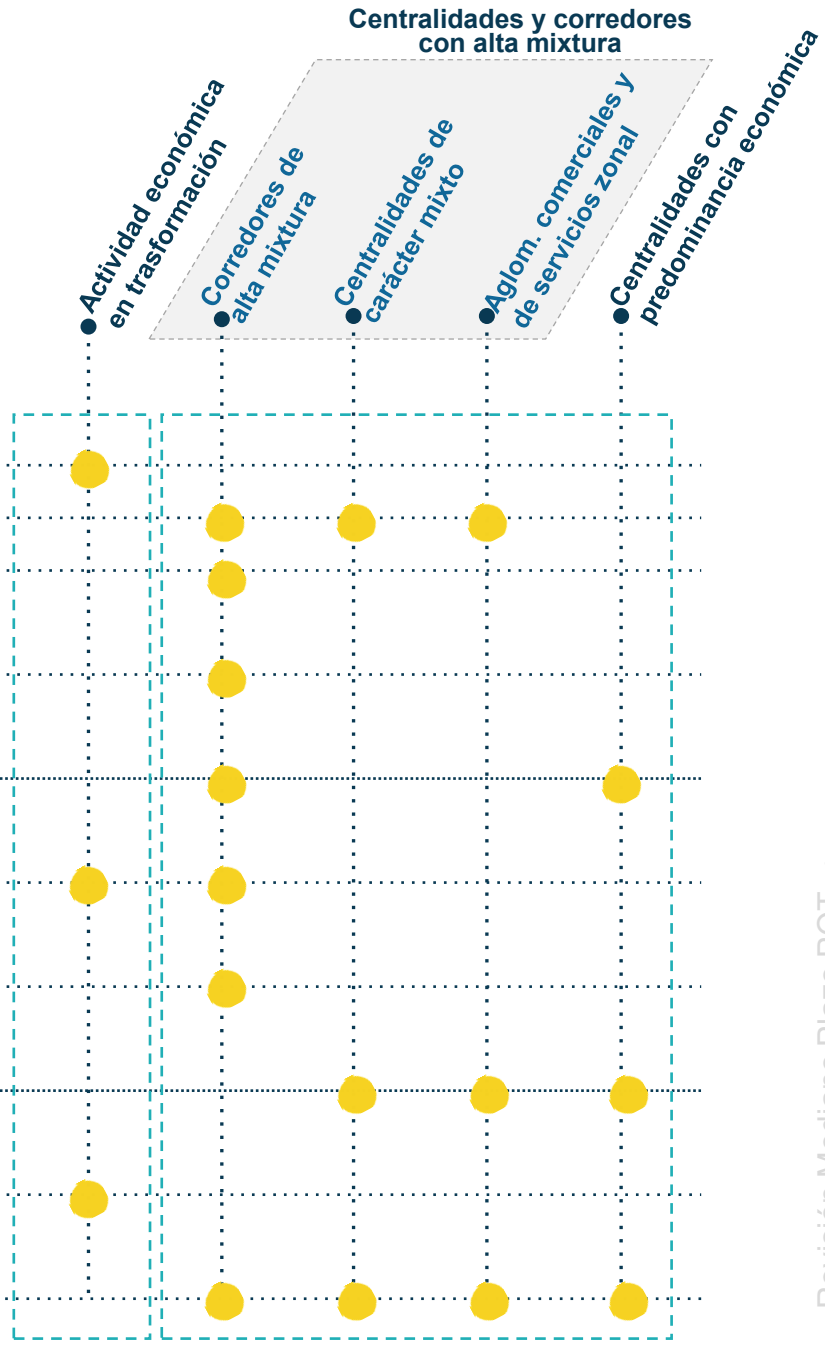
Consolidar centros de empleo e intercambio de bienes y servicios, promoviendo la mezcla de usos y la convivencia cualificada con el uso residencial. Dinamizar la economía a través de actividades de alto valor agregado, fomentando la formación de clusters

Ruta de ajuste

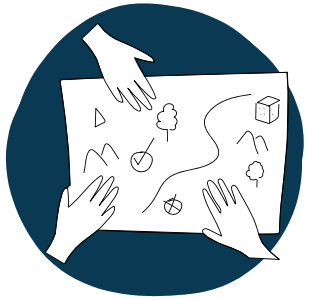
- Precisar los criterios para su delimitación según sus condiciones de:
- **Diferenciar la delimitación y la reglamentación de los corredores y áreas** con escala zonal y metropolitana
- **Darle una norma diferencial a las Áreas de actividad económica en trasformación,** dependiendo de la modalidad del tratamiento de renovación

Criterios de Delimitación

Localización	Ubicado sobre el corredor del Río Medellín o en sectores colindantes
	Ubicado sobre vías arterias de buenas especificaciones
	Ubicado sobre troncales de transporte público
	Ubicado sobre los corredores proyectados con cualidades de vías arterias
	Ubicado sobre los corredores asociados al sistema de transporte integrado de mediana y alta capacidad
Actividad predominante	Predominancia de actividades productivas, industriales y terciarias
	Predominancia de actividades económicas de orden metropolitano o de ciudad de dimensión estructurante.
	Concentración media de actividades económicas comercial y servicios de escala zonal y de ciudad
Modelo de Gestión	Su planificación y gestión está integrada a los planes parciales de los macroproyectos del río
	Su principal fuerza motora es la iniciativa privada, que explota las externalidades positivas de la proximidad



Versión 1, Noviembre 2025



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Fase 1. DELIMITACIÓN

Delimita las **Áreas de Actividad** que tendrán un régimen de interrelación específico

F2 F3

- Sistema Vial y transporte
- Aglomeraciones comerciales y de servicios
- Aglomeración uso residencial
- Niveles de proximidad
- Determinantes Patrimoniales
- Determinantes Metropolitanas

Fase 2. CALIFICACIÓN

F1

Califica las **Áreas de Actividad** y Delimita las **Áreas con Vocación** que tendrán criterios de manejo específicos

F3

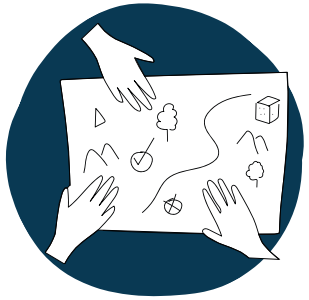
- Determinantes Ambientales del medio transformado
- Aglomeraciones de actividades específicas
  - CTI, Centralidades, ADN
- Sistema público y Colectivo

Fase 3. VALIDACIÓN

F2

Verifica el cumplimiento de las premisas y la **articulación con otros asuntos territoriales**

- Determinantes Ambientales de la gestión del riesgo
- Planificación complementaria
- Gobernanza
- Norma general
- Inconsistencias cartográficas SEPOT-solicitudes radicadas



Norma General Urbana

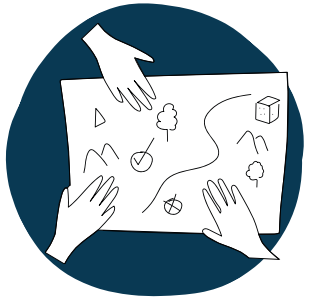
Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Tipologías de usos generales

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	NECESIDAD DE AJUSTE	RUTA
Residencial	Vivienda unifamiliar	**Clasificación de las categorías bajo diferentes criterios que no necesariamente reflejan los verdaderos impactos** de las diferentes actividades en el territorio. Criterios de desagregación utilizados: • Número de soluciones habitacionales • Área de operación • Tipo de actividad • volumen de producción	**Clasificar cada categoría según su escala y nivel de impacto**
	Vivienda bifamiliar y trifamiliar		
	Vivienda multifamiliar		
	Vivienda compartida		
	Inquilinato		
Comercial	Comercio pequeño		
	Comercio mediano		
	Comercio grande		
	Comercio con área superior a 2500 m2		
Servicios	Hospedaje		
	Oficinas		
	Terciario Recreativo		
	Servicios Personales		
Industrial	Fami-industria		
	Industria artesanal		
	Industria menor		
	Industria mediana		
	Gran Industria		
Dotacional		**Reglamentación desarticulada con los criterios de manejo y clasificación del subsistema** correspondiente	
Espacio Público	EP Existente		
	EP Proyectado		



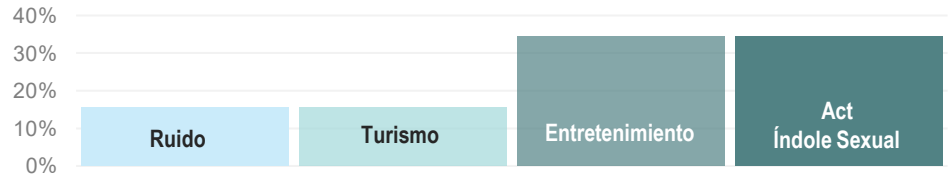
Norma General Urbana

Usos del Suelo

Conflictos de usos del suelo y sus impactos

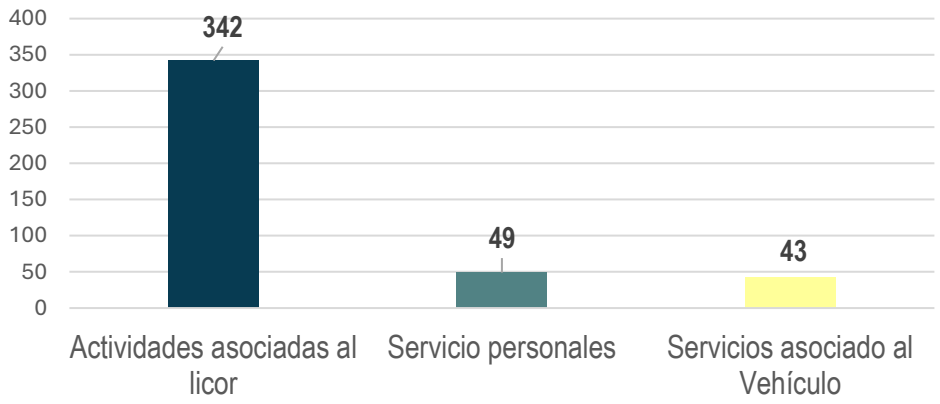
- Análisis de Comisiones Accidentales del Concejo Distrital (2016-2024)

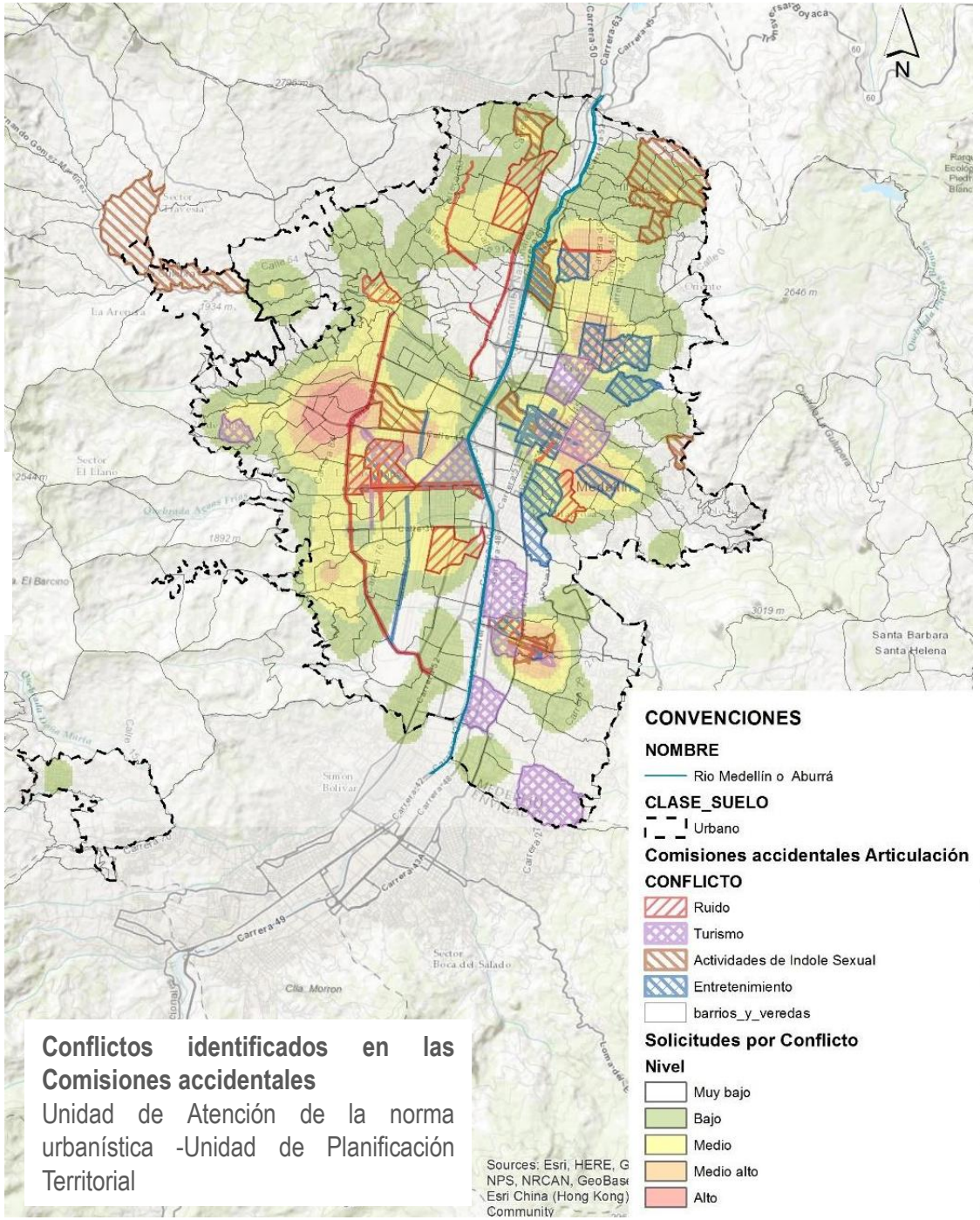
59
Comisiones Accidentales



- Análisis de consultas realizadas por los Inspectores de Policía en el módulo de usos del suelo (2021-2024)

483
Consultas

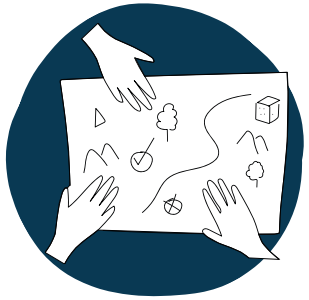




Conflictos identificados en las Comisiones accidentales
Unidad de Atención de la norma urbanística -Unidad de Planificación Territorial

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Clasificación por impactos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas Acústicamente Saturadas

Convenio 273 de 2024 entre el Área Metropolitana del Valle de Aburra y la Universidad San Buenaventura

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.

Actividades con riesgo tecnológico y ambiental

Artículo 320 del Decreto 471 de 2018

POT

+ En el régimen sólo se incluye el **Comercio de riesgo tecnológico**

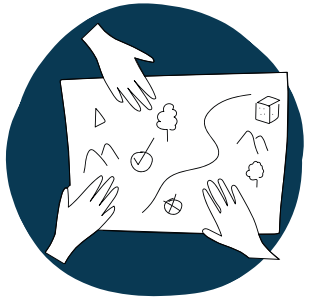
DECRETO 471 DE 2018

+ Bodegaje, producción, manejo y envase de **sustancias de interés sanitario.**

+ Bodegaje, producción, manejo y envase de las siguientes ***sustancias peligrosas***:

- Explosivos
- Gases
- Líquidos inflamables
- Sólidos inflamables
- Sustancias comburentes y Peróxidos orgánicos
- Sustancias radiactivas
- Sustancias corrosivas
- Sustancias peligrosas (residuos peligrosos, materiales magnetizados, baterías de litio, amianto, microorganismos y organismos genéticamente modificados, entre otros.)

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Actividades emergentes

+ Espacios de coworking

- Medellín concentra el **29% de los coworkings** en Colombia.
- Se ubican en **El Poblado, Laureles y Centro**, generando externalidades positivas (innovación, networking) y efectos negativos (encarecimiento del suelo, congestión).

+ Cocinas ocultas

- Surgen con el auge del **delivery digital** y apps como Rappi o Didi.
- Generan **aglomeración logística**, pero también problemas:
  - Contaminación, ruido, exceso de repartidores.
  - Incumplimiento normativo por falta de categoría urbanística propia.

+ Miradores urbanos

•Nodos de **ocio nocturno informal** en barrios de ladera (San Cristóbal, Altavista, Manrique, Robledo).
•Funcionan como bares/discotecas al aire libre → ruido, tránsito, residuos, problemas de seguridad.
•Surgen en suelos de protección o riesgo.

ESTUDIO ECONÓMICO SOCIAL Y CULTURAL DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN
Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín, IDEA | Escuela de Planeación Urbano-Regional, 2025

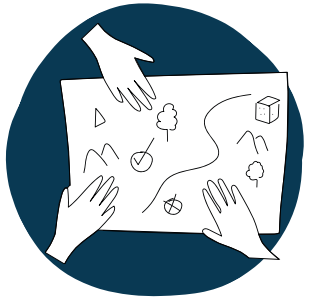
19 actividades Incluirlas en el régimen

Homologables
Ferretería
Vivero
Coworking
Webcam
Servicios financieros
Billares (deportes pasivos)
Oficina localizada en copropiedades de uso mixto en niveles superiores.
Cocinas ocultas
Restaurante o Bar oculto
Parqueaderos para drones.
Glamping
Industria de pólvora
Salas de escape
Cementerios para animales y servicios de apoyo
Casas Verticales

10 actividades Requieren reglamentación

Sin homologación
Salas de internet
Salas de videojuegos
Salón de juegos infantiles
Cajeros
Galleras o palenque
Salas de velación para animales
Aeródromo (helipuertos y lugares de aterrizaje)
Aeródromo para aeronaves pilotada a distancia (UAS, UAV, RPA, y RPAS)
Pulverización de cadáveres y restos humanos y de animales (Hidrolisis alcalina)
Albergue para animales multi-especie
Instituciones Educativas virtuales

Comercio · Industrial · Servicios · Equipamientos → **Criterios de manejo – Subsistema de Equipamientos**



Norma General Urbana

Usos del Suelo

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Sector económico en el Distrito

1. Terciarización creciente de la economía

70% VA 2005 — **75% VA** 2023 — Principal generador de riqueza y empleo asalariado

Se destacan los servicios financieros, profesionales, administrativos e inmobiliarios, orientados al conocimiento

2. Desindustrialización relativa

32% al 22% del VA — **25% al 15,6%** en la remuneración

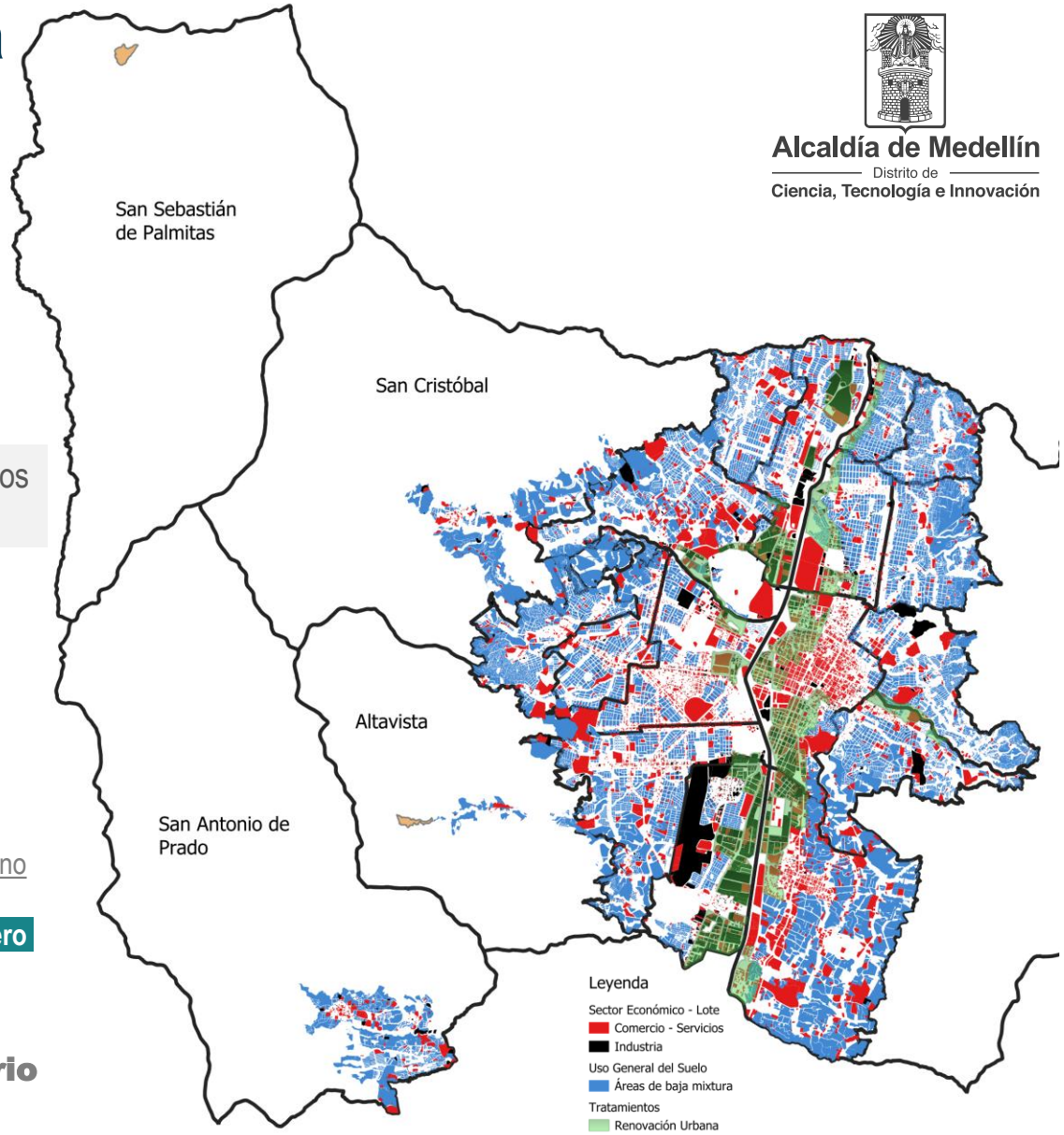
3. Distribución desigual del ingreso

Actividades inmobiliarias
Supera 40 veces la remuneración salarial

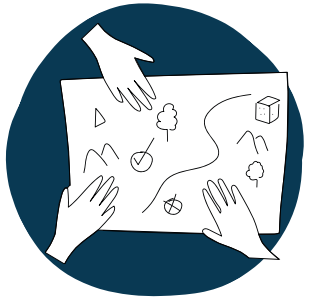
Educación, salud y alojamiento son mano de obra-intensivos
baja rentabilidad para el capital, , pero clave para la inclusión laboral.

4. Baja productividad relativa del sector terciario

El sector terciario tiene la menor relación VA/remuneración (1,9 en 2023)
gasta mucho en sueldos en proporción al valor que produce



Localización de Actividades Económicas y el empleo. Fuente: Estudio Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín, IDEA | Escuela de Planeación Urbano-Regional, 2025.



Norma General Urbana

Usos del Suelo

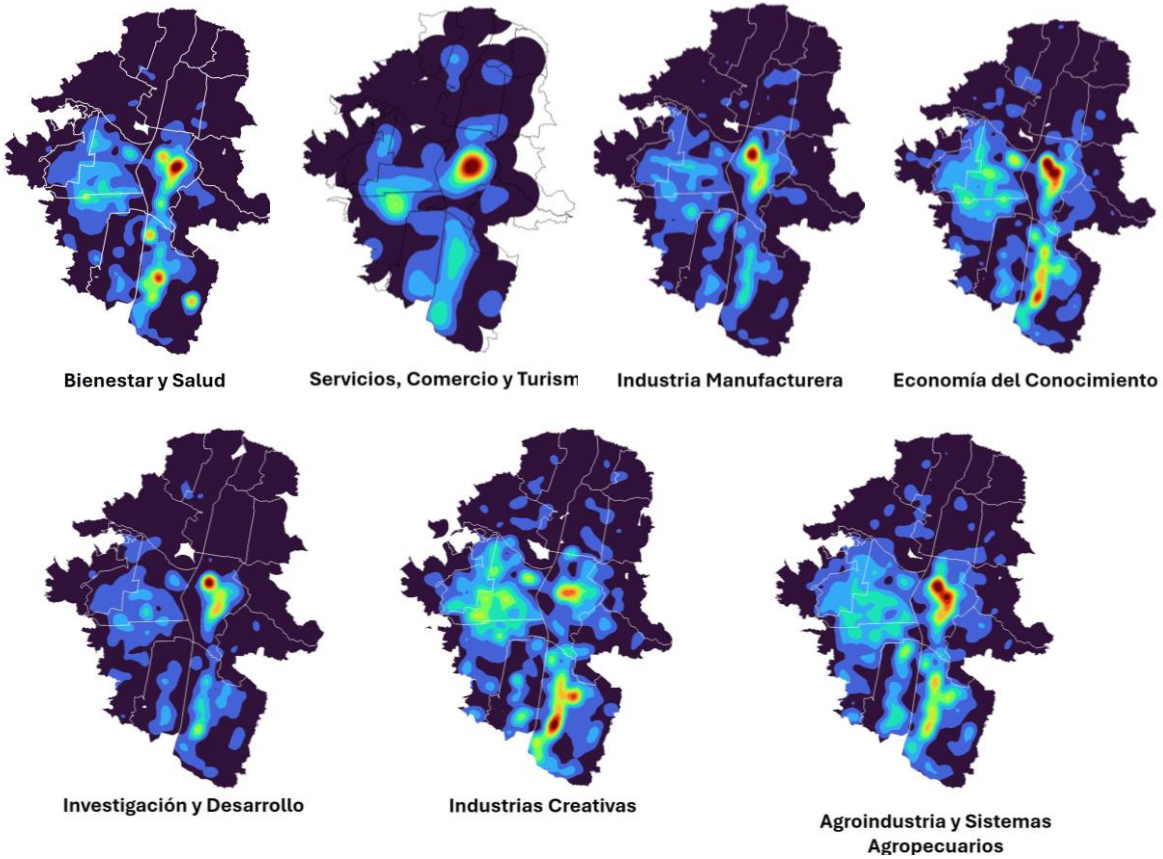
Actividades CTI en el Distrito

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

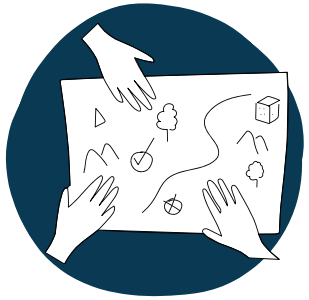
3 **Norma general Urbana**

4 Norma general Rural



Áreas con potencial para la localización de actividades especiales para la ciencia, tecnología e innovación (CTeI). Fuente: Estudio Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín, IDEA | Escuela de Planeación Urbano-Regional, 2025.

Categoría	Actividades económicas
1. Economía del conocimiento	Desarrollo de software Análisis de datos Inteligencia artificial & Machine Learning Ciberseguridad Blockchain Tecnologías emergentes
2. Industria manufacturera (4RI)	Robótica & Automatización Nanotecnología Biotecnología
3. Servicios, comercio y turismo	Negocios con alta incorporación de soluciones digitales Comercio electrónico Experiencias interactivas de turismo Soluciones digitales y tecnológicas
4. Agroindustria o sistemas agropecuarios	Agricultura de precisión (Agricultura 4.0) Sensores IoT Drones Biotecnología
5. Industrias creativas	Medios digitales Artes visuales Diseño Realidad virtual y aumentada Videojuegos Producción audiovisual
6. Investigación y Desarrollo	Centros de investigación y Universidades Laboratorios de innovación Empresas con departamento de I+D Startups y Spin-offs STEM
7. Bienestar y Salud	Salud digital Telemedicina Dispositivos médicos inteligentes



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tipologías de usos generales

Uso comercial

Teoría del lugar central desarrollada por Walter Christaller establece que los servicios se organizan jerárquicamente según **su área de influencia y frecuencia de uso.**

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Escala Local

- Frecuencia **Diaria a semanal**
- Vías **locales y peatonales**
- Impacto urbanístico mínimo, **compatible con uso residencial**
- Acceso principalmente **peatonal**

Escala Barrial

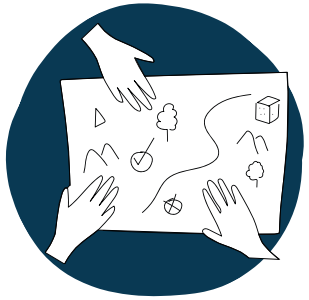
- Frecuencia **Semanal a quincenal**
- Vías **colectoras y corredores barriales**
- Impacto **moderado**
- Acceso **peatonal y transporte público local**

Escala Zonal

- Frecuencia **Quincenal a mensual**
- **Corredores urbanos principales y estaciones** de transporte masi.
- Impacto urbanístico **Alto**
- Acceso **Transporte masivo y vehicular privado**

Escala Metro-politana

- Frecuencia **Mensual a esporádica**
- Autopistas metropolitanas y **terminales de transporte**
- Impacto **muy alto**
- Acceso **Sistemas de transporte** metropolitano y regional



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Tipologías de usos generales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Usos de servicio

Servicio de hospedaje

+ Albergue-refugio-hostal

+ Aparta-hotel también denominado aparta suite.

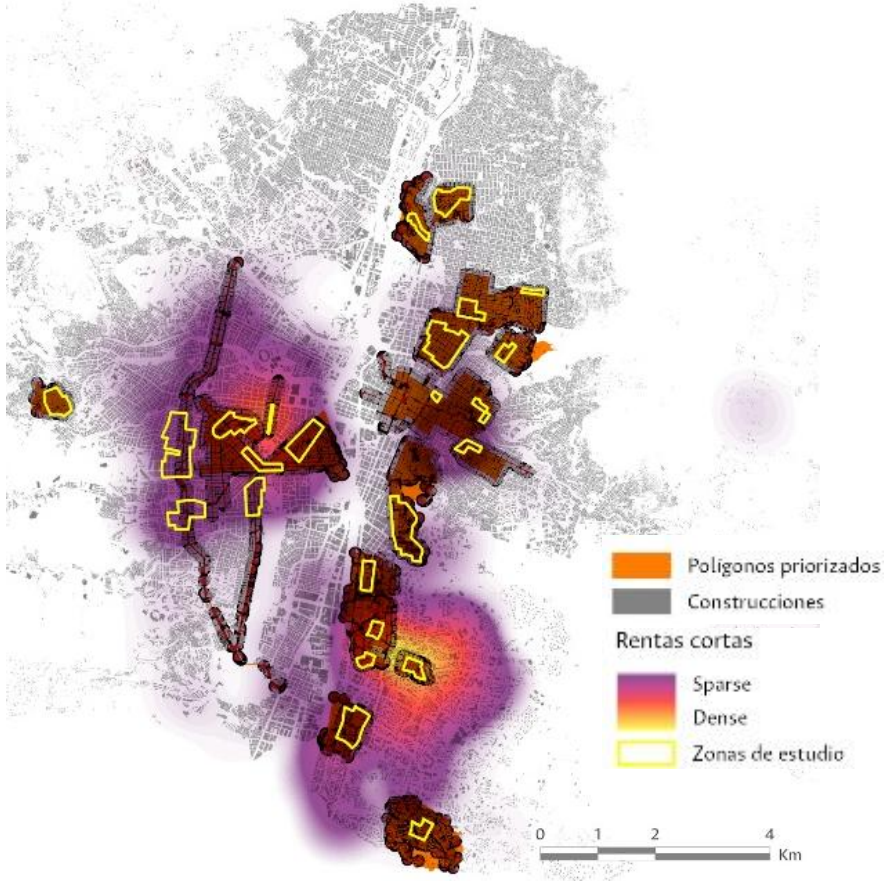
+ Apartamentos turísticos o vivienda turística.

+ Hotel.

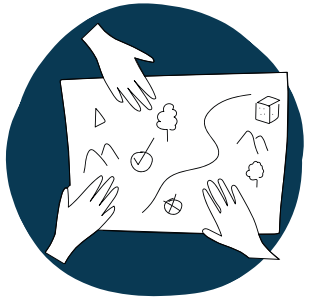
Homologar el tamaño con las demás tipologías:
Se toma los m2 requeridos por habitación establecido en la Norma Técnica Nacional NSH006 o norma específica, según el tipo de hospedaje permitido en suelo urbano, homologándolo con el número de camas, que se asocia al número de personas.

Número de anuncios de hospedaje en Plataformas		
Comuna - Corregimiento	Casa Completa	Habitación Privada
El Poblado	9.898 (44,3%)	2.500 (25,73%)
Laureles Estadio	4.952 (22,16%)	2.930 (30,16%)
Belén	1.954 (8,75%)	1.061 (10,92%)
La Candelaria	1.129 (5,05%)	793 (8,16%)
La América	1.081 (4,84%)	600 (6,18%)
Buenos Aires	915 (4,1%)	236 (2,43%)
Santa Elena	686 (3,07%)	270 (2,78%)
Guayabal	515 (2,31%)	329 (3,39%)
Robledo	266 (1,19%)	254 (2,61%)
San Javier	217 (0,97%)	149 (1,53%)
Villa Hermosa	151 (0,68%)	77 (0,79%)
San Cristóbal	149 (0,67%)	85 (0,87%)
Aranjuez	125 (0,56%)	136 (1,4%)
Altavista	114 (0,51%)	67 (0,69%)
Castilla	49 (0,22%)	80 (0,82%)
San Antonio de Prado	38 (0,17%)	51 (0,52%)
Manrique	28 (0,13%)	32 (0,33%)
Palmitas	32 (0,14%)	10 (0,1%)
Doce de Octubre	22 (0,1%)	30 (0,31%)
Popular	14 (0,06%)	14 (0,14%)
Santa Cruz	7 (0,03%)	11 (0,11%)

No se desplaza la vivienda



Áreas con potencial para la localización de actividades especiales para la ciencia, tecnología e innovación (CTeI).
Fuente: Estudio Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín, IDEA | Escuela de Planeación Urbano-Regional, 2025



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Tipologías de usos generales

Usos de servicio

Entretenimiento y ocio

Segmento	Descripción	Categoría de uso - Acuerdo 48 de 2014
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.	Servicios Terciarios Servicios - Oficinas Servicios Terciarios
Atlético o deportivo	Actividades competitivas, generalmente de carácter físico, que se pueden hacer de manera individual o grupal.	Equipamientos de Recreación y Deporte
Ciber entretenimiento	Actividades recreativas que pueden realizarse a través de las computadoras y redes tecnológicas.	Servicios – oficinas y estudios de grabación Servicios personales tipología 2
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.	Servicios – oficinas y estudios de grabación Equipamientos Culturales

…bastante nutrido (recargado) hacia la oferta de servicios relacionados con la organización de convenciones y eventos comerciales, y actividades relacionadas con la realización de espectáculos musicales en vivo.

Fuente secundaria: Informa final – PROYECTO Acompañamiento para el Fortalecimiento de la Industria del Entretenimiento en Medellín. UNIVERSIDAD EAFIT-Diciembre 2024, compartida por la Secretaria de Turismo y Entretenimiento

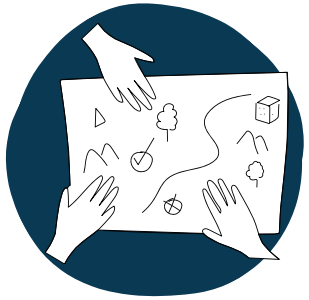
Servicios de índole sexual

*+ Cualquier clase de actividad de **explotación o comercio del sexo**.*
*+ Actividades de **alto impacto** referidos a la prostitución y actividades afines.*
(Decreto 4002 de 2004)

Servicios personales Tipología 2
(Acuerdo 48 de 2014)

Servicios de índoles sexual en modalidad presencial	Servicios de índole sexual en modalidad virtual
- Strip Clubs - Casas de lenocinio - prostíbulos - Casas – salas de masajes eróticos	- Estudios webcam

Fuente: Estudio Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín, IDEA | Escuela de Planeación Urbano-Regional, 2025



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tipologías de usos generales

Usos de servicio

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Emisión de contaminantes ambientales.
Resolución 909 de 2008

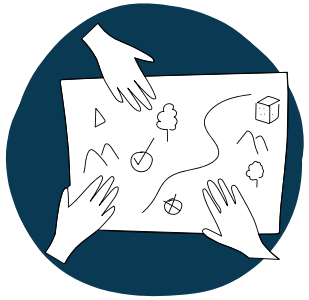
Establecimientos generadores de olores ofensivos.
Resolución 1541 de 2013

Áreas Acústicamente Saturadas
Convenio 273 de 2024

Riesgo tecnológico
Art. 315, Riesgo tecnológico

TRANSVERSAL A TODAS LAS TIPOLOGÍAS

- Industria de bajo impacto
- Industria de mediano impacto
- Industria de alto impacto
  Art 320. Decreto 471 de 2018



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tablas de régimen de interrelaciones de usos del suelo

- Matriz de evaluación de las actividades

Los códigos CIIU se utilizan solo como **referencia para homologarlos con las actividades del POT. No forman parte del régimen,** ya que por su actualización constante se prevé un **manual de homologación de actividades**.

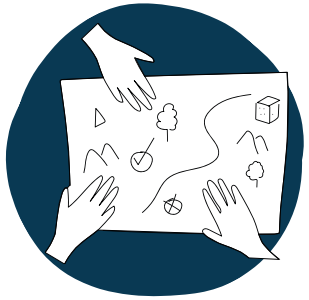
Las actividades a revisar

Variables a considerar para evaluar el **impacto, criterios de localización**

CIIU indicati.	Act. POT	VARIABLE CATEGORÍA			VARIABLE ESPACIAL				VARIABLE AMBIENTAL								
		Categoría POT	Otras Categorías		Escala				Ruido				Riesgo tecnológico	Olores ofensivos			
			CTI	Entre.	Local	Barrial	Zonal	Metro.	AER	IER	BER	ERAA		TRS	H2S	NH3	

AER: Alta Emisión de Ruido
IER: Intermedia Emisión de Ruido
BER: Baja Emisión de Ruido
ERAA: Emisión de Ruido en Ambientes Abiertos

TRS: Azufre total reducido
H2S: Sulfuro de hidrógeno
NH3: Amoníaco



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Necesidad y ruta de ajuste – Usos del suelo urbano

Actualizar y precisar los niveles de clasificación de usos.

Articulando :
- **Sistema de Ocupación**
- **Sistema Público y Colectivo**

Precisando:
- Áreas de actividad y categorías de uso
- zonas que requieren reglamentación diferencial
- Áreas de transición (Amortiguación)

Actualizar la especialización de los usos generales del suelo urbano.

Ajustando:
- la **metodología de la delimitación** de las áreas.
- Las **variables y criterios de clasificación**

Actualizar el régimen de usos

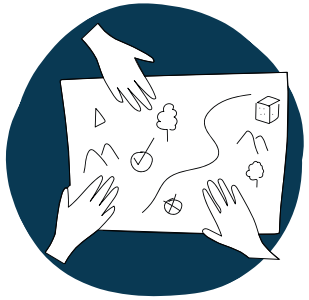
Articulando con:
- **Determinantes ambientales**
- **Normas del suelo rural**
- **Sistema público y colectivo**

Facilitando:
- La **lectura y aplicación del régimen**

Incluyendo:
- **Actividades emergentes**

Potenciando sectores estratégicos:
- **Ecosistema CTI**
- **Turismo**
- **Regulación de actividades de alto impacto**

Teniendo en cuenta:
- **Cambios territoriales**
- **Normativa nacional, metropolitana y distrital**
- **Nuevas dinámicas económicas.**
- **Niveles de mezcla gradual**



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 **Norma general Urbana**

4 Norma general Rural

Protocolo Ambiental Urbanístico PAU

Mecanismo de control urbanístico, **no** es un instrumento **de planificación**, por lo cual su aplicación resulta limitada dentro del alcance del POT.

*Art. 257. Protocolo Ambiental y Urbanístico -PAU- El **Instrumento para el control** de la norma de usos del suelo, para **viabilizar** la localización de las actividades económicas que generan impactos negativos al uso residencial.*

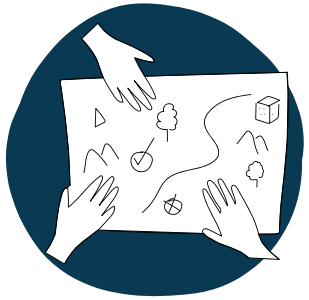
Categoría De Uso	Relacionado Con	Subcategorías	Requiere PAU
	Comercio Pequeño - Comercio Minorista Y Frecuente	Tiendas De Barrio Y/O Mini Mercados	No
		Papelerías	No
		Misceláneas	No
		Almacenes Y Comercio Minorista	No
		Almacenes De Vestuario, Artículos Médicos, Hobbies, Joyerías, Muebles, Decoración, Librerías Tecnología Y Comunicaciones.	No
		Droguerías	No
		Cacharrerías	No
		Comercio De Pinturas, Esmaltes, Barnices Y Similares.	No
		Loterías Y Venta De Chance	No
		Compraventas, Prenderías Y Casas De Empeño	No
		Tiendas De Mascotas	Si
		Carnicerías Y Pescaderías	Si
Servicios	Servicios Personales Tipología 1	Centros especializados de medicina y veterinaria	Si
		Venta de materias primas	No
		Litografías y tipografías	No
		Gimnasio	Si
Industria		Fami-industria	Si
		Industria artesanal	Si
		Industria menor	Si
		Industria mediana	Si
		Gran industria	Si

USO/ACTIVIDAD	CONDICIONES AMBIENTALES							CONDICIONES URBANÍSTICAS				
	CA 1	CA 2	CA 3	CA 4	CA 5	CA 6	CA 7	CU 1	CU 2	CU 3	CU 4	CU 5
HOSPEDAJE PEQUEÑO, MEDIANO Y GRANDE: Hoteles y moteles (1)							X	X				X
CASINOS Y LUGARES DE JUEGO (2)	X					X		X	X	X		X
Restaurantes y/o establecimientos con procesamiento venta y consumo de alimentos; de Empacado y envasado de alimentos; Panaderías, Reposterías, Carnicerías y Pescaderías, Cafés, Cafeterías y Heladerías y Banquetes y Salas de Celebraciones y clubes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

No todas las actividades requieren el PAU, sin embargo, **todas las actividades generan impactos.**

Adicional según la actividad debe cumplir **ciertas condiciones.**

No todas las condiciones ambientales y urbanísticas tienen un soporte normativo.



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Protocolo Ambiental Urbanístico PAU

El ***Articulo 268. Control a los usos del suelo.*** Define:

1 Protocolo ambiental y urbanístico PAU, será **obligatorio** para todas las actividades sujetas a él.

2 Plazo no superior a dieciocho **(18) meses** para:

3

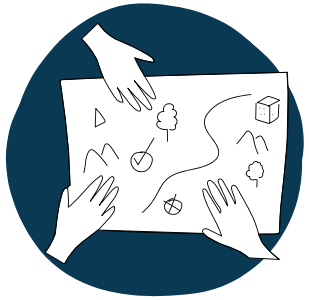
Actividades económicas para implementar las medidas de adaptación

Administración Establecer procesos y órgano de control y presupuesto

Decreto que define el procedimiento para el control

Decreto 1212 de 2021 *"Reglamenta el procedimiento para la implementación de los mecanismos y actividades de control correspondientes a los PAU definidos en el POT y se establece su órgano de control"*

Protocolo pensado para ejercer el control ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

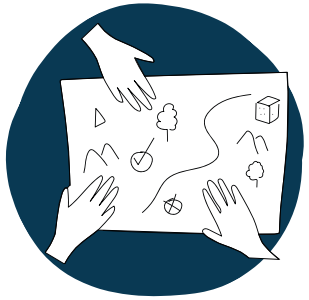
IMPACTOS AMBIENTALES Y URBANISTICOS

- Se debe cumplir con las **determinantes ambientales** (Olores ofensivos, ruido y calidad del aire).
- **Existe desarticulación** de las Dependencias y entidades de control

EVALUAR LA COMPETENCIA DEL POT

- **Alcance del POT Decreto 1232 de 2020** *"…La localización de las áreas de actividad con el correspondiente* ***régimen de usos*** *para la totalidad del suelo urbano"*

Mitigar los impactos desde la **localización de las actividades en el territorio** (Régimen de usos del suelo) y estableciendo **criterios de manejo** desde la norma urbanística.



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Protocolo Ambiental Urbanístico PAU

CA1. Mitigación de impacto por ruido.
CA2. Evaluación del impacto por vertimientos.
CA3. Plan de manejo de Líquidos y sustancias.
CA4. Mitigación de impacto por contaminación atmosférica.
CA5. Permiso de emisión.
CA6. Mitigación de impacto por vibración.
CA7. Cumplimiento de normas sanitarias.

CONDICIONES AMBIENTALES, REGULADAS POR: Ministerio de Salud y Protección Social - Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - Secretaría de Medio Ambiente-Secretaría de Gobierno-Secretaría de Movilidad - Secretaría de Hacienda – Congreso de la República

CU1. Espacio físico y/o aforo.

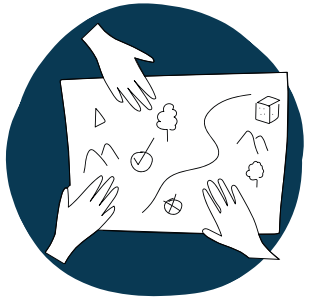
CONDICION URBANISTICA, REGULADAS POR:
Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

CU2. Áreas de parqueo.
CU3. Horario de funcionamiento.
CU4. Horario de cargue y descargue.
CU5. Prohibición de parqueo en espacio público

CONDICIONES URBANISTICAS, REGULADAS POR:
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - Congreso de la República
Ministro De Transporte - Secretaría de Movilidad - Alcaldía de Medellín - Seguridad y Convivencia

+ Acuerdo 48 de 2014 - Decreto 471 de 2018 y sus modificaciones
+ Decreto Municipal 568 de 2011

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Urbana

Usos del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Protocolo Ambiental Urbanístico PAU: Necesidad y ruta de ajuste

Actualizar e incorporar las **determinantes ambientales e impactos** de las actividades económicas identificados.

- **Criterios de manejo y régimen de interrelación** de usos desde el POT para la localización de las actividades en función de las determinantes y condiciones ambientales
- **Articulado** en el POT que **remita al cumplimientos de todas las normas vigentes** para las actividades económicas, que mitiguen los impactos ambientales y urbanísticos

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 a lo establecido en el **Decreto 1212 de 2021.**

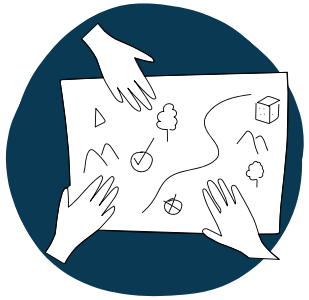
- **Incluirlo en el Sistema Participativo e Institucional**, como instrumento que facilite y promueva la **articulación Institucional** por competencias, para la implementación del control.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

4 Norma General Rural

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Rural

Tratamientos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

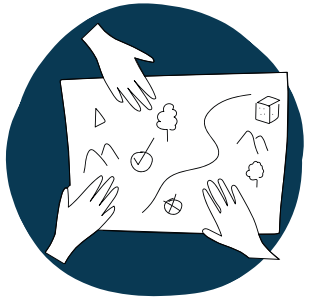
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Definición

Tratamientos rurales:

- Son las determinaciones que orientan la forma de intervenir y gestionar las distintas áreas del suelo rural y suburbano.

- Permiten articular las normas estructurales —como las categorías del suelo— con las normas generales sobre uso y aprovechamiento, facilitando la aplicación de la normativa en situaciones concretas.



Norma General Rural

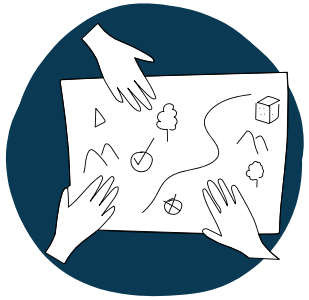
Tratamientos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Seguimiento y Evaluación

- Tratamientos rurales **permiten orientar los procesos de ocupación del territorio para concretar el modelo de ocupación.**
- Con la definición de los tratamientos urbanísticos en suelo rural **se consolidan y agrupan para cada unidad territorial todas las temáticas necesarias para la toma de decisiones normativas y proyectos** necesarios para el desarrollo de este territorio.
- La **caracterización por zonas homogéneas y la consecuente determinación de tratamientos por unidades territoriales**, permite un mejor seguimiento y evaluación del POT.
- **La ruralidad del Distrito de Medellín tiene características particulares, dada su alta interacción urbana**, que se hacen necesaria la permanencia de los tratamientos urbanísticos diferenciales para la concreción de acciones, intervenciones y formas de gestión del suelo rural.



Norma general Rural

Tratamientos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

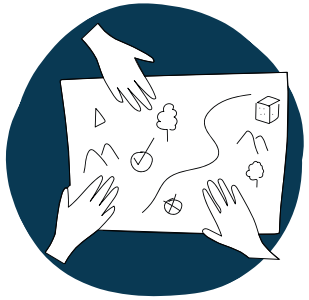
Permanencia de los tratamientos rurales en el POT

Los tratamientos son pertinentes y necesarios por:

- ✓ Articulan norma estructural (categoría) con otras normas generales (uso y aprovechamientos)
- ✓ Orientan la forma de intervenir porciones concretas del territorio
- ✓ Permiten aclarar aspectos complejos en la aplicación en casos concretos.
- ✓ Están indicados para los suelos suburbanos según Decreto 1077 de 2015 2015 (Artículo 2.2.2.2.1.4)
- ✓ No existe prohibición normativa para asignarlos.

CATEGORÍA DEL SUELO RURAL → TRATAMIENTO → USO GENERAL

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Rural

Tratamientos Rurales

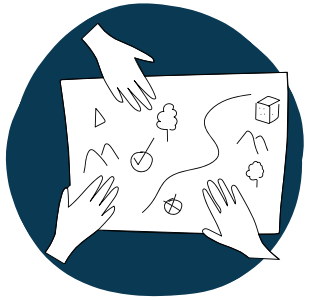
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

TRATAMIENTO	HALLAZGO
Conservación - CS	Principalmente en **San Sebastián de Palmitas y San Antonio de Prado. Hay pérdida de coberturas boscosas.**
Generación de Actividades Rurales Sostenibles - GARS	**Suele confundirse con áreas destinadas a la protección**, hay áreas que no cumplen con su función. Deberá acotarse para promover la restauración de áreas con pérdida de cobertura.
Restauración de Actividades Rurales - RAR	**Cambios más notorios en los polígonos RAR de San Cristóbal y Santa Elena**, evidenciándose desarrollos de vivienda.
Transición a la Protección - TP	**No se evidencian cambios en la actividad en el territorio**. Se evalúa la pertinencia de la denominación frente al uso.
Consolidación Suburbana - CS	El **crecimiento ha desbordado considerablemente los polígonos establecidos** en el 2014.

Vereda El Llano, San Cristóbal, Junio 2025

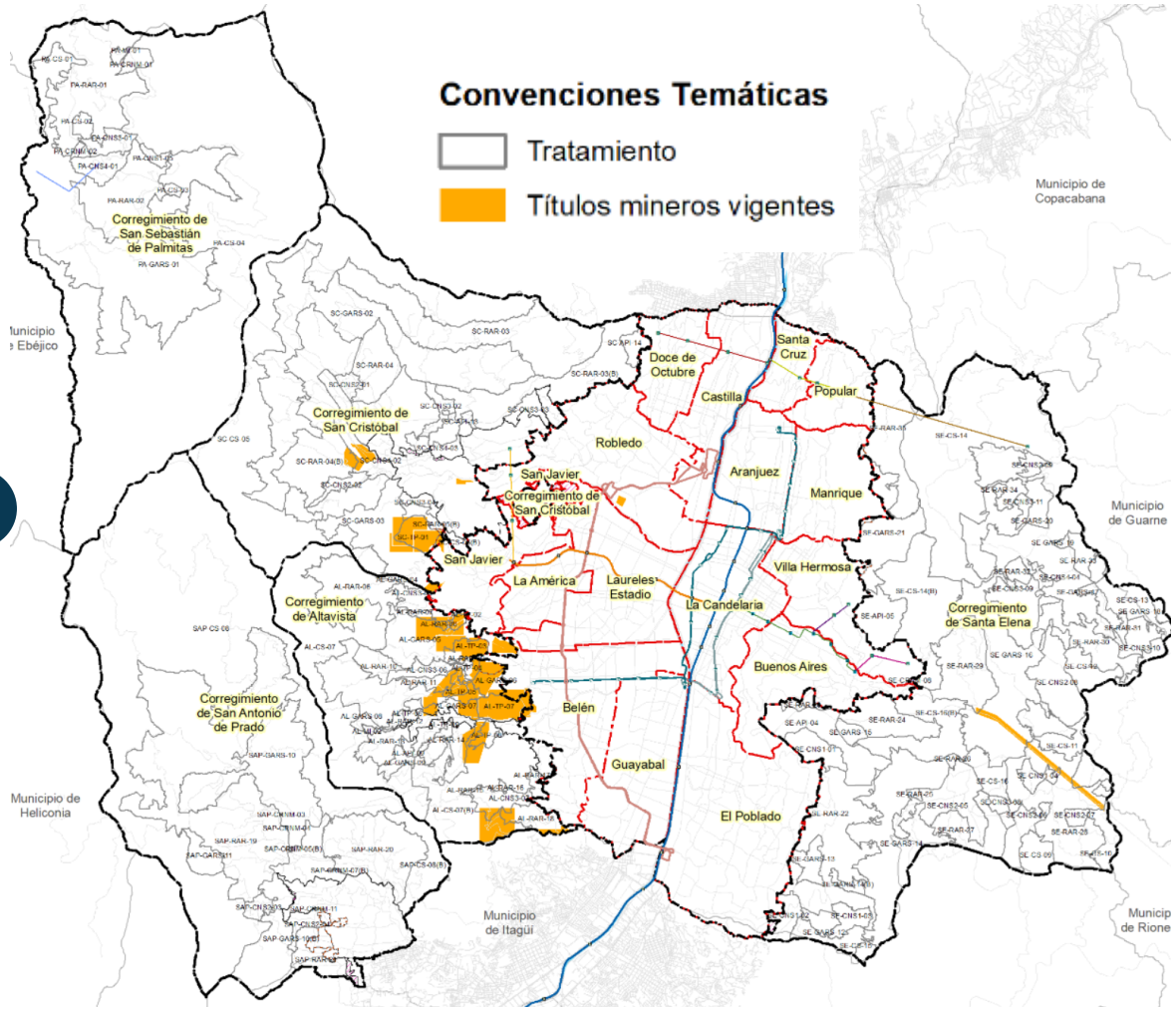
Vereda El Llano, San Cristóbal, Junio 2025



Norma general Rural

Tratamientos Rurales

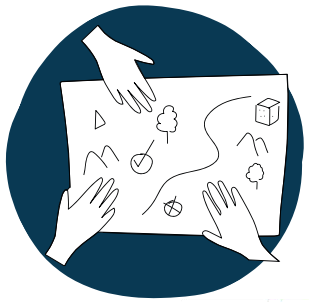
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Estado actual en territorio

Tratamientos	N° Títulos mineros	Área (ha)	%
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

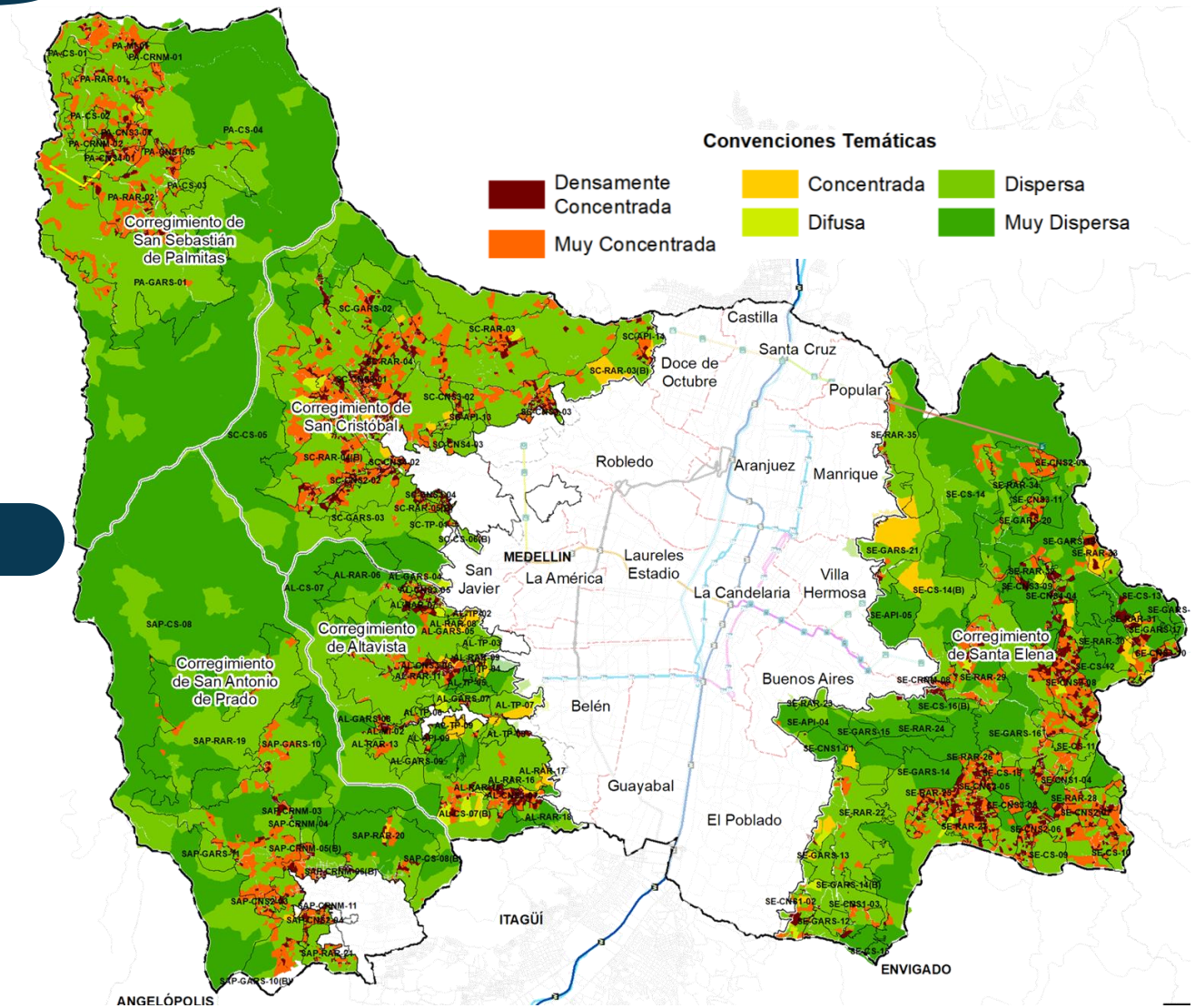
Fuente: Universidad Nacional Contrato Interadministrativo 4600103080 de 2024



Norma general Rural

Tratamientos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

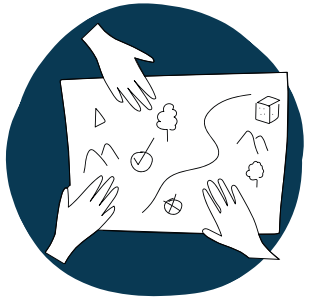


Actualizaciones variables Zonas Homogéneas

Las áreas densamente concentradas, concentradas y muy concentradas superan la delimitación de polígonos con tratamientos de consolidación.

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

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

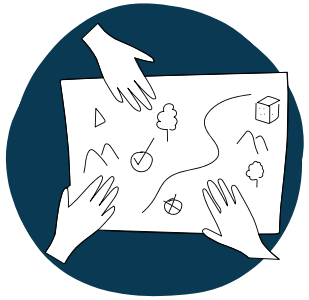
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Definición

La zonificación de usos del suelo rural **responde a la intención 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.

Alcance en el mediano plazo

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.



Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Principales cambios normativos que inciden en la revisión de los usos del suelo rural

Resultados del seguimiento y evaluación

+ **Metodologia para evaluación de tierras con fines agropecuarios** (2014) - Esc. 1:25.000
+ **Catastro multiporpósito** (Ley 1753 de 2015, art. 104)
+ **Metodología para evaluación de tierras para la zonificación** con fines agropecuarios (2018) - Esc. 1:100.000
+ **Resolución del ICANH 24 de 2019** - Área protegida en Antioquia
+ Decreto Nacional 1232 de 2020
+ **Prevalencia Determinantes OT PND** (Ley 2294 de 2023, art. 32)

→ NACIONAL (SUPRANACIONAL)

+ **POD** (Ordenanza Departamental N°31 de 2019)
+ **POTA** (Decreto Gobernador de Antioquia N° 2019070002401 DE 2019)
+ **PEMOT** (Acuerdo Metropolitano 31 de 2019)
+ **POMCA río Aburrá** (Resolución CORNARE 112-5007 de 2018)
+ **POMCA río Aburrá** (Resolución CORANTIOQUIA 040-RES1811-6716 de 2018)
+ **DRMI Valle de Aburrá - Río Cauca** (Acuerdo CORANTIOQUIA 670 de 2023)
+ **Esquema de conectividades** (Resolución CORANTIOQUIA 040-2312-6660)

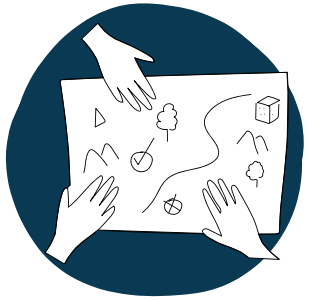
→ DEPARTAMENTAL, REGIONAL Y/O METROPOLITANA

+ **Decreto municipal 471 de 2018** - Norma específica
+ **Fichas sePOT sobre usos del suelo rural** (2014-2025)
+ **Análisis sobre coberturas** (2025)

→ DISTRITAL

+ **UPR formuladas** (ARVÍ y Mazo)
+ **UPR El Llano** (Resolución distrital 202550029783 de 2025)
+ **Distrito Rural Campesino** (Resolución municipal 201950118486 de 2019)
+ **Estudios de riesgo de detalle DAP** (2014-2025)

→ LOCAL



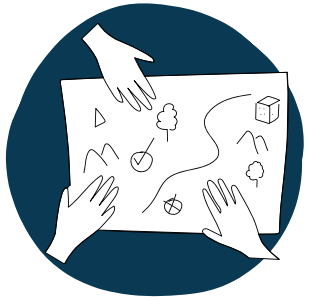
Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Resultados del seguimiento y evaluación

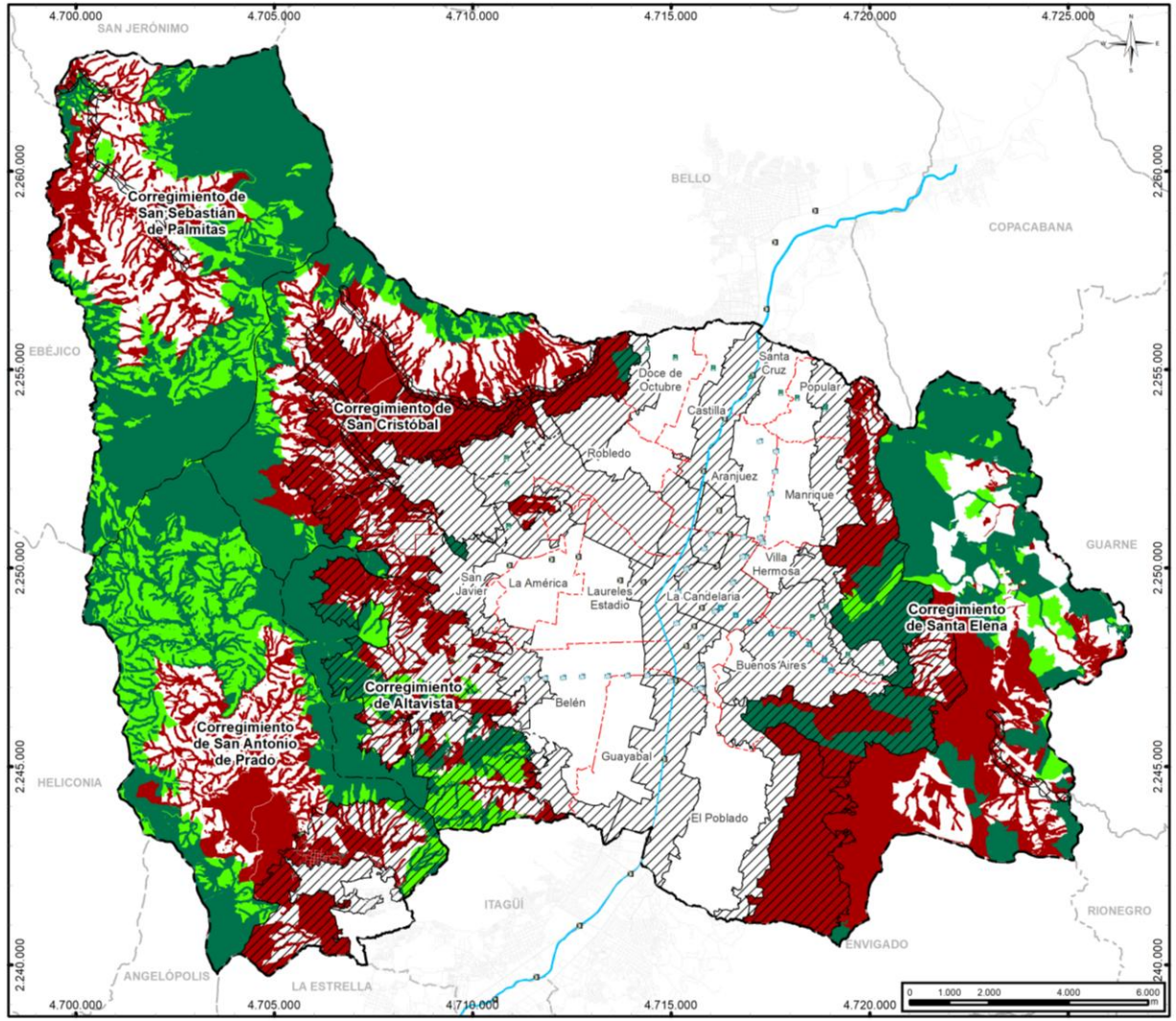


Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

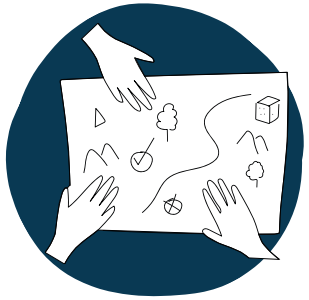
Conflicto normativo entre los determinantes ambientales actualizados y los usos definidos en el Acuerdo 48 de 2014



Resultados del seguimiento y evaluación

- Uso Forestal Protector en zonas de uso múltiple
- Conflicto - Suelo rural de alta restricción en usos diferentes a Forestal Protector
- Sin Conflicto - Suelo rural alta restricción en uso Forestal Protector

Fuente: Elaboración Departamento Administrativo de Planeación – Revisión Mediano Plazo POT 2025



Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

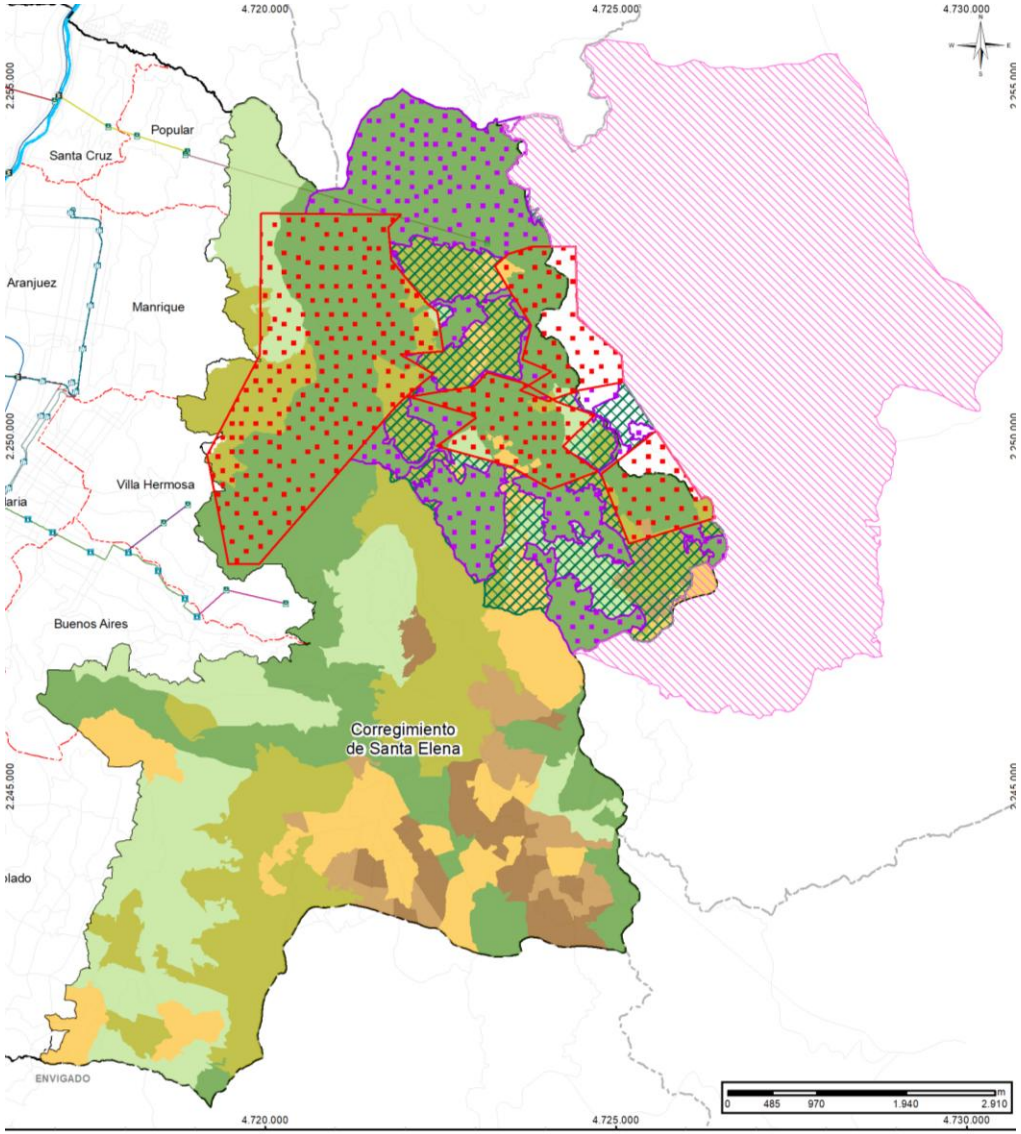
1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Área Arqueológica Protegida de Piedras Blancas (2019)



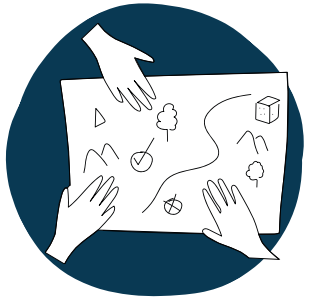
Resultados del seguimiento y evaluación

Área Arqueológica Protegida (2019)

- Zona 1
- Zona 2
- Zona 3
- Área de Influencia

Uso Suelo Rural (2014)

- Forestal Protector
- Forestal Productor
- Agropecuario
- Agrícola
- Agroforestal
- Áreas Mineras en Transición
- Mixto urbano rural
- Servicios e Industria
- Dotacional y de servicios

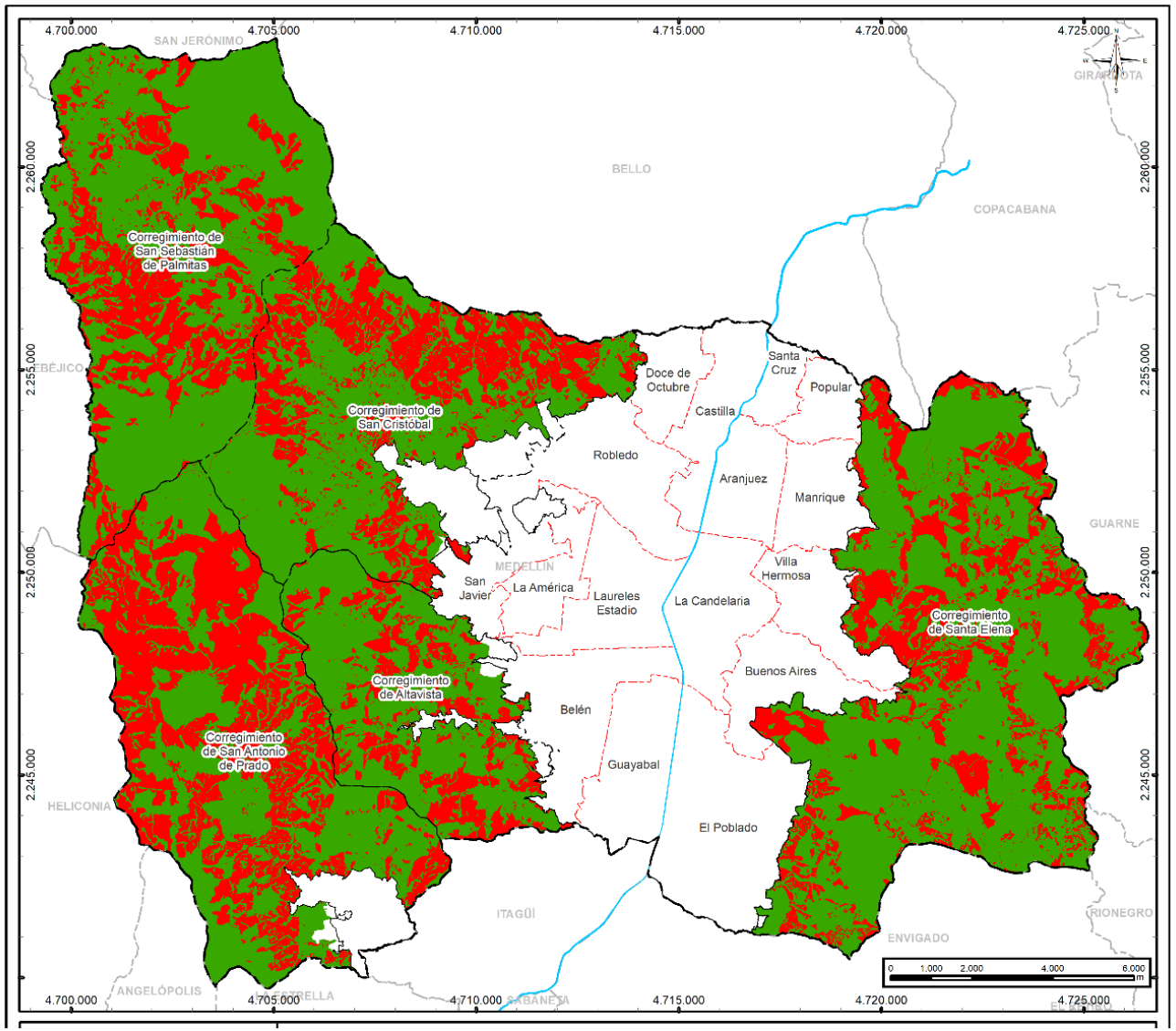


Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Conflicto uso actual (coberturas 2021) y los usos definidos en el Acuerdo 48 de 2014



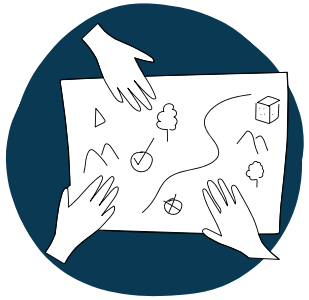
Fuente: Elaboración Departamento Administrativo de Planeación – Revisión Mediano Plazo POT 2025

Resultados del seguimiento y evaluación

Convenciones Temáticas

33,65% Conflicto

66,35% Sin conflicto



Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

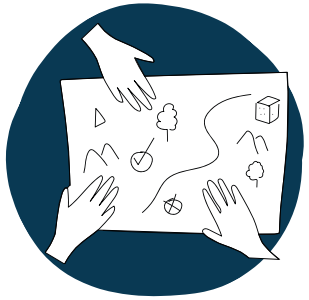
Versión 1, Noviembre 2025

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Necesidad y ruta del ajuste

Usos generales del suelo rural	% Suelo Rural	Categorías del suelo rural		Propuesta de ajuste
FORESTAL PROTECTOR	47,34 %	PROTECCIÓN	Áreas de conservación y protección ambiental	NO CAMBIA
FORESTAL PRODUCTOR	11,98 %			
AGROFORESTAL	19,85 %		Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales	Pueden cambiar delimitación al interior de la Subcategoría de Protección a la de Producción
AGRÍCOLA	8,79 %			
AGROPECUARIO	5,23 %			
ÁREAS MINERAS EN TRANSICIÓN	0,95 %			
MIXTO URBANO RURAL	5,06 %	DESARROLLO RESTRINGIDO	Suelos suburbanos	Pueden cambiar delimitación al interior de la Categoría de Desarrollo Restringido
SERVICIOS E INDUSTRIA	0,43 %		Centros poblados	
DOTACIONAL Y DE SERVICIOS	0,37 %		Áreas destinadas a vivienda campestre	
			Localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura y deporte	

Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Rural

Usos del suelo

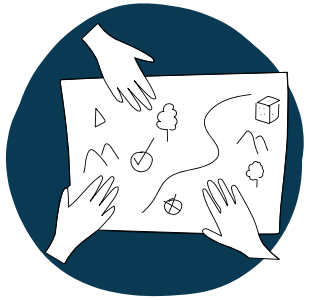
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Resultados del seguimiento y evaluación

Estructura Usos del Suelo (2014)

	URBANO	RURAL	
Comercial, Servicios, Industrial, Dotacional	Articulado: Tablas de usos del suelo urbano	+ Articulado: Tablas de usos generales del suelo Rural + Anexo: Tabla de usos del suelo rural	Código CIIU
		OTROS USOS SUPERPUESTOS	Equipamientos, Espacio Público proyectado, corredores rurales
Comercial, Servicios, Industrial, Dotacional, Espacio Público (Existente y Proyectado)	CATEGORÍA DE USO		
+ Áreas de baja mixtura - Residencial predominante + Áreas y corredores de media mixtura + Áreas y corredores de alta mixtura	ÁREA GENERAL DE USO	USO GENERAL DEL SUELO	+ Forestal Protector + Forestal Productor + Agroforestal + Agrícola + Agropecuario + Áreas mineras en transición + Mixto Urbano Rural + Servicios e Industria + Dotacional y de servicios
	CAPAS	CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	+ Categoría de Protección + Categoría de Desarrollo Restringido

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Rural

Usos del suelo

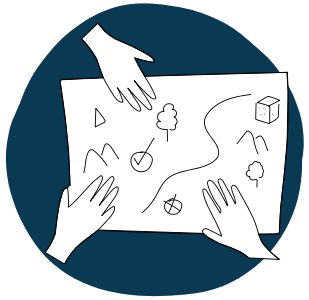
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Necesidad y ruta de ajuste

Estructura Usos del Suelo (2025)

	URBANO	RURAL	
Comercial, Servicios, Industrial, Dotacional	Articulado: Tablas de usos del suelo urbano	+ Articulado: Tablas de usos generales del suelo Rural + Anexo: Tabla de usos del suelo rural	Código CIIU
		OTROS USOS SUPERPUESTOS	Equipamientos proyectados, Espacio Público proyectado
Comercial, Servicios, Industrial, Dotacional, Espacio Público (Existente y Proyectado)	CATEGORÍA DE USO	OTROS USOS SUPERPUESTOS	Agrupación de usos intermedia entre el Área general de uso y el detalle de actividades del Anexo 3
+ Áreas de baja mixtura - Residencial predominante + Áreas y corredores de media mixtura + Áreas y corredores de alta mixtura	ÁREA GENERAL DE USO	ÁREAS DE ACTIVIDAD	+ Forestal Protector + Forestal Productor + Agroforestal + Agrícola + Agropecuario + Áreas mineras en transición + Mixto Urbano Rural + Servicios e Industria + Dotacional y de servicios
	CAPAS	CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	+ Categoría de Protección + Categoría de Desarrollo Restringido



Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Resultados del seguimiento y evaluación

Estructura Usos del Suelo rural

Acuerdo 48 de 2014

Decreto Nacional 1077 de 2015 (compila D3600/2007)

Asignación por Categoría del Suelo Rural (Artículo 2.2.2.2.1.2)

- Uso Principal
- Uso Compatible o Complementario
- Uso condicionado o Restringido
- Uso Prohibido

Usos Generales del Suelo Rural

Protección

- Forestal Protector
- Forestal Productor
- Agroforestal
- Agrícola
- Agropecuario
- Áreas mineras en transición

Desarrollo restringido

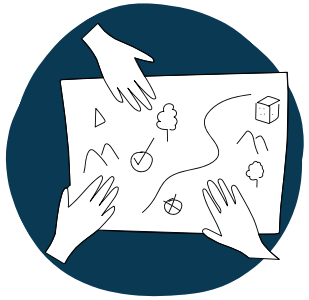
- Mixto Urbano Rural → En el Anexo 3 se subdivide en:
  + Mixto Urbano Rural
  + Mixto Urbano Rural - Parcelación de vivienda campestre
- Servicios e Industria → Asociado en el Anexo 3 al Corredor 1 - Tramo 1
- Dotacional y de Servicios → Sólo en el articulado, no en el Anexo 3

Articulado 397-416)	Anexo 3
Incluye además, régimen de usos para Corredores Rurales	Incluye además, régimen de usos para Centralidades Suburbanas N1 y N2 y Corredores Rurales
Uso Principal	Permitido (P)
Uso Compatible o Complementario	No se incluye
Uso Codicionado o Restringido	Permitido con Condición (PC)
Uso Prohibido	Prohibido (PH)

Decreto 471 de 2018

+ Los numerales 1 y 2 del artículo 188 señalan condiciones sobre el Anexo 3 que deben ser incorporados en el artículo 397 del Acuerdo 48 de 2014 en lo pertinente.

