



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tomo

IVC

DOCUMENTO DE MEMORIA JUSTIFICATIVA

De la revisión de mediano plazo del **Plan de Ordenamiento Territorial** del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

**Sistemas Institucionales y de Gestión,
Programa de ejecución**





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TOMO IVB

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

Departamento Administrativo de Planeación

2026



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dirección del Departamento Administrativo de Planeación
Luz Ángela González Gómez

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

Subdirección de Prospectiva Información y Evaluación Estratégica
Mónica Quiroz Viana

Subdirección de Planeación Social y Económica
Alejandro Osorio Carmona

Asesora del Despacho
Viviana Escorcia Cardona

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

Líder de Programa Unidad Administrativa
Olga Lucía Londoño Herrera

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

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nota aclaratoria:

Documento de Memoria Justificativa de la Revisión de Mediano Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Presenta las propuestas que fundamentan la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), a partir de lo sucedido en la ciudad durante los últimos diez años, los aprendizajes obtenidos y los ajustes necesarios para avanzar.

En él se integran datos, estudios, recorridos por el territorio y diálogos con sus habitantes. Se abordan temas como espacio público, movilidad, vivienda, servicios, riesgos y oportunidades. Todo orientado a un mismo propósito: actualizar las reglas del ordenamiento territorial para que Medellín continúe creciendo con sentido, cuidando su entorno y a quienes la construyen día a día.

En síntesis, esta memoria justificativa recoge y organiza las razones técnicas, normativas y estratégicas que sustentan qué aspectos del POT deben ser precisados, actualizados, corregidos o incorporados. Constituye, por tanto, la base argumental desde la cual la ciudad reflexiona, dialoga y toma decisiones fundamentadas sobre su futuro territorial.

Esta es la versión 1 del documento. En su carácter de instrumento vivo y dinámico, podrá ser enriquecido y ajustado conforme avance el proceso de revisión del POT y se integren nuevos aportes, validaciones y análisis.

La versión final de esta memoria justificativa será aquella que, tras los procesos de revisión y discusión correspondientes, se adopte formalmente por parte del Concejo Distrital de Medellín en el marco de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONTENIDO

CONTENIDO	v
ACRÓNIMOS Y SIGLAS	viii
10. Sistemas institucionales y de gestión.....	1038
10.1. Sistema de gestión para la equidad territorial	1038
10.1.6. Subsistema de planificación complementaria	1072
10.1.6.2 Macroproyectos	1087
10.1.6.3. Planes Parciales	1109
10.1.6.4 Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat – PLRMH	1123
10.1.6.5 Planes Maestros para las Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo -PM_API	1137
10.1.6.6 Unidad de Planificación Rural –UPR.....	1149
10.1.6.7 Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP-	1159
10.1.6.8 Planes Proyecto Urbano Integrales del Ámbito Ladera –PUIAL-	1170
10.1.6.9 Distrito Rural Campesino	1187
10.1.7. Subsistema de intervención del suelo	1194
10.1.7.2 Instrumentos de intervención del suelo.....	1203
10.1.8. Subsistema de financiación	1238
10.1.8.3. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial ..	1294
10.2. Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático.....	1348
10.2.5. Subsistema de vulnerabilidad y riesgo social y económico.....	1461
10.3. Sistema participativo e institucional	1505
10.3.1. Gestión de los instrumentos	1505
10.3.2. Lineamientos para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT 1559	
10.3.3. El Expediente Distrital como Sistema de información del Ordenamiento Territorial.....	1574
10.3.3.6. Gestión del conocimiento del ordenamiento territorial.	1592
10.3.4. Participación	1612



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.3.5 Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control	1640
11. Programa de Ejecución	1652



Alcaldía de Medellín
— Distrito de —
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ACRÓNIMOS Y SIGLAS

AEEP:	Aprovechamiento Económico del Espacio Público.
AIE:	Área de Intervención Estratégica
AMVA:	Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
AME:	Áreas de Manejo Especial.
ANT:	Agencia Nacional de Tierras.
API:	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo.
APP:	Agencia para la gestión del paisaje, el patrimonio y las Alianzas Público Privadas de Medellín.
AUNAP:	Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca.
ARE:	Áreas de Revitalización Económica <i>Business Improvement District –BID-</i>
AUI:	Actuaciones Urbanas Integrales.
BIC:	Bienes de Interés Cultural.
CAD:	Centro Administrativo Distrital.
CBML:	Código de Bloque Manzana Lote
CDE:	Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.
CHOC:	Cuencas Hidrográficas de Orden Cero.
CTI:	Ciencia, Tecnología e Innovación del POT.
CIU:	Clasificación Internacional Industrial Uniforme.
CNPV:	Censo Nacional de Población y Vivienda
CONPES:	Consejo Nacional de Política Económica y Social.
CORANTIOQUIA:	Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia.
CRE:	Áreas para la Conservación y/o Recuperación de la naturaleza, recreación.
DAGRD:	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres.
DANE:	Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
DAP:	Departamento Administrativo de Planeación.
DAPM:	Departamento Administrativo de Planeación de Medellín
DMI:	Distrito de Manejo Integrado.
DMOT:	Directrices Metropolitana de Ordenamiento Territorial
DNP:	Departamento Nacional de Planeación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DOT:	Desarrollo Orientado al Transporte.
DRC:	Distrito Rural Campesino.
DTS:	Documento Técnico de Soporte.
DUR	Decreto Único Reglamentario
DVARC:	Divisoria de Aguas Valle de Aburrá-Río Cauca.
ECV:	Encuesta de Calidad de Vida
EDU:	Empresa de Desarrollo Urbano.
EEP:	Estructura Ecológica Principal.
ENMA	Estrategia Nacional de Movilidad Activa
EOD:	Encuesta de Origen y Destino.
EPM:	Empresas Públicas de Medellín.
FAO:	<i>Food and Agriculture Organization.</i>
FIRI:	Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva.
FONVALMED:	Fondo de Valorización del Municipio de Medellín.
GEI	Gases de Efecto Invernadero
ICANH:	Instituto Colombiana de Antropología e Historia
C_N:	Índice de construcción.
ID_C:	Índice densidad de la norma.
ID_SP D:	Índice Suelo espacio público local.
IVD:	Índice de Valoración Diferencial.
IGAC:	Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
INDER:	Instituto de Deportes y Recreación de Medellín.
ISVIMED:	Instituto Social de vivienda y Hábitat de Medellín.
LICBIC:	Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural.
LOOT:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial.
MEP:	Manual del Espacio Público.
MIB:	Mejoramiento Integral de Barrios.
MIE:	Mejoramiento Integral Suelo de Expansión Urbana.
MP:	Material particulado.
MVCT:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
NOG:	Normas Obligatoriamente Generales
OCA	Objetivos de Calidad Acústica.
ODS:	Objetivos de Desarrollo Sostenible.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

OIME:	Observatorio Inmobiliario de Medellín.
ONU-HÁBITAT:	Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
PAU:	Protocolo Ambiental y Urbanístico.
PDL:	Plan de Desarrollo Local.
PDM:	Plan de Desarrollo Municipal.
PEEP:	Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento.
PEHMED:	Plan Estratégico Habitacional de Medellín 2030.
PEMVHA:	Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con énfasis Ambiental.
PEMOT:	Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial.
PEMP:	Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio.
PEOC:	Plan Especial de Ordenamiento Corregimental.
PEOZ:	Plan Especial de Ordenamiento Zonal.
PEPP:	Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural Inmueble.
PGIRS:	Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.
PIOM:	Plan Integral de Ordenación y Manejo de Microcuenca.
PIMSMed:	Plan Integral de Movilidad Sostenible para Medellín.
PLANEA:	Plan Estratégico de Antioquia.
PLRU:	Plan de Legalización y Regularización Urbanística.
PND:	Plan Nacional de Desarrollo.
PNUD:	Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo.
POD:	Plan de Ordenamiento Departamental.
POMCA:	Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Aburrá.
POT:	Plan de Ordenamiento Territorial.
PPPMAEP:	Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.
PRES:	Plan Rector de Expansión del Sistema Masivo de Transporte.
PSA:	Pago por Servicios Ambientales.
PUIAL:	Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera.
SIDAP:	Sistema Departamental de Áreas Protegidas.
SIF:	Secretaría de Infraestructura Física.
SIGAM:	Sistema de Gestión Ambiental.
SIMAP:	Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SIMPAD:	Sistema Municipal para la Atención de Desastres Medellín.
SINAP:	Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
SISBEN:	Sistema de Identificación de potenciales Beneficiarios a programas sociales.
SITVA:	Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá.
SMA:	Secretaría de Medio Ambiente.
SOT:	Sistema de Ordenamiento Territorial.
SSEPOT:	Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT.
UAF:	Unidad Agrícola Familiar.
UNESCO:	<i>United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.</i>
UAANU:	Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística
UAR	Unidad de Articulación Regional
UAU:	Unidad de Actuación Urbanística.
UFIG:	Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión
UPE:	Unidad de Proyectos Estratégicos
UPR:	Unidad de Planificación Rural.
UPRA:	Unidad de Planificación Rural Agropecuaria.
UPT:	Unidad de Planificación Territorial
USEPOT:	Unidad de Seguimiento Estratégico al Plan de Ordenamiento Territorial
UVA:	Unidad de Vida Articulada.
VIP:	Vivienda de Interés Prioritario.
VIS:	Vivienda de Interés Social.
VIVA:	Empresa de Vivienda e Infraestructura de Antioquia
X_EP Gen:	Suelo espacio público general.
X_EPL:	Suelo espacio público local.
ZGH:	Zonas Homogéneas Geoeconómicas.
ZHF:	Zonas Homogéneas Físicas.
ZER:	Zonas de Estacionamiento Regulado.
ZTE:	Zonas de Tratamiento Especial.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10. Sistemas institucionales y de gestión

Los Sistemas Institucionales y de Gestión reúnen de manera articulada el conjunto de herramientas, instancias, instrumentos, procesos y mecanismos que permiten hacer efectiva la implementación del modelo de ocupación definido por el Plan de Ordenamiento Territorial. En este sentido, el presente apartado desarrolla los ajustes objeto de revisión, orientados a fortalecer la articulación institucional y el relacionamiento entre los distintos actores sociales, económicos y comunitarios que inciden en la transformación del territorio. A través de estos sistemas se promueve la planificación coordinada, la adecuada gestión del suelo, la implementación de proyectos estratégicos y el seguimiento y evaluación de las decisiones de ordenamiento territorial que orientan y regulan las dinámicas de transformación del Distrito.

10.1. Sistema de gestión para la equidad territorial

El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial integra el conjunto de criterios, instrumentos y mecanismos orientados a garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de las decisiones de ordenamiento territorial. En este sentido, el presente apartado desarrolla los ajustes objeto de revisión, orientados a fortalecer la aplicación de los instrumentos de planificación complementaria, la gestión e intervención del suelo y la financiación necesarias para materializar el modelo de ocupación del territorio, promoviendo un desarrollo territorial equilibrado y condiciones más equitativas en el acceso a infraestructuras, sistemas públicos y dotaciones colectivas.

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0002
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 442. - Componentes del sistema.
	Artículo 443. - Definición del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.
	Artículo 444. - Definición de Cargas y Beneficios Urbanísticos.
	Artículo 445. - Criterios del Sistema Gestión para la Equidad Territorial.
	Artículo 446. - Configuración de cargas y beneficios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL	
	Artículo 447. - Manejo de cargas y beneficios en las Áreas de Intervención Estratégica. Artículo 448. - Lineamientos generales para el reparto de Cargas y Beneficios en los Macroproyectos. Artículo 449. - Sistema de gestión en los macroproyectos del Río Medellín. Artículo 450. - Sistema de gestión en los macroproyectos del Borde Urbano-Borde Rural y de los Ejes Transversales. Artículo 451. - Sistema de gestión en los ámbitos de ladera. Artículo 452. - Sistema de gestión en el ámbito Rural. Artículo 453. - Sistema de gestión en el ámbito Suburbano.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Ausencia y desarticulación en el contenido de los mecanismos que permitan su aplicación e inconsistencias en la forma como se nombran los ámbitos territoriales, así como, aquellos que guían la implementación del Sistema, frente a la inversión de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación.
Necesidad de Ajuste	Corregir y precisar el contenido de orden general y específico del Sistema, asociado a los ámbitos de las estrategias territoriales del POT y no a los instrumentos de planificación y actualizar el contenido con la normativa que se ha expedido, correspondiente a los Instrumentos de Financiación, para su correcta aplicación.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial es el componente mediante el cual el POT dispone de un conjunto de instrumentos para distribuir de manera equilibrada y solidaria las cargas y los beneficios que se derivan de los desarrollos y de las actuaciones urbanísticas, en coherencia con los principios de la Ley 388 de 1997: función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general y reparto equitativo de cargas y beneficios.	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

Su sentido es solventar, desde la práctica urbanística, los desequilibrios que produce la asignación de norma diferenciada en el territorio, garantizando que los beneficios asociados a las posibilidades de transformación se correspondan con obligaciones y aportes proporcionales. Esto lo posiciona como una apuesta estructural para viabilizar las metas del POT y para orientar la redistribución de cargas y beneficios como condición de equidad y sostenibilidad territorial.

En el marco de la revisión del sistema se establece la siguiente ruta de ajuste:

Precisar los contenidos del sistema, su denominación y definición; así como, corregir y precisar el contenido de orden general y específico del sistema, asociado a los ámbitos establecidos en las estrategias territoriales generales del modelo de ocupación del POT y no a los instrumentos de planificación y, actualizar el contenido con la normativa que se ha expedido correspondiente a los Instrumentos de Financiación, para su correcta aplicación.

Respecto a la metodología de zonas geoeconómicas homogéneas, se hace necesario, precisar la definición y la naturaleza de la metodología según lo descrito en norma Nacional y Distrital.

Precisar el nombre de la metodología tanto en el Documento técnico de soporte como en el POT, dado la denominación de: "Mapa" corresponde a la representación de la información resultado de la aplicación o desarrollo de la metodología: zonas geoeconómicas homogéneas.

Precisar cómo se validará la construcción anual y la aplicación las zonas homogéneas geoeconómicas como valor de referencia en la implementación de los instrumentos de planificación complementaria, de gestión y de financiación del POT con el fin de garantizar la equidad, transparencia en el cumplimiento de obligaciones y promover el desarrollo del territorio.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1 SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

10.1.1 DEFINICIÓN DEL SISTEMA

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

En aplicación de los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, este Sistema desarrolla el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, en torno al cual, se articularán los instrumentos de planificación, intervención del suelo y financiación y la gestión de los mismos, con criterios



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

de equidad y sostenibilidad social y ambiental, con el fin de restablecer, desde la práctica urbanística, las situaciones de desequilibrio que genera la asignación de la norma diferenciada para cada polígono de tratamiento en el territorio distrital, en virtud de la cual, el ejercicio del derecho de propiedad resulta restringido o favorecido en términos de los beneficios y cargas asignados desde el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de planificación complementaria, que tienen por objeto, concretar un modelo de ocupación territorial entendido como el pacto social que traduce la suma de los intereses generales sobre el territorio.

Serán componentes del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial los Subsistemas de Planificación Complementaria, de Intervención del Suelo y de Financiación, además del sistema participativo e institucional, que se desarrollan más adelante.

10.1.2. DEFINICIÓN DE CARGA Y DE BENEFICIO.

(todo el contenido de este numeral fue eliminado y sustituido por el antes numeral 10.1.2, el cual, presenta algunas precisiones y correcciones en el título y texto).

10.1.2 CRITERIOS DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

Los criterios que orientarán la aplicación de los instrumentos de gestión en el marco de este Sistema, son los siguientes:

Toda actuación urbanística –urbanización, parcelación y construcción–, implica el aporte de cargas urbanísticas en la proporción de los beneficios originados.

Toda carga urbanística que origina el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de planificación complementaria, deberá contar con mecanismos de compensación económica en la proporción que la restricción u obligación genera; estas compensaciones podrán ser pagadas a los afectados, con los recursos provenientes de los aportes derivados de las cargas impuestas por las actuaciones urbanísticas públicas o privadas, o por con otros recursos del Estado.

Las compensaciones aplicarán siempre que las cargas urbanísticas se deriven de una decisión normativa del Plan y no de las condiciones biofísicas de los inmuebles o de la capacidad de soporte del polígono de tratamiento.

El Plan y sus instrumentos de planificación complementaria, contarán con herramientas para viabilizar el aporte de las cargas urbanísticas y distribuirlas, de acuerdo con las prioridades e intervenciones establecidas en estos y en sus respectivos programas de ejecución. ~~el mismo.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

Los instrumentos de Gestión del Suelo que se requieren para convertir suelos privados en encargos urbanísticos, buscarán viabilizar su entrega por medio de Cesiones urbanísticas, transferencias de Derechos, Pagos en Especie y Venta de Derechos *de construcción y desarrollo*; para lo cual, la Administración Municipal *Distrital* deberá aplicar herramientas para precaver la elevación de los valores del suelo, así como, para reservar dichos suelos, mediante instrumentos tales como: el Anuncio de Proyecto, el Derecho de Preferencia, el Desarrollo Prioritario y las Afectaciones Urbanísticas; *igualmente*, para favorecer los aportes a cargas urbanísticas, promoverá mecanismos de asociación entre propietarios privados o entre estos y entidades públicas, mediante instrumentos de planificación complementaria como los Macroproyectos, los Planes Parciales, Unidades de Planificación Rural, las Unidades de Actuación Urbanística, las Unidades de Gestión y las alianzas público-privadas, a través Operadores Urbanos y Bancos Inmobiliarios, contándola Administración Municipal *Distrital*; igualmente, con las herramientas de adquisición de inmuebles que la ley le permite.

~~La Administración Municipal propenderá por la construcción y reglamentación de los sistemas regional y departamental para el reparto equitativo de cargas y beneficios, en el marco de los futuros procesos de planificación que las instancias encargadas emprenderán.~~

La Administración *Distrital* se articulará y alineará con la construcción y reglamentación que se hayan expedido o se emprendan a futuro en procesos de planificación por parte de las instancias encargadas, metropolitana y departamental, en lo relacionado con los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

~~10.1.3. CRITERIOS DEL SISTEMA.~~

(todo el contenido de este numeral fue eliminado y sustituido por el antes numeral 10.1.2, el cual, presenta algunas precisiones y correcciones en el texto).

10.1.3 DEFINICIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS

El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se fundamenta en los conceptos de cargas y de beneficios, que, para efectos del presente Plan, se definen así:

10.1.3.1 CARGAS URBANÍSTICAS

En razón de dar cumplimiento a los objetivos principales y a la función pública del urbanismo, establecidos en la Ley 388 de 1997, artículos 2 y 3, se consideran cargas urbanísticas: todas aquellas obligaciones o gastos en que incurren los propietarios, desarrolladores o participantes de una actuación urbanística, tanto públicos como privados, para hacer posible el desarrollo y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

garantizar la dotación de infraestructura pública; así como, para atender los procesos de cambio de uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social y ecológica de la propiedad, buscando el desarrollo sostenible; y, propendiendo por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, y la preservación del patrimonio cultural y natural. Tales cargas, también estarán asociadas a las disposiciones de la ley 388 de 1997, antes citada, en los artículos 18, 37, 39, 46, 47 y 48

Se consideran, entonces, cargas urbanísticas, las que a continuación se describen:

- *Las inversiones en suelos y el suelo mismo comprometido en la realización de los componentes del Sistema Público y Colectivo (Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, Equipamientos colectivos, Patrimonio Cultural Inmueble, Servicios Públicos y Movilidad).*
- *El suelo comprometido para la conservación de los componentes de la Estructura Ecológica Principal.*
- *La reserva de suelos para Vivienda de Interés Prioritario o su construcción;*

Igualmente, se consideran cargas urbanísticas:

- *Los costos materiales y sociales derivados de la formulación y gestión de los instrumentos de planificación y gestión.*
- *Las diferentes formas de retorno de plusvalías al Municipio Distrito y*
- *El pago de contraprestaciones originadas por la obtención de beneficios urbanísticos.*

10.1.3.2 BENEFICIOS URBANÍSTICOS

Se consideran beneficios urbanísticos, las rentas potenciales del suelo que se materializan en utilidades económicas, derivadas de la aplicación de las normas de aprovechamiento, en forma de densidades máximas de vivienda, índices de construcción, ocupación y alturas, *derechos adicionales de construcción*; así como, las normas de usos del suelo, sobre los inmuebles que hacen parte de los sistemas de ocupación pública y privada, originando plusvalías en el sentido genérico de la expresión.

La obtención de beneficios urbanísticos originados a través de la normativa urbana a inmuebles privados, en el plan de ordenamiento territorial, deriva en la asignación de obligaciones urbanísticas, las cuales, incluyen el aporte de cesiones y otras formas de pago de contraprestaciones a la Administración Municipal, por la obtención de dicho



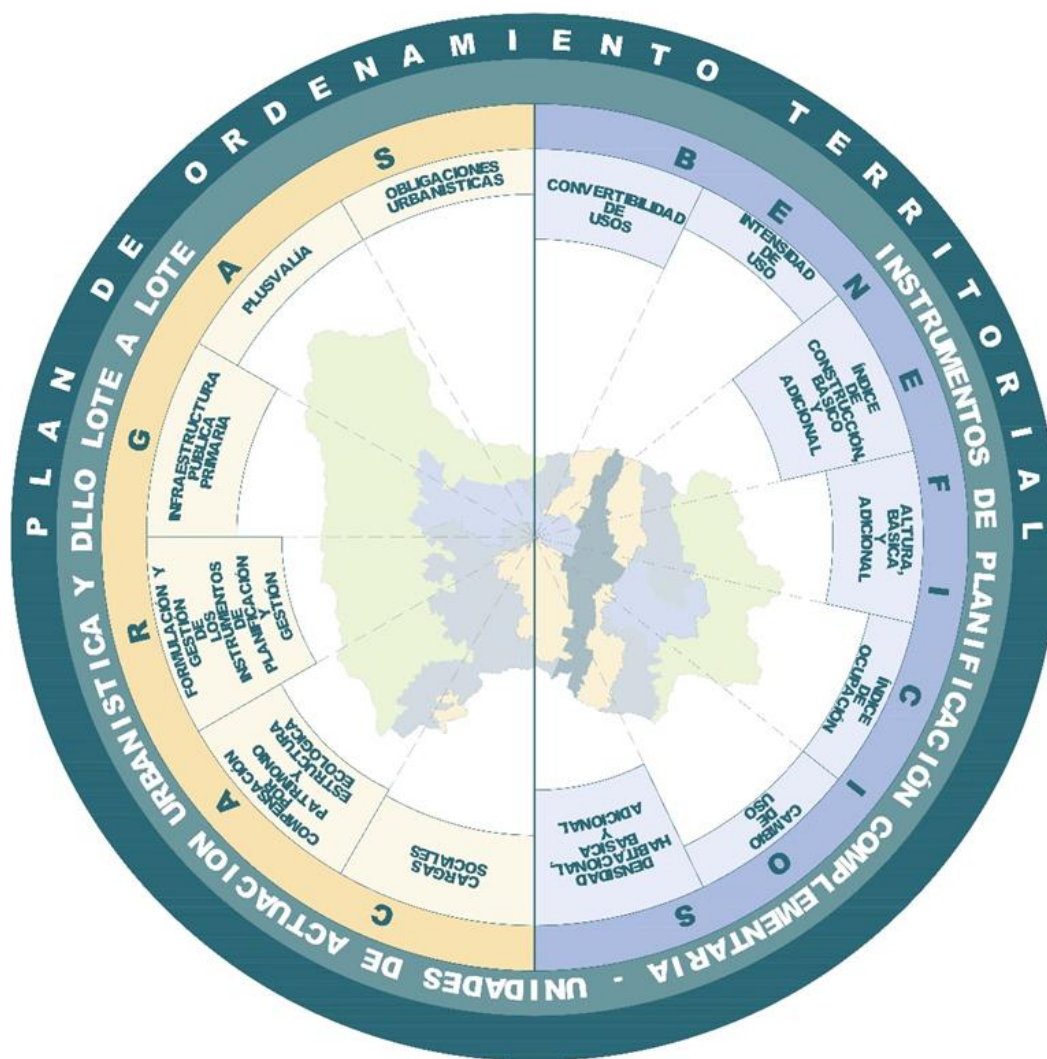
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

beneficio económico o renta, aplicando los instrumentos que, para tal efecto, se describen en el presente capítulo.

Figura. Cargas y beneficios del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026

10.1.3.3 SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

Más allá de cumplir con el tercer principio del ordenamiento territorial colombiano, contar con un sistema que permita el reparto de cargas y beneficios en el territorio, integrado al POT, constituye la apuesta más importante en hacer posible que el POT se lleve a la práctica en un marco de Gestión para la Equidad y la Sostenibilidad, teniendo en cuenta que son las decisiones normativas y de planificación las que originan la asignación de cargas y de beneficios a cada terreno o porción del ~~municipio-Distrito~~ y de no contar con un sistema que equilibre y redistribuya los recursos *obtenidos por la dinámica urbana formal e implementación de los instrumentos de financiación del POT para la obra pública, complementado por las compensaciones en dinero resultantes de parte de las obligaciones urbanísticas derivadas de proyectos urbanísticos y constructivos licenciados y ejecutados*, el Plan se hace inviable de ejecutar, por las inequidades que la norma genera *resultantes de las capacidades físicas y socio-económicas diferenciales de los territorios*. ~~y por la ausencia de mecanismos para hacer más justa la asignación de responsabilidades y oportunidades entre los ciudadanos frente al desarrollo urbano.~~

~~Es un hecho que si bien, es esencial contar con unas decisiones acertadas en planificación y normativa territorial, esto no es suficiente para lograr las transformaciones en la dimensión y celeridad que la población lo necesita, siendo los procesos de gestión, entendidos como aquellos que permiten llevar a la práctica lo planificado, los que verdaderamente producen los cambios proyectados, motivo por el cual, la Ley 388 de 1997 confirió tal importancia a los procesos e instrumentos de gestión territorial, reconociendo en la base de la gestión el tema de la equidad entre las cargas y los beneficios, aspecto esencial de la construcción de sostenibilidad social y ambiental.~~

~~Suponer que un POT puede asignar beneficios en la misma proporción a todos los terrenos e inmuebles de un municipio, en aras de ser equitativo con la población, es completamente contrario a la lógica misma del ordenamiento territorial, pues éste dispone y orienta la utilización y aprovechamiento de los terrenos de forma diferencial en busca de un modelo de ocupación territorial que reconoce la capacidad de transformación de los mismos, sus limitaciones y vocaciones.~~

De esta manera, el POT parte ~~por establecer del reconocimiento de los~~ suelos que no deben ser urbanizados, parcelados, ni construidos, por tratarse de suelos a proteger ambientalmente, como *son* las zonas con presencia de altas amenazas naturales *y los* componentes de la estructura ecológica principal; ~~de con~~ los cuales, se soporta ~~el equilibrio ambientalmente del~~ el territorio y sus *asentamientos población poblacionales*.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

Estas condiciones establecidas por el POT, implican enormes restricciones al uso y explotación de los suelos involucrados, configurando rentas económicas menores, que si hubieran podido ser urbanizados o utilizados en usos más lucrativos; sin embargo, el ordenamiento territorial tiene ~~por como~~ principal objetivo, proteger dichos territorios, y los servicios ambientales que prestan y, por tal motivo, aplicará normas en este sentido ;lo cual, *es consecuente con la denominación de cargas urbanísticas dispuesta en configura lo que la Ley 388 de 1997.*, ~~denomina cargas urbanísticas.~~

Por otra parte, el mismo ~~municipio~~ *Distrito* confiere grandes posibilidades de desarrollo urbanístico y, por ende, altas posibilidades de renta a los suelos involucrados, cuando, por ejemplo, determina las áreas que en el suelo urbano podrán desarrollar altas densidades y una amplia gama de usos; aspectos que configuran lo que la misma ley denomina beneficios urbanísticos.

Estas decisiones originan, sobre la propiedad, una directa relación *entre* la generación de restricciones y *las* limitaciones al uso y aprovechamiento del suelo o, por el contrario, mayores posibilidades de utilización o renta del mismo; así como, ~~también~~ combinaciones ~~de entre~~ ambos factores; lo cual configura, en gran medida, el valor de las propiedades y, por ende, de los patrimonios de las personas, aspecto esencial en una sociedad.

En la escala ~~municipal~~ *Distrital* del POT, la configuración de cargas y de beneficios se origina desde la clasificación misma del suelo; pues, en términos generales, la definición de suelos de protección ambiental y paisajística es una carga del ordenamiento territorial, sobre todo, aquellos que no surgen de condiciones naturales que le impiden desde la base físico biótica, la posibilidad de ser utilizados económicamente o de derivar de ellos, una renta tradicional del suelo; es decir, aquellos que no hacen parte de suelos con presencia de amenazas naturales o de sistemas hídricos y elementos de protección orográficos que, de manera natural, imposibilitan su explotación urbanística; por ende, *resulta* la generación de beneficios en esos términos.

Del mismo modo en que la asignación o negación de beneficios a los terrenos, ~~se ampara en~~ la función social y ecológica de la propiedad, es importante la generación de equidad entre los ciudadanos y las obligaciones y oportunidades que el ordenamiento territorial les confiere; *siendo así, surgen los siguientes cuestionamientos: entonces;*

¿Cómo se aplican dos principios a primera vista antagónicos en su implementación? ¿Cómo lograr un ordenamiento que no puede otorgar las mismas posibilidades de desarrollo económico a todos los territorios ~~al interior del un municipio Distrito~~ y al mismo tiempo ser



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

equitativo?; la respuesta no la ofrece la normativa únicamente, *pues esta*, contribuye en lo que tiene que ver con la asignación de las obligaciones de cesiones urbanísticas en forma proporcional al aprovechamiento constructivo *que le ofrece* a un lote; ~~sin embargo, esto no resuelve la totalidad de las inequidades generadas los desequilibrios existentes en ciertos territorios del Distrito y los mecanismos para mitigarlos a través de los diversos instrumentos de financiamiento, pueden contribuir al mejoramiento de la calidad de vida y a tener un si bien contribuye con una parte, razón por la cual es necesario un sistema más amplio de instrumentos que se denomina "Sistema de Gestión para la Equidad Territorial" más fortalecido. que dispone y articula instrumentos para la equidad, no desde la planificación misma, sino desde su gestión y financiación, articulando las normas de cesiones con el resto de herramientas necesarias.~~

La búsqueda de la equidad, no es sólo *para dar* respuesta ~~del~~ al principio constitucional de *que debe garantizarse la* "igualdad de los ciudadanos frente a las normas",—en este caso, frente a las normas urbanísticas—; ~~sino que es también~~, por la búsqueda de justicia y de proporcionalidad en lo que se exige a cada individuo *por parte del* ordenamiento territorial, *que* es la base de la sostenibilidad del mismo; de forma tal, que es muy probable que los individuos tratados inequitativamente frente a sus obligaciones con *respecto a las directrices del* ordenamiento territorial —*en lo que respecta a las restricciones para los suelos de protección, conservación histórica, terrenos para alojar elementos del Sistema Público y Colectivo*—, no sólo no cumplan con estas disposiciones, sino que actúen en forma contraria, al tiempo que, aquellos que reciban las plusvalías generadas por las normas que configuran altos beneficios, no se hagan responsables automáticamente de las cargas económicas de la ciudad.

Todo esto sucederá, ante una ausencia y puesta en marcha *de* un sistema administrado por el *Distrito*, que responsabilice de cargas a aquellos que reciben beneficios en la misma proporción y que compense a aquellos que se le asignan obligaciones y restricciones.

~~El diagnóstico mostró, cómo la ausencia de un sistema y de sus instrumentos de gestión, imposibilitó buena parte de la implementación del POT, pues si bien en términos generales se visualizan como pertinentes los objetivos de ordenamiento propuestos, la falta de instrumentos ha sido en buena parte, una de las principales causas de la falta de concreción de los componentes del modelo adoptado en el año 1999.~~

A pesar de que en 2014 se definió el "Sistema de Gestión para la Equidad Territorial" que contiene tres subsistemas: de planificación complementaria, de intervención del suelo y de financiación; con los cuales, se afianzaría la concreción del modelo de ocupación de una manera más equilibrada y eficiente; esto no ha sido posible a la fecha, por otras situaciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

que responden al valor del suelo y a la especulación inmobiliaria; así como, en tener a la vista, otros instrumentos de gestión que faciliten la operación de los programas y proyectos.