+ Artículos 189-200 precisan intensidades por uso general del suelo, actividades industriales, producción primaria, agroindustria y agrupaciones y parques industriales, aspectos que deben incluirse en el articulado, principalmente en lo relacionado con corredores rurales que no tienen una categoría de suelo asociada.

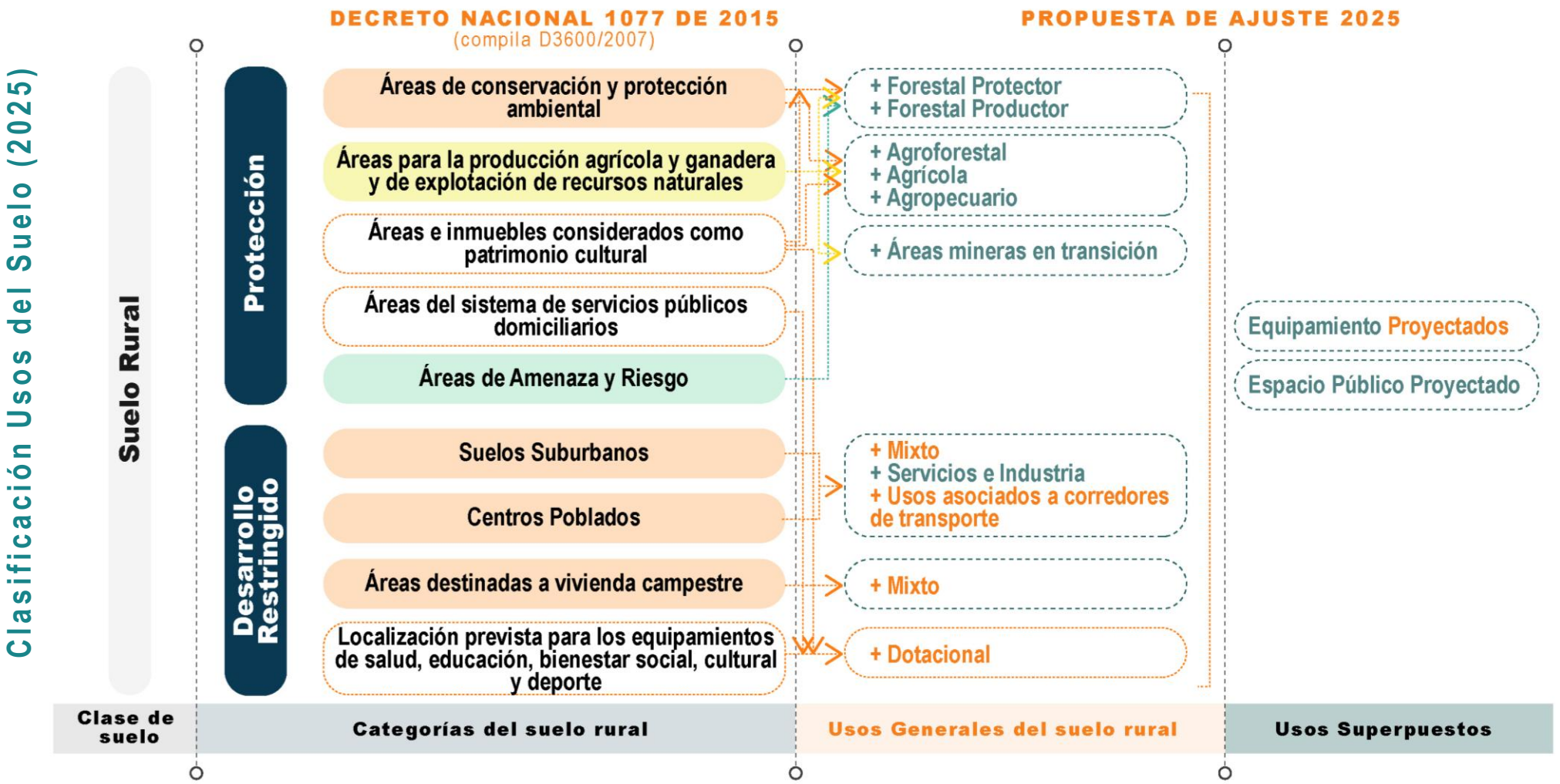


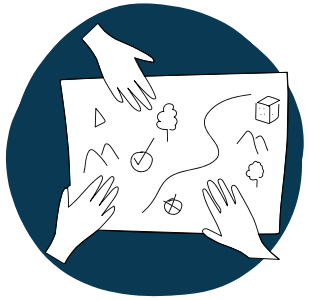
Norma General Rural

Usos del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Necesidad y ruta de ajuste

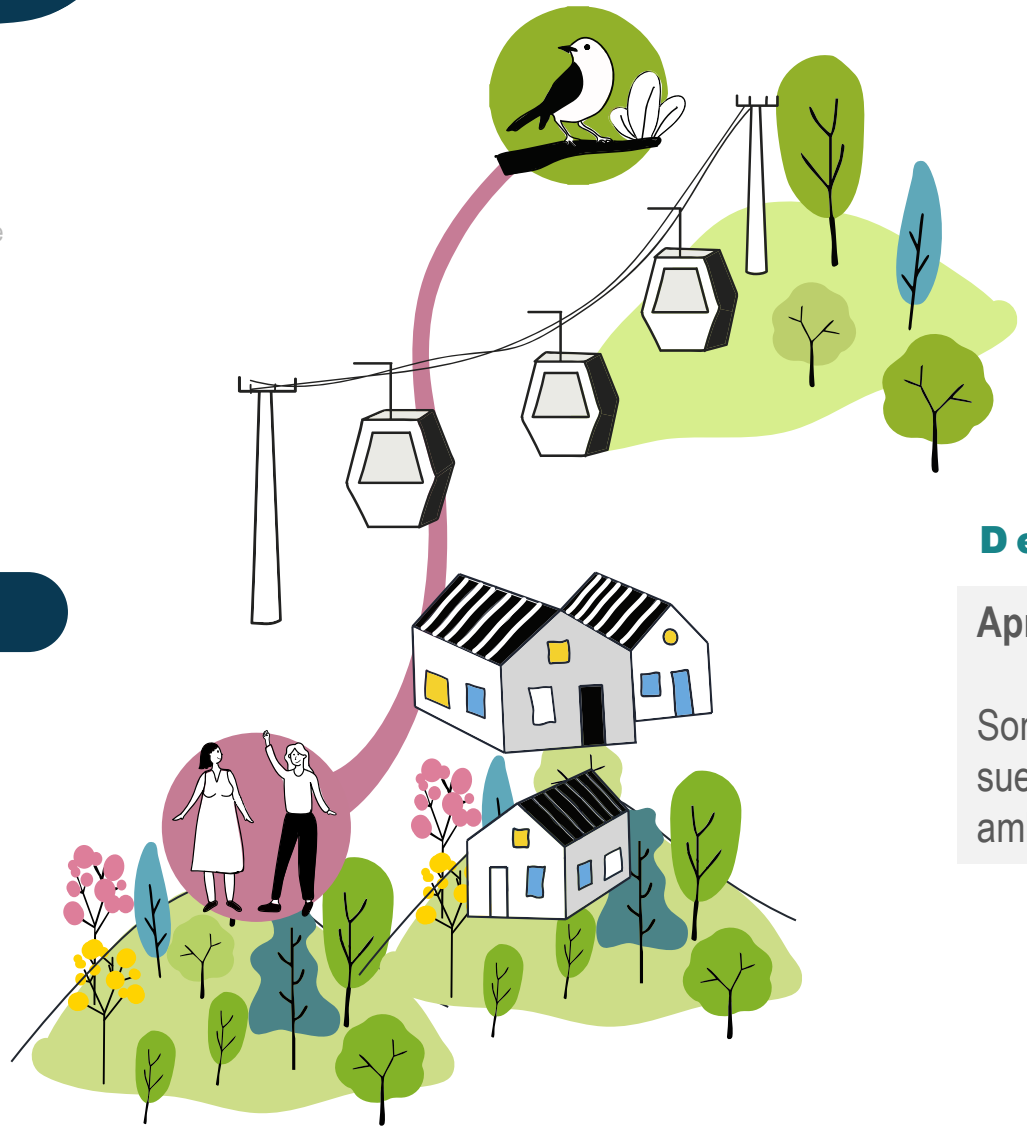




Norma General Rural

Aprovechamientos Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Definición

Aprovechamientos rurales:

Son los lineamientos que orientan cómo se puede usar y desarrollar el suelo rural y suburbano, de acuerdo con sus condiciones productivas, ambientales y paisajísticas.

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

"..Un área rural integrada al entorno regional, que acoge funciones de protección ecológica, producción de bienes y servicios ambientales; que mantiene paisajes rurales tradicionales y de forma regulada y localizada, orienta y maneja los procesos de ocupación en convivencia con las actividades rurales principales".

Modelo de Ocupación

Aprovechamientos definidos en el Acuerdo 48 de 2014

- **Densidades Máximas Vivienda: Determinante ambiental,** normativa de superior jerarquía emitida por Corantioquia mediante la Resolución Corporativa 9328 de 2007.
- **Áreas mínimas de lote - AML**: Permiten controlar la excesiva subdivisión y evitar la saturación del suelo con altas densidades habitacionales y de otras actividades.
- **Índice de Ocupación –I.O:** Parámetro que regula la edificabilidad en primer piso del predio.
- **Alturas Máximas:** Define el número de pisos y la edificabilidad total del predio.
- **Áreas máximas edificables:** Permite controlar y limitar el crecimiento excesivo y constructivo de los predios con áreas mayores a las definidas en las AML.

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Densidades máximas de vivienda en suelo rural

- Determinante ambiental, aprobada mediante la **Resolución Corporativa 9328 de 2007 de Corantioquia**.
- **Ley 99 de 1993 en su Artículo 31** define las funciones que ejercerán las Corporaciones Autónomas Regionales en cuanto a densidades máximas.

SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Tratamientos: Conservación (CS) | Usos: Forestal protector → Densidad. 1 vivienda cada 38 Ha

SUELO RURAL - PRODUCCIÓN

Tratamientos:
+ Restauración de actividades rurales (RARS)
+ Generación de actividades rurales sostenibles (GARS)

UAF Agrícola - Usos: Agrícola
UAF Mixta - Usos: Forestal Productor Agropecuario Agroforestal

→ **UAF AGRÍCOLA**
1 vivienda cada UAF (3.0 Ha)

UAF MIXTA
1 vivienda cada UAF (12 ha)

SUELO RURAL - SUBURBANO

Suelo Suburbano - Suburbano	**Usos:** mixto urbano rural **Tratamiento:** Consolidación suburbana	5 viviendas/Ha
Parcelaciones Vivienda Campestre	**Usos:** mixto urbano rural **Tratamiento:** Consolidación suburbana	3.81 viviendas/Ha
Centros Poblados. Decreto 3600 de 2007	**Usos:** mixto urbano rural **Tratamiento:** Consolidación suburbana y Mejoramiento Integral	Densidades concertadas 3.81 viviendas/Ha
No se permiten nuevas viviendas	**Tratamiento:** Transición a Protección (TP), Conservación por alto riesgo no mitigable (CRNM) API - Áreas de Preservación de Infraestructuras	

Densidades Centros Poblados Concertadas Acuerdo 48 de 2014	
Alta	25 viv/ha
Medio - Alta	20 viv/ha
Media	15 viv/ha
Baja	10 viv/ha

Tabla Densidades rurales para centros poblados. Articulo 425 Acuerdo 48 de 2014

Gestión Institucional:

- Concertación 2014. Definición densidades para Centros Poblados.
- Propuesta DAP 2015, entregada a Corantioquia.
- Cumplimiento Compromiso POT – Art 424: En los años 2019-2021 Mesas conjuntas Corantioquia – DAP: Modelo para Medellín.

Norma General Rural

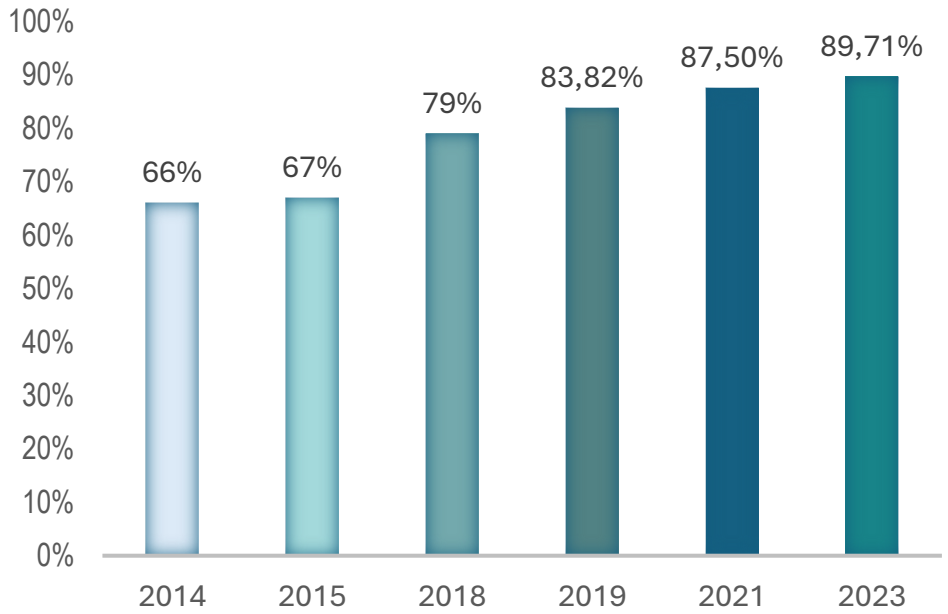
Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Densidades máximas de vivienda en suelo rural

Polígonos que no cumplen densidades de vivienda



Fuente: PPS de energía EPM – Años 2014 -2023

Apuesta Modelo de ocupación: Mantener, Conservar

Periodo	% polígonos que no cumplen
Año 2023	90%
Año 2019-2021	80%
Año 2014 - 2015	70

En 10 años los **polígonos que no cumplen con la densidad aumentaron en un 20%**

Durante y **después de la pandemia, se incrementó la densidad de viviendas en suelo rural**, lo que implicó un aumento en los polígonos que NO CUMPLEN con la norma.

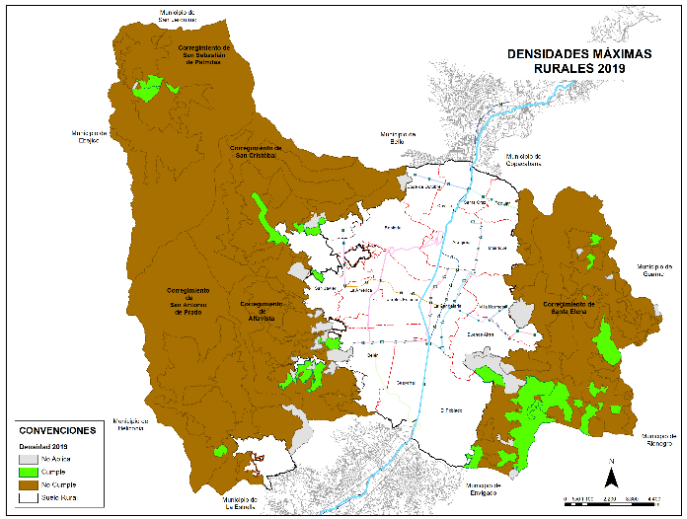
Norma general Rural

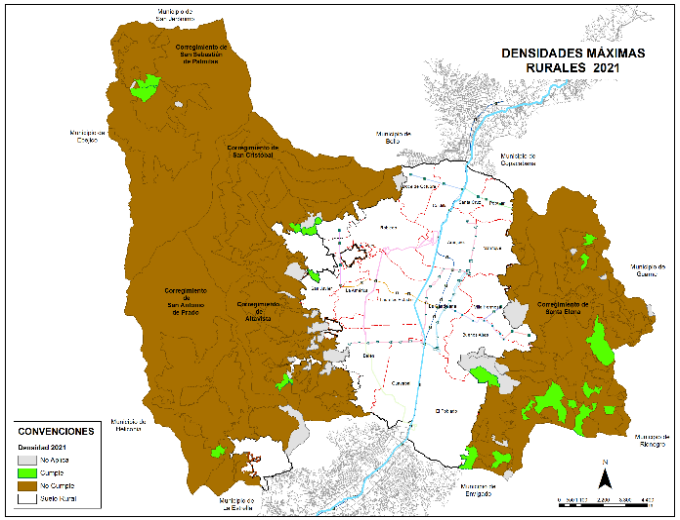
Aprovechamientos Urbanísticos Rurales

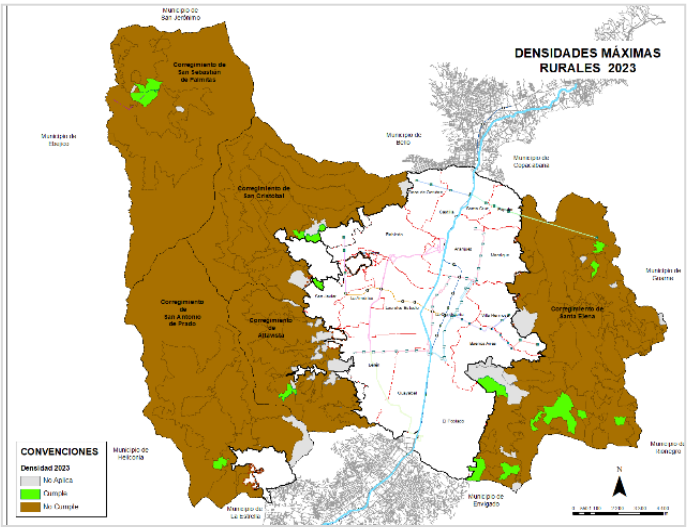
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

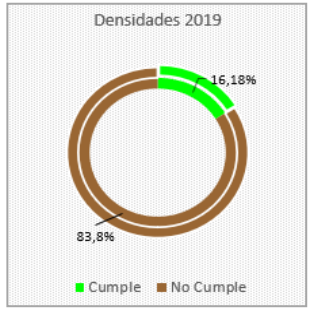
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

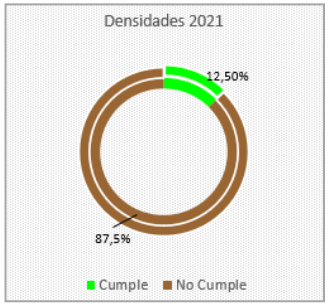
Densidades Máximas de vivienda en suelo rural

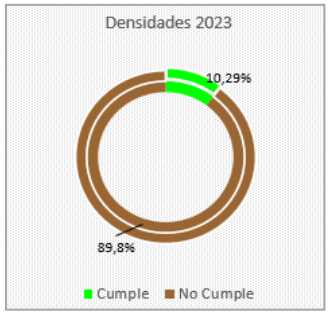












Fuente. Polígonos de tratamiento rural - Acuerdo 48 de 2014 vs PPS de EPM 2019, 2021, 2023

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

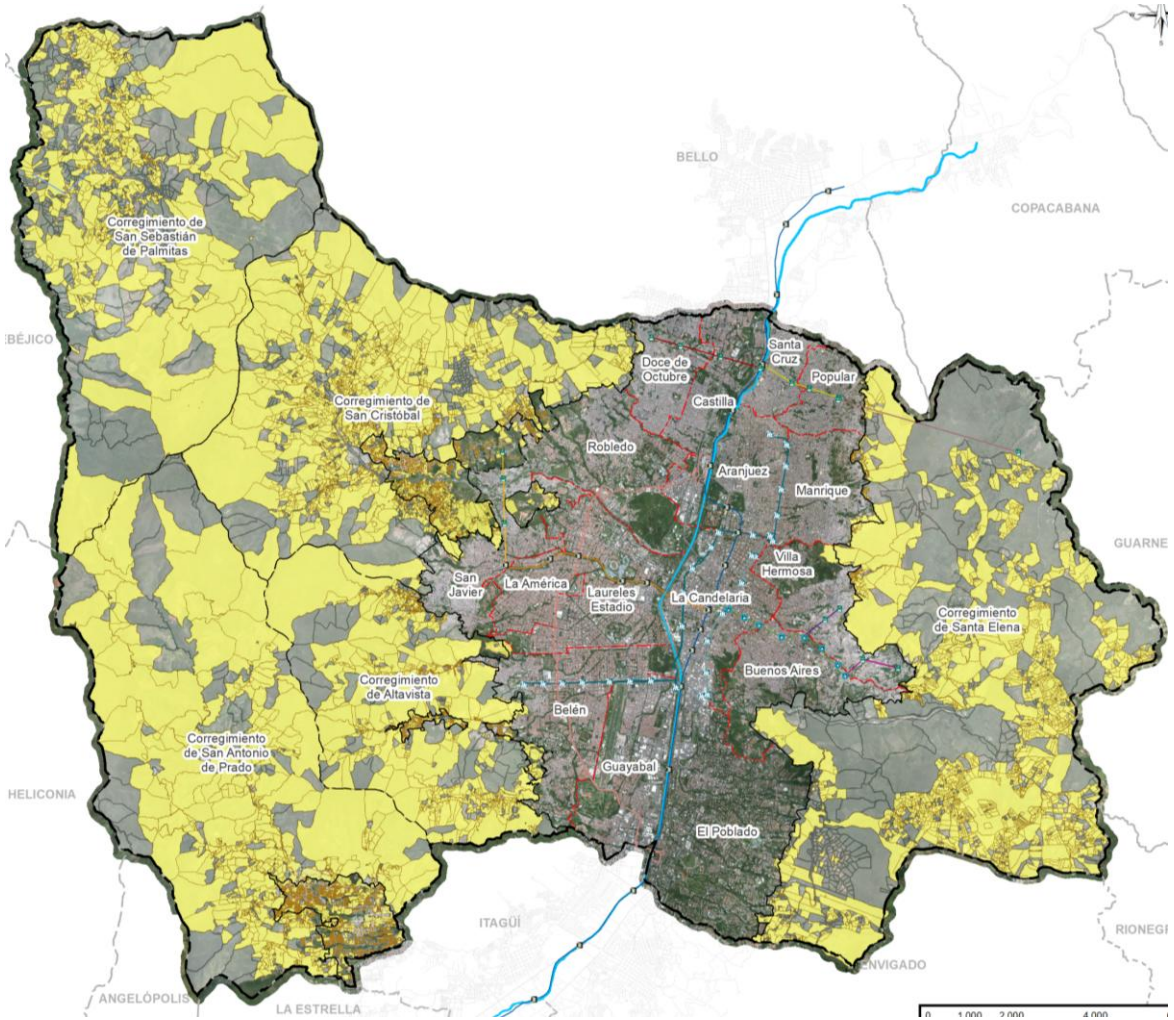
1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Densidades máximas de vivienda en suelo rural



Según la base catastral (2025) existe un total de **13.888 lotes, de los cuales 9.535** lotes tienen asignado Uso Tipo Residencial (68%).

Al interior de este porcentaje, se contabilizaron un **total 35.957** puntos de prestación de servicio de energía – PPS (EPM 2023) asociado al uso residencial.

Lotes 2025
lotes Residenciales PPS 2023

Lotes con uso tipo residencial 2025, base Catastral - PPS de EPM 2023

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Densidades máximas de vivienda en suelo rural

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

NECESIDAD

Desde el año 2014, se tiene la **necesidad de aplicar de manera eficiente las densidades máximas de vivienda en el suelo rural, debido a que, gran parte del territorio las superó en función del polígono pero no por las áreas de lote** como se dispone en la Resolución respectiva

De igual manera, **después de la pandemia, este fenómeno se agudizó con la proliferación de más viviendas asentadas de manera informal, lo cual dificulta y demuestra que cada vez más este territorio requiere un cambio de normativa** que permita la formalización, la legalidad y la generación de nuevas viviendas que atiendan a la población y familias que tradicionalmente han habitado este suelo.

RUTA DE AJUSTE

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 cuales son las variables y estrategias que se pueden aplicar para orientar en un suelo que tiene tantas presiones por su entorno metropolitano y que alberga población local, regional, nacional e internacional.

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Índice de Ocupación

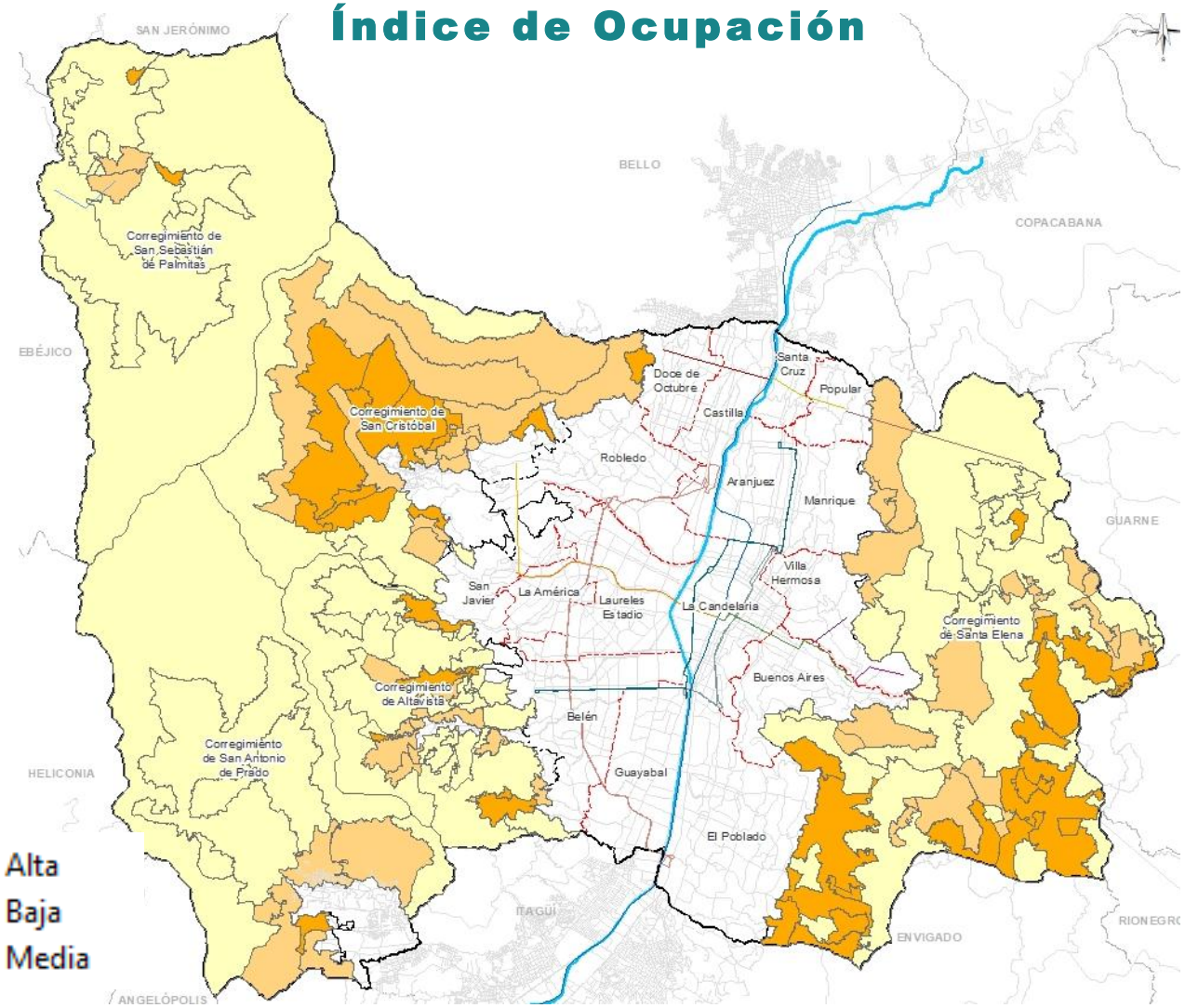


Imagen: ocupación en el suelo rural según Google Earth2024 y Open Building 2024

Apuesta Modelo de ocupación:
Baja Ocupación, Prevalencia Ambiental y Sostenible

- **+ Conservación:** 2%
- **+ Productivos:** 15%
- **+ Suburbanización:** 8% al 40%

OCUPACIÓN	% POLÍGONOS TRATAMIENTO	
Alta: más del 80%	26%	58% No cumple
Media: entre el 50% al 80%	32%	
Baja: menor al 50%	42%	Cumple

La **mayor ocupación de predios esta en los suelos suburbanos y áreas adyacentes**, al igual que en el borde urbano rural.

Versión 1, Noviembre 2025

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

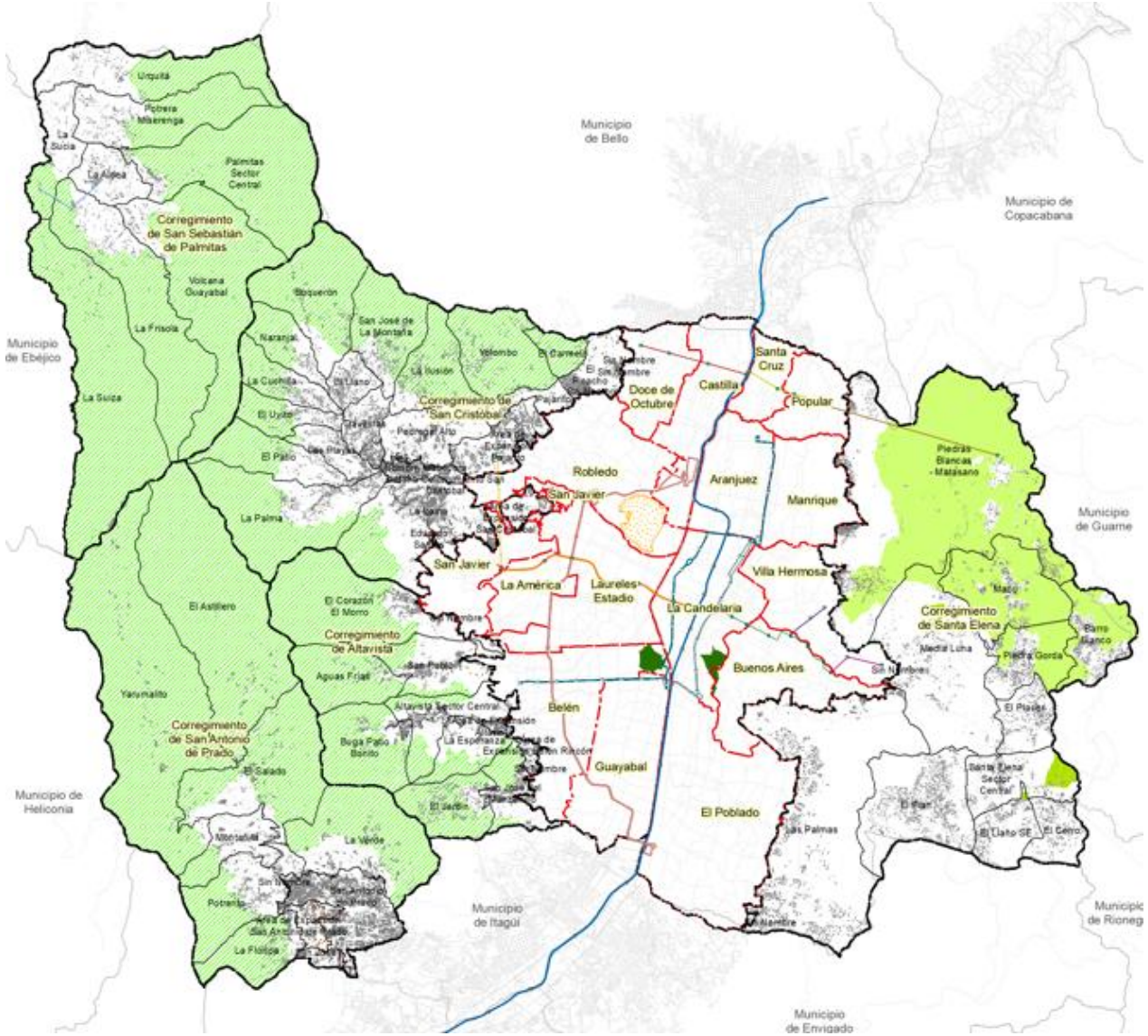


Imagen Huella constructiva Open Building 2024 – Universidad Nacional

Índice de Ocupación

La imagen permite evidenciar la **alta ocupación que presenta el suelo rural, que se ha ido expandiendo hacia los suelos productivos**, trascendiendo los limites suburbanos y superando las fronteras permitidas.

Convenciones Temáticas

Huella constructiva - Open Buildings Google, 2023

Ecosistemas Estratégicos SINAP - POMCA

- Distrito de Manejo Integrado
- Reserva Forestal Protectora
- Reserva Natural de la Sociedad Civil
- Areas de Recreación
- PNRM Cerro El Volador

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Índice de Ocupación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

NECESIDAD

Los **índices de ocupación en el suelo rural productivo y sostenible y protector, aluden a parámetros que vienen funcionando de manera armónica y coherente con el modelo de ocupación**, sin embargo, en los suelos suburbanos se encuentran tan consolidados, que deberán ser reorientados y ajustados, de forma que, se soporten desde el reconocimiento de las preexistencias.

RUTA DE AJUSTE

Precisar los índices de ocupación para los suelos suburbanos asociados a las categorías de desarrollo restringido y cambiar la tabla para que se oriente la ocupación para vivienda y otros usos.

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Áreas mínimas del lote

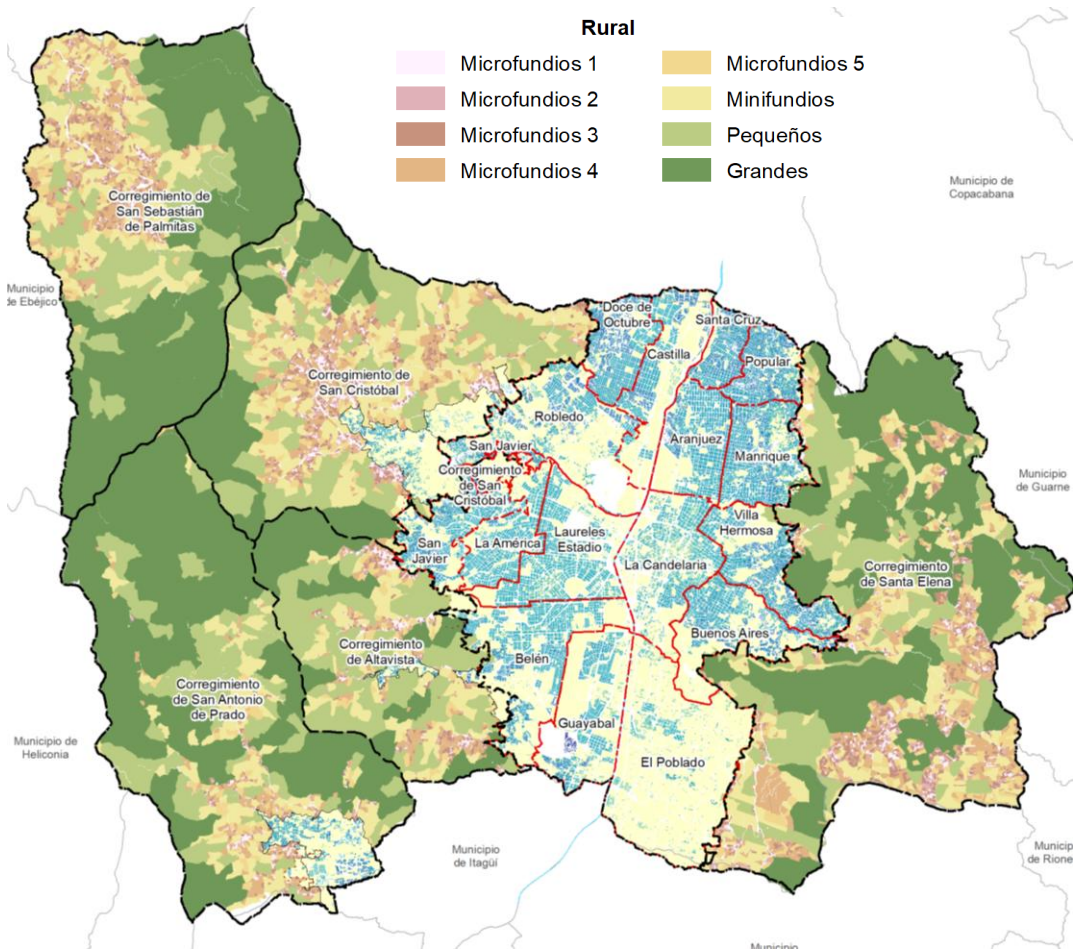


Imagen: Universidad Nacional de Colombia, Denominación IGAC, Base catastral enero 2025

Apuesta Modelo de ocupación: Sostenibilidad ambiental y productiva

+ Conservación: 10 ha

+ Soberanía alimentaria: 1,8 ha

+ Mayor fraccionamiento rentable - Suburbanización

Periodo	Suelo	% Lotes que no cumplen
Año 2025	Conservación	10%
	Producción	90%
Año 2014	Conservación	30%
	Producción	70%

Aumentó 20%

Esta condición esta obligando a que el suelo productivo se reconvierta a actividades agrícolas, que requieren tecnificación. Promoción y Consolidación de **Sistemas Alimentarios Resilientes.**

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas mínimas del lote

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

NECESIDAD

Las áreas mínimas de lote pese a que presentan un fraccionamiento tan significativo en todo el suelo rural, **deberá pensarse más desde una contención y una postura restrictiva, de manera que, se mantengan las condiciones normativas actuales, y se restructuren a partir de la tecnificación e implementación de los Sistemas Alimentarios Resilientes**, donde se asuman territorios más agrícolas y agroindustriales, velando por la provisión de una despensa local que se soporta desde los microfundios y minifundios y se complementa de la productividad regional.

RUTA DE AJUSTE

+ Mantener los **parámetros normativos actuales para los suelos de conservación y productivos.**

+ **Modificar las áreas mínimas de lote para los suelos suburbanos** relacionados con las categorías de desarrollo restringido.

Norma General Rural

Aprovechamiento Urbanísticos Rurales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades

2 Subsistema Habitacional

3 Norma general Urbana

4 Norma general Rural

Altura

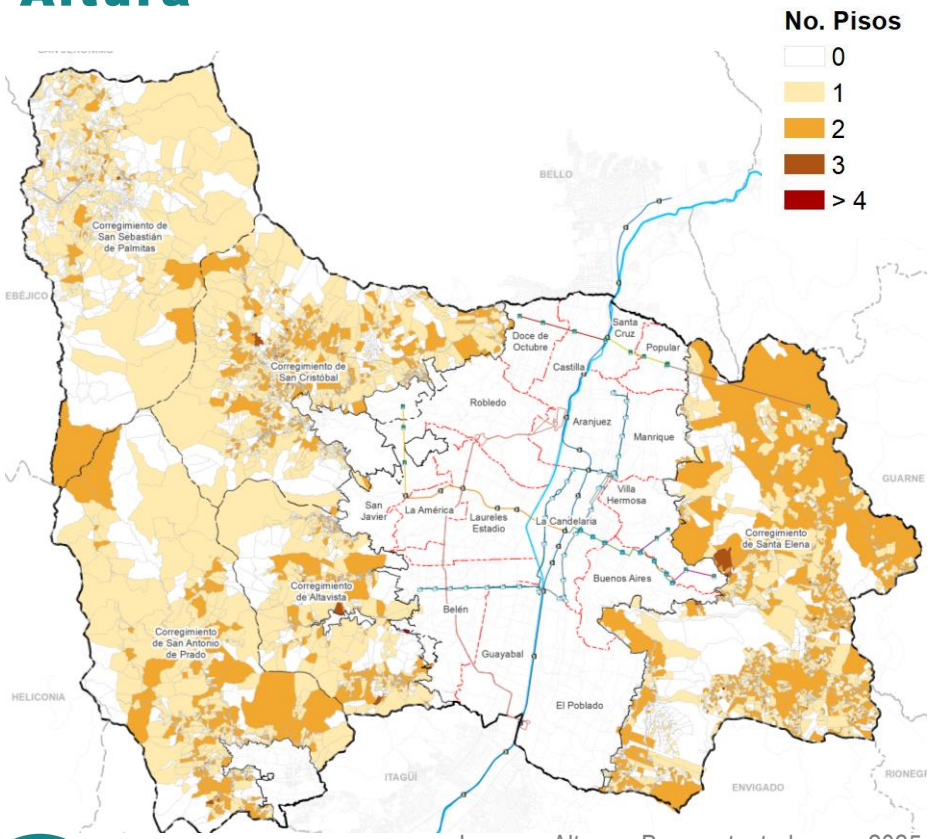


Imagen: Altura – Base catastral enero 2025

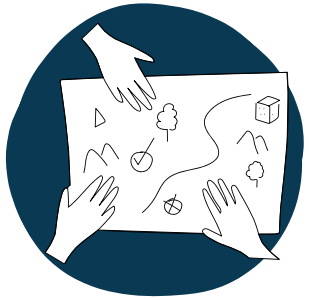
Apuesta Modelo de ocupación:
Mantener el paisaje rural en condiciones de bajo crecimiento.

Suelo	Altura normativa	% Lotes que cumplen
Conservación	1 piso	85%
Productivo	1 y 2 pisos	
Suburbanos	1 y 3 pisos	8%

El **7% de las construcciones restantes presentan alturas superiores a los 3 pisos**

Ruta de ajuste

Por considerarse una normativa que cumple en más del 85% del territorio, se considera realizar ajustes mínimos en algunos polígonos suburbanos, tomando como tope la altura máxima otorgada a los polígonos sujetos a formulación de UPR.



Norma General Rural

Obligaciones Urbanísticas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Obligaciones rurales

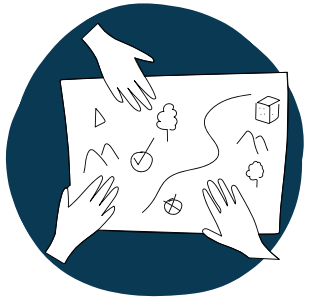
El Acuerdo 48 de 2014 **reglamentó áreas de cesión y obligaciones urbanísticas para el suelo rural en los artículos 426 a 431**. Asigna obligaciones urbanísticas para las actuaciones de parcelación y construcción en el suelo rural.

En el seguimiento y evaluación se encuentra:

+ Se definieron **obligaciones muy bajas para algunos usos y se omiten las obligaciones para los usos comerciales** y de servicios.

+ La **aplicación de las obligaciones en los procesos de licenciamiento no se hace de manera adecuada.** Dejando de cobrar en proyectos que pudieran hacerlo.

+ La **norma de obligaciones viales definida en los artículos 429 y 430 está duplicada** y no aclara la forma de aplicación.



Norma General Rural

Obligaciones Urbanísticas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Licencias con asignación de obligación de cesión para espacio público

Corregimiento	Licencias	Cantidad licencias con obligación para EP	M² obligación espacio público
Altavista	38	0	0
San Antonio de Prado	42	0	0
San Cristóbal	216	2	2266,46
San Sebastián de Palmitas	48	2	38,58
Santa Elena	718	39	1402,87
TOTAL	**1062**	**43**	**3707,91**

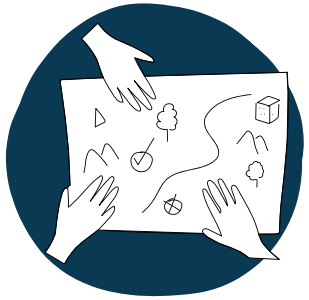
Vereda San José de La Montaña, San Cristóbal, Junio 2025

Licencias con asignación de obligación de cesión para equipamiento

Corregimiento	Licencias	Cantidad licencias con obligación EQ	M² obligación Equip.
Altavista	38	0	0
San Antonio de Prado	42	0	0
San Cristóbal	216	0	0
San Sebastián de Palmitas	48	1	6,48
Santa Elena	718	29	6551,99
TOTAL	**1062**	**30**	**6558,47**

Vereda Potrerito, San Antonio de Prado, Junio 2025

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

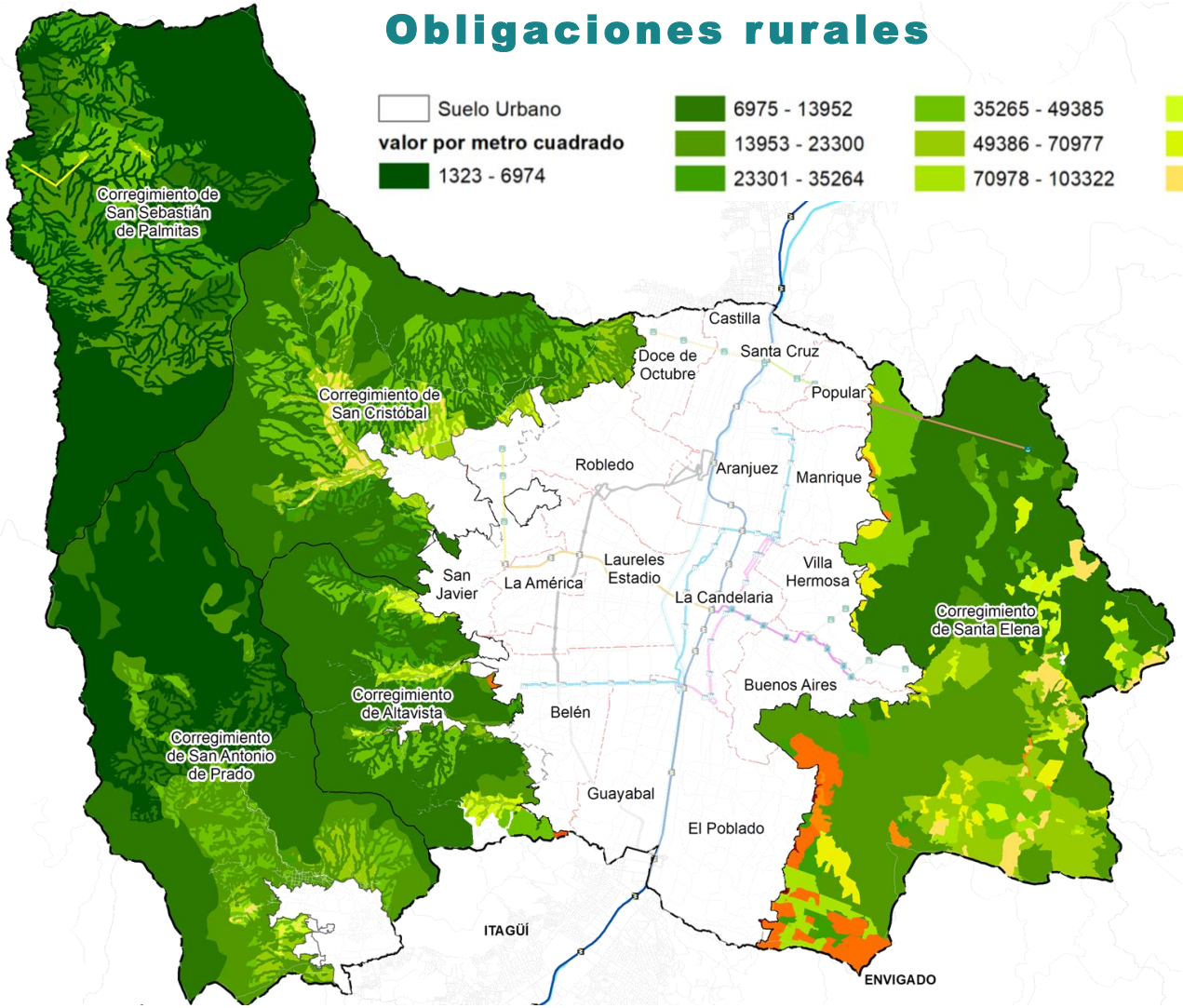


Norma General Rural

Obligaciones Urbanísticas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

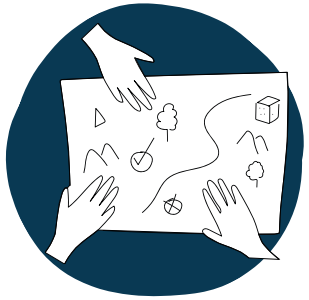
Obligaciones rurales



En el análisis de valores de suelo se encuentra un **incremento significativo de los valores por metro cuadrado.**

A nivel corregimiento se encuentran los siguientes valores de suelo por metro cuadrado:

- **Altavista:** entre los $ 6.034 y $ 1.807.774
- **San Antonio de Prado:** entre los $ 4.547 y $ 847.394
- **San Cristóbal:** entre los $ 4.333 y $ 677.915
- **Santa Elena:** entre los $8.474 y los $2.799.891
- **San Sebastián de Palmitas:** entre los $1.323 y $133.889

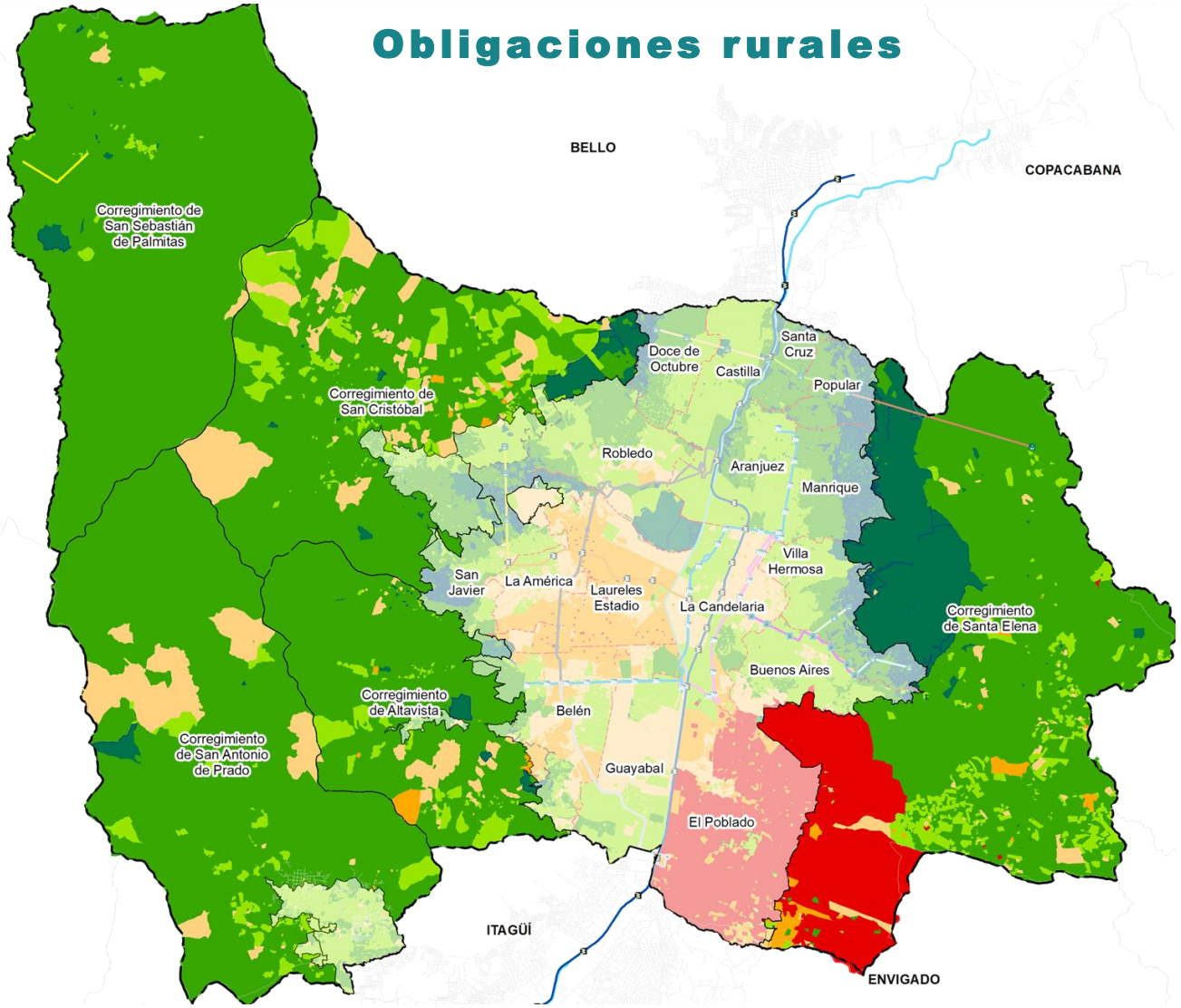


Norma General Rural

Obligaciones Urbanísticas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Obligaciones rurales



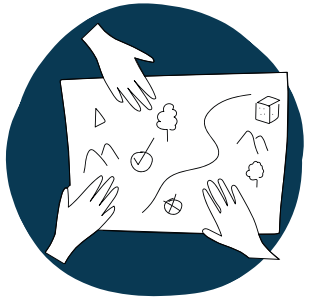
- Se evidencia un **crecimiento de los estratos 4, 5 y 6 en el suelo rural** del Distrito.
- El **crecimiento del estrato 6 se asocia a la zona sur del corregimiento de Santa Elena.**
- El **crecimiento de los estratos 4 y 5 se evidencia con mayor intensidad en San Cristóbal, San Antonio de Prado y Altavista.**
- Con menor intensidad en **Santa Elena y San Sebastián de Palmitas se mantiene estable.**

ESTRATO POR LOTE RURAL (2024)

Convenciones Temáticas

Suelo Urbano	1	3	5
	2	4	6

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Norma General Rural

Obligaciones Urbanísticas

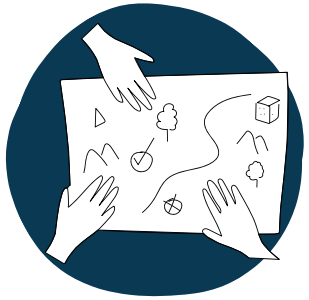
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Obligaciones rurales

Criterios de ajuste

- **Obligación mínima en suelo urbano como referente para obligación máxima rural**. No necesariamente igual pero no a superar el mínimo urbano.
- Equivalencia con el aprovechamiento, de manera que la **obligación guarde proporcionalidad con la cantidad de m2 construidos**, asignando obligación según rangos de área.
- **Considerar los usos del suelo y actividades distintas a la vivienda existentes y emergentes en el territorio** (hospedaje, turismo, entre otros) como potencial captura de obligaciones.
- **Definición de obligaciones viales en articulación** con equipo del subsistema de movilidad.
- **Definición más clara de forma de cálculo y aplicación en los procesos de licenciamiento** para mejorar implementación.
- **Articulación con metas de espacio público.**

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

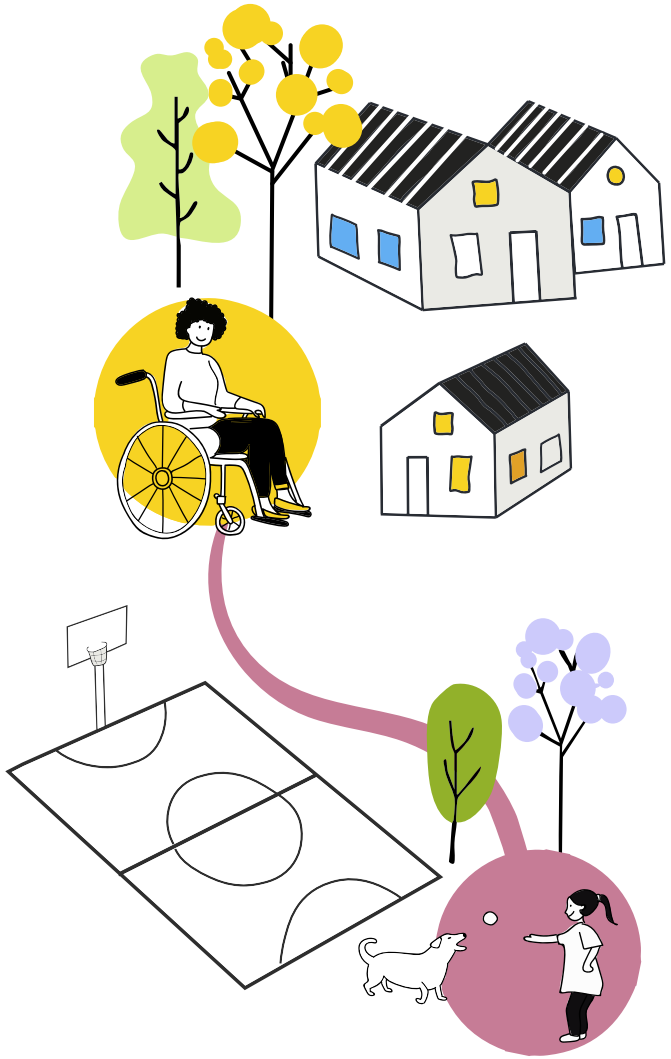


Norma General Rural

Normas volumétricas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural



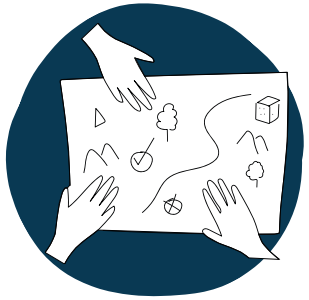
Reconocimiento

Definición

Es la **actuación por medio de la cual se declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia**, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017.

Alcance

Incorporar y aclarar la norma para el reconocimiento en el suelo rural en concordancia con la norma nacional y el alto número de edificaciones existentes.



Norma General Rural

Normas volumétricas

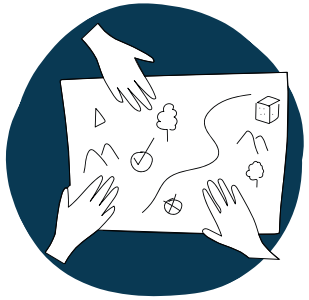
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Reconocimiento

Principales resultados del seguimiento y evaluación

- **Revisión de la norma relacionada con la fecha para certificar la existencia de la vivienda** (en POT 20 de marzo de 2007 por Resolución 9328 de Corantioquia vs norma nacional 18 de julio de 2012 por Decreto Nacional 1333 de 2020)
- **Aclaración de la norma en cuanto a que el número máximo de destinaciones** no se puede aplicar a cuerpos edificados independientes como si fueran una edificación.
- La **norma urbanística para reconocimiento no puede ser igual que la norma para desarrollos nuevos** (ejemplo: 38 hectáreas para el reconocimiento de vivienda en suelo de protección)
- **Generación de la norma de reconocimiento para otros usos.**
- **Revisión de la norma desarrollada en el Decreto Municipal 471 de 2018** y escalar lo pertinente al POT.



Norma General Rural

Normas volumétricas

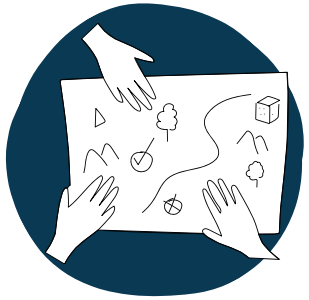
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Reconocimiento

Síntesis del análisis de los insumos

- El **Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que el reconocimiento no procede en el suelo de protección ambiental.**
- El **territorio rural del distrito tiene un total de 46.725 edificaciones existentes, de las cuales 34.927 (75% del total) se encuentran en suelo de protección** ambiental.
- De acuerdo con lo dispuesto en el art 35 de la Ley 388 de 1997 es claro que **el suelo de protección tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, pero no se prohíbe, para lo cual, si se acogen los elementos más restrictivos** (sin sistema orográfico y red de conectividad), se tendría un total de 23.659 construcciones en suelo de protección correspondiente a un 50% del total de edificaciones existentes.
- Se presenta **concentración de vivienda en los polígonos de tratamiento donde se encuentra prohibida.**

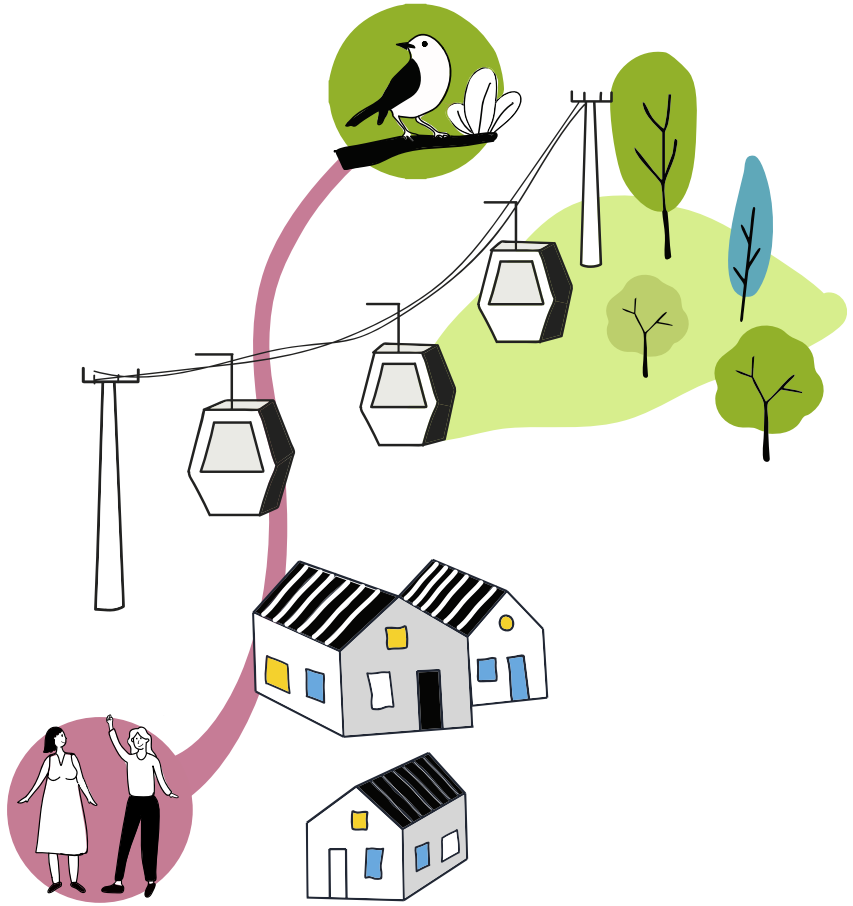


Norma General Rural

Normas volumétricas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

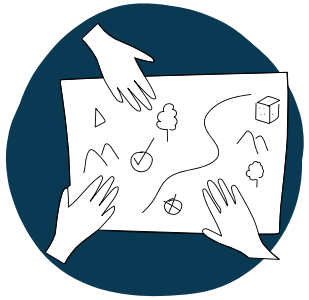
1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural



Reconocimiento

Necesidad de ajuste

- Conciliar **la normativa del Distrito con la norma nacional en lo relacionado con la temporalidad** (Ley 1848 de 2017 y Decreto Nacional 1470 de 2024).
- Plantear **una posición distrital frente al gran número de edificaciones existentes y su posibilidad de reconocimiento.**
- **Incorporar al articulado del POT la norma desarrollada en la reglamentación posterior.**



Norma General Rural

Normas volumétricas

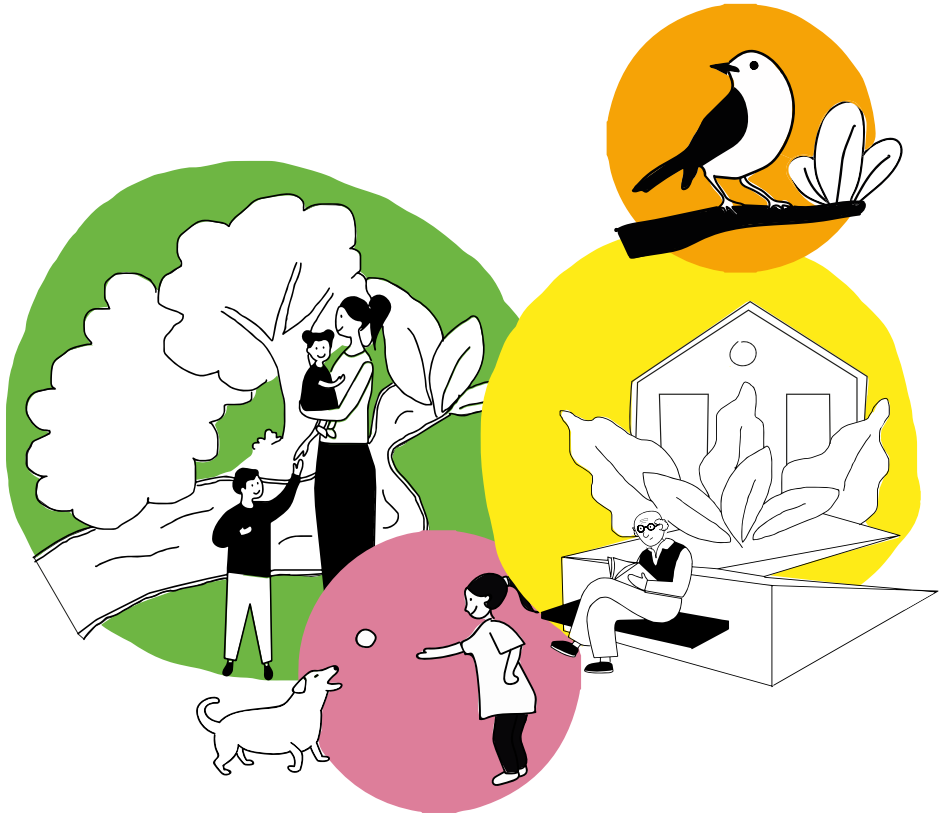
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Subsistema de Centralidades
2 Subsistema Habitacional
3 Norma general Urbana
4 Norma general Rural

Reconocimiento

Necesidad de ajuste

- Contar con la **respuesta del Minvivienda para la armonización normativa** (Ley 2079 de 2021 con respecto al Decreto Nacional 1470 de 2024)
- **Considerar la ruralidad metropolitana con una ocupación que presenta tensiones y posibilidades de desarrollo diferentes a la ruralidad remota**, procurando, en todo caso, el menor impacto en el paisaje rural, y garantizando la producción y la sostenibilidad de la misma. (Análisis propositivo de la Resolución 9328 de 2007 de Densidades máximas de Corantioquia)
- **Incorporar la normativa faltante en el POT**, tomando como referencia la del componente Urbano.



Versión 1, Noviembre 2025

TOMO IIIC

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

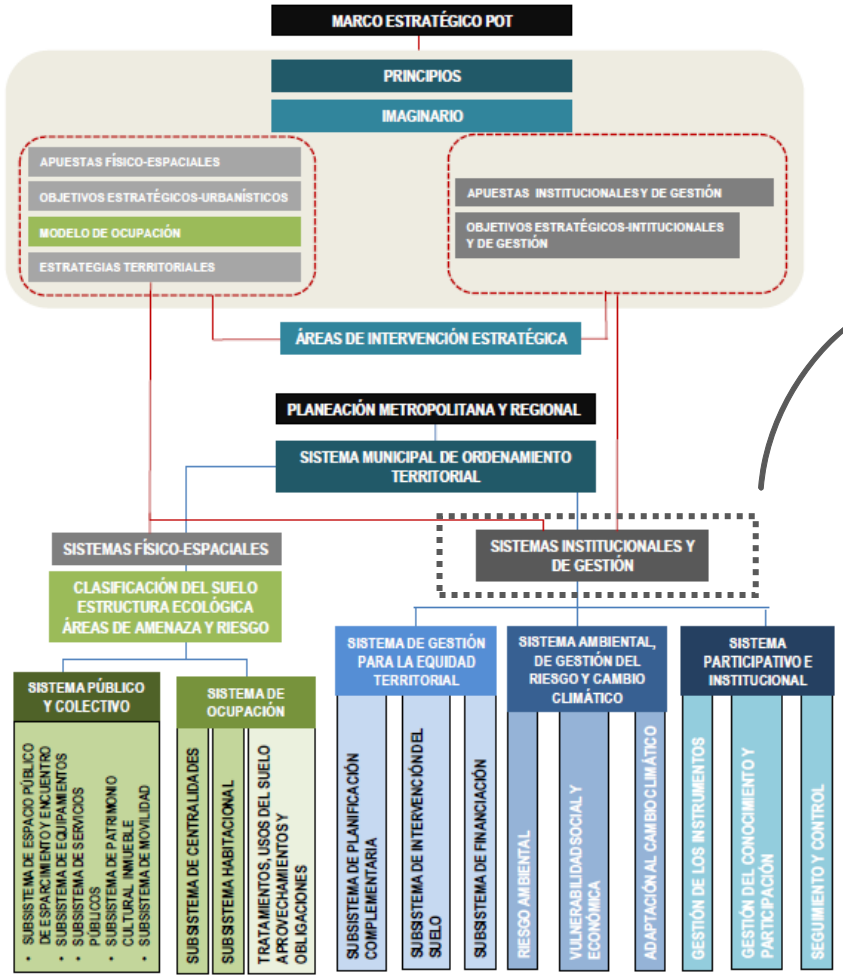
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN

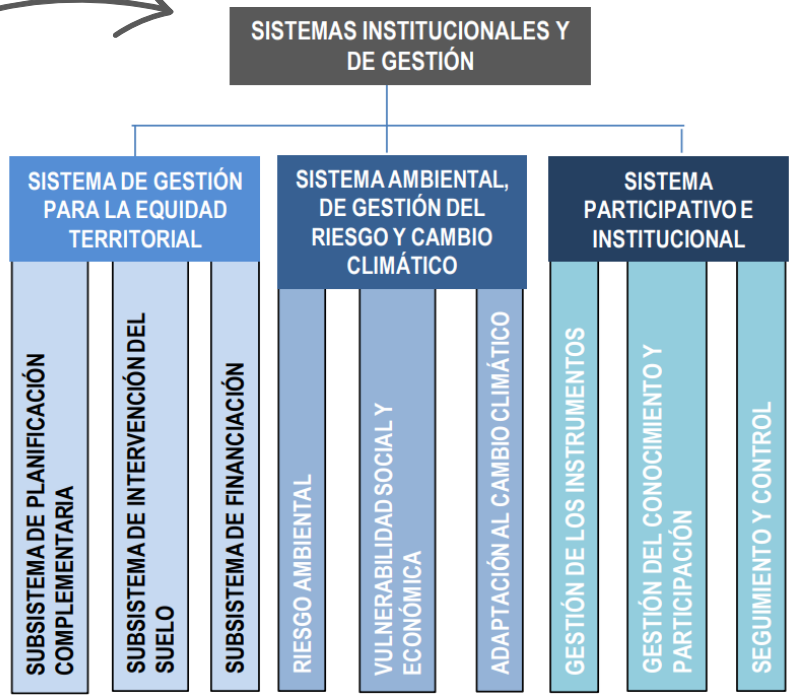
Revisión Mediano Plazo POT
Versión 1, Noviembre 2025

Sistemas Institucionales y de Gestión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Estructura del POT - Acuerdo 48 DE 2014



Los Sistemas Institucionales y de Gestión del POT: Responsables de promover las trasformaciones territoriales e incentivar el papel activo de la sociedad y de las instituciones para lograr los propósitos del Plan.

CONTENIDO

1 Conceptualización

Sistema de Gestión para la equidad territorial

2 Subsistema de Planificación Complementaria

3 Subsistema de Financiación

4 Subsistema de Intervención del Suelo

Sistema Participativo e institucional

5 Gestión de los Instrumentos

6 Sistema de Información del Ordenamiento Territorial - **Expediente Distrital**

Sistema Ambiental de gestión del riesgo y cambio climático

7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

8 Subsistema de Riesgo Ambiental

9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático

10 Programa de Ejecución

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

1 CONCEPTUALIZACIÓN

Revisión Mediano Plazo POT

El Cerebro y el Corazón:

Una metáfora viva para un POT vivo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

El **cerebro es el centro de control que diseña la estructura y las reglas** para la planificación territorial del Distrito.

- Define el **modelo de ciudad.**
- Genera las **normas estructural, general y complementaria.**
- Determina directrices.
- Genera acciones vinculantes **con instrumentos complementarios** y planes sectoriales.
- Define el **programa de ejecución.**

Sin un <u>cerebro sistémico</u>, el Distrito carece de dirección, coherencia y anticipación.

El **corazón representa a las personas, equipos, instituciones, instancias de articulación**, que planifican la gestión, realizan la gestión, hacen seguimiento, evaluación y actuaciones de mejora, al Plan de Ordenamiento Territorial.

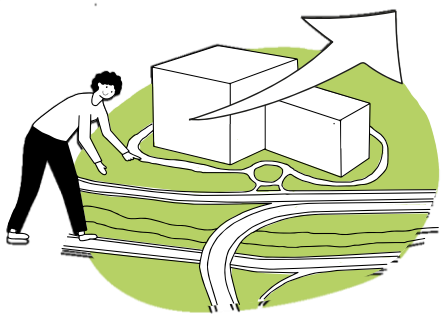
- Esta gestión es el **motor que conecta el plan con la realidad territorial** del Distrito.
- Debe responde a las **necesidades sociales y económicas.**
- Se alinea con las **dinámicas ambientales, tecnológicas y culturales.**

Sin un <u>corazón activo</u>, el plan tendrá un débil impacto de transformación hacia el modelo de ocupación .

Riesgos de ignorar esta conexión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

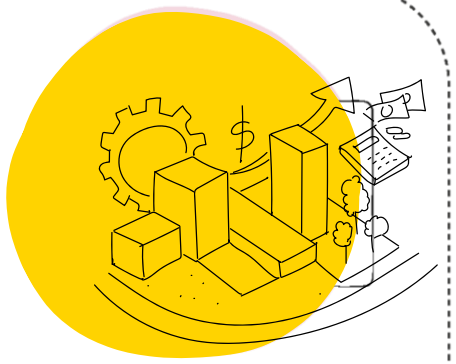


Fragmentación y desigualdad

Crecimiento que **exacerba las brechas sociales.**

Pérdida de confianza ciudadana

Los débiles de resultados generan **descontento y escepticismo hacia la administración** pública.



Débil capacidad financiera

Inversiones públicas limitadas y falta de resiliencia ante crisis.

Débil apropiación

Por parte de todos los actores tanto públicos como privados, en la corresponsabilidad requerida para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial

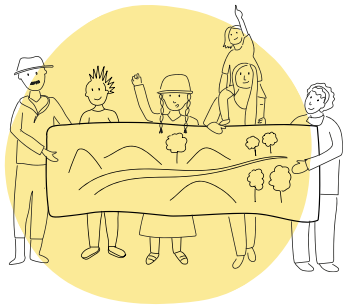
Brújula Estratégica:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

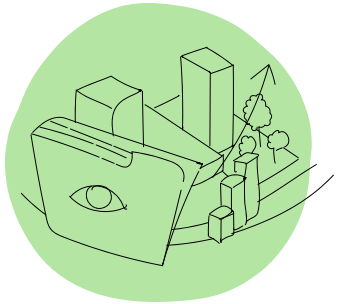
Direccionamiento estratégico consolidado

Si bien existe el marco de direccionamiento estratégico para el ordenamiento territorial, su maduración no se ha dado y **persisten debilidades en la efectividad de múltiples actores e instancias involucradas.**



Articulación efectiva para el ordenamiento territorial

Una visión compartida y coordinada, implica una **colaboración claramente establecida y fluida entre los diferentes actores.**



La data como centro de la toma de decisiones

Para impulsar el cambio y la innovación, es una necesidad estratégica que **cada decisión se base en evidencia sólida y análisis de datos.**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

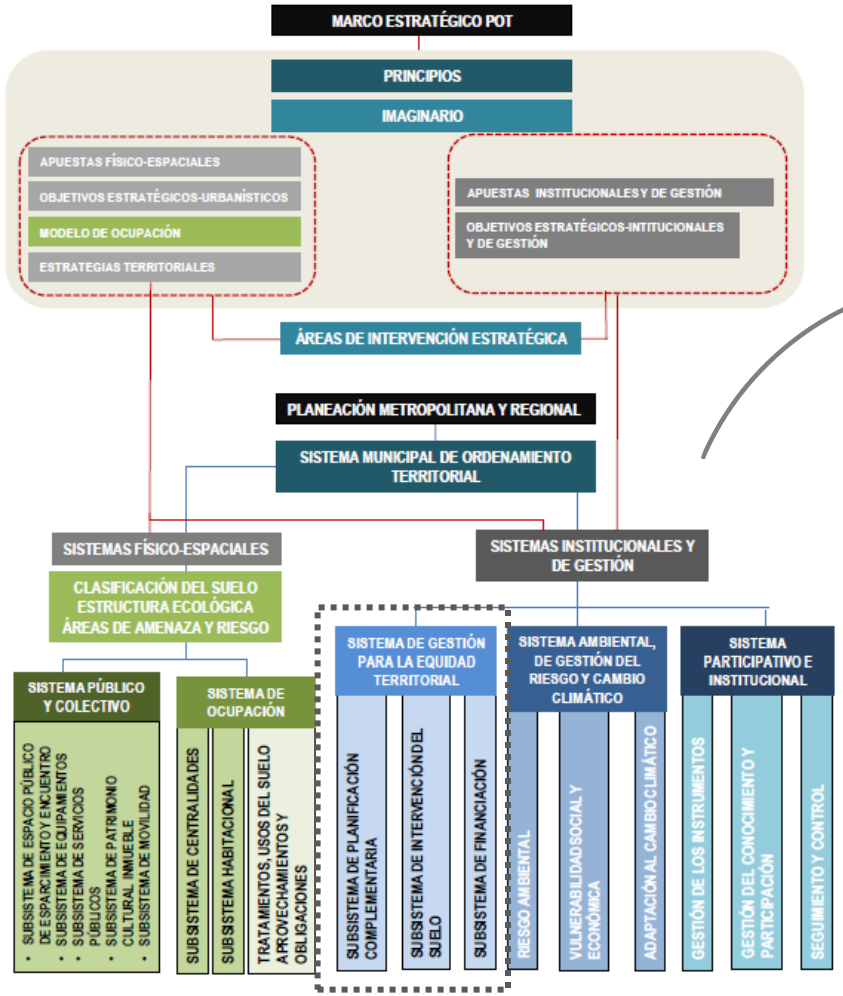
SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

Revisión Mediano Plazo POT

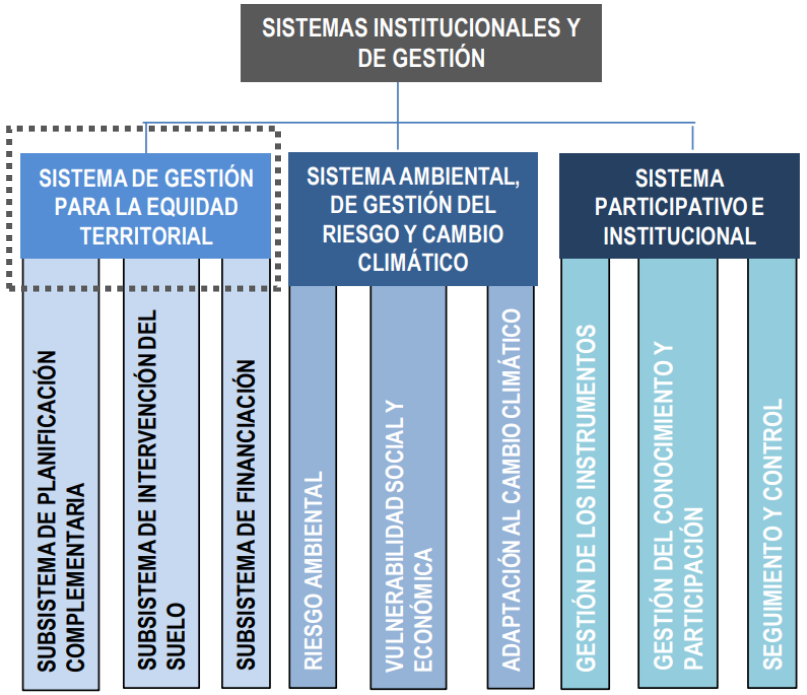
Versión 1, Noviembre 2025

Sistema de Gestión para la Equidad Territorial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Estructura del POT - Acuerdo 48 DE 2014



Del Sistema Institucional y de Gestión del POT: Hacen parte las normas del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, que agrupa los instrumentos de planificación, intervención del suelo y financiación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

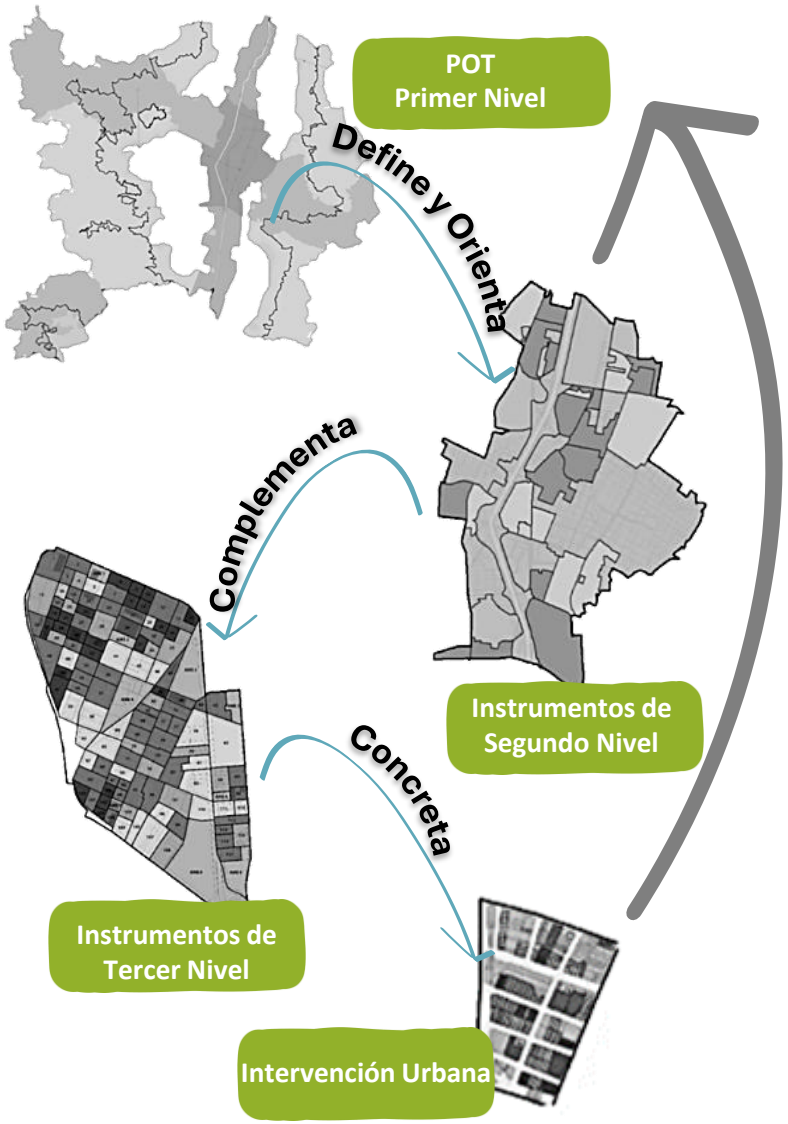
2 Subsistema de Planificación Complementaria

Revisión Mediano Plazo POT

Componentes Estratégicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Subsistema: Artículos 454 al 485

Artículo 2. Obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial.
Ningún agente público o privado o ciudadano podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, o su desarrollo en ***instrumentos de planificación complementaria*** […] .

Artículo 5. Principios rectores del POT.
13. La Eficacia Administrativa. Entendida como la capacidad de la institucionalidad pública para generar un pacto incluyente […], cuya instrumentación sea de carácter práctico, dinámico, ***multiescalar y programático.***

Artículo 63. Instrumentación de las Áreas de Intervención Estratégica.
[…] Actuaciones Urbanas Integrales, las cuales se desarrollarán mediante macroproyectos, según lo establecido en el ***Subsistema de Planificación Complementaria*** del presente Acuerdo.

Versión 1, Noviembre 2025

1 Conceptualización

2 Subsistema de Planificación Complementaria

3 Subsistema de Financiación

4 Subsistema de Intervención del suelo

5 Gestión de los Instrumentos

6 Expediente Distrital

7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

8 Subsistema de Riesgo Ambiental

9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático

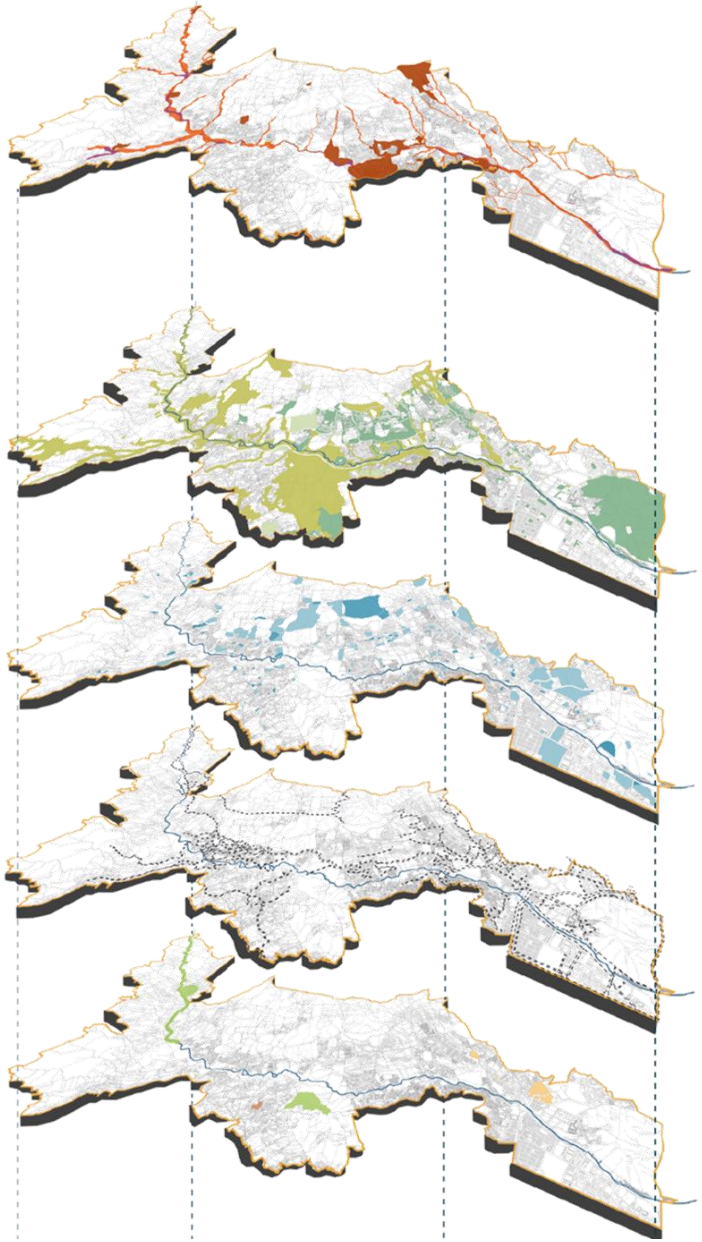
10 Programa de Ejecución

Sistema Ambiental De Gestión Del Riesgo Y Cambio Climático

- Áreas de Amenaza y Riesgo

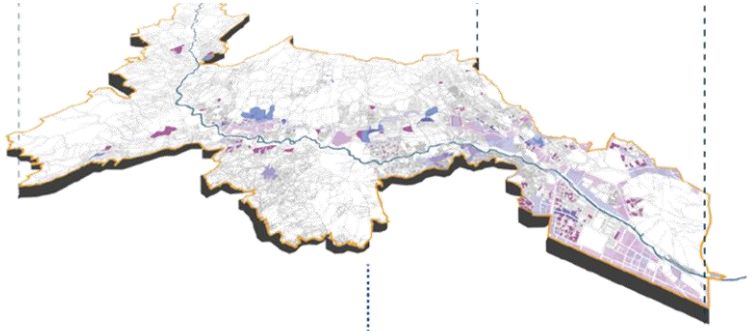
Sistema Público - Colectivo

- Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
- Subsistema de Equipamientos Colectivos
- Subsistema de Movilidad
- Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble



Sistema De Ocupación

- Subsistema Habitacional
- Subsistema de Centralidades
- Subsistema de Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones



Sistemas De Gestión Para La Equidad Territorial

- Subsistema de Planificación complementaria

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Subsistema de Planificación Complementaria

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Encuadre Metodológico

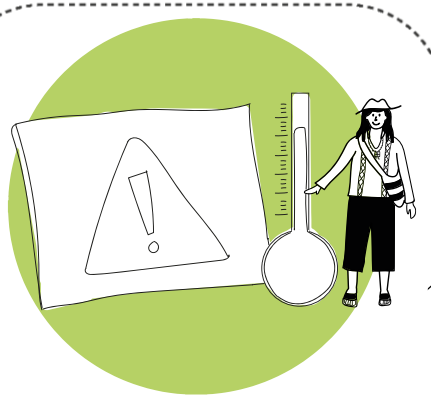
Problematización del subsistema

Abordaje del análisis desde tres aspectos:

Estado del arte de los instrumentos -dinámicas de implementación-, los **problemas urbanos** de los ámbitos correspondientes a cada instrumento y, en función de esta problematización, se revisó la **estructura y el contenido normativo** de cada uno de los instrumentos.

Estado del Arte

Análisis de **implementación, logros, brechas y retos** de los instrumentos en su funcionamiento, desde 2014, para priorizar acciones de la revisión.



Problemas del territorio

Análisis de los problemas de los **ámbitos** de aplicación de los instrumentos.

-Árbol de problemas-

DTS / Acuerdo 48

Análisis de contenidos del Documento Técnico de Formulación y de la norma POT a la luz de las **dinámicas de implementación** y de los **problemas territoriales** que los instrumentos deben atender.

Subsistema de Planificación Complementaria

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Inconsistencia en las estructuras normativas entre sí:

INSTRUMENTO	ESTRUCTURA DE CONTENIDOS DE CADA INSTRUMENTO						
SECCIÓN I. Macroproyectos	Artículo 455. Definición de Macroproyectos.	Artículo 456. Clasificación y objetivos generales de los Macroproyectos	Artículo 457. Objetivos y estrategias temáticas de los Macroproyectos.	Artículo 458. Alcances normativos macroproyectos Artículo 459. Alcances Específicos MacroRío	Artículo 460. Etapas del Macroproyecto.	Artículo 461. Disposiciones sobre servicios públicos en Macroproyectos.	Artículo 462. Gestión de los Macroproyectos.
SECCIÓN II. Planes Parciales	Artículo 463. Definición de Planes Parciales.	Artículo 464. Modificación a los Planes Parciales vigentes.					
SECCIÓN III. Planes de Legalización y Regularización Urbanística – PLRU	Artículo 465. Definición de los PLRU	Artículo 466. Alcances normativos de los PLRU	Artículo 467. Etapas del PLRU	Artículo 468. Modificación de PLRU			
SECCIÓN IV. Planes Maestros	Artículo 469. Definición de Planes Maestros.	Artículo 470. Alcances normativos de los planes maestros	Artículo 471. Etapas del Plan Maestro.				
SECCIÓN V. Unidades de Planificación Rural – UPR –	Artículo 472. Definición de las UPR	Artículo 473. Alcances normativos de las UPR	Artículo 474. Clasificación de las UPR	Artículo 475. Etapas de las UPR.	Artículo 476. Gestión de la UPR		
SECCIÓN VI. Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP	Artículo 477. Definición del PEMP	Artículo 478. Participación en la formulación de un PEMP					
SECCIÓN VII. Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera	Artículo 479. Definición de PUIAL	Artículo 480. Formulación y Adopción del PUIAL					
SECCIÓN VIII. Distrito Rural Campesino.	Artículo 481. Definición del DRC.	Artículo 482. Alcances de los DRC.	Artículo 483. Objetivos de los DRC.	Artículo 484. Ámbito de Aplicación de los DRC.	Artículo 485. Formulación y Adopción de los DRC		

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Subsistema de Planificación Complementaria

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

- La **definición del subsistema** no establece una diferenciación entre los **niveles** que hacen parte de este, lo que dificulta el entendimiento de los aspectos que se deben acometer y su alcance, para diagnosticar y formular los respectivos instrumentos.
- Se han expedido **normas de carácter local y nacional** que deben ser **incorporadas** al POT en los temas que corresponden a los instrumentos de planificación complementaria, como son las modalidades de los tratamientos de Renovación, entre otros.
- Se encuentra que, en general, en los contenidos de cada instrumento deberían establecerse los **parámetros de articulación** con los instrumentos de **Intervención del suelo, de financiación y de gestión**.

Propuesta de ajuste

- Se identifica la necesidad de **precisar la definición general** del subsistema; incorporar la **definición desagregada por cada nivel** de planificación, de manera que se tenga claridad de la escala de intervención y alcances;
- **Precisar** el parágrafo 1, que contenga la **necesidad de estudios ambientales** que se requieran e, incorporar un parágrafo en el que se disponga que se tendrá para todos instrumentos de planificación, para su formulación y ejecución, todas las determinantes de sostenibilidad ambiental; adicionalmente,
- **Incorporar** otro parágrafo que exprese la necesidad de tener en cuenta los lineamientos de base que hayan sido establecidos en los instrumentos previamente adoptados para las formulaciones posteriores a estos.

Subsistema de Planificación Complementaria

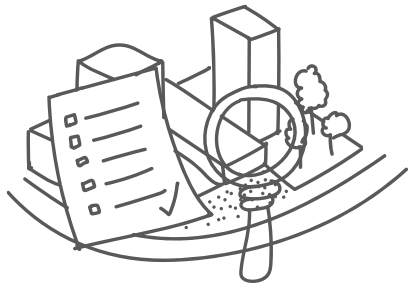
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Estructura normativa

- **Incorporar componentes del articulado**
- **Para homologar la estructura de los contenidos** que compone cada uno de los instrumentos de planificación complementaria.
- Los contenidos de los instrumentos deben estar **en sintonía con lo planteado en el Marco Estratégico del POT**, entre los artículos 5 y 10 (Principios, imaginario de ciudad, apuestas territoriales, objetivos estratégicos, modelo de ocupación y estrategias territoriales).

Contenido de cada uno de los instrumentos



Propuesta de ajuste

Ajustes transversales

1. **Definición**
2. **Clasificación y Ámbitos de aplicación**
3. **Objetivos**
   - Objetivo General
   - Objetivos específicos y estrategias
4. **Alcances por sistema**
5. **Etapas**
   - Proceso de participación
   - Productos mínimos
   - Vigencia y modificación
6. **Gestión y concreción**
7. **Disposiciones generales**

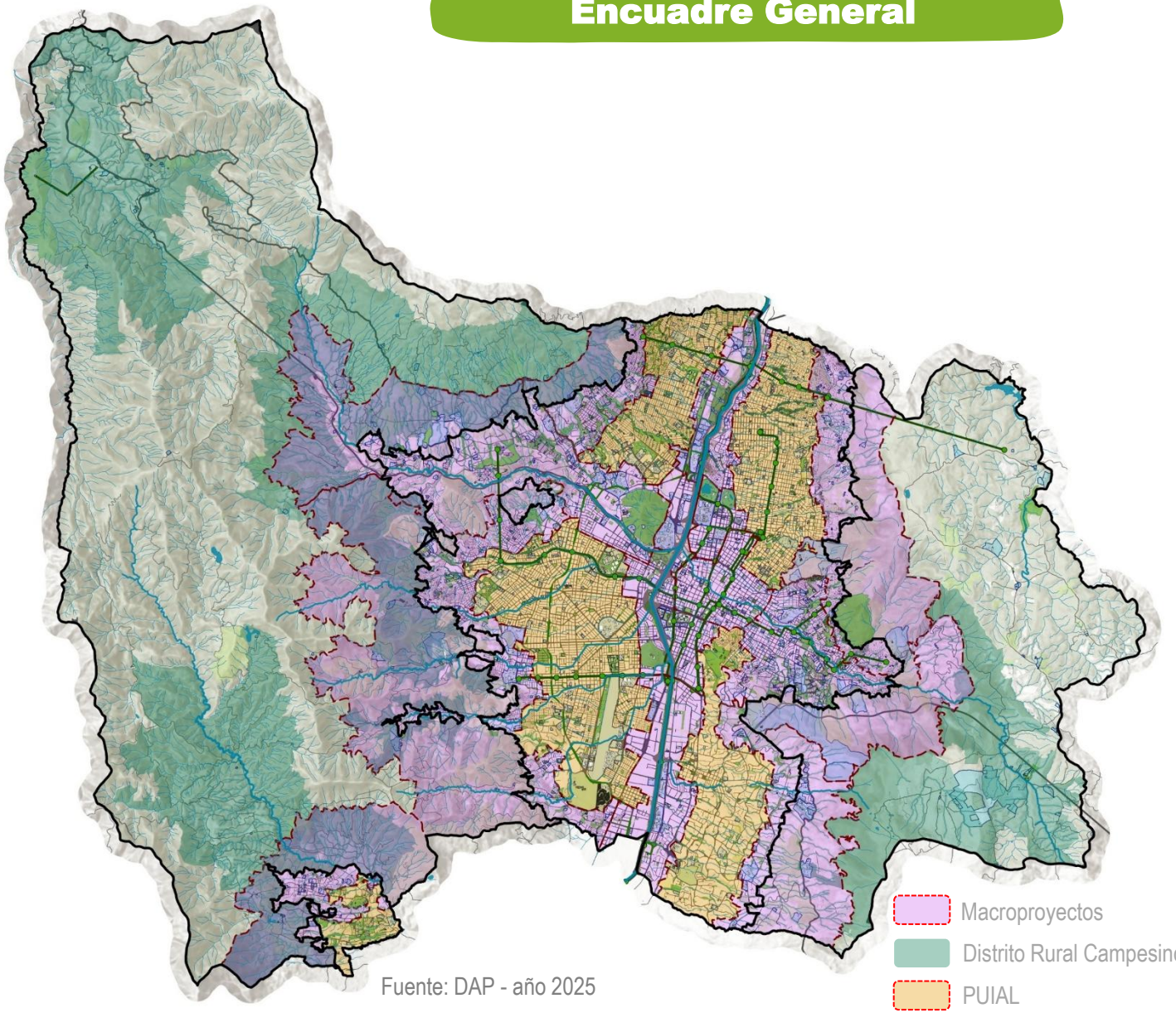
Ajustes que deben estar presentes en los contenidos de cada instrumento.

Instrumentos de Segundo Nivel

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Encuadre General



Fuente: DAP - año 2025

100% del **Suelo Urbano** tiene Instrumento de Planificación de Segundo Nivel
- **57,7%** Macroproyectos
- **42,3%** PUIAL

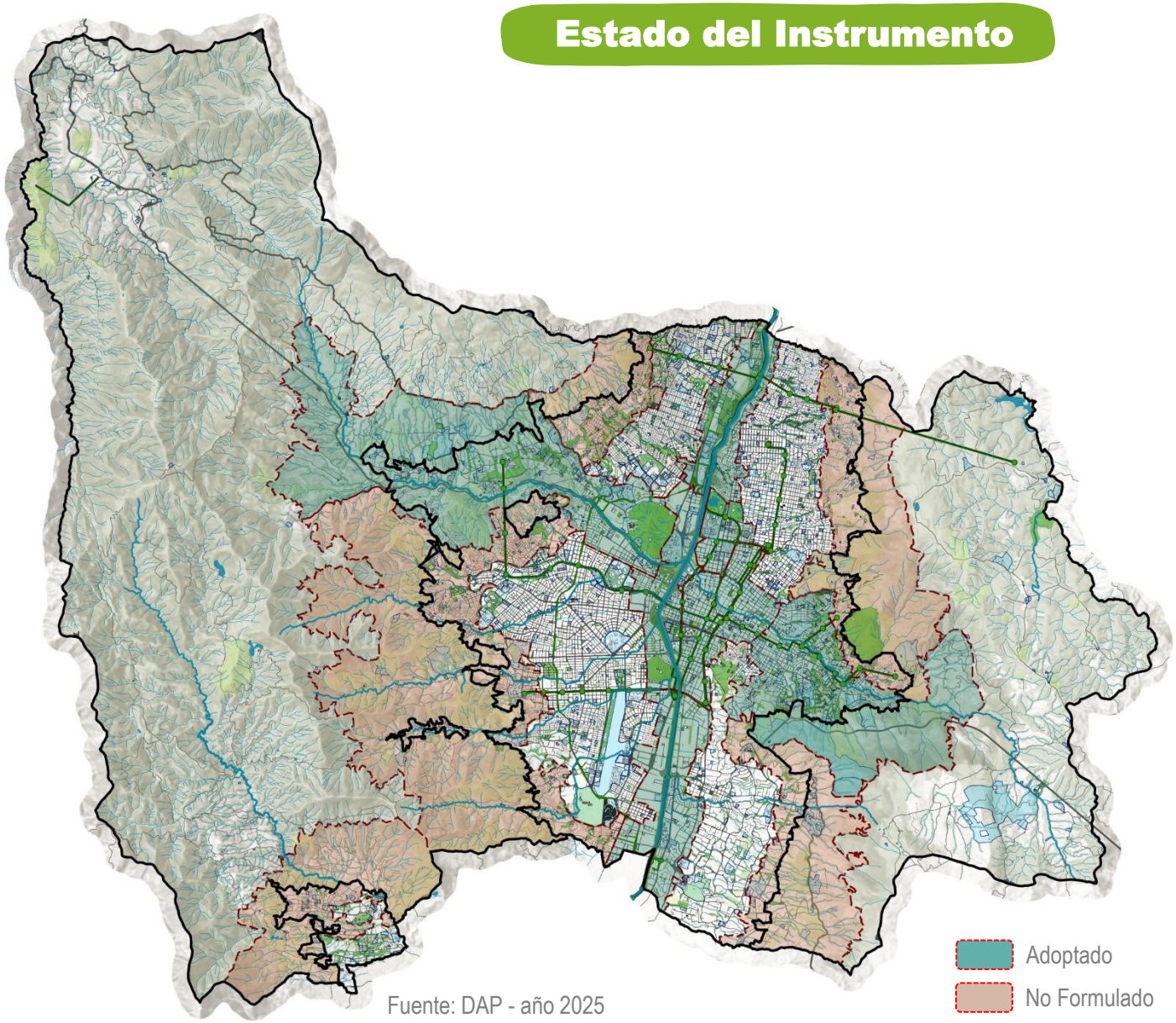
68,8% del **Suelo Rural** tiene Instrumento de Planificación de Segundo Nivel
- **28,5%** Macroproyectos
- **39%** Distrito Rural Campesino

Superposición entre Instrumentos en el Suelo Rural
40,5% Macroproyectos
29,6% Distrito Rural Campesino

100% del **Suelo de Expansión** tiene Instrumento de Planificación de Segundo Nivel
- **100%** Macroproyectos

Macroproyectos

Estado del Instrumento



Fuente: DAP - año 2025

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2° Nivel

3
Ámbitos de Aplicación - AIE

10
Macroproyectos

- **3** De Río
- **2** Transversalidades
- **5** Borde

5
Adoptados

50%
Adoptados, (5)

37%
del Suelo Urbano

7,8%
del Suelo Rural

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Planificación Complementaria

Estado del Instrumento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

Poca **claridad entre lo dispuesto en la normativa local**, con respecto a la **normativa nacional**, en la **definición** de este instrumento; Inconsistencias en la definición de **alcances normativos,** desagregados en categorías dispares, resultando redundantes. Dentro del contenido normativo se desarrollan algunos aspectos que corresponden a otros sistemas y subsistemas que hacen parte de los sistemas institucionales y de gestión.

Propuesta de ajuste

- Se requiere **precisar** que el Macroproyecto, en su **definición**, se acoge a lo determinado por la **Ley 388** de 1997, en su **artículo 114**; **precisar e incorporar** la estructura de contenidos, la clasificación de los ámbitos, los objetivos generales y específicos, y las estrategias y alcances correspondientes, y del manejo de especificaciones para cada macroproyecto, de manera que, sean consecuentes con su propósito y nivel de planificación.
- **Incorporar** al artículo de alcances normativos de los macroproyectos, los alcances normativos específicos y de gestión de los macroproyectos del río, sin subdividirlos.
- **Corregir** el articulado general de los macroproyectos, **eliminando** las **Disposiciones sobre servicios públicos en macroproyectos y la Gestión de los macroproyectos**, por cuanto deben ser desarrollados en el título III, Sistema Participativo e Institucional, capítulo 1, Gestión de los instrumentos, en el articulado que le corresponda.
- **Incorporar** un parágrafo que especifique su distinción de los Macroproyectos de Interés Social Nacional.

Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito Ladera

Estado del Instrumento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

2° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Fuente: DAP - año 2025

1
Ámbitos de Aplicación - AIE

4
Polígonos Ámbito ladera

- **1** Nororiental
- **1** Noroccidental
- **1** Suroriental
- **1** Suroccidental

1
Adoptado

25%
Adoptados, (1)

8,7%
del Suelo Urbano

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Planificación Complementaria

Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito Ladera - PUIAL

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

- **Debilidades conceptuales** en la concepción del instrumento; la actual **delimitación de los ámbitos de intervención** engloba territorios que no están vinculados físicamente, generando problemas para su formulación, adicionalmente, la **escala de aplicación** excede la posibilidad de intervenir el suelo en áreas específicas con proyectos y programas específicos.

- **Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos**; insuficiente desarrollo de las directrices y parámetros en los que se enmarca el instrumento y de criterios para la articulación con los procesos de gestión y financiación e inclusión en los planes de desarrollo.

Propuesta de ajuste

- **Corregir y precisar la definición** del instrumento en función de su propósito como instrumento de planificación de segundo nivel; **incorporar** la **delimitación** y redefinición de los polígonos de intervención establecidas en la **Guía Metodológica de los PUIAL**; **incorporar** también, **objetivos, estrategias y alcances**, correspondientes a su nivel de planificación.

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

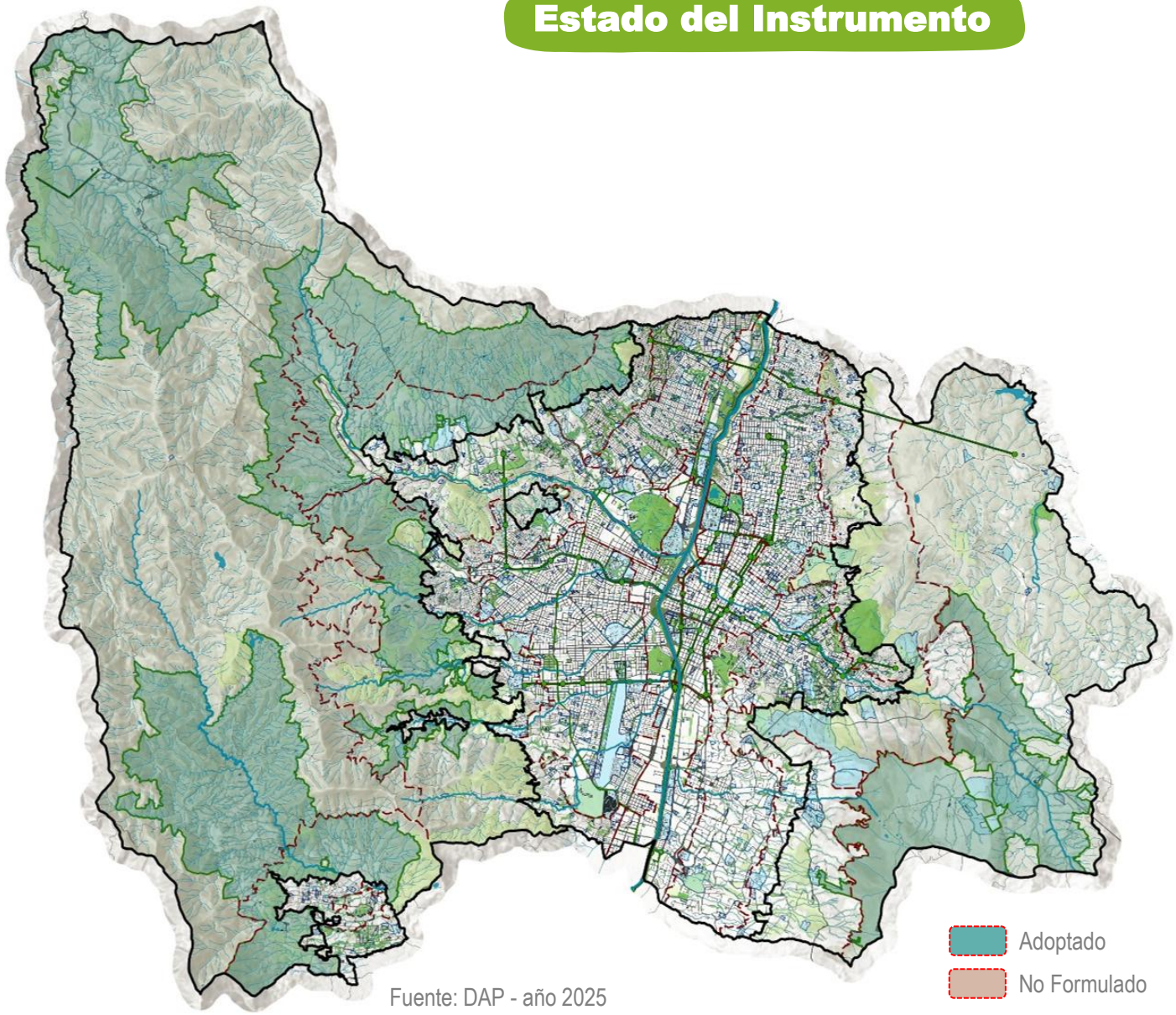
Distrito Rural Campesino - DRC

Estado del Instrumento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2° Nivel

1. Conceptualización
2. Subsistema de Planificación Complementaria
3. Subsistema de Financiación
4. Subsistema de Intervención del suelo
5. Gestión de los Instrumentos
6. Expediente Distrital
7. Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8. Subsistema de Riesgo Ambiental
9. Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10. Programa de Ejecución



Fuente: DAP - año 2025

1
Ámbitos de Aplicación - AIE

1
Distrito Rural Campesino

1
Adoptados

100%
Adoptados, (1)

39,0%
del Suelo Rural

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Planificación Complementaria

Distrito Rural Campesino - DRC

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

- **Inconsistencias conceptuales en la denominación** del instrumento, en correspondencia a las **definiciones actuales de los territorios, de la población y de sus respectivas actividades**, así como de las tipologías de vivienda.
- **Delimitación del polígono** que no corresponde a los requerimientos y problemáticas del suelo rural, quedando excluidas áreas fundamentales para lograr los objetivos del instrumento.
- **Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos**, insuficientes parámetros para la articulación del instrumento con los procesos de gestión, financiación e inclusión en los planes de desarrollo.

Propuesta de ajuste

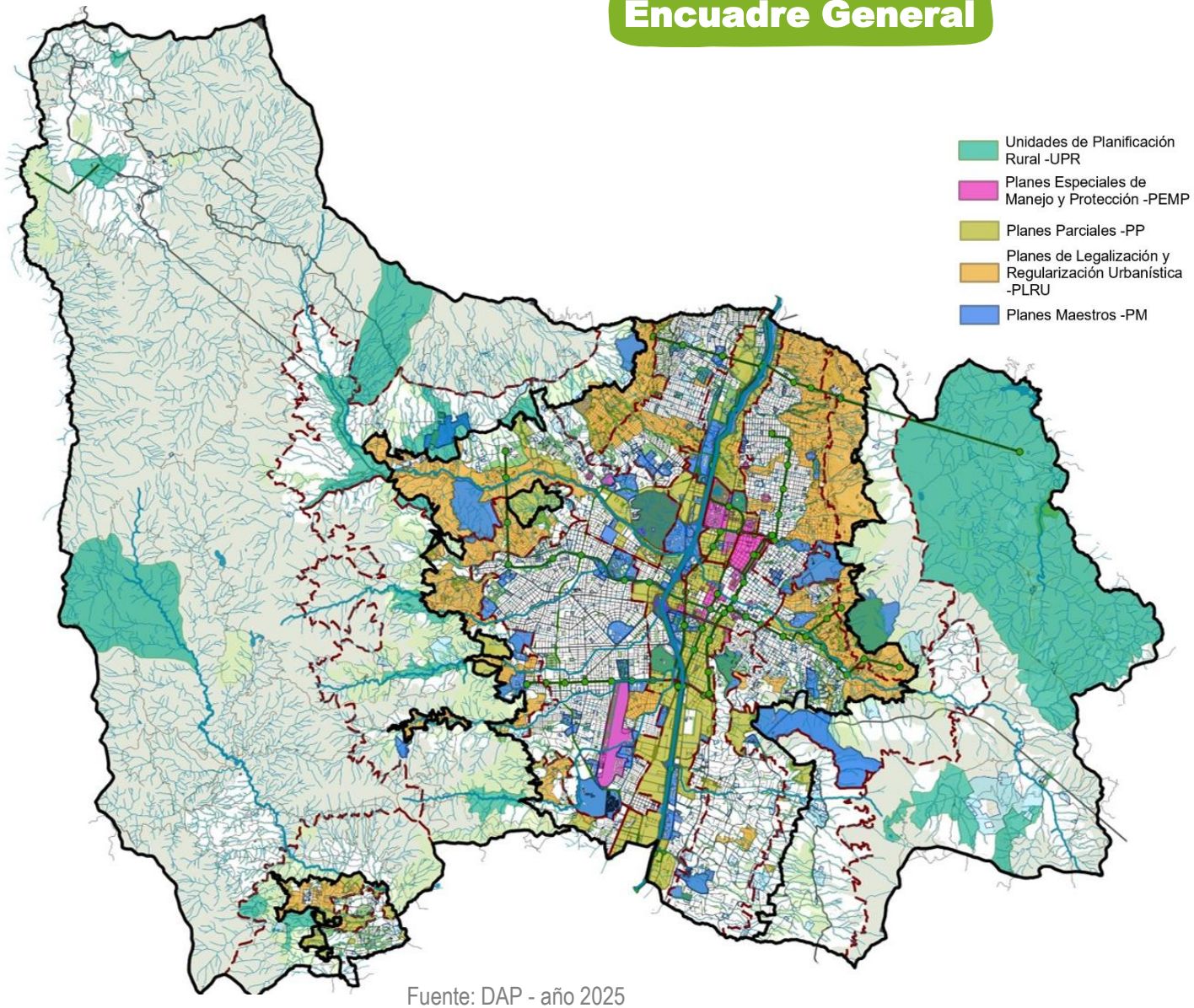
- **Precisar conceptualmente** tanto la denominación como la definición del instrumento, **incorporar los alcances**, propios de su categoría de segundo nivel, **corregir y precisar los objetivos** hacia un enfoque de planificación territorial.
- **Precisar el polígono de delimitación** de acuerdo con el ámbito rural, **excluyendo las áreas de borde urbano-rural**, que hacen parte de los **Macroproyectos** de borde y de transversalidades.

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Instrumentos de Tercer Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Encuadre General



Fuente: DAP - año 2025

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

50,4% del **Suelo Urbano** tiene Instrumento de Planificación de **Tercer Nivel**

- **11,4% Planes Parciales**
  - 9,4% - PP Renovación Urbana
  - 1,9% - PP Desarrollo Urbano
- **23,9% - PLRU**
  - 11,7% en MI
  - 12,2% en CN3
- **12,4% - Planes Maestros**
- **4,2% - PEMP**

100% del **Suelo de Expansión** tiene Instrumento de Planificación de **Tercer Nivel**

- **93,8% - PP de Desarrollo de Expansión**
- **6,2% -PP Mejoramiento Integral en Expansión**

18,9% del **Suelo Rural** tiene Instrumento de Planificación de **Tercer Nivel**

- **1,5% - Planes Maestros**
- **17,5% - UPR**

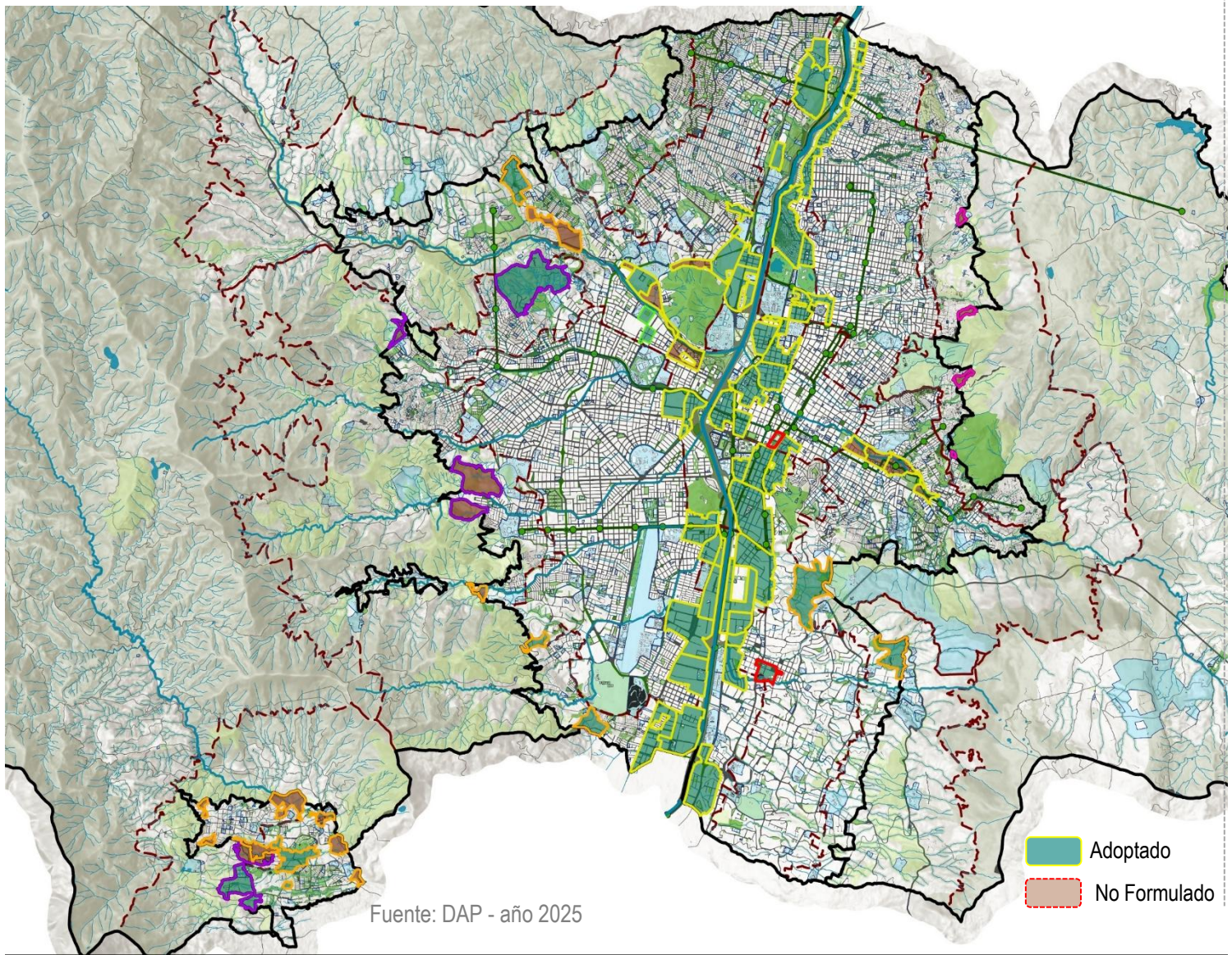
Versión 1, Noviembre 2025

Planes Parciales - PP

Estado del Instrumento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Fuente: DAP - año 2025

3° Nivel

4 Ámbitos de Aplicación R, D, DE, MIE

82 Polígonos

56 Adoptados

- **54** Renovación
- **6** Desarrollo de Expansión
- **4** MI Expansión
- **2** Operación Urb. Esp.
- **16** Desarrollo Urbano

Renovación 91,8% Adoptados, (45)	**Expansión 33,3%** Adoptados, (2)
8,5% del Suelo Urbano	**56,7%** del Suelo de Expansión
OUE 100% Adoptados, (2)	**Desarrollo 43,8%** Adoptados, (7)
0,1% del Suelo Urbano	**1,2%** del Suelo Urbano
MIE 0%	

Subsistema de Planificación Complementaria

Planes Parciales - PP

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

- **Desactualización normativa** frente a las modalidades del tratamiento de Renovación.
- **Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos**, Insuficiente desarrollo de las directrices y parámetros en los que se enmarca el instrumento y de criterios para la articulación con los procesos de gestión y financiación. La adecuación a la nueva normativa, permitirá también, precisar **procedimientos, plazos y requisitos para la formulación**, revisión y adopción de los Planes Parciales, incluyendo la agilización de trámites y la gestión urbana para incentivar la inversión y la materialización de proyectos.

Propuesta de ajuste

- **Incorporar la estructura de contenidos** establecida, para este instrumento, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, para homologarla, desde la forma, con los otros instrumentos de este subsistema.
- **Precisar e incorporar conceptos y clasificaciones** referidas a las **modalidades de Renovación** que estarán sujetas a la aplicación de este instrumento y, de manera adicional, armonizar fines y objetivos con los conceptos de desarrollo sostenible, resiliencia y equidad social. La reestructuración de los contenidos, además de precisar la definición, deberá **actualizar la normativa nacional** que le aplica, incluyendo las Operaciones Urbanas Específicas, de las que trata la Ley 388 de 1997, en su artículo 15, numeral 3.

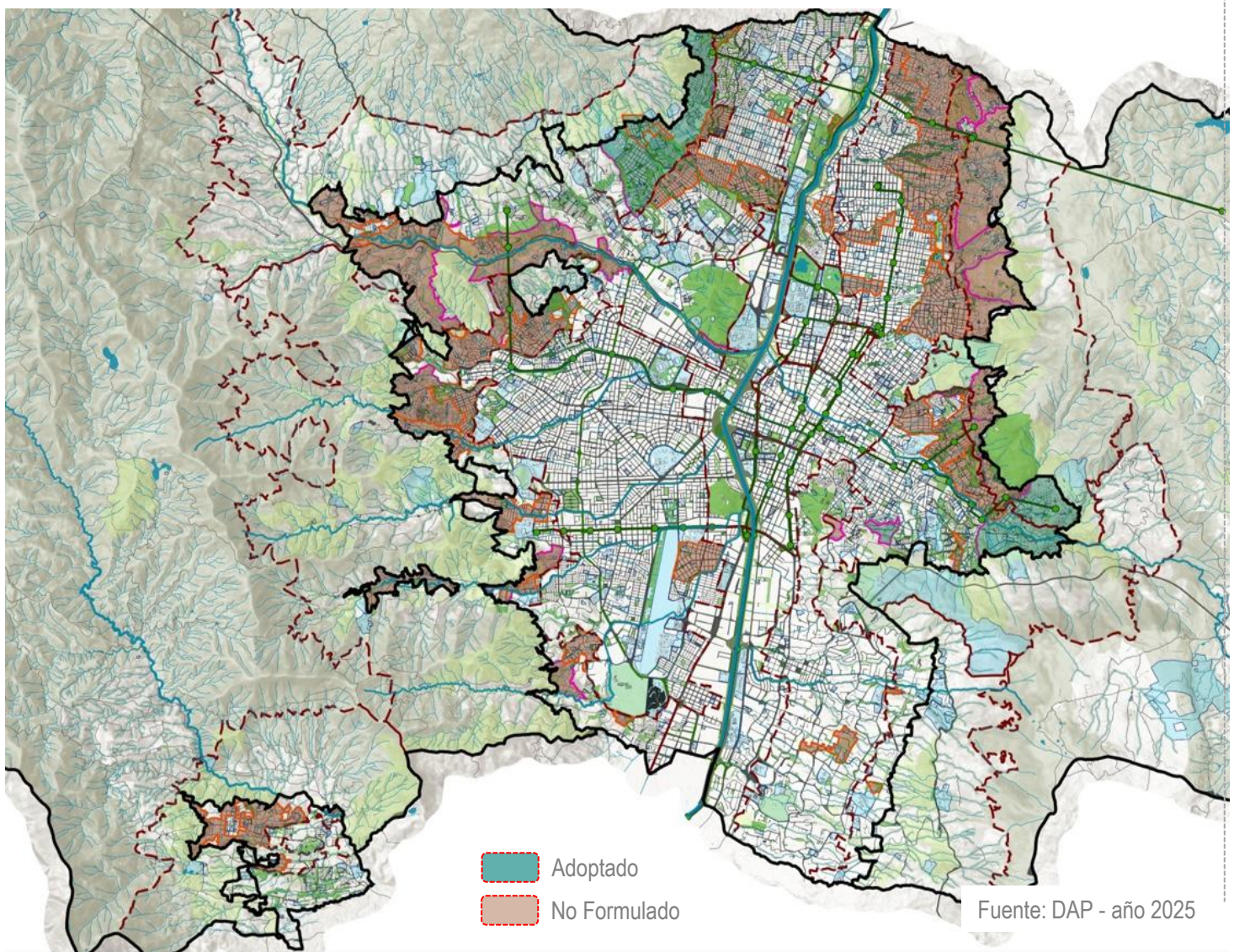
Versión 1, Noviembre 2025

Planes de Legalización y Regularización Urbanística – PLRU

Estado del Instrumento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Fuente: DAP - año 2025

3° Nivel

2
Ámbitos de Aplicación
MI, Consolidación N3

64
Polígonos

- **25** en Mejoramiento Integral
- **39** en Consolidación Nivel 3

5
Adoptados
Antes de 2014

CN3 - 5,1%	MI - 12%
Adoptados, (2)	Adoptados, (3)
1,8% del Suelo Urbano	**1,6%** del Suelo Urbano

Subsistema de Planificación Complementaria

Planes de Legalización y Regularización Urbanística - PLRU

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

- **Inconsistencias en la definición de los ámbitos de aplicación.**
- **Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos,** que deben extraerse de la normativa nacional, e incorporarla para su homologación, de forma, frente a los demás instrumentos y agilizar su aplicación; **insuficiente desarrollo de las directrices** y parámetros en los que se enmarca el instrumento y de criterios para la articulación con los procesos de gestión y financiación.

Propuesta de ajuste

- **Corregir y precisar conceptualmente** la definición; **precisar las directrices de los ámbitos de aplicación** del instrumento, así como, **incorporar objetivos, clasificación y estrategias** por categoría; también, **precisar los alcances**, frente a la planificación, en armonía con los objetivos general y específicos y con el nivel de planificación al que corresponde el instrumento.

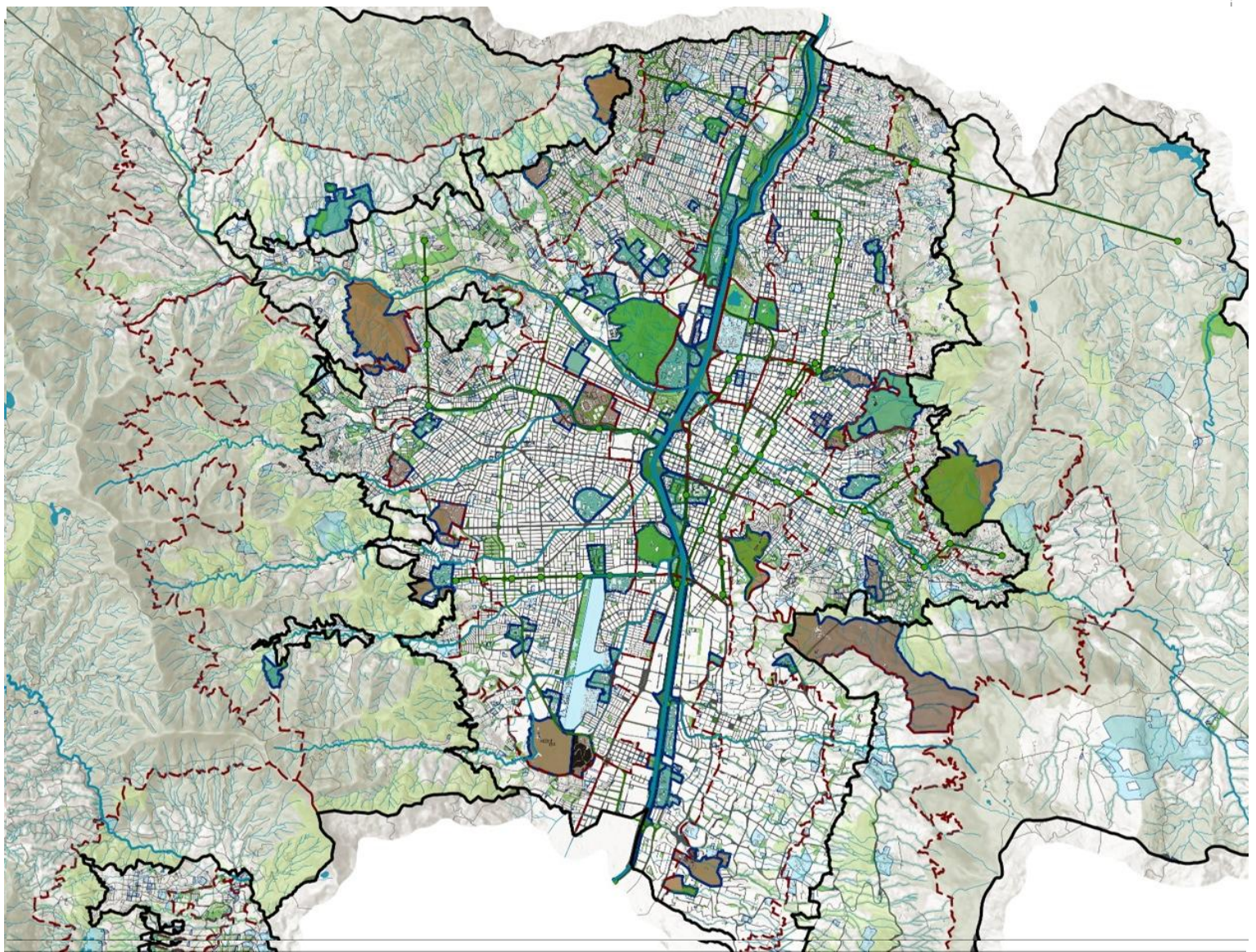
Planes Maestros - PM

Estado del Instrumento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



1
Ámbitos de Aplicación API

67
Polígonos

- **62** Suelo Urbano
- **5** Suelo Rural

41
Adoptados

61,2%
Adoptados, (41)

8,5%
del Suelo Urbano

0,2%
del Suelo Rural

Superposición:
API COPED Pedregal – UPR COPED Pedregal

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Planificación Complementaria

Planes Maestros - PM

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

- **Desconocimiento de las realidades particulares de los ámbitos de aplicación del instrumento.**
- **Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos**, insuficiente desarrollo de las directrices y parámetros en los que se enmarca el instrumento y de criterios para la articulación con los procesos de gestión y financiación.

Propuesta de ajuste

- **Corregir y precisar conceptualmente** su definición, en función de los propósitos particulares que dispone el Distrito para este, y enfocarse en **precisar las directrices de actuación** del instrumento en **respuesta a los contextos de aplicación**, así mismo**, incorporar una clasificación según tipos de API** diferenciables por su vocación, y **precisar objetivos y alcances** en coherencia con la categoría y carácter de este nivel de planificación.

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

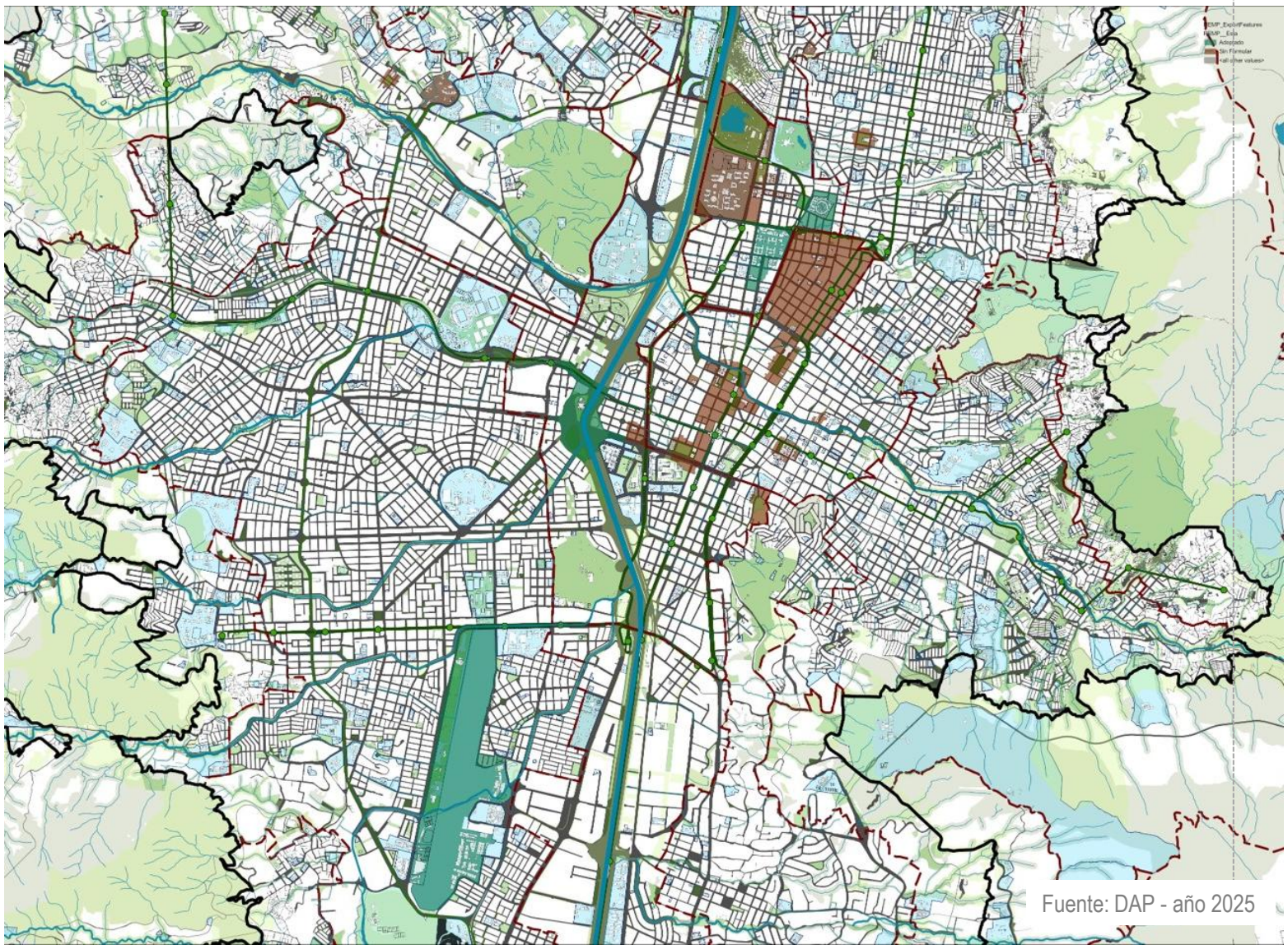
Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio - PEMP

Estado del Instrumento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



2
Ámbitos de Aplicación
C1-BIC, C3

17
Polígonos

4
Adoptados

11,7%
Adoptados, (41)

1,5%
del Suelo Urbano

Adoptado
No Formulado

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Planificación Complementaria

Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio - PEMP

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3° Nivel

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

Desarticulación con los criterios que se establecen desde el Ministerio de Cultura para la gestión de estos instrumentos. **Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos**, insuficiente desarrollo de las directrices y parámetros en los que se enmarca el instrumento y de criterios para la articulación con los procesos de gestión y financiación, con el fin de agilizar los **procedimientos de formulación y adopción de los PEMP** y de flexibilizar el régimen de intervenciones en los BIC y detallar los requisitos técnicos y procedimentales.

Propuesta de ajuste

- **Actualizar y precisar las definiciones, objetivos y alcances** de este Instrumento de Planificación en el Distrito Especial de Medellín, según lo dispuesto en el **Decreto Nacional 2350 de 2019**, el cual, adiciona y ajusta aspectos del **Decreto Nacional 1080 de 2015**, e **incorporar las normas urbanísticas**, dispuestas en este último, que se relacionan con el **Paisaje Urbano Histórico**, e incluir la vivienda de interés cultural, para asegurar la protección de los moradores y sus actividades.

- **Incorporar las disposiciones claras sobre su alcance normativo**, ámbitos de aplicación, colindancia, áreas de influencia, fases de formulación y adopción, mecanismos de gestión, y mecanismos de seguimiento o evaluación.

Unidades de Planificación Rural - UPR

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estado del Instrumento

Fuente: DAP - año 2025

3° Nivel

5
Ámbitos de Aplicación
CNS2, CNS3, CNS4, API

22
Polígonos

- **14** de Reorden y Mejoramiento
- **5** de Transformación
- **3** de Sostenibilidad Ambiental

1
Adoptado

4,5%
Adoptados, (1)

0,1%
del Suelo Rural

Versión 1, Noviembre 2025

Subsistema de Planificación Complementaria

Unidades de Planificación Rural - UPR

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3° Nivel

Motivo de revisión

Desconocimiento de las realidades particulares de los ámbitos de aplicación, vacíos en la determinación del cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios. **Vacíos e inconsistencias conceptuales y de estructura** de contenidos, incluyendo elementos operativos que desdibujan su función normativa; **insuficiente desarrollo de las directrices** y parámetros en los que se enmarca el instrumento, e insuficientes parámetros para la articulación del instrumento con los procesos de gestión y financiación.

Propuesta de ajuste

- **Precisar las directrices de actuación** del instrumento dando respuesta a los contextos de aplicación; **corregir y precisar conceptualmente su definición; precisar la clasificación** y **eliminar** de estas, las **UPR de Sostenibilidad Ambiental**, por cuanto estas **se deberían incorporar dentro del instrumento de planificación de segundo nivel** -DRC o como se vaya a denominar este instrumento como producto de esta revisión-, entenderlas como determinante general para todos los instrumentos.
- **Incorporar objetivos y estrategias, y precisar los alcances** del instrumento, en coherencia con las **condiciones propias de los contextos** en que se clasifiquen, acogiendo la nueva definición de polígonos de tratamiento de los ámbitos correspondientes.

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Planificación Complementaria

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Ruta de ajuste

Armonización

La **armonización conceptual** de las categorías existentes, a fin de clarificar su enfoque y funcionalidad dentro del modelo de ocupación en los ámbitos de aplicación de cada instrumento.

Armonización de la estructura normativa de los instrumentos

Validación

La **validación** de su aplicación efectiva sobre los **tratamientos** definidos en la norma general, incorporando los ajustes que surjan del proceso de revisión normativa para este componente.

Evaluación

La **evaluación** y posible depuración del número de **polígonos** definidos dentro de cada instrumento.

Alcances

La definición de los **alcances diferenciales** que debe asumir cada instrumento, según la su clasificación diferenciada, de modo que cada categoría cuente con facultades normativas y operativas acordes a sus objetivos territoriales.

Acompañamiento jurídico
Proceso transversal

Subsistema de Planificación Complementaria

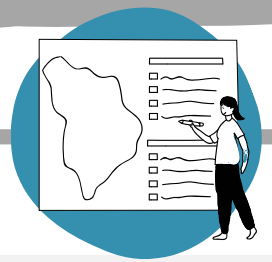
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Necesidad de ajuste

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Estructura Ecológica Áreas de amenaza y riesgo



- Determinantes ambientales
- Actualización de estudios básicos de amenazas y riesgos.
- Clasificación de UPR

Sistema de Ocupación

- Tratamientos urbanos y rurales, consensuar temas relacionados con las modalidades de los tratamientos que estarán sujetas a algún instrumento de planificación complementaria o no, según las normas actuales.

Sistema Público y Colectivo

- Criterios de manejo, para ajustar alcances de los instrumentos.

Sistemas Institucionales y de Gestión

- Subsistema de intervención del suelo
- Subsistema de financiación

Sistema participativo e institucional

- Operatividad y ámbitos de reparto.

Revisión Mediano Plazo POT

3 Subsistema de Financiación

Subsistema de Financiación

Concepto

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Definición:

Conjunto de **instrumentos y decisiones administrativas** dirigidas a lograr la movilización de **recursos necesarios para la ejecución y mejoramiento de las infraestructuras** a través del programa de ejecución del POT, con miras a concretar **su modelo de ocupación y a materializar el principio de reparto equitativo** de cargas y beneficios del desarrollo territorial.

Fuente: Definición de Subsistema de Financiación, Acuerdo 048 de 2014

Alternativas de financiamiento para el Desarrollo Urbano

Fuente de financiamiento	Principales instrumentos de financiación del desarrollo urbano	
	Tradicional	No tradicional
Impuestos municipales y transferencias		
Deuda	Cesiones Urbanísticas	Financiamiento por impuestos futuros predial
Venta de bienes y servicios	Valorización y participación en plusvalía	Áreas de Revitalización Económica
Rendimientos financieros	Pagos por Servicios Ambientales	Derechos de Construcción

Fuente: Departamento Nacional de Planeación, DNP.

Versión 1, Noviembre 2025

Subsistema de Financiación

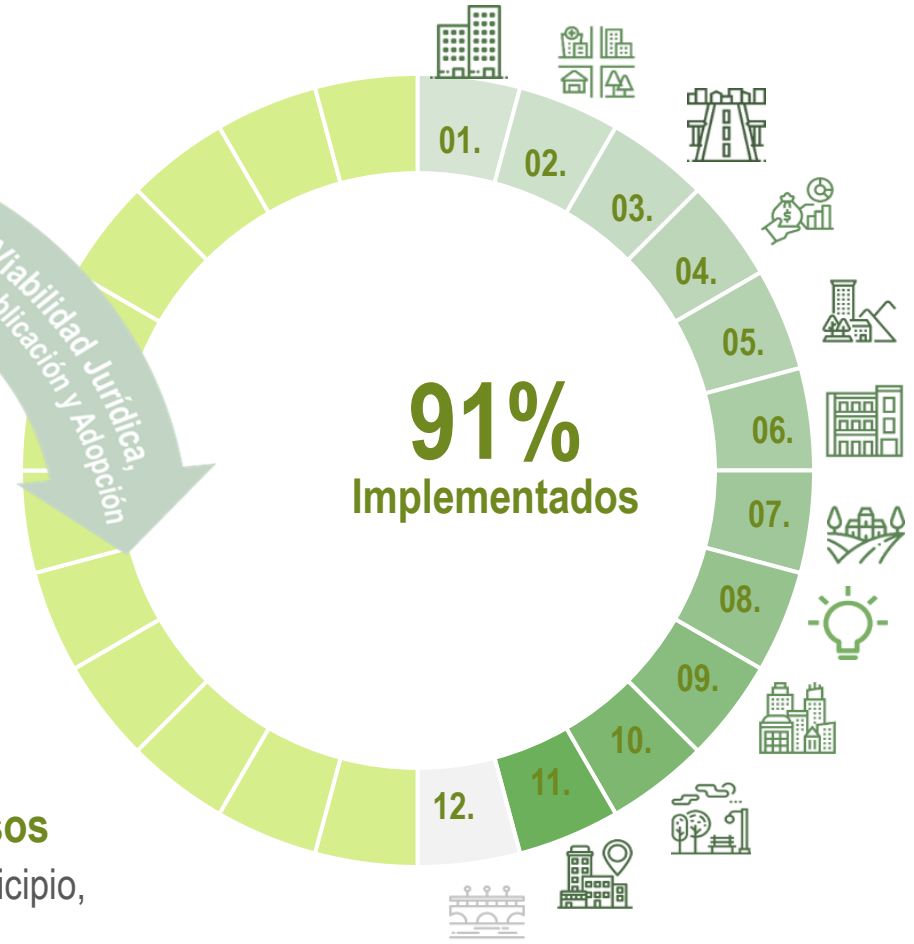
Instrumentos de financiación Acuerdo 48 de 2014

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estudio Técnico
Proyecto Decreto, Socialización interna y Viabilidades
Viabilidad Jurídica, Publicación y Adopción

Proceso de reglamentación
99%
Reglamentados

Consecución y gestión de recursos económicos adicionales para el municipio, para la equidad territorial



91%
Implementados

1. Venta de derechos de construcción y desarrollo.
2. Cesiones urbanísticas y transferencia de cesiones
3. Contribución en Valorización
4. Participación en plusvalía
5. Pago por Servicios Ambientales
6. Disminución y/o Asimilación de la Estratificación
7. Aprovechamiento Económico espacio público
8. Beneficios Tributarios
9. Transferencia de Derechos Patrimonial
10. Áreas de Revitalización Económica
11. Compra de Derechos Fiduciarios

Sin Implementar

12. Financiamiento por Incremento en Impuesto Predial –TIF

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Cesiones Urbanísticas

Origen del Cumplimiento de Suelo en Dinero 2014 -2024

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

217.587
millones
Recursos Recaudados

Direccionamiento de recursos recaudados por el cumplimiento de Obligaciones Urbanísticas suelo 2017 a 2024.