~~Algunas manifestaciones de la ausencia de efectividad en las políticas de ordenamiento territorial derivadas de la ausencia de un Sistema de Gestión para la Equidad Territorial que permita un reparto equitativo de cargas y de beneficios en estos 14 años de vigencia del POT (1999—2014), son:~~

~~Los territorios rurales y sobre todo aquellos que poseen categorías de protección ambiental, dado que se les asignó el componente de aporte de bienes y de servicios ambientales a las áreas urbanas, no han podido ser protegidos de otras formas de renta del suelo mucho más altas, como son la urbanización, la parcelación y la explotación pecuaria, esta inequidad nunca ha sido abordada a través de formas de compensación de la desigualdad de rentas con respecto a las áreas urbanas y legalmente urbanizables.~~

~~Uno de los instrumentos de financiación para el suelo rural dispuestos en el POT de 2014 fue el pago por servicios ambientales -PSA- adoptado mediante el Decreto Distrital 774 de 2024 como una forma de compensar a los propietarios que conservan.~~

~~Se ha avanzado en la declaratoria de inmuebles de protección patrimonial y de áreas de influencia, pero muy poco se ha avanzado en aplicar las consecuentes compensaciones, de forma tal que, buena parte de los mismos se han deteriorado y transformado en forma contraria a su naturaleza.~~

~~Se dispusieron varios instrumentos de planificación y financiación para la conservación y protección de los bienes patrimoniales, tales como: Transferencia de derechos de construcción, mediante el Decreto Distrital 1917 de 2019; Aprovechamiento Económico del Espacio Público, mediante Decreto Distrital 2148 de 2015 y Decreto 2229 de 2019, o las normas que los complementen, adicionen o sustituyan.~~

~~Si bien una parte de la ocupación urbana de las áreas de parque de borde de protección ambiental que se plantearon en el Acuerdo 062 de 1999, se ha impedido, no se ha logrado frenar completamente la expansión urbana sobre estos territorios, así como los elementos de cobertura vegetal y valores paisajísticos que tenían, han disminuido dramáticamente, cediendo ante la presión agropecuaria o de ocupación suburbana, este punto de quiebre en el cual la planificación han configurado una renta diferencial del suelo tan acentuada, que ha sido imposible de manejar en ausencia de instrumentos que equilibren este diferencial o que hagan~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

~~francamente públicos estos territorios. De no implementarse un sistema que permita el reparto equitativo, será imposible de mantener este borde de protección y frenar la expansión urbana.~~

El Plan de Ordenamiento Territorial creó unas Áreas de Intervención Estratégica, como fueron las de Borde Urbano Rural, con el fin de generar actuaciones que impidieran la expansión urbana; dispuso para el efecto, espacios públicos proyectados de gran tamaño y configuró polígonos con tratamiento de mejoramiento integral para resolver la precariedad de infraestructura pública y de vivienda de los asentamientos poblacionales informales e implementar en ellos, como instrumento de planificación complementaria de tercer nivel, los planes de legalización y regularización urbanística y, a su vez, el reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo, hacia áreas del suelo urbano aptas para la ocupación formal de la población.

~~El municipio no dispone de todos los recursos que necesita. Distrito carece de recursos suficientes para adelantar los programas de mejoramiento integral de barrios que se requieren en el territorio; el déficit de vivienda social ha seguido creciendo y aún no se han cumplido con las metas de generación de nuevos espacios públicos de esparcimiento y encuentro para llegar al indicador esperado de 7m²/habitante; mientras que por otro lado, el desarrollo inmobiliario, en ocasiones, si bien, ha aportado poco a la solución de estas falencias, problemas en ocasiones producidos por su propia acción, no se logra llegar a los estándares de calidad de vida esperados; y, si bien, se ha avanzado en tener un sistema que permite el reparto de cargas y de beneficios a nivel de planes parciales y en contar con un sistema de aportes relacionado con las áreas de cesión pública obligadas y cargas urbanísticas de carácter local y general que cubra la mayor parte derivadas de las actuaciones urbanísticas licenciadas en el territorio; éste, todavía resulta insuficiente; desequilibrado cobra demasiado a los desarrollos de estratos medios y bajos, lo cual, en conjunto, resulta inequitativo e insuficiente para los recursos que la ciudad necesita recaudar por parte de la generación de beneficios y plusvalías urbanas para lograr el equilibrio urbano que se pretende; sobre todo, en las áreas de borde, donde la dinámica urbana formal no se produce y la institucionalidad debe entrar en pleno, con sus propios recursos, a generar la infraestructura pública que se requiere y con parte de los recursos obtenidos por la implementación o aplicación de los instrumentos de financiación que se establecen por Ley y que se presentan en este Plan de Ordenamiento a los proyectos urbanísticos y constructivos licenciados y ejecutados.~~

~~Complementando lo anterior, la ciudad no ha implementado aún los cobros de plusvalías y ha presentado un atraso importante en implementar la valorización, principales fuentes de financiación de las cargas urbanísticas; si bien ha recurrido a otras fuentes innovadoras como~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

~~las cesiones urbanísticas y la inversión de utilidades de empresas municipales, éstas no resultan suficientes para los montos de cargas que la ciudad debe asumir. Si bien no ha sido del todo clara la presencia de hechos generadores de plusvalías desde el punto de vista legal, la ciudad no ha desarrollado la posibilidad de cobros de plusvalías por obras públicas, al tiempo que la recuperación de la figura de valorización ha sido lenta y difícil.~~

~~Igualmente, se necesita explorar otras fuentes de financiamiento nuevas —aparte de recuperar las existentes y armonizarlas en un sistema más justo—, como por ejemplo la venta de derechos de construcción y desarrollo y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, así como fortalecer las posibilidades de obtención de utilidades en empresas u operadores urbanos públicos o en alianzas público-privadas, para reinvertirlas en el mejoramiento de los territorios que concentran las mayores necesidades en materia de espacio público, equipamientos y vivienda social.~~

~~En consecuencia, con lo anterior y diseñado en concordancia con los preceptos generales del ordenamiento territorial, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial *dispuesto en este Plan*, busca garantizar el principio del reparto equitativo y *solidario* de cargas y beneficios mediante:~~

- La Redistribución de recursos provenientes de las diversas fuentes de financiación con las que cuenta la administración distrital municipal, en busca del para dar cumplimiento de a los proyectos planteados en el programa de ejecución del POT y del Plan de Desarrollo asociados al Plan.
- La toma de decisiones estratégicas sobre los proyectos que afectan los aspectos trascendentales del sistema, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico que ya ha sido creado.

~~La prevalencia del Sistema de Ordenamiento Territorial desarrollado en el POT y su programa de ejecución.~~

- La subordinación de los instrumentos de planificación complementaria, intervención, gestión y financiación del suelo, en función de los proyectos definidos en el programa de ejecución del POT, como máximo instrumento de planificación territorial.
- La adaptabilidad de los supuestos generales del Sistema de Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Consejo de Direccionamiento Estratégico, -figura que será descrita posteriormente-, de acuerdo con situaciones de incertidumbre de cualquier índole, que ameriten la revisión, según el caso concreto, sin que ello implique la modificación general del programa de ejecución del POT o el principio redistributivo de cargas y beneficios del desarrollo urbano.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

- El direccionamiento estratégico de los recursos obtenidos por la compensación en dinero de áreas de cesión pública derivada de proyectos urbanísticos y constructivos licenciados y mediante de la aplicación de otros instrumentos de financiación, con compromisos exclusivos en los proyectos del programa de ejecución del POT.

Así mismo, para desempeñar óptimamente dichas funciones, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, se funda en *los* principios rectores del ordenamiento territorial de que trata la Ley Orgánica 1454 de 2011, tales como:

- Autonomía.
- Descentralización.
- Sostenibilidad.
- Solidaridad y equidad territorial.
- Prospectiva.
- Asociatividad.
- Responsabilidad y transparencia.
- Equidad social y equilibrio territorial.

Todo lo anterior, redunda en los elementos esenciales para el correcto y eficaz funcionamiento del sistema, atendiendo a preceptos básicos que deberán ser seguidos, para que su aplicación tenga el fin esperado. Estos preceptos básicos tienen que ver con que:

- Toda actuación urbanística –urbanización, parcelación o construcción- deberá cumplir con cesiones gratuitas destinadas a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, en la proporción de los beneficios originados; implica, también, el aporte a cargas urbanísticas en la proporción de los beneficios originados.
- Toda carga urbanística que origina el POT –y no por causa natural-, debe contar con mecanismos de compensación económica en la proporción que la restricción u obligación genera, estas compensaciones pueden ser pagadas con los recursos generados por los aportes a cargas generados por las actuaciones urbanística –públicas o privadas-, o por otros recursos del Estado.
- El POT y ~~sus instrumentos~~ *su subsistema de* planificación complementaria, cuentan con herramientas para viabilizar *tanto* el aporte de las cargas urbanísticas y distribuirlas en los ámbitos *territoriales como las* intervenciones y gestiones establecidas.

El sistema tiene por objeto, viabilizar la aplicación del principio de equidad, a partir de la implementación del POT de Medellín, desde la identificación de los territorios y procesos en donde se centran las cargas territoriales ~~del Distrito municipales~~ y, por otra parte, las áreas y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

actuaciones que originan beneficios, para establecer la articulación y correspondencia entre los mismos, a través de la articulación de tres componentes esenciales:

- Los instrumentos que viabilizan las actuaciones urbanísticas; por tanto, la obtención de beneficios a sus agentes y, por consiguiente, el aporte de las correspondientes cargas al Distrito municipio, tanto aquellos individuales como las simples licencias de urbanización, construcción o parcelación, como aquellos que dependen de Instrumentos de planificación complementaria, por parte del municipio Distrito y de la gestión asociada en forma de Unidades de Actuación Urbanísticas, en caso de planes parciales y Macroproyectos, e igualmente, en la aplicación de Unidades de Planificación Rural en estos territorios, entre otros. El conjunto de estas herramientas configura el primer Subsistema que conforma este Sistema.
- Los instrumentos que sirven para la intervención del suelo o gestión de los suelos que se requieren para alojar cargas urbanísticas, ya sean aquellos que viabilizan su aporte por cesiones urbanísticas originadas en actuaciones privadas, precaver la especulación con los suelos a ceder, así como, aquellos para promover la asociación de propietarios para viabilizar el aporte de cargas o las tradicionales herramientas de adquisición por parte del Estado. Para evitar la especulación, se propone la utilización de herramientas tales como: el anuncio de proyecto, el derecho de preferencia, el desarrollo prioritario; además de, ~~así como~~ aplicar las correspondientes afectaciones en los casos pertinentes. Para promover la asociación entre actores privados y entre agentes públicos ~~en~~ y privados, se cuenta con las unidades de actuación urbanística y de gestión, los bancos inmobiliarios, así como, las posibilidades que ofrecen las alianzas público-privadas a ser gerenciadas por los operadores urbanos y empresas de desarrollo urbano con que cuenta la administración local. Estos instrumentos conforman el segundo Subsistema; el de Intervención del Suelo y Gestión.
- Los instrumentos que sirven para financiar las cargas urbanísticas generales de la ciudad, como son la valorización, la participación en plusvalías, el pago de cesiones, la compra y venta de derechos de construcción y desarrollo, transferencia de cesiones urbanísticas, así como, los mecanismos de compensación por cargas urbanísticas, como son las transferencias de derechos de construcción y desarrollo, las exenciones y alivios tributarios y de estratificación y el pago por servicios ambientales. Estos instrumentos conforman el segundo Subsistema; el de Financiación.

Como se ha mencionado con anterioridad, toda norma urbanística configura para los terrenos involucrados, cargas o beneficios o una mezcla de ambos conceptos. *Este Sistema de Gestión para la Equidad Territorial* parte ~~por~~ de reconocer dónde y de qué manera, se están configurando estas cargas y estos beneficios, para poder identificar el papel que *jugarán* los instrumentos de planificación, intervención del suelo, Gestión y Financiación, ~~jugarán~~ para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

hacer operativo el sistema, partiendo de los principios antes expuestos., ~~en aras de buscar la equidad y la sostenibilidad del POT.~~

Cabe anotar que, al ser Medellín parte de un Área metropolitana como la del Valle de Aburrá, este sistema de gestión para la equidad territorial no estará completo, ni podrá funcionar plenamente, sin hacer parte de un sistema más amplio a escala regional e inclusive a escala departamental; sin embargo, se parte de hacer operativo un sistema *distrital municipal*, como insumo o semilla para evolucionar hacia sistemas metropolitanos y regionales más complejos que, a ciencia cierta, aún no se encuentran implementados; *pero*, que no se puede esperar a que se encuentren en funcionamiento para poder poner a operar un sistema a escala *distrital municipal*, aunque ciertamente insuficiente, porque las cargas y los beneficios se manifiestan en las demás escalas territoriales y sólo podrán ser completamente resueltos, cuando contemos con dichos sistemas supradistritales. ~~supramunicipales.~~

Se puede inferir que, la asignación de clases de suelo -urbano y *rural* (suburbano)-, configuran, en general, las posibilidades de mayor renta del suelo; por tal motivo, se encuentran en el lado de los beneficios; sin embargo, esto depende concretamente del tratamiento ~~urbano o suburbano~~ que a cada zona homogénea ~~al interior de~~ *en* estas dos clases de suelos, les sea asignada; así, por ejemplo, en los predios ubicados en suelos urbanos en tratamientos de Renovación Urbana y Consolidaciones niveles 1 y 2, ~~se~~ configuran las mayores posibilidades de construcción, ~~combinados con las posibilidades de~~ *destinada* a usos mixtos -comerciales, de servicios y de vivienda; mientras que, aquellos localizados en tratamientos de Conservación o de *Mejoramiento Integral*, se encuentran del lado de las cargas, pues, en el primer caso, su sostenimiento debe ser entendido como una carga de ciudad, según lo establecido en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997 y, en el segundo caso, el compromiso financiero de mejorar los asentamientos informales debe ser entendido como una política pública que ~~origina en forma de~~ *se convierte en una* carga urbanística con destino a otorgar beneficios sociales a los pobladores allí asentados, en territorios que, por lo general, dada su precaria sostenibilidad no ofrecen muchas posibilidades de generación de proyectos comerciales que generen beneficios económicos.

~~En los territorios rurales algunas áreas del suelo rural suburbanos,~~ es posible el desarrollo de ~~usos de parcelaciones de vivienda campestre a través de parcelaciones de este tipo,~~ como un claro ejemplo de *la posibilidad de* generación de beneficios, dado el importante mercado lucrativo que, en tal sentido, posee la región; *estos desarrollos, a su vez, generan unas obligaciones urbanísticas asociadas a la accesibilidad, servicios públicos y áreas para equipamientos públicos básicos sociales y comunitarios que deben ser cedidos al Distrito;* sin



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

embargo, en el mismo suelo suburbano, ~~la identificación de suelos para reconocer áreas~~ ocupadas con densidades significativas, pero bajo la modalidad de ~~se presentan algunos~~ asentamientos informales ~~que requieren ser legalizados y regularizados, así como, hacer las~~ gestiones correspondientes en el Distrito, con el fin de invertir recursos para mejorar su hábitat con la infraestructura pública requerida; y ~~que mediante la norma de densidades, se busca~~ ante todo, reconocer y formalizar un hecho cumplido, más no promoverlos ni densificarlos, manteniendo una norma relacionada con esta situación actual, no implicará la generación de importantes beneficios, como tampoco de cargas, encontrándose en una situación intermedia. Tal situación, es difícil de acometer, considerando los asuntos ambientales que regulan el suelo rural; por lo tanto, los beneficios son pocos para los interesados y las cargas son altas para asumirlas el Distrito. Lo mismo sucede con territorios rurales de protección agropecuaria en áreas de protección de actividades agropecuarias en el suelo rural, ~~que donde se esperaría~~ que, al contar ~~contando~~ con una actividad productiva económicamente ~~económica~~ establecida, deberían encontrarse también en equilibrio; ~~aunque más~~, en un entorno metropolitano como el del Valle de Aburrá, la diferencia de rentas entre esas áreas con respecto a las del suelo urbano, es demasiado marcada; razón por la cual, se hace necesaria ~~la promoción implementación~~ de mecanismos de protección de dichas actividades, sobre todo las agrícolas, a través del pago por servicios ambientales de las porciones de los terrenos que se destinen a ~~componentes~~ la conservación de la Estructura Ecológica Principal o medidas a implementar de tipo tributario.

10.1.3. CRITERIOS DEL SISTEMA PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

(este contenido fue eliminado y relocalizado con precisiones y correcciones en el numeral 10.1.2)

10.1.3.3.1 CONFIGURACIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Para efectos de la presente reglamentación, se configuran cargas urbanísticas cuando el presente plan toma alguna de las siguientes decisiones:

- La determinación del tratamiento de Conservación Ambiental, siempre que esta decisión restrinja la posibilidad de que estos suelos puedan ser utilizados económicamente o derivar de ellos una renta tradicional del suelo y que esta clasificación no se origine en las condiciones naturales derivadas de la base físico-biótica de territorio, tales como la presencia de amenazas naturales, restricciones fisiográficas, sistemas hídricos u orográficos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- La identificación de componentes del Sistema Público y Colectivo, tales como parques públicos, equipamientos públicos, vías y sistemas de movilidad y de servicios públicos, así como, las declaratorias de Bienes de Interés Cultural.
- La determinación de tratamientos urbanísticos de Conservación niveles 1 y 3, en los cuales, en aras de garantizar el derecho colectivo al patrimonio, se genera un menor aprovechamiento del suelo.
- La identificación de tratamientos urbanísticos de Mejoramiento Integral sujetos a planes de Legalización y Regularización Urbanística; a partir de los cuales, la colectividad asume una carga de ciudad, según lo establecido en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997, y el compromiso financiero de mejorar los asentamientos informales como una política pública.
- La determinación de obligaciones urbanísticas, contraprestaciones y cesiones a las actuaciones urbanísticas que, en este mismo Plan, les ha posibilitado la obtención de beneficios urbanísticos; así como, la construcción de VIP y VIS y/o reserva de suelos para la misma el desarrollo futuro de éstas o la compra de derechos fiduciarios para tales fines.
- La captación de plusvalías, los cobros de valorización y otras formas de recuperación de plusvalías originadas por las decisiones normativas de este Plan y las obras públicas que se ejecuten.

Se configuran *beneficios urbanísticos* derivados del presente Plan, cuando:

- Las normas estructurales establecen las clases de suelo -urbano, de expansión urbana y rural-, y, en estos, algunos predios quedan habilitados para realizar actuaciones de urbanización, construcción y parcelación, dependiendo de las normas urbanísticas generales.
- Las normas generales de tratamientos y aprovechamientos posibilitan el desarrollo urbanístico y/o constructivo lucrativo; especialmente, en los tratamientos de Renovación Urbana, Desarrollo y Consolidación urbana.
- Las normas de usos del suelo permiten la generación de rentas a sus propietarios y a los dueños de establecimientos comerciales, industriales y de servicios.

En el Suelo Rural en polígonos con tratamiento de Conservación, la Administración Municipal ~~Distrital reglamentará la~~ *dará aplicación a los* mecanismos de ~~protección de dichas actividades, sobre todo las agrícolas, a través del~~ Pago por Servicios Ambientales, descrito en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

el Subsistema de *Financiación y reglamentado a través del Decreto Distrital 1114 de 2023 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya*, en las porciones de terrenos ~~incluidos~~ *que hacen parte* de la Estructura Ecológica Principal, con el fin de contrarrestar la marcada diferencia de rentas con el Suelo Urbano, que afronta esta clase de suelo en un entorno metropolitano.

En tratamientos urbanos de Conservación Nivel 2 y Consolidación Nivel 5, *a excepción de los predios aislados no desarrollados en este último tratamiento*, no habrá lugar a la implementación de sistemas de compensaciones, ~~pues ni a la exigencia del cumplimiento de obligaciones y cargas urbanísticas~~; por cuanto, dichos polígonos, se encuentran en situación de equilibrio ~~con el~~ *con relación con* el reparto de cargas y beneficios, pues, *si bien*, las oportunidades de edificabilidad son limitadas, se trata de áreas urbanas consolidadas con respecto a su capacidad de soporte; dado que se trata de urbanizaciones de multifamiliares que ya utilizaron su potencial de aprovechamiento durante la vigencia de normativas urbanísticas anteriores al presente Acuerdo.

En tratamiento de Consolidación Nivel 3, donde apliquen los Planes de Legalización y Regularización Urbanística *y gestión del hábitat*, éstos determinarán la forma en que se asumirán las cargas generales derivadas de las necesidades de dotación de espacio público *de esparcimiento y encuentro* y equipamientos, servicios públicos y movilidad.

10.1.4 METODOLOGÍA ZONAS GEOECONÓMICAS HOMOGÉNEAS

Las zonas homogéneas geoeconómicas es una metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que permite la asignación masiva del valor comercial del suelo mediante la definición de zonas homogéneas físicas, las cuales se establecen como espacios geográficos con características similares, como el uso del suelo, la topografía, la influencia vial, los servicios públicos, las normas y dinámicas de construcción, con valores unitarios en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

La aplicación de estas zonas es fundamental para la vinculación de los diferentes instrumentos de gestión y financiación previstos en el ordenamiento territorial en la ejecución de los proyectos de infraestructura urbana, generando criterios de transparencia y seguridad jurídica, al hacer público los valores del suelo y facilitar procesos a los ciudadanos con progresividad y gradualidad. Así mismo, propender por la equidad territorial evitando disparidades de valores entre predios similares con el fin de planificar el desarrollo territorial de manera más precisa teniendo en cuenta el cambio en las dinámicas inmobiliarias y los procesos de reajuste y actualización catastral de los valores de suelo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

Durante los primeros 30 días del año, la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, actualizará los valores del suelo de las zonas Homogéneas Geoeconómicas los cuales se deberán representar a través de mapas y tablas comparativas con relación al año anterior, en los portales institucionales para garantizar el acceso a los ciudadanos. En la actualización se deberá realizar de manera conjunta la revisión y discusión del proyecto de valores del suelo en mesa de expertos con presencia del Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de Hacienda y Secretaría de Gestión y Control Territorial. A esta mesa podrán ser invitados los gremios de interés, para su posterior publicación.

La Administración Distrital, deberá disponer de un observatorio donde se aloje el histórico de las actualizaciones anuales realizadas a las Zonas Homogéneas Geoeconómicas con su correspondiente descripción metodológica para llegar al resultado.

La metodología de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, será insumo para la aplicación de los instrumentos previstos en el sistema de gestión para la equidad territorial con el que se buscará alinear las dinámicas económicas y del mercado inmobiliario con los propósitos de ordenamiento territorial garantizando criterios de equidad a través de la proyección y liquidación de los beneficios y cargas urbanísticas, promoción de la vivienda, generación y mantenimiento de la infraestructura pública, así como la captura de plusvalías y su redistribución en el territorio. A las Zonas Homogéneas Geoeconómicas se le podrán aplicar factores según corresponda de acuerdo a la reglamentación específica de los instrumentos, así:

- 1. Establecer las fórmulas, o factores de indexación, convertibilidad y/o equivalencia para efectos de los instrumentos.*
- 2. Definir fórmulas, o factores de estímulo o desestímulo para efectos de incentivar, promover, u orientar según sea el caso, de forma gradual y progresiva la ejecución de proyectos.*
- 3. Establecer las fórmulas, o factores progresivos para la actualización de los valores de aquellos instrumentos de renta para el mantenimiento, administración, y aprovechamiento económico del suelo.*

En el marco de las competencias del Departamento Administrativo de Planeación, se podrán establecer lineamientos específicos para el cumplimiento de los propósitos de ordenamiento territorial, a través de la aplicación de los factores anteriormente descritos, en la metodología de Zonas Homogéneas Geoeconómicas para la implementación de los instrumentos teniendo



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

en consideración los proyectos y desarrollos urbanísticos a desarrollar en cada vigencia, lo que permitirá orientar dinámicamente los intereses del ordenamiento territorial.

Los lineamientos específicos que se deberán tener en cuenta para la implementación de los instrumentos se detallan a continuación:

10.1.4.1 FACTORES DE INDEXACIÓN

Corresponde a una estrategia de equidad territorial que podrá se aplicada a los valores de las zonas homogéneas geoeconómicas cuando se configure el otorgamiento de beneficios y cargas urbanísticas, y su cumplimiento se liquide en años posteriores. Aplicará para los instrumentos que tienen como base el valor de referencia de las zonas geoeconómicas homogéneas y aplicará desde el momento en el que la licencia se encuentre en firme y/o cuando se expedida el acto administrativo definitivo (Anuncio de proyecto). El término de la aplicación de este factor culminará hasta la vigencia original de la licencia.

Tabla. Factores de Indexación

INSTRUMENTO	FACTOR	FUENTE
Cesiones Urbanísticas	Se utilizará el factor de indexación la adopción de los valores de zonas geoeconómicas homogéneas.	Acto Administrativo, Zonas geoeconómicas homogéneas anual – Secretaría de Gestión y control territorial
Anuncio de proyecto	Se utilizará el Índice de valorización predial -IPC- u otro indicador que se considere para tal efecto, como valor de indexación	Valor reportado anualmente por el DANE

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

10.1.4.2 FACTORES DE CONVERTIBILIDAD Y/O EQUIVALENCIA

Corresponde a una estrategia de equidad territorial que permite mitigar el impacto de los procesos de reajuste y actualización catastral de los valores de suelos en la aplicación de los instrumentos del sistema de gestión para la equidad territorial, con el que se podrá determinar la equivalencia entre el valor de zona receptora para cumplimiento y zona generadora del cumplimiento en aquellos casos en los que la disparidad metodológica presente inequidades.

Aplicará para el cumplimiento de las cesiones urbanísticas en otro sitio entre zonas generadoras y receptoras de la obligación. Este factor aplicará desde el momento en el que la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

licencia se encuentre en firme. El término de la aplicación de este factor culminará hasta la vigencia original de la licencia.

Tabla. Factores de Convertibilidad y/o Equivalencia

INSTRUMENTO	FACTOR	FUENTE
Cesiones Urbanísticas	Se utilizará el factor de indexación aplicado en la metodología de zonas geoeconómicas homogéneas en los polígonos donde no realizó actualización catastral.	Acto Administrativo, Zonas geoeconómicas homogéneas anual – Secretaría de Gestión y control territorial

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.4.3 FACTORES DE ESTÍMULO

Corresponde a una estrategia que responde a los intereses sociales y/o ecológicos del suelo del Distrito, que promueve y acelera el desarrollo de la vivienda de interés social y prioritaria, el desarrollo inmobiliario de zonas de interés estratégico como los tratamientos de renovación, o las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte; lo que permite incentivar mediante un porcentaje de los valores del suelo a los actores público y/o privados. Estos factores serán otorgados de forma diferenciada, privilegiando el cumplimiento anticipado, y material in sitio o en otro sitio y se podrá aplicar en instrumentos y/o mecanismos de compensación establecidos en el subsistema de financiación. Aplicará para:

- 1. Estímulo para el cumplimiento de cesiones urbanísticas en licencias que sean expedidas de tipología VIS y VIP proyectos de vivienda.*
- 2. Cumplimiento en el mismo sitio, en otro sitio o en dinero de las cesiones urbanísticas una vez se encuentre la licencia en firme.*
- 3. Pago anticipado de la participación en plusvalía y la contribución por valorización.*
- 4. Estimulo tributario a la promoción y desarrollo de actividades según vocaciones previstas en el territorio.*
- 5. Estimulo tributario a la conservación de la estructura ecológica y preservación del patrimonio en el territorio urbano y rural.*
- 6. Y, las demás que promuevan la concreción del modelo de ciudad*

Este factor aplicará desde el momento en el que la licencia se encuentre en firme. El término de la aplicación de este factor culminará hasta la vigencia original de la licencia.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Factores de Estímulo

INSTRUMENTO	FACTOR	FUENTE
Obligaciones urbanísticas	Licenciamiento de vivienda VIS y VIP	VIP 100% y VIS 100% para las cesiones urbanísticas En el mismo sitio: 5% al 10%
Cesiones urbanísticas	Cumplimiento anticipado	En otro sitio: 7,5% En dinero: 7,5%
Plusvalía y valorización	Pago anticipado	5%

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.4.4 FACTORES DE DESESTIMULO

Corresponde a una estrategia de eficiencia administrativa que permite orientar las alternativas más idóneas, para el cumplimiento de los fines del ordenamiento territorial, desmotivando a los actores para el cumplimiento de las cargas urbanísticas en dinero y que el distrito pueda recibir materialmente suelo estratégicos para la generación de infraestructura pública.

Así mismo, también se podrá aplicar para cargas impositivas establecidas en el estatuto tributario previa concertación con Hacienda, y se podrá aplicar en los demás instrumentos y/o mecanismos de compensación establecidos en el subsistema de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. Se refiere al factor aplicado al 15% en cumplimiento en dinero de las cesiones urbanísticas.

Los descritos anteriormente, serán precisados en normatividad específica o por decreto.

10.1.5 MANEJO DE CARGAS URBANÍSTICAS ENTRE LOS ÁMBITOS TERRITORIALES

En reconocimiento de los ámbitos de planificación territorial establecidos en el artículo 10 del presente plan de ordenamiento territorial, que trata de las Estrategias territoriales en su parte estructurante, que son: 1. Regionales y Metropolitanas; 2. Municipales (ahora Distritales); 3. Rurales; 4. Borde Urbano; 5. Borde Rural; 6. Ladera urbana y, por último, 7. Río; se determinan a continuación, las gestiones a realizar sobre cada uno de estos ámbitos, que tienen como objeto, la consolidación del sistema público y colectivo y la movilización de recursos y potencialidades para la concreción del modelo de ocupación establecido en el territorio del Distrito y Supradistrital, a través de la distribución de las cargas y beneficios que subsanen la segregación socio espacial, prevengan las inequidades que surjan de los procesos de transformación del territorio dando cumplimiento al principio rector de solidaridad social y territorial del Plan de Ordenamiento Territorial de cargas y beneficios en estos; emplear el fin ver el; se establece a continuación, los lineamientos generales para la gestión y distribución de estos recursos:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

10.1.5.1 ÁMBITOS DE REPARTO

Los ámbitos de reparto se establecen como un mecanismo de operación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial de carácter técnico, con el cual, mediante el análisis por ámbitos territoriales, se determina donde se presentan mayores déficits de infraestructura o con menor capacidad de soporte, en cumplimiento de los principios rectores del presente Plan, que tratan de la “solidaridad social y territorial”, donde se podrán distribuir los recursos en dinero obtenidos por concepto de la aplicación de las cargas urbanísticas. Así mismo, en el análisis realizado por ámbitos de reparto, se podrán tener en cuenta los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos que se detallan en el Subsistema de Financiación del presente plan.

10.1.5.2 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS RECURSOS DEL DISTRITO EN LOS ÁMBITOS TERRITORIALES

Considerando los desequilibrios territoriales existentes entre los ámbitos referidos en el artículo 10 del presente Plan de Ordenamiento Territorial, se tendrán en cuenta los recursos provenientes de los diferentes instrumentos de financiación del POT para la priorización y distribución de los recursos de los proyectos del programa de ejecución del POT en alineación con el plan de desarrollo, teniendo en cuenta el análisis de los ámbitos territoriales que a continuación se detallan, para la generación de vivienda de interés social y prioritaria, infraestructuras de vías, espacios de esparcimiento y encuentro ciudadano y equipamientos públicos, servicios públicos domiciliarios, entre otros.

Estos son:

ÁMBITO REGIONAL Y METROPOLITANO

- AIE MedRío: Autopista, Sistema de Transporte Masivo; Universidades, Espacios para el Deporte y la Recreación, Clínicas, Servicios Públicos, Centros Logísticos, Desarrollos de VIP y VIS, entre otros.
- AIE MedTransversalidades: Conexión vial a Urabá y Oriente de Antioquia y desarrollos de VIP y VIS;
- AIE MedBordes Urbano Rural: Cinturón Verde Metropolitano;

ÁMBITO DISTRITAL (ANTES MUNICIPAL)

- AIE MEDRío: Corredor Multimodal del Río;



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- *AIE MedTransversalidades: Actuaciones Urbanas Integrales a través de Macroproyectos;*
- *AIE MedBorde Urbano-Rural: Cinturón Verde Metropolitano;*
- *Generación de Espacios Públicos en lotes de oportunidad que se hallen en todo el Distrito, especialmente, articulados al sistema de Centralidades, tanto destinados a la protección ambiental como al encuentro ciudadano.*
- *Protección, rehabilitación y sostenibilidad del patrimonio cultural inmueble y sus zonas de influencia.*
- *Consolidación del sistema integrado de movilidad y transporte para acercar a la población al acceso rápido y eficaz de los bienes y servicios que brinda la ciudad.*

ÁMBITO RURAL

En suelo suburbano: Formulación y adopción de Unidades de Planificación Rural para intervenir los centros poblados, los corredores viales suburbanos, generar áreas para equipamientos públicos, generar modelos de ocupación para las áreas de alta presión en transformación y mejoramiento del hábitat rural y el medio ambiente.