9 Proyectos

1.030.861.365 m²
M² útiles generados

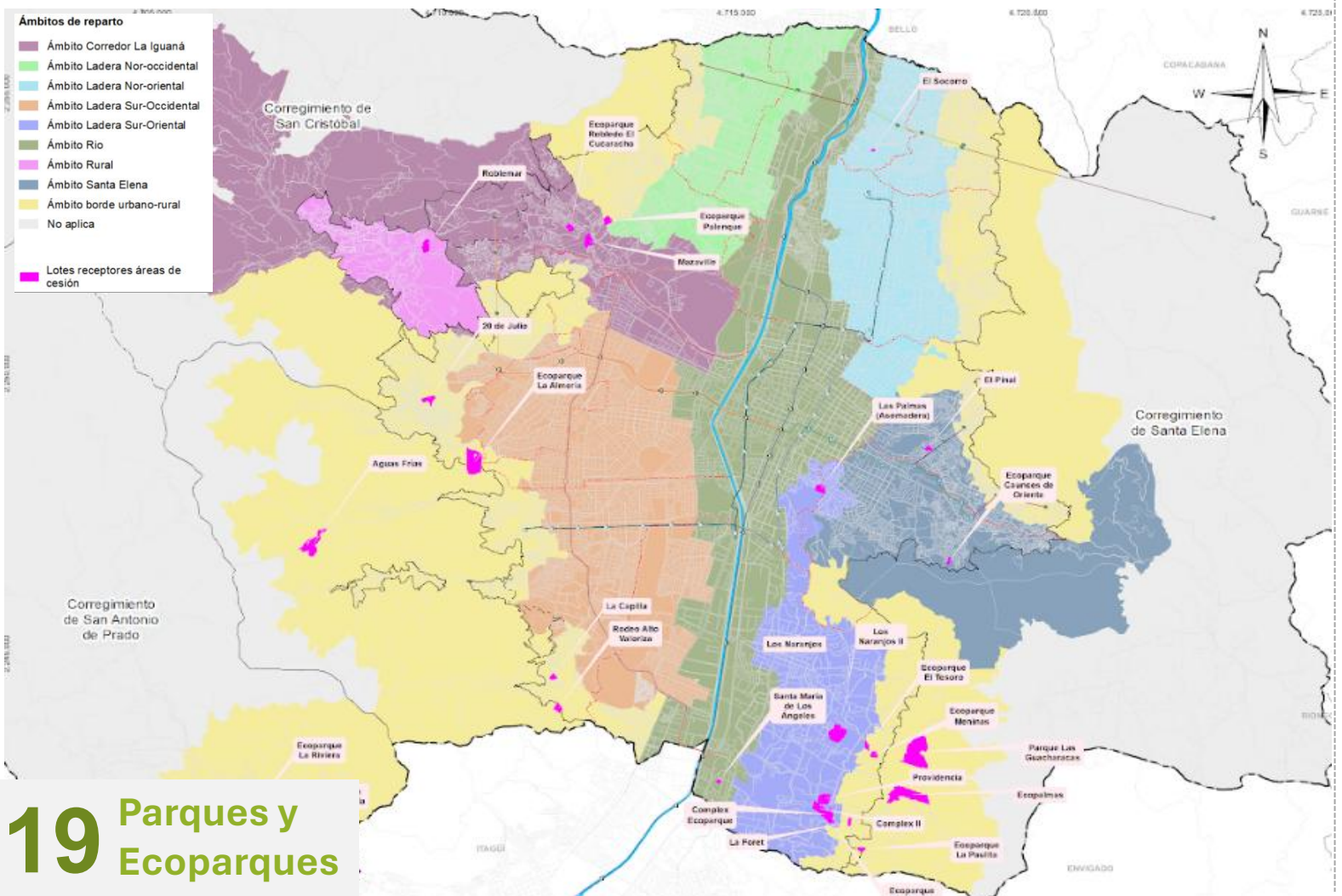
$142.498
millones
Recursos Direccionados

Cesiones Urbanísticas

Cumplimiento de espacio público en áreas receptoras

Año 2017 a 2023

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



19 Parques y Ecoparques

Fuente: Subsecretaría de Control Urbanístico con base en Informe de Avance Comité Técnico Áreas de Cesión Publica 2024

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Equivalencias

1.583.521,54 m²
Área total cedida (m²)

256.361,37 m²
Área útil aprobada (m²)

356
N° proyectos que cumplieron su obligación en áreas de cesión anticipada.

244.611 millones
Suelo útil- aprobada en dinero.

29.346,16 m²
Remanente en m²

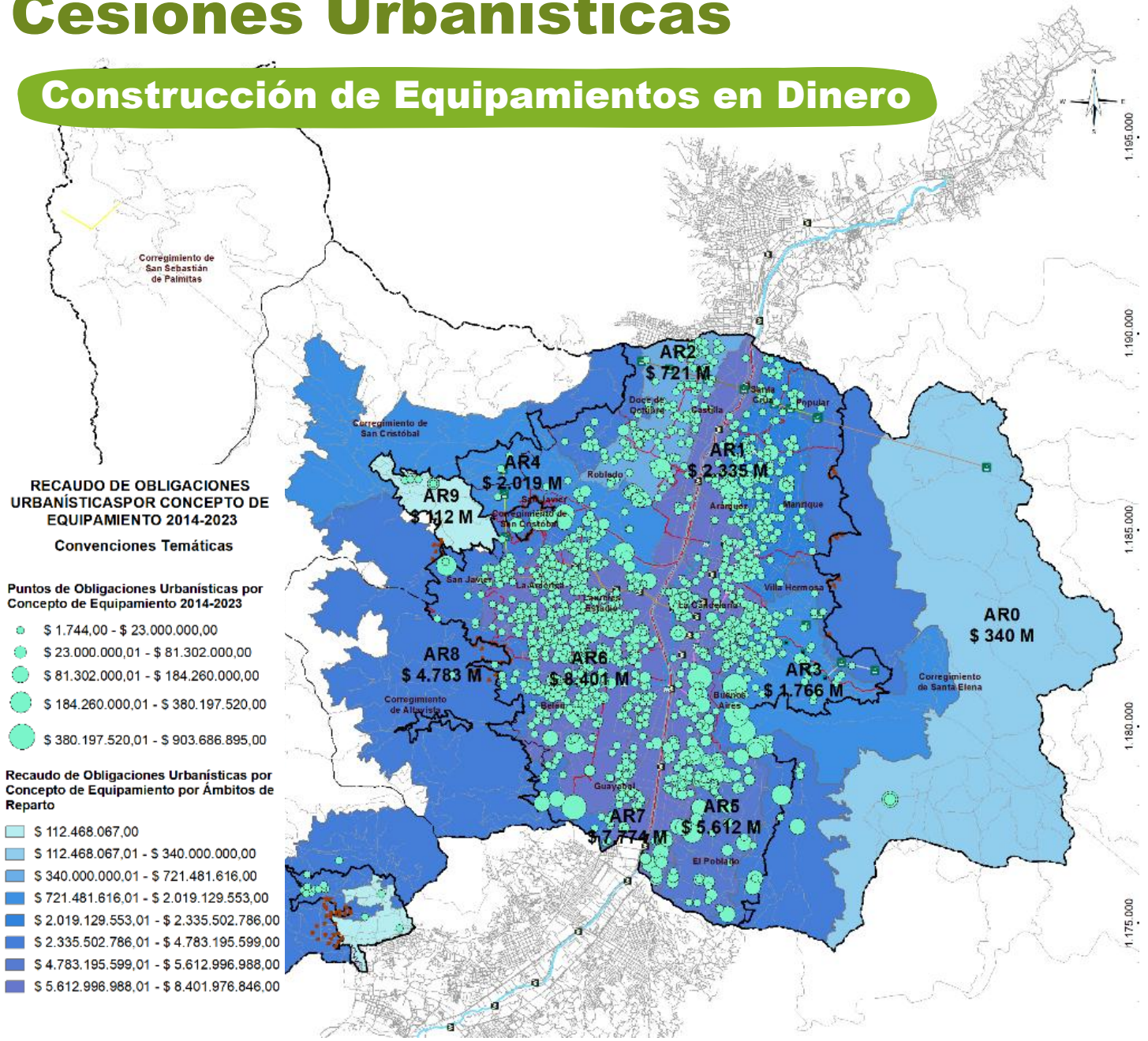
39.259 millones
Remanente en dinero.

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Cesiones Urbanísticas

Construcción de Equipamientos en Dinero

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

$57.244
millones
Recursos Recaudados

Direccionamiento de recursos recaudados por el cumplimiento de Obligaciones Urbanísticas Construcción de Equipamientos, años: 2017 a 2024 a 2023.

8 Proyectos.

19.050 m²
M² generados.

$ 59.984
millones
Recursos Direccionados 2017 a 2024.

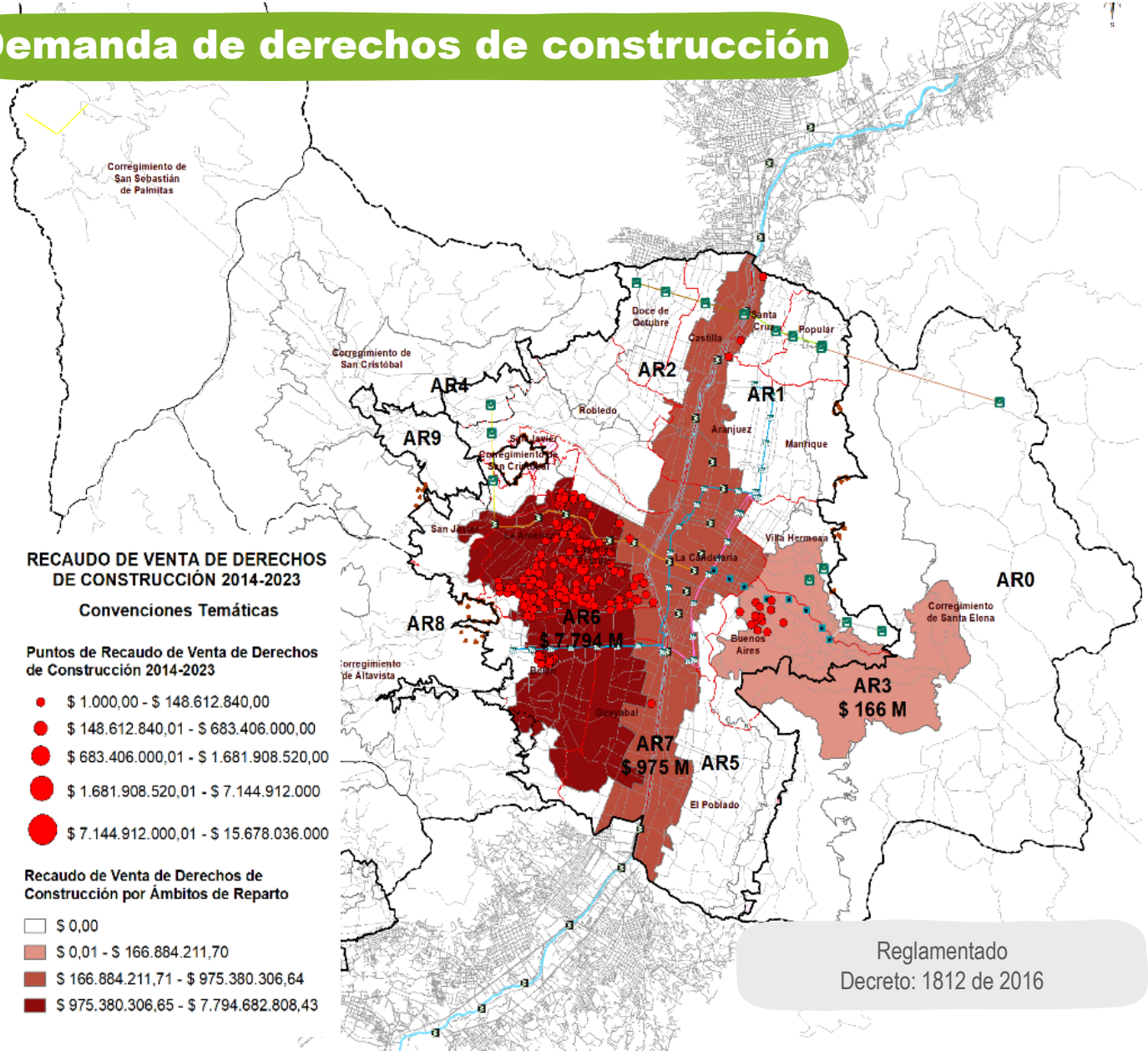
Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Ventade Derechos de Construcción y Desarrollo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Demanda de derechos de construcción



Reglamentado
Decreto: 1812 de 2016

$25,033
millones
Valor Recaudado
2014 a 2023

Se definen **aprovechamientos adicionales** expresados en derechos de construcción y desarrollo, a cambio de una contraprestación monetaria que el particular deberá pagar por el derecho a utilizarlo en zonas receptoras de estos derechos adicionales.

$12,960
millones
Valor Direccionado para atender la transferencia
2021 a 2023

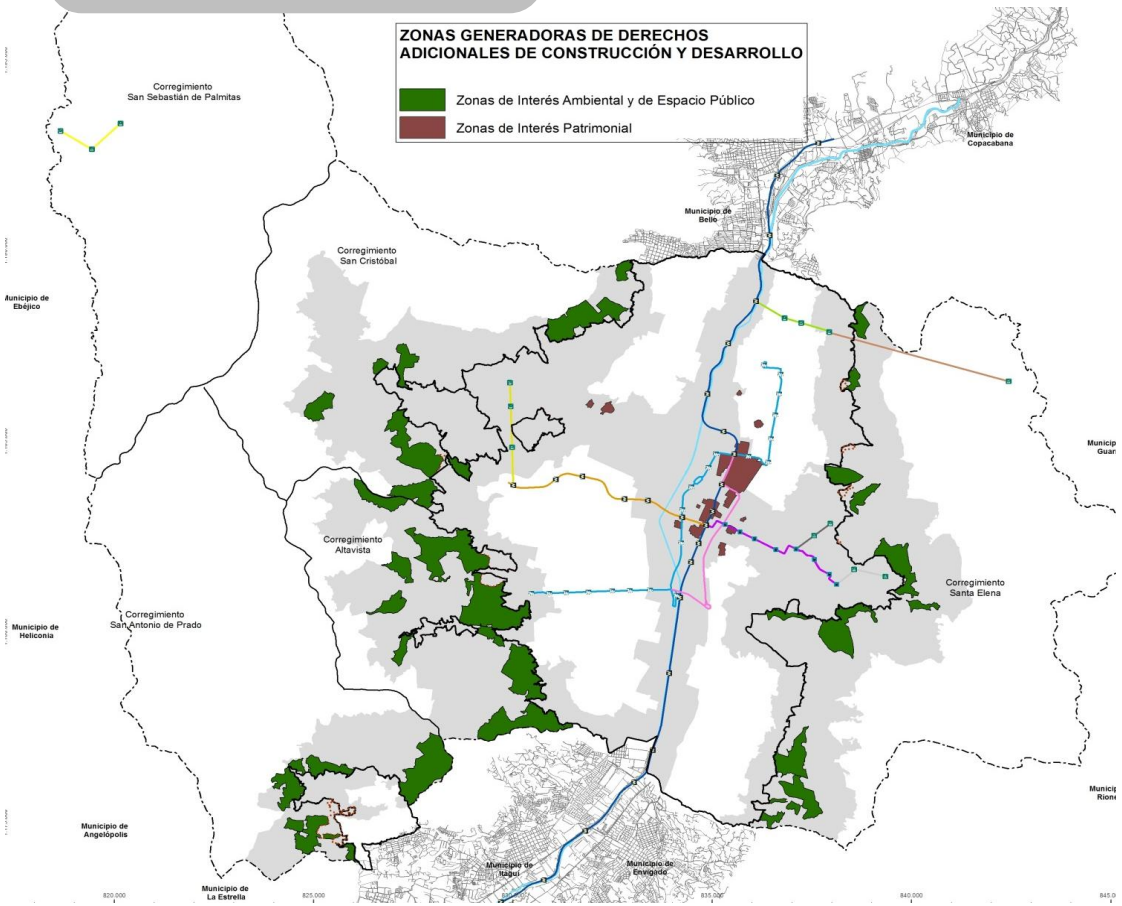
Ventade Derechos de Construcción y Desarrollo

Construcción de Equipamientos en Dinero

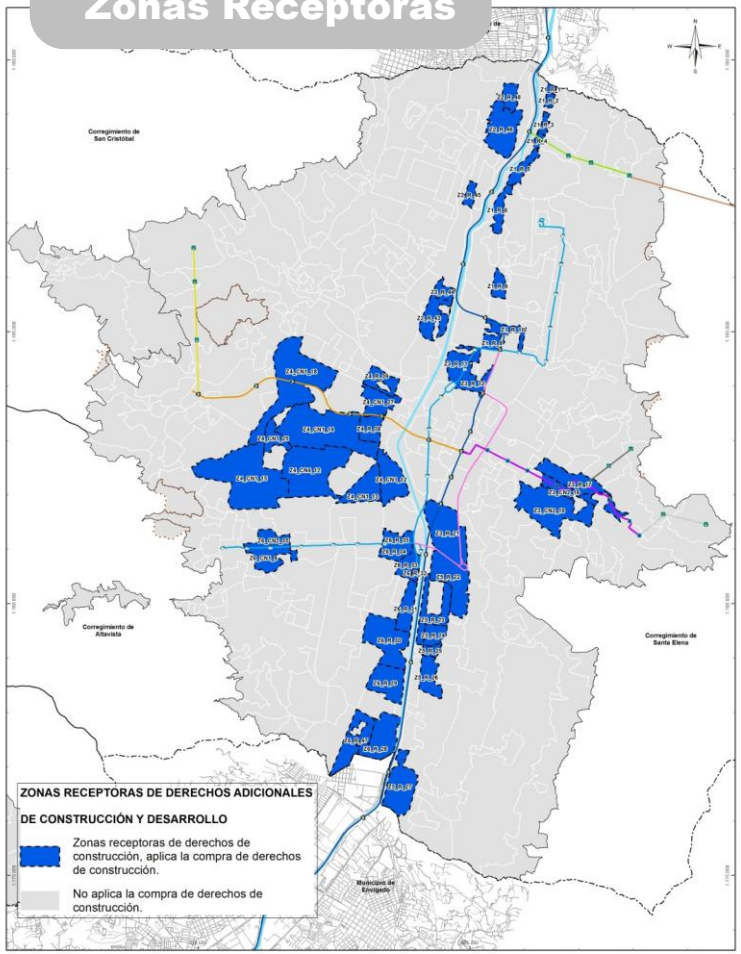
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Zonas Generadoras



Zonas Receptoras



47

Polígonos receptores

12

Tratamiento Renovación

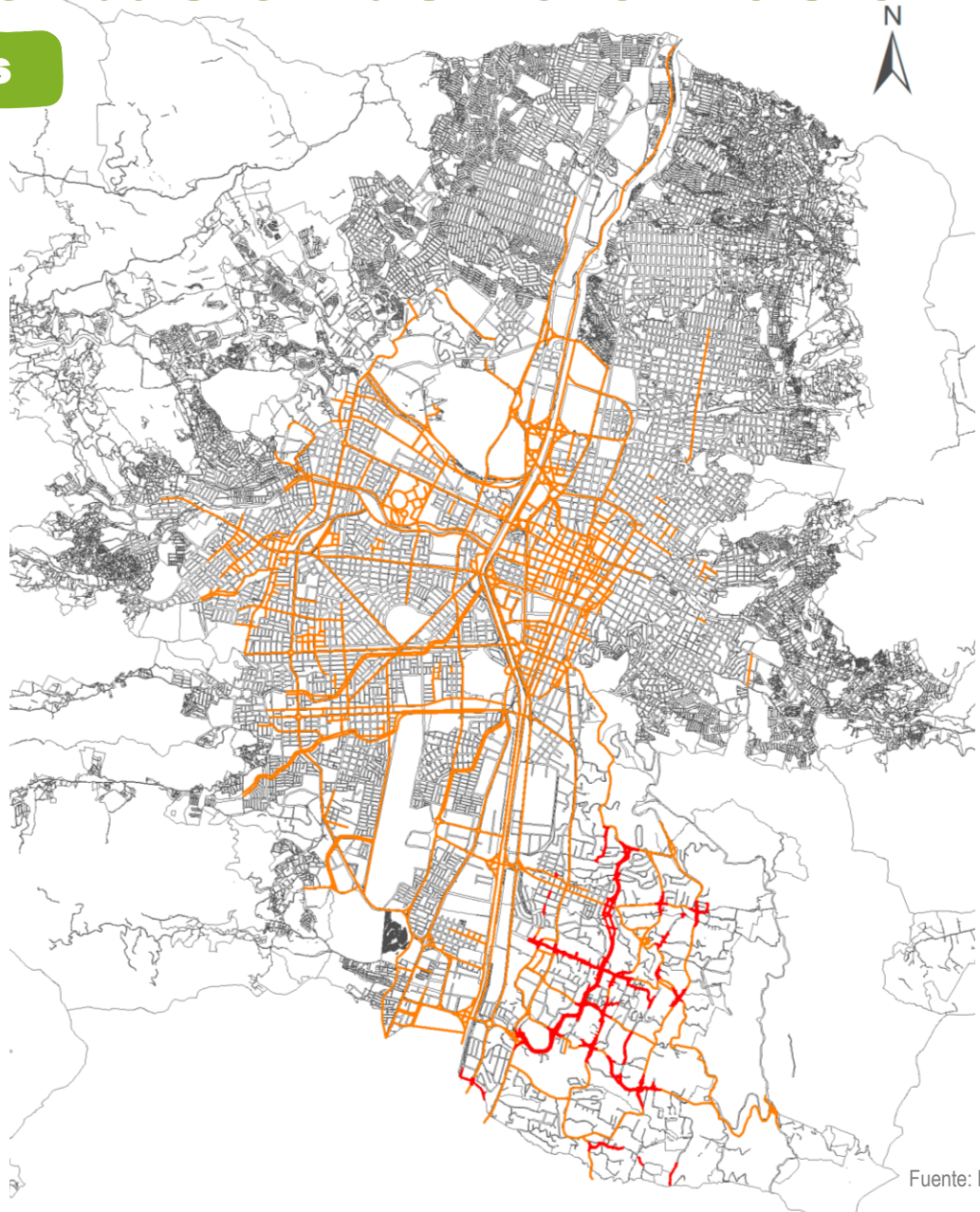
35

Tratamiento Consolidación

Contribución de Valorización

Obras

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Fuente: Fonvalmed 2024

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

$524.000
millones
Recaudo Obras
2014 -2023

- Histórico de obras por C contribución Valorización antes del 2014.
- Obras Proyecto Poblado por contribución Valorización 2014 - 2025

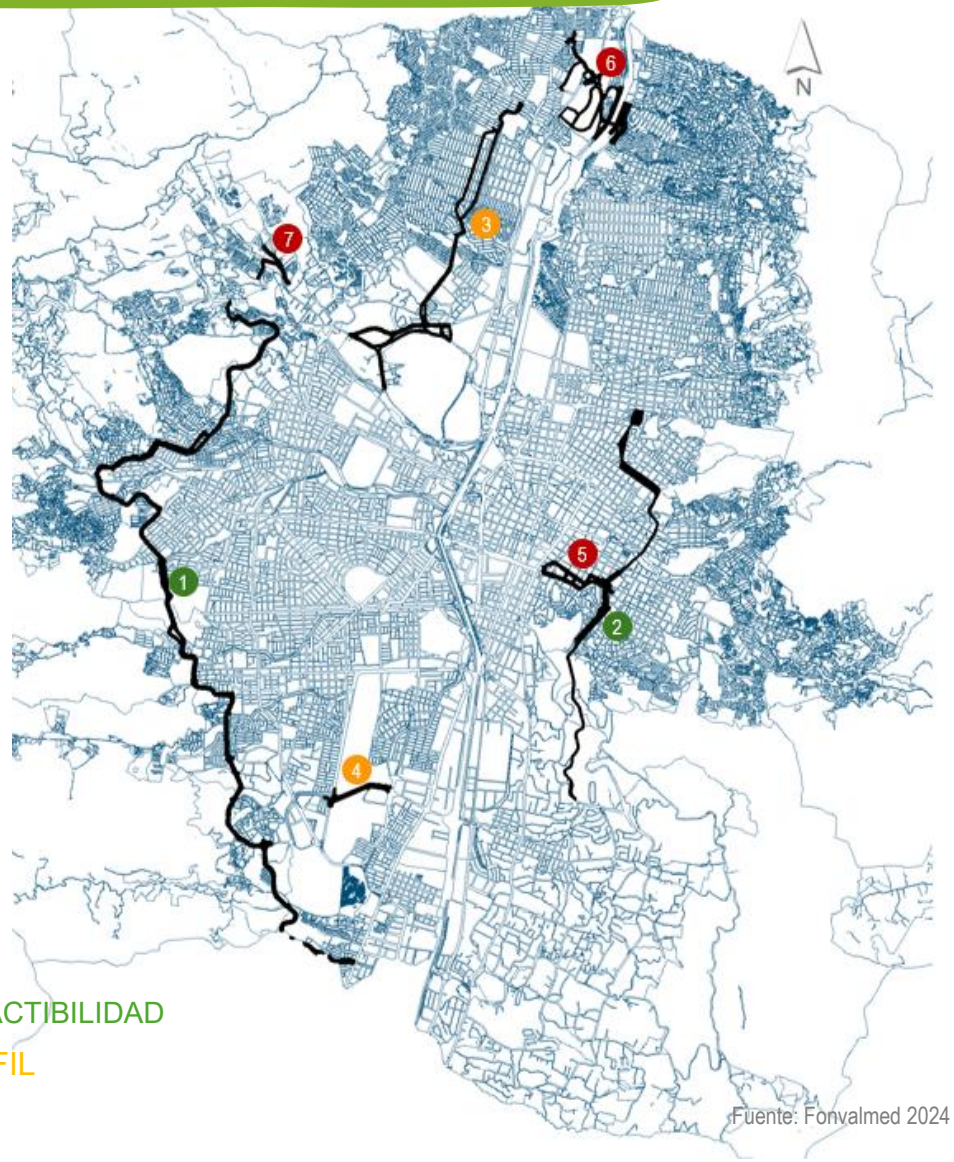
Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Contribución de Valorización

Estudios Captura de Valor del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



- ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD
- ESTUDIO DE PERFIL
- NO PRIORIZADA

Fuente: Fonvalmed 2024

Proyectos

1. Avenida 34 entre Las Palmas y Palos Verdes
2. Longitudinal Occidental
3. Carrera 72ª entre Los Colores y Pedregal
4. Túnel Bajo el Aeropuerto
5. Prolongación Av. San Juan e Intercambiador de Bomberos
6. Intercambiador Andalucía.
7. Ampliación y Apertura de vía La Pola
8. Intercambio Av. 80 con Av. 65 por Calle 2 sur

$1.5
billones
Potencial de Recaudo

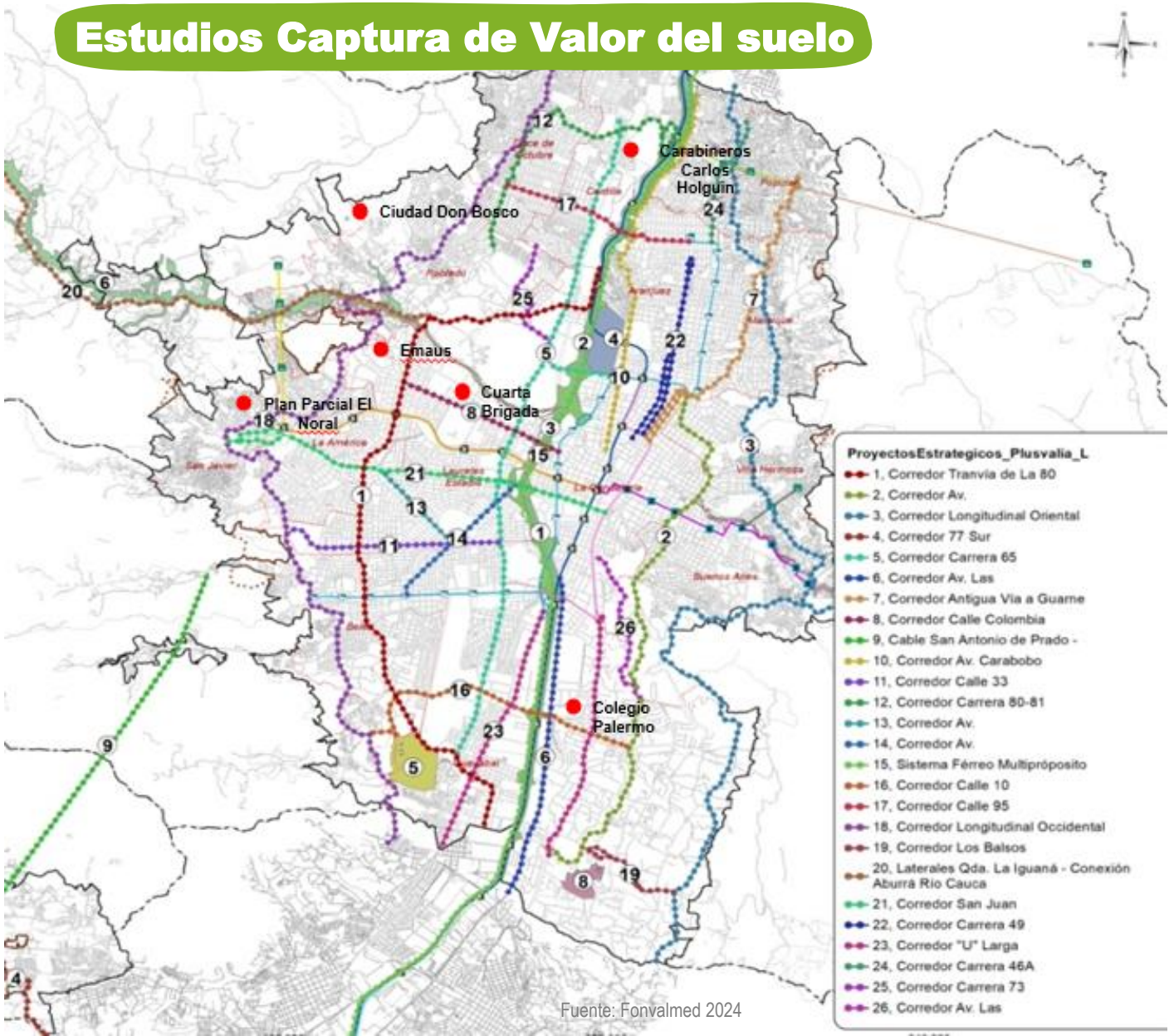
Versión 1, Noviembre 2025

Participación de Plusvalía

Estudios Captura de Valor del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Fuente: Fonvalmed 2024

Predios sujetos a cobro de Plusvalía

01 Plan Parcial Colinas de porvenir

02 Predio Emaús

03 Operación urbana especial Palermo

04 Escuela de Carabineros Carlos Holguín

05 Predio Ciudad Don Bosco

06 Predio cuarta brigada

$7.468 millones
Valor Recaudado

$7,048 millones
Valor Direccionado

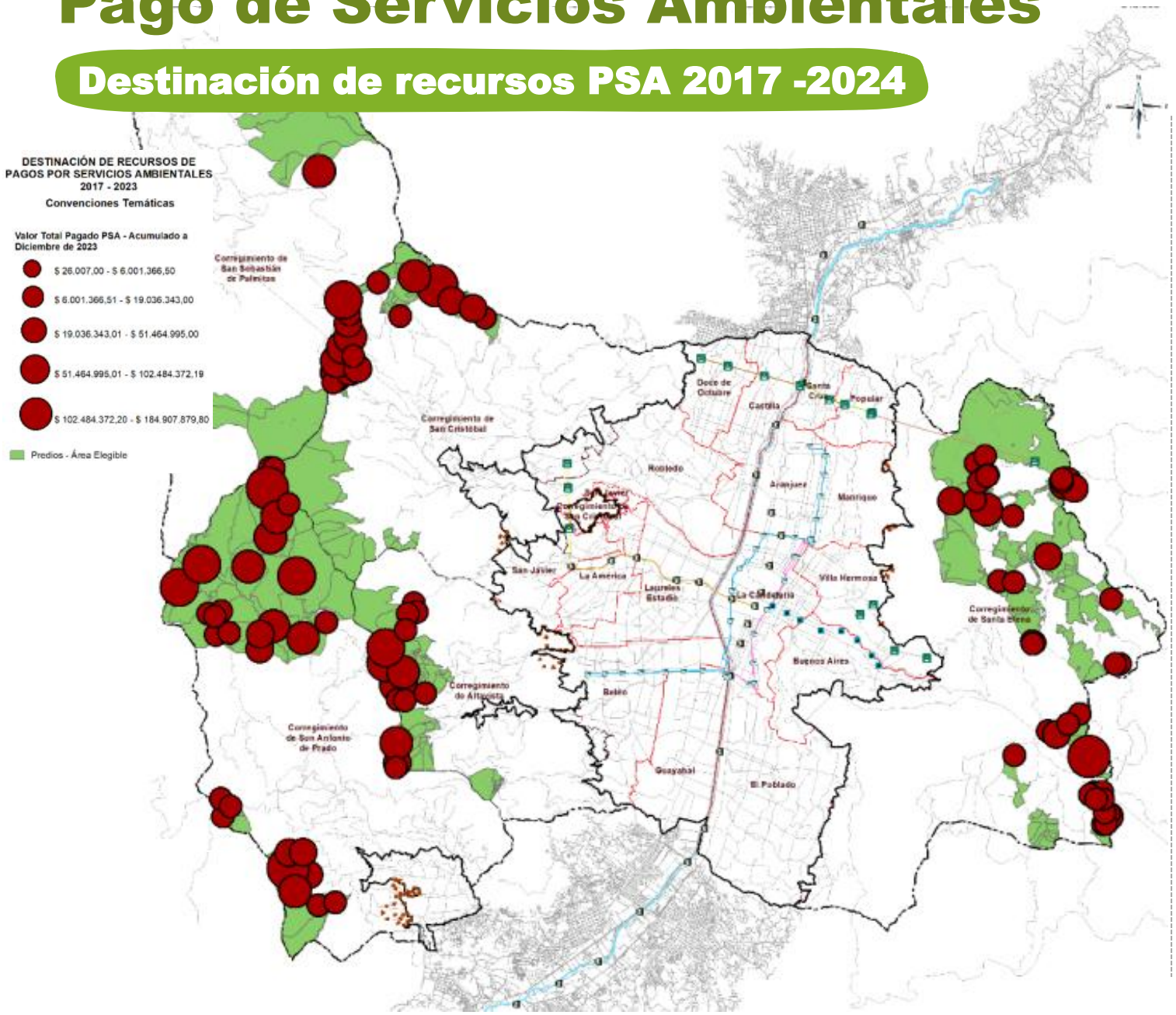
Versión 1, Noviembre 2025

Pago de Servicios Ambientales

Destinación de recursos PSA 2017 -2024

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



855,6Ha
En conservación

14,7Ha
En restauración

Fuente: Secretaria de Medio Ambiente -2024

Modalidades Pagos por Servicios Ambientales

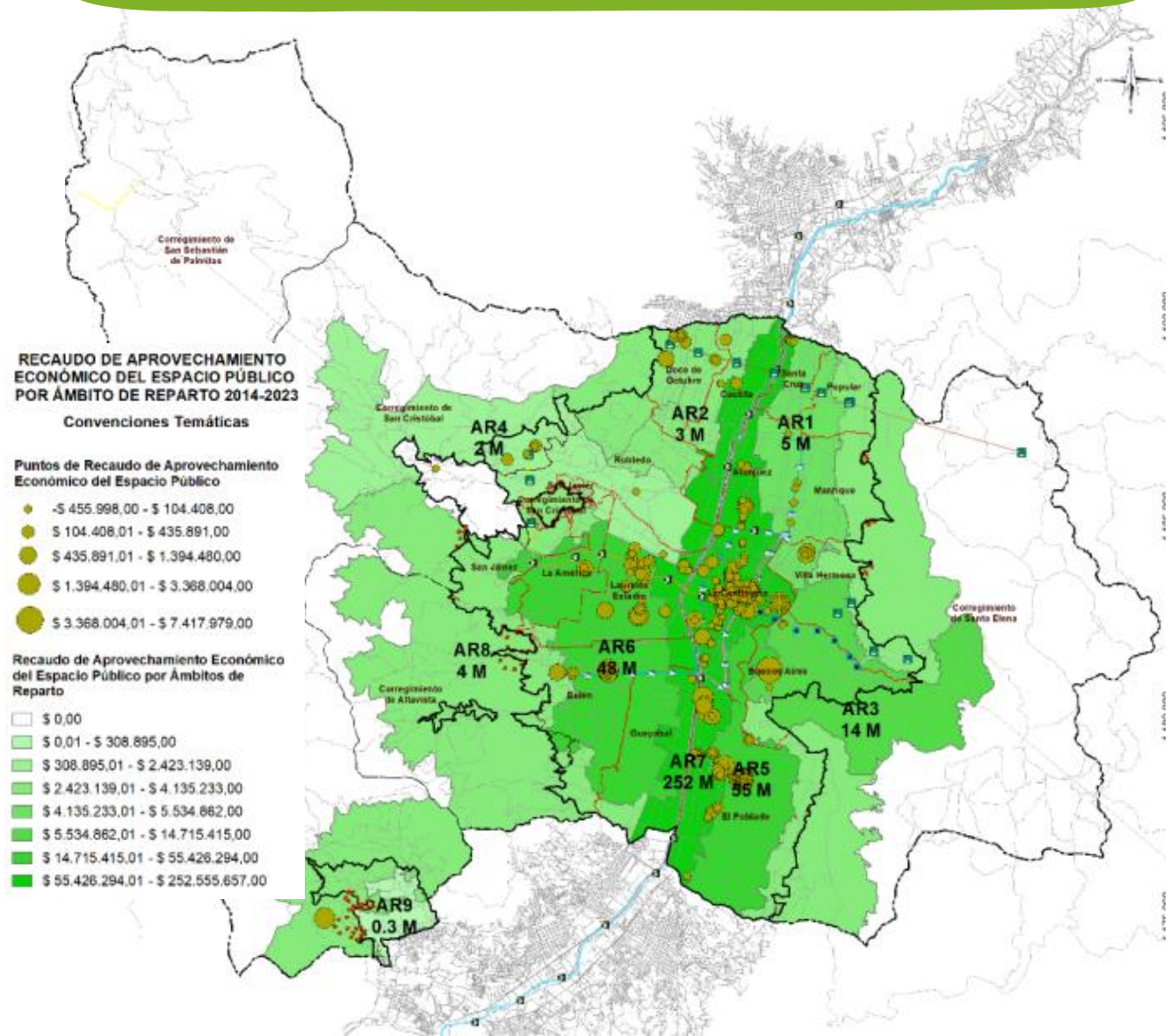
- Pago por Servicios Ambientales de regulación y calidad **hídrica**
- Pago por Servicios Ambientales para la conservación de la **biodiversidad**
- Pago por Servicios Ambientales PSA de **reducción y captura de gases efecto invernadero (GEI).**
- Pago por Servicios Ambientales por servicios **culturales, espirituales y de recreación**

Aprovechamiento Económico del Espacio Público

Recaudo por Ámbito de Reparto 2014 - 2023

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Formas y Categorías

- Aprovechamiento económico transitorio del espacio público.
- Aprovechamiento económico temporal del espacio público.

Modalidades

- Mesas y sillas
- Eventos ocasionales con fines económicos.
- Parques de diversiones no permanentes.
- Unidades Económicas Móviles – UEM.
- Valet parking
- Centros Logísticos de Transporte – CLT.
- Micromovilidad compartida.
- Amoblamiento urbano e infraestructura de servicios públicos.
- Avisos publicitarios.

$20.154

millones

Valor Recaudado 2014 a 2023

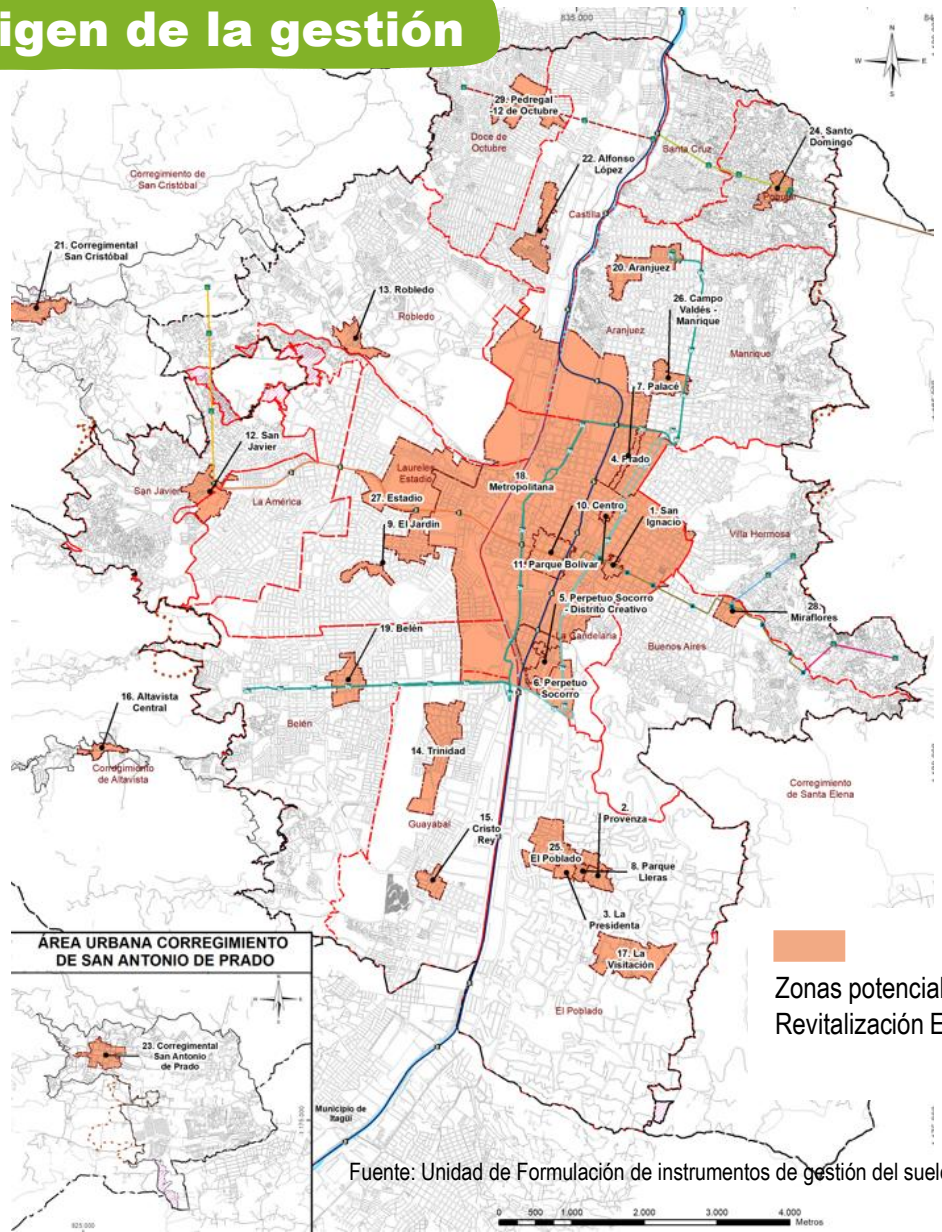
Versión 1, Noviembre 2025

Áreas de Revitalización Económica

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Origen de la gestión



Fuente: Unidad de Formulación de instrumentos de gestión del suelo - Equipo de financiación

Principales áreas de revitalización económica

01 Parque Lleras
02 Provenza
03 Perpetuo Socorro
04 Parque Bolívar
05 Laureles Avenida Jardín
06 Estadio
07 Santo Domingo
08 San Javier
09 San Ignacio
10 Alfonso López - Castilla

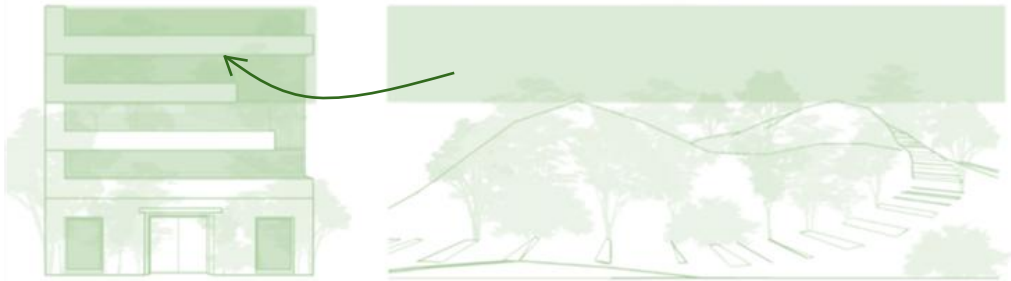
Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo

Modalidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad **PATRIMONIAL.**



Transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad **AMBIENTAL.**

Fuentes de generación de Derechos adicionales

1 Derechos adicionales provenientes de la compensación de condiciones de conservación patrimonial o ambiental, mediante el instrumento de **transferencia de derechos de construcción y desarrollo.**

2 Derechos adicionales provenientes directamente de la **norma urbanística distrital** que son vendidos directamente por la Administración Distrital o la entidad que designe para ello.

Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo

Modalidad Patrimonial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ZONAS DE INTERÉS PATRIMONIAL 2019	2019	2023
Conservación Patrimonial	933	994
Metros cuadrados a transferir	311.962 m²	363.134 m²

A esta tabla inicial se le agregaron 127 lotes los cuales se actualizaron de acuerdo con el **Decreto 0593 de 2021** y la **resolución 202350102514 de 2023** y por medio de estos se revisaron 62 lotes objeto de compensación los cuales hacen parte del Centro Tradicional y Prado.

15
En proceso de Priorización

62
Solicitudes en curso

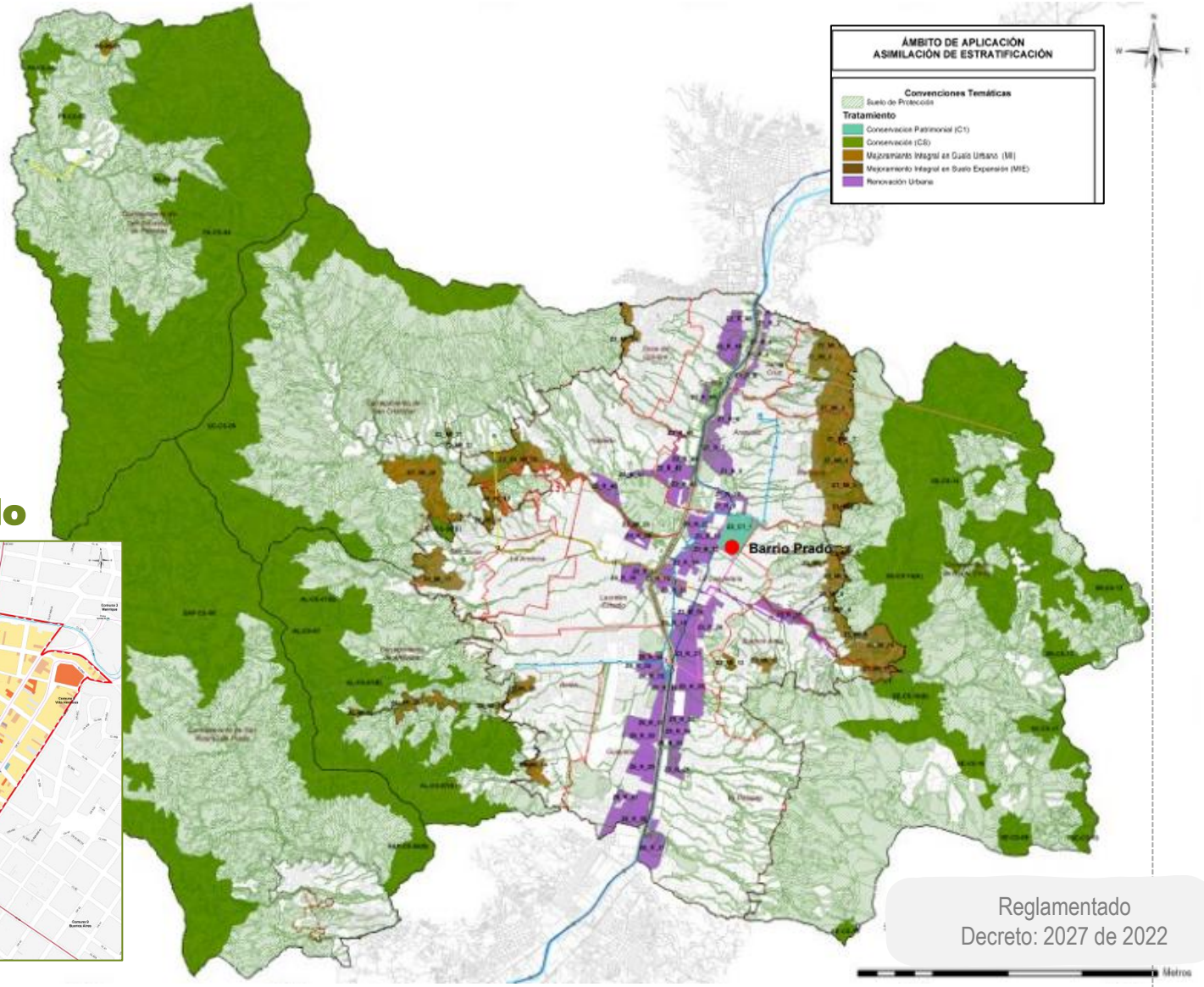
$35.000
millones
Valor Requerido para Compensar las 62 Solicitudes en curso

$125.000
millones
Valor Requerido para compensar

Versión 1, Noviembre 2025

Disminución de la Estratificación

Ámbito de la aplicación



Barrio Prado

Reglamentado
Decreto: 2027 de 2022

306
Predios
Asimilan a Estrato 1, Nivel Integral y Arquitectónico

1112
Predios
Asimilan a Estrato 2, Nivel Contextual

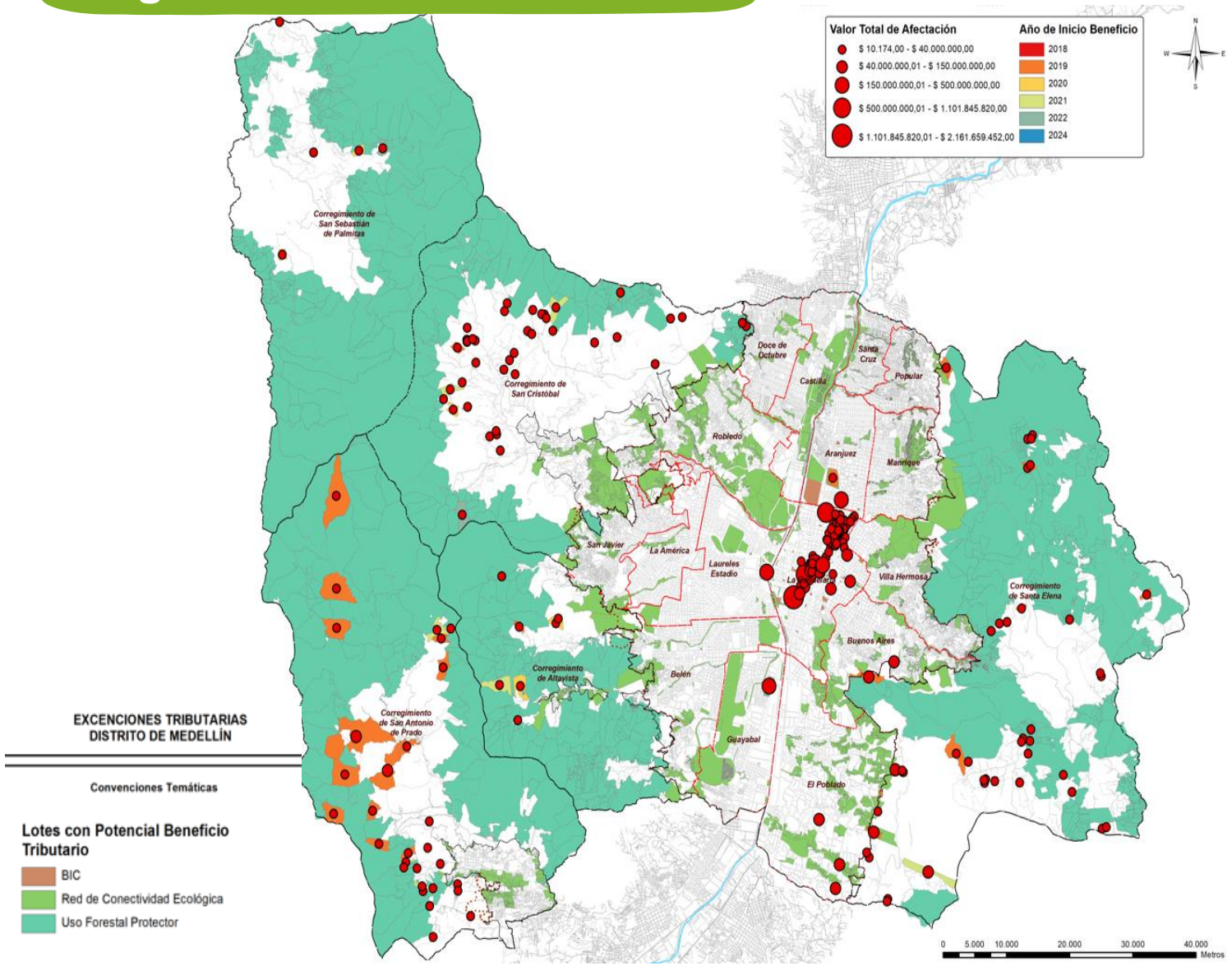
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Beneficios Tributarios

Origen Exenciones Tributarias

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



10
Tipos de Beneficios relacionados con POT

9.992
Predios Beneficiados 2020 -2024

$37.775 millones
Beneficios Invertidos Concreción de POT

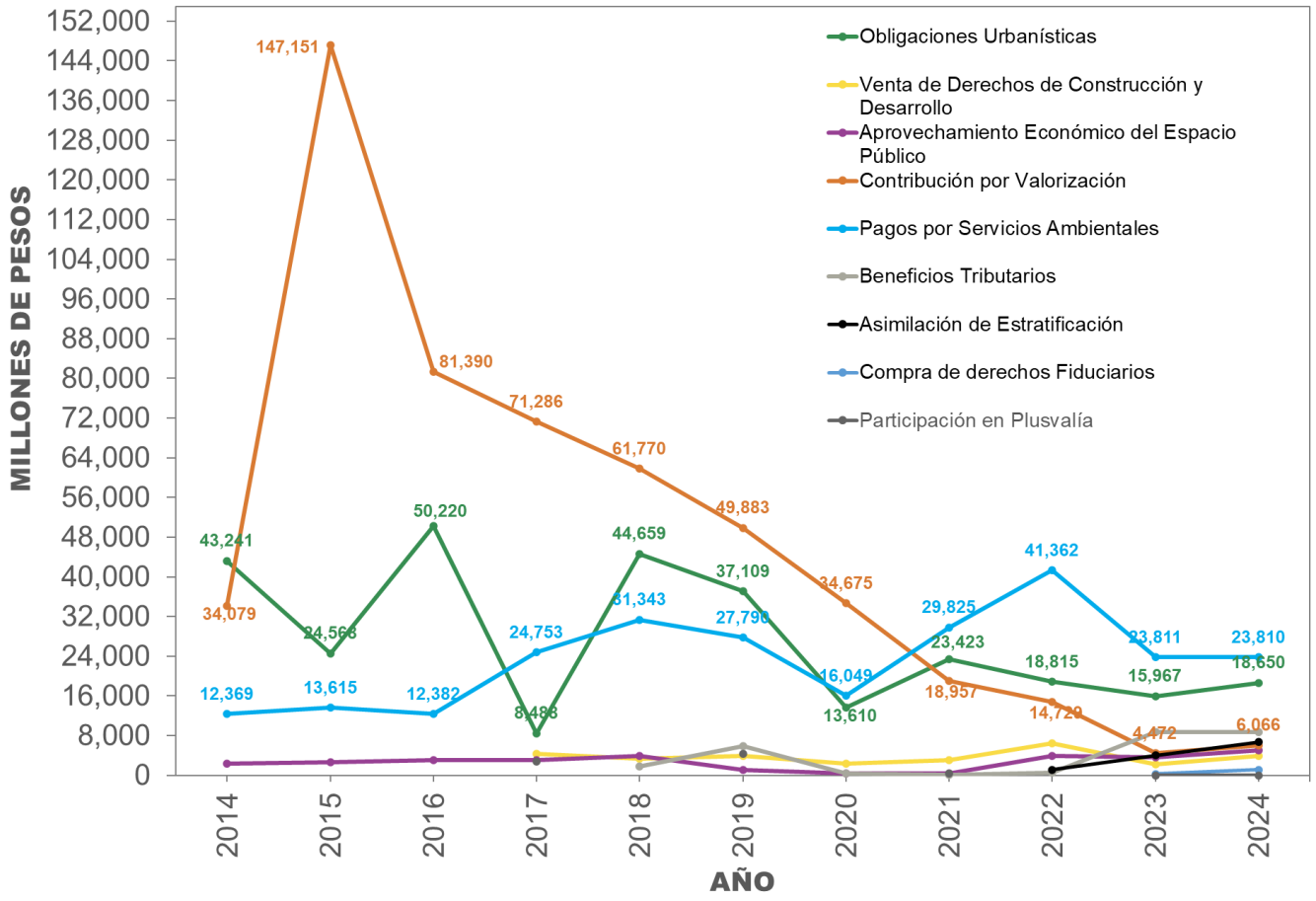
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Gestión de recursos de Instrumentos de Financiación

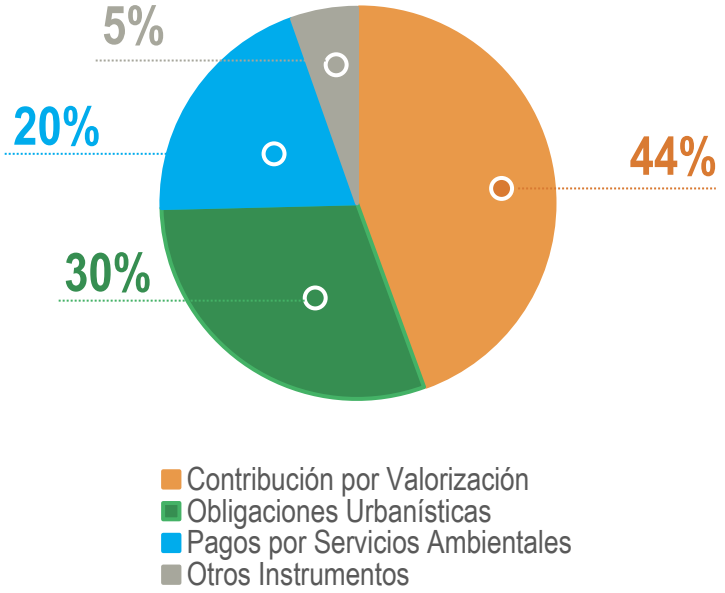
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Gestión de recursos de instrumentos de financiación año: 2014-2024



El Distrito ha movilizado el **10%** de los recursos proyectados desde el POT para financiar los programas y proyectos del POT, asociado al espacio público.

Participación total del recurso de Instrumentos de Financiación



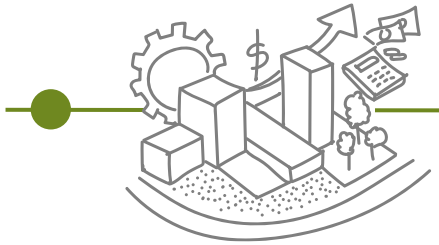
Versión 1, Noviembre 2025

Instrumentos de captura de valor del suelo

Esquema Tradicional de Financiación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Ciclo de vida de los instrumentos:

1 — Planificación del territorio

Se definen cargas y beneficios mediante instrumentos de planificación.

2 — Inversión del privado

Solo si el privado decide intervenir, se activa el instrumento.

3 — Recaudo del instrumento

La administración recibe pagos o transferencias (ej: cesiones, obras, dinero).

4 — Ejecución de obras públicas

Se invierte en infraestructura o equipamientos definidos en el POT.

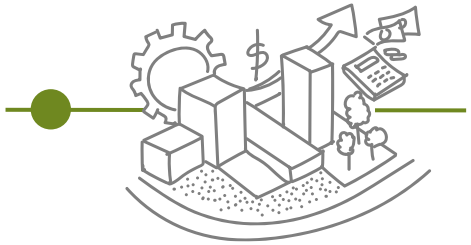
En el esquema actual de financiación, la captura de valor es fragmentada y dependiente del ciclo de mercado, con lo cual los Instrumentos de Captura de Valor del Suelo –ICVS- se hacen reactivos y no cumplen su función de detonar el desarrollo de la ciudad.

Territorio como oportunidad de Inversión

Esquema Propuesta de Financiación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Ciclo de vida de los instrumentos:

1 — Planificación del territorio

Se definen cargas y beneficios mediante instrumentos de planificación.

2 — Estructuración de instrumentos

Se determina la capacidad de generar ingresos de los diferentes instrumentos.

3 — Bancarizar los flujos futuros

Emisión de títulos, bonos, entre otros vehículos financieros respaldados por los flujos futuros.

4 — Ejecución de obras públicas

Se invierte en suelo, infraestructura o equipamientos definidos en el **POT de manera anticipada.**

5 — Inversión del privado

El sector privado invierte y el desarrollo inmobiliario se detona.

6 — Recaudo efectivo

Se activan los instrumentos bancarizados, se recauda, se repagan las deudas adquiridas.

Solo si la administración interviene primero con suelo, infraestructura y gestión social, el territorio se convierte en una oportunidad real para la inversión privada.

Subsistema de Financiación

Instrumentos de financiación Acuerdo 48 de 2014

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

7 Instrumentos que Complementan la Financiación

01 Tasas Fiscales e Impuestos.

02 Subsidios para la Adquisición y Mejoramiento de Vivienda.

03 Asociaciones Público Privadas a través de la concesión por Obra Pública.

04 Sistema General de Regalías –SGR.

05 Rentas Generadas para el Mantenimiento y Administración de los Bienes Inmuebles Propiedad del Municipio.

06 Recursos en el Marco de Contratos Plan.

07 Asociaciones Público Comunitarias.

Otras Alternativas de Financiación

- Bonos Verdes
- Aportes Voluntarios de Desarrollo
- Obras por Impuestos
- Enajenación de Activos
- Sistema General de Regalías - SGR
- Financiamiento por Incremento Impositivo
- Asociaciones Público Privadas
- Derecho Real Accesorio de Superficie

Subsistema de Financiación

Modificación y/o ajuste

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Motivo de ajuste

- **Estructura limitada e inadecuada**: definición incompleta del subsistema, sin integración de fuentes presupuestales y alternativas.
- **Desactualización normativa**: es necesario incorporar nuevos mecanismos de financiación creados después de 2014.
- **Fragmentación de instrumentos**: Ausencia de orden claro entre mecanismos de captura de valor, compensatorios y alternativos.

Ruta de ajuste

- **Ampliar la definición del subsistema**, precisando finalidad de instrumentos y fuentes para integrar planeación, gestión y financiación.
- **Reordenar la estructura normativa,** clasificando instrumentos en tres grupos:
  - Captura de valor del suelo.
  - Compensatorios para equidad territorial.
  - Fuentes alternativas.
- **Incorporar el plan financiero del POT,** articulado con el Programa de Ejecución y el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Propuesta de ajuste

- **Precisar la conceptualización** de cada instrumento y fuente, armonizándolos con normativa nacional (Ley 388/1997, Decreto 1077/2015).
- **Fortalecer la articulación con el Sistema de Gestión del POT**, de modo que los recursos captados se dirijan estratégicamente a proyectos del programa de ejecución.
- **Incluir mecanismos innovadores:** por ejemplo, bursatilización de derechos de construcción, DRS, bonos verdes para proyectos ambientales o de movilidad, obras por impuestos, Asociación Publico Privadas, entre otros.

Revisión Mediano Plazo POT

El **POT** como **Instrumento financieramente viable**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Plan de Ordenamiento Territorial
Apuestas de Distrito para el desarrollo territorial con sostenibilidad ambiental y social: Modelo de Ocupación

↓

Programa de Ejecución
Establece estrategias, acciones y productos a través de programas y proyectos con metas claras para el CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO

Proyectos Estratégicos de Ciudad | Proyectos Recurrentes

↕

Plan Financiero del POT
Horizonte de tiempo CORTO, MEDIANO y LARGO PLAZO

Marco Fiscal de Mediano Plazo
(Proyección por 10 años del presupuesto)

Instrumentos de captura de valor del suelo para el desarrollo urbano | Mecanismos de compensación y/o Incentivos | Fuentes Alternativas de Financiación

↕

Plan de Desarrollo el cual se articula a planes Sectoriales

Se desarrolla y ejecuta a través de los instrumentos de planeación para la financiación de programas y proyectos: POAI, PAA

Líneas Estratégicas

1. **Implementar Y Bancarizar** un pool de instrumentos de captura de valor del suelo (ICVS) priorizados por la ciudad, mecanismos compensatorios y fuentes alternativas.

2. **Fortalecer** el sistema de financiación del POT a través de la creación de un Fondo de Gestión y Financiación de la ciudad.

3. **Estructurar,** hasta su cierre financiero, un pool de proyectos de infraestructura priorizados por la ciudad, utilizando todos los instrumentos viabilizados.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

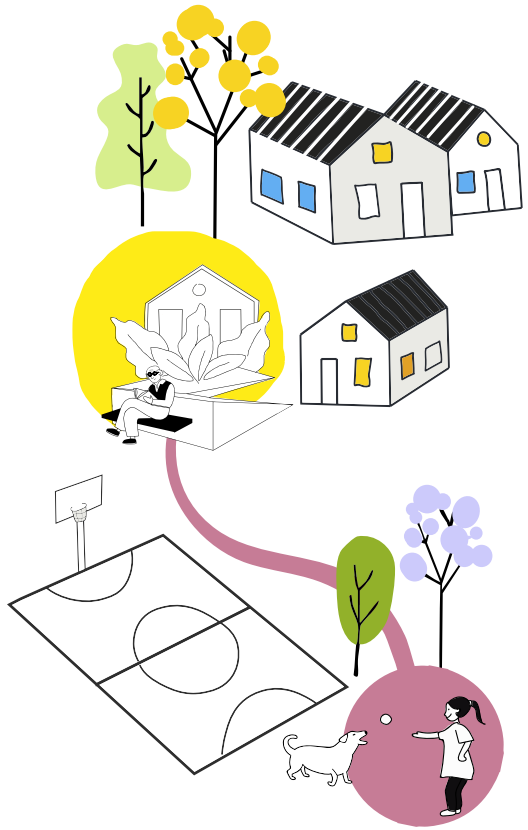
4 Subsistema de Intervención del Suelo

Revisión Mediano Plazo POT

Subsistema de Intervención del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Definición

Conjunto de **mecanismos urbanísticos y de gestión** que permiten a la Administración intervenir directamente en el uso, ocupación y transformación del suelo. Su finalidad es **orientar, regular o ejecutar actuaciones urbanísticas** para garantizar el cumplimiento del modelo de ocupación definido en el POT, la distribución equitativa de cargas y beneficios, la provisión de espacio público y equipamientos, y la concreción de proyectos estratégicos de ciudad.

Fuente: Definición de Subsistema de Intervención del Suelo , Acuerdo 048 de 2014

Subsistema de Intervención del suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Metodología para determinar los valores unitarios similares en cuanto a precio, según las condiciones del mercado inmobiliario d**e las** espacios geográficos determinados a partir de zonas homogéneas físicas.

- Zonas Geoeconómicas Homogéneas

Para la **dinamizar el desarrollo** de sectores urbanos inactivos.

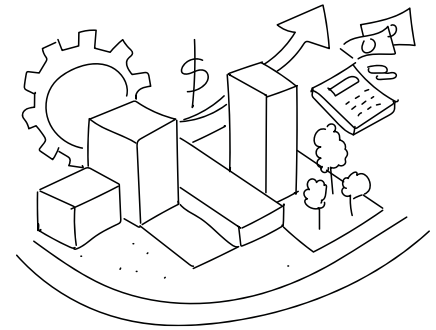
- Bancos Inmobiliarios
- Derechos de Preferencia
- Desarrollo Prioritario

Para la **adquisición de inmuebles y predios** para el desarrollo de operaciones urbanísticas.

- Afectación por obra pública
- Anuncio de Proyecto, Programa u Obra
- Enajenación Voluntaria, forzosa y expropiación

Para **intervenir la morfología urbana y la estructura predial** y generar formas asociativas entre los propietarios.

- Reajuste de Tierras
- Integración Inmobiliaria



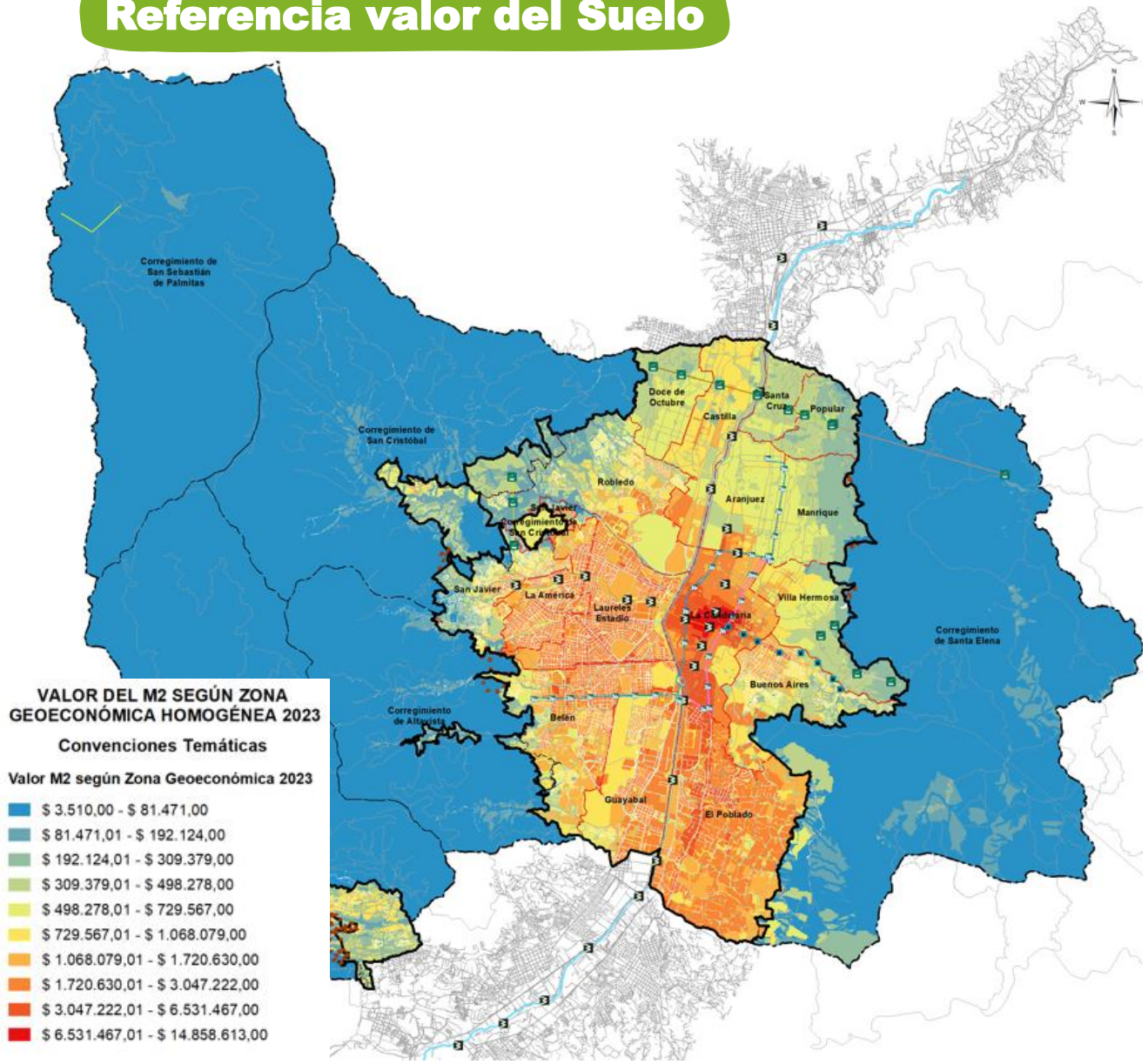
Los instrumentos que permiten al Distrito **orientar, regular y materializar el uso, ocupación y transformación del territorio, garantizando el cumplimiento de los objetivos del POT**, la función social y ecológica de la propiedad y la equidad territorial.

Zonas Geoeconómicas Homogéneas

Referencia valor del Suelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Implementación de ZGH:

- Es un metodología validada y homologable a los procesos Nacionales Catastrales.
- Es un valor de referencia a la administración para costear la adquisición del suelo para proyectos estratégicos en la Implementación del POT
- Ha generado economía (EFICIENCIA) en la gestión para el desarrollo urbano del Distrito dado que evita gastos anuales avalúos predio a predio.

Propuesta de ajuste

1. Dado que las Zonas geoeconómicas Homogéneas es una **metodología** insumo para la aplicación e implementación de los instrumentos de gestión del POT. Se sugiere trasladar su desarrollo en el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, como una metodología de referencia.
2. Ampliar la conceptualización de la metodología y su definir su aplicabilidad en los diferentes instrumentos.

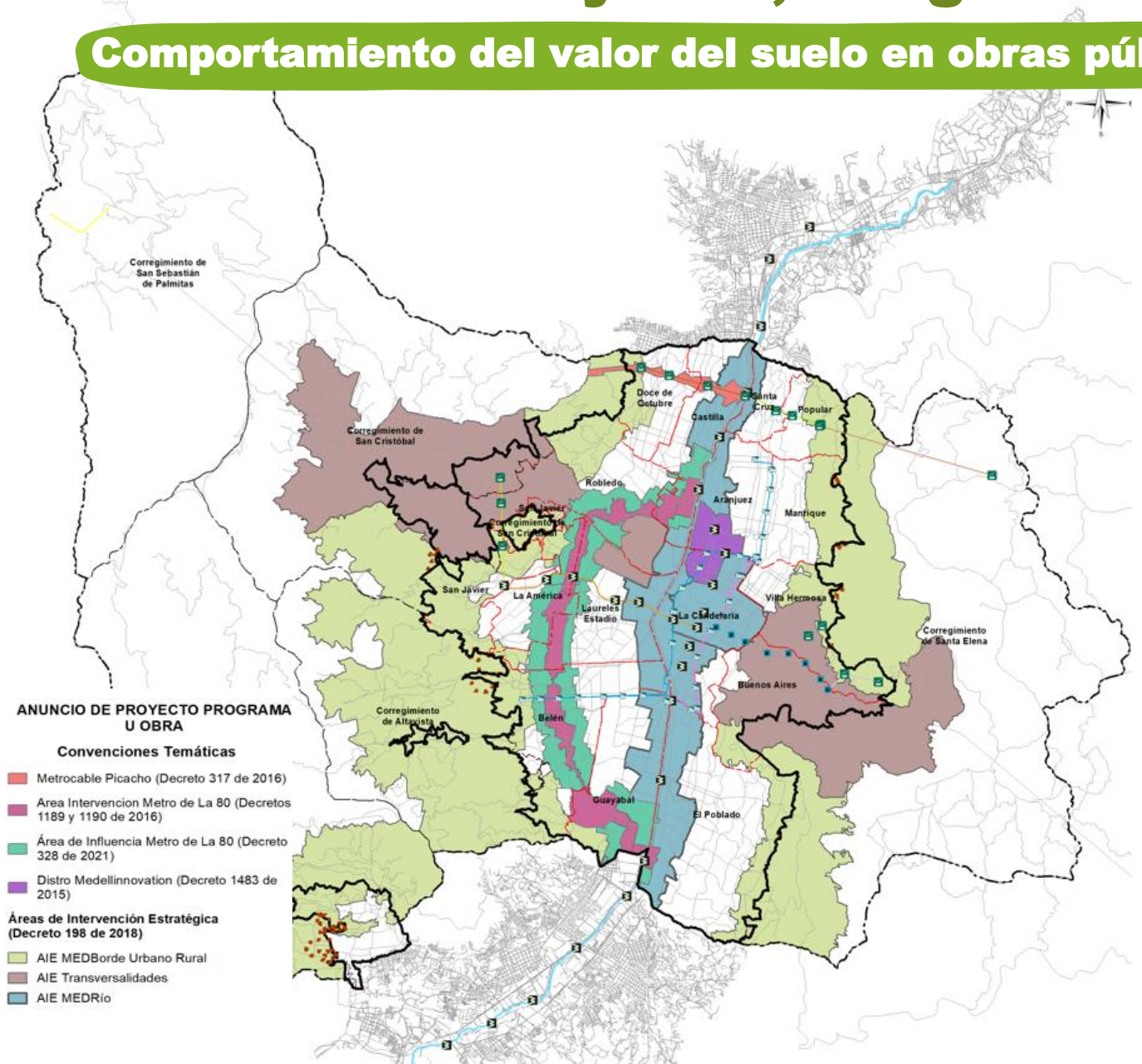
Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Anuncio de Proyecto, Programa u Obra

Comportamiento del valor del suelo en obras públicas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



El Distrito ha obtenido un descuento por anuncio del proyecto de más de:

$87.000 millones

- Intercambio vial Colombia
- Intercambio vial de San Juan
- Rinconcito Ecuatoriano
- M 80

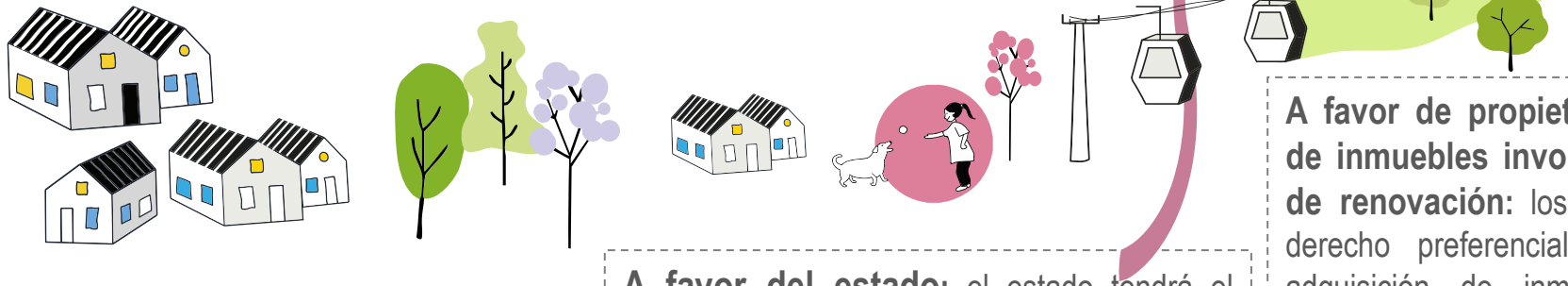
La imprecisión radica en la interpretación que se ha dado a la norma al momento de aplicar el instrumento.

Se ha equiparado el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas con los avalúos de referencia, indicando que la Subsecretaría de Catastro elaborará los avalúos de referencia, pero se ha utilizado el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas, como el avalúo de referencia.

Derecho de Preferencia

Vinculación voluntaria, alternativa de gestión, recuperación de plusvalías

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Su **objetivo** es evitar el desplazamiento de la población residente de zonas de renovación urbana.

A favor del estado: el estado tendrá el derecho preferencial para promover la vivienda social, legalización, compra de suelo para la expansión y protección del medio ambiente.

A favor de propietarios y/o poseedores de inmuebles involucrados en procesos de renovación: los propietarios tendrán un derecho preferencial irrenunciable para la adquisición de inmuebles resultantes del proyecto nuevo. Esto se debe tener en cuenta en la estrategia social y en el reparto de cargas y beneficios.

Z6_R_31 Santa Fe UAU 3 y 6	Urbanity	C1_00055-21	Constructora Capital Medellín S.A.S 811032292-3	868	7.657

Z3_R_21_Perpetuo Socorro UAU 48	Metropolitan	C1_1128-19	Constructora Capital Medellín S.A.S 811032292-3	586	26.328

Z5_R_22_Colombia UAU 48	Avenida Park	C2_19_3195	Arquitectura y Concreto S.A.S 800093117-3	263	4.731

Versión 1, Noviembre 2025

Desarrollo Prioritario

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Busca **garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad**. Consiste en establecer la obligación de urbanizar y construir un inmueble dentro de plazos específicos, según lo previsto en la normatividad.

Optimizar el Uso del Suelo: Asegurar que los terrenos disponibles se utilicen de manera eficiente y conforme a los planes de desarrollo urbano.

Garantizar la Función Social de la Propiedad: Asegurar que la propiedad cumpla con su función social y contribuya al bienestar de la comunidad.

Mejorar la Infraestructura Urbana: Promover la construcción de infraestructuras y equipamientos necesarios para el desarrollo urbano.

Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria

Permite enfrentar la retención especulativa de los terrenos por parte de los propietarios, ya que no aplicarlo, genera en las ciudades:

- Escasez e incremento de precios del suelo
- Presionan el crecimiento de la ciudad hacia las periferias.
- No participan de los costos derivados de los beneficios que reciben.

Determina tiempos máximos para urbanizar suelos de expansión (3 años), terrenos urbanos no urbanizados (2 años) o urbanizados sin construir (1 año), que en caso de incumplimiento habilita la iniciación de procesos de enajenación forzosa.

Desarrollo Prioritario

Predios definidos Acuerdo 48 de 2014

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

OBSERVACIONES GENERALES

1. Predios que están definidos como AME por el instrumento de planificación complementaria que define el modelo de ocupación.
2. Predios que ya se encuentran desarrollados y consolidados, por tanto, no tienen más aprovechamientos.
3. Predios ya existentes como espacios públicos.
4. Predios que hacen parte de unidades residenciales ya construidos, como vías o que están en retiro de quebrada (UG 6, PP Pajarito)
5. Predios definidos como cesiones o ya existentes como vías públicas.

1 Unidad de Gestión 2 del plan parcial de ARGOS

- Esta UG, se encuentra conformada por 3 CBML
- No aplica el instrumento en 2 CBML

2 Todas las Unidades de Gestión, excepto la unidad de gestión 1, del plan parcial de Villa

- Estas UG, se encuentran conformadas por 24 CBML
- El instrumento aplica para 12 CBML

3 Subzona Centro tradicional Macro Rio Centro

- Fueron declarados por el POT 5 CBML
- En 4 CBML se puede aplicar; en 1, no

4 Unidad de Gestión 6 Plan Parcial Pajarito

- Conformado por 31 CBML
- Licencias anteriores a 2014
- No aplica el instrumento en 28 CBML

Banco Inmobiliario

Función delegada mediante Decreto 883 de 2015

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Empresa de Desarrollo Urbano edu®

Para **proyectos de renovación urbana y obra pública.**

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Para habilitación de suelo destinado a soluciones de **vivienda VIS y VIP**

METRO DE MEDELLÍN

Para habilitación de suelo destinado a para **proyectos asociados al sistema de transporte**

Para facilitar el reasentamiento a moradores de proyectos de gestión predial

Competencia operativa, cuya finalidad es garantizar suelo disponible para proyectos de interés general y apoyar la gestión equitativa del territorio.

Distrito Medellín Innovation

2.106 predios

Cable Picacho

10.117 predios

Metro 80

46.726 predios

Subsistema de Intervención del suelo

Modificación y/o ajuste

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Motivo de ajuste

- **Debilidad en la aplicación de los instrumentos:** instrumentos como reajuste de tierras, desarrollo prioritario o derecho de preferencia tienen baja o nula aplicación práctica
- **Vacíos reglamentarios y operativos:** ausencia de procedimientos claros, rigidez técnica en el uso del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas y falta de incentivos para actores privados.
- **Desconfianza y resistencia de propietarios:** se percibe que los instrumentos afectan el valor del suelo y no ofrecen garantías de gestión asociada.
- **Escasa articulación institucional:** débil capacidad operativa de entidades públicas para liderar procesos de transformación urbana.

Ruta de ajuste

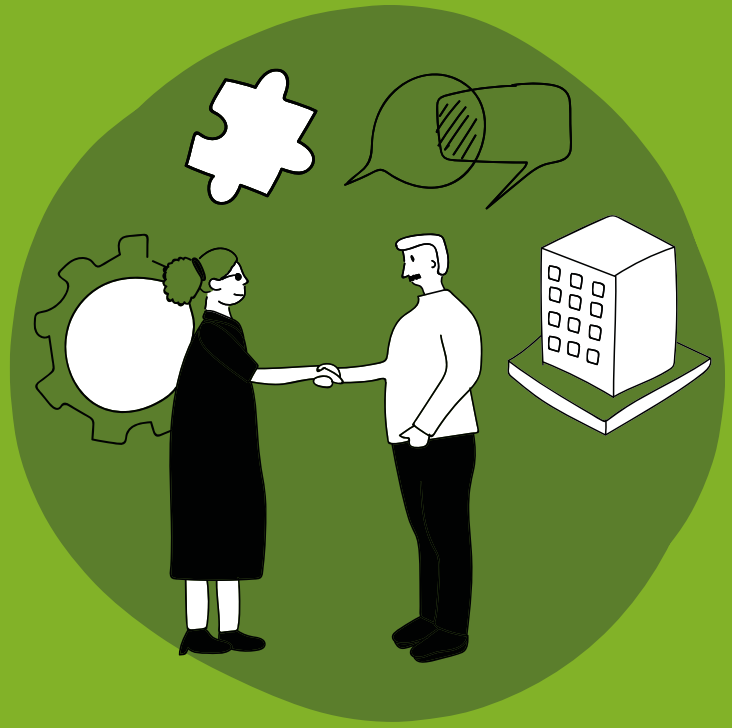
- **Actualizar normativamente los instrumentos** para alinearlos con la legislación nacional (Leyes 9/1989, 388/1997, 1682/2013, Decretos 1077/2015 y 2181/2006)
- **Definir procedimientos operativos claros,** progresivos y flexibles para aplicar instrumentos diferenciados según proyecto o sector.
- **Fortalecer la gobernanza y articulación institucional,** integrando entidades de planeación, hacienda, operadores urbanos y bancos inmobiliarios.
- **Integrar el Modelo Multipropósito actualizado,** que aporta capacidad de soporte, control de especulación y análisis de escenarios de ocupación.

Propuesta de ajuste

- **Reformular normativamente los instrumentos** (reajuste de tierras, desarrollo prioritario, enajenación forzosa, derecho de preferencia) con mayor precisión jurídica y operativa.
- **Incorporar incentivos y esquemas de gestión** asociada para superar la resistencia de actores privados.

Versión 1, Noviembre 2025

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



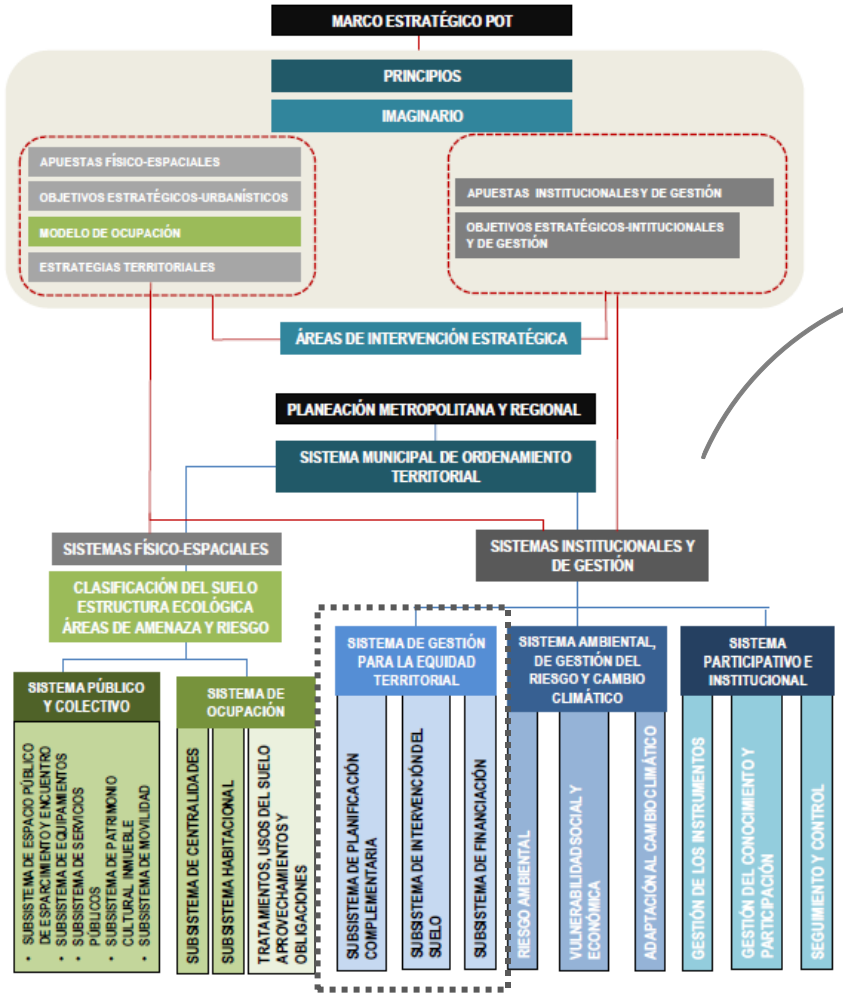
SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Revisión Mediano Plazo POT

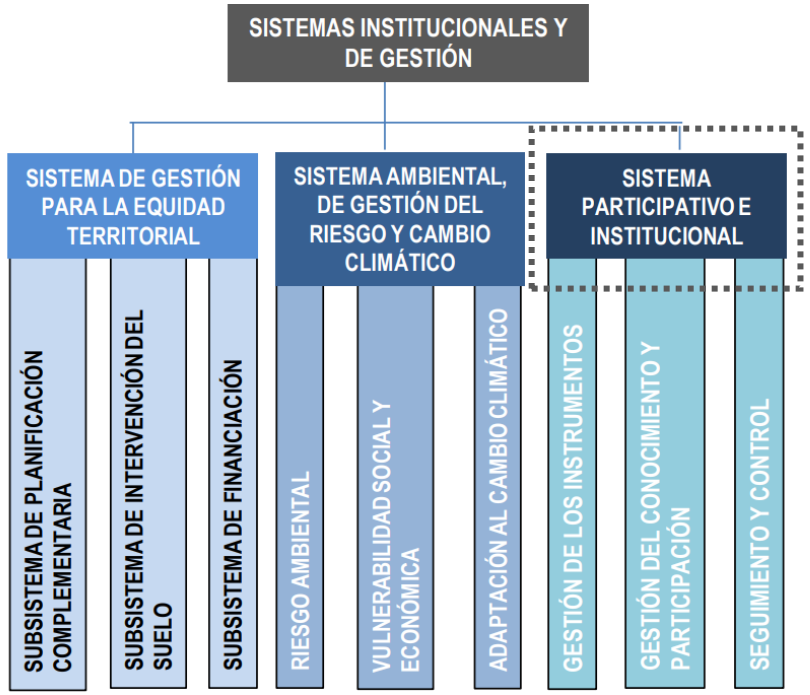
Versión 1, Noviembre 2025

Sistema Participativo e Institucional

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Estructura del POT - Acuerdo 48 DE 2014



Sistema Participativo e Institucional, que se compone de las disposiciones sobre la gestión de los instrumentos, gestión del conocimiento, participación y seguimiento, control urbanístico y a la aplicación.

5 Gestión de los instrumentos

Bases para el sistema Estructural de Gestión del POT

Sistema vs Modelo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG:

+ El MIPG (Modelo o sistema Integrado de Planeación y Gestión), **operativiza el Sistema Integral de Gestión de la función pública,** por lo que, de este surgen otros modelos.

+ Está **estructurado con 7 dimensiones y 19 políticas, componentes que una entidad pública debe considerar, para ejercer la Gestión pública** en sus diferentes procesos y así garantizar un funcionamiento eficiente, transparente y orientado a resultados.

+ El **sistema es la base estructural**

+ Las **normas que adoptan el sistema, también le dan piso jurídico** al modelo (1)

El modelo depende del sistema

El modelo retroalimenta al sistema

MODELO DE GERENCIA PÚBLICA V 4.0 2024:

Un modelo es una **representación** (planificación de la gestión) **simplificada de un sistema, diseñado para desarrollarlo** (realizar la gestión), analizarlo (Seguimiento , evaluación) y tomar decisiones sobre él (actuaciones de mejora).

+ El **modelo representa un enfoque, de cara al desarrollo** del sistema.

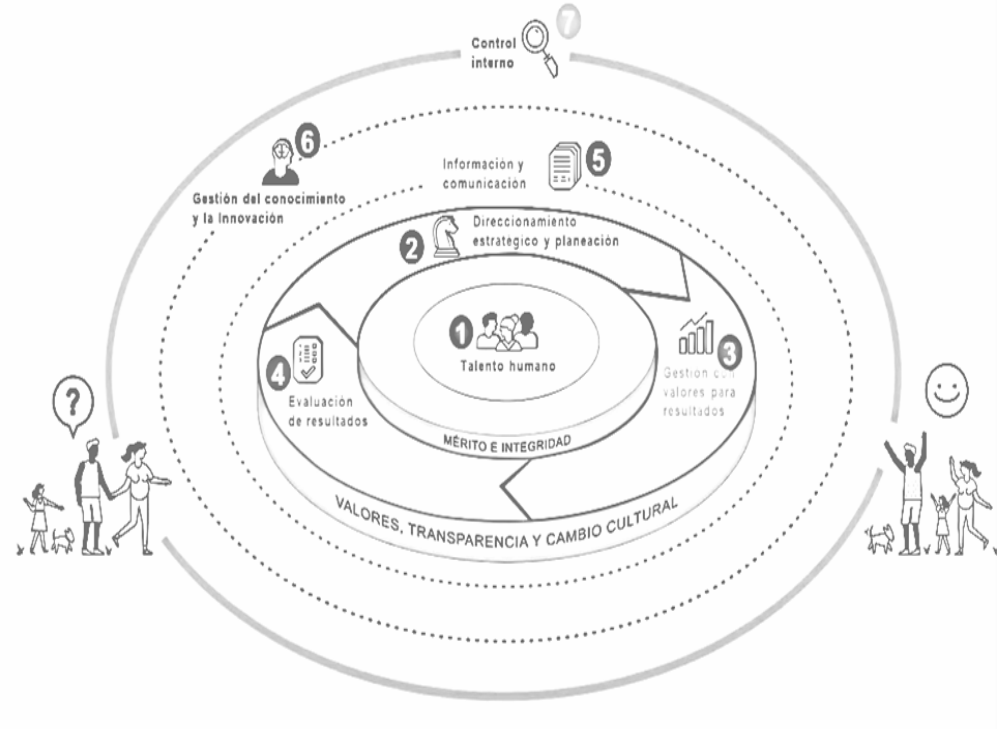
+ En este caso, **muestra el enfoque en el liderazgo del MIPG**

Bases para el sistema Estructural de Gestión del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

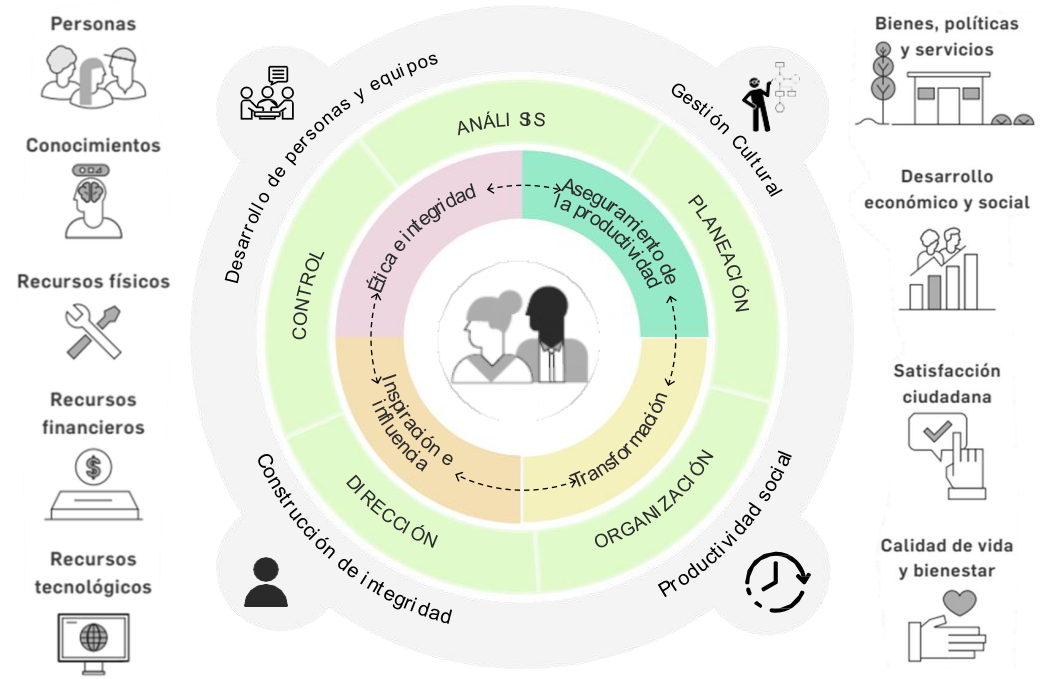
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG

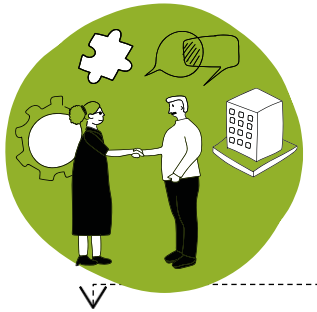


Esquema del nuevo Modelo de Gerencia pública 2024

Determinantes Nacionales



Fuente: Página Web Función pública



Bases para el Sistema Estructural de Gestión del POT

7 Dimensiones + **19 Políticas** + **11 Entidades**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

1 Talento humano

4 Gestión Estratégica del Talento Humano

5 Integridad

5 Gestión de los Instrumentos

2 Direccionamiento Estratégico y Planeación

1 Planeación Institucional

2 Gestión Presupuestal y Eficiencia del Gasto Público

3 Política de Compras y Contraración

3 Gestión con valores para resultados

De la ventanilla hacia adentro

7 Fortalecimiento organizacional y simplificación de procesos.

12 Seguridad digital

13 Defensa jurídica

14 Mejora normativa

11 Gobierno Digital, antes Gobierno en Línea

8 Servicio al ciudadano

9 Participación ciudadana en la gestión pública

10 Racionalización de trámites

2 Gestión Presupuestal y Eficiencia del Gasto Público

6 Transparencia, acceso a la información pública y lucha contra la corrupción

De la ventanilla hacia afuera

4 Evaluación de resultados

18 Seguimiento y Evaluación del desempeño institucional

5 Información y Comunicación

6 Transparencia, acceso a la información pública y lucha contra la corrupción

10 Administración de archivos y Gestión Documental (Archivo General de la Nación AGN)

17 Gestión de la Información Estadística

6 Gestión del conocimiento y la innovación

15 Gestión del conocimiento y la linovación

7 Control interno

19 Control interno

Política que se repite en otra dimensión

Elaboración propia con informacion de la página web Función pública

Bases para el Sistema Estructural de Gestión del POT

MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN - MIPG

Revisión Mediano Plazo POT

Bases para el sistema Estructural de Gestión del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Para explicar los ejes del modelo se debe hacer referencia inicialmente al perfil del **gerente público, el cual debe girar en torno a los cuatro grandes ejes, que orientarán su rol y le permitirán integrar de forma sistémica el potencial de las personas, los conocimientos y los recursos tecnológicos, financieros y físicos.** Estos ejes son los engranajes básicos para que el gerente público logre actuar sistemáticamente y estén expresados en términos de sus capacidades.

Eje 1

Ética e integridad: Coherente entre declaraciones y acciones, llamado a proteger y priorizar el interés público

Eje 2

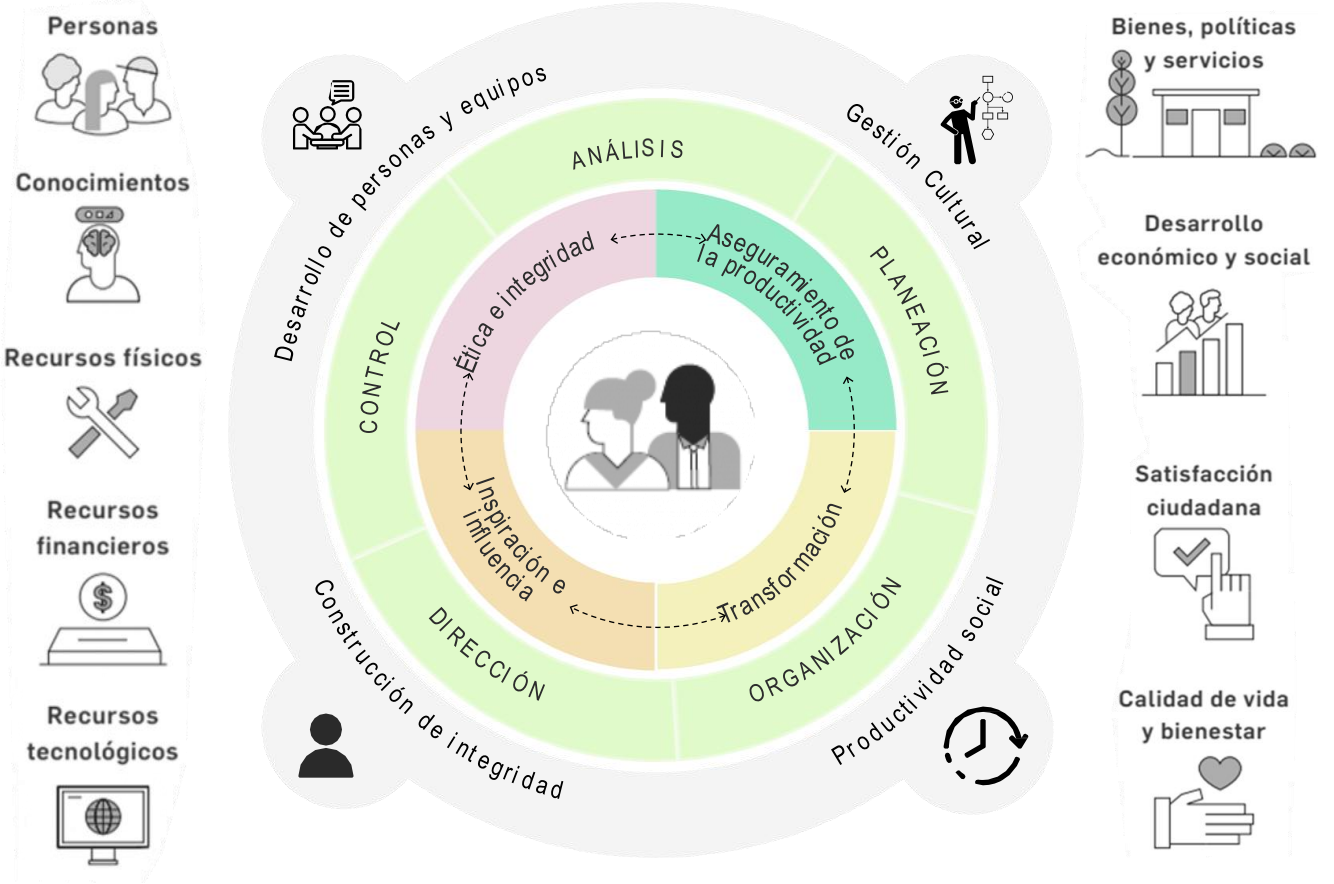
Capacidad para inspirar e influir: La construcción de confianza entre el líder y sus colaboradores está determinada por su capacidad de construir relaciones productivas y de generar alianzas dentro de la entidad y con otras instituciones para gestionar sus objetivos.

Eje 3

Capacidad de asegurar la productividad: Aprovechamiento de los recursos con los que cuenta: tiempo, talento humano, presupuesto, conocimientos y tecnología

Eje 4

Capacidad para adaptarse a los constantes cambios: Gerente transformador, que sea modelo de autotransformación y que cuente con las capacidades para lograr cambios efectivos y perdurables en las personas, las entidades y el contexto en el cual se mueve.



Gestión de los Instrumentos

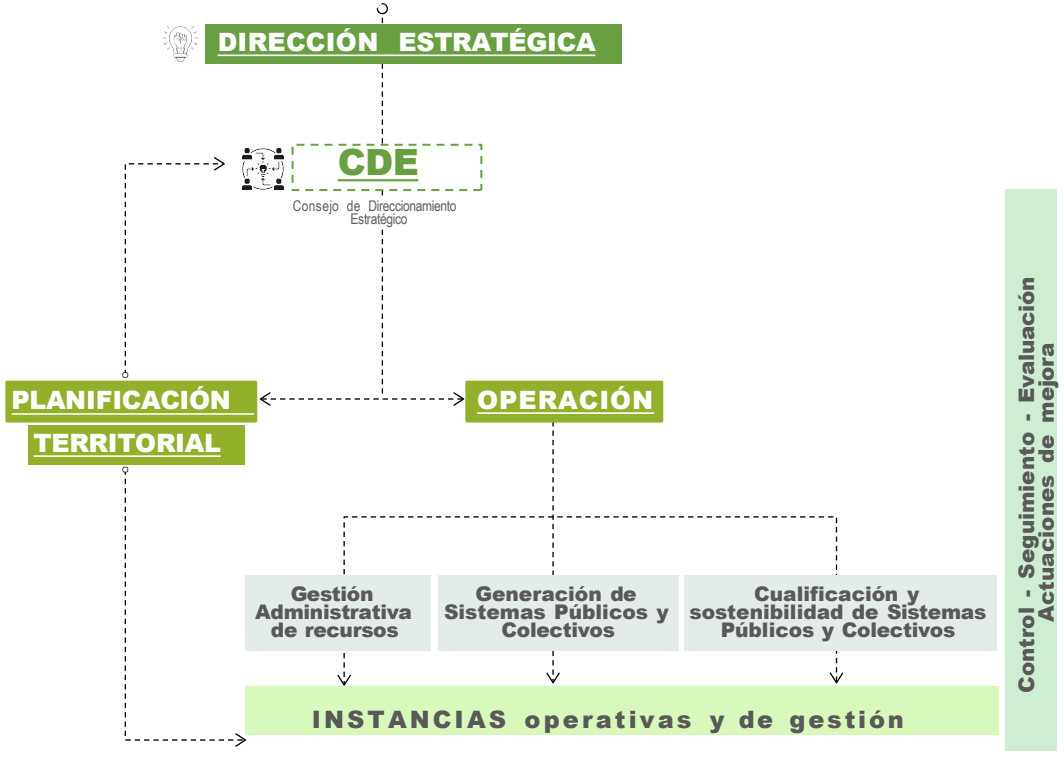
Desarrollo de los artículos 586 al 592 del POT, posterior a su adopción

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

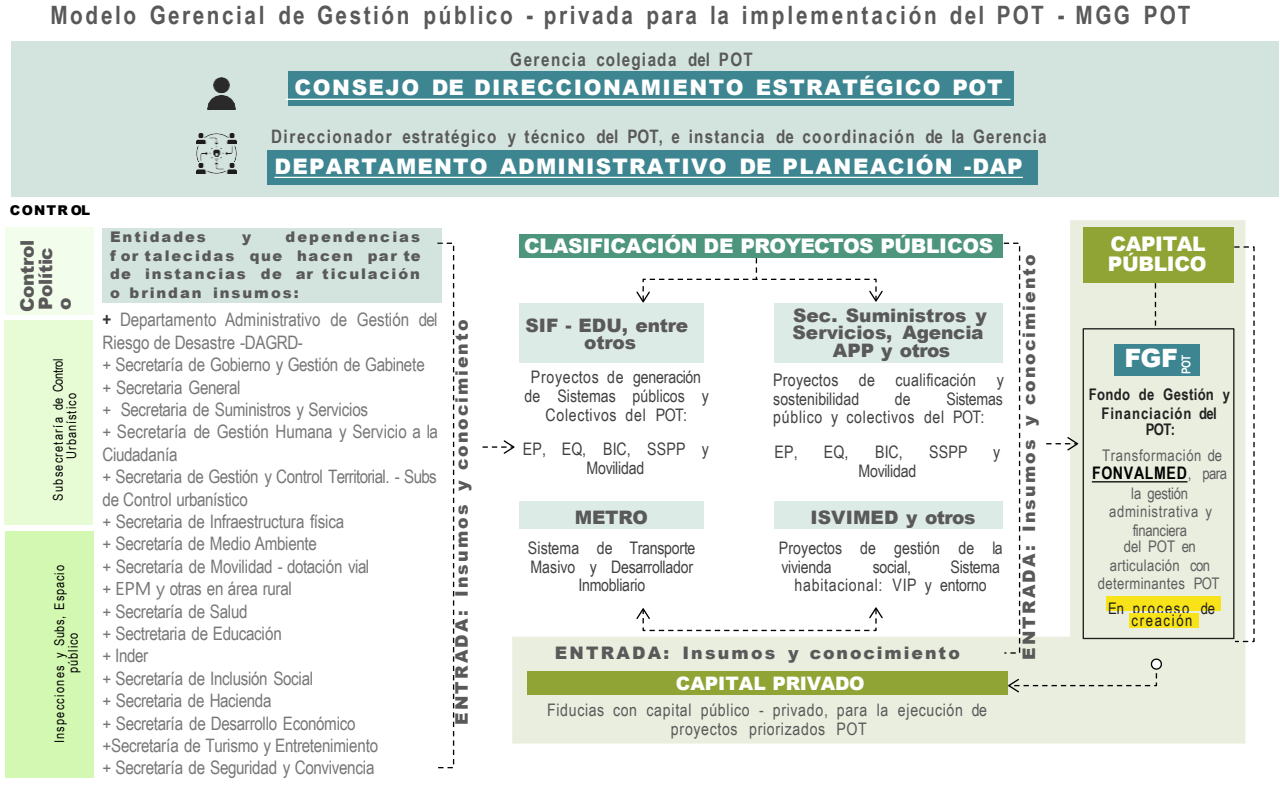
Versión 1, Noviembre 2025

Sistema estructural de Gestión de POT

Desarrollo posterior a la adopción del POT:



Esquema del nuevo Modelo Gerencial de Gestión, para la gestión del POT



En concordancia con el MIPG y el modelo de gerencia pública 2024

Fuente: unidad de formulación de instrumentos de gestión - DAP

Revisión Mediano Plazo POT

Gestión de los Instrumentos

Desarrollo de los artículos 586 al 592 del POT, posterior a su adopción

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

EN CONCORDANCIA CON EL MIPG Y EL MODELO DE GERENCIA PÚBLICA 2024

DETERMINANTES MIPG:

DETERMINANTES NACIONALES:

+ Ley 489 de 1998,
+ **Modelo Integrado Planeación y Gestión**
+ **MIPG . -Modelo de Gerencia pública 2024**

DETERMINANTES DISTRITO:

+ **Modelo Operación por procesos**. Decreto 883-15 y POT- Art 586 y subsiguientes

TEMAS:

1. SISTEMA ESTRUCTURAL DE GESTIÓN DEL POT:
+ FGF POT

2. MODELO GERENCIAL DE GESTIÓN DEL POT:
+ Gerencia del POT – CDE y DAP (Coordinador)
+ Instancias de articulación

91%	9%
Instancias creadas	FGF POT

Línea de tiempo en la construcción del Sistema Estructural de Gestión del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Previo y para a la adopción del POT: **Creación del Esquema de la Estructura.**

MIPG

Direccionamiento Estratégico

Planificación | **Operación FGF POT**

2013 - 2014

2014

En la adopción del POT-Acuerdo 48 - Artículo 587 y subsiguientes:

Determinación de los Lineamientos para el Direccionamiento Estratégico, Planeación y Operación de la estructura

En la adopción del Decreto 883/2015 (Estructura organizacional del Distrito): **Creación de la Agencia del Paisaje APP**

AGENCIA APP
Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas

2014 - 2015

2016-2017

CDE POT

Decreto 1569/2016, modificado y adicionado con los decretos 127/2017 y 621/2017:

Creación y ajuste del Consejo de Direccionamiento Estratégico

-Decreto 893-17: **Creación de la figura de Operador Urbano**

AGENCIA APP Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas

edu

ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

METRO DE MEDELLÍN CALIDAD DE VIDA

-Protocolo de funcionamiento del

CDE POT

2017

2019-2022

PMAEP

Acuerdo 145/2019, decretos 818/2021 y 1137-2022:

Creación de la Política Publica Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.

Conformación de la mesa interinstitucional, para:

+ **Elaboración del DTS** (Diagnóstico y Formulación)
+ Elaboración **Proyecto de Acuerdo**
+ Inicio proceso de **socialización y concertación** interna y externa.

FGF POT

2019 - 2021

2022

FGF POT

Contrato por parte de Fonvalmed, para el **análisis de planta de empleos y/o personal contratado requerido**, para análisis de costos para la transformación en el FGF POT

Solicitud y consecución parcial de **viabilidades técnicas, financiera y jurídica** para la creación del

FGF POT

2022 - 2023

2024

FGF POT

Incorporación de indicador en el **Plan de Desarrollo 2024-2027**

Fuente: Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión - DAP

01 Elemento
DIRECCIÓN ESTRATÉGICA

CDE

Consejo de Direccionamiento Estratégico

Garantiza el **desarrollo eficaz y eficiente del Marco Estratégico** del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSTANCIA creada y operativizada mediante normas

+ **Articulación y formulación de instrumentos** complementarios POT.

+ **Concepción y adopción de reglamentaciones** que crean instancias de articulación, para la implementación del POT.

+ **Acompañamiento a desarrolladores**

CEA
Centro Especializado de atención

02 Elemento
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

03 Elemento
OPERACIÓN

Realiza la óptima **gestión administrativa de recursos, la generación, cualificación y sostenibilidad de sistemas públicos** y colectivos del POT

Gestión Administrativa de recursos

Generación de Sistemas Públicos y Colectivos

Cualificación y sostenibilidad de Sistemas Públicos y Colectivos

INSTANCIAS operativas y de gestión

INSTANCIAS operativas y de gestión creadas y operativizadas mediante normas

FGF POT
Fondo de Gestión y Financiación del POT
En proceso de creación

CT-CDE POT Comité técnico del CDE

edu Empresa de Desarrollo Urbano · METRO DE MEDELLÍN CALIDAD DE VIDA · **AGENCIA APP** Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas · **ISVIMED** Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín — Mesa **Coordinación Técnica de Operadores Urbanos**

AGENCIA APP
Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas

Comité - Política pública de Protección a moradores, actividades económicas y productivas

Consejo Distrital de Gestión del Riesgo

Celebración de convenios entre Secretaría de Suministros y Servicios y la APP, para gestión de Bienes inmuebles públicos y algunos instrumentos

PEMMED 2030 — Consejo y Comité Ténico - Política y **Plan Estratégico Habitacional**

Consejo ambiental de Medellín y respectivos Comités de **SIGAM**

Comité Consultivo de **Aprovechamiento Económico Espacio Público**

Control - Seguimiento - Evaluación - Actuaciones de mejora

Versión 1, Noviembre 2025

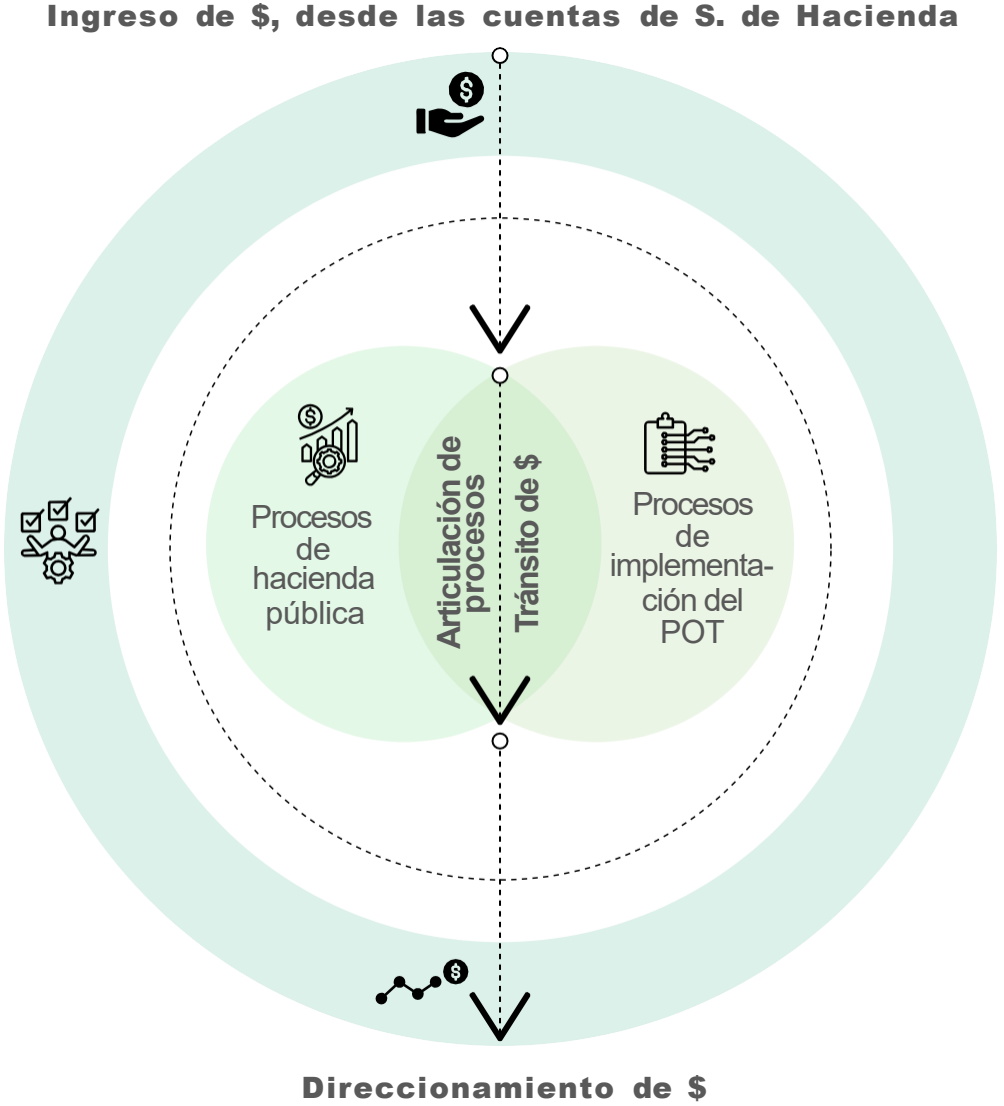
Revisión Mediano Plazo POT

Sistema Estructural de Gestión del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Fondo de gestión y financiación del POT



Realizar **a través de un solo actor - Fondo de Gestión y Financiación del POT–** y fundamentado en los principios de transparencia, eficiencia, eficacia y celeridad, **la gestión administrativa de recursos, complementaria a Hacienda,** para la implementación del POT, por lo que se requiere articular en un solo escenario 2 macro procesos:

1) **Los procesos de gestión administrativa de recursos POT,** que actualmente se realiza a través del modelo de la hacienda pública, pero factiblemente adaptado al requerimiento expuesto en el numeral 2:

2) Los procesos de gestión territorial y desarrollo físico espacial determinados en el POT, los cuales cuentan con **una alta complejidad técnica** y en su mayoría son de largo alcance de nivel estratégico; algunos de estos procesos se relacionan con **la gestión de los instrumentos de intervención y de planificación y la gestión administrativa de los recursos, entre otros, provenientes de:**

2,1) **de los instrumentos de financiación del POT**, entre estos de los instrumentos compensatorios,

2,2) **del reparto de cargas producto de la gestión asociada del suelo en áreas de renovación urbana,**

2,3) de **cargas sociales y de la implementación de la PPPMAEP**,

2,4) La gestión administrativa en el **ingreso y en el direccionamiento de recursos** acorde a las **determinantes POT**, en coherencia con las **destinaciones específicas** definidas por normas de todo nivel y la **génesis de los instrumentos**.

Sistema Estructural de Gestión del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

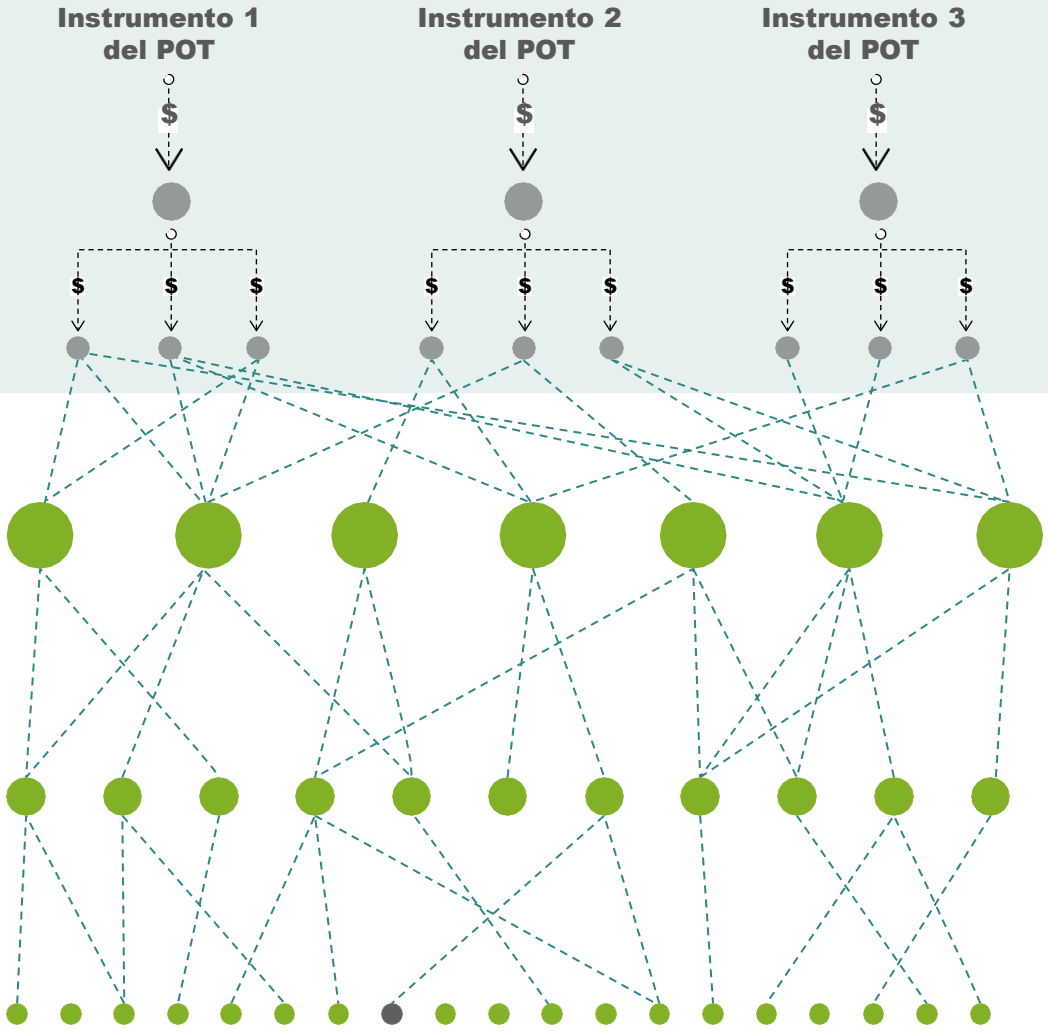
Versión 1, Noviembre 2025

Esquema de articulación del tránsito de recursos y determinantes

Ingreso de $

Clasificación por:

1. Por instrumento de financiación del POT
2. Por destinaciones específicas



Clasificación del ingreso de $:

A través de cuentas, códigos y fondos de asignación presupuestal del ingreso, fiducias, etc, por cada uno de los siguientes ítems:

Instrumentos: Áreas de cesión pública, venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, aprovechamiento económico del espacio público, etc.

Destinaciones específicas: Suelo para espacio público y equipamientos básicos sociales, construcción de equipamientos, etc.

Direccionamiento de $ Según normas de todo nivel

Clasificación por:

Escala 1 de direccionamiento de $
1) Por Subsistemas POT, Estructura Ecológica, Áreas de amenaza y riesgo

Escala 2 de direccionamiento de $
2) Por otras determinantes del POT

Escala 3 de Direccionamiento de $
3) Ítems de proyectos

Clasificación del ingreso de $:

A través de códigos y fondos de ejecución presupuestal del gasto etc, por cada uno de los siguientes ítems:

+ Por Subsistemas POT, estructura ecológica,áreas de amenaza y riesgo: *Espacio público de esparcimiento y encuentro generado, Espacio público de esparcimiento y encuentro existente, equipamientos, movilidad, patrimonio cultural inmueble, servicios públicos*

+ Otras Determinantes POT: *Ámbitos de reparto, cuencas abastecedores de acueductos y otros servicios ambientales, política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas, compensaciones, Entorno de VIS y VIP, etc.*

+ Ítems de proyectos: *Contratación, estudios, acciones previas a la adquisición de predios, adquisición de predios, diseños, construcción de obras físicas, restitución y restauración de los sistemas públicos y colectivos (Art 74 POT)*

Revisión Mediano Plazo POT

Sistema Estructural de Gestión del POT

Motivo de revisión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

EFECTOS

CAUSAS

Árbol de problemas

Efectos

- **Imprecisión en rutas para trabajo conjunto** de actores (instancias de articulación, aliados), lo que a su vez conlleva a la poca efectividad en los resultados, de cara a la implementación del POT.
- **Insuficiente arquitectura e inteligencia de datos**, para el control, seguimiento, evaluación y actuaciones de mejora frente al sistema de operatividad y de gestión en lo concerniente a la información requerida para la gestión y óptima apropiación de actores CDE e instancias de articulación, equipos multidisciplinarios de trabajo y/o que son aliados importantes en la implementación del POT
- **Desgaste del recurso humano y logístico** de los actores que hacen parte de varias instancias de articulación, equipos multidisciplinarios del trabajo y/o que son aliados importantes, sin un resultado óptimo y articulado, frente a la implementación del POT
- **Débil o nula apropiación por parte de entidades** que hacen parte de instancias de articulación, equipos multidisciplinarios de trabajo y/o que son aliados importantes en la implementación del POT, toda vez que hacen caso omiso a su corresponsabilidad
- **Insuficientes plataforma (s) digitales geo-matriciales, de Big-Data con Arquitectura e inteligencia de datos** territoriales, para recolectar, almacenar, procesar, analizar datos, de cara a la prospectiva de ciudad, a la atención oportuna de tendencias y la analítica de negocios inteligentes
- **Insuficientes canales interactivos de comunicación**, que posibiliten la gestión del conocimiento y la participación permanente (la retroalimentación y la co-creación), de actores tanto públicos de todos los niveles, como privados, en función de la implementación del POT
- El Consejo de direccionamiento estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial **CDE POT, no ha aplicado integralmente todas sus competencias**. Se ha limitado a direccionar recursos POT

Problema

Incompleta aplicación normativa y desestructurada operatividad de gestión, para la implementación del POT

Causas directas

- **Desactualización o insuficientes contenidos normativos**, en los artículos 587 al 593 del POT (Definición, lineamientos e instancias de articulación creadas, en su desarrollo)
  - Imprecisión en definiciones, objeto y lineamientos para la gestión y el funcionamiento de los elementos de dirección estratégica, planificación y operación (Art. 587 al 593 del POT)
  - Desactualización de contenidos normativos adoptados posterior a la adopción del POT (Art. 587 al 593 del POT), relacionados a las instancias de articulación creadas y por crear, con el fin de terminar de consolidar el Sistema estructural de gestión para la implementación del POT
    - Débiles contenidos normativos para consolidar y fortalecer el Fondo de Gestión y Financiación del POT (en proceso), con todos los recursos (humanos, normativos, tecnológicos y en dinero)
    - Débiles contenidos normativos para fortalecer las instancias de articulación creadas, con todos los recursos (humanos, normativos, tecnológicos, logísticos y en dinero)
- Inoperancia de un **Modelo Gerencial de Gestión, para la implementación del POT**
  - No apropiación de la totalidad de los roles de liderazgo, por parte de los integrantes del CDE, para desarrollar integralmente su rol estratégico, acorde a sus funciones
    - Desinterés de actores públicos en la implementación del POT, por falta de motivación y liderazgo que los guíe
  - Descoordinación de las instancias de articulación, equipos multidisciplinarios de trabajo y/o de aliados importantes, que contribuyen a la implementación del POT, entre los cuales se incluye la gerencia del POT - CDE y el DAP-. Este último por ser el direccionador estratégico del POT.
    - Débiles rutas de trabajo para la implementación del POT
    - Insuficientes recursos de toda índole (logísticos, tecnológicos, en dinero y humanos (Estructura Organizacional)
- **Insuficientes mecanismos de operación** (Art 593), como recursos para su desarrollo (logísticos, tecnológicos, en dinero y humanos)
  - Insuficiente personal en la estructura organizacional, para el mejoramiento y/o creación y gestión permanente de plataformas digitales geo-matriciales, de Big Data con Arquitectura e inteligencia de datos territoriales, para recolectar, almacenar, procesar, analizar datos, de cara a la prospectiva de ciudad, a la atención oportuna de tendencias y la analítica de negocios inteligentes
  - Insuficiente personal en la estructura organizacional, para el mejoramiento y/o creación y gestión permanente de canales interactivos de comunicación que posibiliten la gestión del conocimiento y la participación permanente (la retroalimentación y la co-creación), de actores tanto públicos de todos los niveles, como privados, en función también de la implementación del POT
  - Insuficiente personal en la estructura organizacional, para el mejoramiento y/o creación y gestión permanente del sistema de control, seguimiento y evaluación, para posteriormente efectuar actuaciones de mejora frente al sistema estructural de gestión del POT, en lo concerniente a óptima apropiación de actores - CDE e instancias de articulación

Sistema Estructural de Gestión del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión

Incompleta aplicación normativa y desestructurada operatividad de gestión para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Propuesta de ajuste

Incorporar como estrategia innovadora, óptima e integral, la implementación de un **Modelo Gerencial de Gestión**, para la implementación del POT.

Objetivos específicos

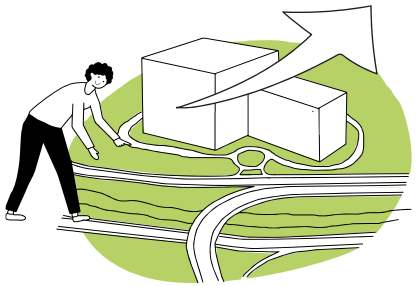
- Actualizar y precisar contenidos normativos del DTS y de los artículos 587 al 593, de cara a la consolidación del Sistema Estructural de Gestión del POT , como mecanismo de gestión del mismo y el desarrollo del Modelo de Gestión Gerencial del POT.
- Incorporar un Modelo de Gestión Gerencial para la implementación del POT, como mecanismo de gestión del Sistema Estructural de Gestión de dicho plan.
- Incorporar mecanismo de operación – Artículo 593.

Sistema Estructural de Gestión del POT

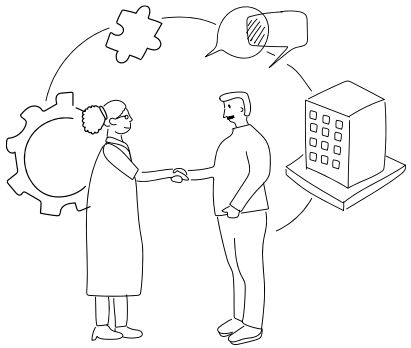
Consejo de Direccionamiento Estratégico – CDE POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



CDE POT



+ Falta desarrollar su rol estratégico e integral, acorde a sus funciones: Se ha encontrado que, el Consejo de Direccionamiento estratégico – CDE del POT, como direccionador estratégico en la implementación del POT, hasta ahora solo ha direccionado recursos de algunos instrumentos de financiación del POT.

+ No hay apropiación de la totalidad de los roles de liderazgo, por parte de los integrantes del CDE, para desarrollar integralmente su rol estratégico, acorde a sus funciones; lo antes expuesto se debe entre otros aspectos, al desinterés de actores públicos en la implementación del POT, por falta de motivación y liderazgo que los guíe, asimismo, desconocimiento, frente al rol del CDE.

+ El Decreto Distrital 1156 de 2023, minimizó la función del CDE, de direccionador estratégico del territorio, además derogó los anteriores decretos.

+ Existen varias instancias de articulación creadas para la implementación del POT que, actualmente se encuentran desarticuladas del CDE, aun cuando este es el direccionador estratégico del POT, siendo insuficiente el desempeño de cada una de estas, frente a las apuestas del CDE. Falta articular, a través de la gerencia del POT (DAP y CDE) y en una agenda permanente, las instancias de articulación.

Instancias de articulación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

23 Instancias de articulación

36 Entidades y Dependencias

	Sistema Estructural de Gestión del POT							Gestión Ambiental		
ENTIDADES Y DEPENDENCIAS	Consejo de Direccionamiento Estratégico- CDE, Comité Técnico del Consejo de Direccionamiento Estratégico-CT CDE	Comité Intersectorial deDireccionamiento Estratégico de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas - CIDEPP	Comité de Áreas de Cesión Pública- CACP	Comisión y comité para el Aprovechamiento Económico del Espacio Público - CAEEP	Mesa de Coordinación técnica de Operadores Urbanos	Equipo de trabajo frente a los Distritos económicos	Centro Especializado de Acompañamiento a proyectos Urbanísticos - CEA	CONSEJO AMBIENTAL DE MEDELLÍN - CAM del Sistema de Gestión Ambiental del Mpio DE Medellín - SIGAM y respectivos comités (Ver tabla 5)	Consejo Municipal de Gestión del Riesgo - CGRD	Plan de Acción Climática- PAC (No adoptado): Estudio que incorpora los lineamientos de gestión del cambio climático, para entidades y dependencias del conglomerado Público.
Departamento Administrativo de Planeación	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Secretaria de Hacienda	■	■	■	■		■	■		■	
Secretaria de Infraestructura física	■		■	■			■	■	■	■
Secretaria de Suministros y Servicios	■	■	■	■			■		■	
Secretaria de Gestión y Control Territorial.	■		■				■	■	■	■
Secretaria General		■							■	
Secretaría de Gobierno y Gestión de Gabinete		■							■	
Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastre -DAGRD-		■						■	■	■
Secretaría de Seguridad y Convivencia				■				■	■	
Secretaría de Medio Ambiente				■			■	■	■	■
Secretaría de Desarrollo Económico				■		■		■	■	■
Secretaría de Movilidad				■			■	■	■	■
Sectretaria de Educación								■		■
Secretaría de Turismo y Entretenimiento										
Secretaria de Cultura Ciudadana								■		■
Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la										
Empresas Públicas de Medellín - EPM								■	■	■
Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA									■	
Inder							■			
Instituto de vivienda de Medellín - ISVIMED					■		■	■	■	
Empresa de Desarrollo Urbano - EDU					■		■	■		
Agencia para la gestión del paisaje, el patrimonio y las alianzas público-privadas. Agencia APP				■	■	■	■			■
Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburra - METRO					■				■	
Curadurias										
Centro Especializado de Atención - CEA							■			
Gerencia del centro y Territorios Estratégicos						■				
Gerencia de Corregimientos						■				■
Representante de la sociedad civil										
Representante de los propietarios de BIC										
Fundación Ferrocarril de Antioquia										
Asociación Nacional de Industriales - ANDI										
Cámara de comercio de Medellín										
Terminales Medellín										
Asociación de institutores de Antioquia - ADIDA										
Jardin Botánico de Medellín										
Secretaría de Salud								■		■

Desarticulación de instancias de articulación con el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT - CDE

Desgaste institucional sin resultados óptimos y falta de aprestamiento de roles: desmotivación, desconocimiento, desinterés por la implementación del POT / Entidades y dependencia **carecen de recursos de toda índole (logísticos, tecnológicos, en dinero y humanos).**

Instancias de articulación para la implementación del Sistema Institucional y de Gestión del POT

Sistema Estructural de Gestión del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

GESTIÓN ACTUAL DEL CONGLOMERADO PÚBLICO, PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Control Político

CDE

DAP

Instancia de articulación

Sec. de Gestión y Control Territorial: Subsecretaría de Control Urbanístico

+ Secretaría de **Suministros y Servicios** Unidad de Administración de Bienes Imuebles

+ Subsecretaría de **Catastro**

+ **DGRD**

+ Secretaría de **Medio Ambiente**

Sec. de Seguridad y Convivencia: Inspecciones y Subs, Espacio público

+ **EPM** y otras en área rural

+ Otras entidades a cargo de la **administración de Bienes Inmuebles Públicos** -BIPS- de salud, educación, cultura, etc.

+ **Entidades a cargo de temas específicos POT:** Gerencia de Corregimientos, Subsecretaría de Desarrollo Rural, medio ambiente.

+ Secretaría de **Hacienda**

ENTRADA: Insumos y conocimiento

CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS

SIF - EDU, entre otros

Proyectos de generación de Sistemas públicos y Colectivos del POT

Sec. Suministros y Servicios, Agencia APP y otros

Proyectos de cualificación y sostenibilidad de Sistemas público y colectivos del POT

METRO

Sistema de Transporte Masivo y Desarrollador Inmobliario

ISVIMED y otros

Propuesta de ajuste

Estructura organizacional

Direccionamiento estratégico

Misionales y de apoyo

MODELO GERENCIAL DE GESTIÓN DEL POT

Despacho del Alcalde

01 Departamento Administrativo de Planeación -DAP-
Adscrito al Despacho del Alcalde

03
DAP fortalecido con una nueva
Dirección Técnica de Gestión del POT
y con subdirecciones fortalecidas para transición tecnológica, entre otros.

02 CDE
Fortalecido como
Consejo coordinador
Gerencia colegiada para la gestión del POT

Estructura organizacional — Articulación → **Normas POT / Subsistemas** = → **Propuesta**

Transformación de **FONVALMED**

04 Fondo de Gestión y Financiación del POT
Constituido
+ Articulación y gestión de las determinantes POT, con sus mecanismos de financiación

05 Entidades y Dependencias
Fortalecidas
+ Que brindan insumos para el POT
+ Que hacen parte de las instancias de articulación

Propuesta
Acorde con el MIPG y el Modelo de Gerencia Pública 2024

- **Lineamientos POT**
- **Estructura Organizacional** Fortalecida

Integrantes

1. **DAP: Direccionador técnico y Administrativo del POT** (Cambio de rol)
2. **Secretaría de Medio Ambiente** (Se incorpora)
3. Secretaría de Infraestructura.
4. Secretaría de Suministros y Servicios.
5. Secretaria de Gestión y Control
6. Secretaría de Hacienda

Versión 1, Noviembre 2025

Sistema Estructural de Gestión del POT

Modelo Gerencial de Gestión público-privada para la implementación del POT - MGG POT

fortalecimiento

Personas

Conocimiento

Recurso Logístico

Dinero

Tecnología

Planeación

Ejecución y gestión

Seguimiento

Evaluación

Control

Mejora

Gerencia colegiada del POT

CONSEJO DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO POT

Direccionador estratégico y técnico del POT, e instancia de coordinación de la Gerencia

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN -DAP

CONTROL

Control Político

Sec. de Gestión y Control Territorial: Subsecretaría de Control Urbanístico

Sec. de Seguridad y Convivencia: Inspecciones y Subs. Espacio público

Entidades y dependencias fortalecidas que hacen parte de instancias de articulación o brindan insumos:

+ Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastre -DAGRD-
+ Secretaría de Gobierno y Gestión de Gabinete
+ Secretaria General
+ Secretaria de Suministros y Servicios
+ Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía
+ Secretaria de Gestión y Control Territorial. - Subs de Control urbanístico
+ Secretaria de Infraestructura física
+ Secretaría de Medio Ambiente
+ Secretaría de Movilidad - dotación vial
+ EPM y otras en área rural
+ Secretaría de Salud
+ Sectretaria de Educación
+ Inder
+ Secretaría de Inclusión Social
+ Secretaria de Hacienda
+ Secretaría de Desarrollo Económico
+Secretaría de Turismo y Entretenimiento
+ Secretaría de Seguridad y Convivencia

ENTRADA: Insumos y conocimiento

CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS

SIF - EDU, entre otros

Proyectos de generación de Sistemas públicos y Colectivos del POT:

EP, EQ, BIC, SSPP y Movilidad

Sec. Suministros y Servicios, Agencia APP y otros

Proyectos de cualificación y sostenibilidad de Sistemas público y colectivos del POT:

EP, EQ, BIC, SSPP y Movilidad

METRO

Sistema de Transporte Masivo y Desarrollador Inmobliario

ISVIMED y otros

Proyectos de gestión de la vivienda social, Sistema habitacional: VIP y entorno

ENTRADA: Insumos y conocimiento

CAPITAL PRIVADO

Fiducias con capital público - privado, para la ejecución de proyectos priorizados POT

ENTRADA: Insumos y conocimiento

CAPITAL PÚBLICO

FGF POT

Fondo de Gestión y Financiación del POT:

Transformación de **FONVALMED**, para la gestión administrativa y financiera del POT en articulación con determinantes POT

En proceso de creación

Bienes y servicios

Desarrollo Económico y Social

Satisfacción Ciudadana

Calidad y bienestar de vida

DIRECCIÓN (Influencia, Inspiración, ética, integridad)-ORGANIZACIÓN (Transformación-Productividad), PLANEACIÓN (Gestión cultural-Procedimientos, ANÁLISIS Y CONTROL (Desarrollo de personas, equipos)

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

Sistema Estructural de Gestión del POT

Acuerdo 48 de 2014

Numeral DTS	ART. POT	TEMA DE REVISIÓN	ART. POT	TEMA DE REVISIÓN
10.3 10.3.1	586	Estructura del Sistema	586	Estructura del Sistema
10.3.1.1.1 10.3.1.1.4.1 10.3.1.1.4.2 10.3..1.1.4.3	Nuevo: Incorporar Parágrafo al artículo 586		Nuevo: Remitir al Programa de Ejecución del POT y al Programa y proyecto que se incluya, relacionado con la implementación del Sistema Estructural de Gestión del POT y al respectivo MGGP	
10.3.1.1.2	587	Gestión de los Instrumentos	587	Corregir el nombre de Elementos de Dirección Estratégica / Incorporar la definición de los niveles
10.3.1.1.4.1	588	Dirección estratégica	588	Corregir el nombre / Precisar alcance
10.3.1.1.4.1	589	Lineamientos generales del Direccionamiento estratégico	589	Corregir nombre / Precisar los lineamientos
No aplica	Nuevo: Incorporar artículo		Nuevo: Incorporar Instancia de articulación creada CDE	
10.3.1.1.4.2	590	Planificación Territorial	590	Corregir nombre / Incorporar definición y alcance
10.3.1.1.4.2	Nuevo: Lineamientos		Nuevo. Lineamientos generales de funcionamiento del Nivel de Planificación de la gestión del POT	
No aplica	Nuevo: Instancia de articulación creada		Nuevo: Incorporar y definir CEA	
No aplica	Nuevo: Normas procedimentales del CEA		Nuevo: Dejar compromiso de adoptar normas procedimentales relacionadas al CEA	

Propuesta de ajuste

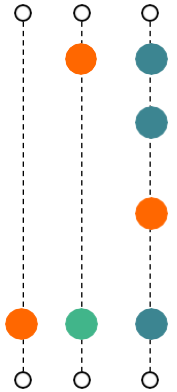
CONVENCIONES

Corregir · Actualizar · Precisar · Incorporar · Eliminar · Remitir · Sin cambio

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Sistema Estructural de Gestión del POT

Numeral DTS	ART. POT	TEMA DE REVISIÓN	ART. POT	TEMA DE REVISIÓN
10.3.1.1.4.3	591	Operación del Sistema	591	Corregir nombre. Incorporar definición y alcance
10.3.1.1.4.3	592	Operación del Sistema	592	Corregir nombre
No aplica	Nuevo. Instancias de articulación creadas		Nuevo. Incorporar las instancias de articulación creadas del nivel de gestión operativa	
10.3.1.1.5	593	Mecanismos de operación del Sistema Participativo de Institucional	593	Corregir nombre. Precisar e incorporar los diferentes mecanismos



CONVENCIONES

Corregir · Actualizar · Precisar · Incorporar · Eliminar · Remitir · Sin cambio

Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

Sustento y motivación normativa de orden nacional

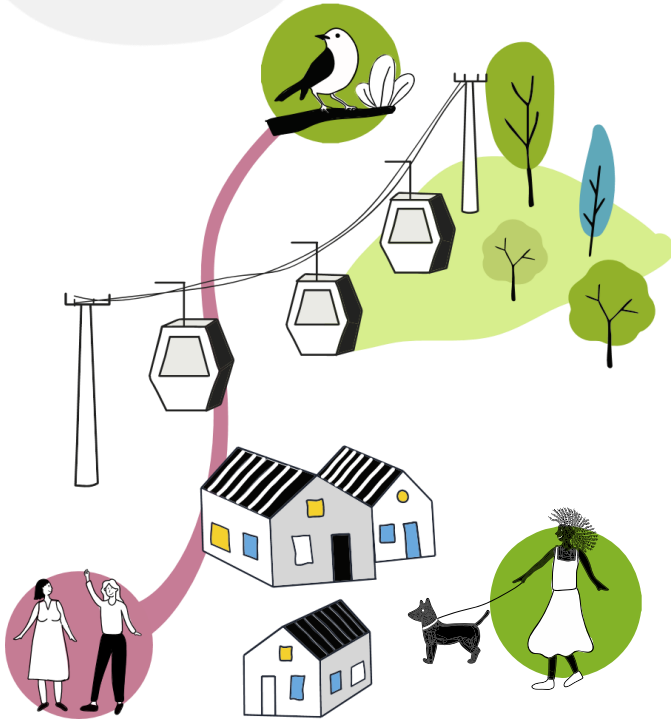
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Ley 388 de 1997:

(Artículos 593 y 594)

El artículo 38 establece como principio, el reparto equitativo de cargas y beneficios y que, en los planes de ordenamiento territorial y en las normas urbanísticas que los desarrollen, **deben establecerse los mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios** derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados, toda vez que, **este principio, define el régimen urbanístico concreto de la propiedad** en términos de los **derechos y deberes** que se incorporan a través de las disposiciones del POT y de los instrumentos complementarios, así mismo se puede tomar como una forma de **financiación equitativa del territorio**, que procura la equidad a los propietarios de suelo involucrados, **para asegurar que se cumplan o financien las cargas producto de la urbanización, con miras a conservar la capacidad de soporte del territorio.**



Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

Sustento y motivación normativa de orden nacional

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

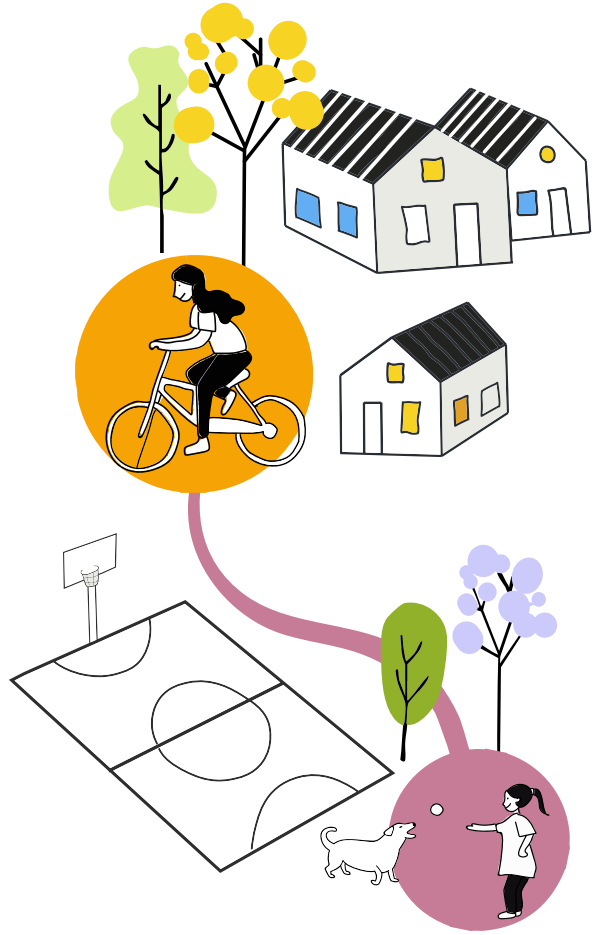
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Ley 388 de 1997:

El artículo 14 Macroproyectos urbanos. La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos.