- *Implementación de las Unidades de Planificación Rural adoptadas.*
- *En suelo rural: La implementación de los programas y proyectos dispuestos en el Distrito Rural Campesino.*

ÁMBITO BORDE URBANO / AIE MEDBorde Urbano-Rural

- *Mejoramiento integral de Barrios.*

ÁMBITO BORDE RURAL / AIE MEDBorde Urbano-Rural

- *Consolidación del Cinturón verde metropolitano.*

ÁMBITO TRANSVERSALIDADES/ AIE MEDTransversalidades

- *Mejoramiento integral de Barrios y reasentamiento de población.*
- *Consolidación del Cinturón verde metropolitano.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- *Conexiones viales a Urabá y Oriente de Antioqueño.*
- *Desarrollos de VIP y VIS.*
- *Ecoparques de las quebradas Santa Elena y La Iguaná.*

ÁMBITO LADERA URBANA

- *Implementación de corredores verdes para la movilidad y conectividad ecológica y paisajística.*
- *Ampliar la normativa urbanística y ambiental correspondiente a la responsable mezcla de usos y mitigación de impactos.*
- *Formulación de proyectos urbanos integrales.*
- *Implementación de los proyectos urbanos adoptados generando los equipamientos, espacios públicos e infraestructuras dispuestas en estos, como proyectos específicos y priorizados a través de estos.*

ÁMBITO RÍO / AIE MEDRío

- *Ejecución del Proyecto Parques del Río Medellín.*
- *Densificación de vivienda VIP Y VIS, entre otros, ubicados en suelo de renovación.*
- *Localización y ejecución de equipamientos de cobertura distrital y supradistrital, cumpliendo con la responsable mezcla de usos.*

De manera articulada, los subsistemas que conforman los Sistemas Institucionales y de Gestión, harán uso de los Instrumentos de Planificación Complementaria, Intervención y Gestión del Suelo, así como, de los Instrumentos de Financiación, que permitan complementar la planificación del territorio, concretar el modelo de ocupación, como también el programa de ejecución del POT, a través de programas y proyectos que sean viables y ejecutables con los recursos necesarios para la materialización de dicho modelo.

La administración distrital a través del Departamento Administrativo de Planeación diseñará, elaborará o construirá metodologías, guías o instructivos para la priorización de los recursos de los instrumentos de financiación en los ámbitos territoriales definidos, en el marco del

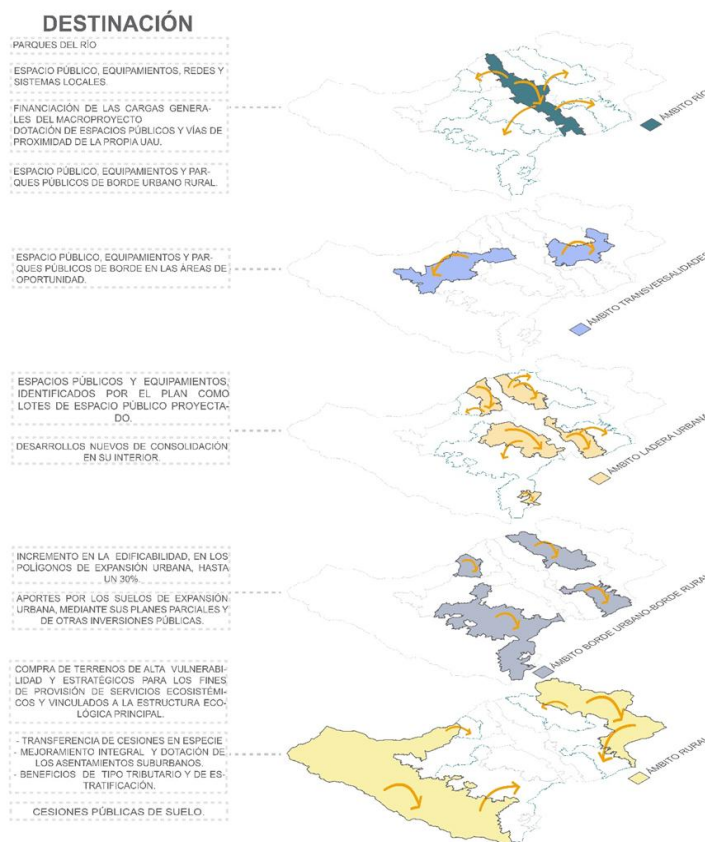


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

proceso de ajuste de la norma específica del POT, con el fin de tomar decisiones basadas en datos para materializar el programa de ejecución.

Figura. Esquema de Distribución General de los Recursos del Distrito entre los Ámbitos Territoriales.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

10.1.5.3 MANEJO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA

En consecuencia ~~De conformidad~~ con el modelo de ocupación territorial ~~establecido~~ propuesto para el Municipio-Distrito Especial de Medellín en este plan de ordenamiento territorial, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial ~~hará énfasis en~~ *tiene como fin esencial*, lograr el financiamiento de las principales cargas urbanísticas localizadas en las Áreas de





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

Intervención Estratégica que serán planificadas y gestionadas mediante Macroproyectos urbanos, según se detalla en el presente Capítulo Subsistema de Planificación Complementaria contenido de los alcances de este instrumento de planificación de segundo nivel en el Subsistema de Planificación Complementaria, *Parte IV, Título I, Capítulo II, Sección I*, siguiendo las estrategias territoriales definidas en el artículo 10 del *presente plan*.

10.1.5.3.1 LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LOS MACROPROYECTOS LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA

Para el reparto de cargas y beneficios en las Áreas de Intervención Estratégica objeto de macroproyectos, se tendrán en cuenta los siguientes lineamientos generales que deberán concretarse en cada ejercicio de planificación:

Teniendo en cuenta que los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica MED-Río poseen, en general, una condición de renovación urbana, ligada a los mayores aprovechamientos y oportunidades de desarrollo en términos de beneficios, los Macroproyectos a formular asumirán, con base en su capacidad de aporte y generación de plusvalías, la financiación de las cargas en el *Ámbito del Río*, de generación del proyecto Parques del Río; prioritariamente, en la generación de espacio público de ciudad y de los sistemas complementarios a ejecutar en las áreas de renovación aledañas, en forma de parques de proximidad a los nuevos desarrollos. Igualmente, asumirán el Subsistema la *proyección, gestión y construcción* de equipamientos *básicos sociales y comunitarios de ley*, las nuevas vías de superficie y de conectividad local.

En los casos en que el los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica MED-Río, a través de la formulación de los macroproyectos, generen excedentes en términos de los aportes en dinero para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, estos podrán ser trasladados, para financiar las cargas generadas en los ámbitos de borde urbano - rural.

Teniendo en cuenta que las Áreas de Intervención Estratégica de los Macroproyectos en los ámbitos de Borde Urbano-Rural y de los ejes transversales, a través de los Macroproyectos, deberán asumir más cargas en relación con a los beneficios a repartir, serán receptores de parte de los recursos captados por aportes de cargas urbanísticas derivados de los desarrollos de densificación en los ámbitos de media ladera que poseen capacidad de crecimiento, pudiendo transferir parte de las cesiones urbanísticas a los territorios de las Áreas de Intervención Estratégica de los ámbitos de borde urbano y rural, así como, espacio público de *esparcimiento y encuentro* y equipamientos, en el marco del programas de mejoramiento



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

integral. Serán también receptores de parte de lo recaudado por la venta de derechos de construcción y desarrollo. Estos recursos se destinarán prioritariamente, a la ejecución del programa de Mejoramiento Integral de Barrios y a la generación de parques públicos de borde en las áreas de oportunidad identificadas para este propósito.

10.1.5.2. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LOS MACROPROYECTOS.

(todo el contenido de este numeral fue eliminado por estar repetido)

10.1.5.3.2 SISTEMA DE GESTIÓN EN LOS MACROPROYECTOS DEL RÍO MEDELLÍN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA MEDRÍO

En la formulación y adopción de los Macroproyectos del Área de Intervención MEDRío, se deberán incorporar los siguientes elementos para su ~~sistema~~ modelo de gestión.

- Las cargas urbanísticas relacionadas con el Sistema Vial del ámbito del Río, por ser de escala distrital, se asumirán prevalentemente, con recursos provenientes de contratos de concesión, valorización y/o participación en plusvalía.
- Las dotaciones de espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamientos, redes de servicios públicos domiciliarias y viales, y como sistemas locales, deberán ser generadas a partir de los aportes a cargas urbanísticas ~~que~~ derivados de los proyectos privados y público-privados que se desarrollen en las áreas de Renovación Urbana, ~~alrededor~~ de acuerdo con los requerimientos de cada modalidad, así como, de los generados en las áreas de Consolidación circunscritos a estos macroproyectos en el ámbito del AIE MEDRIO. con posibilidades de densificación vinculadas en estos territorios.
- Los Macroproyectos contendrán, articularán y diseñarán los instrumentos de planificación complementarios y las actuaciones urbanísticas de desarrollo lote a lote, que estructuran este territorio y reglamentarán en detalle, la norma urbanística general del presente Acuerdo, para los respectivos polígonos.
- Los Macroproyectos Adoptados, en caso de modificación o ajuste, podrán, desde sus alcances, modificar y ajustar sus modelos de ocupación, sus planteamientos urbanísticos, determinantes ambientales y urbanísticos y estrategias institucionales y de gestión, que incidan en la revisión o modificación de los instrumentos de planificación de tercer nivel.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- Los Planes Maestros que ya se encuentren adoptados para los polígonos con Tratamiento de API, correspondientes a las Áreas para la Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo –API-, alojadas circunscritos en estas áreas de intervención estratégica, que ya estén aprobadas, mantendrán las disposiciones de aporte de a cargas urbanísticas y los posibles beneficios conferidos por las respectivas resoluciones. En aquellos casos en los cuales, no exista Plan Maestro o instrumento de planificación para el API, o que estos se modifiquen, los polígonos involucrados podrán participar de en el aporte a cargas del ámbito en la medida de los beneficios conferidos, luego de cumplir con sus propios requerimientos de infraestructura pública.
- En el polígono de Conservación Nivel 1 del barrio Prado Centro y en los diferentes inmuebles declarados de protección patrimonial como Bienes de Interés Cultural – BIC- y sus áreas de influencia, identificadas con el tratamiento de Conservación Nivel 3, incluidos en el Macroproyecto Río Centro, la Administración municipal Distrital, aplicará la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo en términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Ley 151 de 1998. También, se dará aplicación a los beneficios tributarios y en la estratificación.
- Los polígonos de Renovación Urbana que no cuenten con un plan parcial adoptado, en la modalidad que se establezca y lo requiera, deberán podrán ser formulados y adoptados por el macroproyecto, para la totalidad de cada polígono, estableciendo el tamaño mínimo de las Unidades de Actuación Urbanística que se habiliten, considerando las mediante integraciones factibles de lotes y, el desarrollo inmobiliario de las mismas, a través de una licencia de urbanización. En las modalidades de reactivación y revitalización, se deberán aplicar las normas específicas, urbanísticas y constructivas del presente Plan y las obligaciones o cargas que, en proporción, se hayan establecido por el Macroproyecto.
- Las unidades de actuación urbanística, en planes parciales de Renovación Urbana, serán las responsables de aportar las áreas de cesión pública obligadas y las cargas urbanísticas asociadas a los beneficios constructivos habilitados y las cargas urbanísticas objeto de reparto ; sus aportes, esencialmente, tendrán como prioridad, la financiación de las cargas generales del macroproyecto; así como en segundo lugar, la dotación de espacios públicos y vías de proximidad de la propia actuación urbanística; esta distribución de cargas deberá quedar detallada en acto administrativo de adopción del macroproyecto.
- Cada Macroproyecto ~~respectivo, deberá incorporar en su interior~~ establecer cuatro escalas de reparto, las cuales, deberá a diseñar y reglamentar; éstas serán: la escala



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

de ciudad, donde se reparten las obligaciones de financiación del macroproyecto; la escala general del mismo, ~~con en relación con el~~ al aporte de los desarrollos con destino ~~a~~ hacia la ejecución del proyecto Parques del Río y sus componentes; la escala del plan parcial a la que pertenezca cada Unidad, ~~en términos de~~ para la dotación de parques, vías, redes y equipamientos de proximidad o urbanismo local; y finalmente, la escala ~~al interior~~ de la Unidad de Actuación Urbanística, donde se definirán, en proporción, los beneficios y aportes a las cargas, ~~que~~ tendrán tanto la unidad como los lotes que la conforman, en forma de disponer lo que cada lote, de acuerdo con su valor y aportes en la misma Unidad, deberá recibir porcentualmente de los beneficios.

- Todos los macroproyectos deberán realizar el anuncio de proyecto según la normativa existente sobre la materia, cuando sea necesario, para evitar la elevación de los precios del ~~el~~ aumento del valor de los suelos, tanto en los casos en que se requerirá la adquisición de suelos para sistemas y espacios públicos, como para utilizar, si se presenta el caso, la expropiación a favor de terceros; delimitando e implementando las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de Renovación Urbana.
- La Administración ~~Municipal~~ *Distrital* deberá realizar el cobro de plusvalías, aplicando el Decreto ~~752 de 2013~~ *1163 de 2021* o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; entendiendo como hecho generador, las obras públicas que se realicen y que no se financien con aportes de obligaciones urbanísticas o con valorización; igualmente, podrá realizar los estudios para el cobro por el hecho generador de cambio de usos, donde hubiera lugar.
- El presente Acuerdo establece los porcentajes mínimos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario, para los procesos de Renovación Urbana. En el primer caso, esta destinación se considera como la exigencia de un producto inmobiliario de menor valor; pero, con opción de generar rentabilidades moderadas; por tanto, no se considera una carga urbanística; en el segundo caso, la obligación de ofrecer VIP se considera una carga urbanística que se tendrá en cuenta en la contabilidad general del sistema de reparto que diseñe cada macroproyecto. Esta carga es factible de asumir en combinación con las demás destinaciones comerciales, de servicios, industriales y de vivienda libre, que se habilitan en estos territorios.

**10.1.5.3.3 SISTEMA DE GESTIÓN EN LOS MACROPROYECTOS DEL BORDE URBANO-
 BORDE RURAL Y DE LOS EJES TRASVERSALES EN LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN
 ESTRATEGICA DE LOS ÁMBITOS DEL BORDE URBANO-RURAL Y DE
 TRANSVERSALIDADES**



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

En las Áreas de Intervención Estratégica de los ámbitos de Borde Urbano-Rural y de los Ejes Transversales, en la formulación y adopción de los macroproyectos ~~del Borde Urbano-Rural y de las Transversalidades Iguaná y Santa Elena~~, deberán incorporar los siguientes elementos para su sistema de gestión.

- ~~Estos macroproyectos~~ *Estas áreas de intervención estratégica* deberán recibir aportes de cargas de otras áreas de intervención, principalmente, de las áreas donde se configuren beneficios mediante la densificación de polígonos localizados en el ámbito de ladera, para complementar los aportes a cargas generados en sus propios territorios que efectúen derivados de los desarrollos nuevos ejecutados en polígonos de consolidación a su interior y de los aportados por el desarrollo de proyectos nuevos en los suelos de expansión urbana, mediante sus planes parciales y de otras inversiones públicas.
- Las Áreas para la Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo – API-, alojadas localizados en estas áreas de intervención, que ya estén aprobadas, mantendrán las disposiciones de aporte de cargas y los posibles beneficios conferidos por las respectivas resoluciones. En aquellos casos en que no exista Plan Maestro para el API, o que estos se modifiquen, los polígonos involucrados podrán participar de aporte a cargas del ámbito, en la medida de los beneficios conferidos.
- Los Planes Maestros que se encuentren adoptados para los polígonos de tratamiento API, circunscritos en estas AIE, mantendrán las disposiciones de aporte a cargas urbanísticas y los posibles beneficios conferidos por los respectivos actos administrativos de adopción. En aquellos casos en que el Plan Maestro requiera modificación o este no exista, podrá participar en el aporte de cargas del ámbito en la medida de los beneficios adquiridos, luego del cumplimiento de sus requerimientos de infraestructura pública.
- Los planes parciales de expansión urbana que se encuentren en desarrollo, mantendrán su norma en el término de la vigencia establecida, pudiendo establecer el macroproyecto, una propuesta de modificación para el evento en que se venza su vigencia y algunas porciones de los mismos no se encuentren ejecutados; pudiendo en este caso, junto con los polígonos que hoy no cuentan con plan parcial adoptado, ser aportantes a las cargas urbanísticas del macroproyecto respectivo.
- Los territorios con tratamiento de Mejoramiento Integral contarán con las siguientes fuentes de financiación, derivadas de las zonas de desarrollo inmobiliario lucrativo urbano.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- Recursos percibidos por la venta de derechos adicionales de construcción y Transferencia de áreas de cesiones públicas obligadas de los desarrollos aprobados en el de ámbito de ladera, *compensados pagados* en terrenos de oportunidad para los proyectos priorizados para parques, espacios públicos y equipamientos localizados en el área de intervención de borde urbano -rural de los macroproyectos de Borde, haciendo la respectiva conversión de metros cuadrados en función de la diferencia de valor entre las zonas que originan *la compensación el pago* y los terrenos de borde. Transferencia de derechos de construcción a los propietarios de terrenos de oportunidad para parques y equipamientos públicos ubicados *en estas áreas de intervención estratégica estos macroproyectos*, a ser utilizados para obtener el aprovechamiento adicional al básico, habilitado en algunos polígonos de tratamiento de Consolidación 1, 2 y 4, de los ámbitos de ladera.
- Recursos provenientes del cobro de plusvalías.
- Los demás recursos del presupuesto público que se direccionen hacia estas Áreas de Intervención Estratégica. *estos macroproyectos*.

10.1.5.4 SISTEMA DE GESTIÓN EN LOS ÁMBITOS DE LADERA

De conformidad con lo establecido en el presente POT, la Administración *Distrital Municipal*, diseñará y reglamentará el sistema de *inversión de las cargas asociadas a las áreas de cesión pública derivadas de los proyectos urbanísticos y constructivos -lote a lote- licenciados y ejecutados que se compensarán en dinero, localizados en los polígonos de consolidación* de los ámbitos de ladera, que permita la inversión prioritaria de una proporción de *los tales recursos compensados, pagados en el ámbito de ciudad consolidada aportante, por concepto de cargas provenientes de las cesiones, principalmente generadas por procesos de licenciamiento de construcción lote a lote*, con el fin de apoyar la inversión en sistemas locales de espacios públicos y equipamientos, identificados por el Plan como lotes de espacio público proyectado y que pueden ser complementados por los Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera, incluyendo los Planes de Legalización y Regularización Urbanística en el marco del Programa de Mejoramiento integral de Barrios.

10.1.5.5 SISTEMA DE GESTIÓN EN EL ÁMBITO RURAL

La operación del Sistema de Gestión para el Reparto equitativo de Cargas y Beneficios en el ámbito Rural, se regirá por los siguientes postulados:





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- Los suelos a proteger vinculados al DMI-DVARC y a las reservas de protección, serán principalmente financiados con aportes e instrumentos de compensación derivados del Sistema Nacional Ambiental, por parte de las instancias que son responsables de su declaratoria y manejo, aplicando figuras tales como los Pagos por Servicios ambientales, siendo también aplicables, los Certificados de Incentivo Forestales y la comercialización de bonos de carbono.
- La Administración ~~Municipal~~ *Distrital* podrá autorizar y destinar recursos para la compra de terrenos de alta vulnerabilidad y estratégicos para los fines de provisión de servicios ecosistémicos y vinculados a la Estructura Ecológica Principal en suelos rurales, haciendo uso de los recursos ~~pagados~~ compensados en dinero por cargas urbanísticas determinadas ~~a de~~ los desarrollos licenciados y ejecutados, principalmente, ~~de la~~ en los polígonos de consolidación del suelo urbano.
- Se autoriza la transferencia de cesiones en especie generados en desarrollos de parcelación campestre, hacia áreas predefinidas como prioritarias para adquisición, en virtud de lo establecido en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal.
- Las áreas de protección de las actividades agropecuarias se consideran autosostenibles, pero, podrían ser beneficiarias del Pago por Servicios Ambientales en las porciones de los terrenos que sean conservados y aporten dichos servicios.
- En las áreas de Conservación y de Restauración de Actividades Rurales, se podrán implementar mecanismos de Pago por Servicios Ambientales y de transferencia de cesiones en las porciones que se provean servicios ambientales de los terrenos.
- En los suelos de protección, la Administración ~~Municipal~~ *Distrital* podrá aplicar los beneficios de tipo tributario y de estratificación, según la norma vigente.
- La Unidad de Planificación Rural-UPR-, será el instrumento que permita concretar y detallar el régimen de norma urbanística general en el Suelo Rural. En éstas, se establecerá un esquema de reparto equitativo de cargas y de beneficios para los territorios objeto de planificación.
- Las parcelaciones campestres serán aportantes de cesiones públicas de suelos destinados al Borde Urbano-Rural en cualquiera de sus macroyectos.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- Los centros poblados deberán ser objeto de intervenciones dirigidas a su consolidación y/o mejoramiento, en un esquema autosostenible, en términos de cargas y de beneficios.
- Los asentamientos suburbanos de origen informal podrán ser receptores de cargas urbanas, de expansión urbana, de parcelación campestre o inversión de las plusvalías cobradas por los suelos suburbanos categorizados por el presente Acuerdo, con el fin de orientar su mejoramiento integral y dotación.

10.1.5.7. SISTEMA DE GESTIÓN EN EL ÁMBITO SUBURBANO.

(todo el contenido de este numeral fue eliminado, se lleva contenido al ámbito rural)

10.1.6. Subsistema de planificación complementaria

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0009
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 454. - Definición del Subsistema de Planificación Complementaria.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Falta diferenciación entre los niveles de planificación. Existe dificultad en el entendimiento de los aspectos que se deben abordar en el territorio y su alcance para diagnosticar y formular los respectivos instrumentos. No se tiene la normativa nacional y local actualizada para hacer el relacionamiento respectivo.
Necesidad de Ajuste	Precisar definiciones y clases de instrumentos; incorporar alcances, estudios técnicos requeridos y cumplimiento de determinantes ambientales, cumplimiento de lineamientos de planes previamente adoptados para formular planes posteriores; no supeditar la formulación de instrumentos de tercer nivel a la formulación previa de instrumentos de segundo nivel, al demostrar técnicamente su autonomía.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

	Decreto 1080 de 2015
	Ley 2044 de 2020
	Ley 2079 de 2021
	Ley 2294 de 2023

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El Subsistema de Planificación Complementaria se concibe como el componente operativo del POT que permite materializar el programa de ejecución y el modelo de ocupación, mediante instrumentos de escala intermedia que generan y precisan norma urbanística, articulando su desarrollo con los demás instrumentos de Intervención y financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. En esta lógica, el subsistema clasifica sus instrumentos por niveles: un segundo nivel orientado a estructurar intervenciones territoriales de mayor alcance y un tercer nivel para concretar el planeamiento en ámbitos específicos.

El análisis evidencia que el desempeño de los instrumentos en general, se han visto limitados por una implementación ineficaz y una débil articulación, tanto entre los propios instrumentos como con los demás mecanismos de gestión y financiación, lo que termina obstaculizando la concreción del modelo de ocupación y el logro de los objetivos estratégicos del POT.

Para lo cual se propone la siguiente ruta de ajuste:

Incorporar las modificaciones establecidas por la normativa expedida posteriormente al año 2014, incluyendo la armonización con instrumentos de planificación emergentes en normas nacionales, así como la revisión de la denominación, pertinencia y carácter de los instrumentos existentes, según lo que sea definido desde la presente revisión para los Tratamientos Urbanos y Rurales.

La ruta de ajuste contempla cinco frentes:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

1. La armonización conceptual de las categorías existentes en los instrumentos de planificación territorial complementaria, a fin de clarificar su enfoque y funcionalidad dentro del modelo de ocupación en los ámbitos de aplicación de cada instrumento.
2. 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.
3. La evaluación y posible depuración del número de polígonos definidos dentro de cada instrumento.
4. Es necesario hacer una clasificación de los instrumentos de planificación complementaria, por cuanto unos se refieren a planificación territorial y otros a la gestión de los programas y proyectos asociadas a estos, en todos sus niveles.
5. La definición de los alcances diferenciales que debe asumir cada instrumento según su clasificación, de modo que cada categoría cuente con facultades normativas y operativas de acuerdo con sus objetivos territoriales.

Adicionalmente se incorporan las observaciones y propuestas realizadas por gremios, actores comunitarios y sectoriales, en el desarrollo de los contenidos de los instrumentos, compiladas en la bitácora de Gobernanza realizada en el actual proceso de revisión.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6 SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.

10.1.6.1 GENERALIDADES

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

El Plan de Ordenamiento Territorial -POT- es el instrumento de planificación de primer nivel, que direcciona el proceso de planificación del territorio distrital, mediante el cual, se orienta el desarrollo físico y la organización espacial del territorio; este instrumento es el encargado de definir los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, acciones, actuaciones y normas en general, para consolidar el modelo de ocupación distrital esperado, reconociendo las condiciones y dinámicas geográficas, ambientales,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

sociales, culturales y económicas del territorio y sus comunidades, así como, su vocación de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Para fortalecer la operatividad del ordenamiento del territorio y la coherencia con la implementación de sus estrategias y apuestas, el marco del Sistema de Ordenamiento Territorial establece el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, como una plataforma convergente de instrumentos, concebida como la caja de herramientas que operativiza su gestión, para concretar el modelo de ocupación, a través de los instrumentos de planificación complementaria, de intervención del suelo, y de financiación, que actúan de manera articulada, para viabilizar las acciones dispuestas en el Programa de Ejecución del POT.

Dentro del marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, y como parte del proceso de planificación multiescalar, se concibe el Subsistema de Planificación Complementaria, el cual, está constituido por el conjunto de instrumentos de planificación de escala intermedia que orientan la concreción del modelo de ocupación distrital definido por el POT, a través de la implementación de sus estrategias, programas y proyectos.

El Subsistema de Planificación Complementaria se constituye como el componente articulador del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, encargado de traducir la visión estratégica del Plan de Ordenamiento Territorial en actuaciones concretas y gestionables, garantizando que las decisiones de planificación se materialicen en proyectos de transformación, consolidación o conservación del territorio, bajo criterios de sostenibilidad, equidad y corresponsabilidad.

Los instrumentos de planificación complementaria constituyen una herramienta técnica y normativa de apoyo a los procesos de planificación, gestión, ejecución y financiación del ordenamiento territorial, como lo establece la Ley 388 de 1997. Este subsistema articula la planificación estructural del POT con las lecturas a escala intermedia y la gestión operativa del territorio, estableciendo los mecanismos normativos, técnicos y de gestión que hacen posible la transición entre la visión estratégica del ordenamiento y las actuaciones integrales, tanto en el suelo urbano como en el suelo rural.

En este sentido, y entendiendo que los instrumentos de planificación complementaria actúan de manera diferencial sobre el territorio, según la finalidad predominante en su



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

intervención, el Subsistema de Planificación Complementaria agrupa sus instrumentos en dos clases:

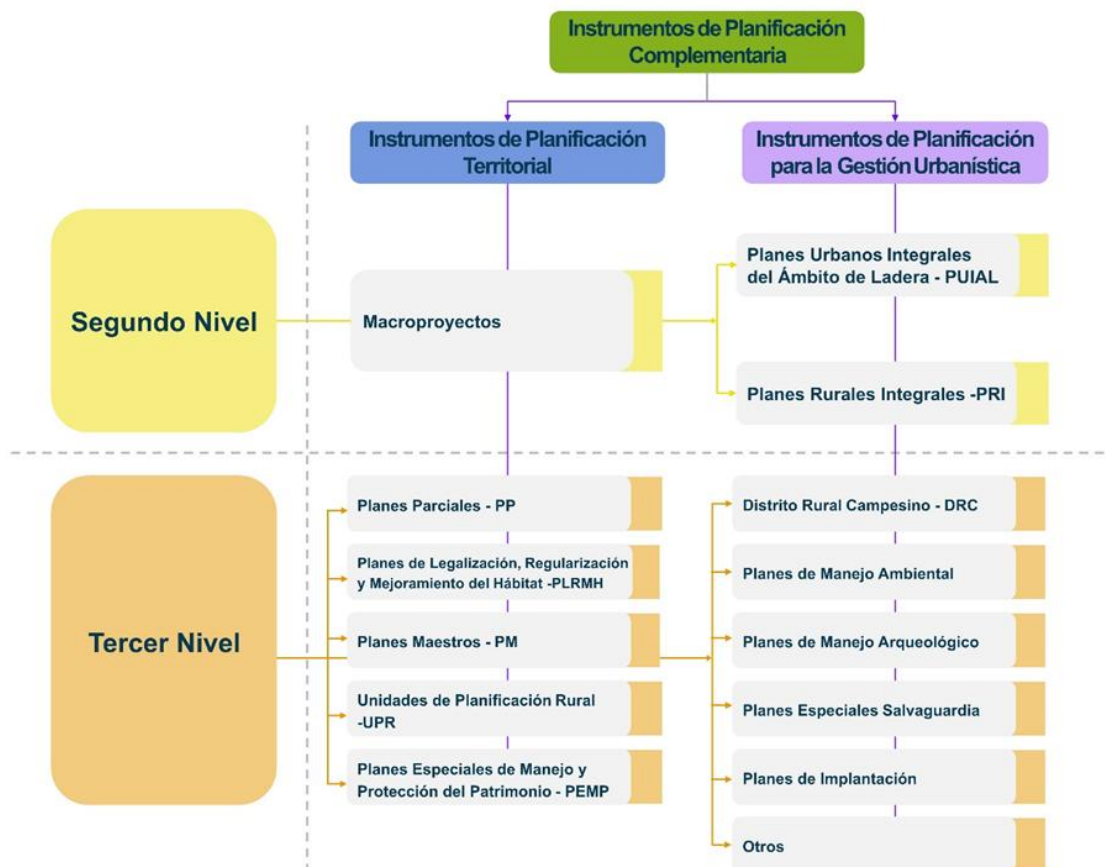
- i) ***Instrumentos de Planificación Territorial***, orientados a complementar, desarrollar y precisar las decisiones de ordenamiento y ocupación contenidas en el POT, mediante la estructuración de modelos de ocupación y la definición de actuaciones integrales que orientan las intervenciones sobre los elementos de los Sistemas Físico-Espaciales. Articulan los lineamientos normativos con las herramientas y mecanismos de los Sistemas Institucionales y de Gestión, posibilitando la concreción técnica, jurídica y financiera de las apuestas territoriales del modelo de ocupación distrital; tales instrumentos se adoptan mediante decreto expedido por el alcalde distrital.
- ii) ***Instrumentos de Planificación para la Gestión Urbanística***, configuran planteamientos urbanísticos que permiten organizar, coordinar y viabilizar las acciones necesarias para la consolidación del Sistema Público y Colectivo, la mitigación de impactos urbanísticos o la conservación de las condiciones ambientales, culturales y paisajísticas del territorio, previendo que tales acciones no inciden en la norma de ocupación del POT. Articulan actores, recursos y mecanismos de gestión técnica, institucional y financiera que posibiliten la implementación de las actuaciones integrales planteadas; tales instrumentos se adoptan mediante resolución expedida por parte de la dirección del Departamento Administrativo de Planeación

A través de la utilización coordinada de los instrumentos de planificación complementaria, se viabiliza el aporte y la distribución equilibrada y solidaria de las cargas urbanísticas derivadas del desarrollo, asociados a los proyectos establecidos por el Programa de Ejecución. De esta manera, contribuye a garantizar un desarrollo urbano y rural equitativo, sustentado en los principios de eficacia administrativa, sostenibilidad, corresponsabilidad y solidaridad social y territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Clasificación del Subsistema de Planificación Complementaria



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

En resumen, el Subsistema de Planificación Complementaria está integrado por dos clases de instrumentos de escala intermedia, correspondientes a la Planificación Territorial y a la Planificación para la Gestión Urbanística, organizados a su vez, en niveles de prevalencia -segundo y tercer nivel-, de acuerdo con la escala de actuación en el territorio. Estos instrumentos son de naturaleza normativa y operativa, complementan la planificación del territorio desde una visión integral y multiescalar del desarrollo urbano y rural.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

A continuación, se presentan los niveles de planificación que integran el Subsistema de Planificación Complementaria.

Instrumentos de Segundo Nivel

El segundo nivel de planificación corresponde con los instrumentos de planificación complementaria de escala intermedia, desde los cuales se estructuran y se planifican las Actuaciones Integrales en el Territorio que complementan la planificación general del POT en los Ámbitos de planificación, definidos por el componente estratégico del modelo de ocupación.

En este nivel de planificación se orientan las acciones y actuaciones establecidas desde el marco estratégico del POT, traduciendo sus lineamientos estructurales para que respondan a las condiciones y necesidades específicas de sus ámbitos territoriales.

Su función principal es integrar las determinantes del modelo de ocupación, las directrices regionales y los proyectos estratégicos con los mecanismos de gestión e intervención, la provisión de elementos del Sistema Público y Colectivo, de la vivienda, el equilibrio ambiental y la articulación de los sistemas urbanos y rurales, a través de actuaciones urbanísticas de carácter integral.

Estas actuaciones, tanto urbanas como rurales, permiten delimitar las áreas prioritarias de intervención, los proyectos estratégicos detonantes de las transformaciones, y definir los criterios técnicos, normativos y de gestión, que guían, a su vez, la formulación de los instrumentos de planificación de tercer nivel que allí se localicen.

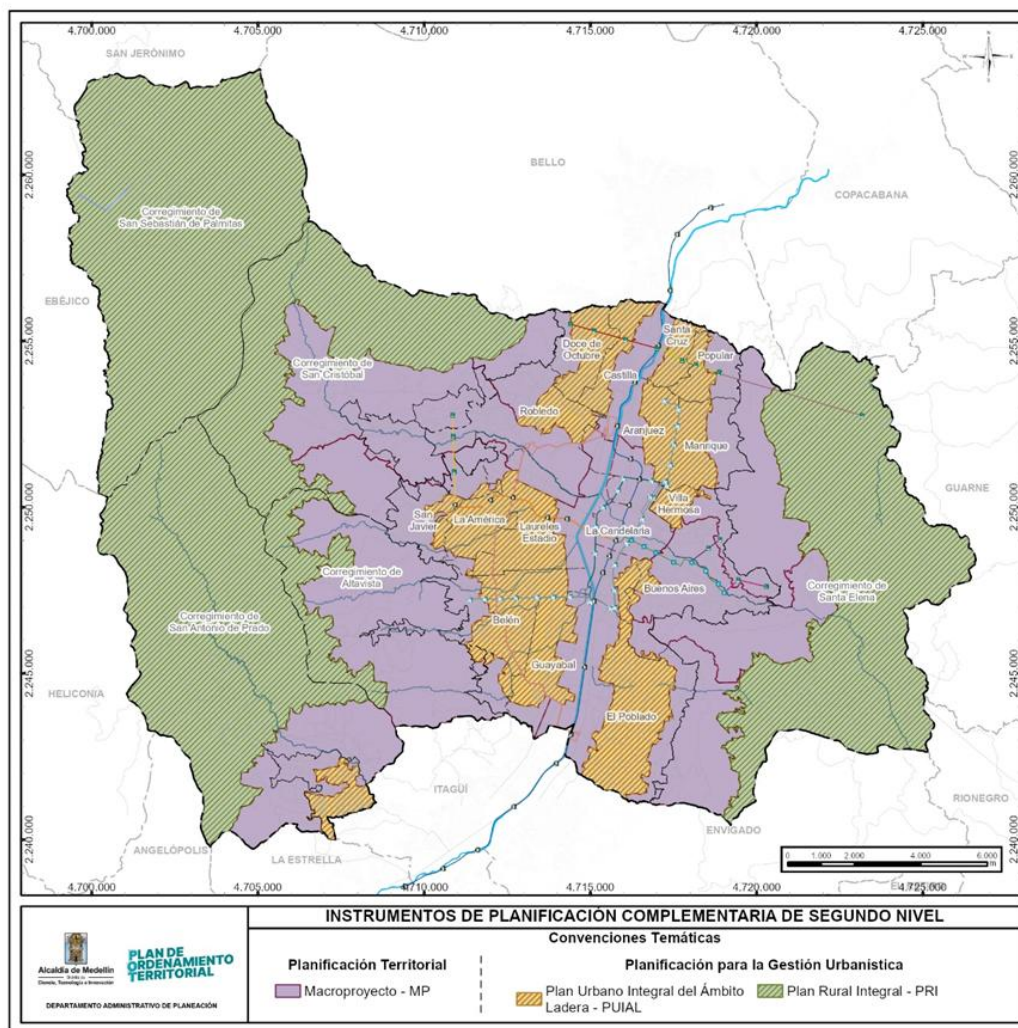
Los instrumentos que se ubican en este nivel, planifican cada uno de los Ámbitos territoriales definidos desde el componente general del POT, mediante la formulación de actuaciones integrales que articulan los Sistemas Físico-Espaciales y los Sistemas Institucionales y de Gestión con las realidades sociales y ambientales del territorio.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Instrumentos de Planificación Complementaria de Segundo Nivel



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

Instrumentos de Tercer Nivel

El tercer nivel de planificación corresponde a los instrumentos de planificación complementaria de escala intermedia y operativa, desde los cuales se regulan, consolidan



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

o transforman sectores específicos de los territorios urbano y rural del distrito, en coherencia con los lineamientos establecidos desde los instrumentos de segundo nivel o, de manera autónoma, siguiendo los lineamientos del POT, cuando sea requerido.

Este nivel de planificación orienta y concreta las estrategias y apuestas del POT y de los instrumentos de segundo nivel que lo desarrollan, especificando sus lineamientos estructurales en acciones y actuaciones urbanísticas que responden a las condiciones y necesidades particulares de cada territorio, materializando las determinaciones del modelo de ocupación a través de intervenciones urbanas y rurales específicas, coherentes y gestionables.

A diferencia del segundo nivel, que actúa sobre ámbitos más amplios, el tercer nivel opera directamente sobre áreas específicas del Distrito, con condiciones funcionales homogéneas que, generalmente, están relacionadas con los Tratamientos Urbanísticos o áreas singulares, definiendo los proyectos y acciones que permitan transformar estos territorios y determinando la normativa urbanística general que aplicará en estos, a través de los mecanismos de ordenamiento, aprovechamiento y gestión que permitan la ejecución de las actuaciones y acciones en el territorio.

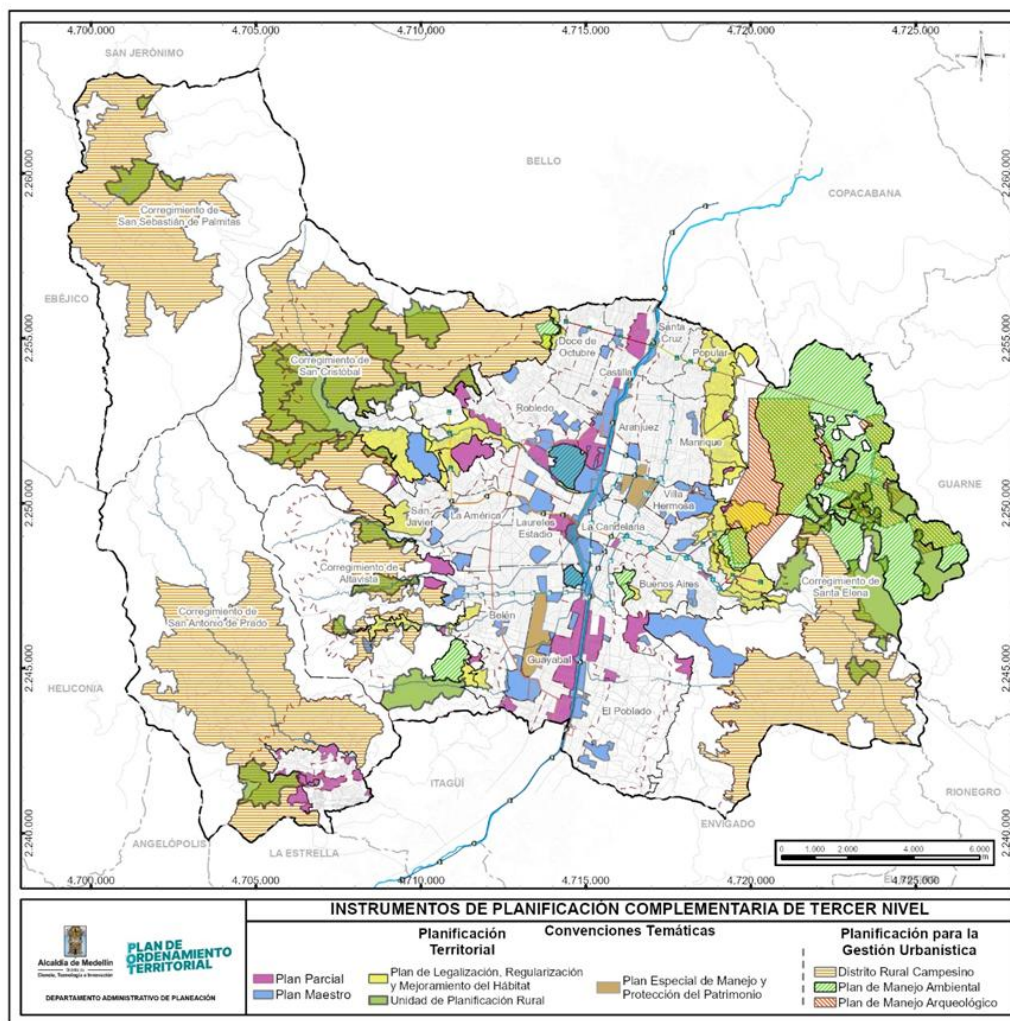
Por su naturaleza operativa, los instrumentos de tercer nivel complementan los parámetros de uso, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento, entre otros; estos instrumentos, podrán delimitar un área de planificación que, de ser necesario, podrá ser diferente al polígono de tratamiento, de manera tal que se logre una planificación integral del área de interés cuando las condiciones del territorio lo demanden, evitando la fragmentación y promoviendo la integración física, funcional y social del territorio, así como la continuidad y articulación de los sistemas estructurantes y la gestión conjunta de proyectos. En todo caso, cuando el área de planificación exceda el límite del polígono de tratamiento, el instrumento no podrá transgredir la norma urbanística aplicable a los tratamientos de las áreas incorporadas, sino que deberá acogerla y articular su propuesta sin alterar las determinaciones propias de cada tratamiento.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Instrumentos de Planificación Complementaria de Tercer Nivel



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

Aunque los instrumentos de planificación complementaria pueden ser formulados por iniciativa pública, privada o mixta, su seguimiento se realiza bajo la dirección y supervisión de la administración distrital, en el marco de su función pública de ordenamiento del territorio y del seguimiento y control. La iniciativa privada no constituye un criterio de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

exclusión para la acción pública; por el contrario, exige un rol activo de la administración distrital en la orientación y el seguimiento de estos procesos, asegurando su coherencia con las políticas, estrategias y objetivos del POT y la protección del interés general.

La Administración Distrital determinará las especificaciones técnicas y estudios de detalle necesarios para la formulación de cada instrumento de planificación complementaria, incluyendo los geotécnicos y geomorfológicos, ambientales, de servicios públicos y equipamientos básicos, de movilidad y socio económicos en aquellas áreas que así lo requieran.

La Administración Distrital deberá presentar anualmente los informes sobre el seguimiento, evaluación y control de los respectivos instrumentos que hacen parte del Subsistema de Planificación Complementaria y sobre el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a la disposición de suelo y/o construcción destinados a desarrollo de las viviendas de interés social y prioritario; para lo cual, se establecerá la corresponsabilidad institucional y administrativa requerida.

El Distrito podrá incorporar, reglamentar e implementar nuevos instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel, de modo que se posibilite concretar las estrategias territoriales a escala local. Así como complementar y ajustar la normativa de los contenidos en el presente Plan.

10.1.6.1.1 Disposiciones generales a los Instrumentos de Planificación Complementaria

- *El instrumento de planificación de segundo nivel establecerá las condiciones marco y los lineamientos territoriales que orienten la formulación de los instrumentos de tercer nivel, sin que ello implique subordinación normativa, sino complementariedad funcional. En caso de traslape o concurrencia de áreas de planificación, se priorizará la aplicación del instrumento de mayor alcance territorial, garantizando la integración de los objetivos y determinantes del instrumento de menor escala.*
- *Todo instrumento deberá, además, articularse con los instrumentos de gestión, intervención y financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, asegurando la coherencia en las estrategias de ejecución y seguimiento del POT.*
- *En el desarrollo de la formulación de los instrumentos de Planificación Complementaria, se deberán incorporar las determinantes ambientales y*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

metropolitanos y los instrumentos distritales que orientan el desarrollo territorial del Distrito, vigentes al momento de la formulación de los mismos, en correspondencia con la complementariedad en estos niveles de planificación, permitiendo la gestión integral del suelo, la conservación de los ecosistemas estratégicos y la adaptación al cambio climático.

- *Los instrumentos de planificación complementaria deberán incorporar los determinantes de las autoridades ambientales competentes -Área Metropolitana del Valle de Aburrá y CORANTIOQUIA-, y los instrumentos de ordenación de cuencas, áreas protegidas y estructuras ecológicas.*
- *De igual forma, deberán considerar las directrices y estrategias derivadas de políticas y normas de carácter regional, nacional e internacional, que definan condicionantes o lineamientos sobre el territorio.*
- *Implementar las diferentes estrategias asociadas a la Gestión Ambiental y el Cambio Climático establecidas en los criterios de manejo específicos asociados a los diferentes Subsistemas del Ordenamiento Territorial, gestionados desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.*
- *Diseñar e implementar estrategias y alternativas de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible, que contemplen la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semipermeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, de conformidad con la reglamentación establecida para este fin, por parte de la administración distrital.*
- *En correspondencia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en los artículos 6, 7 y 113, los instrumentos de planificación complementaria deben considerar los planes sectoriales, como mecanismos de planificación y política pública definidos por cada entidad que hace parte del Conglomerado Público del Distrito, para determinar las acciones específicas y la infraestructura que requiere para cubrir la necesidad del servicio básico con la calidad esperada a la población con enfoque diferencial, en las diferentes zonas del Distrito; en articulación con el Programa de Ejecución del presente Plan y los Planes de Desarrollo distritales, para implementar las metas del Distrito a mediano y largo plazo. Estos planes son fundamentales para la articulación entre las entidades del distrito, el área metropolitana y el Departamento y las entidades ambientales, asegurando que cada entidad del conglomerado*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

contribuya al desarrollo, consolidación de la infraestructura o servicios sociales del Distrito y en el ámbito supradistrital.

- *Los instrumentos de planificación complementaria deberán estar alineados con la vocación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, promoviendo la innovación territorial, la gestión del conocimiento y el desarrollo de economías basadas en la investigación, la tecnología y la sostenibilidad ambiental.*
- *Los instrumentos deberán incorporar el enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, cuando se localicen en áreas estratégicas del sistema de movilidad, priorizando la movilidad sostenible, la accesibilidad universal y la integración entre la estructura urbana, los corredores de transporte público y las centralidades urbanas y rurales; para lo cual, los operadores urbanos y rurales, o gestores que puedan intervenir en la planificación y desarrollo sobre las áreas donde apliquen los diferentes instrumentos de planificación, podrán optar por proponer modelos de desarrollo de estos instrumentos, bajo los lineamientos del Departamento Administrativo de Planeación.*
- *Todo instrumento de planificación, para su formulación, deberá integrar, de manera transversal, los enfoques de paz territorial y de cuidado, en concordancia con las disposiciones del Plan Nacional de Desarrollo -PND- y las consideraciones establecidas por las organizaciones sociales, con el fin de garantizar que los procesos de planificación, gestión y ejecución reconozcan las diversidades sociales, culturales y territoriales del Distrito, en cada territorio, fomentando la equidad, la inclusión y el bienestar colectivo.*
- *Los instrumentos deberán procurar por establecer las condiciones que garanticen la protección, conservación y puesta en valor de los elementos patrimoniales, naturales, culturales y paisajísticos, asegurando su integración funcional a las dinámicas territoriales y evitando su aislamiento o pérdida.*
- *Para la gestión de cada instrumento de planificación complementaria aquí establecido, se podrá definir un operador o gestor urbano o rural, según el área de aplicación, que será un ente de carácter público del orden distrital o una sociedad de economía mixta o privada, según lo establecido en el Decreto Municipal -ahora, Distrital- 893 de 2017 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera encargada de liderar la transformación del Área de Intervención respectiva, cumpliendo las funciones allí establecidas.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

- *Ahora bien, este decreto deberá extender sus funciones y sus área de aplicación para que cubra todos los sectores donde sea requerida la implementación de un instrumento de planificación y su operador o gestor; adicionalmente, este hará todas las diligencias que correspondan ante las entidades prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, para garantizar la conectividad adecuada a la malla urbana con respecto a la ampliación de las redes primarias y domiciliarias de servicios públicos, así como la implementación de sistemas no convencionales y los esquemas de financiación de los mismos, en concordancia con la norma supradistrital.*
- *Definir las condiciones urbanísticas que posibiliten el derecho de permanencia de los moradores, sus modos y medios de vidas, así como, de las actividades productivas existentes en las áreas donde se formulan los instrumentos de planificación complementaria, para en implementación de la política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-.*
- *Vigencias: La vigencia de cada instrumento de planificación, será establecida por el acto administrativo de adopción, o hasta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, que podrá prorrogarla.*
- *Modificaciones y ajustes: Cuando por parte de los interesados o propietarios, o de las entidades territoriales, se encontrare que los instrumentos adoptados con antelación a la presente revisión podrían tener un panorama de desarrollo con mejores condiciones a la luz de la normativa establecida en el POT vigente, se podrá adelantar el procedimiento de revisión, modificación o ajuste de los contenidos de los instrumentos adoptados, siguiendo los lineamientos que para cada uno se establece en el presente plan o en la norma supradistrital.*
- *Cartografía: Todos los productos de cartografía básica y temática de los instrumentos de planificación complementaria deben seguir los estándares de información geoespacial establecidos por el Distrito o el Departamento Administrativo de Planeación.*

Etapas para la formulación y adopción de los instrumentos de planificación complementaria

Para la formulación e implementación de los instrumentos de planificación, en general, se seguirán las siguientes etapas:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

1. **Etapa de Determinantes:** El inicio de los procesos de formulación de todos los instrumentos podrá surtir esta etapa de manera optativa, y se constituye en el documento entregado por el Departamento Administrativo de Planeación, en donde se compilan los lineamientos que deberá seguir la formulación de cada instrumento, a solicitud de la parte interesada, sea ésta pública, privada o mixta.
2. **Etapa de diagnóstico:** esta etapa se materializa a través de la estructuración de un Documento Técnico de Soporte, estudios técnicos de detalles y planimetría anexa, donde se establece la línea base del instrumento.
3. **Etapa de formulación:** Corresponde con el proceso de proposición, proyección y revisión detallado en el Documento Técnico de Soporte y planimetría anexa.
4. **Etapa de adopción:** los instrumentos de planificación complementaria de carácter distrital serán adoptados mediante decreto expedido por el alcalde; los PEMP de los Bienes de Interés Cultural Nacional serán adoptados por el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes.
5. **Etapa de implementación, seguimiento y evaluación:** comprende la ejecución y puesta en marcha de lo establecido en el instrumento, así como la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación que allí se hayan dispuesto, en el tiempo de vigencia establecida. El seguimiento y evaluación se desarrolla paralelamente a la etapa de implementación durante la vigencia del Plan y corresponde a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito o entidad delegada.

El seguimiento comprende la recolección y análisis continuo de información para adelantar la medición del estado de avance de la ejecución de los programas y proyectos, de la implementación y la consolidación del modelo de ocupación de cada uno de los instrumentos adoptados.

- **Etapa de consulta y concertación con la autoridad ambiental:** Los Planes Parciales y las Unidades de Planificación Rural, previo a su adopción, deberán surtir esta etapa de consulta y concertación con la autoridad ambiental, y se regirán por las normas establecidas por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, para cada uno de estos instrumentos.
- **Participación democrática:** En el proceso de diagnóstico y formulación de los instrumentos, la administración distrital fomentará la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos mediante la participación de los ciudadanos y sus organizaciones.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

- *Información pública, citación a propietarios y vecinos: En todas las etapas, y conforme a cada instrumento, se han de garantizar los mecanismos de participación democrática y de información pública, de modo que los interesados puedan presentar y radicar las peticiones, recomendaciones y observaciones frente a cada uno de ellos.*

10.1.6.2 Macroproyectos

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0003
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6.2. MACROPROYECTOS
Artículos que aplican en la modificación	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 de los macroproyectos. Artículo 459. - Alcances normativos específicos y de gestión para los Macroproyectos de Río. Artículo 460. - Etapas del Macroproyecto. Artículo 461. - Disposiciones sobre servicios públicos en Macroproyectos. Artículo 462. - Gestión de los Macroproyectos.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Falta de claridad entre lo dispuesto en las normativas local y nacional frente a la definición de este instrumento. La desagregación de los alcances resulta redundante. En el contenido normativo se presentan aspectos que corresponden a otros sistemas y subsistemas que hacen parte de los sistemas institucionales y de gestión.
Necesidad de Ajuste	Precisar definición e incorporar estructura de contenidos, alcances normativos específicos y de gestión, de acuerdo con su propósito y nivel de planificación; No dependencia de instrumentos de tercer nivel a los de segundo nivel, demostrando su autonomía; incorporarlos al instrumento de segundo nivel; Macroproyectos de Interés Social Nacional.
Sección 4 – Selección de Determinantes	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Ley 2079 de 2021
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Precisar conceptos básicos en línea con las directrices normativas nacionales. En primer lugar, haciendo explícito que el Macroproyecto, en su definición, se acoge a lo determinado por la Ley 388 de 1997 en su artículo 114, y que no debe asimilarse a lo dispuesto para los Macroproyectos de Interés Social Nacional tal como están definidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su capítulo 2.2.1.2.1.1.1. Una vez se tenga claridad frente a la definición de este instrumento, en segundo lugar, se deben precisar e incorporar en el DTS de formulación y en el articulado del Acuerdo 48 de 2014 otros aspectos relacionados con este, como son 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 uno de los macroproyectos, de manera que estos aspectos sean consecuentes con su propósito, manteniendo el alcance correspondiente a lo que se debe determinar desde el primer nivel de planificación a este instrumento de segundo nivel. Ahora bien, con respecto a la supeditación de los instrumentos de tercer nivel frente a la adopción de los de segundo nivel, deberá abrirse la posibilidad de que estos puedan ser adoptados de manera independiente siempre que se demuestre técnicamente su autonomía y que pueda ser vinculado de manera eficiente a la malla urbana de su entorno inmediato. En todo caso, este territorio planificado se deberá incorporar a los planteamientos del instrumento de segundo nivel a ser adoptado en los aspectos que sean pertinentes.	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Se evidenció también que son redundantes los alcances normativos específicos y de gestión para los macroproyectos del río, los cuales se podrían incorporar en los alcances generales; por tanto, se recomienda su eliminación.

Se encuentra procedente, además, que las Disposiciones sobre servicios públicos en macroproyectos y la Gestión de los macroproyectos se traslade al título III, Sistema Participativo e Institucional, capítulo 1, Gestión de los instrumentos, en el articulado que le corresponda, y solo incorporar en el contenido de los alcances generales un relacionamiento de articulación con ese capítulo en esos aspectos y con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación.

Estos ajustes deberán estar articulados a las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos.

Finalmente, estos ajustes buscan, además, precisar y homologar su estructura de contenido con la de todos los instrumentos de planificación complementaria.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.2 MACROPROYECTOS

10.1.6.2.1 Definición de los Macroproyectos

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

El macroproyecto es el instrumento de planificación territorial de segundo nivel, a través del cual se desarrollan las Áreas de Intervención Estratégica AIE del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial, que establecen el conjunto de programas y proyectos que configuran Actuaciones Urbanas Integrales, y en correspondencia a lo establecido en el artículo 114 de la Ley 388 de 1997, los Macroproyectos, tienen la capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana, orientando así el crecimiento general de la ciudad.

10.1.6.2.2 Áreas de Aplicación y Clasificación


Alcaldía de Medellín

 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación
DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

El instrumento de Macroproyecto se aplicará sobre los ámbitos de las Áreas de Intervención Estratégica, diferenciadas en sus respectivas zonas, tal como están identificadas en el Artículo 62 y en cumplimiento de lo expresado en el artículo 63, del presente plan, sobre la instrumentación de dichas áreas.

Las Áreas de Intervención Estratégica se formularán mediante diez (10) Macroproyectos de iniciativa pública, delimitados según la vocación de cada territorio, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla. Clasificación de los Macroproyectos.

AIE	MACROPROYECTO	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
AIE MEDRío	Macroproyecto Río Norte	RIO_API_62N, Z1_API_1, Z1_C3_1, Z1_CN2_6, Z1_CN3_3, Z1_CN5_54, Z1_REA_8, Z1_REV_1, Z1_REV_2, Z1_REV_3, Z1_REV_4, Z1_REV_5, Z1_REV_50, Z1_REV_51, Z1_REV_6, Z1_REV_7, Z2_API_56, Z2_C2_3, Z2_CN2_58, Z2_CN2_62, Z2_CN2_63, Z2_CN2_67, Z2_CN2_78, Z2_CN3_36, Z2_CN3_47, Z2_RED_45, Z2_RED_46, Z2_RED_48, Z2_REV_49, Z2_REV_54, Z2_REV_55
	Macroproyecto Río Centro	RIO_API_62C, Z1_API_7, Z1_C3_4, Z1_C3_5, Z1_REA_9, Z1_REV_10, Z2_API_50, Z2_API_51, Z2_API_52, Z2_API_53, Z2_REA_44, Z2_RED_42, Z2_RED_43, Z3_API_14, Z3_API_15, Z3_API_17, Z3_C1_1, Z3_C2_1, Z3_C2_9, Z3_C3_10, Z3_C3_11, Z3_C3_12, Z3_C3_13, Z3_C3_14, Z3_C3_6, Z3_C3_7, Z3_C3_8, Z3_CN1_2, Z3_CN1_30, Z3_CN2_15, Z3_CN4_4, Z3_CN4_5, Z3_CN5_1, Z3_CN5_2, Z3_CN5_3, Z3_REA_11, Z3_REA_14, Z3_REA_15, Z3_REA_16, Z3_REA_18, Z3_REA_19, Z3_REA_21, Z3_REA_52, Z3_REA_53, Z3_REV_12, Z3_REV_13, Z3_REV_20, Z4_C2_5, Z4_C2_6,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

		Z4_CN1_12, Z4_CN1_27, Z4_CN5_43, Z4_RED_37, Z4_RED_38, Z6_API_35, Z6_CN4_11, Z6_REA_35
	Macroproyecto Río Sur	RIO_API_62S, Z5_API_24, Z5_API_25, Z5_API_27, Z5_API_28, Z5_CN5_12, Z5_CN5_13, Z5_CN5_15, Z5_CN5_19, Z5_REA_22, Z5_REA_26, Z5_REA_27, Z5_RED_23, Z5_RED_24, Z5_RED_25, Z6_API_34, Z6_CN2_23, Z6_REA_34, Z6_REA_47, Z6_RED_28, Z6_RED_29, Z6_RED_30, Z6_RED_31, Z6_RED_32, Z6_RED_33
AIE MED Transversalidades	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena	Z3_API_16, Z3_API_19, Z3_API_20, Z3_CN2_12, Z3_CN2_14, Z3_CN2_16, Z3_CN2_18, Z3_CN2_19, Z3_CN2_20, Z3_CN2_21, Z3_CN2_73, Z3_CN3_15, Z3_CN3_31, Z3_CN3_43, Z3_CN3_5, Z3_CN4_6, Z3_CN5_4, Z3_CN5_56, Z3_CN5_6, Z3_CN5_7, Z3_CN5_8, Z3_MI_11, Z3_MI_12, Z3_MI_13, Z3_MI_27, Z3_MI_28, Z3_MI_7, Z3_RED_17, SE_API_04, SE_CS_19, SE_GARS_29, SE_GARS_34, SE_GARS_35
	Macroproyecto Transversalidad La Iguaná	Z2_API_48, Z2_API_49, Z2_C3_15, Z2_C3_3, Z2_CN2_42, Z2_CN2_43, Z2_CN2_44, Z2_CN2_45, Z2_CN2_49, Z2_CN3_13, Z2_CN3_46, Z2_CN4_14, Z2_CN4_15, Z2_CN5_44, Z2_CN5_45, Z2_CN5_62, Z2_D_3, Z2_D_6, Z2_MI_21, Z2_MI_22, Z2_MI_23, Z2_MI_29, Z2_RED_40, Z2_RED_41, Z2_Z4_MI_20, Z4_API_47, Z4_CN1_24, Z4_CN2_40, Z4_CN2_41, Z4_CN3_45, Z4_CN5_40, Z4_CN5_42, SC_API_64, SC_CN2_70, SC_CN2_75, SC_CN3_20, SC_CN3_21, SC_CN3_22, SC_CN3_41, SC_CN3_44, SC_CN4_16, SC_CN5_61, SC_MI_26, SC_API_01, SC_API_02, SC_CNS2_01, SC_CNS2_02, SC_CNS3_03, SC_CNS3_04, SC_CNS3_05, SC_CNS3_06, SC_GARS_05,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

		SC_GARS_08, SC_GARS_09, SC_GARS_10, SC_RAR_04, SC_RAR_05, SC_RAR_06, SC_RAR_08, SC_RAR_10
AIE MED Borde Urbano Rural	Macroproyecto Borde Nororiental	Z1_CN3_42, Z1_MI_1, Z1_MI_2, Z1_MI_3, Z1_MI_4, Z1_MI_5, Z1_MIE_1, Z1_MIE_2, Z3_API_10, Z3_API_70, Z3_MI_10, Z3_MI_6, Z3_MI_8, Z3_MI_9, Z3_MIE_3, Z3_MIE_4, SE_CS_15, SE_GARS_24
	Macroproyecto Borde Noroccidental	Z2_API_5, Z2_CN2_50, Z2_CN2_51, Z2_CN3_14, Z2_CN3_16, Z2_CN3_18, Z2_CN3_40, Z2_CN5_46, Z2_CN5_49, Z2_MI_24, SC_CS_06, SC_GARS_05, SC_GARS_06, SC_GARS_07, SC_RAR_06, SC_RAR_07
	Macroproyecto Borde Suroriental	Z3_CN5_10, Z3_D_1, Z5_API_23, Z5_CN3_32, Z5_CN3_34, Z5_CN5_16, Z5_D_2, SE_CNS1_03, SE_CNS1_04, SE_CNS1_05, SE_GARS_38
	Macroproyecto Borde Suroccidental	Z4_API_41, Z4_API_63, Z4_CN2_37, Z4_CN3_10, Z4_CN3_11, Z4_CN3_12, Z4_CN3_30, Z4_CN5_29, Z4_CN5_31, Z4_CN5_35, Z4_CN5_37, Z4_CN5_38, Z4_CN5_60, Z4_DE_1, Z4_DE_7, Z4_MI_17, Z4_MI_18, Z4_MI_19, Z6_API_38, Z6_API_39, Z6_CN2_22, Z6_CN2_26, Z6_CN2_33, Z6_CN2_34, Z6_CN2_74, Z6_CN3_19, Z6_CN3_27, Z6_CN3_7, Z6_CN3_8, Z6_CN3_9, Z6_CN5_21, Z6_CN5_23, Z6_CN5_25, Z6_CN5_27, Z6_CN5_57, Z6_CN5_58, Z6_CN5_59, Z6_D_16, Z6_D_17, Z6_D_4, Z6_DE_2, Z6_DE_3, Z6_MI_14, Z6_MI_15, Z6_MI_16, AL_MI_25, AL_API_03, AL_CNS3_07, AL_CNS3_08, AL_CNS3_09, AL_CNS3_10, AL_CS_09, AL_CS_10, AL_CS_11, AL_GARS_12, AL_GARS_13, AL_GARS_14, AL_GARS_15, AL_GARS_16, AL_GARS_17, AL_GARS_18, AL_GARS_19, AL_GARS_20, AL_GARS_21, AL_RAR_12, AL_RAR_13, AL_RAR_14, AL_RAR_15, AL_RAR_16,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

		AL_RAR_17, AL_RAR_18, AL_RAR_19, AL_RAR_20, AL_RAR_21, AL_RAR_22, AL_RAR_23, AL_RAR_24, AL_TP_02, AL_TP_03, AL_TP_04, AL_TP_05, AL_TP_06, AL_TP_07, AL_TP_08, AL_TP_09, SC_CS_07, SC_GARS_11, SC_RAR_08, SC_RAR_09, SC_RAR_10, SC_RAR_11, SC_TP_01
	Macroproyecto BordeSan Antonio de Prado	SA_CN3_23, SA_CN3_24, SA_CN3_25, SA_CN4_17, SA_CN5_52, SA_CN5_53, SA_D_10, SA_D_12, SA_D_13, SA_D_14, SA_D_18, SA_D_8, SA_D_9, SA_DE_4, SA_DE_5, SAP_CNS2_03, SAP_CNS2_04, SAP_CS_13, SAP_GARS_22, SAP_GARS_23, SAP_RAR_25, SAP_RAR_26, SAP_RAR_28

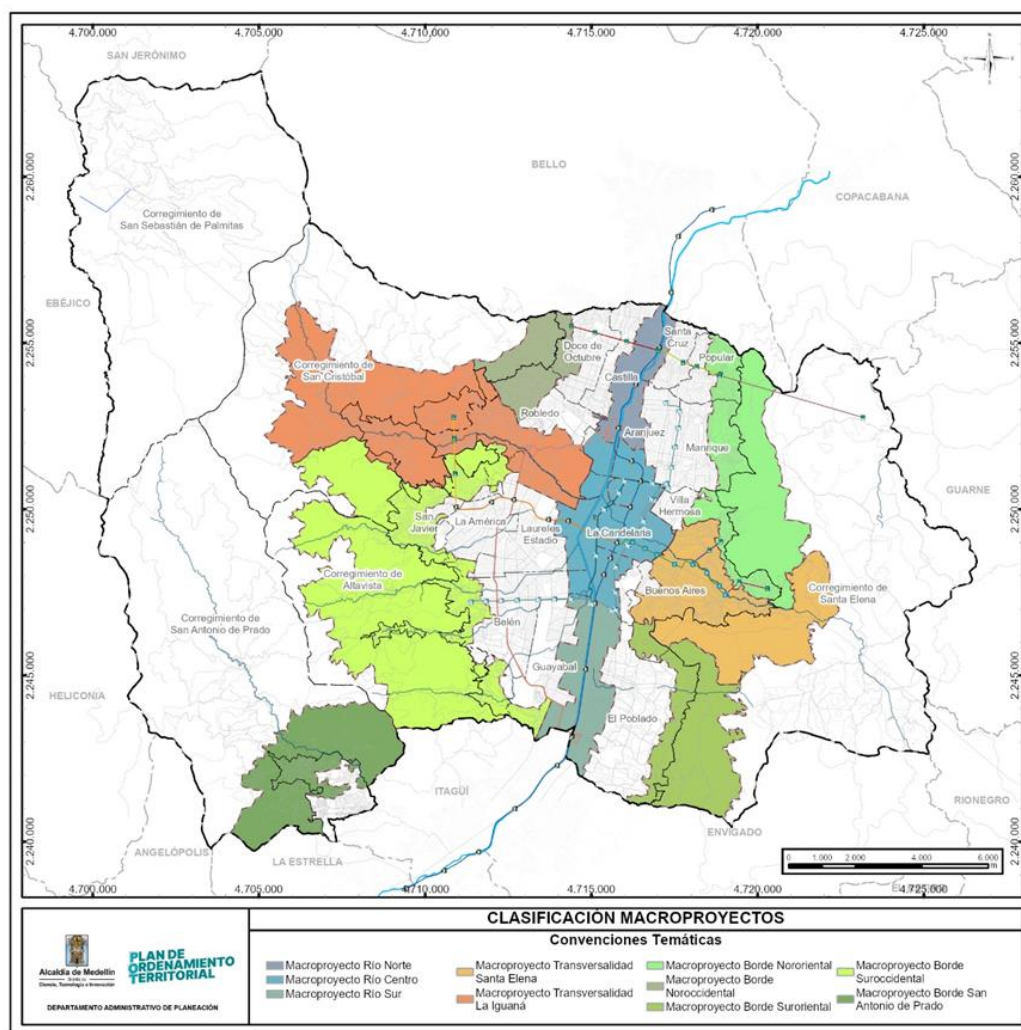
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Clasificación de los Macroproyectos



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.2.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Orientar acciones urbanísticas estratégicas para mitigar los desequilibrios territoriales de las Áreas de Intervención Estratégica, al consolidar su articulación funcional y ambiental dentro del área urbana y, de esta, con el suelo rural, fortaleciendo una infraestructura pública que soporte la renovación, la regularización urbanística, la gestión del riesgo y la protección ambiental.

Objetivos Generales por ámbito

- **Objetivo General para el Ámbito MED Río:**

Ordenar y estructurar la centralidad metropolitana y distrital, integrando el corredor del río Medellín con sus laderas por medio de las infraestructuras públicas y la consolidación de los desarrollos urbanos incompletos, la renovación de los suelos industriales, y su articulación con la estructura ambiental y urbanística distrital y regional.

- **Objetivo General para el Ámbito MED Transversalidad:**

Estructurar los corredores ambientales de las quebradas La Iguañá y Santa Elena reduciendo los desequilibrios ambientales y urbanísticos a través del fortalecimiento del sistema público y colectivo y del mejoramiento integral de barrios, así como de la consolidación de las conexiones distritales transversales, a escala local, urbana y regional.

- **Objetivo General para el Ámbito MED Borde Urbano Rural:**

Estructurar el borde urbano rural mediante la gestión del riesgo, el mejoramiento integral de barrios y la configuración de una red de espacios públicos y sistemas naturales de borde, que permitan proteger, recuperar y potenciar una estructura ecológica articulada a los sistemas productivos rurales y mineros, y ordenar la expansión urbana orientada a los sistemas de transporte sostenible.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Macroproyectos

Objetivos Específicos	Estrategias
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo	
Consolidar un sistema de redes ecológicas como elemento articulador de los valores	Integrando el sistema hídrico, geográfico, los espacios públicos existentes y propuestos y el sistema de movilidad.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

<i>ambientales y paisajísticos de la ciudad –río y borde-</i>	
<i>Recuperar y preservar los valores ambientales de montaña en los bordes y de los márgenes del Río Medellín, como parte del patrimonio ambiental, rural y paisajístico del territorio.</i>	<i>Identificando los procesos de ocupación informal vinculados a los suelos de protección en el interior de los macroproyectos.</i>
	<i>Definiendo los criterios y lineamientos ambientales para la intervención de las ocupaciones informales.</i>
	<i>Identificando las áreas prioritarias para la implementación del pago por servicios ambientales en sus diferentes modalidades - regulación y calidad hídrica, conservación de la biodiversidad, reducción y captura de gases de efecto invernadero, sistemas productivos-</i>
	<i>Estableciendo lineamientos de intervención ambiental para los proyectos de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, de escala distrital, como Parques del Río o Jardín Circunvalar, que se encuentren dentro de las AIE.</i>
<i>Mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la franja del Río y preservar el territorio de borde rural productivo y su paisaje, como patrimonio cultural y alimentario de Medellín.</i>	<i>Definiendo acciones para la mitigación de impactos ambientales y los protocolos para la transformación y recuperación de los suelos destinados a actividades industriales altamente contaminantes y los suelos mineros, entre otros.</i>
	<i>Estableciendo los lineamientos necesarios para promover el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la producción de alimentos y servicios ambientales, que valoren, reconozcan y preserven los valores naturales, paisajísticos y productivos.</i>
<i>Identificar las estrategias ambientales requeridas para la rehabilitación y recuperación de los impactos generados por la actividad minera.</i>	<i>Estableciendo los planteamientos urbano ambientales requeridos para lograr la sostenibilidad ambiental del territorio en armoniosa convivencia de los asentamientos urbanos existentes, los futuros y las restricciones que implica la protección al medio ambiente.</i>
<i>Identificar las estrategias ambientales requeridas para la rehabilitación y recuperación</i>	<i>Estableciendo las acciones interinstitucionales que permitan viabilizar los planteamientos</i>



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

los impactos ambientales y paisajísticos derivados de los proyectos viales de conexión regional.	urbano ambientales requeridos para lograr la sostenibilidad ambiental de las áreas asociadas a los proyectos viales de conexión regional.
Identificar las condiciones de riesgo de riesgo ambiental y degradación paisajística derivadas de la ocupación informal y el uso inadecuado de los recursos naturales.	Identificando las áreas objeto de estudios de riesgo de detalle que no se encuentren priorizadas e identificadas como zonas con condición de riesgo mediante la revisión de las áreas de amenaza alta que no se encuentren categorizadas como zonas con condición de riesgo.
	Estableciendo los lineamientos y criterios de manejo requeridos para garantizar la conservación y adecuado funcionamiento de las obras de mitigación definidas desde los estudios de riesgo de detalle que tengan injerencia en los ámbitos de los diferentes macroproyectos.
	Definiendo las acciones y criterios de manejo requeridos para la recuperación ambiental y manejo de la ocupación informal de las Zonas de Amenaza y Riesgo.
Sistema Público y Colectivo	
Definir el subsistema de espacio público del Área de Intervención Estratégica, que permita el aprovechamiento de la oferta natural y paisajística por parte de los pobladores locales y la ciudadanía en general.	Caracterizando el subsistema de espacios públicos establecido en la base del POT.
	Consolidando el inventario total de espacios públicos, en una cartografía ajustada y actualizada.
	Reconociendo, creando, conectando y dotando de espacios públicos que contribuyan a la conservación del paisaje natural y la biodiversidad.
Determinar la estructura urbana a partir de los elementos naturales existentes, articulados a los sistemas artificiales viales, de servicios públicos y de espacios públicos actuales y proyectados de manera eficiente.	Estableciendo condiciones para la potenciación del paisaje.
	Promoviendo la construcción de proyectos como Jardín circunvalar, parques del río y ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua, como articuladores y detonantes de la consolidación del sistema de espacio público.
Favorecer la vida de barrio, priorizando las intervenciones físico espaciales en beneficio de	Dotando el área de intervención del macroproyecto con equipamientos, principalmente Básicos Sociales y Básicos



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

los actuales habitantes de las áreas de intervención estratégica.	Comunitarios, de escala local, complementarios y articulados con el sistema de ciudad.
	Estableciendo actuaciones y condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por los grandes proyectos de ciudad.
Definir un subsistema de equipamientos articulado y complementado con los usos dotacionales y de espacio público.	Caracterizando el subsistema de equipamientos establecido en la base del POT.
	Consolidando el inventario total de equipamientos, en una cartografía ajustada y actualizada.
	Identificando y consolidando el inventario de los servicios asociados al uso dotacional que complementan el funcionamiento del subsistema de equipamientos colectivos.
Promover acciones para consolidar una apuesta institucional de Medellín para facilitar los procesos de reposición, ampliación e innovación de las redes de infraestructura para garantizar la cobertura de servicios públicos.	Identificando las áreas con potencial para implementar programas para la expansión, ampliación o reposición de infraestructura para la prestación de servicios públicos.
	Realizando el cálculo de demanda de servicios públicos para la optimización de las redes, según el máximo potencial permitido a partir de las densidades normativas de los polígonos de tratamiento.
	Realizando gestiones para el trabajo interinstitucional que viabilicen la inversión de recursos públicos en dichos procesos de reconversión.
Definir los lineamientos de intervención de los elementos o sectores patrimoniales existentes en el área.	Estableciendo posibles mecanismos y fuentes de financiación para la reposición, ampliación y/o construcción de redes.
	Definiendo las áreas de influencia de los bienes patrimoniales declarados, que se encuentren dentro del área de intervención.
	Detallando las condiciones normativas de las áreas de influencia de los bienes de interés cultural.
	Identificando las potenciales afectaciones por obras de infraestructura pública o privada a los elementos patrimoniales.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Promover la construcción de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos.	Reorientando y reordenando la movilidad favoreciendo los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un estudio de movilidad que privilegie la peatonalización y el transporte limpio.
Integrar el Río con el borde, así como generar conexiones transversales y longitudinales, entre los bordes y las laderas, con énfasis en la movilidad peatonal y sistemas alternativos.	Definiendo un subsistema de movilidad diverso y articulado a los sistemas estructurantes de ciudad.
	Retomando y formulando nuevos proyectos de movilidad para configurar un Subsistema de movilidad en diferentes niveles para las conexiones transversales con el resto de la ciudad, y longitudinales a lo largo del Borde Urbano-Rural.
Articular y conectar el Valle de Aburrá con la región.	Identificando y priorizando proyectos integrales de infraestructura vial de escala regional, como detonantes de los Macroproyectos.
	Priorizando los programas y proyectos de conexión regional como fundamento del desarrollo económico de la ciudad, mitigando los impactos, protegiendo la población actual y favoreciendo la vida de barrio.
Sistema de Ocupación	
Consolidar el modelo de red urbana policéntrica, articulada por medio de corredores de mixtura.	Caracterizando las relaciones de articulación entre centralidades, tanto en el interior como en los ámbitos que rodean el área de intervención.
	Priorizando las intervenciones del sistema público y colectivo en las áreas de centralidad.
Fortalecer la franja del Río como la gran centralidad metropolitana, que permita la integración regional y el eficiente y sostenible desarrollo de las actividades de ciudad.	Promoviendo la construcción del proyecto Parques del Río Medellín, como detonante del desarrollo.
	Incorporando nuevos equipamientos dotacionales de escala urbana y regional.
	Estableciendo acciones integrales para la responsable mezcla de usos, promoviendo la incorporación de nuevos usos como la vivienda, generando áreas para la concentración de actividades económicas y la reconversión o relocalización de la actividad industrial, la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

	generación de espacios de innovación, manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearán normas urbanísticas y protocolos ambientales para la transición y convivencia de los usos del suelo.
Identificar y caracterizar los asentamientos informales consolidados para establecer los lineamientos y determinantes para la formulación de instrumentos de tercer nivel correspondientes.	Implementando las directrices de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas.
	Incorporando los estudios de riesgo de detalle para identificación de áreas, construcciones y viviendas afectadas.
Mejorar integralmente el hábitat de la población, especialmente aquella en condición de riesgo y/o que requiera de procesos de reasentamiento para lograr una ocupación del territorio más eficiente, sostenible y equitativa.	Estableciendo condiciones de movilidad, accesibilidad y conectividad.
	Configurando nuevos espacios públicos y equipamientos
	Definiendo proyectos para el reasentamiento de la población que se encuentra en zonas con condición de riesgo.
	Estableciendo condiciones de ocupación y uso del borde urbano-rural que lo potencien como patrimonio colectivo.
Ordenar y estabilizar la ocupación del borde urbano rural, la expansión y la suburbanización, previniendo la ocupación en condiciones de riesgo o degradación ambiental o paisajística.	Caracterizando los procesos de urbanización y los parámetros para la legalización y regularización urbanística.
	Definiendo los lineamientos para la implementación del programa de mejoramiento integral de barrios.
Ordenar el Borde Urbano-Rural direccionando el crecimiento urbano hacia zonas con mayor capacidad de soporte, contribuyendo al control del crecimiento de los bordes informales y la ocupación de los suelos de protección.	Restringiendo la redensificación del Borde Urbano y el crecimiento disperso en el Suelo Rural.
	Generando una articulación armónica entre el territorio urbano y rural, en condiciones equitativas de cargas y beneficios y la definición de los sistemas públicos y colectivos.
	Evaluando las condiciones de ocupación del borde urbano rural con el fin de diagnosticar e identificar los principales conflictos de urbanización por fuera del perímetro urbano.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Crear nuevos frentes de ciudad sobre el río Medellín y los corredores de media y alta mixtura, regenerando las áreas deterioradas para nuevas actividades con mayor intensidad de usos, promoviendo una ocupación más eficiente, sostenible y equitativa, en coherencia con la capacidad de soporte del territorio.	Aprovechamientos adicionales en suelos con vocación.
Sistemas Institucionales y de Gestión	
Promover los valores de convivencia ciudadana, arraigo, apropiación y permanencia de los habitantes, como fundamento para la sostenibilidad social, económica, urbanística y ambiental.	Generando y articulando las actuaciones urbanísticas con las políticas y programas de bienestar social y desarrollo económico.
	Generando condiciones urbanísticas favorables para la promoción de la cultura, la organización de base y el emprendimiento económico.
	Desarrollando la política de protección a moradores, identificando las características iniciales y los posibles escenarios, como determinantes del desarrollo del Macroproyecto.
	Generando programas de vivienda y hábitat y generar oportunidades económicas para sus habitantes.
Valorar la identidad del lugar como un elemento de transformación social y urbanística.	Incorporando programas y proyectos para la promoción del turismo y la dotación de infraestructuras para el desarrollo social y económico.
	Incorporando programas y proyectos para el paisaje productivo, el pago por servicios ambientales, la promoción del turismo y la dotación de infraestructuras para el desarrollo social y económico.
Crear condiciones para la autosostenibilidad económica y social de las transformaciones requeridas, de forma tal que se convierta en solución productiva para los pobladores originales y a futuros.	Permitir actividades productivas y económicas como mecanismo de cofinanciación de vivienda de interés prioritario.
	Establecer la política de protección y promoción de actividades económicas y productivas.
	Garantizar el obligatorio cumplimiento del derecho de permanencia de las actividades industriales hasta tanto se trasladen y siempre que cumplan con las condiciones ambientales.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

	<i>Cuantificar las nuevas actividades económicas a localizarse en las áreas de cada Macroproyecto.</i>
	<i>Establecer programas y proyectos para las actividades económicas y productivas sostenibles sobre el sistema de espacio público.</i>
	<i>Establecer programas y proyectos de producción agrícola y forestal en el borde rural de acuerdo a las vocaciones y fortaleciendo la apropiación campesina agrícola, agropecuaria y agroforestal.</i>
<i>Conformar un territorio resultante de la construcción conjunta, articulado a las necesidades y procesos de planificación local, posibilitando contextos de alta apropiación y pertenencia social de los proyectos urbanos.</i>	<i>Formular programas y proyectos en función de “educar para exigir” capacitar a las comunidades en los temas de ordenamiento de sus territorios.</i>
	<i>Establecer espacios de construcción conjunta en la etapa de formulación y la implementación de proyectos específicos derivados del macroproyecto.</i>
<i>Promover la inversión mixta (público-privada) y la aplicación de políticas de suelo en la generación de infraestructura, espacio público, equipamientos y localización de usos asociados a la innovación y productividad, que puedan convertirse en proyectos inductores de la transformación de la zona.</i>	<i>Formulando operaciones urbanísticas y alianzas público-privadas.</i>
	<i>Estableciendo mecanismos de administración de las comunidades.</i>
	<i>Detallando la aplicación de los instrumentos de gestión al interior del macroproyecto.</i>
<i>Facilitar y promover una gestión del suelo, de manera eficiente y equitativa dentro de los macroproyectos.</i>	<i>Establecer un sistema de gestión que promueva la progresiva integración predial definida para las Unidades de Actuación Urbanística o de gestión contenidas en los planes parciales</i>
	<i>Estableciendo el reparto equitativo de cargas y beneficios del Macroproyecto.</i>
	<i>Reglamentando las condiciones para la transferencia y venta de derechos de construcción.</i>
	<i>Redistribuyendo los aprovechamientos y las densidades habitacionales al interior del macroproyecto sin superar los topes máximos establecidos en este Plan.</i>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.2.4 Alcances de los Macroproyectos

Los Macroproyectos tendrán los siguientes alcances y en cuanto a las normas urbanísticas, podrán:

Tabla. Alcances de los Macroproyectos

Alcances
<i>Establecer la Actuación Urbana Integral que concreta el modelo de ocupación propuesto para el Área de Intervención Estratégica.</i>
<i>Localizar y definir los lineamientos de intervenciones físico-espaciales de los proyectos estratégicos.</i>
<i>Determinar las condiciones normativas para proyectos estratégicos.</i>
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
<i>Armonizar, dentro del planteamiento urbano del instrumento, los resultados de los estudios de riesgo de detalle y aquellos complementarios establecidos desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.</i>
<i>Identificar las áreas de importancia ambiental, que, por sus valores paisajísticos, ambientales o condiciones de vulnerabilidad ante la amenaza (en cualquiera de sus fenómenos), requieran de estrategias de manejo y gestión específicas, dirigidas a la protección y conservación de los recursos, en articulación con los demás sistemas.</i>
<i>Establecer los lineamientos y estrategias requeridas para la recuperación y rehabilitación ambiental y urbanística, en los suelos objeto de actividades mineras o industriales, una vez finalizado su funcionamiento y operación.</i>
<i>Identificar las áreas de especial interés ambiental que, por sus condiciones de deterioro o riesgo asociado, deban ser intervenidas desde los diferentes subsistemas, para promover su restauración, recuperación y rehabilitación ambiental.</i>
<i>Establecer las estrategias ambientales y urbanísticas requeridas para garantizar los valores ambientales y paisajísticos de cada uno de los ámbitos territoriales de aplicación del instrumento, en concordancia con los criterios de manejo específicos aplicables asociados a los diferentes Subsistemas del Ordenamiento Territorial, gestionados desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.</i>
<i>Identificar corredores para la conectividad ecológica y la movilidad sostenible.</i>
Sistema Público y Colectivo
Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Precisar, adicionar y complementar elementos existentes del Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo.

Identificar, localizar y delimitar las áreas con potencial para la localización de espacios públicos de esparcimiento y encuentro.

Subsistema de Equipamientos

Precisar, adicionar y complementar elementos existentes del Subsistema de equipamientos.

Identificar, localizar y delimitar las áreas con potencial para la localización de equipamientos, priorizando los Equipamientos Básicos Sociales y Equipamientos Básicos Comunitarios.

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo donde se desarrollen las acciones a realizar para la protección y cuidado del patrimonio cultural, estructurando y definiendo los contenidos en el subcapítulo "Normas para el patrimonio cultural en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance, establecer los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Subsistema de Servicios Públicos

Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

Subsistema de Movilidad

Reorientar y reordenar la movilidad, priorizando los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un análisis de movilidad de detalle o incorporando los estudios de movilidad existentes.

Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

Precisar, depurar y complementar el plano de proyectos viales del área de intervención, de acuerdo con las decisiones del Comité de Asuntos Viales.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Precisar y redefinir las secciones viales y su destinación específica.

Complementar la retícula y estructura urbana, con el fin de garantizar la vinculación adecuada a la malla vial urbana y rural.

Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte, donde y cuando sea necesario.

Sistema de Ocupación

Identificar y delimitar e incorporar nuevas centralidades emergentes en las categorías barrial, veredal y corregimental intermedia, mediante la protocolización a partir de fichas técnicas diligenciada en SIGAM, consolidando la información espacial, normativa y funcional necesaria para su análisis en una posterior revisión del POT.

Establecer áreas complementarias a las centralidades existentes como potencial para su expansión.

Identificar y delimitar áreas de actividad de media mixtura de soporte barrial, así como su intensidad ajustándose a los rangos mínimos y máximos de intensidad de uso definidos por el POT.

Identificar y caracterizar los asentamientos en condición de riesgo o vulnerabilidad o afectados por obra pública.

Identificar las áreas con potencial para la generación de vivienda, con prioridad para el reasentamiento en sitio de la población, en cumplimiento del principio de protección a moradores.

Calcular la densidad habitacional de los nuevos proyectos para reasentamiento en sitio, a partir de la densidad habitacional existente.

Identificar áreas y polígonos con potencial para densificación.

Precisar la aplicación de las tipologías de vivienda que permita integrar las dinámicas locales y las actividades productivas asociadas a estas.

Permitir la coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial en suelos con tratamientos de Renovación en sus modalidades de Redesarrollo, Revitalización y Reactivación urbana, evaluando las condiciones de riesgo tecnológico e impactos ambientales a partir de la incorporación de los estudios de detalle y de actuaciones de mitigación o desaparición del riesgo.

Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes, como condición esencial para la localización de nuevos usos, en aplicación de la PPPMAEP. a partir de la aplicación de disposiciones Ambientales y Urbanísticas para el control de la interacción entre actividades económicas (PAU).

Redistribuir, en su interior, los aprovechamientos urbanísticos y la intensidad de los usos del suelo, según las condiciones establecidas en la Parte II, Título III, Capítulo Aprovechamientos Urbanísticos.

Calcular y delimitar áreas y sitios específicos para el cumplimiento de las áreas de cesión pública obligada dentro del macroproyecto y definir las áreas de cesión pública obligada a compensar por



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

fuera del macroproyecto o en dinero para ser invertidos en los mismos fines en los macroproyectos de borde o transversalidades.

Delimitar las áreas para la recepción y generación de derechos de construcción y desarrollo.

Sistemas Institucionales y de Gestión

Definir posibles áreas receptoras del cumplimiento de obligaciones urbanísticas por concepto de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas por concepto de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el área del propio Macroproyecto.

Determinar los suelos o unidades de vivienda VIS y VIP con derecho de preferencia a favor del Distrito de Medellín o sus entes descentralizados con funciones de banco inmobiliario.

Realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general.

Determinar en dónde se realizará la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para los Bienes de Interés Cultural –BIC- y sus zonas de influencia y establecer cuáles y cuántos serán y la prioridad de aplicación.

Establecer espacios de articulación con la Secretaría de Hacienda, para determinar modificaciones al estatuto tributario, con las cuales, se logre incentivar la localización de actividades económicas especializadas enfocadas a las Subzonas que tengan enfoque de Ciencia, Tecnología e Innovación o a las áreas definidas como zonas con tratamiento especial, cultural, artístico, creativo, entre otros.

Identificar mecanismos de vinculación de instancias públicas y privadas.

Establecer los instrumentos o mecanismos de gestión y de articulación interinstitucional que posibiliten la concreción de la Actuación Urbana Integral.

Planificación Complementaria

Establecer los lineamientos y determinantes normativos para los instrumentos de planificación de tercer nivel que se encuentren en el Área de Intervención Estratégica.

Para los polígonos con Tratamiento de Mejoramiento Integral o Consolidación Nivel 3 y otros, sujetos a Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat, se podrán delimitar las áreas de planificación, de acuerdo con las dimensiones y linderos de los lotes de mayor extensión donde se halla el asentamiento informal. Su planificación no estará supeditada a la formulación del Macroproyecto, si esta garantiza su autogestión, sostenibilidad y vinculación adecuada a la malla urbana de todos los componentes del sistema público y colectivo y de disposición de áreas aptas para el reasentamiento; en caso contrario, no podrá ser formulado y adoptado el PLRMH

Incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel vigentes en el acto administrativo de adopción del Macroproyecto o, definir las determinantes para la reformulación o formulación de éstos, una vez pierdan su vigencia.

Determinar el proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión en los polígonos sujetos a Plan Parcial, en función de la mínima superficie necesaria para la integración de lotes y según la estructura predial del polígono.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Los macroproyectos del AIE MED-Rio establecerán el reparto equitativo de cargas y beneficios en cuatro escalas, así: Ciudad, Macroproyecto, instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel y unidades de actuación urbanística.

Los demás macroproyectos harán el reparto equitativo de cargas y beneficios a tres escalas: Ciudad, Macroproyecto e instrumentos de planificación complementaria.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer las siguientes normas, así:

- a. Criterios de manejo del Sistema Público y Colectivo, sin ir en detrimento de las condiciones mínimas de accesibilidad, funcionalidad, habitabilidad y seguridad y respeto por el espacio público de cualquier índole.
- b. Normas generales y específicas para los equipamientos básicos sociales y comunitarios (salud, educación, recreación y deporte, cultural y comunitario).
- c. Normas volumétricas. (aprovechamientos: alturas, índices de construcción y ocupación, generación de plataforma y torre, retiros).
- d. Normas de Estacionamientos.
- e. Normas de reconocimientos de edificaciones, siempre que éstas no vayan en detrimento de la norma nacional y de las condiciones mínimas de accesibilidad, funcionalidad, habitabilidad y seguridad y respeto por el espacio público de cualquier índole.

Consideraciones a los Macroproyectos

- El área de planificación de los Macroproyectos, podrá ser, a su vez, ordenada por subzonas de gestión.
- En ningún caso, los macroproyectos podrán modificar las normas asociadas al marco estratégico del plan, la clasificación del suelo, los componentes del Sistema Público y Colectivo y su jerarquización, los usos generales del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas, la obligación de construir vivienda de interés social y de interés prioritario en los porcentajes establecidos en el presente acuerdo, la delimitación y categorías de tratamientos, ni la asignación de los instrumentos de planificación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

- Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–, podrán adoptarse posterior al acto administrativo de adopción del Macroproyecto, una vez sean surtidos los trámites de aprobación por parte del Ministerio de la Cultura o quien haga sus veces.
- Con el fin de preservar las actividades económicas y productivas en el territorio, los macroproyectos fomentarán la coexistencia de estas con los nuevos desarrollos, armonizándolas con los objetivos y estrategias que estructuran la Actuación Urbana Integral.

~~En términos generales, los territorios que no pertenecen a Macroproyectos se regulan desde las normas estructurales y generales directamente establecidas por el POT, no contando con la misma capacidad propositiva y reglamentaria que la Ley otorga a las Actuaciones Urbanas Integrales; sin embargo, dependiendo de su naturaleza, poseen determinados ámbitos de planificación y de decisión en cada caso. Los instrumentos aplicables a estas Áreas serán, los Planes Maestros (para el desarrollo de las APIs), Planes Urbanos Integrales del Ámbito Ladera, Distrito Rurales Campesinos y Unidades de Planificación Rural.~~

~~La utilización de UPR en áreas rurales distintas a los macroproyectos de Borde, se orientará para direccionar la intervención y gestión en algunas de las áreas de desarrollo restringido; es decir, en los suelos suburbanos, ya que se entiende esta figura como una forma de detallar la planificación en fenómenos de ocupación con alguna complejidad como el Mejoramiento Integral de centros poblados o el manejo planificado de áreas donde se habilite la parcelación de viviendas campestres o campesinas, y por tanto, requieren de herramientas para salvaguardar en detalle el manejo de los impactos sobre el medio ambiente, la gestión del suelo, el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios y en general, normas y procedimientos de detalle para este tipo de fenómenos al interior de Suelo Rural.~~

~~10.1.6.2.2 — Descripción de la delimitación y objetivos generales de los Macroproyectos.~~

~~(todo el contenido de este numeral fue sustituido).~~

~~10.1.6.2.2.1 — Macroproyectos MEDRío.~~

~~(todo el contenido de este numeral fue sustituido).~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

~~10.1.6.2.2.2 Macroproyectos MEDBorde.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

~~10.1.6.2.2.3 Macroproyectos MEDTransversalidades.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

~~10.1.6.2.3 Etapas del Macroproyecto.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

~~10.1.6.2.4 Disposiciones sobre Servicios Públicos en Macroproyectos.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

~~10.1.6.2.5 Gestión de los Macroproyectos.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.3. Planes Parciales

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-PLAC-0004

Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Artículos que aplican en la modificación Artículo 463. - Definición de Planes Parciales.

Artículo 464. - Modificación a los Planes Parciales vigentes.

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión

Desactualización normativa frente a modalidades de Renovación. Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos; insuficientes directrices para la formulación del instrumento y de criterios para su articulación con los procesos de intervención, gestión del suelo y financiación. No plantea los parámetros mínimos para su formulación, revisión y adopción.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES	
Necesidad de Ajuste	Actualizar de acuerdo a la estructura de contenidos establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Precisar las modalidades de Renovación sujetas a la aplicación de este instrumento y armonizar objetivos y alcances. Incorporar las Operaciones Urbanas Específicas según la Ley 388 de 1997.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1076 de 2015 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1232 de 2020 Ley 2079 de 2021
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Precisar e incorporar conceptos y clasificaciones referidas a las modalidades del tratamiento de Renovación 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, y de acuerdo con esto, precisar cuáles son los tratamientos y modalidades correspondientes, sus objetivos y alcances. 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. Por lo tanto, se deberá incorporar en el contenido de los alcances generales un relacionamiento de articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

suelo y de financiación y con el sistema participativo e institucional, en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda, como mecanismos para concretar los modelos de ocupación de los Planes. Esto, en sintonía con las inquietudes de la comunidad, relacionadas con las posibilidades de desarrollo de los planes parciales que por algún motivo han tenido algún tropiezo en su proceso, como es el caso de los Planes Parciales de Naranjal y Arrabal, evidenciados en el proceso de gobernanza Sectorial y Territorial.

Estos ajustes deberán estar articulados a las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos. Lo anterior, en sintonía con la posición de las comunidades, como es el caso de Moravia, entre otros, situación evidenciada en la información obtenida a través del proceso de gobernanza Sectorial y Territorial.

Finalmente, estos ajustes buscan, además, precisar y homologar su estructura de contenido con la de todos los instrumentos de planificación complementaria.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.3 PLANES PARCIALES -PP

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.3 PLANES PARCIALES -PP

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes Parciales -PP, como Instrumentos de Planificación Territorial de Tercer Nivel, están definidos en la Ley 388, en su artículo 18, y complementada por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1, como:

“Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.”

10.1.6.3.2 Áreas de Aplicación y Clasificación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales se clasifican en cuatro tipos, de acuerdo a la naturaleza en la intervención, en:

- **Planes Parciales de Desarrollo:** aplican en áreas aptas para urbanizar, localizadas en los polígonos de tratamiento de Desarrollo Urbano y Expansión Urbana con el fin de ordenar y habilitar la urbanización y la edificación de nuevas áreas.
- **Planes Parciales de Renovación Urbana:** aplican en áreas específicas del suelo urbano destinadas a procesos de renovación y transformación, en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana -R-, de forma obligatoria en la modalidad de Redesarrollo -RED-; y, de manera opcional en la Modalidad de Revitalización -REV- cuando se requieran para promover la densificación, la mezcla de usos, el mejoramiento del entorno y con mecanismos que faciliten la permanencia de los propietarios y moradores.
- **Planes Parciales de Operación Urbana Especial:** Podrán formularse de manera opcional cuando el formulador u operador urbano, con criterio técnico, determine su conveniencia y su potencial de impacto para la transformación del territorio. Aplican en sectores específicos del suelo urbano, en polígonos con tratamiento de Consolidación en cualquier nivel o de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación -REA- y en la modalidad de Revitalización -REV- cuando no exista plan parcial formulado, en el marco de intervenciones urbanas asociadas a los proyectos estratégicos de ciudad, a las actuaciones integrales previstas en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, o a aquellas definidas por otros instrumentos de planificación complementaria de segundo nivel.
- **Planes Parciales de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión:** aplican en los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral en Expansión Urbana -MIE- y permiten incorporar estas áreas con asentamientos informales al perímetro urbano, mediante la estructuración de intervenciones integrales de mejoramiento del hábitat y del entorno. Podrán formularse en el marco de los Macroproyectos de Borde o integrarse a los Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, según el caso.

Los Planes Parciales de Desarrollo y de Renovación Urbana podrán delimitar un área de planificación que, de ser necesario, supere al polígono de tratamiento definido en el presente plan, con el fin de asegurar la integralidad de la intervención, facilitar la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- y viabilizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales de Renovación en la modalidad de Redesarrollo se podrán formular por etapas de planificación previamente definidas y delimitadas, mediante acto administrativo expedido por el alcalde distrital. Las obligaciones que surjan de la formulación y adopción por etapas del polígono objeto de plan parcial deberán cumplirse de manera preferente al interior del mismo polígono de tratamiento, o en el nivel de prioridad establecido por el instrumento de segundo nivel.

El Plan Parcial de Operación Urbana Especial, definirá su área de planificación, la cual podrá comprender un área mínima de 5.000 m² y no podrá exceder los 50.000 m²; excepcionalmente, podrá localizarse en diferentes polígonos de tratamiento -CN, REA, REV- pudiendo realizar la reparto y transferencia de aprovechamientos dentro de la misma área; así mismo, el formulador podrá proponer un área menor o mayor, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, siempre que se justifique técnica y urbanísticamente el impacto y la transformación esperada en la intervención.

La siguiente tabla presenta los Planes Parciales identificados, organizados según su clasificación y el estado de cada uno al momento de la adopción del presente Plan.

Tabla. Clasificación y estado de los Planes Parciales.

NOMBRE	TRATAMIENTO	ESTADO
Planes Parciales de Desarrollo		
Plan Parcial Pajarito	Z2_D_3	Adoptado
Plan Parcial Fuente Clara	Z2_D_6	Sin Formular
Plan Parcial La Asomadera	Z3_D_1	Adoptado
Plan Parcial Altos del Poblado	Z5_D_2	Adoptado
Plan Parcial Altavista	Z6_D_16	Sin Formular
Plan Parcial Ciudadela El Rincón	Z6_D_17	Adoptado
Plan Parcial Colinas del Porvenir	Z6_D_4	Adoptado
Plan Parcial San Antonio de Prado	SA_D_8	Sin Formular
Plan Parcial San Antonio de Prado zona central	SA_D_9	Sin Formular
Plan Parcial San Antonio de Prado zona central	SA_D_10	Sin Formular
Plan Parcial San Antonio de Prado	SA_D_12	Sin Formular
Plan Parcial El Vergel	SA_D_13	Adoptado
Plan Parcial San Antonio de Prado	SA_D_14	Sin Formular



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Plan Parcial San Antonio de Prado	SA_D_15	Sin Formular
Plan Parcial La Florida	SA_D_18	Sin Formular
Plan Parcial Altos de Calasanz	Z4_DE_1	Adoptado
Plan Parcial Eduardo Santos	Z4_DE_7	Sin Formular
Plan Parcial El Noral	Z6_DE_2	Sin Formular
Plan Parcial Las Mercedes	Z6_DE_3	Sin Formular
Plan Parcial La Florida	SA_DE_4	Sin Formular
Plan Parcial La Florida Macroetapa 1	SA_DE_5	Adoptado
Planes Parciales de Renovación Urbana		
Plan Parcial San Germán – Etapa 1	Z2_RED_40	Adoptado
Plan Parcial San Germán – Etapa 2		Sin Formular
Plan Parcial San Germán – Etapa 3		Sin Formular
Plan Parcial Barrio Cerro El Volador	Z2_RED_41	Sin Formular
Plan Parcial El Progreso	Z2_RED_42	Adoptado
Plan Parcial Caribe Fiscalía	Z2_RED_43	Adoptado
Plan Parcial Tricentenario	Z2_RED_45	Adoptado
Plan Parcial Plaza de Ferias	Z2_RED_46	Adoptado
Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín	Z2_RED_48	Adoptado
Plan Parcial Caicedo Sucre El Pinal Alejandro Echavarría	Z3_RED_17	Sin Formular
Plan Parcial Naranjal (Naranjal y Arrabal)	Z4_RED_37	Adoptado
Plan Parcial Naranjal Makro-Home Center	Z4_RED_38	Adoptado
Plan Parcial Simesa	Z5_RED_23	Adoptado
Plan Parcial Villa Carlota (2)	Z5_RED_24	Adoptado
Plan Parcial Manila	Z5_RED_25	Adoptado
Plan Parcial Cristo Rey	Z6_RED_28	Adoptado
Plan Parcial Campo Amor y parte de Cristo Rey	Z6_RED_29	Adoptado
Plan Parcial Campo Amor	Z6_RED_30	Adoptado
Plan Parcial Santa Fe	Z6_RED_31	Adoptado
Plan Parcial Santa Fe Cruz Roja	Z6_RED_32	Adoptado
Plan Parcial Trinidad	Z6_RED_33	Adoptado
Planes Parciales de Operación Urbana Especial		



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

<i>Plan Parcial de Operación Urbana Especial Palermo</i>	<i>Z3_REA_53*</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Plan Parcial de Operación Urbana Especial Parque San Antonio</i>	<i>Z5_CN4_9*, Z5_CN5_19*, Z5_CN5_18*, Z5_CN1_32*</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Planes Parciales de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión</i>		
<i>María Cano Carambolas</i>	<i>Z1_MIE_1</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>Versalles No. 2</i>	<i>Z1_MIE_2</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>Llanaditas</i>	<i>Z3_MIE_3</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>Trece de Noviembre</i>	<i>Z3_MIE_4</i>	<i>Sin Formular</i>

*(adoptado parcialmente)

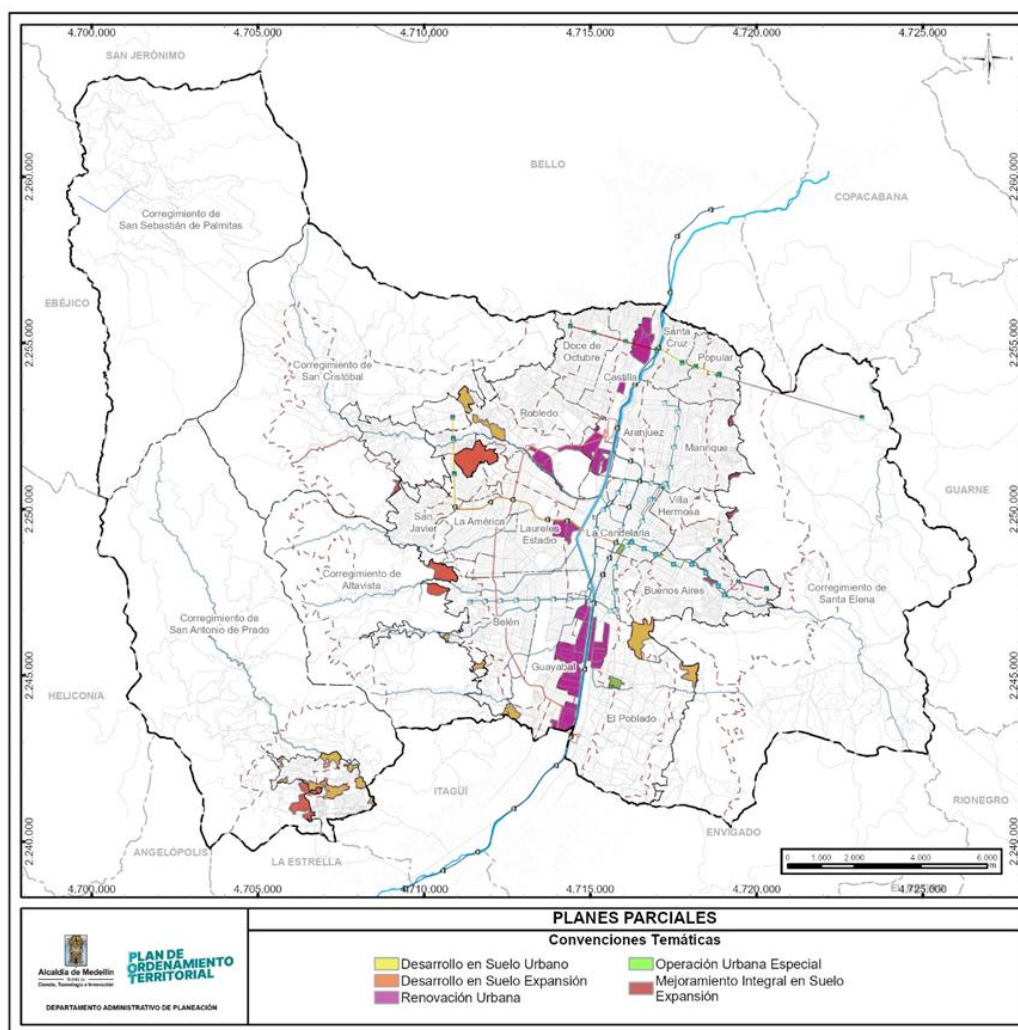
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Clasificación de Planes Parciales



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.3.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Orientar la transformación y gestión de áreas específicas del territorio del Distrito de Medellín mediante la aplicación de los instrumentos normativos, sociales y funcionales establecidos en los Planes Parciales, en sus diferentes modalidades, para los suelos destinados a desarrollo, renovación y aquellos que presentan condiciones especiales de planificación.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Planes Parciales

Objetivos Específicos	Estrategias
<i>Distribuir de manera adecuada las cargas y los beneficios en los nuevos desarrollos urbanísticos, en los suelos de desarrollo urbano y desarrollo de expansión</i>	<i>Definiendo los aprovechamientos de tal forma que los proyectos cumplan con la función pública del urbanismo y a su vez, se obtenga la rentabilidad esperada.</i>
	<i>Fortaleciendo la gestión asociada del suelo a través del reajuste de tierras y la cooperación entre participantes.</i>
	<i>Asegurando que las áreas a intervenir tengan los elementos necesarios para la consolidación de la capacidad de soporte (vías, equipamientos, espacios públicos, servicios públicos).</i>
	<i>Evaluando las condiciones funcionales del territorio, a través de los estudios técnicos necesarios con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.</i>
<i>Transformar áreas urbanas con deterioro social, funcional y ambiental en las modalidades de redesarrollo y/o revitalización</i>	<i>Incentivando la gestión asociada del suelo a través del reajuste de tierras y la cooperación entre participantes</i>
	<i>Evaluando las condiciones del territorio, mediante estudios técnicos que permitan identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad, usos e infraestructura de soporte requerida.</i>
	<i>Distribuyendo de manera adecuada las cargas y los beneficios en los desarrollos urbanísticos.</i>
	<i>Definiendo los aprovechamientos de tal forma que los proyectos cumplan con la función pública</i>



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

	del urbanismo y a su vez, se obtenga la rentabilidad esperada.
Intervenir suelos consolidados del territorio mediante una operación urbana especial	Evaluando las condiciones funcionales del territorio, a través de los estudios técnicos necesarios con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.
	Definiendo las actuaciones a realizar en sistema público y colectivo para la generación, mejoramiento o restitución.
	Redistribuyendo los aprovechamientos establecidos para el área de intervención.
	Generando excepciones normativas y tributarias requeridas para el desarrollo de la Operación Urbana Especial.
Establecer los lineamientos necesarios para que los nuevos desarrollos cumplan con criterios y enfoques de sostenibilidad, cuidado y CTI	Buscando la protección y conservación de los ecosistemas y optimizando el uso de los recursos naturales.
	Incorporando las determinantes de ordenamiento territorial establecidas en el marco estratégico y estructural del POT vigente.
	Planteando actuaciones urbanísticas sostenibles acorde con los procedimientos, manuales y guías de intervención de los elementos que constituyen el Sistema Público y Colectivo.
	Enfocando las acciones hacia el cuidado, la sostenibilidad y CTI.
Priorizar la ejecución de unidades de actuación urbanística con intervenciones estratégicas que detonen la transformación y el desarrollo del territorio y contribuyan a la concreción del modelo de ocupación	Incorporando nuevas tecnologías y esquemas innovadores para la prestación de servicios públicos domiciliarios.
	Definiendo los responsables, las proyecciones financieras y el horizonte de ejecución de las actuaciones urbanísticas.
	Incorporando las intervenciones priorizadas al programa de ejecución del POT y los Planes de Desarrollo Distrital.
	Estableciendo los mecanismos de gestión (financieros, administrativos, ambientales,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

	<i>sociales y jurídicos) que permitan concretar las apuestas de desarrollo y transformación.</i>
<i>Aplicar adecuadamente la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas PPPMAEP</i>	<i>Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio.</i>
	<i>Articulando las redes sociales y comunitarias en los procesos de planificación, a través de mesas de trabajo y espacios de concertación.</i>
<i>Implementar los mecanismos de coordinación interinstitucional y de participación comunitaria en el proceso de planificación del Plan Parcial</i>	<i>Convocando a espacios de participación, socialización y concertación de los actores involucrados en el desarrollo.</i>
	<i>Realizando procesos de divulgación y formación</i>
	<i>Incorporando los mecanismos de gestión, intervención y financiación de las actuaciones urbanísticas.</i>

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

10.1.6.3.4 Alcances de los Planes Parciales

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

En complemento a los aspectos mínimos a incluir por los planes parciales, definidos en el artículo 19, de la Ley 388 de 1997, los planes parciales tendrán los siguientes alcances y en cuanto a las normas urbanísticas, podrán:

Tabla. Alcances de los Planes Parciales

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
<i>El Distrito Especial de Medellín o la dependencia delegada, a petición del interesado, de acuerdo con los artículos 2.2.4.1.1.3 al 2.2.4.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, solicitará ante las Autoridades Ambientales competentes, las determinantes o asuntos ambientales para la formulación del respectivo plan parcial, con base en las cuales, se adelantará la respectiva concertación ambiental, siempre que se cumpla con las condicionantes establecidas en el Artículo 2.2.4.1.2.1 del mismo Decreto.</i>
<i>Precisar, ajustar, incorporar y complementar los elementos de la estructura ecológica, en caso de ser necesario, para el manejo y conservación en las áreas con categoría de protección de la estructura ecológica.</i>
<i>Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.</i>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria y la red de conectividad ecológica en los casos en los que aplique.

Identificar e incorporar áreas y estrategias que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.

Caracterizar la Flora, Fauna y Coberturas vegetales con el objetivo de implementar estrategias de fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.

Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.

Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.

Determinar las gestiones antes las autoridades ambientales, previo al licenciamiento de las unidades de actuación urbanística -UAU-.

Sistema Público y Colectivo

Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema, derivados del cumplimiento de normas, obligaciones y cargas urbanísticas.

Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

Subsistema de Equipamientos

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema, derivados del cumplimiento de normas, obligaciones y cargas urbanísticas.

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance, los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Subsistema de servicios públicos

Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

Subsistema de Movilidad

Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

Identificar los requerimientos de cobertura y conexión con los sistemas de transporte público

Complementar la retícula y estructura urbana.

Definir las secciones viales y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

Identificar y establecer modos sostenibles de movilidad, articulados al sistema público y colectivo

Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte cuando sea necesario.

Sistema de Ocupación

Identificar y delimitar e incorporar nuevas centralidades emergentes en las categorías barrial, mediante la protocolización a partir de fichas técnicas diligenciada en SIGAM, consolidando la información espacial, normativa y funcional necesaria para su análisis en una posterior revisión del POT.

Establecer áreas complementarias a las centralidades existentes como potencial para su expansión.

Identificar y delimitar áreas de actividad de media mixtura de soporte barrial, así como su intensidad ajustándose a los rangos mínimos y máximos de intensidad de uso definidos por el POT.

Identificar la tipología, condiciones de habitabilidad y grado de consolidación de los asentamientos o urbanizaciones informales existentes dentro del área de planificación.

Determinar la actuación urbanística a implementar sobre los asentamientos informales existentes, ya sea de reasentamiento, regularización, reconocimiento o legalización.

Establecer las áreas para el reasentamiento de población.

Precisar los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos

Definir, calcular y delimitar las áreas y sitios destinados al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas para las diferentes actuaciones.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Aplicar las normas ambientales y urbanísticas que regulen la interacción entre las actividades existentes que permanecerán y las que se introducirán, en concordancia con el Régimen de Usos del POT.

Definir un régimen de transición para las actividades que deben desplazarse y las áreas donde se relocalizarán.

Plantear acciones y actuaciones urbanísticas que reorganicen o relocalicen las actividades de alto impacto, social, ambiental y funcional, en áreas aptas para ello, según el régimen de usos del POT y de acuerdo con la PPPMAEP.

Definir el reparto equitativo de cargas y beneficios y actores responsables, de acuerdo con la escala y ámbito territorial; es decir, asociado a la UAU, del plan parcial, del macroproyecto, de ciudad o supradistrital.

Sistemas Institucionales y de Gestión

Se deberá articular con los demás mecanismos de los sistemas institucionales y de gestión, evitando duplicidades y asegurando coherencia en la planeación, ejecución y seguimiento a las intervenciones.

Incorporar los determinantes y lineamientos de los instrumentos de planificación de segundo nivel adoptados y vigentes.

Definir los proyectos y programas estratégicos de carácter público que deban incorporarse en el Programa de Ejecución del POT y en los Planes de Desarrollo Distrital.

Aplicar la Política de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMAEP.

Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

Consideraciones a los Planes Parciales

En el proceso de formulación de los planes parciales aquí establecida, se definirá su modelo de ocupación, mediante un planteamiento urbanístico a desarrollar que contendrá lo establecido en el artículo 2.2.4.1.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; y, adicionalmente, considerará todos los aspectos relacionados con las determinantes y asuntos ambientales, de ordenamiento territorial y las dispuestas en el componente estratégico del POT.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

~~10.1.6.3.1 Vigencia de los planes parciales.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

~~10.1.6.3.2 Modificación de planes parciales aprobados.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.4 Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat – PLRMH

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

Codificación de la ficha

Código de la ficha

SUB-PLAC-0005

Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar

Capítulo del sistema

Capítulo 10

DTS a modificar

10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA – PLRU

Artículos que aplican en la modificación

Artículo 465. - Definición de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística –PLRU-.

Artículo 466. - Alcances normativos de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística –PLRU-.

Artículo 467. - Etapas del Plan de Legalización y Regularización.

Artículo 468. - Modificación de Planes de Legalización y Regularización Urbanística.

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión

Inconsistencias en la definición de las áreas de aplicación. 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.

Necesidad de Ajuste

Corregir y precisar la definición y directrices; incorporar objetivos, estrategias y alcances normativos; precisar la articulación con otros subsistemas y la no dependencia entre instrumentos de planificación, siempre que se demuestre su autonomía; incorporar los planteamientos establecidos en el decreto 1470 de 2024 sobre Planes de Gestión del Hábitat.

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?

No

¿Aplica normas supradistritales?

Sí

Norma(s) supradistritales aplicable(s)

Ley 388 de 1997

Decreto 1077 de 2015



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU	
	Decreto 1470 de 2024 Ley 2079 de 2021
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta 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 del instrumento en armonía con los objetivos general y específicos y el nivel de planificación al que corresponde el instrumento. Igualmente, además de los ajustes, precisiones e incorporaciones que se realicen a los contenidos actualizadas a las disposiciones normativas vigentes, es importante establecer de manera precisa la no dependencia de este instrumento a la adopción de uno de segundo nivel, en caso de encontrarse dentro de este, siempre que técnicamente se demuestre su autonomía. Adicionalmente, incorporar en el contenido de los alcances generales un relacionamiento de articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación y con el sistema participativo e institucional, en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda. Estos ajustes deberán estar articulados a las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos. Finalmente, estos ajustes buscan, además, precisar y homologar su estructura de contenido con la de todos los instrumentos de planificación complementaria.	
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS	
10.1.6.4 PLANES DE LEGALIZACIÓN, REGULARIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT – PLRMH	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.4.1 Definición de los PLRMH

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, son el Instrumento de Planificación Territorial de Tercer Nivel, orientado a reconocer, ordenar y gestionar los asentamientos de origen informal, y las urbanizaciones de hecho, que no han dado cumplimiento a las normas urbanísticas, ni a los respectivos procesos de licenciamiento que urbanístico que permitan integrarlos a la formalidad urbana; así como, a precisar y concretar las intervenciones de mejoramiento integral del entorno y del hábitat de estos sectores. Mediante la aprobación de planos urbanísticos, la expedición de la reglamentación correspondiente y la definición de acciones que aseguren condiciones dignas de habitabilidad e integración a la estructura urbana existente.

Los asentamientos informales en donde se aplique el Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, y coincidan con los parámetros definidos en el Programa Barrios de Paz del Decreto Nacional 1470 de 2024, el PLRMH podrá articularse a los Planes de Gestión del Hábitat, con el fin de llevar las estrategias de gestión y financiación establecidas desde el ámbito nacional para complementar la planificación urbanística local.

Todo PLRMH se registrará por las disposiciones establecidas por los Capítulo 5, del Decreto Nacional 1077 de 2015 sobre la Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Su aplicación se fundamenta en la normativa nacional vigente, específicamente en las Leyes 2044 de 2020 y 2079 de 2021, así como en los Decretos 149 de 2020 y 1470 de 2024 y las demás normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

10.1.6.4.2 Áreas de Aplicación

Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, aplicarán en el suelo urbano sobre los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA -PLRU

-MI- y en áreas específicas de los tratamientos de Consolidación -CN- en cualquiera de sus niveles, cuando sea necesario.

Así mismo, los PLRMH podrán aplicarse en suelo rural, específicamente en el ámbito territorial de borde urbano-rural, en aquellos sectores donde se presenten procesos de ocupación que requieran acciones propias del instrumento, en concordancia con la clasificación y categorías del suelo rural definida en el POT, y atendiendo las determinantes ambientales, de riesgo y de ordenamiento territorial aplicables, en armonía con lo dispuesto en los Planes de Gestión del Hábitat establecidos en el Decreto Nacional 1470 de 2024 o la norma que modifiquen, complementen o sustituyan.

Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- podrán establecer un área de planificación que, de ser necesario, puede ser diferente al polígono de tratamiento establecido por el POT, con el fin de garantizar la integralidad de las intervenciones sobre el asentamiento y su entorno o, por el contrario, podrá definirse en un área menor al polígono de tratamiento, cuando solo se requiera intervenir una parte de este.

Su trámite podrá iniciarse de oficio por parte de la Administración Distrital o a solicitud de los interesados, entre ellos el urbanizador, el enajenante, los ocupantes, la comunidad afectada, los propietarios de los terrenos u otros actores involucrados en el desarrollo y en el mejoramiento integral de asentamientos y urbanizaciones de hecho.

Los PLRMH podrán incorporar, en su formulación, los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión -MIE-, orientando su enfoque al mejoramiento integral del hábitat y del entorno, y articulando las actuaciones propias del suelo urbano en tratamientos de Mejoramiento Integral -MI- con las requeridas en los asentamientos del suelo rural. En todo caso, deberán acoger los lineamientos y determinaciones propios del Plan Parcial de Mejoramiento Integral definidos para cada polígono.

La siguiente tabla presenta los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, y el estado de estos al momento de la adopción del presente Plan.

Tabla. Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH.

NOMBRE	TRATAMIENTO	ESTADO



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

Balcones del Jardín	Z1_CN3_4	Adoptado*
Aures I y II	Z2_CN3_16	Adoptado*
Noroccidental parte alta	Z2_MI_24 Z2_CN3_14 Z2_CN3_16 Z2_CN3_18	Adoptado*
Medellín Sin Tugurios	Z3_MI_12	Adoptado*
Centro-Oriental parte alta	Z3_MI_10 Z3_MI_11	Adoptado*
Santo Domingo Savio No.2	Z1_MI_1	Sin Formular
Popular - Santo Domingo Savio No.1	Z1_MI_2	Sin Formular
Carpinelo - La Avanzada - María Cano/Carambolas	Z1_MI_3	Sin Formular
Oriente - Versailles No.2	Z1_MI_4	Sin Formular
La Cruz	Z1_MI_5	Sin Formular
Pajarito	Z2_MI_21	Sin Formular
Pajarito	Z2_MI_22	Sin Formular
Nueva Villa de La Iguañá	Z2_MI_23	Sin Formular
Santa Margarita	Z2_MI_29	Sin Formular
El Pesebre - Fuente Clara - Olaya Herrera - Santa Margarita	Z2_Z4_MI_20	Sin Formular
Candamo y Trincheras	Z3_MI_13	Sin Formular
Los Mangos - El Pinal	Z3_MI_27	Sin Formular
La Libertad	Z3_MI_28	Sin Formular
Llanaditas	Z3_MI_6	Sin Formular
Villa Lilliam	Z3_MI_7	Sin Formular
Trece de Noviembre	Z3_MI_8	Sin Formular
Villatina - Las Estancias	Z3_MI_9	Sin Formular
El Salado - Las Independencias - Nuevos Conquistadores	Z4_MI_17	Sin Formular
La Loma	Z4_MI_18	Sin Formular
Juan XXIII La Quiebra	Z4_MI_19	Sin Formular
El Rincón - San José del Manzanillo	Z6_MI_14	Sin Formular



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

<i>Altavista</i>	<i>Z6_MI_15</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>Altavista</i>	<i>Z6_MI_16</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>Altavista Sector Central - Buga Patio Bonito</i>	<i>AL_MI_25</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>La Loma</i>	<i>SC_MI_26</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>Asentamientos en Suelo Rural</i>	<i>SC-CS-06</i>	<i>Sin Formular</i>
	<i>SC-CS-06</i>	<i>Sin Formular</i>
	<i>SC-CS-06</i>	<i>Sin Formular</i>
	<i>SC-RAR-07</i>	<i>Sin Formular</i>
	<i>SE-CS-15</i>	<i>Sin Formular</i>
	<i>SE-CS-19</i>	<i>Sin Formular</i>
	<i>SE-GARS-35</i>	<i>Sin Formular</i>

*Antes de 2014

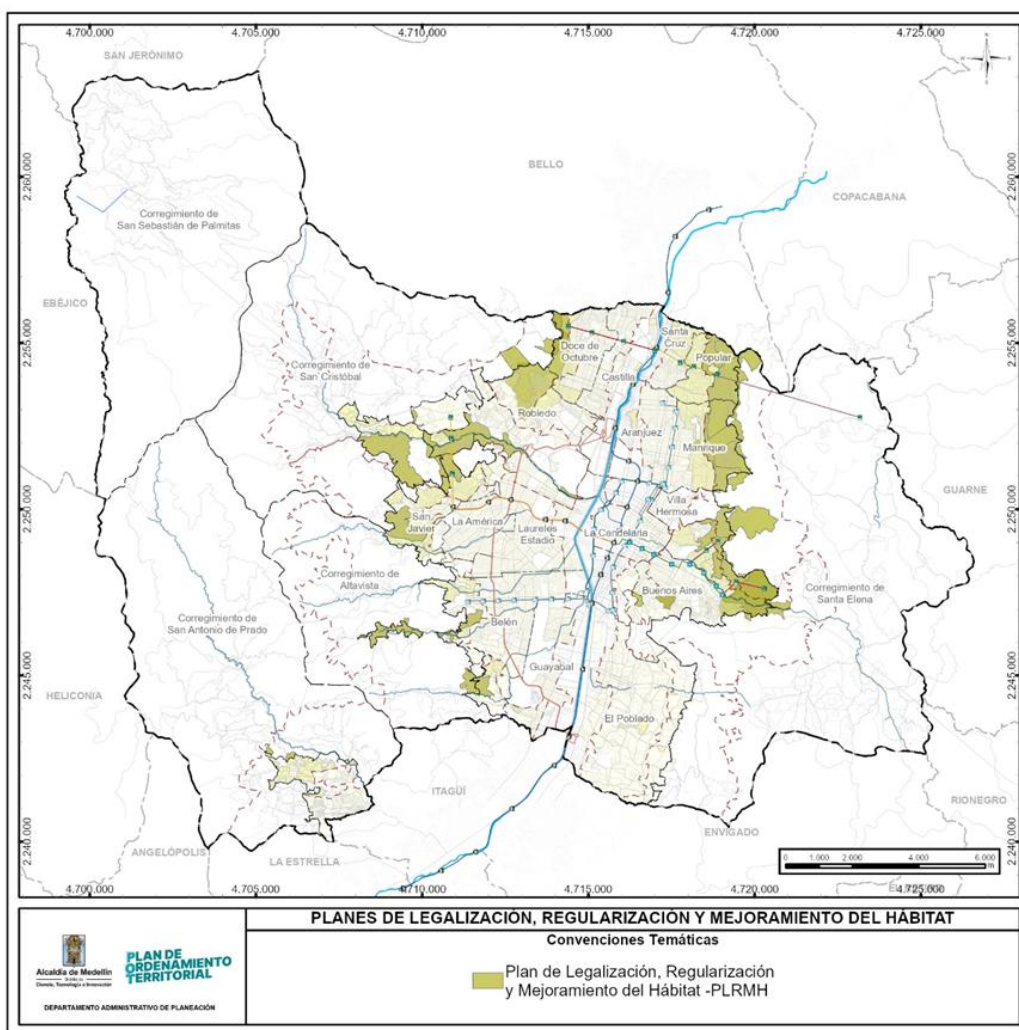
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.4.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

Orientar la planificación urbana, la gestión e intervenciones a realizar en los asentamientos y urbanizaciones informales, mediante su reconocimiento oficial y la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

definición de acciones para el mejoramiento integral del entorno y el hábitat y su posterior incorporación a la estructura urbana, con el fin de superar los desequilibrios sociales, ambientales y funcionales generados por la ocupación informal del suelo.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PLRMH

Objetivos Específicos	Estrategias
<i>Establecer las condiciones territoriales, sociales, ambientales y urbanísticas de los asentamientos y urbanizaciones informales, como insumo para orientar su reconocimiento oficial y el mejoramiento integral del entorno y del hábitat.</i>	<i>Incorporando los estudios de riesgo, de vulnerabilidad social, ambiental y económica, así como la capacidad de las infraestructuras, con el fin de orientar el proceso de legalización y regularización.</i>
	<i>Realizando diagnósticos técnicos y sociales integrales que identifiquen las condiciones funcionales actuales, y las condiciones del hábitat.</i>
	<i>Formulando lineamientos para el ordenamiento urbanístico que respondan a las realidades del territorio a legalizar e intervenir, de ser necesario, asegurando criterios de accesibilidad, sostenibilidad y resiliencia.</i>
<i>Integrar los instrumentos de gestión y financiación con mecanismos de coordinación interinstitucional y comunitaria, de manera que las estrategias de intervención se articulen a los demás planes nacionales y locales, garantizando su sostenibilidad y fortaleciendo la gobernanza.</i>	<i>Estableciendo mecanismos de monitoreo permanente que actualicen las dinámicas y condiciones del hábitat para ajustar paulatinamente, las intervenciones en el territorio a legalizar e intervenir.</i>
	<i>Estableciendo esquemas de gestión financiera y administrativa que permitan viabilizar las actuaciones de mejoramiento integral.</i>
	<i>Articulando las intervenciones requeridas en el PLRMH con los planes sectoriales, ambientales, locales y nacionales, garantizando coherencia en objetivos y recursos.</i>
	<i>Implementando mecanismos de participación comunitaria que fortalezcan</i>



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

	la gobernanza en el proceso de legalización y regularización.
	Estableciendo los mecanismos de seguimiento y evaluación interinstitucional que aseguren la continuidad del proceso en el tiempo.
Definir un modelo de ocupación para los asentamientos y urbanizaciones informales, que oriente la legalización y regularización urbanística, así como, el mejoramiento del hábitat y su integración a la estructura urbana, mitigando los desequilibrios sociales, ambientales y funcionales	Formulando lineamientos de ordenamiento y habitabilidad que permitan reorganizar el tejido urbano y mejorar su conectividad con la estructura urbana existente.
	Estableciendo criterios de densificación, accesibilidad y funcionalidad del sistema público y colectivo, en equilibrio con las áreas libres y ambientalmente requeridas.
	Incorporando acciones de mitigación de riesgos y restauración de las condiciones ambientales en la definición del modelo de ocupación.
	Identificando y complementando los usos del suelo y las actividades económicas y productivas susceptibles de permanecer en los asentamientos, articulándolos con la estructura urbana.
	Definiendo las centralidades emergentes que aglomeren las actividades económicas y productivas, de servicios mercantiles e institucionales, entre otros, compatibles con el uso residencial.
	Integrando acciones urbanísticas sostenibles alineadas con manuales, guías y determinantes ambientales vigentes.
Armonizar el marco normativo aplicable a la legalización y regularización urbanística de los asentamientos informales y urbanizaciones de hecho, asegurando su coherencia con los demás instrumentos de planificación complementaria y con	Articulándose, en coherencia normativa, con los demás instrumentos de planificación complementaria.
	Incorporando criterios diferenciales para la gestión de asentamientos informales



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

<i>la normativa nacional vigente, a través de las siguientes estrategias:</i>	<i>en suelos con condiciones ambientales o de riesgo especiales.</i>
<i>Aplicar adecuadamente la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas PPPMAEP</i>	<i>Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio.</i>
	<i>Articulando las redes sociales y comunitarias en los procesos de planificación, a través de mesas de trabajo y espacios de concertación.</i>

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.4.4 Alcances de los Planes De Legalización, Regularización Y Mejoramiento del Hábitat – PLRMH

~~Alcances normativos de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat tendrán los siguientes alcances:

Tabla. Alcances normativos de los Planes Parciales

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
<i>Precisar, ajustar, incorporar y complementar los elementos de la estructura ecológica, en caso de ser necesario, para el manejo y conservación en las áreas con categoría de protección de la estructura ecológica, que podrán ser incorporadas en una posterior revisión del POT.</i>
<i>Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.</i>
<i>Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria.</i>
<i>Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica</i>
<i>Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.</i>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.

Identificar y establecer las condiciones ambientales y/o de riegos de los asentamientos y urbanizaciones informales, reconociendo su interacción con la estructura ecológica principal y complementaria.

Precisar, ajustar, incorporar y complementar los elementos de la estructura ecológica, en caso de ser necesario, para el manejo y conservación en las áreas con categoría de protección de la estructura ecológica, que podrán ser incorporadas en una posterior revisión del POT.

Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.

Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria.

Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica

Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.

Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.

Identificar y establecer las condiciones ambientales y/o de riegos de los asentamientos y urbanizaciones informales, reconociendo su interacción con la estructura ecológica principal y complementaria.

Sistema Público y Colectivo

Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema.

Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

Subsistema de Equipamientos

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema.

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Subsistema de servicios públicos

Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

Establecer esquemas diferenciales de prestación de servicios públicos en sitios inaccesibles identificados.

Subsistema de Movilidad

Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

Identificar los requerimientos de cobertura y conexión con los sistemas de transporte público

Complementar la retícula y estructura urbana.

Definir las secciones viales y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte cuando sea necesario.

Sistema de Ocupación

Identificar, reconocer y delimitar potenciales centralidades emergentes.

Precisar y complementar las centralidades y corredores de carácter barrial existentes, en concordancia con la norma vigente.

Identificar la tipología, condiciones de habitabilidad y grado de consolidación de los asentamientos o urbanizaciones informales existentes dentro del área de planificación.

Determinar la actuación urbanística a implementar sobre los asentamientos informales existentes, ya sea de reasentamiento, regularización, reconocimiento o legalización.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

Establecer las áreas para el reasentamiento de población, en áreas aptas para ello, dentro y fuera del área de planificación.

Incorporar acciones de mejoramiento integral de vivienda y hábitat, priorizando la permanencia en el territorio cuando las condiciones lo permitan.

Precisar el régimen de usos del suelo aplicable al área de planificación, de acuerdo con las disposiciones del POT.

Definir, calcular y delimitar las áreas y sitios destinados al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas para las diferentes actuaciones.

Establecer las áreas específicas para la aplicación de protocolos ambientales y urbanísticos que regulen las actividades existentes.

Redistribuir los aprovechamientos urbanísticos en función de la densidad habitacional existente, equilibrando cargas y beneficios entre los distintos sectores del área de planificación.

Determinar las infraestructuras públicas y colectivas en función de las necesidades de cobertura y servicio de la población residente, asegurando condiciones dignas de habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad y seguridad.

Establecer las normas urbanísticas y constructivas y de reconocimiento de edificaciones existentes que permita formalizar la ocupación del suelo y regularizar el desarrollo urbano en los asentamientos objeto del PLRMH, dando cumplimiento a las normas nacionales establecidas para el efecto.

Definir la gestión relacionada con los procesos de urbanización y construcción que se puedan realizar en suelos aptos para ello dentro del área de planificación, para el reasentamiento de la población.

Sistemas Institucionales y de Gestión

Considerar los criterios generales del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, para la distribución equitativa y solidaria de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación dispuestos en el POT, al ser desarrollados los diferentes instrumentos de planificación; así como, la implementación de los instrumentos de intervención y gestión allí definidos; entre ellos, el programa de ejecución y el plan de desarrollo, donde se definen los programas y proyectos estratégicos y a priorizar, en las diferentes escalas territoriales, en el corto, mediano y largo plazo; para lo cual, será necesaria la interacción institucional, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.

Se deberá articular con los demás mecanismos de los sistemas institucionales y de gestión, evitando duplicidades y asegurando coherencia en la planeación, ejecución y seguimiento a las intervenciones.

Incorporar los determinantes y lineamientos de los instrumentos de planificación de segundo nivel adoptados y vigentes.

Definir los proyectos y programas estratégicos de carácter público que deban incorporarse en el Programa de Ejecución del POT y en los Planes de Desarrollo Distrital.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

Determinar la localización de los proyectos, su prioridad, escala y recursos para la ejecución de la infraestructura pública y colectiva y de desarrollos de vivienda que puedan ser financiados en su ejecución en el corto, mediano y largo plazo.

Aplicar la Política de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas- PPPMAEP.

Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

- Criterios de manejo del Sistema Público y Colectivo.
- Norma general -Áreas mínimas de lote y aprovechamientos- de equipamientos.
- Norma general de vivienda.
- Normas volumétricas.
- Normas de Estacionamientos.
- Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.
- Normas de reconocimientos de edificaciones.

En las Áreas de Intervención Estratégica los anteriores alcances normativas estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto *cuando este se encuentre adoptado*.

~~10.1.6.4.2 — Etapas del Plan de Legalización y Regularización.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

~~10.1.6.4.3 — Modificación de Planes de Legalización y Regularización Urbanística.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.5 Planes Maestros para las Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo -PM_API

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0006
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 469. - Definición de Planes Maestros. Artículo 470. - Alcances normativos de los planes maestros. Artículo 471. - Etapas del Plan Maestro.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	El contenido normativo no responde a las particularidades de cada API, pues presenta vacíos e inconsistencias en su estructura general y limitado desarrollo de directrices y parámetros en los que se enmarca el instrumento, así como, carece de criterios para la articulación con los procesos de intervención, gestión y financiación.
Necesidad de Ajuste	Corregir y precisar definición, directrices de actuación, la no dependencia entre los instrumentos de planificación, siempre que se demuestre su autonomía y articulación con otros subsistemas y la incorporación de los planteamientos al instrumento de segundo nivel que sean pertinentes; incorporar clasificación de API por vocación; precisar objetivos y alcances.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

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.

Adicionalmente, incorporar en el contenido de los alcances generales un relacionamiento de articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación y con el sistema participativo e institucional, en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda.

Se enfatiza en este apartado que, si bien no existe supeditación a instrumentos de segundo nivel, para este territorio planificado se deberá responder a los lineamientos que se adopten a través de este.

Estos ajustes deberán estar articulados a las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos.

Finalmente, estos ajustes buscan, además, precisar y homologar su estructura de contenido con la de todos los instrumentos de planificación complementaria.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.5 PLANES MAESTROS PARA LAS ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO -PM_API

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.5.1 Definición de Planes Maestros

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

El Plan Maestro es el instrumento de planificación territorial de tercer nivel que guía tanto la gestión ambiental y cultural como las actuaciones urbanísticas requeridas en las



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

grandes infraestructuras de la ciudad definidas en el presente plan como Áreas para la Preservación de la Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo, para que se conserven y potencien su expansión y cobertura frente a los servicios esenciales que prestan a la población del Distrito.

Su formulación podrá efectuarse por iniciativa de sus propietarios, de la Administración Distrital o mediante la aplicación de esquemas de gestión público–privados, dependiendo de la titularidad de los predios y el porcentaje de participación de las partes.

10.1.6.5.2 Áreas de Aplicación

Los Planes Maestros aplicarán, prevalentemente, sobre los polígonos con tratamiento urbanístico de API -Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo- en Suelo Urbano y Rural, y tendrán la posibilidad de ampliar su área de planificación e intervención tomando las áreas contiguas que requieran para complementar los ambientes que garanticen su buen funcionamiento internamente y en su entorno para prestar en forma debida sus servicios a la población proyectada. En caso de que se pretenda ampliar el área de planificación, con predios que se encuentren por fuera del polígono API, el formulador deberá solicitar determinantes urbanísticos ante el Departamento Administrativo de Planeación.

En todo caso el Plan Maestro, no podrá impedir que los predios integrados se puedan desarrollar con la norma POT vigente para los polígonos normativos en los que se encuentren.

La siguiente tabla presenta Planes Maestros, y el estado de estos al momento de la adopción del presente Plan.

Tabla. Planes Maestros

NOMBRE	TRATAMIENTO	ESTADO
<i>Plan Maestro Finca La Mesa</i>	<i>Z1_API_1</i>	<i>Adoptado</i>
<i>API Unidad Deportiva San Blas, Centro de Salud San Blas, Colegio Fe y Alegría La Cima, Hogar Infantil Solina Gallego</i>	<i>Z1_API_2</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Plan Maestro Zona 1, Finca Montecarlo</i>	<i>Z1_API_3</i>	<i>Adoptado parcialmente</i>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

Plan Maestro Jardín Botánico Joaquín Antonio Uribe	Z1_API_7	Adoptado
API Batallón de Infantería No. 10 Girardot	Z1_Z3_API_9	Sin Formular
API Sapiencia, Universidad Nacional Facultad de Minas, Colegio Mayor de Antioquia, Instituto Tecnológico Metropolitano ITM, Institución Universitaria Pascual Bravo	Z2_API_48	Adoptado
Plan Maestro Cerro El Volador	Z2_API_49	Adoptado
API Ciudadela Don Bosco	Z2_API_5	Sin Formular
Plan Maestro Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín (Núcleo El Volador y Núcleo El Río)	Z2_API_50	Adoptado
API Fiscalía General de la Nación	Z2_API_51	Sin Formular
Plan Maestro Secretaría de Tránsito Medellín - SIJIN	Z2_API_52	Adoptado
API Comando de Policía de Antioquia	Z2_API_53	Sin Formular
API Clínicas, Colegio	Z2_API_54	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Hospital Pablo Tobón Uribe, Institución Educativa San Vicente de Paúl Medellín –INDER	Z2_API_55	Adoptado
Planes Maestros Zona 1 y Zona 4	Z2_API_56	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Hospital La María	Z2_API_57	Adoptado
Plan Maestro Unidad Deportiva de Castilla	Z2_API_58	Adoptado
Plan Maestro Centralidad Doce de Octubre	Z2_API_59	Adoptado
Plan Maestro SENA Pedregal	Z2_API_60	Adoptado
Plan Maestro Zona 1, UVA El Orfanato - EPM	Z3_API_1	Adoptado
Plan Maestro Lote Ude A, I.E. Escuela Normal Superior de Medellín, Colegio Llanaditas	Z3_API_10	Adoptado
API Parque Biblioteca La Ladera	Z3_API_12	Sin Formular
Z3_API_13	Z3_API_13	Sin Formular
Plan Maestro Facultad Enfermería, Facultad Odontología, Sede de Investigación Universitaria - SIU, Facultad de Salud Pública Ude A	Z3_API_14	Adoptado
Plan Maestro Plaza Minorista y SENA	Z3_API_15	Adoptado
API Centro Vocacional Los Pinos	Z3_API_16	Sin Formular
Plan Maestro Alpujarra I y II	Z3_API_17	Adoptado



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

Plan Maestro Ciudadela La Fraternidad	Z3_API_19	Adoptado
API Batallón Bomboná	Z3_API_20	Sin Formular
Plan Maestro Lote Ude A, I.E. Escuela Normal Superior de Medellín, Colegio Llanaditas	Z3_API_70	Adoptado
API Lote El Castillo, Universidad Adventista -UNAC	Z4_API_41	Sin Formular
API Institución Educativa Ntra Señora del Perpetuo Socorro, Colonia Belencito, Convento Madre Laura	Z4_API_43	Sin Formular
Plan Maestro Zona 1, Ciudadela Universitaria (Cuarta Revolución y la Transformación del Aprendizaje)	Z4_API_44	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Universidad Pontificia Bolivariana Campus Laureles	Z4_API_45	Adoptado
Plan Maestro Zonas 2 y 3, Unidad Deportiva Atanasio Girardot, Velódromo	Z4_API_46	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Cuarta Brigada, Colegio Calasanz	Z4_API_47	Adoptado
API Piedra Lisa	Z4_API_63	Sin Formular
Plan Maestro Country Club de Ejecutivos	Z5_API_23	Adoptado
Plan Maestro Vivero Municipal - Telemedellín	Z5_API_24	Adoptado
Plan Maestro INEM José Félix de Restrepo, Politécnico Jaime Isaza Cadavid	Z5_API_25	Adoptado
Plan Maestro Clínica Las Vegas	Z5_API_27	Adoptado
Planes Maestros Zona 1, Universidad EAFIT y Zona 2, Colegio San José de las Vegas	Z5_API_28	Adoptado
API Museo El Castillo	Z5_API_29	Sin Formular
API Club Campestre	Z5_API_30	Sin Formular
API Parque Lineal Bosques de La Frontera, Sede Canal - Parque Telemedellín	Z5_API_69	Sin Formular
Plan Maestro Zona 1, Unidad Deportiva Andrés Escobar, Pista Municipal de Bicicross	Z6_API_18	Adoptado
API Cementerio Campos de Paz	Z6_API_31	Sin Formular
API Club El Rodeo	Z6_API_32	Sin Formular
Plan Maestro Zona 4, Terminal de Transporte Intermunicipal del Sur "Alberto Díaz Muñoz"	Z6_API_33	Adoptado
Plan Maestro Parque de la Conservación (Zoológico Santa Fe), Club Comfenalco Guayabal	Z6_API_34	Adoptado



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

<i>Plan Maestro Cerro Nutibara</i>	<i>Z6_API_35</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Plan Maestro Instituto San Carlos, Parroquia La Santa Infancia, Hogar de Niñas Nuestra Señora de Chiquinquirá, Casa Fray Luis Terciarias Capuchinas de La Sagrada Familia, Clínica Salud Coop, Parque Biblioteca de Belén, Colegio de La Inmaculada</i>	<i>Z6_API_36</i>	<i>Adoptado</i>
<i>API Lote cercano a la Universidad de Medellín</i>	<i>Z6_API_38</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>Plan Maestro Universidad de Medellín</i>	<i>Z6_API_39</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Plan Maestro Clínica Las Américas, Unidad Deportiva y Recreativa I.S.S., Varios predios comerciales</i>	<i>Z6_API_67</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Plan Maestro Zona 2, Almacén General EPM y Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos del Municipio de Medellín</i>	<i>Z6_API_68</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Plan Maestro Río Medellín - Parques del Río Centro</i>	<i>RIO_API_62C</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Plan Maestro Río Medellín - Parques del Río Norte</i>	<i>RIO_API_62N</i>	<i>Adoptado</i>
<i>Plan Maestro Río Medellín - Parques del Río Sur</i>	<i>RIO_API_62S</i>	<i>Adoptado</i>
<i>API Loma Hermosa</i>	<i>SC_API_64</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>API Las Palmas</i>	<i>SE-API-04</i>	<i>Sin Formular</i>
<i>Plan Maestro Parque Ecológico La Perla</i>	<i>AL-API-03</i>	<i>Adoptado</i>

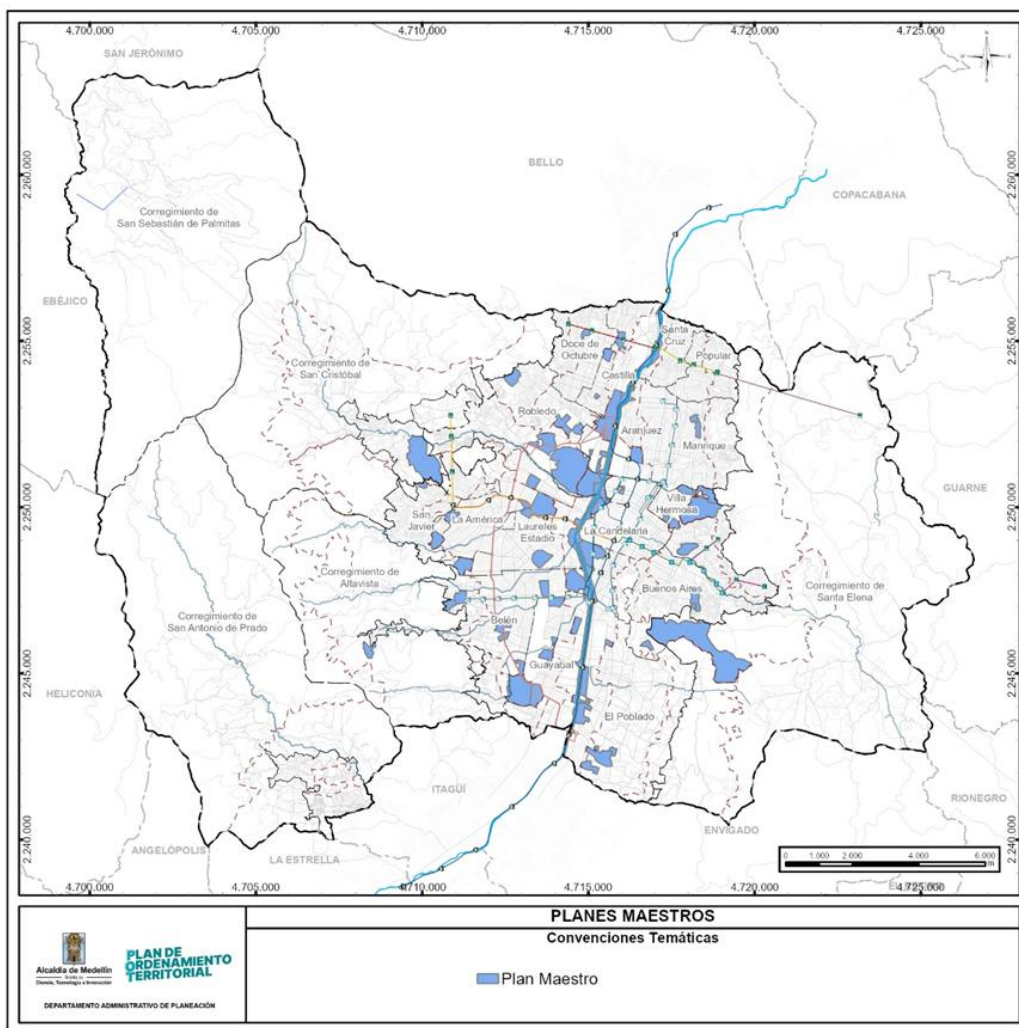
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Planes Maestros para las Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.5.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

Planificar las actuaciones encaminadas a la generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de las Áreas para la Preservación de las Infraestructuras y del Sistema Público



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

y Colectivo -API-, mediante un modelo de ocupación y volumetría o planteamiento urbanístico y constructivo, de acuerdo con el programa de usos y actividades dependiendo del servicio a prestar y la cobertura poblacional esperada con visión de futuro, aplicando criterios de sostenibilidad ambiental y construcción sostenible, y considerando su eficacia para la gestión del riesgo.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Planes Maestros

Objetivos Específicos	Estrategias
Formular un planteamiento urbanístico que logre la integración urbana y funcional de las API con su entorno inmediato.	Definiendo las actuaciones urbanísticas para la generación, mejoramiento o restitución del sistema público y colectivo que las rodean. Estableciendo los lineamientos de diseño, accesibilidad y sostenibilidad de las infraestructuras y sus componentes que las rodean.
Reconocer, proteger y poner en valor los atributos patrimoniales, ambientales y paisajísticos, de las API, en cumplimiento del marco normativo e integrando los planes de manejo en los casos de que se hallen dentro de éstas o que éstas se consideren áreas con declaratoria de protección ambiental y/o cultural.	Identificando los elementos con valores ambientales y patrimoniales, estableciendo las acciones de manejo requeridas para su preservación.
Plantear actuaciones urbanísticas sostenibles acorde con los procedimientos, manuales y guías de intervención de los elementos que constituyen el Sistema Público y Colectivo.	Enfocando las acciones hacia el cuidado, la sostenibilidad y la CTI. Evaluando las condiciones funcionales del territorio, a través de los estudios técnicos necesarios con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.
Aplicar la función social y ecológica de la propiedad.	Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio y dando aplicación a la PPPMAE, cuando sea necesario.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

	<i>Incorporando las determinantes ambientales y de ordenamiento territorial establecidas en el marco estratégico y estructural del POT vigente</i> <i>Estableciendo acciones de Protección y conservación de los ecosistemas que existan dentro y fuera del API, en su entorno inmediato, optimizando el uso de los recursos naturales.</i> <i>Estableciendo acciones de mejoramiento y restitución al identificar áreas ambientalmente degradadas y en conflicto funcional.</i>
<i>Incorporar los instrumentos de gestión y financiación requeridos para optimizar la sostenibilidad de las APIS y el sistema público y colectivo, así como, los mecanismos de coordinación interinstitucional y comunitaria.</i>	<i>Armonizando sus estrategias de gestión con los planes sectoriales, ambientales y metropolitanos.</i> <i>Incorporando y armonizando las intervenciones urbanísticas y ambientales con las medidas definidas por los diferentes instrumentos de gestión y planificación ambiental; como son: el Plan de Acción Climática, el Plan de Renaturalización, el Plan de Silvicultura Urbana, entre otros.</i>
<i>Establecer acciones para la Gestión del Conocimiento y participación de todos los actores.</i>	<i>Generando espacios orientados al fortalecimiento de la educación ambiental, social y cultural.</i> <i>Definiendo los responsables, las proyecciones financieras y el horizonte de ejecución de las actuaciones urbanísticas.</i> <i>Determinando cuáles serán las intervenciones públicas priorizadas que serán incorporadas al programa de ejecución del POT y los Planes de Desarrollo Distrital.</i> <i>Estableciendo los mecanismos de gestión - financieros, administrativos, ambientales, sociales y jurídicos- que permitan concretar las apuestas de desarrollo y mejoramiento de las infraestructuras públicas y colectivas de interés distrital.</i>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.5.4 Alcances de los Planes Maestros

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes Maestros tendrán los siguientes alcances:

Tabla. Alcances normativos de los Planes Parciales

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
<i>Precisar, ajustar, incorporar y complementar los elementos de la estructura ecológica, en caso de ser necesario, para el manejo y conservación en las áreas con categoría de protección de la estructura ecológica, previo concepto de la autoridad ambiental.</i>
<i>Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.</i>
<i>Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria.</i>
<i>Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica</i>
<i>Caracterizar la Flora, Fauna y Coberturas vegetales.</i>
<i>Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.</i>
<i>Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.</i>
<i>Identificar y establecer las condiciones ambientales y/o de riesgos de los asentamientos y urbanizaciones informales, reconociendo su interacción con la estructura ecológica principal y complementaria.</i>
Sistema Público y Colectivo
Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
<i>Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema</i>
<i>Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.</i>
<i>Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema, derivados del cumplimiento de normas, obligaciones y cargas urbanísticas.</i>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

Subsistema de Equipamientos

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema, derivados del cumplimiento de normas, obligaciones y cargas urbanísticas.

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Subsistema de servicios públicos

Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

Subsistema de Movilidad

Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

Identificar, armonizar e incorporar los lineamientos dados en el Plan de Movilidad Empresarial Sostenible.

Complementar la retícula y estructura urbana, de ser necesario.

Definir las secciones viales internas y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte cuando sea necesario.

Sistema de Ocupación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

Identificar la tipología, condiciones de habitabilidad y grado de consolidación de los asentamientos o urbanizaciones informales existentes dentro del área de planificación.

Determinar la actuación urbanística a implementar sobre los asentamientos informales existentes, ya sea de reasentamiento, regularización, reconocimiento o legalización.

Precisar el régimen de usos del suelo aplicable al área de planificación, de acuerdo con las disposiciones del POT.

Definir, calcular y delimitar las áreas y sitios destinados al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas para las diferentes actuaciones.

Establecer las áreas específicas para la aplicación de protocolos ambientales y urbanísticos que regulen las actividades existentes.

Serán considerados los contenidos de los artículos correspondientes a los aprovechamientos generales del POT y específicos para las Áreas de Preservación de Infraestructuras, siempre que se garantice la eficiencia de dicha infraestructura, de acuerdo con el potencial de cobertura y cumplimiento de los ambientes requeridos para su buen funcionamiento, que ofrezca su área de planificación.

Sistemas Institucionales y de Gestión

Aplicar los instrumentos de intervención y gestión del suelo establecidos en el Subsistema de Intervención, así como, los del Subsistema de Financiación pertinentes, dispuestos en el POT, de acuerdo con la escala territorial y sectorial, cuando se considere necesario.

Incorporar los determinantes y lineamientos de los instrumentos de planificación de segundo nivel adoptados y vigentes.

Definir los proyectos y programas estratégicos de carácter público que deban incorporarse en el Programa de Ejecución del POT y en los Planes de Desarrollo Distrital.

Aplicar la Política de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas- PPPMAEP.

Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

- Determinar su aprovechamiento dependiendo de las necesidades del servicio.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.5. PLANES MAESTROS – ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API

- Normas volumétricas.
- Normas de Estacionamientos.
- Normas relacionadas con la accesibilidad de las edificaciones.
- Normas de reconocimientos de edificaciones

Para el cálculo de las obligaciones urbanísticas se regirán por las disposiciones establecidas en el apartado. Aprovechamientos y Obligaciones del Componente Urbano del Acuerdo que acompaña el presente DTS.

Las áreas de áreas de interés recreativo y paisajístico a desarrollarse mediante Plan Maestro podrán utilizar el mayor aprovechamiento y cambiar los usos generales del suelo, solamente cuando incorporen el instrumento de financiación pago en especie, en su estrategia de gestión, este procedimiento se detalla, en el instrumento de Pago en Especie.

En las Áreas de Intervención Estratégica los anteriores alcances normativas estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto.

10.1.6.5.2 — Etapas del Plan Maestro.

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.6 Unidad de Planificación Rural –UPR

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0007
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 472. - Definición de las Unidades de Planificación Rural –UPR-
	Artículo 473. - Alcances normativos de las unidades de planificación Rural.
	Artículo 474. - Clasificación de las Unidades de Planificación Rural.
	Artículo 475. - Etapas de las Unidades de Planificación Rural.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR	
	Artículo 476. - Gestión de la Unidad de Planificación Rural –UPR-.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Inexistencia de parámetros diferenciales frente a cada territorio; vacíos en la determinación del cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios. Vacíos, inconsistencias conceptuales y de estructura de contenidos; insuficiente desarrollo de las directrices para la articulación del instrumento con los procesos de intervención del suelo, gestión y financiación.
Necesidad de Ajuste	Precisar las directrices de actuación del instrumento; corregir y precisar su definición; clasificación y eliminar las UPR de Sostenibilidad Ambiental; incorporar objetivos y estrategias, y precisar los alcances del instrumento y la articulación con otros subsistemas.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1470 de 2024
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta 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-, y también porque se debe entender como determinante general para todos los instrumentos. Ahora bien, se debe considerar, en cuanto a las cuencas abastecedoras a proteger e intervenir, si se establece que es el instrumento de segundo nivel el que debe definir los lineamientos de actuación sobre estas y definir allí los estudios específicos que se requieran para su manejo; también considerar si estas cuencas abastecedoras se deberían manejar a través de planes maestros. Es necesario 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	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

de tratamiento de los ámbitos correspondientes, según lo que sea definido desde la presente revisión.

Por su parte, como insumo para las incorporaciones y precisiones, es necesario contemplar lo dispuesto en el Decreto Nacional 1470 de 2024, el cual establece el Plan de Gestión del Hábitat como instrumento de planificación y gestión de los asentamientos en suelo rural, por cuanto operan en la misma escala y con objetivos similares a las Unidades de Planificación Rural.

Adicionalmente, incorporar en el contenido de los alcances generales un relacionamiento de articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación y con el sistema participativo e institucional, en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda.

Se enfatiza en este apartado que, si bien no existe supeditación a instrumentos de segundo nivel -como es el DRC-, para este territorio planificado se deberá responder a los lineamientos que se adopten a través de este, para mitigar los posibles impactos en su entorno.

Estos ajustes deberán estar articulados a las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos.

Finalmente, estos ajustes buscan, además, precisar y homologar su estructura de contenido con la de todos los instrumentos de planificación complementaria.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.6 UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

10.1.6.6.1 Definición de UPR

Marco Legal

Complementando la definición que plantea el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Unidad de Planificación Rural –UPR– es el ~~corresponde al~~ instrumento de planificación y ~~gestión~~ territorial de escala intermedia de tercer nivel, a través del cual se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL -UPR

desarrollan y precisan las condiciones de ordenamiento en áreas específicas del Suelo Rural del Distrito, caracterizadas por una complejidad funcional que precisa de orientar procesos de transformación, reordenamiento y mejoramiento del hábitat. ~~condiciones de desarrollo complejas en las que, ni el desarrollo lote a lote, ni el mismo Plan de Ordenamiento Territorial, debido a la escala de planificación, logran articular las acciones necesarias para orientar adecuadamente su transformación. Su formulación podrá ser de iniciativa pública, comunitaria o mixta.~~

10.1.6.6.2 Áreas de Aplicación

Las Unidades de Planificación Rural -UPR- se orientan al reordenamiento, mejoramiento y gestión del hábitat, así como a la transformación de sectores específicos del territorio rural, sin que ello implique una clasificación del instrumento.

En este sentido, su formulación puede aplicarse en polígonos con categoría de suelo de desarrollo suburbano como Centros Poblados y Consolidación Suburbana en cualquiera de sus niveles; adicionalmente, las UPR podrán aplicarse en áreas específicas del suelo rural que, por sus condiciones territoriales, funcionales o ambientales, requieren una planificación más detallada.

La siguiente tabla presenta las Unidades de Planificación Rural -UPR- adoptadas al momento de la expedición del presente POT y el mapa posterior identifica las áreas de aplicación preferente de este instrumento.

Tabla. Unidades de Planificación Rural -UPR-

NOMBRE	TRATAMIENTO
Adoptadas	
UPR El Llano – San Cristóbal	SC-CNS2-01

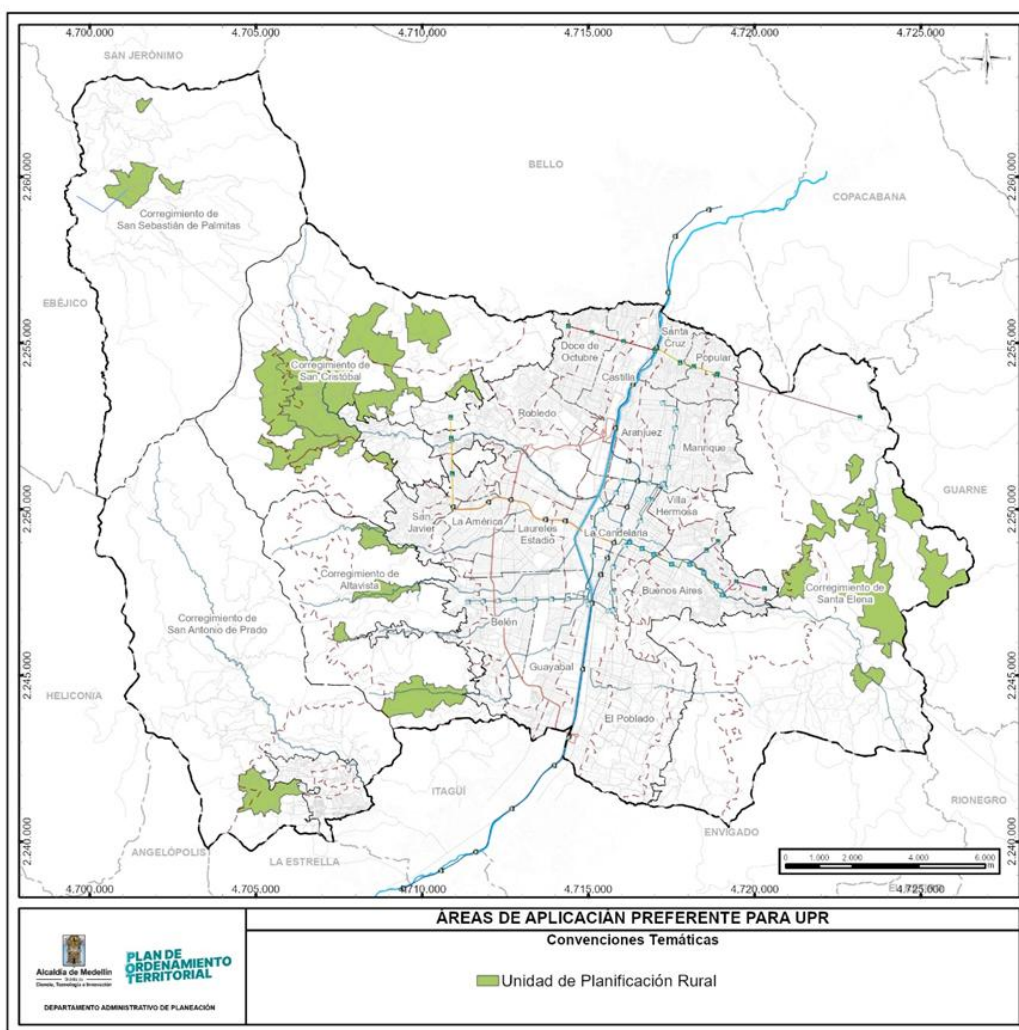
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Áreas de aplicación preferente para UPR



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.6.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Orientar la transformación, reordenamiento, mejoramiento y sostenibilidad ambiental de áreas específicas del suelo rural con condiciones de desarrollo complejo.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para las UPR

Objetivos Específicos	Estrategias
<i>Incorporar y precisar las disposiciones normativas de carácter distrital y nacional que orienten el mejoramiento y reordenamiento del hábitat, así como definición y localización de proyectos estratégicos.</i>	<i>Generando las normas específicas de habitabilidad y las formas de ocupación conservando las características rurales.</i>
	<i>Precisando los elementos de los sistemas estructurantes naturales y artificiales que condicionarán la ocupación de cada área de aplicación del instrumento.</i>
	<i>Definiendo los criterios de ocupación las normas específicas de habitabilidad y las formas de ocupación conservando las características rurales.</i>
<i>Garantizar la articulación interinstitucional y los procesos de participación comunitaria en las etapas de planificación, gestión, implementar, evaluación y control.</i>	<i>Aumentando el control eficaz en el territorio tomando acciones correctivas inmediatas sobre las construcciones y fragmentaciones informales a través de las entidades de control corregimental y ambiental responsables.</i>
	<i>Vinculando los programas y proyectos establecidos por los instrumentos de gestión del suelo rural y demás planes de manejo ambiental que se tengan para el territorio.</i>
<i>Establecer planteamientos de ocupación que incorporen procesos de mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y del entorno, en términos de cobertura de infraestructura pública y sostenibilidad ambiental.</i>	<i>Identificando el estado y cobertura de la prestación de servicios públicos, las fuentes de aprovisionamiento y saneamiento determinadas por las entidades territoriales</i>
<i>Generar planteamientos de ocupación que definan las áreas para impulsar la materialización de los proyectos estratégicos relacionados con la sostenibilidad ambiental, la producción, la vivienda, el turismo y la dotación de infraestructura pública con una responsable mezcla de usos</i>	<i>Identificando las áreas propicias para la generación de elementos que harán parte del sistema público y colectivo, así como aquellos existentes que requieran una actuación específica para su óptimo funcionamiento en términos de cobertura y calidad.</i>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.6.4 Alcances de las UPR

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Las Unidades de Planificación Rural tendrán los siguientes alcances:

Tabla. Alcances de las UPR

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
<i>Precisar, ajustar, incorporar y complementar los elementos de la estructura ecológica, en caso de ser necesario, para el manejo y conservación en las áreas con categoría de protección de la estructura ecológica, previo concepto de la autoridad ambiental.</i>
<i>Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.</i>
<i>Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria y la red de conectividad ecológica en los casos en los que aplique.</i>
<i>Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica</i>
<i>Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.</i>
<i>Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.</i>
<i>Identificar y establecer las condiciones ambientales y/o de riegos de los asentamientos y urbanizaciones informales, reconociendo su interacción con la estructura ecológica principal y complementaria.</i>
Sistema Público y Colectivo
Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
<i>Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema</i>
<i>Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.</i>
<i>Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema.</i>
<i>Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.</i>
Subsistema de Equipamientos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema.

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble e Inmueble

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Subsistema de servicios públicos

Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

Establecer esquemas diferenciales de prestación de servicios públicos en sitios inaccesibles identificados.

Subsistema de Movilidad

Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

Identificar los requerimientos de cobertura y conexión con los sistemas de transporte público

Complementar la red vial y de movilidad.

Definir las secciones viales y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte cuando sea necesario.

Sistema de Ocupación

Identificar, reconocer y delimitar potenciales centralidades veredales emergentes.

Precisar y complementar las centralidades existentes en concordancia con la norma vigente.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Identificar la tipología, condiciones de habitabilidad y grado de consolidación de los asentamientos o urbanizaciones informales existentes dentro del área de planificación.

Determinar la actuación urbanística a implementar sobre los asentamientos informales existentes, ya sea de reasentamiento, regularización, reconocimiento o legalización.

Establecer áreas para el reasentamiento de población, en concordancia con las normas para la vivienda de interés social rural -nucleadas y no nucleadas- y las determinantes ambientales.

Precisar el régimen de usos del suelo aplicable al área de planificación, de acuerdo con las disposiciones del POT.

Definir, calcular y delimitar las áreas y sitios destinados al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas para las diferentes actuaciones.

Definir los usos del suelo complementarios y los protocolos ambientales y urbanísticos cuando sea necesario

Precisar las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar, de acuerdo con las normas generales y con las densidades definidas por la Corporación Autónoma Regional, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Definir el reparto equitativo de cargas y beneficios y actores responsables.

Definir la intensidad de usos en las centralidades y corredores involucrados en cada UPR.

Definir criterios de localización de alojamientos sin desplazar la vivienda y las actividades propias del suelo rural.

Sistemas Institucionales y de Gestión

Establecer o delegar un operador para la formulación de cada UPR, su desarrollo y seguimiento, que, para el caso, podrá ser la Gerencia de Corregimientos, la Secretaría de Desarrollo Económico u otro Operador Urbano que se delegue por parte del Alcalde Distrital o a quién este delegue la tarea, a través de acto administrativo, si se requiere.

Se deberá articular con los demás mecanismos de los sistemas institucionales y de gestión, evitando duplicidades y asegurando coherencia en la planeación, ejecución y seguimiento de las intervenciones.

Considerar los criterios generales del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, para la distribución equitativa y solidaria de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación dispuestos en el POT, al ser desarrollados los diferentes instrumentos de planificación; así como, la implementación de los instrumentos de intervención y gestión allí definidos; entre ellos, el Distrito Rural Campesino, el Programa de Ejecución y el Plan de Desarrollo Distrital, donde se definen los programas y proyectos estratégicos y a priorizar, en las diferentes escalas territoriales, en el corto, mediano y largo plazo; para lo cual, será necesaria la interacción institucional, a través del Consejo de Dirección Estratégico del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Identificar las áreas beneficiarias de acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía y determinar el efecto Plusvalía (ver con los instrumentos de financiación) Esto es en la formulación que se debe definir, como contenido

Incorporar los determinantes y lineamientos de los instrumentos de planificación de segundo nivel adoptados y vigentes.

Definir los proyectos y programas estratégicos de carácter público que deban incorporarse en el Programa de Ejecución del POT y en los Planes de Desarrollo Distrital.

Aplicar la Política de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas- PPPMAEP.

Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

- Criterios de manejo del Sistema Público y Colectivo.
- Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de equipamientos.
- Norma general de vivienda.
- Normas volumétricas.
- Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.
- Normas de reconocimientos de edificaciones.

En las Áreas de Intervención Estratégica los anteriores alcances normativas estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto.

~~10.1.6.6.3 — Clasificación de las Unidades de Planificación Rural.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

~~10.1.6.6.4 — Etapas de las Unidades de Planificación Rural.~~



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.6.5 — Gestión de la Unidad de Planificación Rural –UPR—

(todo el contenido de este numeral fue sustituido)

10.1.6.7 Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP-

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP-

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-PLAC-0008

Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP-

Artículos que aplican en la modificación Artículo 477. - Definición Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio -PEMP-.

Artículo 478. - Participación en la formulación de un Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP-.

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión Desarticulación con los criterios que establece el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, para la gestión del instrumento. Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos; insuficiente desarrollo de directrices y de criterios para su articulación con los procesos de intervención y gestión del suelo y financiación.

Necesidad de Ajuste Actualizar y precisar definiciones, objetivos, alcances, ámbitos de aplicación, normas específicas, fases, mecanismos según normas nacionales vigentes y articulación con otros subsistemas; la no dependencia entre los instrumentos de planificación, siempre que se demuestre su autonomía y la incorporación de los planteamientos al instrumento de segundo nivel que sean pertinentes.

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?

No

¿Aplica normas supradistritales?

Sí

Norma(s) supradistritales aplicable(s) Resolución 0166 de 2022

Ley 388 de 1997

Ley 397 de 1997

Resolución 0983 de 2010

Decreto 1077 de 2015

Decreto 1080 de 2015



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta 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 2350 de 2019, el cual adiciona y ajusta aspectos del Decreto 1080 de 2015, 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.

Se deben, igualmente, incorporar las normas urbanísticas que se relacionan con el Paisaje Urbano Histórico y de superior jerarquía, con el fin de garantizar el criterio de “aplicabilidad” establecido en el Decreto Nacional 1080 de 2015 e incluir la vivienda de interés cultural, para asegurar la protección de los moradores y sus actividades.

También es requerida la incorporación de 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.

Adicionalmente, incorporar en el contenido de los alcances generales un relacionamiento de articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación y con el sistema participativo e institucional, en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda.

Se enfatiza en este apartado que, si bien no existe supeditación a instrumentos de segundo nivel, para este territorio planificado se deberá responder a los lineamientos que se adopten a través de este, para mitigar los posibles impactos en su entorno.

Estos ajustes deberán estar articulados a las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

Finalmente, estos ajustes buscan, además, precisar y homologar su estructura de contenido con la de todos los instrumentos de planificación complementaria.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.7 PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.7.1 Definición de Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– son el instrumento de planificación y gestión territorial de tercer nivel del Patrimonio Cultural, mediante el cual se establecen acciones de manejo físicas, socioculturales, administrativas y financieras, necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural -BIC- y sus zonas de influencia o de los bienes que pretendan declararse como tales si la autoridad competente lo establece, respondiendo equilibradamente a la valoración cultural y las vocaciones del territorio, mediante los conceptos de paisaje histórico y patrimonios integrados que sustentan el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

En concordia con la definición del Decreto Nacional 2358 de 2019, que establece:

“Los Planes Especiales de Manejo y Protección PEMP- son un instrumento de gestión de los bienes de interés cultural mediante el cual se establecen acciones necesarias para garantizar la protección, la conservación y la sostenibilidad de los BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales.”

Su formulación podrá ser desarrollada por parte de los propietarios de los bienes, de terceros solicitantes de declaratoria o de la Administración Distrital.

Este instrumento, además de las disposiciones específicas relacionadas con el ordenamiento territorial distrital, estará sujeto a lo establecido en el Decreto Nacional 1080 de 2015, o la norma que lo complemente, modifique, adicione o sustituya.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

10.1.6.7.2 Áreas de Aplicación

Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–, podrán ser adoptados para los bienes materiales declarados o a declararse como Bien de Interés Cultural - BIC y sus zonas de influencia. Para su formulación, se clasificarán en PEMP de:

- *Bienes inmuebles del Grupo Arquitectónico.*
- *Bienes inmuebles del Grupo Urbano (sectores urbanos y espacios públicos).*
- *Bienes Muebles.*
- *Paisajes Culturales.*

Estos diferentes tipos de PEMP, tendrán las siguientes condiciones que hacen obligatoria la formulación del instrumento:

- *Para los bienes inmuebles del grupo arquitectónico y los espacios públicos declarados, cuando se cumpla uno de los siguientes riesgos:*
 - 1) *Riesgo de transformación o demolición parcial o total debido a desarrollos urbanos, rurales y/o de infraestructura.*
 - 2) *Cuando el uso represente riesgo o limitación para su conservación.*
 - 3) *Cuando el bien requiera definir o redefinir su normativa o la de su entorno para efectos de su conservación.*
 - 4) *Cuando se requiera la protección del bien para salvaguardar manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial de una comunidad o colectividad, siempre y cuando se le reconozcan valores materiales al bien inmueble del grupo arquitectónico.*
- *Para los bienes inmuebles del grupo urbano clasificados como sectores urbanos, siempre se requerirá PEMP el cual deberá ser adoptado al momento de la declaratoria.*
- *Para los bienes muebles, cuando se cumpla una de las siguientes condiciones:*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

- 1) *El o los bienes presenten variedad de propietarios o poseedores y, por lo tanto, se dificulte su administración y manejo.*
 - 2) *Cuando los propietarios o poseedores no garanticen la adecuada protección y conservación, aspecto evidenciado por el avanzado deterioro de los bienes debido a falta de programas de mantenimiento.*
 - 3) *Cuando exista riesgo de división o fragmentación de la colección.*
 - 4) *Cuando el diagnóstico integral de un bien mueble o una colección establezca la necesidad de garantizar su manejo y su protección a través de la planeación de acciones de conservación. El diagnóstico integral contempla el análisis del aspecto administrativo, el entorno y el estado de conservación de los bienes.*
 - 5) *Cuando el inmueble o el contexto espacial en el que se ubican los bienes muebles presente mal estado de conservación y, por lo tanto, ponga en riesgo la integridad y la conservación de los bienes muebles.*
- *Para los Paisajes Culturales se deberá adoptar PEMP al momento de la declaratoria, excepto cuando la autoridad competente decida sobre la pertinencia de otro instrumento.*

La siguiente tabla presenta los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–, adoptados al momento de la expedición del presente Plan.

Tabla. Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–

NOMBRE	TRATAMIENTO
PEMP Prado Centro	Z3_C1_1
PEMP Cementerio San Pedro	Z1_C3_5
PEMP Conjunto Hospital San Vicente de Paúl	Z3_C3_6
PEMP Aeropuerto Olaya Herrera	Z6_C3_16
PEMP La Macarena	RIO_API_62C*

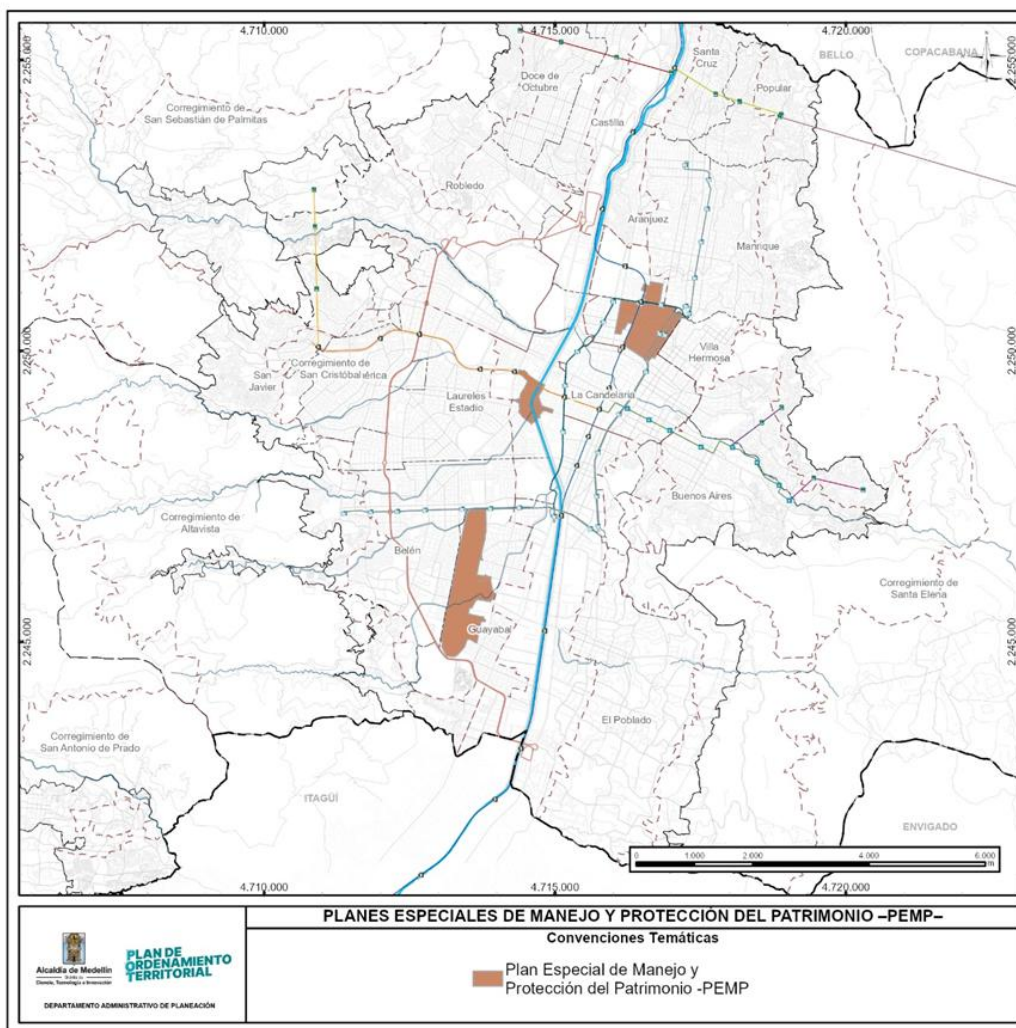
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP–



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

10.1.6.7.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

Establecer los aspectos de manejo físico-técnico, socioculturales, administrativos y financieros para la gestión e intervención de los Bienes de Interés Cultural – BIC- y sus zonas de influencia, buscando garantizar su protección, conservación, uso adecuado, sostenibilidad y articulación con las dinámicas de ciudad.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PEMP

Objetivos Específicos	Estrategias
<i>Definir el área afectada, la zona de influencia y el nivel permitido de intervención del área de planificación.</i>	<i>Mediante la determinación y respuesta al valor cultural del BIC y su entorno.</i>
	<i>Identificando los riesgos que puedan afectar la conservación de los valores patrimoniales de los bienes declarados.</i>
	<i>Verificando las condiciones de la zona de influencia para su confirmación o redelimitación.</i>
	<i>Estableciendo criterios, niveles de intervención y tipos de obras permitidas en los bienes declarados y los ubicados en la zona de influencia.</i>
	<i>Estableciendo mecanismos de control y vigilancia participativa que permita el monitoreo constante de las intervenciones sobre los bienes patrimoniales y sus zonas de influencia.</i>
<i>Establecer los criterios de intervención que permitan la conservación y sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia.</i>	<i>Aplicando los criterios de valoración patrimonial y principios de intervención establecidos en el Decreto Nacional 1080 de 2015 o norma que lo modifique, adicione, complemente o sustituya.</i>
	<i>Aplicando los criterios de manejo (de excepcionalidad, de valoración y de adaptabilidad) específicos para la preservación de los valores culturales de los bienes patrimoniales.</i>
<i>Reglamentar la ocupación de zonas de influencia de los elementos con valor patrimonial mediante la implementación de medidas de regulación y control territorial.</i>	<i>Atendiendo la vocación del territorio en el cual se localiza el BIC y su zona de influencia.</i>
	<i>Definiendo lineamientos para integrar los bienes culturales con su entorno físico y sociocultural.</i>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

	<i>Estableciendo regulaciones para el desarrollo inmobiliario en áreas con valores patrimoniales.</i>
	<i>Definiendo los lineamientos básicos de los diferentes proyectos a desarrollar a corto y mediano plazo en el bien patrimonial y su zona de influencia.</i>
<i>Establecer los lineamientos para el sostenimiento de los bienes patrimoniales, mediante estrategias de financiación y usos sostenibles.</i>	<i>Estableciendo cargas y beneficios que permitan dar equilibrio al contexto del BIC.</i>
	<i>Desarrollando un programa de manejo técnico, administrativo y financiero para el BIC y su zona de influencia, con el fin de garantizar su conservación y sostenibilidad.</i>
	<i>Incorporando incentivos financieros sostenibles, que puedan responder a las necesidades reales de los propietarios y gestores del patrimonio.</i>
<i>Fortalecer los niveles de gobernanza en la gestión del patrimonio, mediante la articulación institucional.</i>	<i>Implementando mecanismos de priorización en la gestión política-administrativa para el manejo de los bienes patrimoniales declarados.</i>
	<i>Implementando el plan de divulgación del Plan Especial de Manejo y Protección.</i>
	<i>Diseñando e implementando planes de activación del patrimonio, para incentivar su uso y apropiación.</i>

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

10.1.6.7.4 Alcances de los PEMP

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes Maestros tendrán los siguientes alcances:

Tabla. Alcances de los PEMP

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
<i>Establecer las relaciones con el patrimonio cultural de naturaleza material, inmaterial y las condiciones ambientales, armonizando los criterios de manejo de la estructura ecológica principal, en búsqueda de la protección y sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia.</i>



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.

Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.

Sistema Público y Colectivo

Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

Definir las condiciones para la articulación de los bienes con su contexto físico, arquitectónico, urbano o rural, los planes preexistentes y su entorno sociocultural.

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución– sobre cada elemento del subsistema.

Establecer las condiciones físico técnicas, para las diferentes actuaciones urbanísticas en los BIC y sus zonas de influencia, mediante la definición de criterios de manejo de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad para la intervención de inmuebles y espacios públicos.

Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

Subsistema de Equipamientos

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema, localizados en las zonas de influencia

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución– sobre cada elemento del subsistema, que cualifiquen el área de influencia, en razón de enaltecer o poner en valor el bien de interés cultural.

Precisar las acciones de protección de carácter preventivo y/o correctivo que sean necesarias para la conservación de los bienes.

Subsistema de servicios públicos

Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

Definir las actuaciones de relocalización de redes y alumbrado público en las zonas de influencia

Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales en las zonas de influencia.

Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

Subsistema de Movilidad

Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

Definir las secciones viales y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

Sistema de Ocupación

Para los PEMP del ámbito Nacional, se aplicará el régimen de usos que este adopte.

Los PEMP del ámbito Distrital, podrán regular -permitir, condicionar o prohibir- las actividades a realizarse en estos ámbitos, sin ir en detrimento del régimen general de usos del POT.

Los PEMP podrán establecer tratamientos dentro del polígono reglamentado, a los cuales les podrán aplicar, a su vez, instrumentos de planificación complementaria, supeditados a los objetivos y estrategias del Plan Especial de Manejo y Protección.

Establecer aprovechamientos y obligaciones.

Definición del esquema de cargas y beneficios y habilitación de transferencia de derechos de construcción. Sobre este instrumento de financiación, los PEMP podrán establecer áreas generadoras y receptoras dentro del polígono reglamentado.

Definir criterios de localización de alojamientos y otras actividades, sin ir en detrimento del bien inmueble y mueble a conservar y proteger y su respectiva área de influencia, si la posee.

Sistemas Institucionales y de Gestión

Establecer un programa de ejecución que contenga el plan de gestión y control participativo, que defina un marco operativo de control y vigilancia de las acciones de protección y conservación del área afectada y la zona de influencia del BIC.

Generar las condiciones y estrategias para el mejor conocimiento y la apropiación de los bienes de interés cultural por parte de la comunidad, con el fin de garantizar su conservación y su transmisión a las futuras generaciones.

Considerar los criterios generales del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, para la distribución equitativa y solidaria de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación dispuestos en el POT, al ser desarrollados los diferentes instrumentos de planificación; así como, la implementación de los instrumentos de intervención y gestión allí definidos; entre ellos, el Distrito Rural Campesino, el Programa de Ejecución y el Plan de Desarrollo Distrital, donde se definen los programas y proyectos estratégicos y a priorizar, en las diferentes escalas territoriales, en el corto, mediano y largo plazo; para lo cual, será necesaria la interacción institucional, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.

Establecer lineamientos para la salvaguardia del patrimonio mueble y manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

Definir los proyectos y programas estratégicos de carácter público que deban incorporarse en el Programa de Ejecución del POT y en los Planes de Desarrollo Distrital.

Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

La valoración cultural del BIC y su zona de influencia priman sobre cualquier otra consideración y es la valoración la que regula (avala o restringe) el desarrollo de cualquier propuesta de formulación de PEMP pudiendo generar criterios específicos, de precisión o excepcionalidad buscando una adecuada relación del patrimonio cultural con los diferentes criterios de manejo de los sistemas que conforman el POT.

Todas las determinaciones que establezcan los Planes Especiales de Manejo y Protección serán de aplicación inmediata al momento de su adopción y publicación en la gaceta oficial y por su condición de norma específica que responde al Régimen Especial de Protección del que trata la ley 397 de 1997, sus disposiciones prevalecerán sobre las que sean contrarias en los demás instrumentos de planificación del distrito.

Los PEMP deberán contener como mínimo:

- *Objetivos*
- *Estrategias*
- *Delimitación de área afectada y zona de influencia*
- *Asignación de niveles de intervención*
- *Aspectos de manejo físico-técnico*
- *Aspectos de manejo socioculturales*
- *Aspectos de manejo administrativos*
- *Aspectos financieros*
- *Divulgación*

10.1.6.7.5 Norma Complementaria para el patrimonio en otros instrumentos de planificación complementaria

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural con énfasis en la valoración cultural para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP–

habilitar o restringir criterios de manejo de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad, las vocaciones del territorio con base en el concepto de paisaje histórico buscando la integración de los BIC y su zona de influencia con el entorno que los rodea, los patrimonios integrados para la protección general de las representatividades y la habilitación de los instrumentos de financiación y gestión como estrategia para garantizar la sostenibilidad.

Este componente tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación y deberá plantearse en los términos de las disposiciones establecidas para el instrumento Plan Especial de Manejo y Protección tanto en el POT como en el Decreto 1080 de 2015 o el que lo adicione, modifique o sustituya, abordando como mínimo lo relacionado con:

- *Objetivos*
- *Estrategias*
- *Asignación de niveles de intervención*
- *Aspectos de manejo físico-técnico*
- *Aspectos financieros*

Cuando se requiera un esquema de gestión para el BIC, deberá plantearse un PEMP e incluirse los aspectos relacionados con lo sociocultural, lo administrativo y la divulgación.

10.1.6.8 Planes Proyecto Urbano Integrales del Ámbito Ladera –PUIAL–

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-PLAC-0010

Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Artículos que aplican en la modificación Artículo 479. - Definición de Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera.

Artículo 480. - Formulación y Adopción del Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera.

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión Debilidades conceptuales frente al instrumento; la espacialidad física en el territorio de esta área de aplicación requiere ser desagregada para su formulación efectiva, con proyectos y programas específicos. Se



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI	
	presenta Insuficiencia en el contenido normativo y desarrollo de directrices, criterios y articulación con otros subsistemas y plan de desarrollo.
Necesidad de Ajuste	Corregir y precisar la definición; incorporar delimitación y redefinición de polígonos de intervención según Guía Metodológica; incorporar objetivos, estrategias y alcances, articulación con otros subsistemas. Precisar la no dependencia entre los instrumentos, siempre que se demuestre su autonomía y actualizar su clasificación en el contexto de la gestión de proyectos.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Corregir y precisar la definición del instrumento en función de su propósito como instrumento de planificación para la gestión que corresponda a su jerarquía en términos de alcance y área de aplicación, así como, incorporar la delimitación y redefinición de los polígonos de intervención, establecida en la Guía Metodológica para la formulación de los PUIAL, e incorporar también, objetivos, estrategias y alcances, correspondientes al nivel de detalle del instrumento. En síntesis, se deben corregir y precisar la definición del instrumento en función de su propósito como instrumento de planificación para la gestión de segundo nivel, así como incorporar la delimitación y redefinición de los polígonos de intervención establecida en la Guía Metodológica para la Formulación de los PUIAL, e incorporar también objetivos, estrategias y alcances correspondientes al nivel de detalle del instrumento.	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Adicionalmente, se debe incorporar en el contenido de los alcances generales un relacionamiento de articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación y con el sistema participativo e institucional, en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda.

Ahora bien, con respecto a la supeditación de los instrumentos de tercer nivel frente a la adopción de los de segundo nivel, deberá abrirse la posibilidad de que estos puedan ser adoptados de manera independiente siempre que se demuestre técnicamente su autonomía y que puedan ser vinculados de manera eficiente a la malla urbana de su entorno inmediato. En todo caso, este territorio planificado se deberá incorporar a los planteamientos del instrumento de segundo nivel a ser adoptado.

Estos ajustes deberán estar articulados a las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial, los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos.

Finalmente, estos ajustes buscan, además, precisar y homologar su estructura de contenido con la de todos los instrumentos de planificación complementaria referidos a la gestión.

Por su parte, la ruta de ajuste contempla cinco frentes:

1. La armonización conceptual de las categorías existentes en los instrumentos de planificación territorial complementaria, a fin de clarificar su enfoque y funcionalidad dentro del modelo de ocupación en los ámbitos de aplicación de cada instrumento.
2. 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.
3. La evaluación y posible depuración del número de polígonos definidos dentro de cada instrumento.
4. Es necesario hacer una clasificación de los instrumentos de planificación complementaria, por cuanto unos se refieren a planificación territorial y otros a la gestión de los programas y proyectos asociadas a estos, en todos sus niveles.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

5. La definición de los alcances diferenciales que debe asumir cada instrumento según su clasificación, de modo que cada categoría cuente con facultades normativas y operativas de acuerdo con sus objetivos territoriales.

Adicionalmente se incorporan las observaciones y propuestas realizadas por gremios, actores comunitarios y sectoriales, en el desarrollo de los contenidos de los instrumentos, compiladas en la bitácora de Gobernanza realizada en el actual proceso de revisión.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.8 PLANES PROYECTO URBANO INTEGRALES DEL ÁMBITO LADERA – PUIAL-.

10.1.6.8.1 Definición de PUIAL

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera -PUIAL-, son el instrumento de planificación para la gestión urbanística de escala intermedia de segundo nivel, que tiene la intención de aportar al fortalecimiento de los barrios y sus centralidades, que se encuentran por fuera de las Áreas de Intervención Estratégica –AIE -en el suelo urbano-. Su aplicación busca el direccionamiento de las estrategias e intervenciones dirigidas a fortalecer y mejorar las características de las unidades barriales definidas por la división político - administrativa del Municipio, así como planificar y gestionar de manera simultánea el barrio y la centralidad, cuando sea el caso, en aras de fortalecer la relación armoniosa de la misma con el territorio, al cual sirve de centro funcional o de prestación de servicios directo. Los cuales podrán formularse por iniciativa comunitaria o de la Administración Distrital.

~~10.1.6.8.2. Formulación y Adopción del Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera.~~

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.8.2 Áreas de Aplicación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera, aplican sobre los ámbitos de planificación de “Ladera” y surten de articuladores urbanísticos entre las AIE; este ámbito, se divide en 5 zonas, denominadas de la siguiente manera:

- Ladera Nororiental
- Ladera Noroccidental
- Ladera Suroriental
- Ladera Suroccidental
- Ladera Corregimiento de San Antonio de Prado

Cada una de las zonas del Ámbito de Ladera se formularán mediante un PUIAL, de iniciativa pública o mixta:

Tabla. Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera.

PLAN URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO DE LADERA	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
PUIAL Nororiental	Z1_API_2, Z1_API_3, Z1_C3_2, Z1_CN2_1, Z1_CN2_10, Z1_CN2_3, Z1_CN2_4, Z1_CN2_5, Z1_CN2_7, Z1_CN2_71, Z1_CN2_72, Z1_CN2_8, Z1_CN2_9, Z1_CN3_1, Z1_CN3_2, Z1_CN3_39, Z1_CN3_4, Z1_CN3_6, Z1_CN4_1, Z1_Z3_API_9, Z1_Z3_CN4_3, Z3_API_1, Z3_API_12, Z3_API_13, Z3_CN2_11, Z3_CN5_55.
PUIAL Noroccidental	Z2_API_54, Z2_API_55, Z2_API_57, Z2_API_58, Z2_API_59, Z2_API_60, Z2_C2_4, Z2_CN2_46, Z2_CN2_47, Z2_CN2_48, Z2_CN2_52, Z2_CN2_53, Z2_CN2_55, Z2_CN2_56, Z2_CN2_57, Z2_CN2_59, Z2_CN2_60, Z2_CN2_61, Z2_CN2_64, Z2_CN2_65, Z2_CN2_66, Z2_CN2_76, Z2_CN2_77, Z2_CN3_17, Z2_CN3_37, Z2_CN5_47, Z2_CN5_48
PUIAL Suroriental	Z3_CN2_17, Z3_CN5_11, Z3_CN5_5, Z3_CN5_9, Z3_Z5_C2_2, Z5_API_29, Z5_API_30, Z5_API_69, Z5_CN1_31, Z5_CN1_32, Z5_CN3_33, Z5_CN4_9, Z5_CN5_14, Z5_CN5_17, Z5_CN5_18, Z5_CN5_20.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

PUIAL Suroccidental	Z4_API_43, Z4_API_44, Z4_API_45, Z4_API_46, Z4_C2_10, Z4_CN1_13, Z4_CN1_14, Z4_CN1_15, Z4_CN1_18, Z4_CN1_25, Z4_CN1_27, Z4_CN1_28, Z4_CN2_36, Z4_CN2_38, Z4_CN2_39, Z4_CN4_12, Z4_CN4_13, Z4_CN5_30, Z4_CN5_32, Z4_CN5_33, Z4_CN5_36, Z4_CN5_39, Z4_CN5_41, Z6_API_18, Z6_API_31, Z6