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:……..:

3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta Ley crea o modifica con dicho propósito.



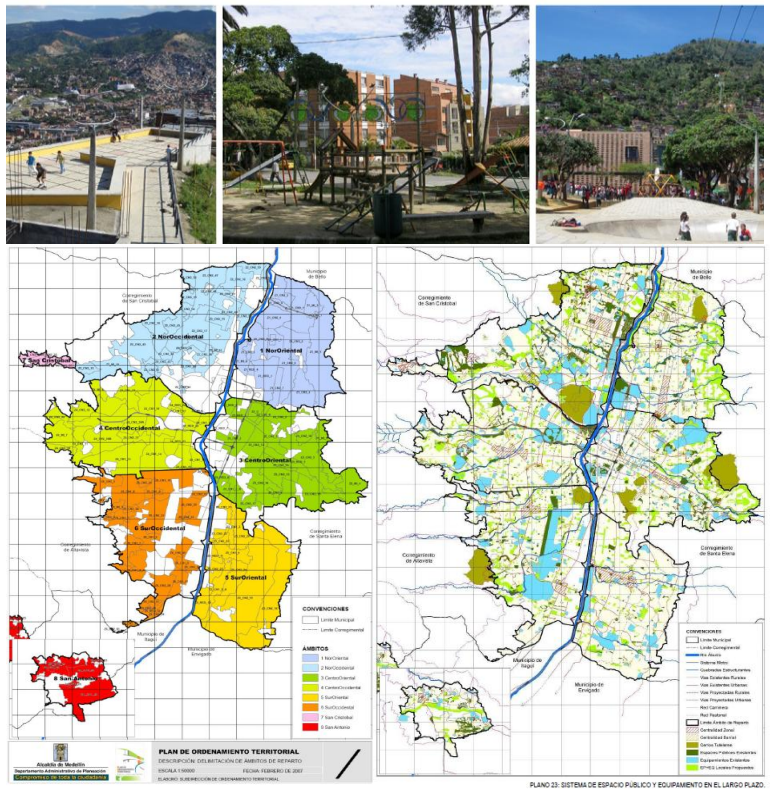
Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

En la vigencia – Acuerdo 46 de 2006

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

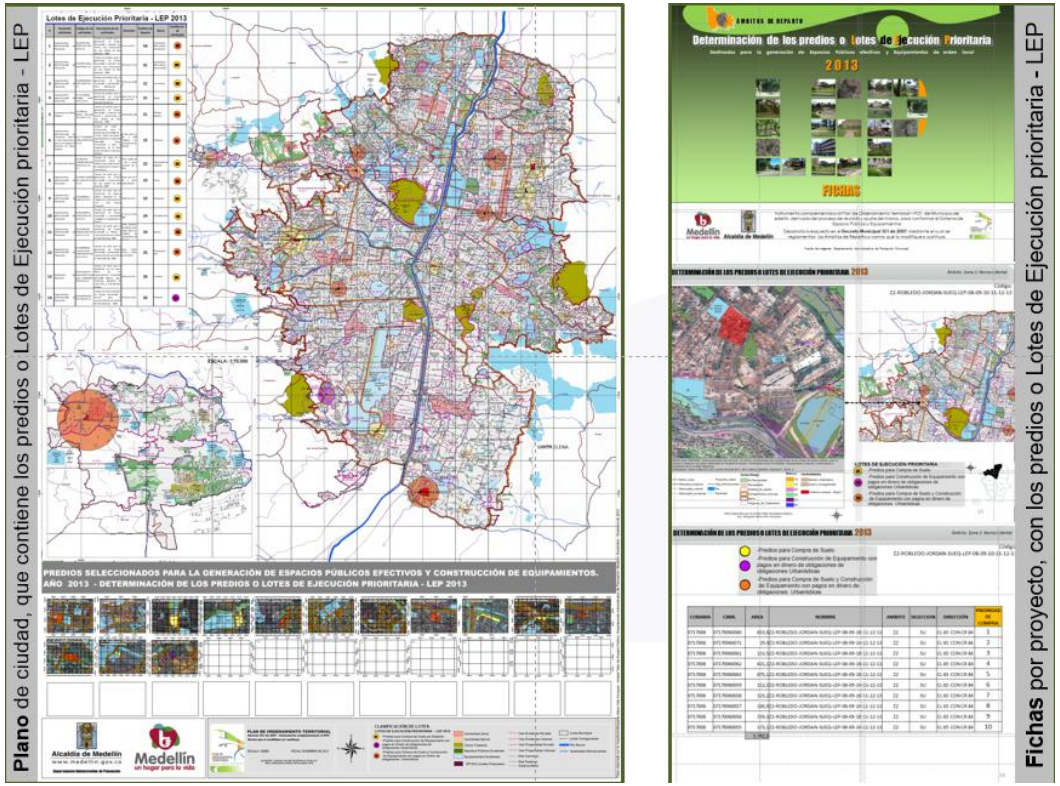
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Decreto 351 de 2007



Mapas de **ámbitos de reparto**

Mapas **de Lotes de oportunidad.** para la generación de espacio público y equipamientos



Plano de ciudad, que contiene los predios o Lotes de Ejecución prioritaria - LEP

Fichas por proyecto, con los predios o Lotes de Ejecución prioritaria - LEP

Mapa de **Lotes de Ejecución Prioritaria**, para la generación de espacio público y equipamientos

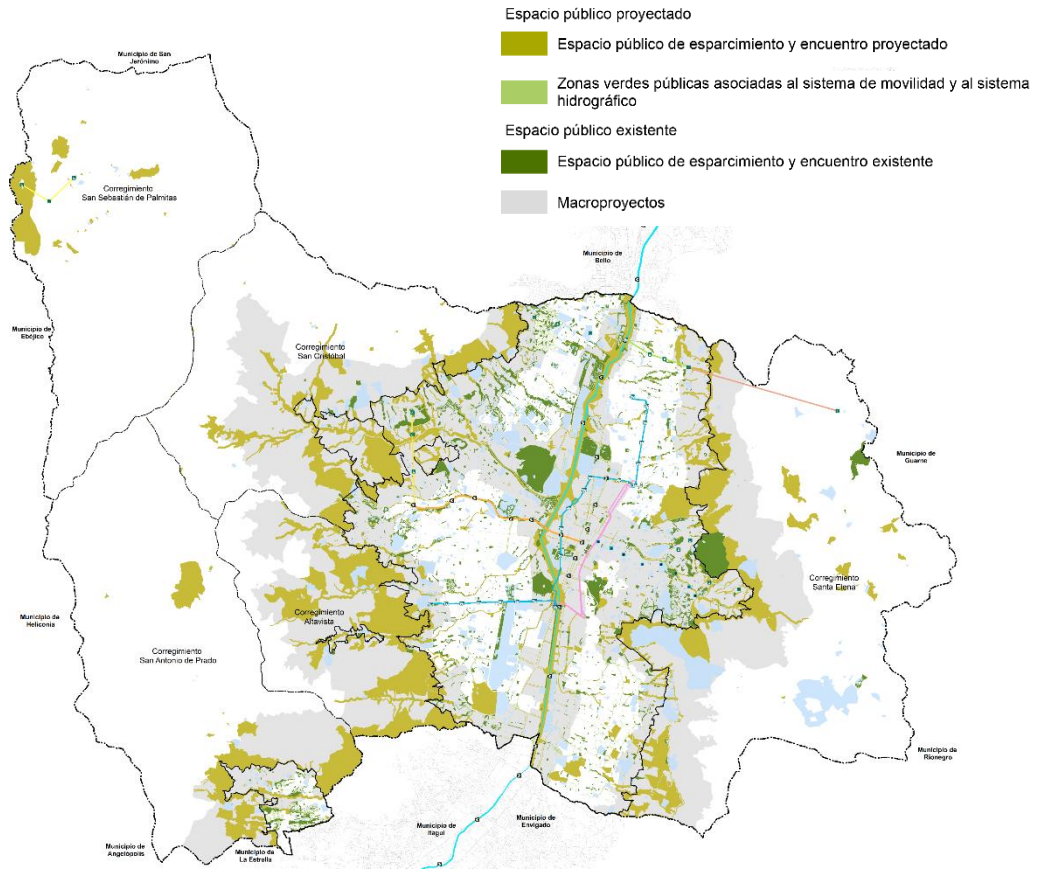
Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

En la vigencia – Acuerdo 46 de 2006

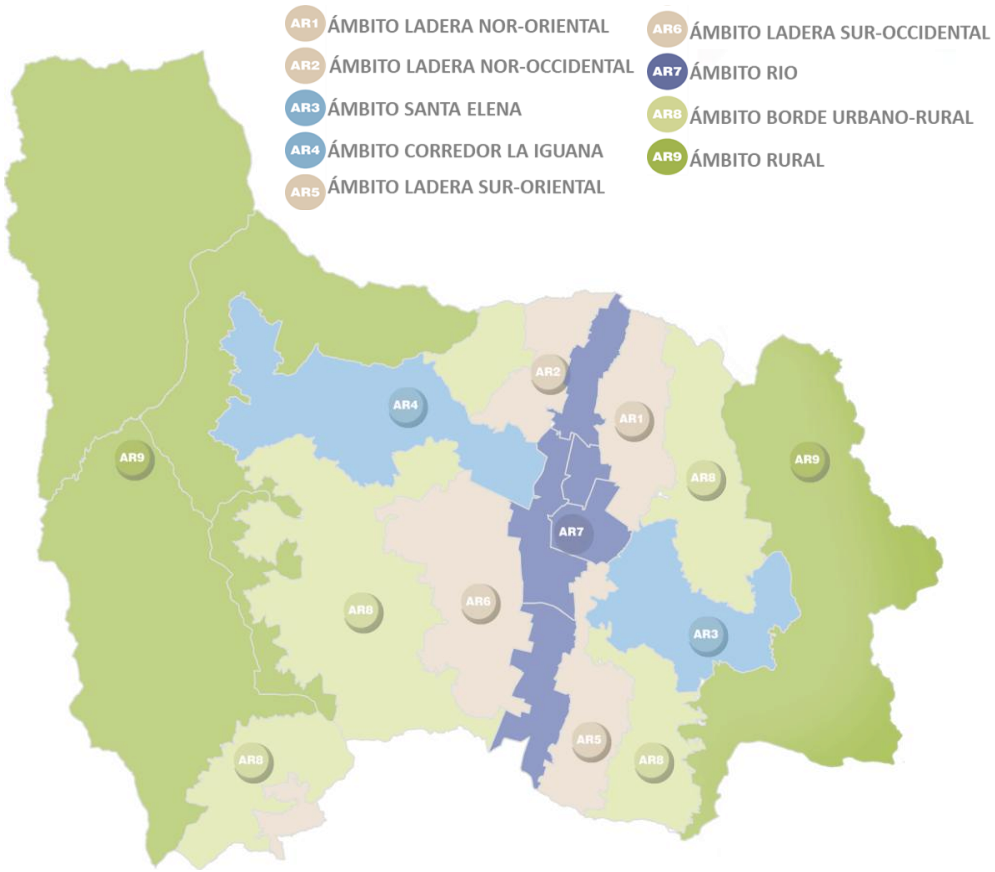
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Mapa 12_Subsistema de Espacio Publico de Esparcimiento y Encuentro Proyectado



Determinación de los Ámbitos de reparto



Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

Motivo de revisión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Árbol de problemas

Efectos

- **Generación de conflictos para la interacción social** y degradación de la calidad de vida
- **Degradación de la calidad de vida**

EFECTOS

Problema

Desarticulación de los lineamientos y dispersión normativa, para el direccionamiento de recursos de los diferentes instrumentos de financiación del POT, por ámbitos de reparto.

CAUSAS

Causas directas

- **Inexistencia de ruta clara** y aprestamiento de la gestión de los ámbitos de reparto
- **Débil gobernanza, por ausencia de actores responsables**, para garantizar la distribución de recursos POT, por ámbitos de reparto, según las escalas, para garantizar la equidad territorial.
- **Duplicidad en los esfuerzos de actores distritales**, en la ejecución de recursos, que no velan por la distribución de estos por ámbitos de reparto, con miras a garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios
- **Dilación en la concreción del modelo de ocupación** determinado en el POT, produciendo estancamiento del desarrollo, desequilibrio urbano y desigualdad social.
- **Incumplimiento de indicadores del sistema público y colectivo** por habitante.
  - Generación de conflictos para la interacción social y degradación de la calidad de vida.
  - Degradación de la calidad de vida

- **Imprecisión en la lectura de los lineamientos normativos** del POT, por estar dispersos, lo que a la vez conlleva al desconocimiento integral en su aplicación
- **Ausencia de un actor responsable**
- **Desarticulación institucional**
- **Inexistencia de análisis e información** que permita establecer como norma, los % de distribución de recursos por ámbitos de reparto, lo que deberá tener en cuenta, los m2 de espacio público y equipamiento existente y faltante, en concordancia con la densidad poblacional.

Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

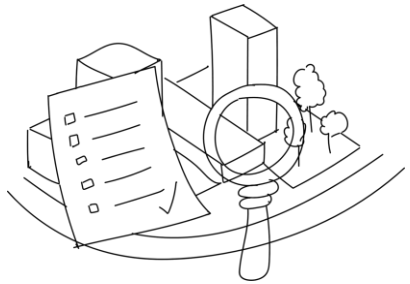
Motivo y ruta de revisión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

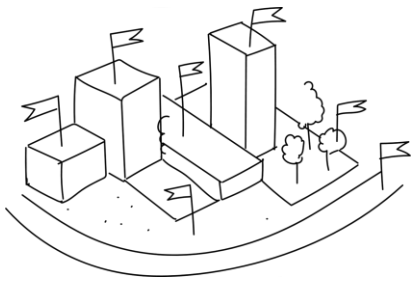
Motivo de revisión

Desarticulación de los lineamientos y dispersión normativa, para el direccionamiento de recursos de los diferentes instrumentos de financiación del POT , por ámbitos de reparto.



Propuesta de ajuste

Actualizar y precisar contenidos normativos para la gestión de los ámbitos de reparto, según las escalas establecidas en el artículo 595 del POT (distrital, intermedia y sectorial), en lo referente, al direccionamiento de recursos de los diferentes instrumentos de financiación del POT, a la localización, a la proporción y a la destinación de los mismos.



Gestión de ámbitos de reparto. (Art 593 y 594), Gestión de los macroproyectos. (Art 448 al 453), Gestión de los instrumentos de financiación del POT. (Art 501 al 536), Gestión de cargas, determinada en el Capítulo 1- Aprovechamientos (Art 271, 277,280, 286, 287, 294)

Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

Descripción – Norma relacionada dispersa en POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Sistema Público y Colectivo

+ **Gestión de cargas**, determinada en Capítulo 1- Aprovechamientos (Art. 271, 277,280, 286, 287, 294)

Sistema Institucional y de Gestión

+ **Instrumentos de Planificación** – Gestión de Macroproyectos. (Art. 448 al 453)
+ **Instrumentos de financiación del POT**. (Art. 501 al 536)
+ **Gestión de Instrumentos - Gestión de Ámbitos de reparto**. (Art. 593 y 594)

Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

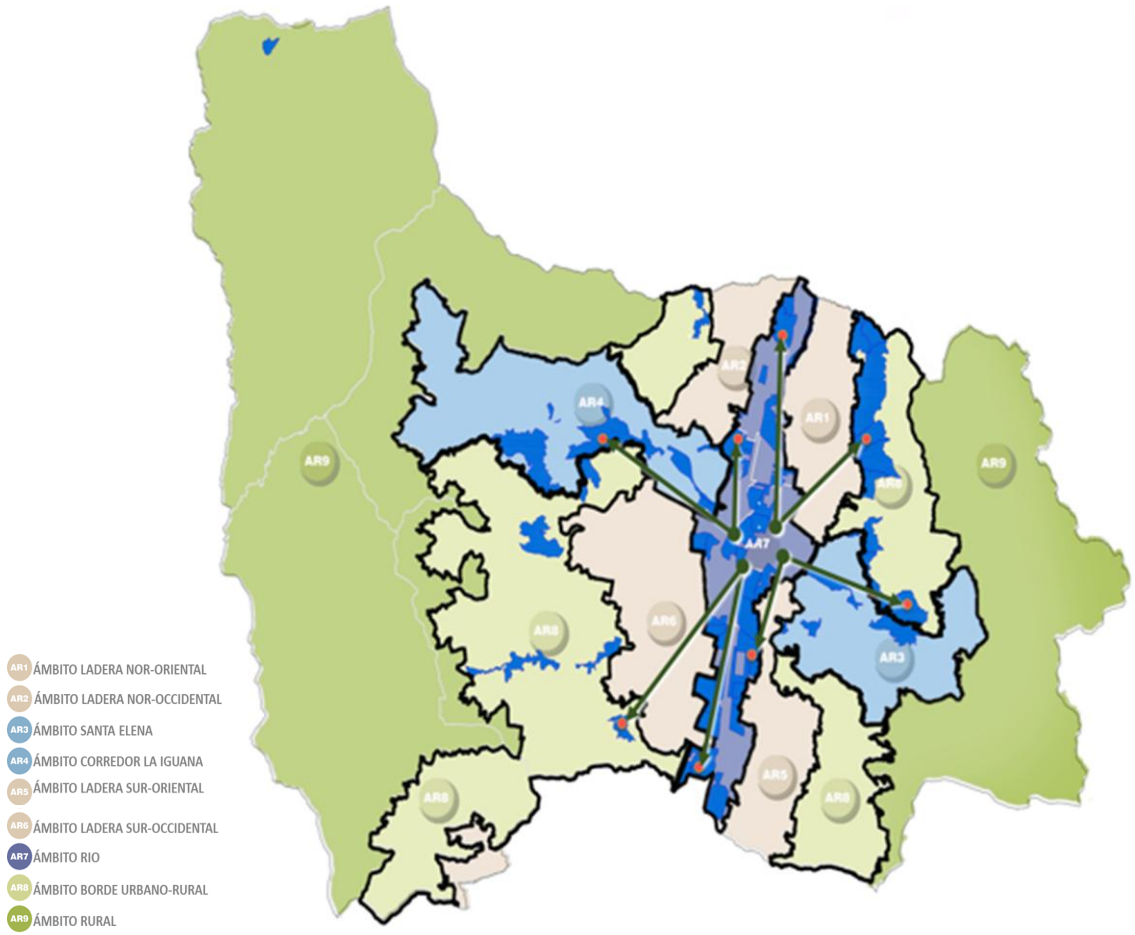
Análisis normativo para direccionamiento de recursos hacia los ámbitos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Variables de análisis normativo:
Ámbitos de reparto, instrumentos (Gestión de Macros y financiación), Aprovechamientos, Tratamientos, destinaciones específicas

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Se cumple con un **reparto equitativo a nivel de ciudad tal como lo exige la ley**, con la entrega de mayores recursos a los ámbitos más deficitados o que tienen menos capacidad de soporte.

Debe posibilitar la **distribución equitativa de los recursos que se generan con la aplicación de los diferentes instrumentos de manera proporcional al déficit de infraestructuras públicas en cada territorio.** Lo que no se detecta, toda vez que, **no se han determinado los porcentajes de distribución de los recursos**

Revisión Mediano Plazo POT

Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

Propuesta de ajuste

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

RESULTADOS

SOLUCIÓN

Resultados

- **Ruta clara de trabajo entre actores,** que garantiza la distribución de recursos por ámbitos de reparto
- **Fortalecimiento de la gobernanza,** con la asignación de actores responsables, que gestionen, controlen, evalúen y hagan actuaciones de mejora, al proceso de **distribución de recursos por ámbitos de reparto.**
- **Enfoque en los esfuerzos** de los actores distritales, que garantizan la distribución de recursos por ámbitos de reparto
- **Concreción del modelo de ocupación determinado en el POT,** lo que a su vez conlleva al impulso del desarrollo, equilibrio urbano y la igualdad social, en lo referente a concentración de población y actividades
- **Cumplimiento del indicador de espacio público por habitante,** que a su vez conlleva a la interacción social y una mejor calidad de vida.

Objetivo principal

Determinar lineamientos y objetivos en el POT para la gestión de los ámbitos de reparto y facultar al Alcalde para reglamentar los procedimientos (porcentajes, trámites, requisitos), para la gestión de, según las escalas establecidas en el artículo 595 del POT (distrital, intermedia y sectorial), en lo referente, al direccionamiento de recursos de los diferentes instrumentos de financiación del POT, a la localización, a la proporción y a la destinación de los mismos.

Solución

- **Precisar y estructurar los lineamientos normativos en el POT,** que posibiliten con equidad, distribuir los recursos por ámbitos de reparto
- **Incorporar en el POT, la norma que faculte al alcalde para que, reglamente y determine, actores responsables y procedimientos** (porcentajes de distribución de recursos por ámbitos de reparto, trámites, requisitos), con miras a garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

  Nota: **Para determinar los porcentajes de distribución de recursos, se deberá tener en cuenta actual de espacio público y equipamiento**, por ámbitos de reparto, el estudio de la EAFIT: capacidad de soporte

Árbol de objetivos

Mecanismo de Gestión: Ámbitos de reparto

Propuesta de ajuste

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Sistema	Subsistema	Otras Dependencias	Necesidad
(1) Físico Espacial	**Pendientes:** + **Subsistema de ocupación - Aprovechamientos**	No aplica	+ **Homologar y/o incorporar nombres de los ámbitos de reparto**, es decir, no solo mencionar Polígonos de tratamientos o macros + **Referenciar los artículos 593 y 594** de Ámbitos de Reparto Nota: posterior a la adopción del POT y acorde a lo determinado por el convenio con EAFIT, **se determinarán los % de distribución de recursos por ámbitos**
(1) Institucional y de Gestión	**Pendientes:** + Subsistema de Planificación - Gestión de los macroproyectos. (Por los Artículos: 448 al 453) + Subsistema de Financiación – Instrumentos: (Por los Artículos: 501 al 536)	Convenio con EAFIT- Usos del suelo	

Gestión de Instrumentos: Ámbitos de Reparto

Acuerdo 48 de 2014

Numeral DTS	ART. POT	TEMA DE REVISIÓN	ART. POT	TEMA DE REVISIÓN
10.3.1.2	593	Mecanismos de operación del Sistema	593	Precisar contenido
10.3.1.1.1 10.3.1.1.4.1 10.3.1.1.4.2 10.3.1.1.4.3	Nuevo. Parágrafo del artículo 593		Nuevo. Remitir al Programa de Ejecución POT - Gestión de Instrumentos - y al Programa y proyecto(s) que se incluya(n), relacionado(s a la implementacion de los ámbitos de reparto	
10.3.1.2	594	Ámbitos de reparto	594	Precisar definición y demás contenido
10.3.1.2	595	Gestión de los ámbitos de reparto	595	Dar claridad
No existe	596	Administración de los recursos	596	Facultar al Alcalde para realizar la normativa correspondiente
10.3.1.3.2.1	597	Transitoriedad en la distribución de recursos causados	597	Se elimina el artículo
10.1.5.5	451	Sistema de gestión en los ámbitos de ladera	451	Precisar
10.1.5.7	453	Sistema de gestión en el ámbito suburbano. Numeral 2	453	Precisar
10.1.8.2.4 10.1.8.2.5 10.1.8.3.4	503 504 509	Zonas generadoras y receptoras. N1 Pago de la compensación. N2 Priorizacion de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo. N3	503 504 509	Precisar Precisar Precisar

Propuesta de ajuste

Corregir · Actualizar · Precisar · Incorporar · Eliminar · Remitir · Sin cambio

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Gestión de Instrumentos: Ámbitos de Reparto

Acuerdo 48 de 2014						Propuesta de ajuste
Numeral DTS	**ART. POT**	**TEMA DE REVISIÓN**		**ART. POT**	**TEMA DE REVISIÓN**	
10.1.8.3.2 10.1.8.3.4	**509**	Priorización de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo	●	**509**	Precisar	
10.1.8.3.5	**510** **511**	Aprovechamiento adicional Edificabilidad máxima adicional	● ●	**510** **511**	Precisar Precisar	
10.1.8.4.4	**517** **518**	Transferencia de cesiones Áreas receptoras de cesiones urbanísticas	● ●	**517** **518**	Precisar Precisar	
10.1.8.6	**525**	Pago en especie	●	**525**	Precisar	

CONVENCIONES

Corregir · Actualizar · Precisar · Incorporar · Eliminar · Remitir · Sin cambio

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Mecanismo de Gestión: Distritos Económicos y Creativos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas de Desarrollo Naranja - ADN, Áreas de Ciencia, Tecnología e Innovación - CTI, Territorios Culturales Creativos y de los Saberes - TCCS, Zonas de Tratamiento Especial – Iniciativa recientes

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Desarrollo POT:

Artículo 62 POT: Identificación de las Áreas de Intervención Estratégica. ..1. AIE MEDRío….. b) RíoCentro Subzona 2. Distrito Medellinnovation.

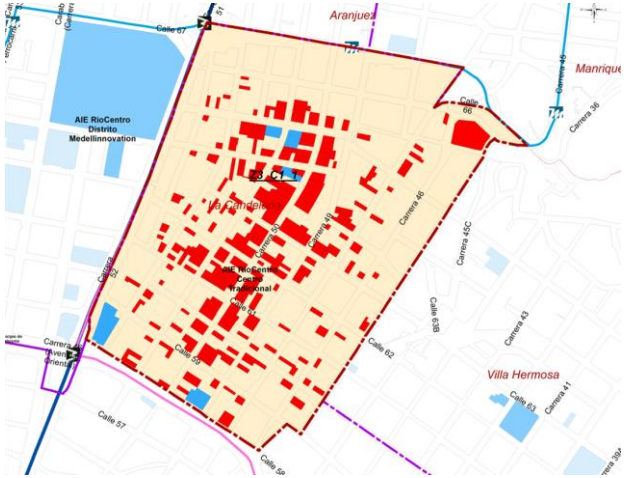
Áreas de Desarrollo Naranja - ADN Adoptadas: Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022

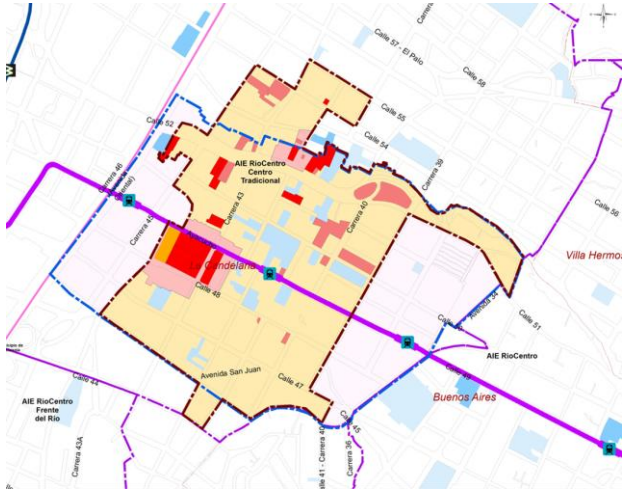
Perpetuo Socorro:
DM-2474 de 2019
Resol-DAP 201950108887 de 2019

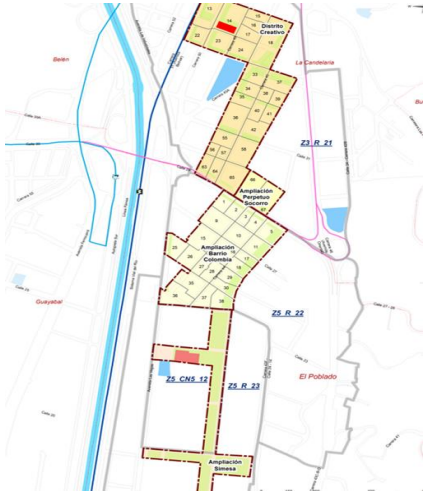
Prado:
DM-0690 de 2021
Resol-DAP 202150140745 de 2021.

San Ignacio:
DM-0693 de 2021
Resol DAP: 202150140733 de 2021

Perpetuo Socorro Ampliado a Barrio Colombia y Simesa:
DM-0879 de 2022
Resol-DAP: 104226 de 2022







Mecanismo de Gestión: Distritos Económicos y Creativos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Motivo de revisión

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Árbol de problemas

EFECTOS

Efectos

- **Desorientación para su implementación**, en procedimientos, definición, alcance y lineamientos
- **Ineficiencia e ineficacia en infraestructura física**, para el proceso de implementación y gestión
- **Ineficiencia e ineficacia para el proceso de implementación y de gestión**

CAUSAS

Problema

Desactualización de los lineamientos de gestión de Estrategias económicas, según la vocación, del territorio

Causas directas

- **Desactualización o insuficientes contenidos normativos**, que posibiliten de manera integral y ordenada la implementación de los distritos económicos
- **Duplicidad en la implementación futura, de distritos económicos o creativos**, y sus procedimientos (Áreas de Desarrollo Naranja - ADN, áreas de Ciencia, Tecnología e innovación- CTI, Territorios Culturales Creativos y de los Saberes-TCCS, zonas de tratamiento especial).
- **Desarticulación de todas las figuras de gestión antes enunciadas**, con la nueva vocación y la consolidación de Medellín como Distrito de Ciencia Tecnología e Innovación.
- **Insuficiente norma urbanística, constructiva, en el marco del sistema físico espacial del POT**, para promover las dinámicas inherentes a la vocación que se pretende motivar con la creación de los distritos económicos y creativos
- **Insuficientes lineamientos y/o determinantes, para la gestión** de los distritos económicos y creativos, **en el marco del Sistema Institucional y de gestión del POT**, afectando su implementación, el aprestamiento de actores relacionados y la sostenibilidad de estos en el tiempo.

Mecanismo de Gestión: Distritos Económicos y Creativos

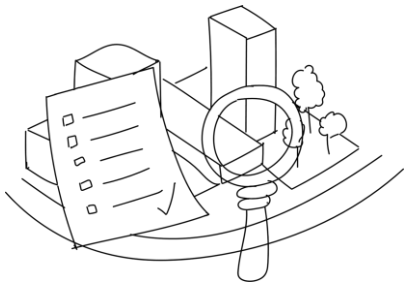
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Motivo y ruta de revisión

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

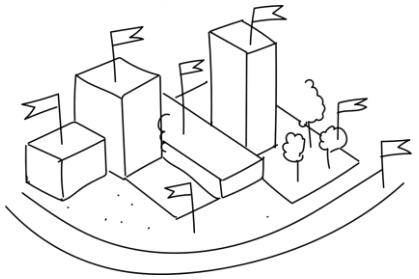
Motivo de revisión

Desactualización de los lineamientos de gestión de Estrategias económicas, según la vocación, del territorio.



Propuesta de ajuste

Incorporar en el POT, zonas con vocación de Ciencia, Tecnología e innovación - CTI (Distritos económicos y creativos, Áreas de Desarrollo Naranja - ADN, , Territorios Culturales Creativos y de los Saberes – TCCS) y zonas de tratamiento especial, asimismo su gestión.



Mecanismo de Gestión: Distritos Económicos y Creativos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Propuesta de ajuste

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

RESULTADOS

SOLUCIÓN

Árbol de objetivos

Resultados

- **Ruta clara para la implementación y gestión de los distritos económicos y/o creativos,** articulándolos el proceso de consolidación de Medellín, como Distrito de Ciencia Tecnología e innovación
- **Norma urbanística y constructiva ajustada a los requerimientos para la implementación de los Distritos Económicos y creativos,** en el marco del sistema físico espacial del POT, para promover las dinámicas inherentes a la vocación que se pretende motivar con la creación de los distritos económicos y creativos
- **Lineamientos y/o determinantes ajustados,** para la gestión de los distritos económicos y creativos, **en el marco del Sistema Institucional y de gestión del POT,** posibilitando su implementación, el aprestamiento de actores relacionados y la sostenibilidad de estos en el tiempo

Objetivo principal

Incorporar en el POT, zonas con vocación de Ciencia, Tecnología e innovación - CTI (Distritos económicos y creativos, Áreas de Desarrollo Naranja - ADN, , Territorios Culturales Creativos y de los Saberes – TCCS) y zonas de tratamiento especial, asimismo su gestión.

Soluciones

- **Clasificar normativamente, los distritos económicos y/o creativos, acorde con su respectiva definición, objeto, alcance y su vocación** y, en articulación con el proceso de consolidación de Medellín, como Distrito de Ciencia Tecnología e innovación
- **Determinar la norma urbanística y constructiva, en el marco del sistema físico espacial del POT,** para promover las dinámicas inherentes a la vocación que se pretende motivar con la creación de los distritos económicos y creativos
- **Determinar los lineamientos y/o determinantes, para la gestión de los distritos económicos y creativos, en el marco del Sistema Institucional y de gestión del POT,** posibilitando su implementación, el aprestamiento de actores relacionados y la sostenibilidad de estos en el tiempo

Mecanismo de Gestión: Distritos Económicos y Creativos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Ruta de ajuste

SISTEMA	SUBSISTEMA	OTRAS DEPENDENCIAS	NECESIDAD
(1) Físico Espacial	**Pendientes:** + Todos los subsistemas	**Pendientes:** + Secretaría de Desarrollo Económico	Lineamientos de gestión, frente a la infraestructura requerida
(1) Institucional y de Gestión	**Pendientes:** + Subsistema de Planificación	**Pendientes:** + Secretaría de Desarrollo Económico	

Mecanismo de Gestión: Distritos Económicos y Creativos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

GESTIÓN DE INSTRUMENTOS - DISTRITOS ECONÓMICOS

Acuerdo 48 de 2014

Numeral DTS	ART. POT	TEMA DE REVISIÓN
7.1.2	62	Identificación de las AIE Numeral 1. Numeral b. Subzona 2. Distrito Medellinnovation
No existe	Nuevo	
No existe	Parágrafo del anterior artículo	
No existe	Nuevo. Distritos económicos y creativos	

Propuesta de ajuste

ART. POT	TEMA DE REVISIÓN
62	Incorporar referencia a los artículos que determinan la gestión de los D.E. después del artículo 597
	Nuevo. Clasificar los D.E. Incorporar definición
	Nuevo. Remitir al Programa de Ejecución del POT - Gestión de Instrumentos - y al Programa y proyecto(s) que se incluya(n), relacionado(s) a la implementación de Distritos económicos y/o creativos
	Nuevo. Incorporar lineamientos de gestión

CONVENCIONES

Corregir · Actualizar · Precisar · Incorporar · Eliminar · Remitir · Sin cambio

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

6 Expediente Distrital

Sistema de Información del Ordenamiento Territorial

Revisión Mediano Plazo POT

Expediente Distrital

Micrositio

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Puedes puedes acceder escaneando el código QR

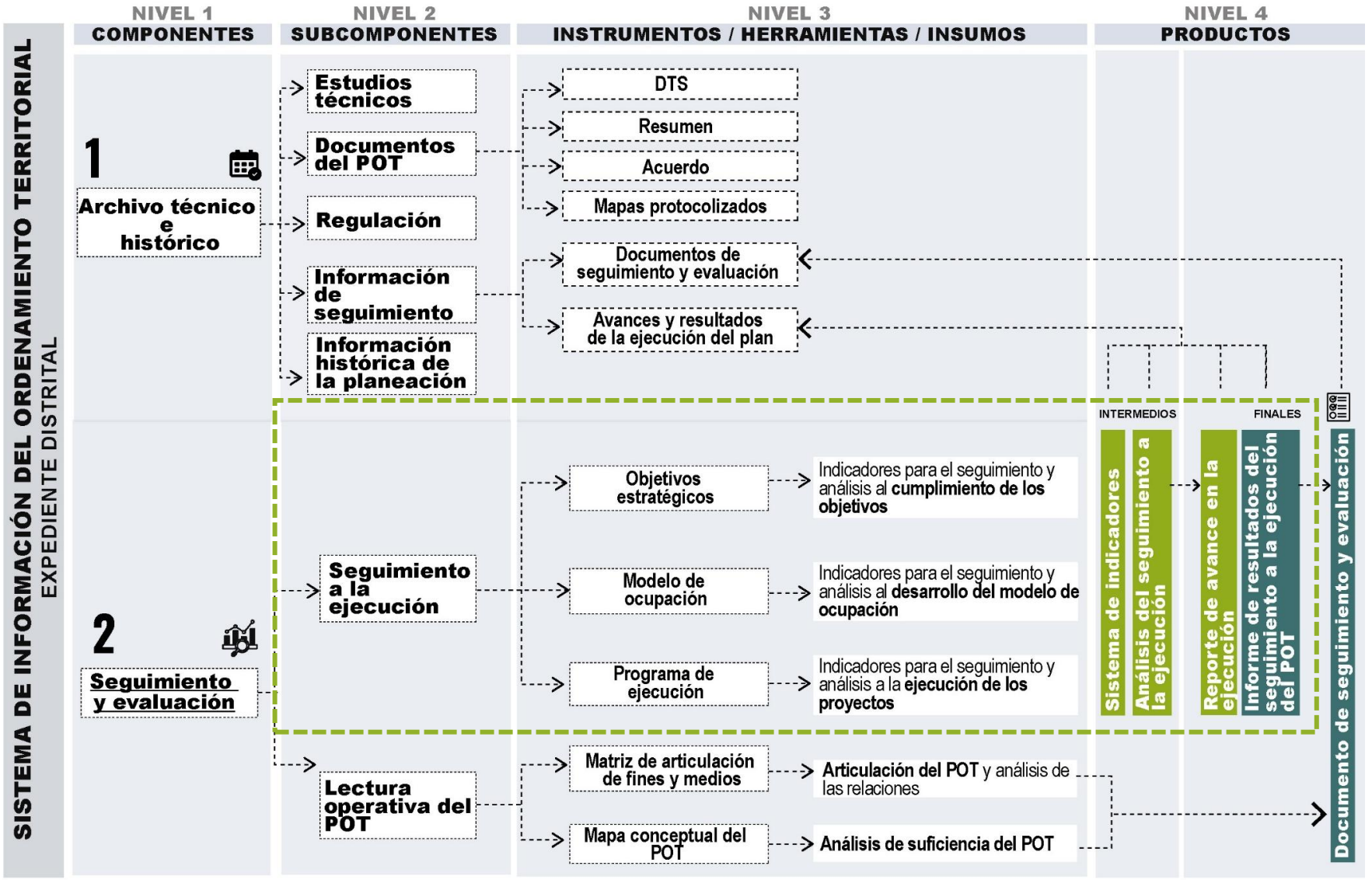
Estructura Deseada

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Ley 388 de 1997
El Expediente es un sistema de información que sustenta los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio.

Guía del MVCT-2019
Define los componentes, los instrumentos y los productos del seguimiento y evaluación, dando los lineamientos y preguntas orientadoras para su elaboración.

Decreto 1232/2020



Componente de Seguimiento y Evaluación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

ESTADO DE LOS INSTRUMENTOS MÍNIMOS PARA EL SEGUIMIENTO A LA EJECUCIÓN

	Seguimiento al Programa de Ejecución	431 Indicadores	Seguimiento al modelo de ocupación	Seguimiento a objetivos estratégicos
Indicadores	**Se tiene una batería de indicadores para el seguimiento** al Programa de Ejecución	**40.1%** Indicadores con avance porcentual disponible **37.6%** Sin Línea Base **31.5%** No tienen meta para ninguno de los plazos	Se cuenta con una **primera propuesta de indicadores** no concertada con la SPTEC.	Se tiene un **desarrollo metodológico.** La propuesta de indicadores está en elaboración.
Análisis indicado por MVCT	**Avance parcial únicamente respecto a la relación PDD-POT** y acercamiento al cálculo de la inversión ejecutada.		Sin avance	Sin avance

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Motivo de revisión y Ajuste

EXPEDIENTE DISTRITAL

SEGUIMIENTO A LA EJECUCIÓN

1. **Imprecisión estructural del expediente distrital,** dado que no corresponde a las disposiciones normativas y orientaciones metodológicas vigentes.

2. **Insuficiencia en los requisitos del ATH en relación con la complejidad del desarrollo institucional** y las características y alcances del POT. No obstante, cumple con los contenidos mínimos que deben publicarse en la web.

3. **Desactualización en los contenidos del seguimiento y evaluación y su sistema de indicadores,** dado que no responden a las orientaciones metodológicas del MVCT. Adicionalmente, no se desarrolla el componente de análisis.

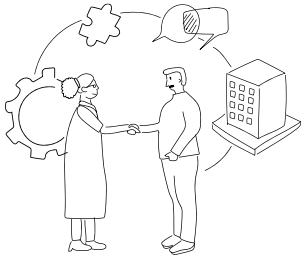
4. **Imprecisión en la definición de reportes, informes y documentos técnicos producto del seguimiento y evaluación.** Respondiendo principalmente al requisito de su elaboración para la rendición de cuentas sobre la gestión del alcalde y el proceso de revisión y ajuste del POT.

5. **Desactualización de las funciones y productos de los actores del expediente y desarticulación entre sí** para constituir el sistema de información del ordenamiento territorial.

Resultados Principales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

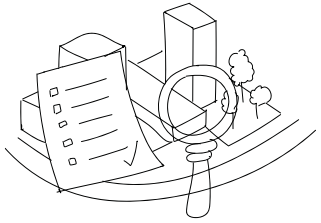
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Acuerdos

+ **Suscripción de acuerdos** para definir la estructura general del Expediente Distrital y sus productos, así como las responsabilidades de cada subdirección.

+ **Entrega de lineamientos para la elaboración de indicadores** para el seguimiento al Programa de Ejecución.

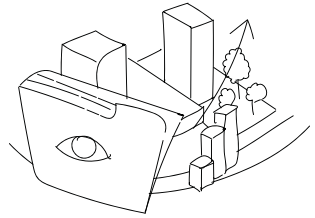


Gestión de la información

+ **Optimización de la información estratégica del POT,** abarcando la generación, gestión, integración y aprovechamiento de datos.

Para ello el expediente Distrital deberá definir el flujograma de cada uno de los instrumentos del seguimiento a la ejecución (programa de ejecución, modelo de ocupación y objetivos estratégicos).

+ Propuesta de **herramienta tecnológica según las condiciones y necesidades del Distrito.**



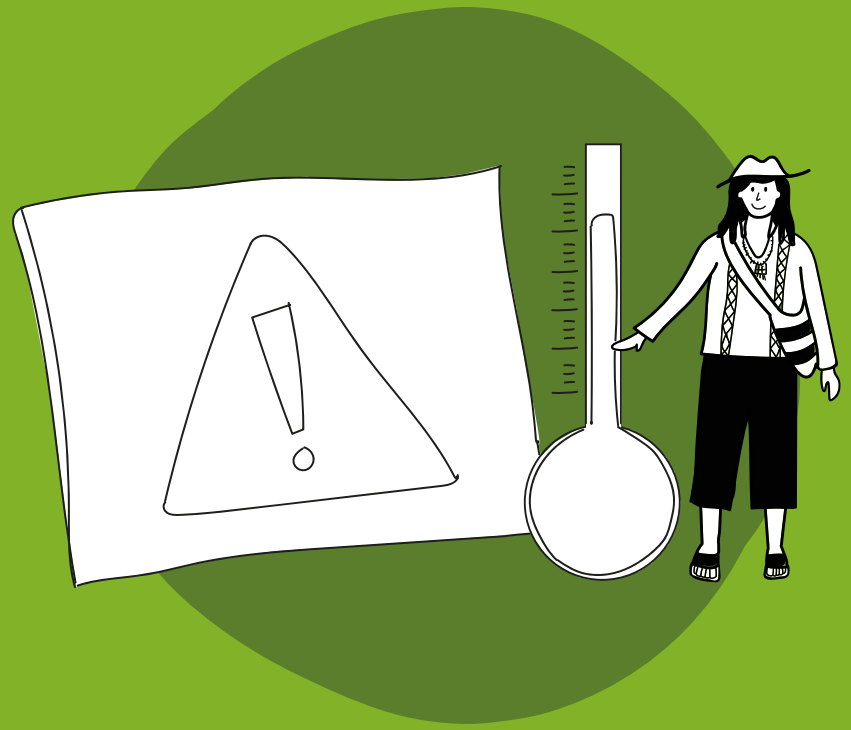
Actualización del Expediente

+ Definición de **la estructura actualizada del Expediente Distrital cumpliendo con los mínimos normativos y metodológicos vigentes**, así como a las necesidades específicas del Distrito y permitiendo conformar el sistema de información del ordenamiento territorial.

+ **Actualizar el componente de seguimiento y evaluación junto con el sistema de indicadores y el análisis correspondiente a cada instrumento**, conforme a los lineamientos y la normatividad vigente.

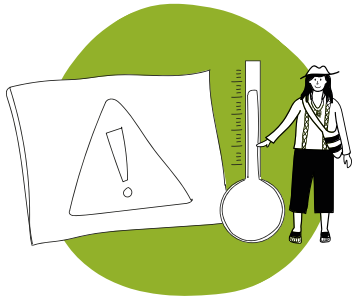
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025



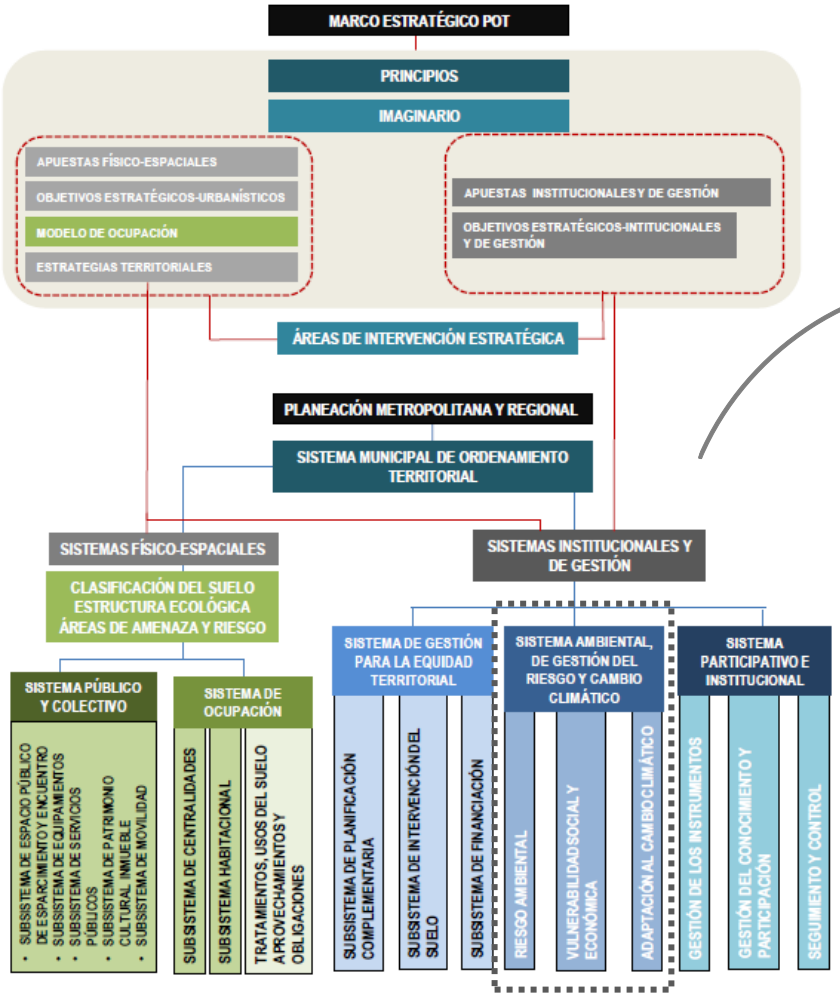
SISTEMA AMBIENTAL DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Revisión Mediano Plazo POT

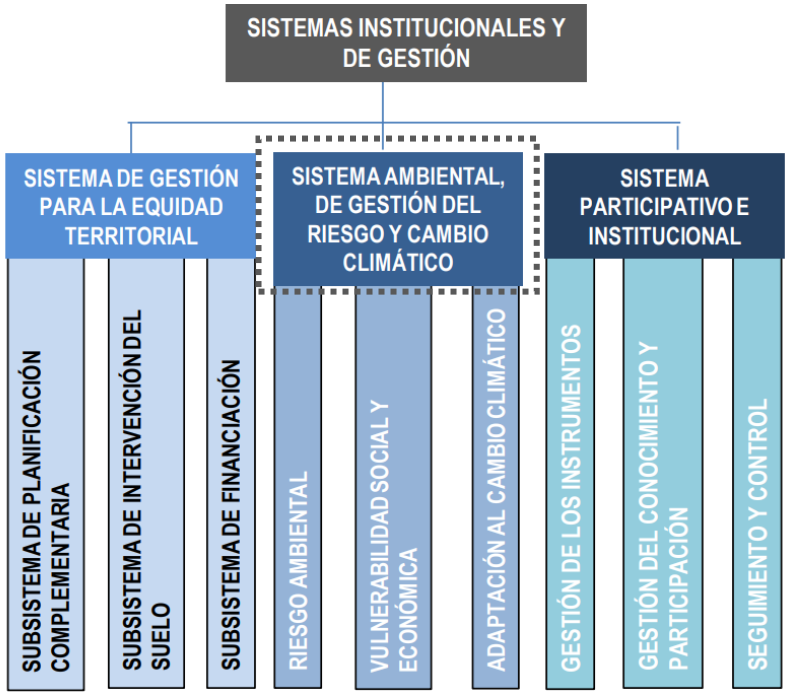


Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático

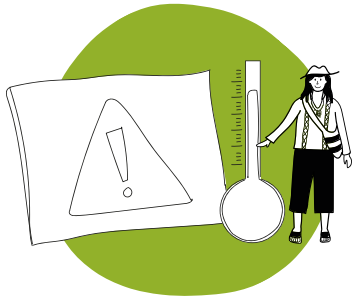
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Estructura del POT - Acuerdo 48 DE 2014



El sistema para la gestión ambiental, del riesgo y cambio climático, que involucra las acciones, procesos, instrumentos y decisiones orientadas a la administración de los recursos ambientales, la gestión de riesgo de desastres y el cambio climático.



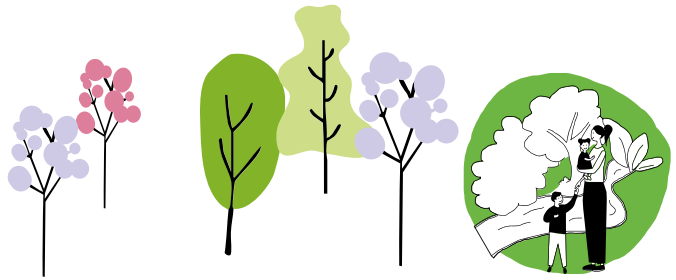
Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Problemáticas actuales

Asuntos de revisión

- Deterioro de servicio ecosistémicos asociados a los capitales naturales
- Incumplimiento de la normatividad ambiental
- Necesidad de priorización de proyectos
- Impactos negativos a la salud ambiental
- Falta de cumplimiento en metas ambientales frente a cambio climático
- Deficiente gestión territorial frente a escenarios de riesgo de desastres



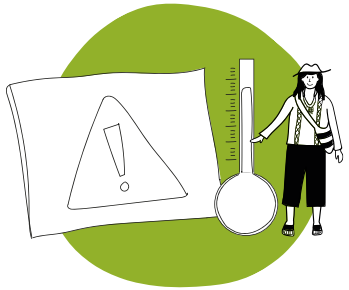
Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

Revisión Mediano Plazo POT



Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Protección a Moradores

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

La Protección a Moradores fue incluida en el POT desde 2 visiones

1 Principio rector del Ordenamiento Territorial

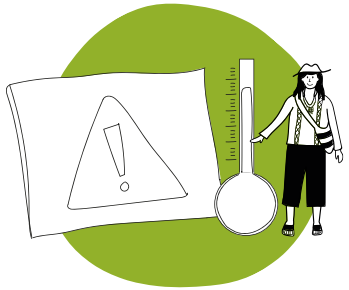
Se fundamenta en la protección de los modos y medios de vida de la población que se localiza en territorios impactados por actuaciones urbanísticas.

2 Política Pública

Se debe vincular al desarrollo del modelo de ocupación, si bien, el ordenamiento territorial genera impactos positivos; puede provocar afectaciones sobre grupos de población y sus actividades económicas y productivas.

Con la Política se facilita la gestión de las trasformaciones urbanísticas, garantizando la protección de los modos y medios de vida de la población y el desarrollo humano integral basados en criterios de sostenibilidad, sustentabilidad, gobernanza y confianza ciudadana.

Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT



Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

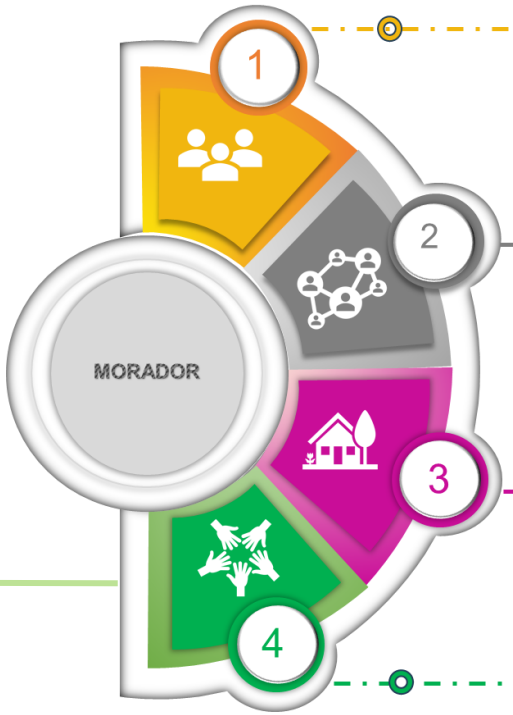
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Acuerdo 145 de 2019

- La vivienda como patrimonio socio familiar y económico
- Las condiciones de habitabilidad de la vivienda y el entorno urbano y rural.
- Los sistemas públicos de escala vecinal
- Las unidades económicas y productivas
- Las redes y tejidos socio-económicos
- La protección de las condiciones ambientales
- Las ventajas de localización
- La producción, gestión y acceso a la información
- Los procesos organizativos social-comunitarios
- El acceso y sostenibilidad a la oferta institucional de bienes y servicios del Estado

- Humano
- Social
- Económico
- Físico espacial
- Ambiental
- Jurídico



EL MORADOR Y SUS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones en relación con el espacio que ocupa, usa y apropia, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habita o utiliza.

Las unidades económicas formales o informales generan para el morador un intercambio de bienes o servicios, representan supervivencia y arraigo con el territorio

MODOS Y MEDIOS DE VIDA

Conjunto de prácticas y acciones que desarrolla el morador de manera individual o colectiva y, que se configuran en su forma de apropiación del territorio

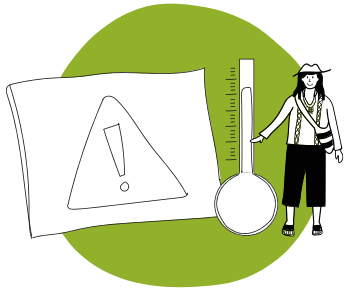
CAPITALES

Representan la integridad humana y social del morador. Estos capitales: humano, social, económico, físico-espacial, ambiental y jurídico, son los que se ven impactados o afectados por las obras o intervenciones realizadas en los ámbitos urbanos y rurales.

HECHOS DE RECONOCIMIENTO Y PROTECCIÓN

Representan un activo para el morador, son generadores de soluciones integrales; les permite lograr bienestar y gozar de derechos

El Problema Público de la PPPMAEP se estructura mediante la definición, delimitación y alcance de los capitales del morador, individual o colectivo y de los posibles impactos y afectaciones que podrían generarse sobre ellos por obras de desarrollo o por acciones urbanísticas como la renovación y el mejoramiento integral o por intervenciones por riesgos y desastres



Política Pública Protección a Moradores

Escenarios de la PPPMAEP

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

1

Escenario de Obras de Infraestructura

2

Escenario del Riesgo de Desastres

3

Escenario de Actuaciones y Operaciones Urbanas

Se definen **3 escenarios de intervención**, cada uno con su respectivo protocolo, como instrumento, que desarrolla el proceso para el reconocimiento y protección de los derechos de los moradores en las intervenciones de territoriales.

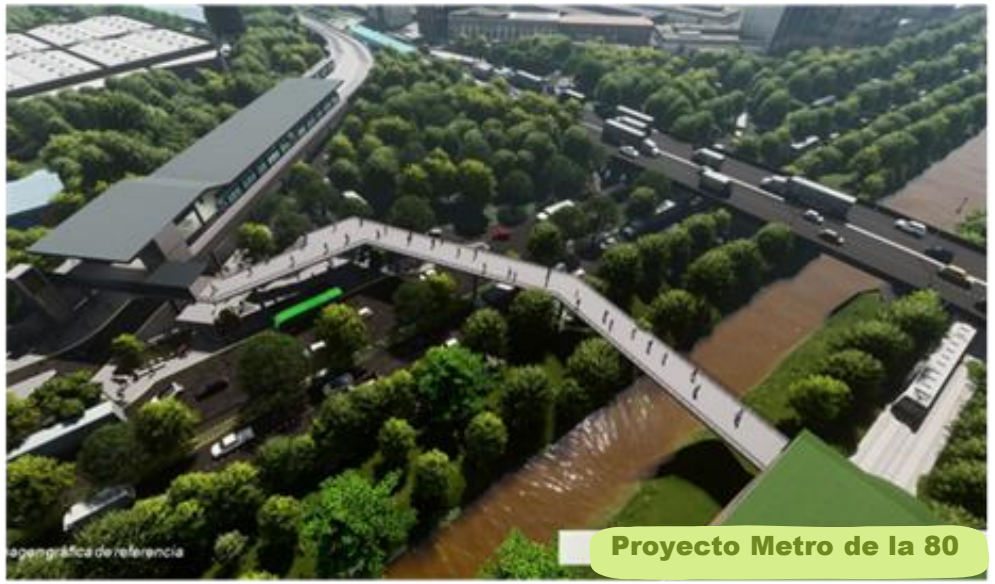
Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

Política Pública Protección a Moradores

Referentes de Implementación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT

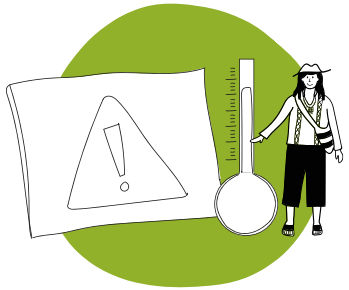
Política Pública Protección a Moradores

Referentes de Implementación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Proyectos del Norte (Parques del Río Norte, Carabobo Norte T3A y Rinconcito Ecuatoriano



Política Pública Protección a Moradores

Mecanismos de Financiación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Decreto 0818 de 2021

1 Escenario de obras de infraestructura

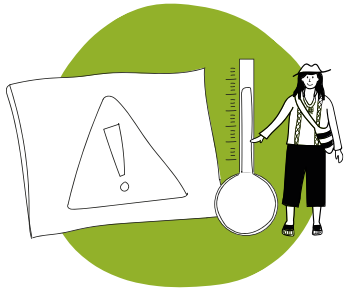
La Secretaría responsable de la obra de infraestructura o proyecto de utilidad pública o la Entidad Descentralizada, será a su vez responsable de la financiación del mismo e incluirá en la formulación del proyecto y su presupuesto de inversión los recursos necesarios para la aplicación de la PPPMAEP

2 Escenario del riesgo de desastre y calamidad pública

Se realizará la apropiación presupuestal según quien sea el ordenador del gasto responsable de la atención, igualmente, la Secretaría o entidad responsable de la obra de infraestructura para la gestión del riesgo de desastre (entendido como de utilidad pública), incluirá en su formulación, los recursos necesarios para la implementación de la valoración socioeconómica conforme a la PPPMAEP.

3 Escenario de las actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas

En el proceso de formulación del instrumento de planificación complementaria, el responsable del proyecto incluirá en el presupuesto de inversión los recursos asociados a la aplicación de la PPPMAEP. En la renovación urbana se podrá financiar, a través de la obligación especial por cargas sociales incluida en el sistema de reparto de cargas y beneficios. Igualmente, para la implementación de la PPPMAEP, en lo relacionado con el Plan de Gestión Social, se podrá financiar con la oferta institucional.



Política Pública Protección a Moradores

Referentes de Financiación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Escenario Obra de Infraestructura Física

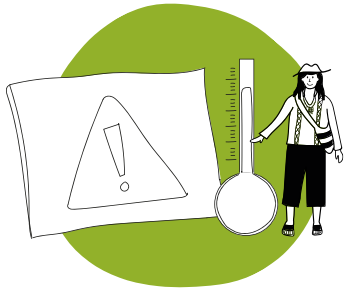
$207.785.100.354

6%

Escenario Actuaciones y Operaciones Urbanas

$74.894.526.318

2.9%



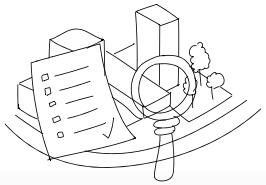
Política Pública Protección a Moradores

Análisis Financiero

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Análisis Financiero Cargas sociales



Los análisis permitieron determinar la viabilidad financiera de cada Unidad de Actuación Urbanística, partiendo no solo del costo que tendría la implementación de la PPPMAEP, sino también otras variables como la complejidad social, el costo del suelo, estudios de mercado, etc.

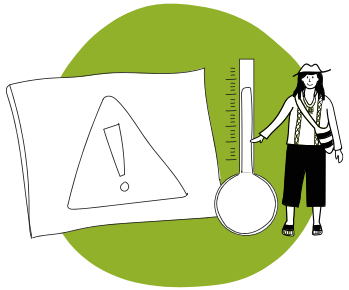
Valoración de los hechos de reconocimiento definidos en el Decreto Municipal 0818 de 2021

- 36 planes parciales de renovación urbana
- 803 unidades de actuación urbanística

Cálculo de las ventas de los inmuebles que se podrían construir en las 803 UAU, con el fin de determinar el peso que la obligación especial por cargas sociales tendría en cada una de ellas

- En 53 UAU, la carga social representó más del 1% sobre las ventas totales.
- En 568 UAU, la carga social representó mas del 0% y menos del 1% sobre las ventas.

De las 53 UAU analizadas en las que la carga social tiene un peso superior al 1% en el total de las ventas, 36 no son susceptibles de desarrollarse aun cuando el Distrito asuma el costo de la mitigación de los impactos sociales, debido al nivel de complejidad que revisten. Ocho unidades, requieren una inversión por parte del Distrito de $58.084 millones para la mitigación de dichos impactos.

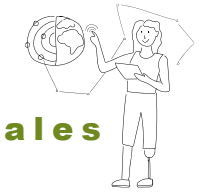


Política Pública Protección a Moradores

Análisis Social

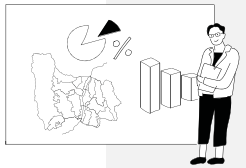
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

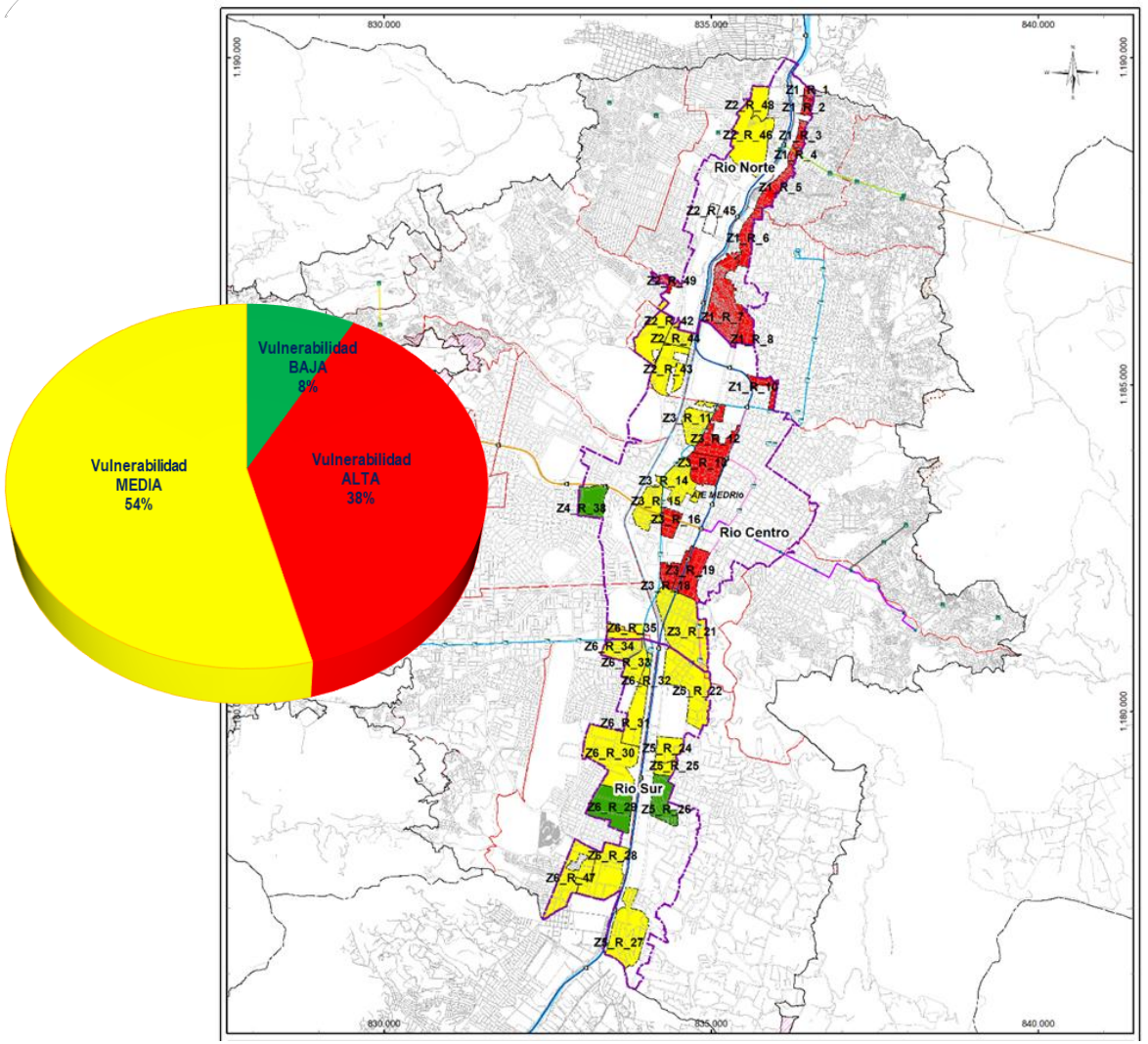


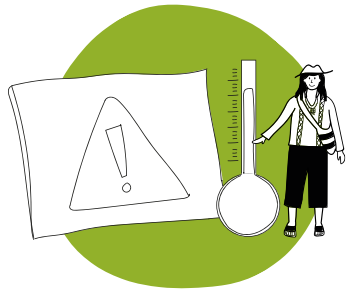
Análisis social — Cargas sociales

Se realizó un análisis de vulnerabilidad social de los territorios (plan parcial y UAU), a partir de un diagnóstico que incluyó 17 variables inmersas en los 7 capitales de la PPPMAEP (humano, social, económico, físico-espacial, ambiental y jurídico). Con esta información se elaboró una matriz de vulnerabilidad social con la cual se calificó cada uno de los Planes Parciales.



- Es una obligación especial que permite mitigar los impactos sociales y económicos que se generan por los procesos de renovación y trasformación urbanística, así como aquellos que puedan ser causados por el desarrollo urbano.
- La obligación especial por cargas sociales implica la realización de un plan de gestión social.



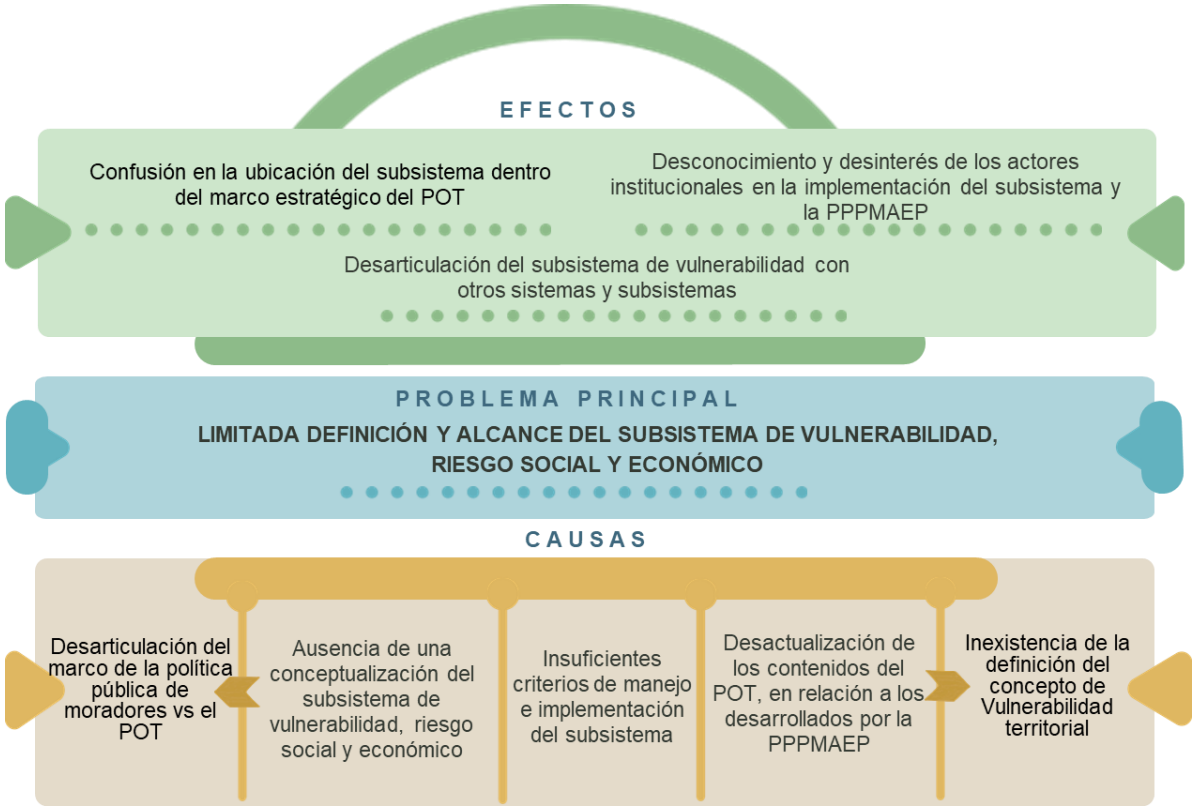


Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Revisión del Subsistema

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



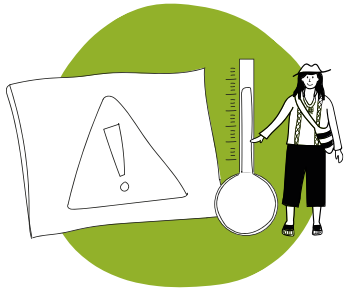
- **Numeral DTS - Formulación POT 2014:** 10.2.3; 10.2.3.1; 10.2.3.2; 10.2.3.3; 10.2.3.4
- **Artículo (S) del Acuerdo 48 de 2014 :** Del 573 al 577

Motivo de revisión

Limitada definición y alcance del subsistema.

Necesidad de ajuste

Actualizar en el POT los lineamientos que da la norma local en relación a la protección de los moradores y de las actividades económicas y productivas; así como, incorporar en el Subsistema, la conceptualización de vulnerabilidad territorial y a partir de ello, definir, de ser necesario, nuevos criterios de manejo frente a impactos ocasionados a los moradores en función del cumplimiento del modelo de ocupación y/o por fenómenos propios de la dinámica urbana que no se encuentren contemplados en los lineamientos actuales que da la -PPPMAEP-.



Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Ruta de ajuste

Actualizar

Revisión del subsistema, a través de un trabajo de carácter descriptivo-exploratorio, con el fin de observar, detallar, interpretar y analizar las variables de aplicación de la PPPMAEP.

Mapeo de actores y revisión y análisis de políticas públicas para identificar, analizar, caracterizar, articular y facilitar la coordinación interinstitucional.

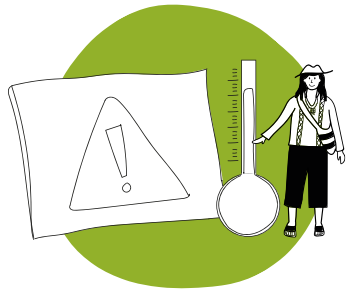
Precisar

Conceptualización de asuntos claves vinculados al Subsistema de vulnerabilidad, riesgo social y económico por medio de una metodología de revisión documental y bibliográfica:

- Vulnerabilidad Territorial
- Riesgo social y económico

Incorporar

Análisis a partir de una matriz de impacto cruzado, con el fin de identificar interrelaciones entre diversas dimensiones: política, económica, sociocultural, tecnológica, ambiental y espacial; para la concreción de criterios de manejo del subsistema en función del modelo de ocupación.



Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Contenidos DTS **Propuesta de revisión**

10.2.3. Vulnerabilidad Y riesgo social Y económico

10.2.3.1. Prevención de la gentrificación

10.2.3.2. Análisis de impacto en las unidades económicas

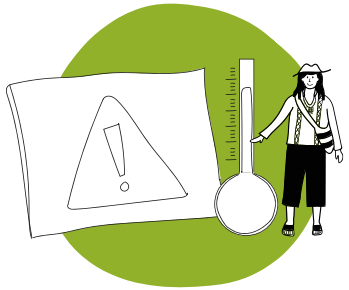
10.2.3.3. Análisis sobre el impacto económico sobre la propiedad privada

10.2.3.4. Pago de compensación económica A moradores

Actualización de contenidos respecto a la PPPMAEP

Conceptualización del subsistema

Criterios de manejo



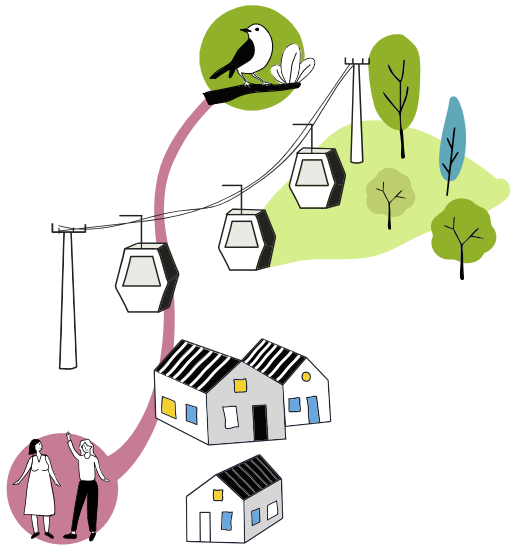
Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

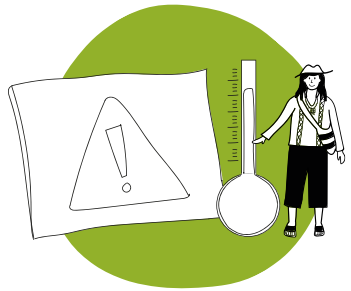
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

La Protección a Moradores en POT

- **Marco estratégico:** Principio 4 y Principio 8
- **Artículo 64.** Objetivos de los Macroproyectos
- **Artículo 75.** Criterios para la generación de espacios públicos
- **Artículo 78.** Dimensión urbana y cultural-lineamientos paisajísticos
- **Subsistema habitacional:** Artículo 223, Artículo 224. Artículo 225, Artículo 227 y Artículo228
- **Artículo 236** tratamiento de renovación urbana
- **Artículo 491** derecho de preferencia
- **Artículo 534** Disminución de la estratificación
- **Artículos 573 al 577.** Vulnerabilidad y riesgo social y económico
- **Anexo 6**. Programa de ejecución, proceso de reasentamiento asociado al subsistema habitacional





Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

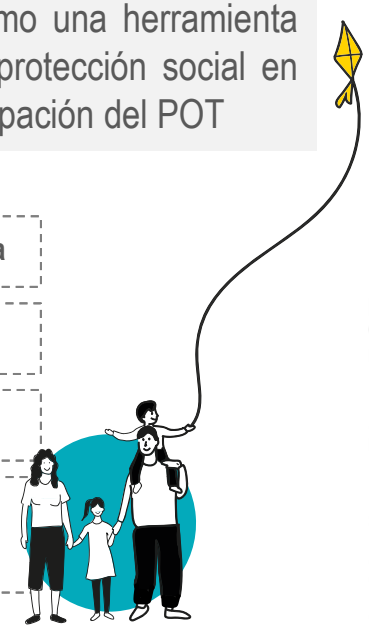
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

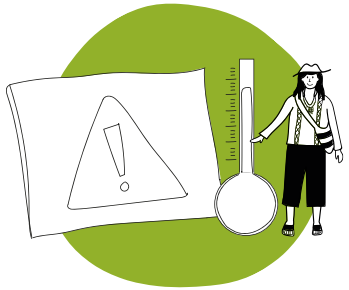
Necesidad de articulación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

La articulación con los sistemas, subsistemas, entes centrales y descentralizados es necesaria en función de los procesos de transformación urbana, especialmente frente a intervenciones que impactan a las comunidades y sus actividades económicas y productivas, dado que el subsistema de vulnerabilidad se constituye como una herramienta fundamental para fortalecer la protección social en cumplimiento del modelo de ocupación del POT

- Secretarias responsables de obra
- DAGRED
- FONVALMED
- Operadores Urbanos
  - EDU
  - METRO
  - ISVIMED
  - APP





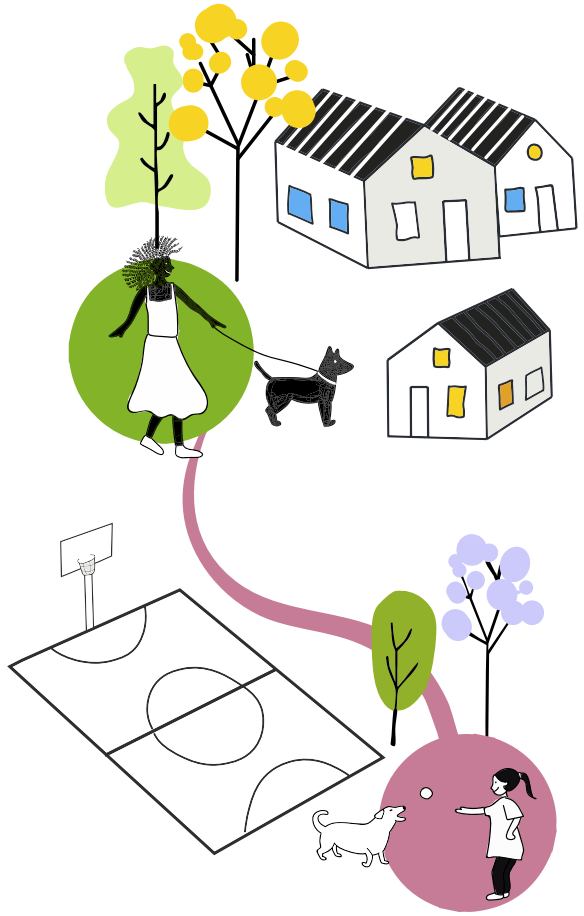
Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Apuestas

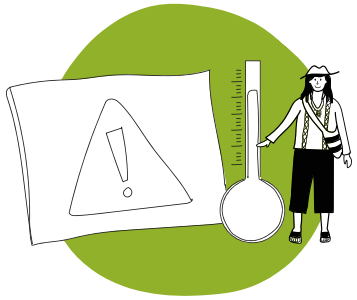
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

- La protección al morador es sustantiva en la gestión urbana.
- El morador debe ser protegido en tanto sus derechos individuales y colectivos conversan con el derecho a la ciudad.
- El estado debería privilegiar la protección del morador que se ve obligado a movilizarse por intervenciones territoriales, pues tal condición le imprime el carácter de vulnerable frente al Estado.
- Dentro de los procesos de intervención territorial es fundamental que exista, la protección de los modos y medios de vida, la concurrencia interinstitucional y la participación activa e incidente de los moradores



Versión 1, Noviembre 2025

8 Subsistema de Riesgo Ambiental



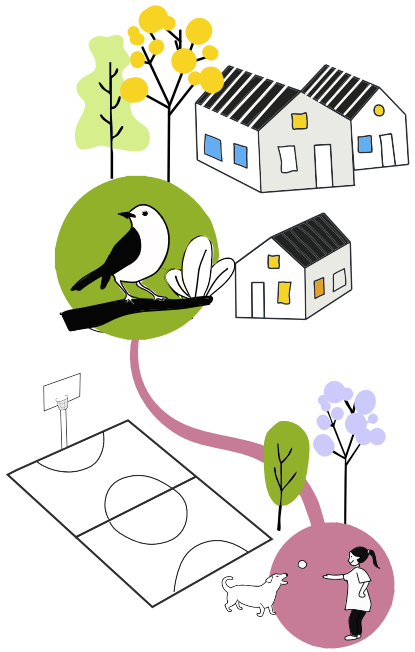
Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Asuntos de revisión

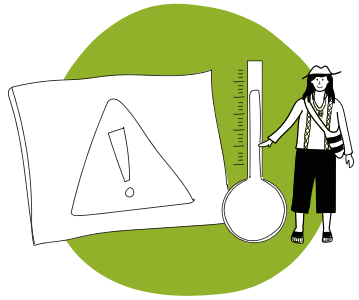
Identificación de estrategias actuales de gestión distrital de diferentes temáticas ambientales: Políticas - Instrumentos - Guías – Metodologías Finalizadas / En Construcción.



Instrumentos distritales actuales de diferentes temáticas ambientales, de manera que los lineamientos normativos de jerarquías superiores se pueden gestionar a escala municipal.

Instrumentos Distritales

- Plan de Acción Climática para Medellín
- Plan de Renaturalización de Medellín
- Manual de Construcción Sostenible para Medellín
- Política de Biodiversidad
- Plan de Silvicultura Urbana
- Plan de Adaptación en Salud al Cambio y la Variabilidad Climática 2020–2050
- Modelo de Gestión del Ruido
- Política de Economía Circular



Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

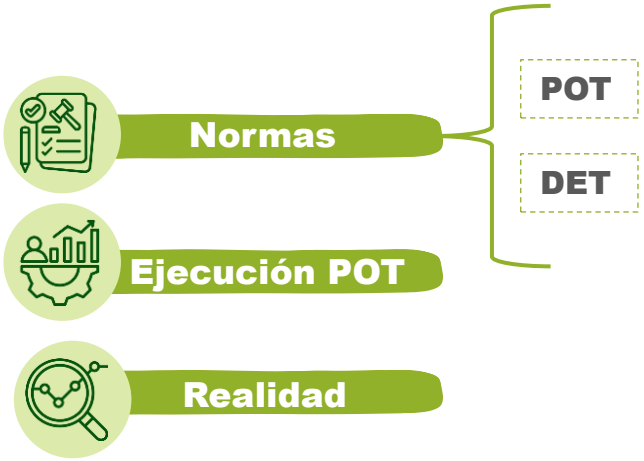
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Asuntos de revisión

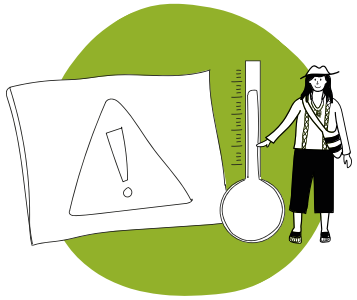
- **Domentos Técnicos de Soporte -DTS's- y Acuerdo 48 de 2014**
- Actualizaciones normativas
- Como se materializan las propuestas del POT
- Condición actual territorial

Motivo de revisión

- Nuevos determinantes ambientales
- Débil estructura: Deficiencia conceptual y metodológica
- Medidas dispersas e imprecisas
- Nuevos escenarios de amenazas y riesgos asociadas a fenómenos de origen hidroclimáticos, tecnológicos y de cambio climático.



Gestión Ambiental
Gestión de Riesgos
Gestión del Cambio Climático



Gestión ambiental

Concepto

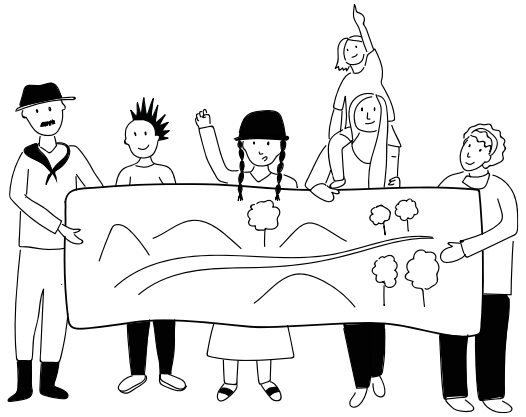
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

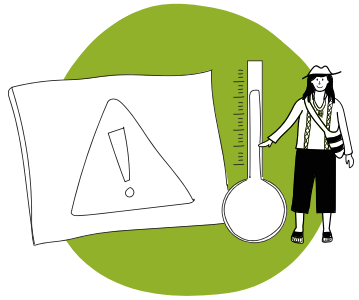
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Se entiende como **las acciones, procesos, instrumentos y decisiones orientados a administrar los recursos naturales** (agua, suelo, aire, fauna, flora, entre otros) para garantizar el derecho a un ambiente sano.

De acuerdo con el **Decreto 1076 de 2015**, busca la recuperación, conservación, protección, ordenamiento, manejo, uso y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales renovables y el ambiente.

Administración de recursos → **Agua**, **Suelo**, **Aire**, **Fauna**, **Flora**, **Etc.**



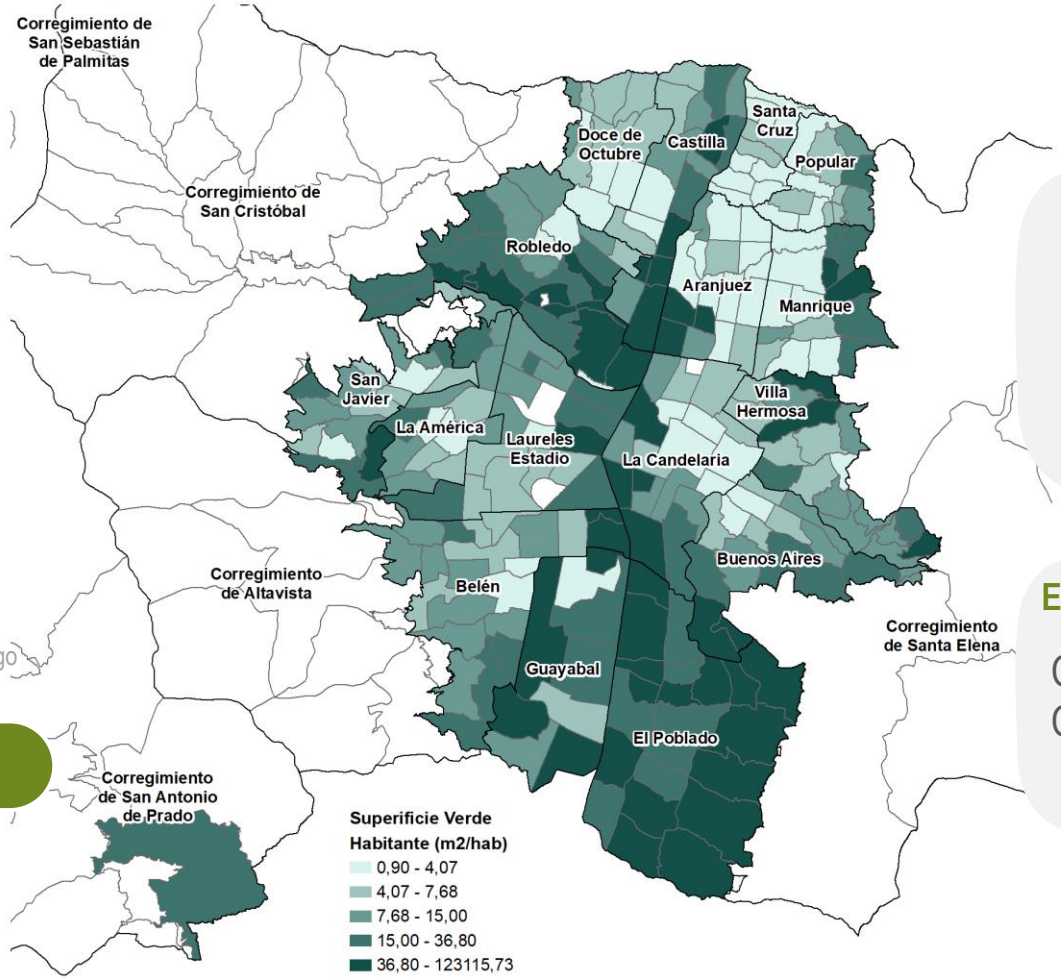


Gestión ambiental

Deterioro y pérdida de biodiversidad

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Superficie verde urbana por habitante (pública y privada)

2013 → **9,36 m²/habitante**
2019 → **14,73 m²/habitante**

Fuente: MADS

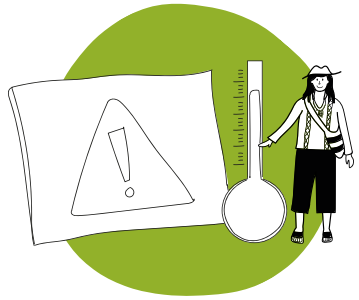
Espacio Público Verde Urbano por habitante

Comuna 2 → **2,74m²/habitante**
Comuna 14 → **46,61m²/habitante**

Fuente: AMVA, 2023

Desigualdad en la distribución del espacio verde urbano. Situación crítica en comunas del Nororiente.

Espacios verdes con alta fragmentación y menor calidad funcional, conllevando a la inminente desprotección de los recursos naturales, pérdida de los servicios ecosistémicos y aumento en la vulnerabilidad ante los efectos del cambio climático.



Gestión ambiental

Pérdida o deterioro de la regulación y aprovisionamiento hídrico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

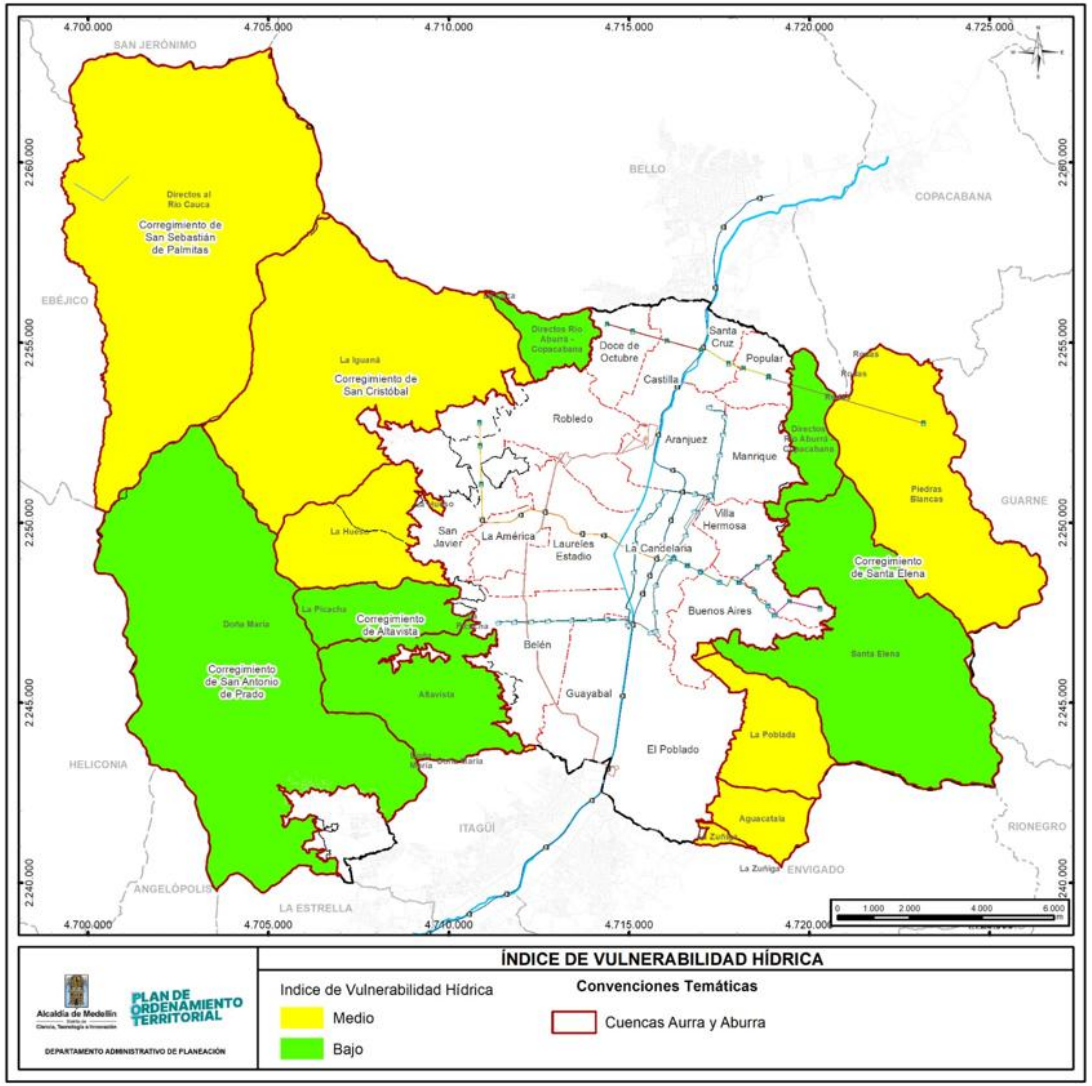
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Índice de Retención y Regulación Hídrica - IRH: mide la capacidad de la cuenca para mantener un régimen específico de caudales. Para Medellín es **ALTO**, indicando mayor capacidad para satisfacer la demanda de agua.

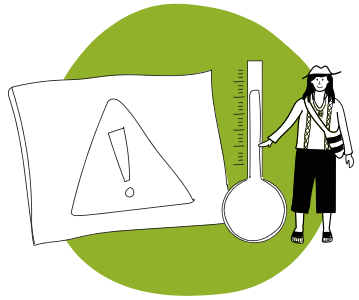
Índice de Uso de Agua Superficial – IUA: representa el grado de uso de agua superficial o agua potable en el territorio. Para **Palmitas, San Cristóbal, El Poblado y La Candelaria**, la Categoría es **ALTA y MUY ALTA**, indicando alta presión sobre los recursos hídricos, lo que podría derivar en escenarios de escasez a futuro.

Fuente: UNAL – POMCAS: Aburrá y Aurra

Índice de Vulnerabilidad Hídrica por Desabastecimiento – IVH: mide la fragilidad del sistema hídrico para mantener su oferta de abastecimiento. Para Medellín, se reporta un grado de vulnerabilidad **Medio a Bajo**, lo que sugiere un riesgo menor de desabastecimiento de agua.



Fuente: POMCA Aburrá, 2018

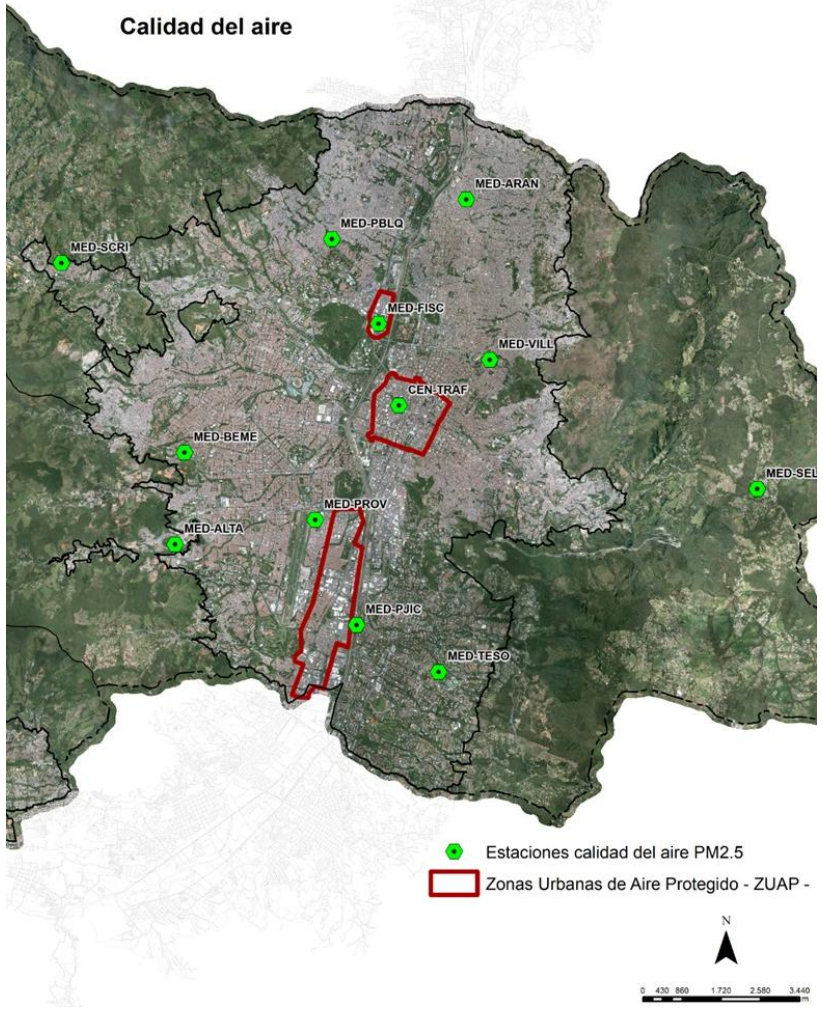


Gestión ambiental

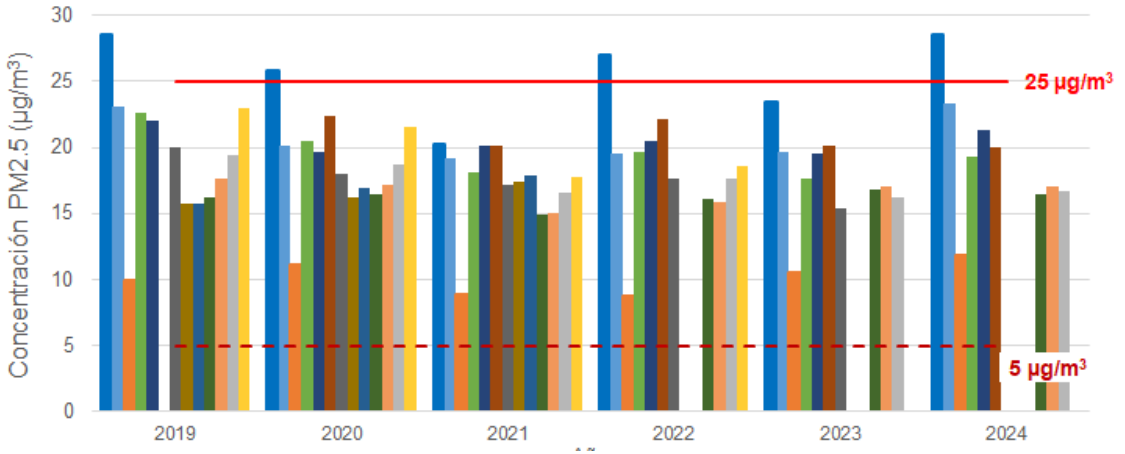
Incumplimiento de la normativa ambiental - AIRE

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

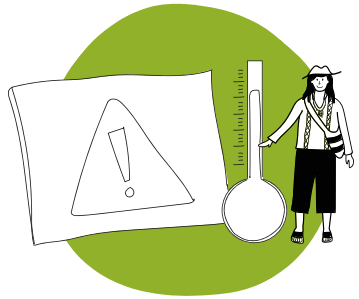


El análisis de las concentraciones diarias de PM2.5 en 2024 muestra que los valores más altos se presentan entre febrero y abril



La estación ubicada La Candelaria (CENTR-TRAF) ha sobrepasado los estándares nacionales y de la OMS en 2019, 2020, 2022 y 2024.

Fuente: Sistema de Alerta Temprana de Medellín y el Valle de Aburrá (SIATA)

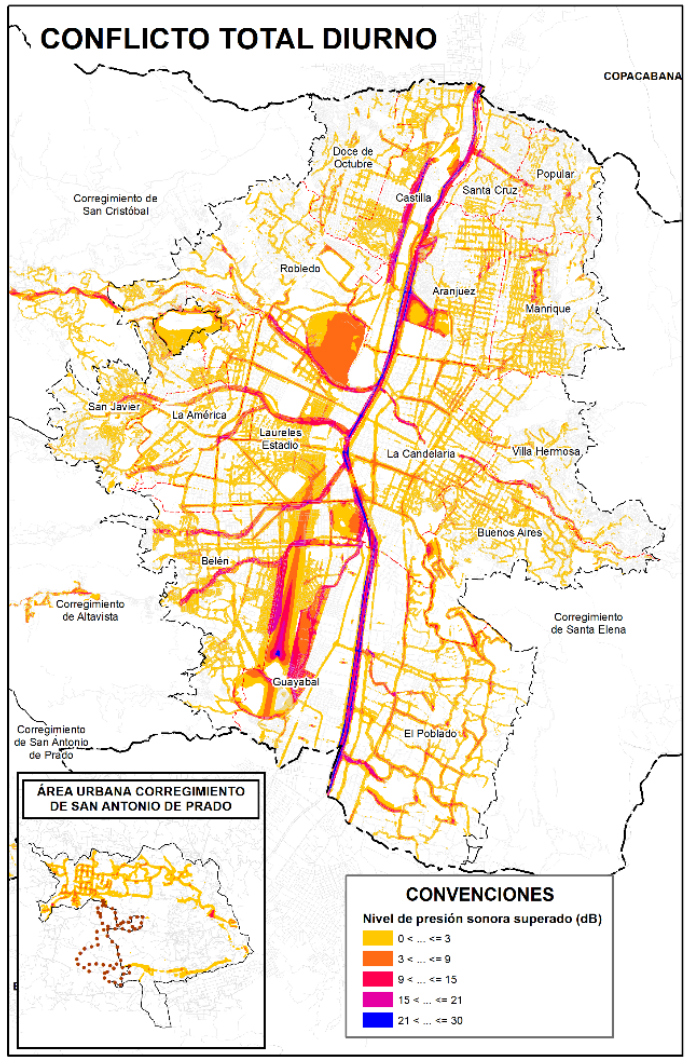


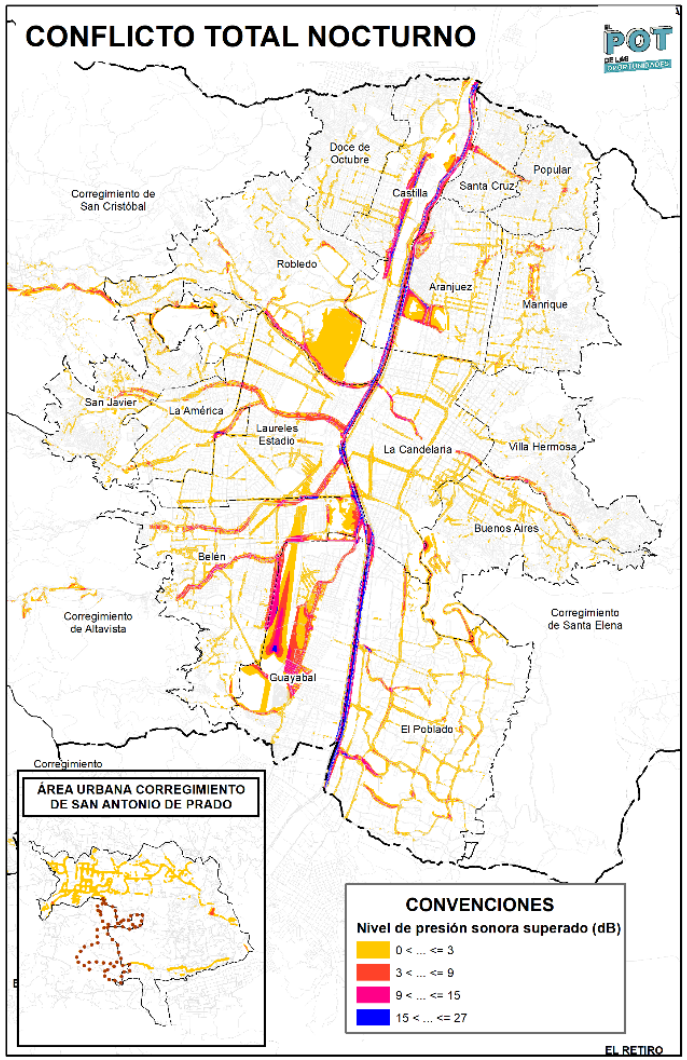
Gestión ambiental

Incumplimiento de la normativa ambiental - RUIDO

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución





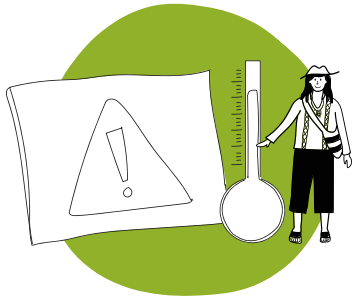
Fuente: AMVA & Universidad San Buenaventura, 2023

Molestias generadas por el ruido

21,66% de la población presenta perturbación del sueño
10,77% alta perturbación del sueño

30,94% molestia por ruido
14,56% alta molestia por ruido

La Población Urbana Afectada por el Ruido (%PUAR) creció de **9,8%** a **10,2%** entre 2018 y 2022



Gestión del riesgo de desastres

Concepto

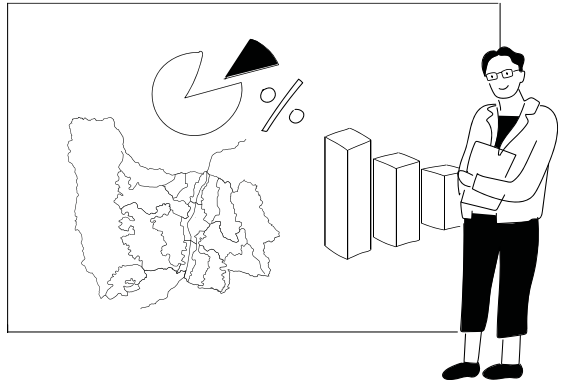
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

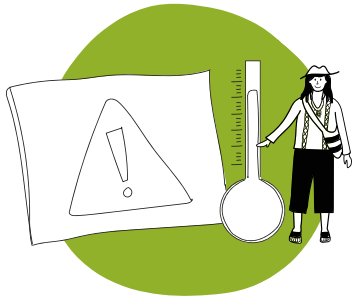
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Ley 1523 de 2012

Es el proceso social de **planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas y acciones permanentes para el conocimiento del riesgo** y promoción de una mayor conciencia del mismo, impedir o evitar que se genere, reducirlo o controlarlo cuando ya existe y para prepararse y manejar las situaciones de desastre, así como para la posterior recuperación, entiéndase: rehabilitación y reconstrucción

Administración de recursos → **Conocimiento Reducción del Riesgo de Desastres Manejo de Desastres**





Gestión del riesgo de desastres

Nuevos escenarios de riesgos de desastres

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Estudios básicos

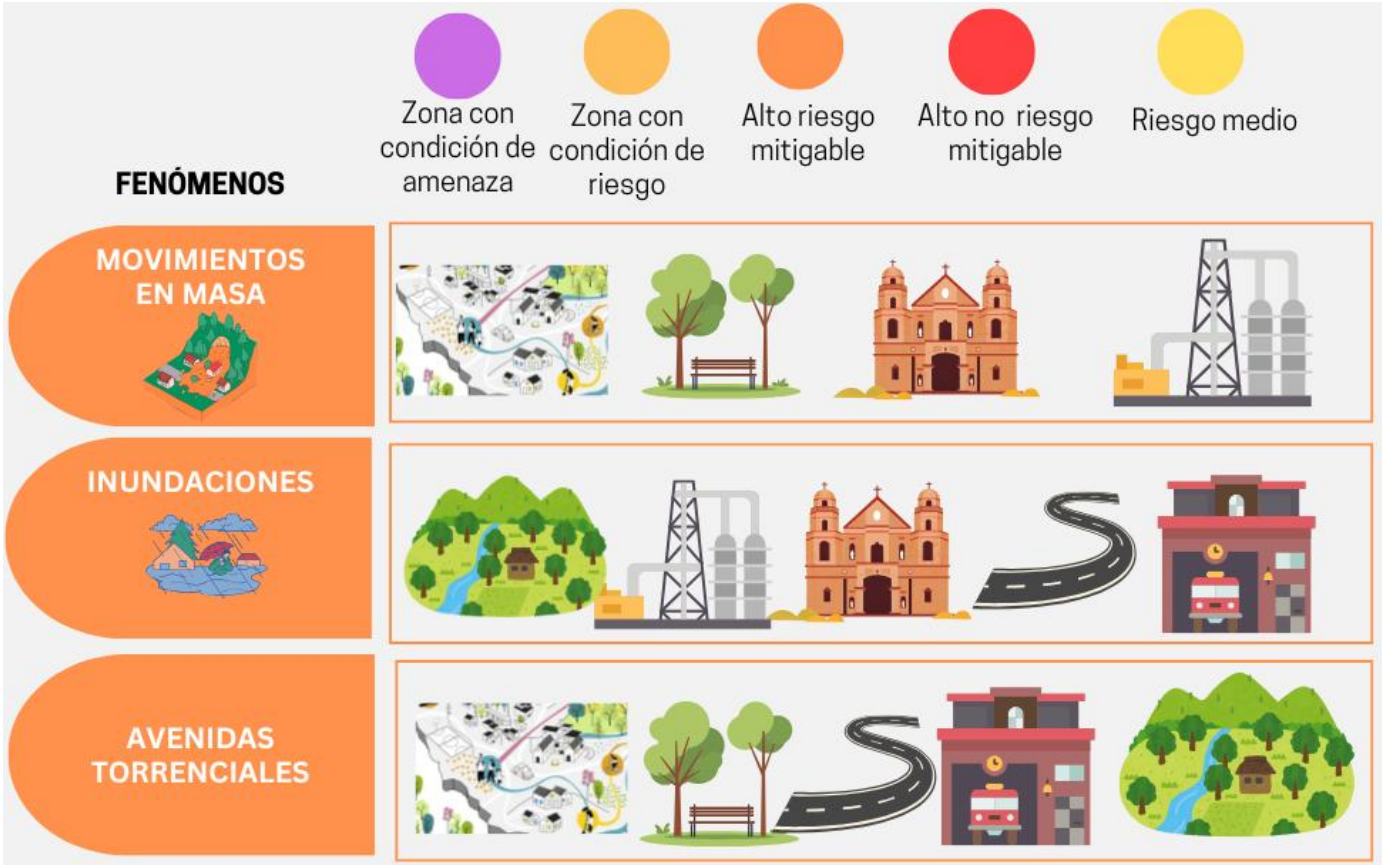
- Zonas con condición de amenaza
- Zonas con condición de riesgo
- Recategorización amenaza
- Priorización estudios de detalle

Estudios riesgo de detalle

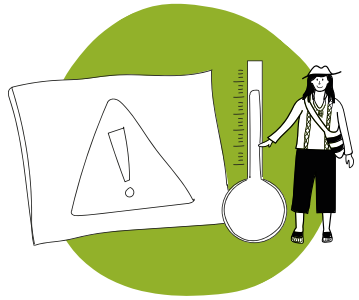
- Alto riesgo no mitigable
- Alto riesgo mitigable
- Riesgo medio
- Riesgo bajo
- Categoría de amenaza

DEFINICIONES Y CRITERIOS DE MANEJO

Medidas Conocimiento Reducción y Manejo



Versión 1, Noviembre 2025
Revisión Mediano Plazo POT

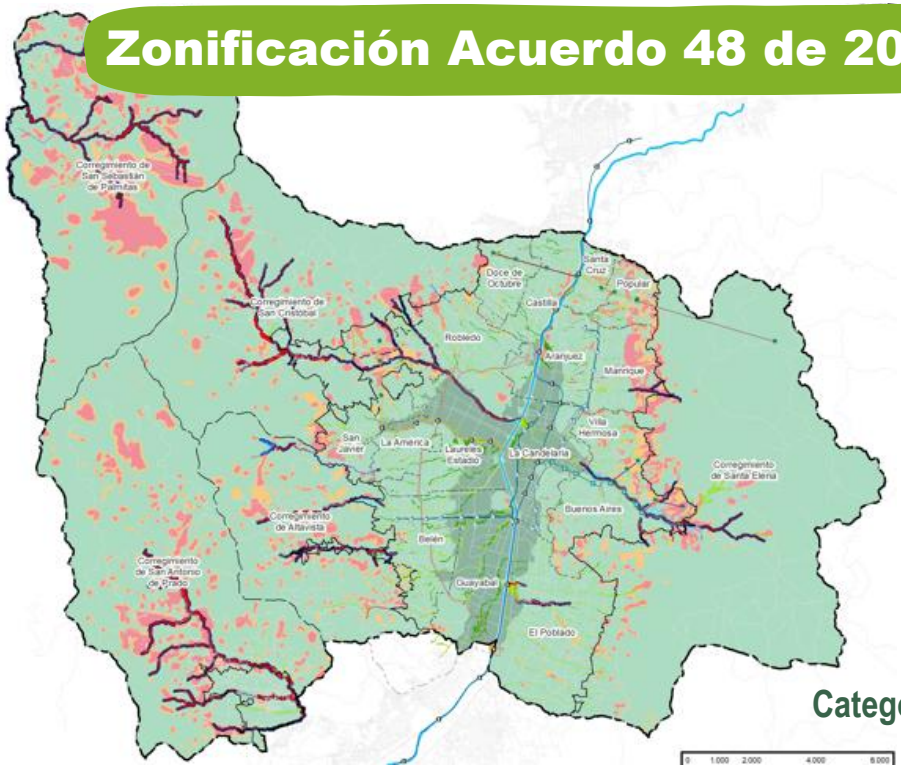


Resultados Zonificación Estudio Básico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Zonificación Acuerdo 48 de 2014



Zonificación Estudio Básico

301%

Incremento Amenaza Alta

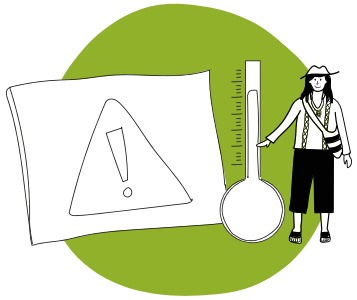
Categoría de Amenaza	Área Acuerdo 48 2014 (ha)	Área Básicos (ha)	%
Alta	3800,1	15263,8	**301,7% Incremento**
Media	3217,7	5950,8	**84,9% Incremento**
Baja	29814,1	18662,7	**37.4% Disminuyo**

N

Fuente: Alcaldía de Medellín, 2025

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión y ajuste del Mediano Plazo POT

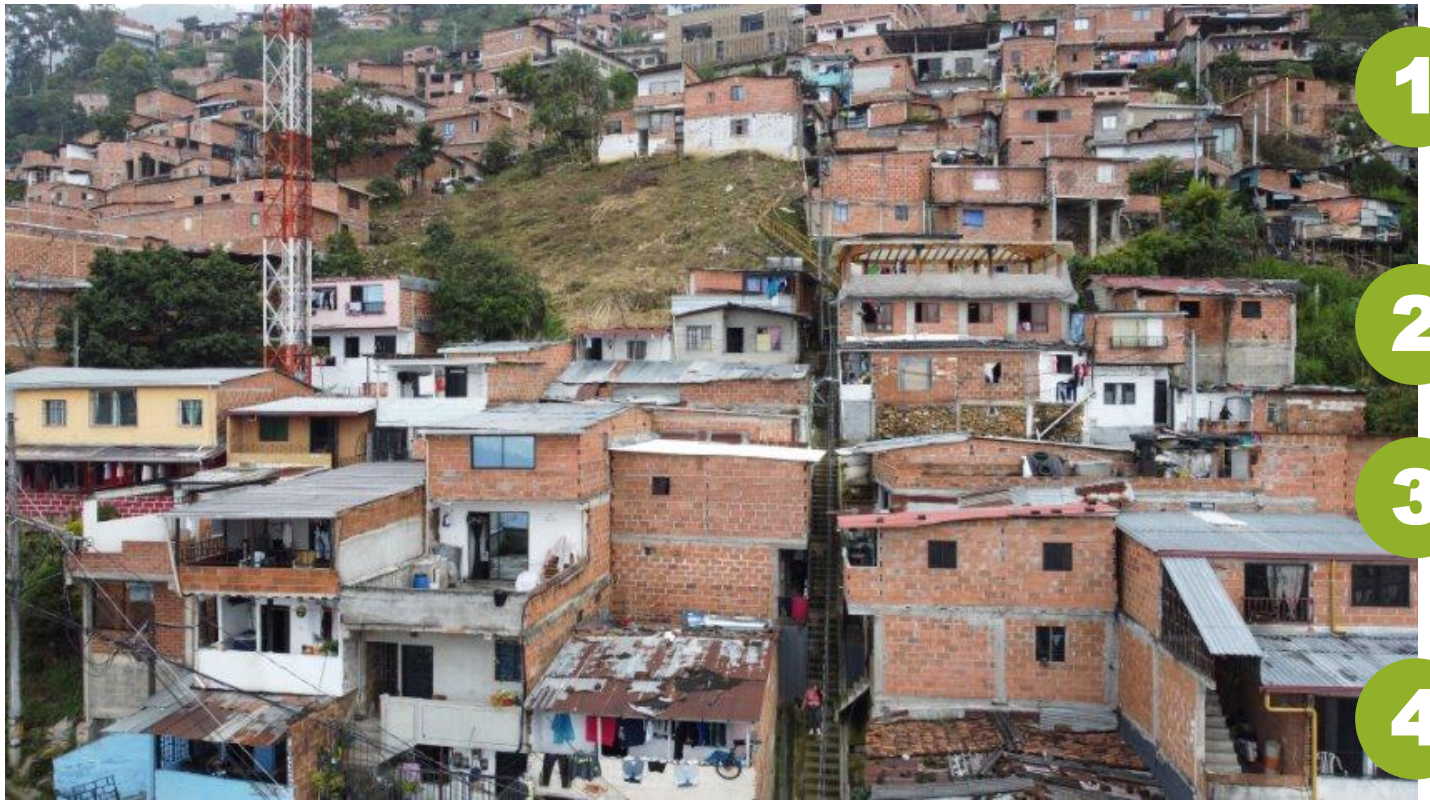


Gestión del Riesgo

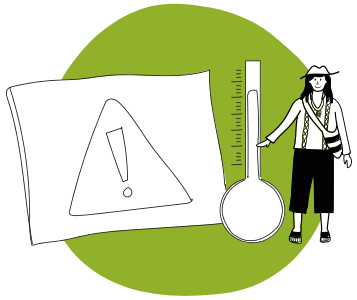
Proceso

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

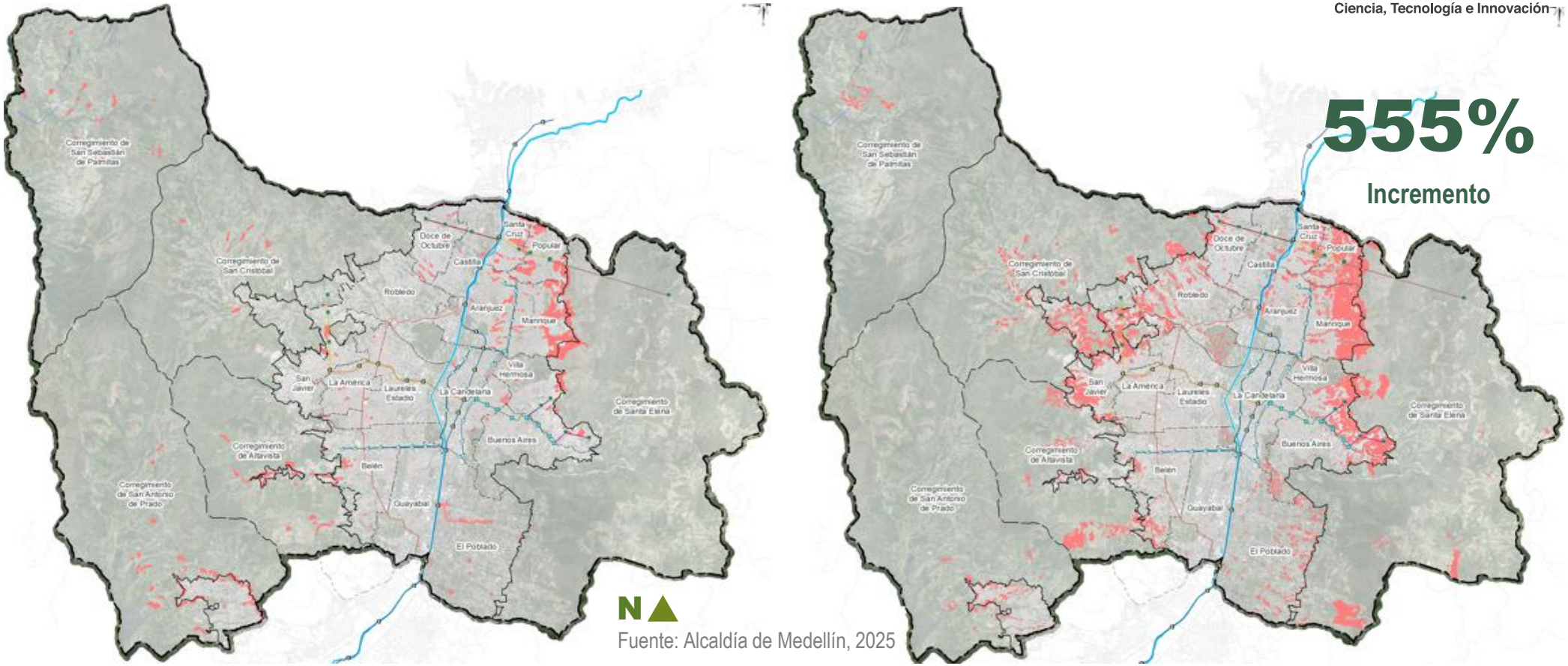


1. No se generan restricciones en el uso, solo se condiciona.
2. Necesidad de ejecutar más estudios.
3. Cambios de la amenaza en el suelo rural.
4. Necesidad de priorización de estudios de detalle y asignación de presupuesto.



Resultados Zonificación Estudio Básico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente: Alcaldía de Medellín, 2025

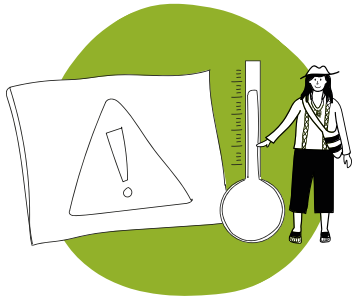
555%

Incremento

Zona con Condición de Riesgo

Áreas de **amenaza alta** que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas así cómo en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos (salud, educación, otros) e infraestructura de servicios públicos. (**ARTÍCULO 2.2.2.1.3.1.3 Decreto 1077 de 2015**)

Área Acuerdo 48 2014 (ha)	Área Básicos (ha)
207,3	1358



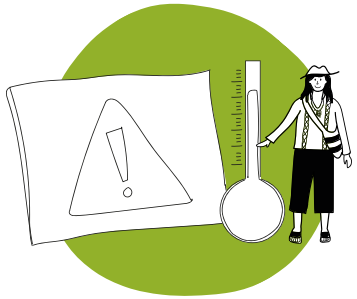
Gestión del Riesgo

Proceso

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

1. + Estudios + ejecución de obras de mitigación
2. Proponer acciones para promover la renovación donde no hay riesgo y no se tienen que costear ni estudios, ni obras.
3. Habilitar recibo de tierras con pendientes superiores al 25% (obligaciones urbanísticas)
4. Destinar obligaciones urbanísticas para la ejecución de las obras de mitigación
5. Fondo de mitigación de riesgos + plan para la mitigación del riesgo de la infraestructura implementado.



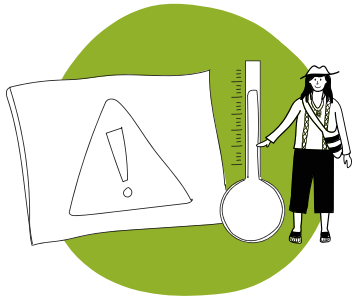
Obras de Mitigación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Propósito

Garantizan la seguridad y la preservación de la vida de las personas, además de disminuir la pérdida de bienes e infraestructuras, y **mejora la calidad del entorno físico y el hábitat.**



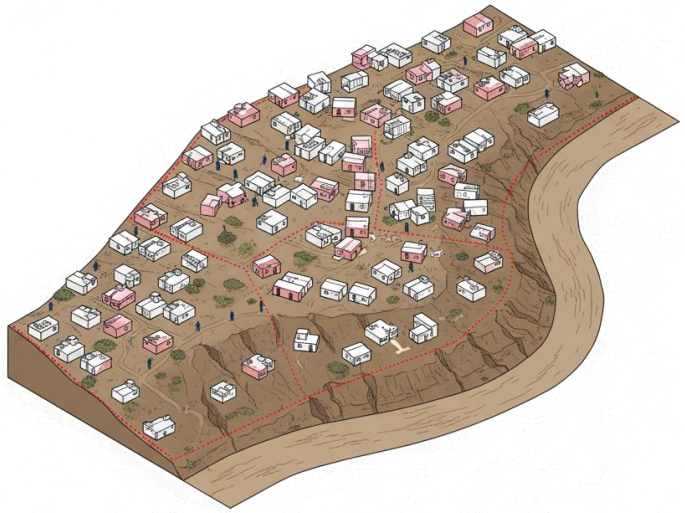
Gestión del Riesgo

Proceso

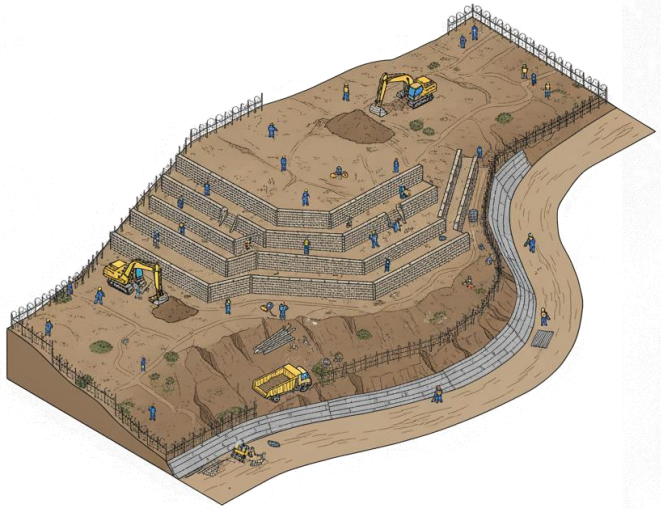
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

1 Zona Vulnerable: Antes del Reasentamiento:



2 Construcción Obra de Mitigación:



3 Construcción Espacio Público y Equipamientos:

Fuente: Imagen generada por IA con Gemini 2.5 (Google DeepMind) a partir de un prompt del autor, 2025

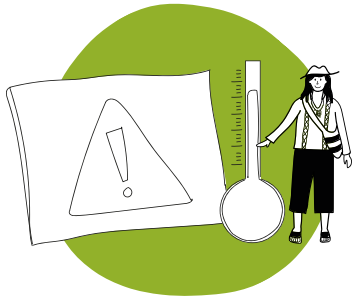
Gestión del Riesgo para el Mejoramiento Integral de Barrios

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

- Habilitación de suelo para la ejecución de proyectos como parques
- Ejecución de obras de mitigación para la reducción del riesgo y la preservación de la vida
- Habilitación de suelo para reasentamiento en sitio

Fuente: Imagen generada por IA con Gemini 2.5 (Google DeepMind) a partir de un prompt del autor, 2025



Gestión del riesgo de desastres

Riesgo Tecnológico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Nuevos determinantes asociados a norma general

Sustancias peligrosas	Manejo, almacenamiento y disposición de sustancias y residuos peligrosos
Emergencias	Seguridad estructural, gestión de emergencias y protección del ambiente
Amenaza en transporte	Amenazas y riesgos en el sector transporte (incluye transporte de hidrocarburos)
Actividades industriales	Gestión ambiental y reducción del riesgo en las actividades industriales
Hidrocarburos	Manejo de contingencias por hidrocarburos y sustancias peligrosas
Accidentes mayores	Prevención de accidentes mayores

Normatividad AMVA

Resolución 1023 de 2015
Decreto 1076 de 2015
Decreto 1077 de 2015
Decreto 1079 de 2015
CONPES 3868 de 2016
Decreto 2157 de 2017
Decreto 50 de 2018
Resolución 1209 de 2018
Decreto 1868 de 2021
Decreto 1347 de 2021
Decreto 1630 de 2021
Resolución 0839 de 2023

Normatividad Distrito

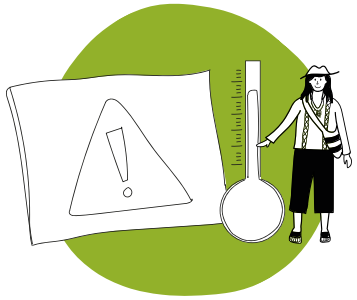
Decreto 471 de 2018

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático

Revisión Mediano Plazo POT



Gestión del cambio climático

Concepto

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

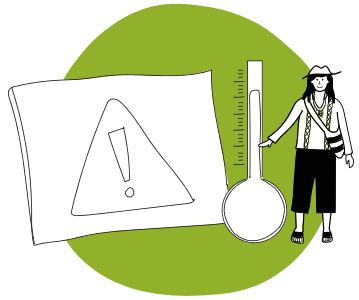
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Ley 1931 de 2018

Proceso coordinado de diseño, implementación y evaluación de acciones de mitigación de gases de efecto invernadero –GEI- y de adaptación, orientado a reducirla vulnerabilidad de la población, infraestructura y de los ecosistemas a los efectos del cambio climático. También incluye las acciones orientadas a permitir aprovecharlas oportunidades que la gestión del cambio climático genera.

Administración de recursos → **ACCIONES**: **Mitigación** **Adaptación**

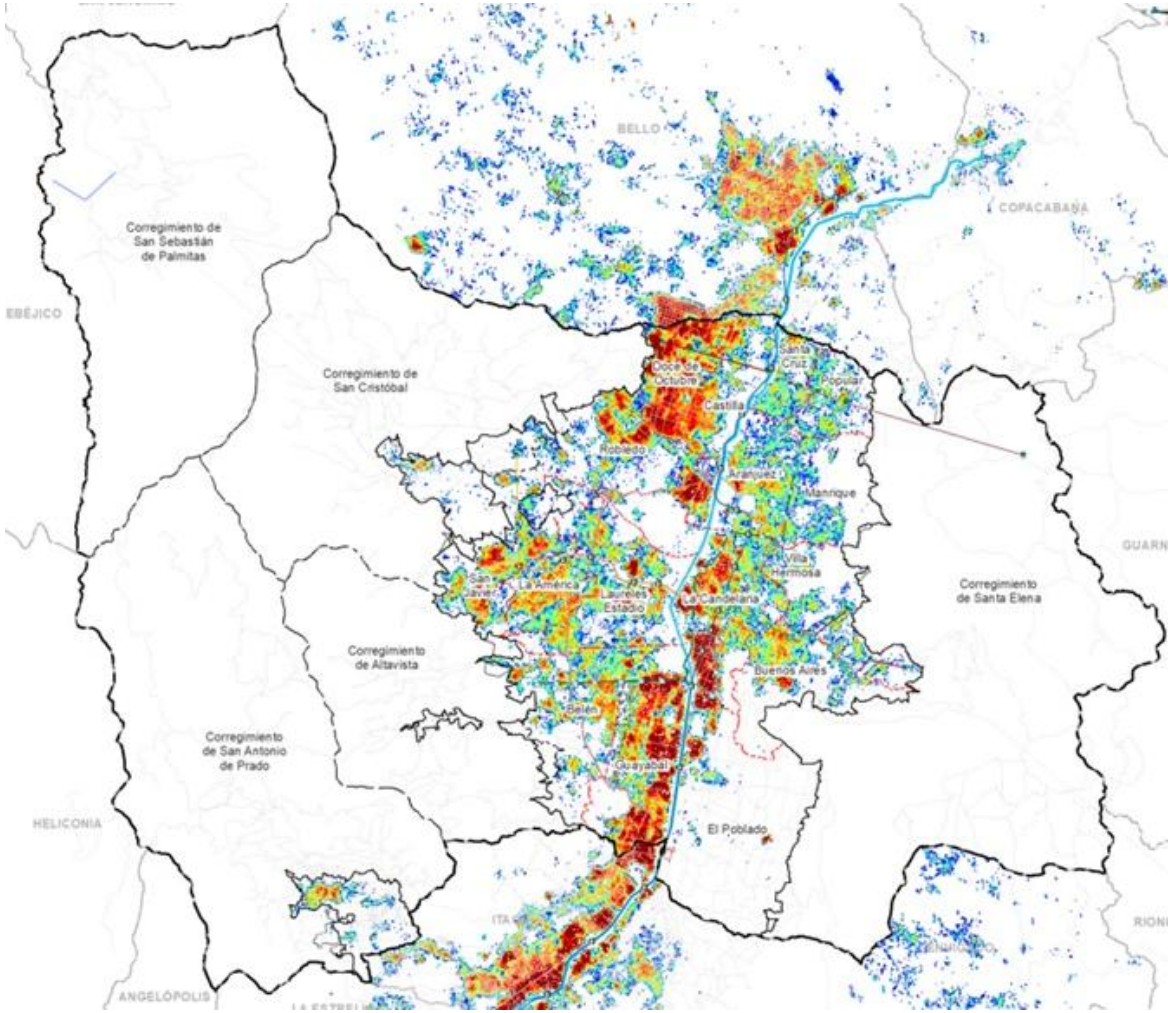
Versión 1, Noviembre 2025



Adaptación a nuevos escenarios de cambio climático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



Fuente PAC&VC – AMVA 2019

+ Adaptación a los efectos adversos del cambio climático y promover la resiliencia territorial.

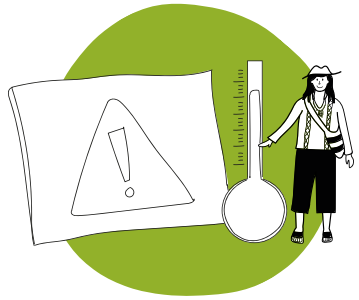
+ Eventos climáticos de mayor intensidad y duración, en relación con las condiciones actuales territoriales

+ Para la región del área metropolitana se esperan:

- **Aumentos en la precipitación del 10 al 20%**
- **Aumento de la temperatura media entre 1° y 1.5°**

Gestión

+ Con el PAC, el Distrito se suma a los esfuerzos globales por mantener el aumento de la temperatura media por debajo de 1,5°C, en coherencia con el Acuerdo de París.
(Alcaldía de Medellín, 2020)



Gestión del cambio climático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

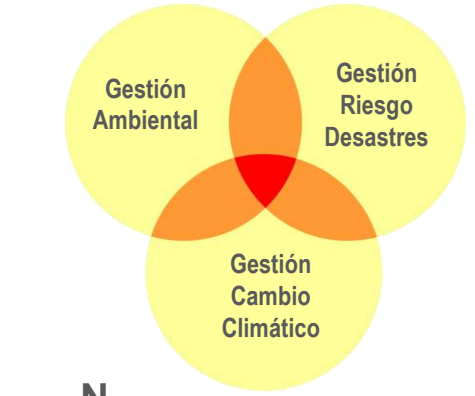
Ruta de ajuste Sistema ambiental, gestión del riesgo y cambio climático

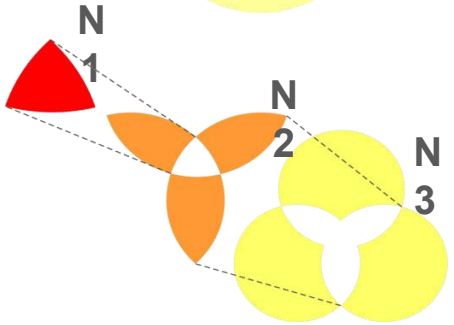
Medidas Determinantes → **Herramienta de Análisis** → **Modelo de Gestión para la Sostenibilidad del Desarrollo**

Marco de soluciones de **A**daptación y **M**itigación

E: Ecosistema
G: Gobernanza
I: Infraestructura
M: Medios de Vida
T: Tecnología
TEE: Transición y Eficiencia Energética

AbE	MbE
AbG	MbG
AbI	MbI
AbM	MbTEE
AbT	



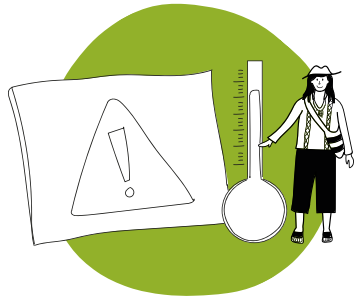


GM

N1
Medidas de Gestión Mixta

N2
Medidas articuladas entre dos gestiones

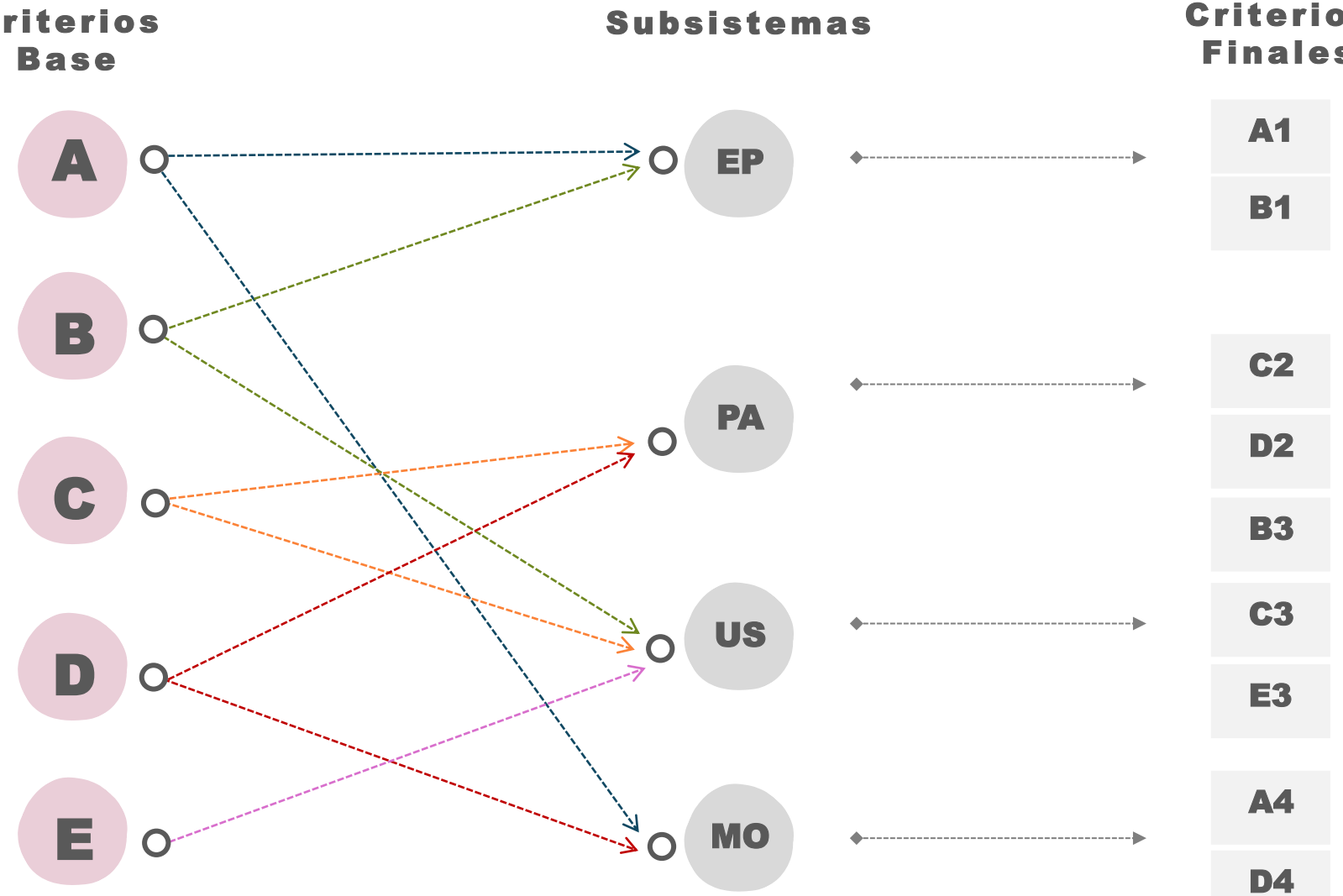
N3
Medidas específicas de cada Gestión

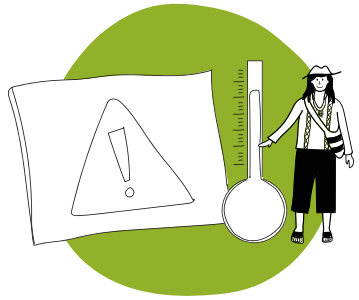


Ruta de ajuste Sistema ambiental, gestión del riesgo y cambio climático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución





Ruta de ajuste Sistema ambiental, gestión del riesgo y cambio climático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

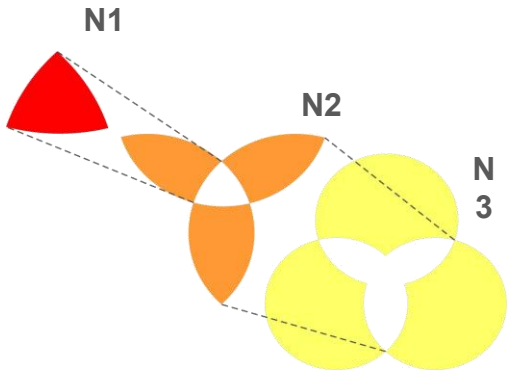
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Criterios Finales

A1
B1
C2
D2
B3
C3
E3
A4
D4

Modelo de Gestión para la sostenibilidad y el desarrollo

(Plan Nacional de Adaptación, 2012).



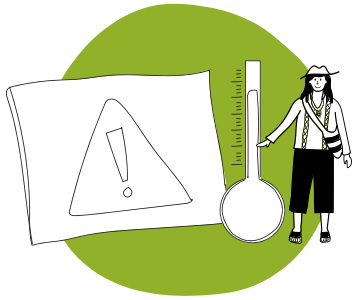
Este modelo permite:

+ Conceptualización normativa
+ Incorporar información diagnóstica actualizada.
+ Articulación entre medidas.
+ Definición de líneas de acción prioritarias para el programa de ejecución.

Instrumentos Distritales

+ PAC
+ Plan de Renaturalización
+ Construcción Sostenible
+ Política de Biodiversidad
+ Plan de Silvicultura Urbana
+ PASCVC
+ Gestión del Ruido
+ Política de Economía Circular
+ ¿otros?

Instrumentos Distritales



Ruta de ajuste Sistema ambiental, gestión del riesgo y cambio climático

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

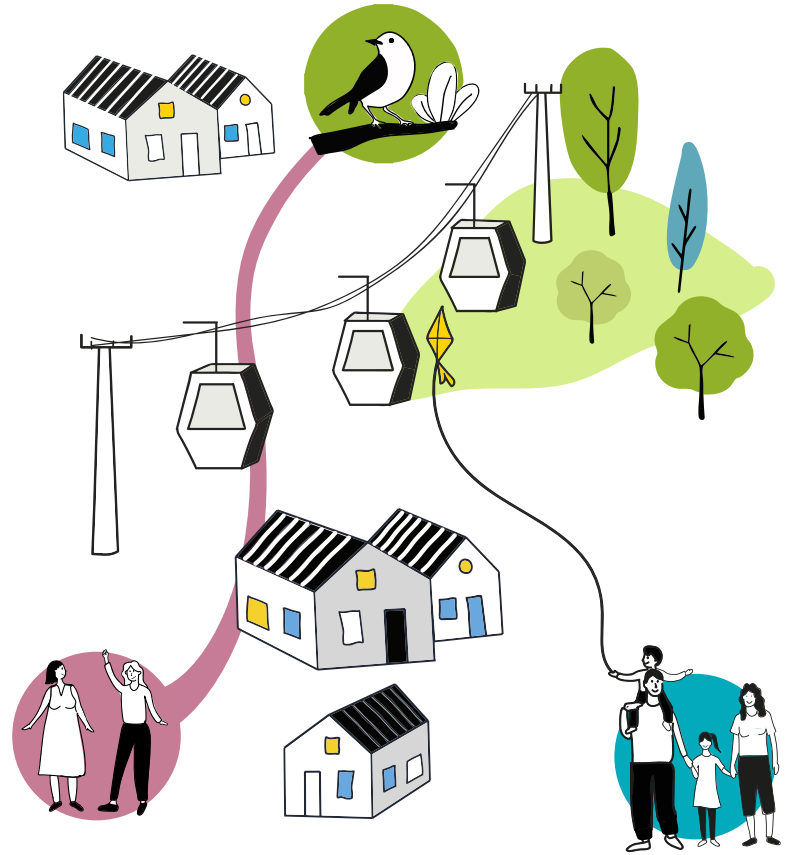
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Instrumentos Distritales

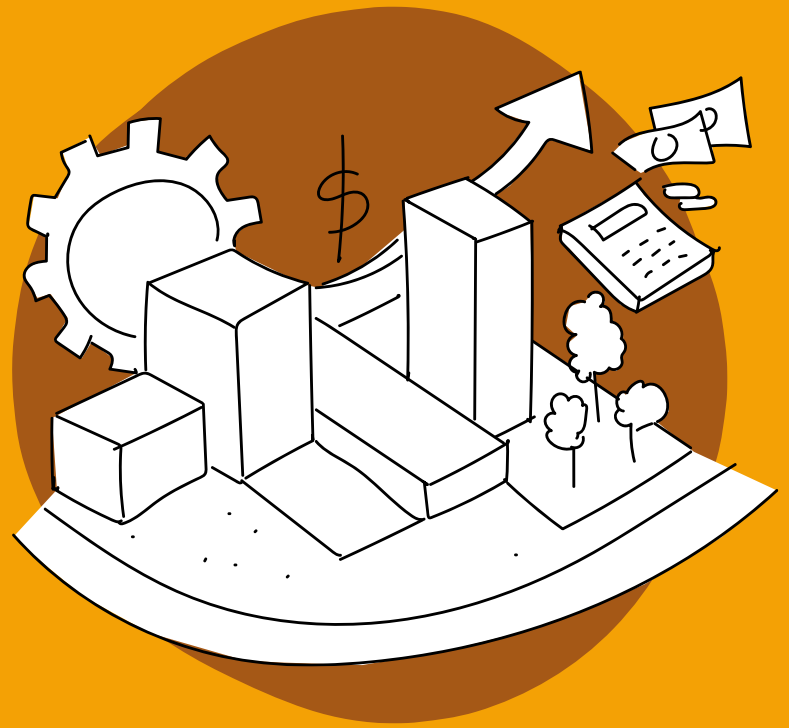
Otros

+ Proceso de formulación y reglamentación específica

+ Marco de ejecución del POT

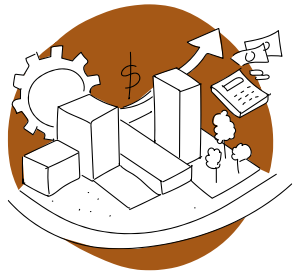


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Revisión Mediano Plazo POT
Versión 1, Noviembre 2025



Balance de la Información

Panorama general

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Artículo 613

El **programa de ejecución**, regulado por la Ley 388 de 1997, es de carácter obligatorio y define las actuaciones territoriales previstas en el Plan de Ordenamiento a desarrollar durante cada administración municipal, en concordancia con el Plan de Desarrollo.

Establece prioridades, actividades, responsables, recursos y se integra al Plan de Inversiones para ser presentado al Concejo por el Alcalde. Incluye programas y proyectos de espacio público, infraestructura vial y de transporte, riesgos, servicios públicos y otros, señalando objetivos, plazos, costos y responsables, conforme a las directrices del POT.

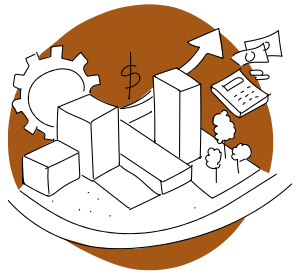
Su estructura se basa en los sistemas físico-espaciales e institucionales de gestión y corresponde al Anexo 6 del Acuerdo, con el detalle de proyectos descrito en los Tomos IVa y IVb del Documento Técnico de Soporte.

Horizonte según Anexo 6	Ejecutados	En ejecución	Sin ejecutar	Sin información
Corto Plazo	14	5	0	12
Mediano Plazo	9	6	9	14
Largo Plazo	15	47	5	42

178
Proyectos

31 Corto Plazo
38 Mediano Plazo
109 Largo Plazo

21%
Proyectos ejecutados



Estructura actual del Programa de Ejecución

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Programa de ejecución (Anexo 6)

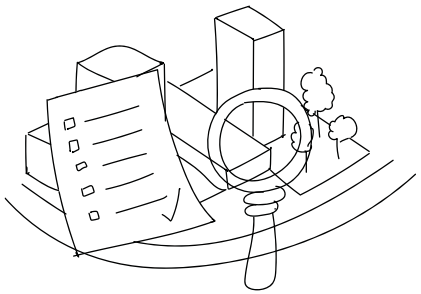
1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Combina sistemas y subsistemas

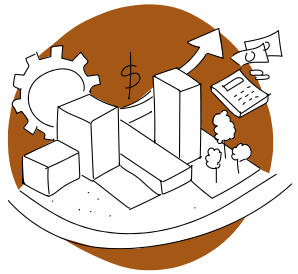
SISTEMA	PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	HORIZONTE		
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)
MACRO PROYECTOS	Formulación 5 macroproyectos		Fromulación y adopción de los macroproyectos corespondiente a las AIE	1. Río Norte 2. Río Centro 3. Río Sur 4. La Iguaná 5. Borde Urbano Rural Nororiental	x		
	Formulación 5 macroproyectos			6. Santa Elena 7. Borde Urbano Rural Noroccidental 8. Borde Urbano Rural Suroccidental 9. Borde Urbano Rural Suroriental 10. Borde Urbano Ruraldel Corregimiento de San Antonio de Prado.	x		
PROYECTOS URBANOS INTEGRALES DE AMBITO LADERA	Formulación de los proyectos urbanos integrales de ambito ladera		Formulación y adopción de los proyectos urbanos integrales de ambito ladera	ladera nor oriental ladera nor occidental ladera suroriental ladera sur occidental	x		
	Formulación de 4 Proyectos urbanos de ladera				x		x

Objetivos Estratégicos del POT

- Sistemas
- Subsitemas
- Proyectos
- Localización
- Horizonte
- Costos
- Fuentes de financiación
- Responsables



Conservar la estructura programática y proyectual en función del SOT vs. Planteamiento de actuaciones urbanas integrales que aborden desde las intervenciones necesidades del territorio en función de varios sistemas y subsistemas.



Falencias del Programa de Ejecución

Falencias de fondo y en su formulación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

45%

Subsistemas y elementos sin asignación proyectual

- Clasificación del suelo
- Áreas de amenaza y riesgo
- Subsistema de Equipamientos
- Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble
- Subsistema de Centralidades
- Subsistema de Intervención del suelo
- Subsistema de Financiación
- Componente de Vulnerabilidad social y económica
- Subsistema de Seguimiento y control

Inversiones de los dos últimos Planes de Desarrollo

2016 – 2019:
3,4 Billones

2020 – 2023:
5,2 Billones

Subsistema con mayor asignación presupuestal en ambos periodos:
MOVILIDAD

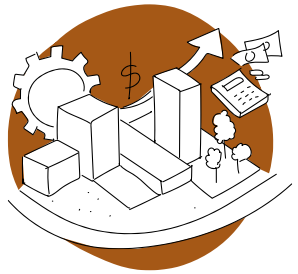
Subsistema con menor asignación presupuestal en PD 2016 – 2019:
ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Subsistema con menor asignación presupuestal en PD 2020 – 2023:
PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

217
Indicadores para el seguimiento al Programa de Ejecución

92 **Indicadores con información**

43%
Información requerida para el seguimiento y la evaluación



Proyectos que requieren ajuste

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

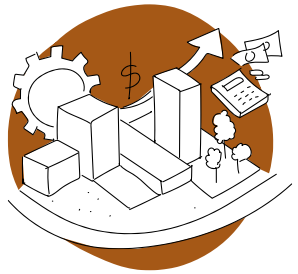
Subsistema/ Componente	No. de proyectos en el Programa de Ejecución	No. de proyectos que requieren ajuste
Estructura Ecológica Principal	20	14
Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro	11	6
Subsistema de Servicios Públicos	8	6
Subsistema de Movilidad	52	48
Subsistema Habitacional	32	18
Tratamientos, usos del suelo y Aprovechamientos y Obligaciones	13	13
Subsistema de Planificación Complementaria	3	2
Riesgo Ambiental	16	13
Adaptación al Cambio Climático	2	2
Subsistema de Gestión de los Instrumentos	15	ND
Subsistema de Gestión del Conocimiento y la Participación	6	5
	178	**120**

Principales causas identificadas

- Cambios en las dinámicas territoriales. Vocación CTI
- Escala y nivel de impacto de los proyectos. Incapacidad para orientar transformaciones estructurales.
- Desconexión con los objetivos estratégicos del POT.
- Inexistencia de cadena de valor aplicada a la formulación e implementación de los proyectos.
- Proyectos del Anexo 6 vinculados a sistemas y subsistemas que no son consecuentes con el alcance de las intervenciones propuestas ni con las disposiciones de priorización establecidas en el DTS de formulación.
- No existe una relación directa entre la localización definida para los programas y proyectos del Anexo 6, con los ámbitos territoriales del POT.
- El horizonte temporal establecido para la ejecución de algunos proyectos no es consecuente con el periodo de tiempo requerido para llevar a cabo la totalidad de actividades de los mismos.

67%

Proyectos requieren algún tipo de ajuste



Falencias del Programa de Ejecución

Falencias de fondo y en su formulación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

PROYECTO	DESCRIPCIÓN
Plan Maestro 2006-2030 Confianza En El Futuro, Plan Rector De Expansión de la Empresa De Transporte Masivo Del Valle De Aburrá	Este Plan Maestro orienta el desarrollo del sistema de transporte masivo en el Valle de Aburra desde el 2006 2030 donde se establecen corredores específicos con la posibilidad de implementar transportes sostenibles y tener una red completa y funcional.

Las falencias del Programa de Ejecución no están exclusivamente asociadas al volumen de proyectos, sino a fallas de fondo en la formulación, estructuración y articulación de los mismos.

PROYECTO	DESCRIPCIÓN
Proyecto Tren Multipropósito (pasajeros, carga y residuos sólidos)	Recuperación del transporte férreo. Tren Multipropósito
Proyecto INTERCAMBIO VIAL ANDALUCÍA	Intercambio vial sobre el Río Medellín de Andalucía
Generar Bolsa de compra de fajas	Programa de compra de fajas para: proyectos viales y de infraestructura para la movilidad

Los proyectos del Programa de Ejecución carecen de un sistema que permita su categorización y priorización; situación que genera discontinuidad, segmentación y poca incidencia de las intervenciones ejecutadas en el proceso de transformación territorial.

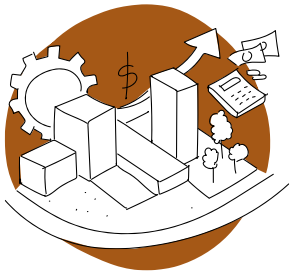
92% Proyectos del subsistema de movilidad requieren ajuste (48 de 52)

100% Proyectos del subsistema de Usos, tratamientos, aprovechamientos y obligaciones no guardan relación funcional con el desarrollo temático del subsistema.

25 Iniciativas de proyecto incluidas en el DTS de formulación asociadas al subsistema de Centralidades, no se incorporaron en el Programa de Ejecución

64% Proyectos que no presentan avance en su ejecución, corresponden a iniciativas con horizonte temporal del mediano plazo (9 de 14).

$ La inversión relacionada con equipamientos colectivos, ha sido una de las mas robustas de los dos últimos Planes de desarrollo; sin embargo este subsistema no cuenta con proyectos dentro del Programa de Ejecución.



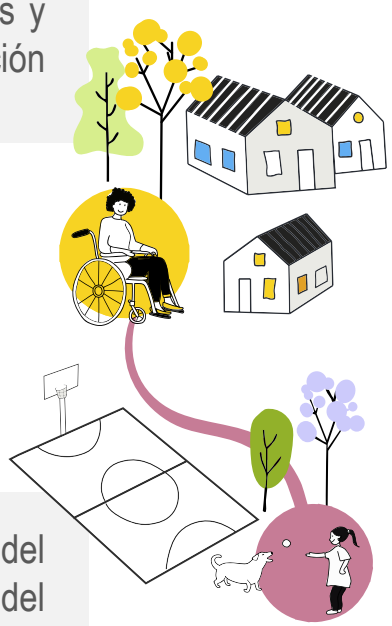
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Asunto de revisión

1. Desarrollo parcial de la estructura del Programa de Ejecución, en función de los elementos mínimos definidos por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1232 de 2020 y el Acuerdo 48 de 2014

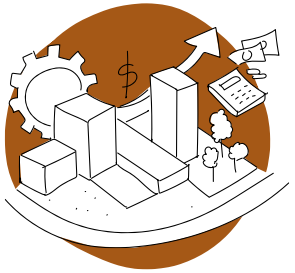
2. Incapacidad del Programa de Ejecución para garantizar a través de su contenido, el cumplimiento de los objetivos estratégicos y la concreción del modelo de ocupación territorial propuesto por el POT.



Propuesta de ajuste

1. Incorporar a la estructura del Programa de Ejecución los elementos faltantes, de acuerdo con lo establecido en el Ley 388 de 1997, el Decreto 1232 de 2020 y el Acuerdo 48 de 2014 (responsables, costos y posibles fuentes de financiación de los programas y proyectos).

2. Actualizar el contenido programático del Anexo 6 para aportar a la concreción del MOT, a través del cumplimiento de los objetivos estratégicos definidos en el Acuerdo 48 de 2014.

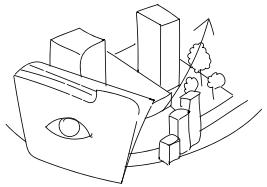


Ruta de ajuste

Asunto de revisión 1

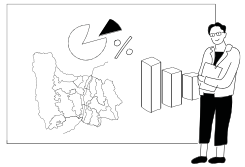
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución



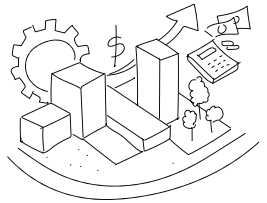
Evaluación

Revisión del contenido programático y actualización del mismo, de acuerdo con las necesidades identificadas.



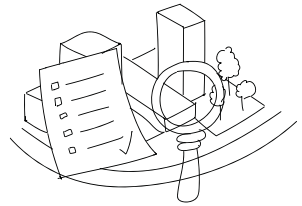
Incorporación

Integración de los contenidos estructurales faltantes, determinados por la Ley y el Acuerdo (costos, fuentes de financiación, entidades responsables y corresponsables).



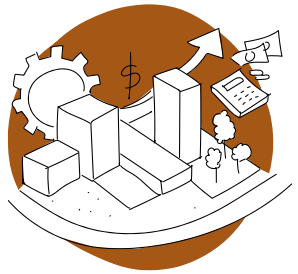
Sistematización

- Generación de un sistema de costos que permita cuantificar las intervenciones definidas en el Programa de ejecución.
- Creación de un directorio de fuentes de financiación (ordinarias y alternativas) que puedan ser aplicables a los proyectos.
- Establecimiento de un conjunto de responsables y corresponsables de la ejecución de los proyectos y el reporte del estado de avance de los mismos.



Validación

Socialización con los equipos técnicos de los diferentes subsistemas y revisión del componente financiero proyectado para su posterior incorporación e implementación.



1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Gestión del Conocimiento y participación
7 Expediente Distrital
8 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
9 Subsistema de Riesgo Ambiental
10 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
11 Programa de Ejecución

Ruta de ajuste

Asunto de revisión 2

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Evaluación

Revisión del contenido programático actual, para determinar la pertinencia del mantenimiento y exclusión de programas y proyectos.

Incorporación

Evaluación de las distintas incitativas provenientes de la estrategia de gobernanza colaborativa y demás planes, políticas sectoriales, con incidencia en el desarrollo territorial, para determinara su posible inclusión en el Programa de Ejecución definición de categorías de proyectos para establecer un sistema de priorización proyectual.

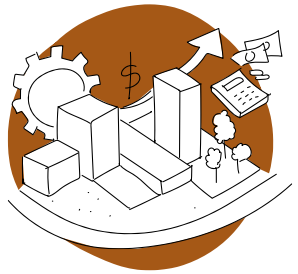
Categorización

- Definición de categorías según el alcance y tipo de intervención planteada, para establecer un sistema de priorización proyectual.
- Incorporación del sistema de costos, fuentes de financiación y entidades responsables para los proyectos que surjan del ajuste propuesto

Validación

Socialización y validación con los equipos técnicos de los subsistemas.

*Este ajuste debe estar transversalizado por la cadena de valor como eje fundamental en el ejercicio de formulación de proyectos y, enmarcado en el concepto de actuación urbana integral retomado de las definiciones del Kit de Ordenamiento Territorial del DNP, el cual establece este tipo de actuación como un conjunto de estrategias y acciones que buscan transformar el territorio a través de una gestión coordinada, participativa y orientada a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.



Apuesta – Programa de Ejecución

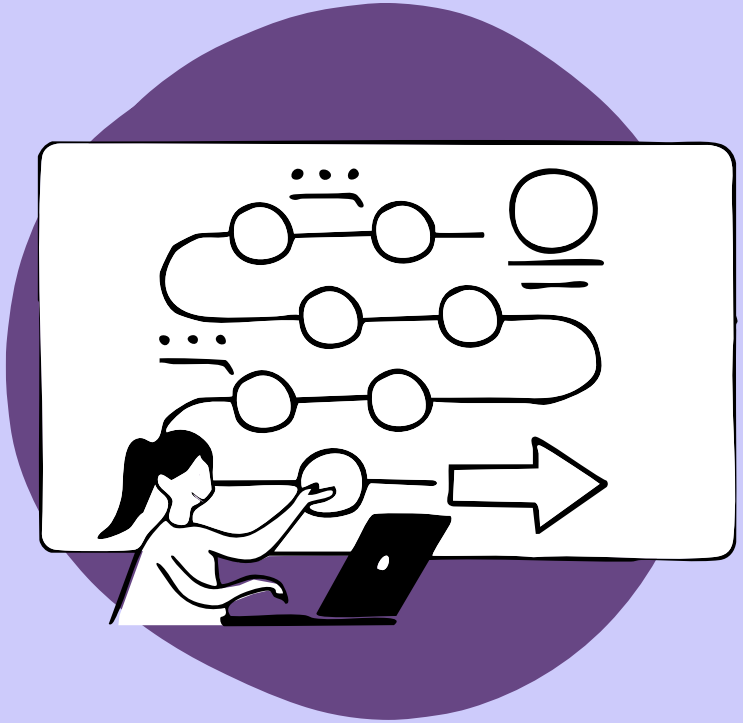
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Subsistema de Planificación Complementaria
3 Subsistema de Financiación
4 Subsistema de Intervención del suelo
5 Gestión de los Instrumentos
6 Expediente Distrital
7 Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico
8 Subsistema de Riesgo Ambiental
9 Subsistema de Adaptación al Cambio Climático
10 Programa de Ejecución

Un Programa de Ejecución implementable

- **Mejor gestión del territorio**
  - Permite priorizar proyectos estratégicos
  - Facilita la coherencia entre planificación y la inversión pública
- **Optimización de recursos**
  - Garantiza asignación eficiente del presupuesto
  - Aumenta la capacidad de gestionar cofinanciación
- **Mayor viabilidad técnica y financiera**
  - Incrementa la factibilidad de ejecución real
  - Reduce el riesgo de proyectos inconclusos o inviables
- **Transparencia y control ciudadano**
  - Brinda herramientas para el seguimiento y evaluación
  - Favorece la rendición de cuentas
- **Continuidad en la gestión pública**
  - Asegura que las actuaciones trasciendas periodos de gobierno
  - Facilita la articulación con los Planes de Desarrollo
- **Mejoramiento de la calidad de vida**
  - Genera condiciones urbanas y rurales mas equitativas y habitables
  - Contribuye a reducir conflictos de usos del suelo
- **Fortalecimiento de la gobernanza territorial**
  - Propicia la participación ciudadana y la vinculación de actores privados

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y ANÁLITICA DE DATOS

Versión 1, Noviembre 2025

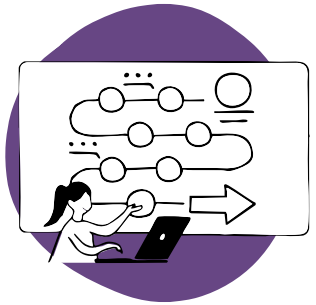
Revisión Mediano Plazo POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

CONTENIDO

1. Conceptualización
2. Recepción de Información
3. Clasificación Insumos usados en Procesamientos
4. Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5. Asuntos de Revisión Vs Capas a Ajustar
6. Marco Jurídico Cartografía POT
7. Estructura Cartográfica Insumos Técnicos



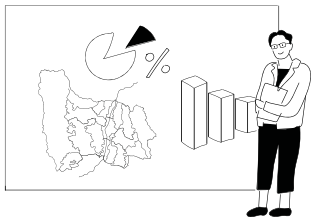
Sistemas de Información Geográfica y Analítica de Datos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La importancia de la información geográfica en los procesos del Ordenamiento Territorial

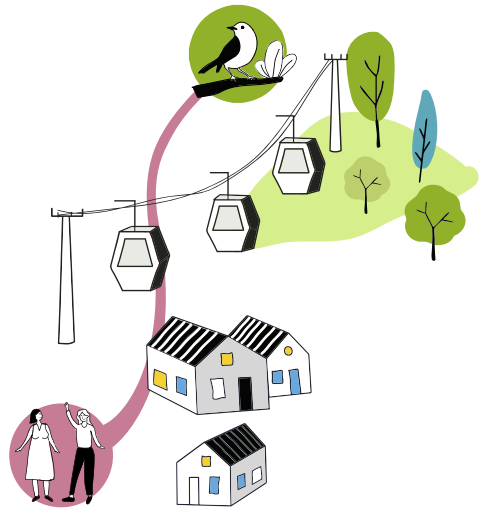
1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

Enmarcada en su **capacidad para espacializar** "los elementos reconocibles e imaginables físicamente sobre el territorio y sus elementos estructurantes, sus formas y relaciones" (Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

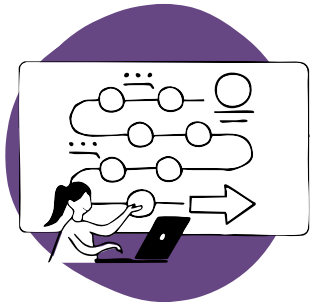


La **política pública** del país ha avanzado en definir un marco general para fortalecer la **disponibilidad de información estadística y geoespacial** y ha desarrollado documentos **normativos** en relación con su producción, intercambio, acceso y uso.

Sistema Estadístico Nacional (SEN) y la Infraestructura de Datos Espaciales (ICDE).



El creciente y rápido desarrollo del sector de las **tecnologías de la información** y la comunicación - TICs, el incremento de **herramientas y desarrollos de software** para la gestión de la información geográfica y las múltiples fuentes de información, han permitido la **integración de datos y la sistematización de la información**.



Sistemas de Información Geográfica y Analítica de Datos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

La importancia de la información geográfica en los procesos del Ordenamiento Territorial

El Distrito Especial de Medellín, con relación a la información geográfica se tienen los **estándares definidos** por el Departamento Administrativo de Planeación, en los cuales se incluyen:

- Estándares básicos para manejo de información geográfica de la Alcaldía de Medellín (2024)
- Guía para la creación y administración de metadatos (2024)
- Formato para diccionario de datos (formato en Excel).

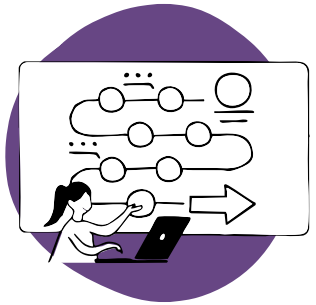
El Departamento Administrativo de Planeación, en el marco de la Revisión de Mediano Plazo del POT, utiliza los lineamientos y estándares que se plantean para los diferentes niveles del manejo de la información y a lo largo de **todo el ciclo de vida de la información**, desde:

- La recolección, obtención y generación de los datos.
- El procesamiento, almacenamiento, explotación y obtención de productos finales, tanto geográficos como alfanuméricos,

Lo anterior de manera que **permita la correcta planeación, producción, administración, disposición, consolidación, uso y análisis en un proceso de mejora continua.**

La implementación de un sistema de información geográfica - SIG para los ejercicios de ordenamiento territorial en el Distrito, permite:

Manejo eficiente de la información y se establece como el soporte para la toma de decisiones oportunas, además de su dimensión de divulgación, que permite realizar consultas, representar dinámicas para identificar patrones y tendencias, y definir indicadores de revisión y seguimiento.

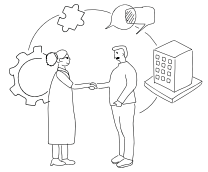


Gestión de la Información

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

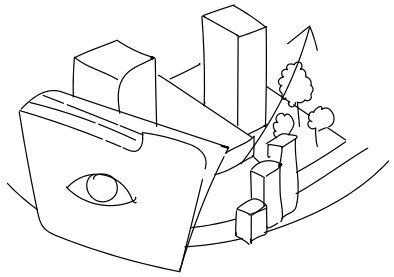
Recepción de la Información



Secretarías, subdirecciones y otras dependencias

DAGRD
Gerencia de Corregimientos
Gerencia de Proyectos
Gerencia del Centro
Gerencia Étnica
Secretaría de Comunicaciones
Secretaría de Cultura
Secretaría de Diversidades Sex. e Ident. de Género
Secretaría de Educación
Secretaría de Gestión y Control Territorial
Secretaría de Gestión Humana
Secretaría de Gobierno
Secretaría de Hacienda
Secretaría de Infraestructura
Secretaría de Innovación
Secretaría de Juventud

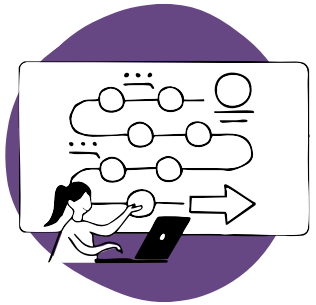
Secretaría de la Mujer
Secretaría de Movilidad
Secretaría de Participación
Secretaría de Paz
Secretaría de Salud
Secretaría de Seguridad
Secretaría de Suministros
Secretaría de Turismo
Secretaría Desarrollo Económico
Secretaría Gestión Humana
Secretaría Inclusión
Secretaría Medio Ambiente
Secretaría Privada



Subdirección Planificación Territorial
Subdirección de Prospectiva - DAP
Subdirección Social y Económica
Unidad Administrativa - DAP
INDER
ISVIMED
METRO
EPM
AGENCIA APP
EDU
PARQUE EXPLORA
AMVA
CORANTIOQUIA
CAMACOL
CAMARA DE COMERCIO
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA
UNIVERSIDAD EAFIT
UNIVERSIDAD NACIONAL

- Planes Distritales
- Planes Municipales
- Planes de Manejo
- Planes de Acción
- Planes Pilotos
- Estudios
- Inventario
- Monitoreos
- Caracterizaciones
- Informes Técnicos
- Anexos Técnicos
- Encuestas
- Bases de datos geográficas
- Bases de datos alfanuméricas

Información de aprox. 42 dependencias entre Secretarías, Subdirecciones del Distrito, Operadores y el Conglomerado Público



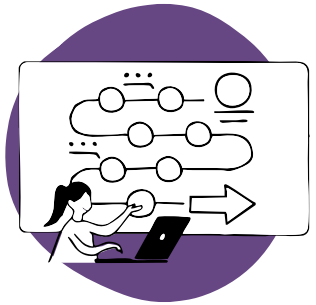
Procesamientos Cartográficos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Catálogo de información para identificar trazabilidad de datos

Sistema	Sistema con el cual se identifica o relaciona la fuente de información (Ocupación, Público Colectivo, etc…)
Subsistema	Subsistema con el cual se identifica o relaciona la fuente de información (habitacional, espacio público, equipamientos, patrimonio, movilidad, etc…)
Tema	Tema con el cual se relaciona la fuente de información o dato. Se selecciona de la lista desplegable.
Grupo	Grupo con el cual se relaciona la fuente de información o dato. Se selecciona de la lista desplegable.
Nombre del Archivo	Nombre de archivo con la extensión correspondiente (pdf, doc, docx, xlsx, gdb, mdb…)
Título	Título con el que se identifica la información almacenada en el archivo
Fuente/Productor	Fuente de la información, quién la produce o genera.
Año	Año de generación o producción del documento, .
Enlace/ almacenamiento	Ruta en OneDrive Revisión POT, Anywhere, o enlace web (caso decretos y normas); si la información reposa en su computador personal por favor dispongala en el siguiente enlace: link de la ruta para el cargue
Tipo	Identifica si el insumo es de tipo documento, cartográfico.
Elemento Seleccionado	Identifica el elemento seleccionado del archivo referenciado en el campo Nombre del Archivo, (figura, mapa, tabla, esquema, gráfico, dato, indicador, texto, norma, GDB, Feature Class (Shape). etc.)
Proceso ejecutado	¿Realizó algún proceso con el elemento seleccionado.?
Si	Realice una breve descripción.
No	Indique para que usó el elemento seleccionado.
Tipo de producto generado	Identifica el tipo de producto generado (figura, mapa, tabla, esquema, gráfico, dato, indicador, texto, GDB, Shape. etc.)
Nombre del producto generado	Colocar el nombre del producto (figura, mapa, tabla, esquema, gráfico, dato, indicador, texto, GDB, Shape. etc.)
Escala	Escala en la que se tiene la fuente de información correspondiente.
Fase de la Revisión POT	Seleccionar si el elemento hace parte del documento de Insumos Técnicos o Memoria Justificativa.
Capitulo	Diligenciar el nombre del Capitulo del documento de Insumos Técnicos o Memoria Justificativa, en el cual se referenció el elemento (figura, mapa, tabla, esquema, gráfico, dato, indicador, texto, GDB, Shape. etc.)
Numeral	Diligenciar el numero y el nombre del ítem al interior del capítulo de Insumos Técnicos o Memoria Justificativa, en el cual referenció el elemento (figura, mapa, tabla, esquema, gráfico, dato, indicador, texto, GDB, Shape. etc.)
Decreto 824 del 2021	Indique la dimensión y el tema al cual se relaciona con el decreto 824.
Mapas Adicionales a los del Decreto 824 del 2021	Si construyo información adicional que aplica al Decreto 824, indique la dimensión y el tema con el cual se relaciona, y que considere pertinente que debe incluirse.
Mapa de POT Acuerdo 48	Nombre del mapa protocolizado del POT sobre el cual la capa tiene incidencia. (solo aplica para Memoria Justificativa)
Si no tiene incidencia sobre mapas protocolizados del POT especifique el nombre del mapa que se genera o del análisis correspondiente	Nombre del mapa de cartografía temática sobre el cual la capa tiene incidencia.
Responsable del diligenciamiento	Nombre de quien diligencia el catálogo de información efectivamente empleada en el marco de la revisión de mediano plazo del POT

1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos



1 Conceptualización

2 Recepción Información

3 Insumos Usados

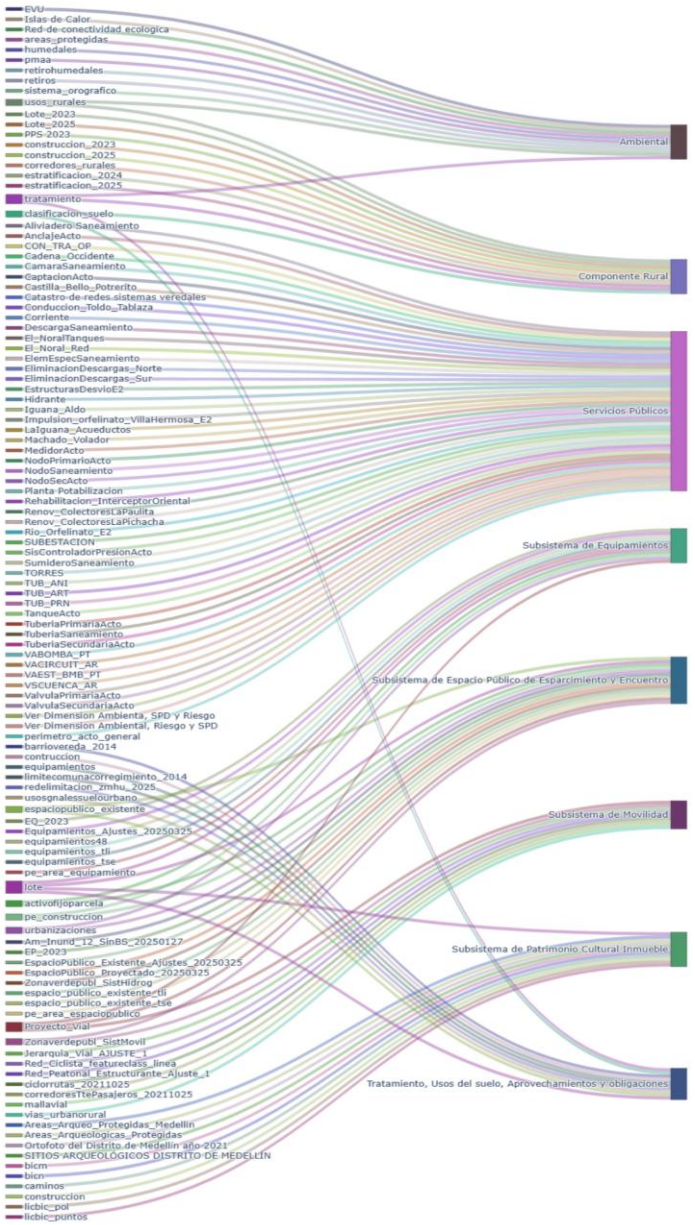
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014

5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar

6 Marco Jurídico Cartografía POT

7 Cartografía Insumos Técnicos

Flujo de información SIG hacia subsistemas



Procesamientos Cartográficos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sistema público y Colectivo - Criterios de manejo

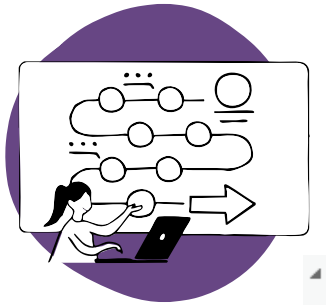
- **Subsistema de Espacio Público:** Calidad y Cobertura, Tipos de actuación: Mantenimiento, mejoramiento, restitución y/o generación.
- **Subsistema de Equipamientos Colectivo:** Localización y cobertura. Accesibilidad.
- **Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble:** Criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia.
- **Subsistema Servicios Públicos:** Localización y cobertura con énfasis en los grupos poblacionales, Fajas de seguridad, Planificación, expansión y dotación de los servicios públicos, Disposición de Residuos Sólidos.
- **Subsistema de Movilidad:** Generación de nuevas conexiones, Recuperación y/o mantenimiento, Dimensiones e infraestructura, Parqueaderos, Sistema de integración intermodal, Corredores verdes.

Sistema de ocupación

- **Subsistema de Centralidades:** Jerarquías (metropolitana, ciudad, zonal, barrial, vecinal, corregimental, suburbana, veredal) y carácter (económica, mixta, dotacional) de las centralidades
- **Subsistema Habitacional:**
  - Plan Estratégico Habitacional, Superación del déficit habitacional, Gestión del suelo y factibilidad, Vivienda de Interés Social y Prioritario, Nuevas tipologías de vivienda
  - Gentrificación y turistificación, Protección a los moradores campesinos y las actividades económicas.
- **Tratamientos, usos del suelo, aprovechamientos y obligaciones:**
- **Definición de polígonos de tratamientos en función de:**
  - Redefinición de Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas, Análisis de capacidad de soporte territorial, Análisis Socioeconómico y vocación CTI (Incentivos), Intensidades de uso y Protocolos Ambientales y Urbanísticos (énfasis en ruido y contaminación), Modalidades de la Renovación.
  - Densidades, índices de construcción y ocupación, parqueaderos, Obligaciones de espacio público, equipamientos, vías y vivienda, Énfasis especial en suelo rural.
  - Reglamentar Zonas de Tratamiento Especial.

Versión 1, Noviembre 2025

Revisión Mediano Plazo POT



Modelo Cartográfico del POT

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización

2 Recepción Información

3 Insumos Usados

4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014

5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar

6 Marco Jurídico Cartografía POT

7 Cartografía Insumos Técnicos

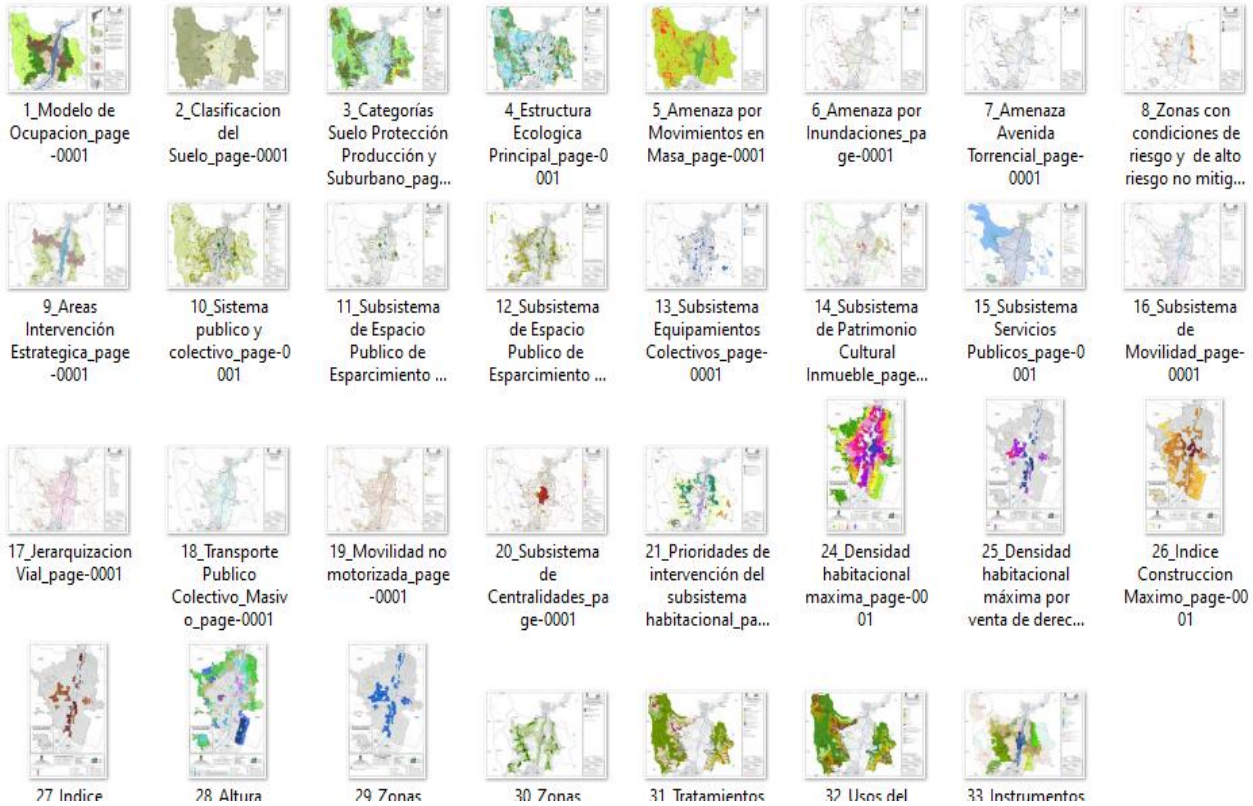
Acuerdo 48 de2014

- pot_acuerdo48_2014
  - acueductopotabilizacion
  - aie_macroproyectos
  - amenaza_avtorrenciales
  - amenaza_inundaciones
  - amenaza_mov_masa
  - areas_protegidas
  - aseo
  - ciclorrutas
  - clasificacion_suelo
  - corredores_rurales
  - corredores_tte_pasajeros
  - corredores_verdes
  - cuencas_abastecedoras
  - cuencas_orden_cero
  - distritoruralcampesino
  - equipamientos
  - espaciopublico_existente
  - espaciopublico_proyectado
  - humedales
  - ojos_sal
  - patrimonio_bic
  - patrimonio_licbic_a
  - patrimonio_licbic_l
  - patrimonio_licbic_p
  - patrimonio_zi
  - perimetrosanitario
  - planificacioncomplementaria
  - pui_ambitoladera
  - red_peatonal
  - redconectividadecologica
  - redhidrica
  - retiro_humedales
  - retiros
  - riesgos
  - riesgos_avtorrenciales
  - riesgos_inundaciones
  - riesgos_mov_masa
  - sistema_orografico
  - subestacion_energia
  - subs_planif_complem_union
  - subserviciospublicos
  - subsistema_centralidades
  - suelo_proteccion_union
  - tratamiento
  - unidadesplanificacionrural
  - usosgnalessuelourbano
  - ususrurales
  - vias_urbanorural
  - zonasgeneradoras
  - zonasreceptoras
  - zonaverdepubl_sisthidrog
  - zonaverdepubl_sistmovil

51 Capas

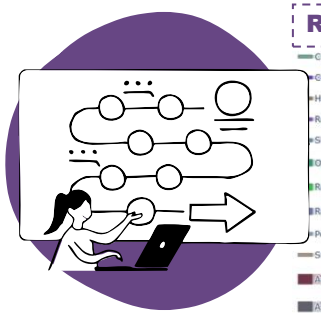
Modelo Vigente

33 Mapas

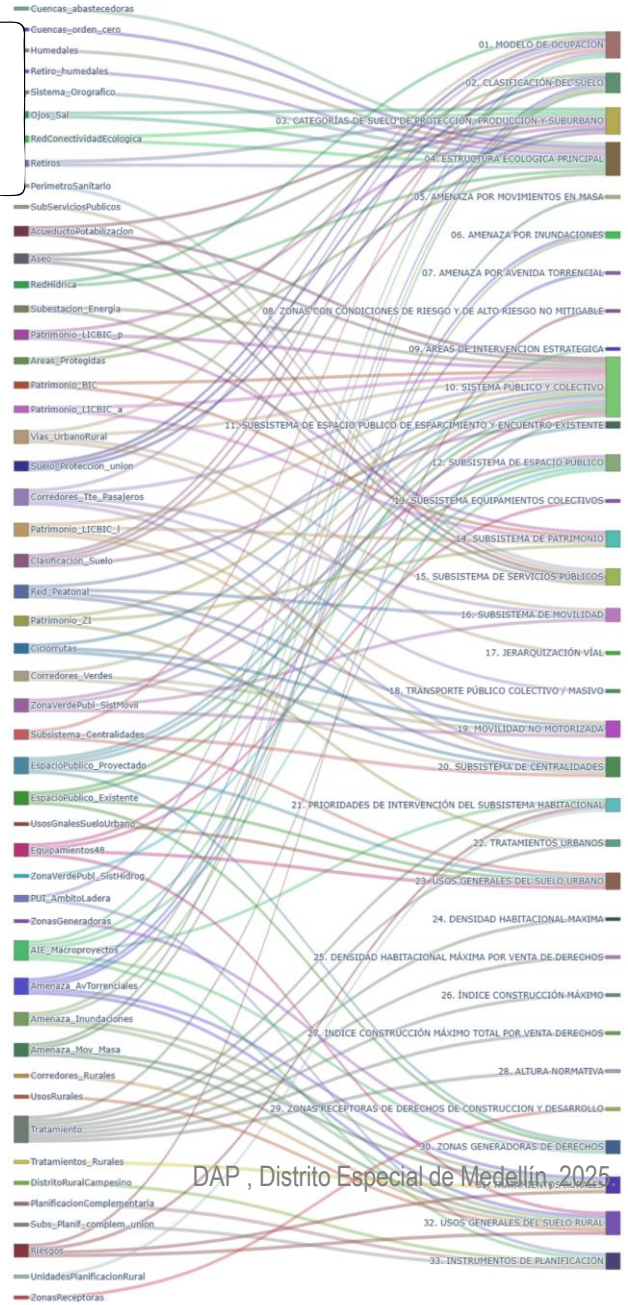


Fuente: POT Acuerdo 48 de 2014 DAP , Distrito Especial de Medellín, 2025.

Revisión Mesa Técnica



Relación entre capas - mapas



Capa

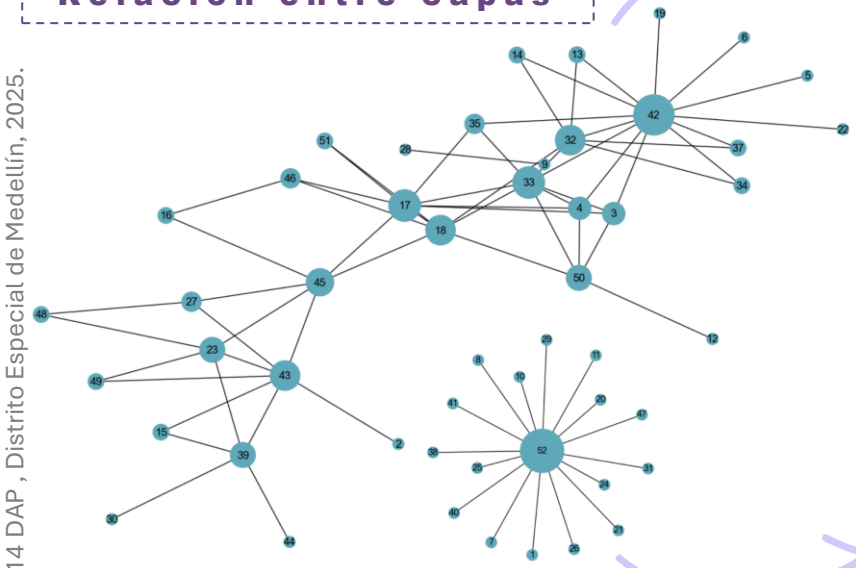
Mapa Protocolizado

Fuente: POT Acuerdo 48 de 2014 DAP , Distrito Especial de Medellín, 2025.

DAP , Distrito Especial de Medellín, 2025.

Modelo Vigente

Relación entre capas



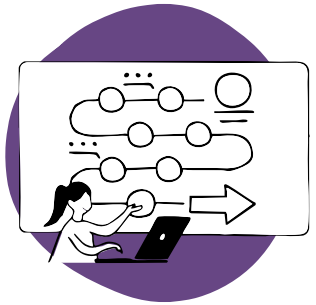
31 capas afectan una o más capas

Capa afectada	Capas relacionadas con otras
Suelo_Proteccion_unión	Amenaza_AvTorrenciales
	Amenaza_Inundaciones
	Amenaza_Mov_Masa
	Areas_Protegidas
	Cuencas_abastecedoras
	Cuencas_orden_cero
	Humedales
	Ojos_Sal
	RedConectividadEcologica
	RedHidrica
	Retiro_humedales
	Retiros
	Sistema_Orografico

Capas sin relación con otras capas	
AcueductoPotabilizacion	Perimetro Sanitario
AIE_Macroproyectos	Planificación complementaria
Aseo	Subs_Planif_complem_union
Ciclorrutas	Red_Peatonal
Corredores_Rurales	Subestacion_Energia
Corredores_Tte_Pasajeros	SubServiciosPublicos
Corredores verdes	Subsistema_Centralidades
Patrimonio_LICBIC_a	Usos rurales
Patrimonio_LICBIC_l	Vias_UrbanoRural
Patrimonio_LICBIC_p	Zonas receptoras

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025



Asuntos de Revisión vs Capas a Ajustar

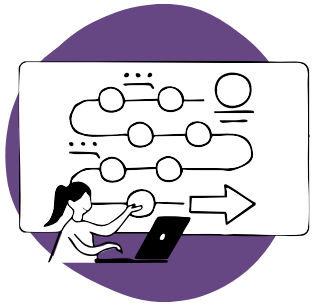
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

SUBSISTEMA REVISAR	CAPAS A AJUSTAR
Normas para las Infraestructuras Públicas	
Espacio público	espaciopublico_existente espaciopublico_proyectado
Equipamiento Colectivo	equipamientos
Patrimonio Cultural	patrimonio_BIC patrimonio_LICBIC_a patrimonio_LICBIC_l patrimonio_LICBIC_p patrimonio_ZI
Servicios públicos	aseo subserviciospublicos
Movilidad	ciclorrutas corredores_tte_pasajeros red_peatonal vias_urbanorural zonaverdepubl_sistmovil
Normas para el Uso y Aprovechamiento del Suelo Privado	
Centralidades	subsistema_centralidades
Habitacional	
Tratamientos	tratamientos urbanos y rurales
Usos del Suelo	usosgnalessuelourbano usosrurales
Aprovechamientos	
Obligaciones Urbanísticas	

SUBSISTEMA REVISAR	CAPAS A AJUSTAR
Normas para la Gestión del POT y sus Instrumentos	
Subsistema de planificación complementaria	distritoruralcampesino planificacioncomplementaria pui_ambitoladera subs_planif_complem_union unidadesplanificacionrural
Subsistema de intervención del suelo	zonasgeneradoras zonasreceptoras
Subsistema de financiación	
Riesgo ambiental	
Vulnerabilidad y riesgo social y económico	
Adaptación al cambio climático	
Gestión de los instrumentos	
Gestión del conocimiento y la participación	
Seguimiento y control	
Proyectos	
Programa de Ejecución	
Áreas de Amenaza y Riesgo	
Amenaza avenidas torrenciales	amenaza_avtorrenciales
Amenaza inundaciones	amenaza_inundaciones
Amenaza movimientos masa	amenaza_mov_masa
Riesgos avenidas torrenciales	riesgos_avtorrenciales
Riesgos inundaciones	riesgos_inundaciones
Riesgos movimientos masa	riesgos_mov_masa

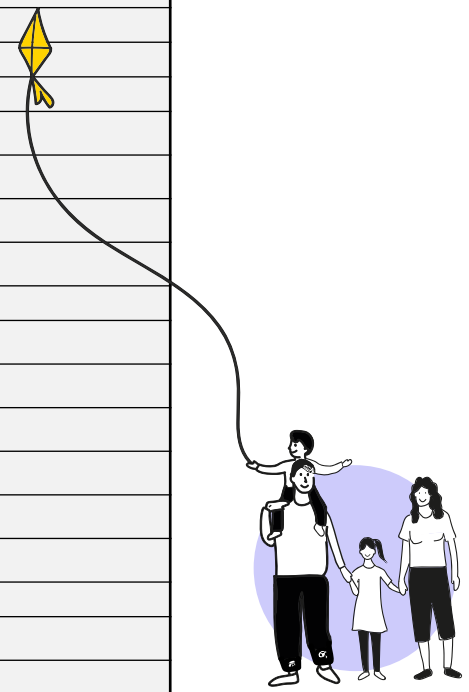
Fuente: DAP - Distrito Especial de Medellín, 2025.



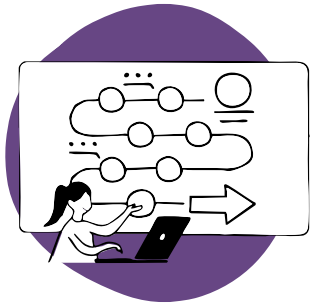
Capas a Ajustar	Capas a Afectar				
espaciopublico_existente	usosgnalessuelourbano	ususrurales	zonaverdepubl_sistmovil		
espaciopublico_proyectado	usosgnalessuelourbano	ususrurales	zonaverdepubl_sistmovil	espaciopublico_existente	zonaverdepubl_sisthidrog
equipamientos	usosgnalessuelourbano	ususrurales			
patrimonio_BIC	tratamiento	zonasgeneradoras	zonasreceptoras	subs_planif_complem_union	
patrimonio_LICBIC_a					
patrimonio_LICBIC_l					
patrimonio_LICBIC_p					
patrimonio_ZI	usosgnalessuelourbano	tratamiento	zonasgeneradoras		
aseo					
subserviciospublicos					
ciclorrutas					
corredores_tte_pasajeros					
red_peatonal					
vias_urbanorural					
zonaverdepubl_sistmovil	espaciopublico_existente				
subsistema_centralidades					
tratamiento	distritoruralcampesino	aie_macroproyectos	zonasreceptoras	subs_planif_complem_union	
usosgnalessuelourbano	espaciopublico_existente	espaciopublico_proyectado	tratamiento		
ususrurales					
distritoruralcampesino	subs_planif_complem_union				
planificacioncomplementaria					
pui_ambitoladera	subs_planif_complem_union				
subs_planif_complem_union					
unidadesplanificacionrural	subs_planif_complem_union				
zonasgeneradoras	espaciopublico_proyectado				
zonasreceptoras					
amenaza_avtorrenciales	suelo_proteccion_union	espaciopublico_existente	zonaverdepubl_sisthidrog		
amenaza_inundaciones	suelo_proteccion_union	espaciopublico_existente	zonaverdepubl_sisthidrog		
amenaza_mov_masa	suelo_proteccion_union				
riesgos_avtorrenciales	suelo_proteccion_union				
riesgos_inundaciones	suelo_proteccion_union				
riesgos_mov_masa	suelo_proteccion_union				

Fuente: DAP - Distrito Especial de Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

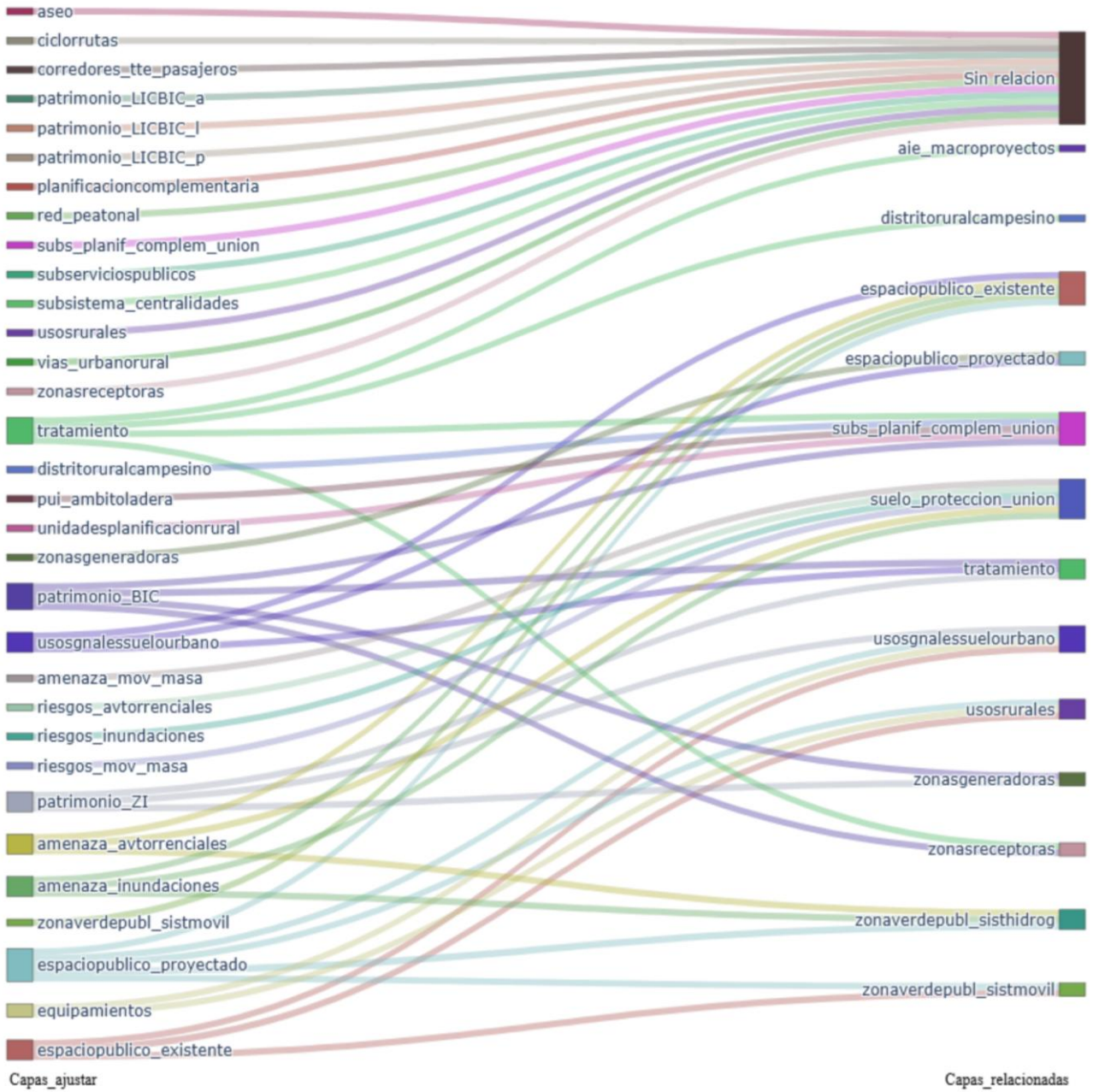


Capas ajustadas afectan otras capas y varios mapas

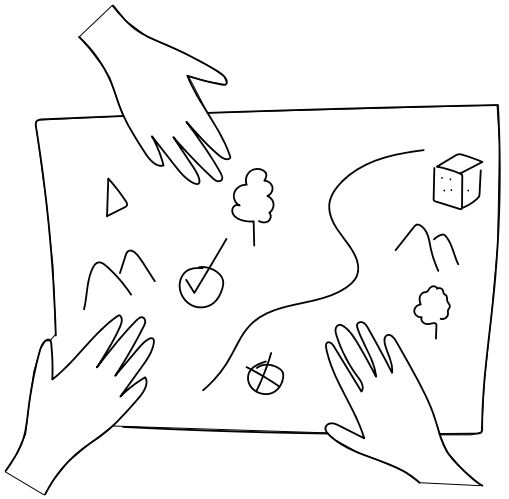


1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

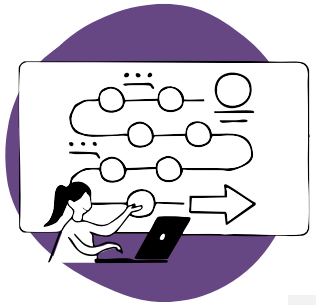
Capas ajustadas – Capas afectadas



Fuente: DAP- Distrito Especial de Medellín, 2025.



Identificación de Capas a ajustar en la revisión de mediano plazo del POT y su relación con otras capas que no son objeto de ajuste.



Marco Jurídico

Decretos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

Decreto 1077 de 2015
Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

Decreto 1232 de 2020
Modifica sección 2, del capítulo 1, título 2 del Decreto 1077 entre otros

Decreto 824 de 2021
Julio 26

Cartografía Temática de Diagnóstico

Dimensiones:
- Ambiental
- Económica
- Sociocultural
- Funcional

Cartografía Temática de Formulación

Componentes:
- General
- Urbano
- Rural

Cartografía Básica

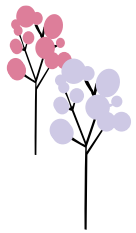
Se puede usar la que esté disponible

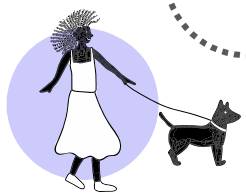
Mantiene las dimensiones y componentes para cartografía temática de Diagnóstico y Formulación

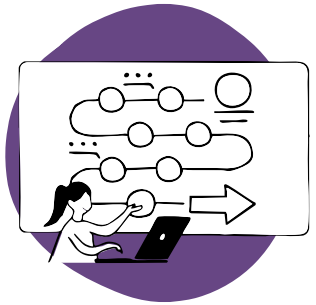
Establece escalas para la cartografía temática
- 1:25K Rural
- 1:5K Urbano

Mantiene las dimensiones y componentes para cartografía temática de Diagnóstico y Formulación

Establece que los productos cartográficos deben **cumplir especificaciones técnicas de resoluciones 471 y 529 de 2020 o aquellas que las sustituyan**







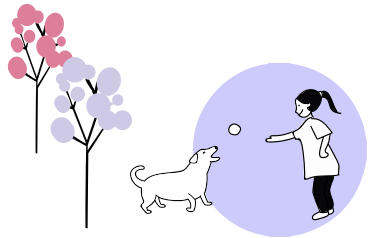
Marco Jurídico

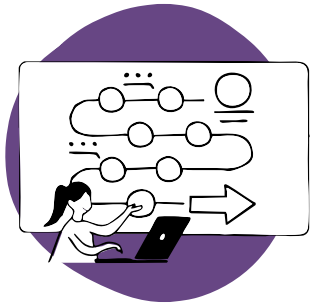
Resoluciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

Resolución 471 de 2020 11 de mayo Especificaciones técnicas mínimas para cartografía básica	Resolución 529 de 2020 5 de junio Modifica Resolución 471 de 2020	Resolución 197 de 2022 Enero	Resolución 658 de 2022 Mayo	Resolución 495 de 2022 Julio
Especificaciones técnicas mínimas para cartografía básica. Producción de cartografía básica con insumos capturados en **un periodo inferior o igual a 3 años y hasta 5 años** para zonas de poca dinámica inmobiliaria. Proyección Origen Único Nacional.	Aclara que aunque la proyección Origen Único Nacional es oficial para el todo el territorio, No restringe el uso de otras proyecciones para levantamientos, mediciones, proyectos o actividades de posicionamiento. Modifica especificaciones técnicas mínimas para cartografía básica de insumos ráster y vectorial.	Incorpora Unidad Mínima Cartografiable de acuerdo a **Catálogo de Objetos para Cartografía Básica.** Sobre la consistencia temporal **limita a periodo inferior o igual a 3 años**. Para periodos superiores debe demostrarse imposibilidad en captura de información.	Establece especificaciones técnicas mínimas para cartografía temática oficial de instrumentos de ordenamiento territorial. Para POT Escalas: • Urbano: 1K a 2K • Rural: 5K a 50K Si genera cartografía básica debe cumplir resoluciones 471, 529 y 197 o las que las modifiquen.	Adopta el modelo LADM – POT





Cartografía Insumos Técnicos

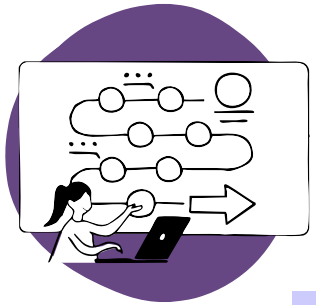
- **Decreto 824 de 2021**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

MAPAS DIAGNÓSTICO (DECRETO 824 del 2021)

Dimensión	Temas	Mapas	Si	No	Capas Usadas
Ambiental	Informacion Base	1_Informacion Base	X		POT 2014, Catastro 2025?
	Zonificacion Climática	2_Zonificacion Climática	X		Zonificación Climatica (Pomcas Aburra (2018)y Aurra(2017))
	Geologia Rural	3_Geologia Rural		X	Estudios Básicos EAFIT
	Áreas hidrográficas e Hidrografia	4_Áreas hidrográficas e Hidrografia	X		Cuencas Hidrográficas (Pomcas Aburra (2018)y Aurra(2017)), y red hídrica POT 2014.
	Geomorfología Rural	5_Geomorfología Rural		X	Estudios Básicos EAFIT
	Pendientes Rural	6_Pendientes Rural		X	Estudios Básicos EAFIT
	Capacidad Usos Suelo	7_Capacidad Usos Suelo	X		Capacidad Usos Suelo (Pomcas Aburra (2018)y Aurra(2017))
	Coberturas de la Tierra	8_Coberturas de la Tierra	X		DAP - UPT - 2021
	Uso del Suelo Rural	9_Uso del Suelo Rural	X		DAP - UPT - 2021
	Uso Potencial del Suelo	10_Uso Potencial del Suelo	X		Capacidad Usos Suelo (Pomcas Aburra (2018)y Aurra(2017))
	Conflictos de Uso del Suelo Rural y Urbano	11_Conflictos de Uso del Suelo Rural			Uso actual 2021 Uso del Acuerdo 48 Uso Potencial (Pomcas Aburra (2018) y Aurra(2017))
		12_Conflictos de Uso del Suelo Urbano		X	Conflicto Urbano - el conflicto sería de la estructura eclogica menos lo que no esta en espacios verdes urbanos, y verificar con construcciones
	Áreas de Conservacion y Proteccion Ambiental	13_Áreas de Conservacion y Proteccion Ambiental	X		areas_protegidas, áreas de interés estratégico (cuencas_abastecedoras, cuencas_orden_cero, humedales, ojos_sal, retiro_humedales, retiros), sistema_orografico, redconectividadecologica.
	Amenazas (en cumplimiento de lo dispuesto en la sección 3, subsección 1 del presente capítulo)	14_Amenaza Movimiento en Masa	X		Estudios Básicos EAFIT - capa de zonificacion de Amenaza por mvto en masa
		15_Amenaza Inundación	X		Estudios Básicos EAFIT - capa de zonificacion por Inundación
		16_Amenaza Avenida Torrencial	X		Estudios Básicos EAFIT - capa de zonificaión por Avenida Torrencial
Económico	Predial Urbano y Rural	17_Predial Urbano y Rural	X		Predios urbanos y rurales con estratificacion
Sociocultural	Territorios Étnicos	18_Territorios Étnicos		X	Notificación Ministerio del Interior



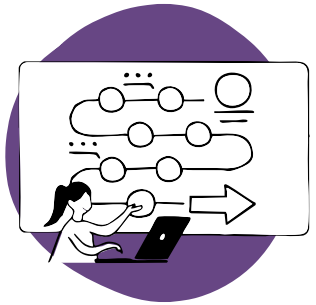
Cartografía Insumos Técnicos

- **Decreto 824 de 2021**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MAPAS DIAGNÓSTICO (DECRETO 824 del 2021)

Dimensión	Temas	Mapas	Si	No	Capas Usadas
Funcional	OcupacionActual	19_OcupacionActual	X		Asentamientos humanos, centros poblados, construcciones, suelos suburbanos y de expansion urbano, y suelo urbano (Fuente POT)
	División Político Administrativa (urbano y rural)	20_DivisionPoliticoAdministrativa	X		barriovereda_2014; limitecomunacorregimiento_2014; limitemunicipio_2014; centros_poblados; departamento; zonas2014; zonasr2014
	PatrimonioMaterialUrbRural	21_PatrimonioMaterialUrbRural	X		bic_arqueologico_a, bic_arqueologico_l, bic_arqueologico_p, bic_distrital y bic_nacional.
	Equipamientos Existentes (urbano y rural)	22_Equipamientos Existentes (urbano y rural)	X		equipamientos
	Espacio Publico Existente (urbano y rural)	23_Espacio Publico Existente (urbano y rural)	X		espacio_publico_existente
	Infraestructura vial y de transporte (urbano y rural)	24_Subsistema de Movilidad	X		vias_urbanorural; corredores Transporte Pasajeros
		25_Jerarquización Vial	X		vias_urbanorural
		26_TransportePublicoColectivoMasivo	X		estaciones; corredores_Tte_Pasajeros
		27_MovilidadNoMotorizada	X		estaciones; ciclorrutas; red_Peatonal; zonaVerdePubl_SistMovil; corredores_Verdes
	Centros poblados con la caracterización físico espacial (vías, equipamientos, espacio público, Servicios Públicos)	28_CentrosPoblados	X		Centros Poblados, equipamientos, espacio_publico_existente.
	Servicios públicos (urbano y rural)	29_Servicios Públicos de Acueducto	X		sp_plantas_tto_aguapot; sp_concesiones; sp_captaciones
		30_Servicio Público de Aseo	X		sp_plantas_tto_aguaresidual
		31_Servicios público de energía, gas y telecomunicaciones	X		sp_equipamientos_aseo; sp_tuberia_prim_gas; sp_tuberia_arteria_gas; sp_tuberia_anillo_gas; sp_subestacion_energia; sp_torres_energia; sp_linea_primaria_energía ; Estaciones Terrenas; Television tdt; Radio Fm; Radio Am; Cubrimiento; sp_red_acdto_primaria; sp_red_acdto_secundaria; sp_red_acdto_veredal; sp_perimetro_acueducto.
	Perímetro de servicios públicos	32_Perimetro de Sanitario - Redes de Alcantarillado	X		sp_perimetro_acueducto; sp_perimetro_sanitario, sp_redes_alcantarillado_urbano
	Analisis del crecimiento urbano	33_Analisis del crecimiento urbano	X		incremento_constructivo
	Uso actual del Suelo Urbano	34_Uso actual del Suelo Urbano	X		Usos Generales Suelo Urbano POT Acuerdo 48



Cartografía Insumos Técnicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización

2 Recepción Información

3 Insumos Usados

4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014

5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar

6 Marco Jurídico Cartografía POT

7 Cartografía Insumos Técnicos

1_Informacion Base_Hztal_P

2_ZonificacionClimatica_Hztal_P

4_Áreas hidrográficas e Hidrografia_Hztal_P

7_Capacidad Usos Suelo_Hztal_P

8_Coberturas de la Tierra_Hztal_P

9_Uso del Suelo Rural_Hztal_P

10_Uso Potencial del suelo_P

11_Conflictos de Uso del Suelo Rural_P

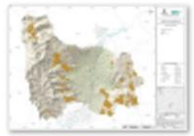
12_Conflictos de Uso del Suelo Urbano_P

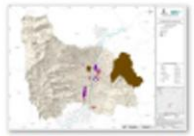
13_Áreas de Conservacion y Proteccion Ambiental_P

17_Predial Urbano y Rural_Hztal_P

18_Estratificación_Hztal_P

19_OcupacionActual_P


20_DivisiónPoliticoAdministratival_P


21_PatrimonioMaterialUrbRural_P

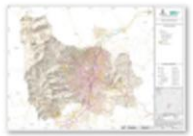
22_Equipamientos existentes_P

23_EspacioPublicoExistente_P

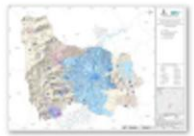
24_SubsistemaDeMovilidad_P

25_Jerarquizacion Vial_P

26_TransportePublicoColectivoMasivol_P


27_MovilidadNo Motorizada_P

28_CentrosPoblados_P


29_ServiciosPublicosAcueducto_P

30_ServcioPublicoAseo_P

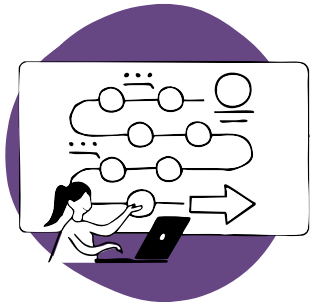
31_Servicios_Telecomunicaciones_P

31_ServiciosEnergia_Gas_P

32_PerimetroSanitario_RedesAlcantarillado_P

33_Analisis del crecimiento urbano_P

34_Uso actual del Suelo Urbano_P



Cartografía Insumos Técnicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 1, Noviembre 2025

Estructura según Decreto 824 de 2021

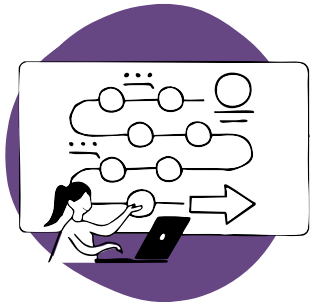
1 Conceptualización
2 Recepción Información
3 Insumos Usados
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar
6 Marco Jurídico Cartografía POT
7 Cartografía Insumos Técnicos

- DIAGNOSTICO
  - 01_GDB
  - 02_MXD
  - 03_Simbologia
  - 04_Imagenes
  - 06_Documentos

- ambiental
  - area_hidrografica
  - areas_protegidas
  - capacidad_usotierra
  - cobertura_uso_actual
  - conflictos_uso_rural
  - construccion
  - cuencas_abastecedoras
  - cuencas_orden_cero
  - humedales
  - lote
  - mallavial
  - manzana
  - ojos_sal
  - redconectividadecologica
  - redhidrica
  - retiro_humedales
  - retiros
  - sistema_orografico
  - zonificacion_climatica
- economica
- funcional_analisis_crecimiento_urbano
  - crecimiento_urbano_ladera
- funcional_divipola
  - barrio_vereda
  - centros_poblados
  - limite_comuna_corregimiento
  - limite_municipio
- funcional_ep_eq
  - equipamientos
  - espacio_publico_existente
- funcional_infraestructura_vial
  - ciclorrutas
  - corredores_tte_pasajeros
  - estaciones
  - lineas_sistema
  - vias_urbanorural
- funcional_ocupacion_actual
  - clasificacion_suelo
- funcional_patrimonio
  - bic_arqueologico_a
  - bic_arqueologico_l
  - bic_arqueologico_p
  - bic_distrital
  - bic_nacional
- funcional_servicios_publicos
  - sp_captaciones_epm
  - sp_captaciones_vered
  - sp_cubrimiento_ant_telec
  - sp_equipamientos_aseo
  - sp_estaciones_terrenas_telec
  - sp_linea_primaria_energia
  - sp_perimetro_acueducto
  - sp_perimetro_alcantarillado
  - sp_plantas_tto_aguapot_epm
  - sp_plantas_tto_aguapot_vered
  - sp_plantas_tto_aguaresidual
  - sp_radio_am_telec
  - sp_radio_fm_telec
  - sp_red_acdto_primaria_epm
  - sp_red_acdto_secundaria_epm
  - sp_red_acdto_veredal
  - sp_red_alcantaril_urbano
  - sp_subestacion_energia_epm
  - sp_television_tdt_telec
  - sp_torres_energia
  - sp_tuberia_anillo_gas
  - sp_tuberia_arteria_gas
  - sp_tuberia_prim_gas
- funcional_uso_actual_suelourbano
  - usosgnalessuelourbano

Fuente: DAP , Distrito Especial de Medellín, 2025.

Revisión Mediano Plazo POT



Cartografía Insumos Técnicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Conceptualización

2 Recepción Información

3 Insumos Usados

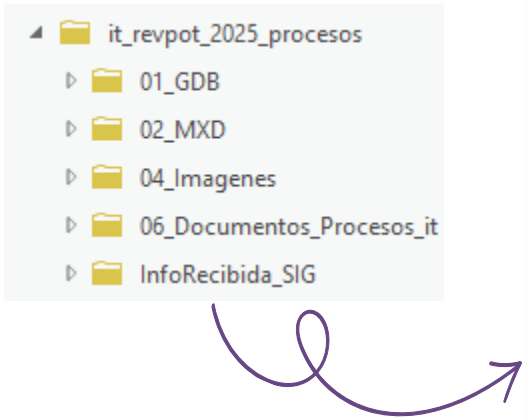
4 Modelo Cartográfico del POT Acuerdo 48 de 2014

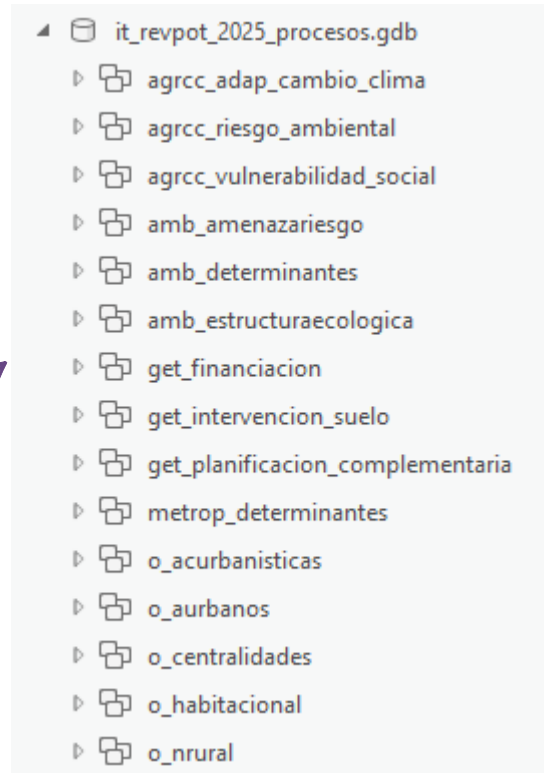
5 Asuntos de revisión vs capas a ajustar

6 Marco Jurídico Cartografía POT

7 Cartografía Insumos Técnicos

Estructura de cartografía procesada Soporte del documento de insumos técnicos





Fuente: DAP , Distrito Especial de Medellín, 2025.

Nota aclaratoria:

Documento de Insumos Técnicos para la Revisión de Mediano Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

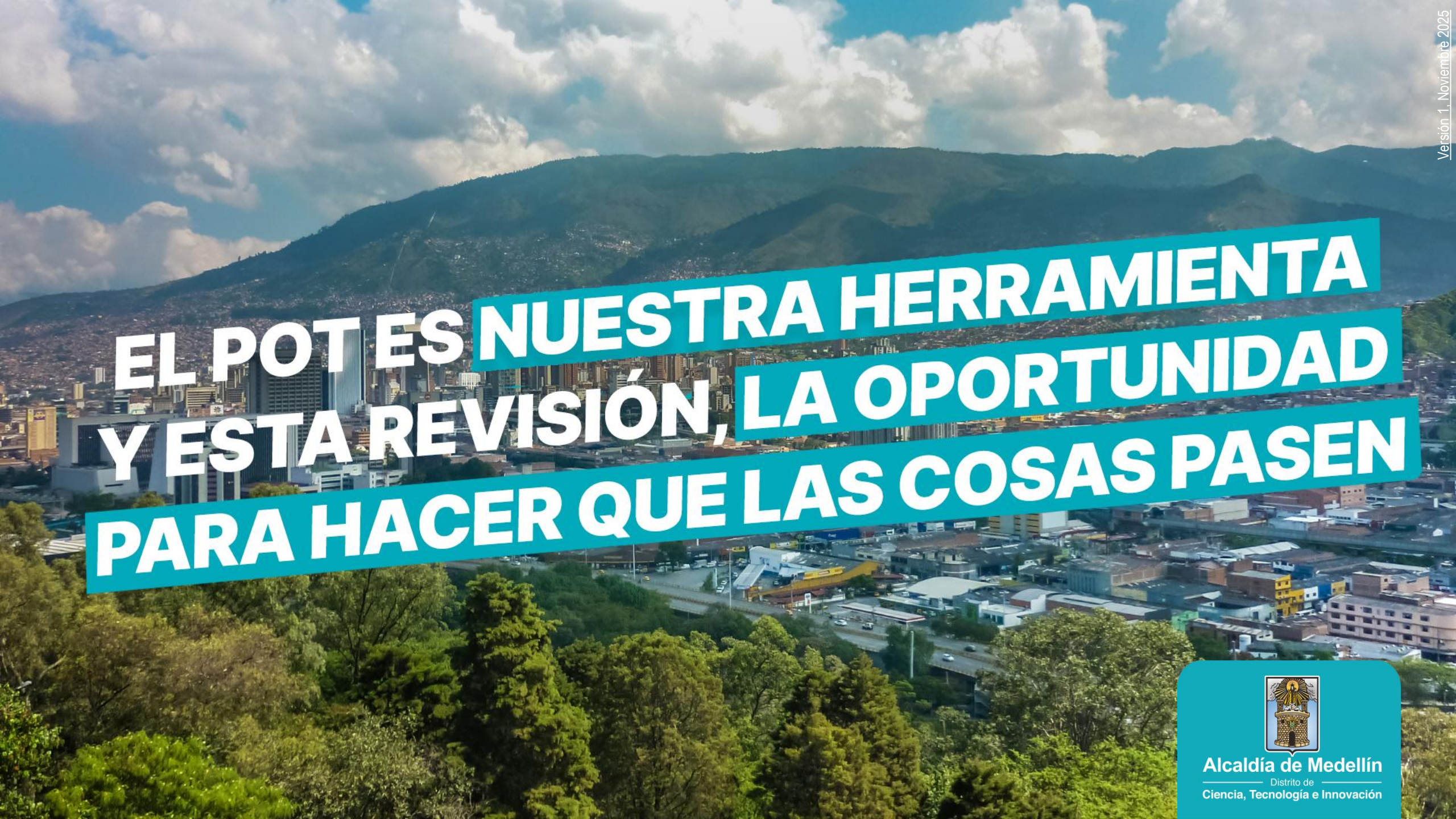
Este documento nace del deseo de entender mejor a Medellín, su ritmo, sus cambios y sus posibilidades. Reúne los hallazgos que sustentan la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT): qué ha pasado en la ciudad en los últimos diez años, qué aprendizajes deja y qué ajustes necesitamos 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

Versión 1, Noviembre 2025

GRACIAS

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación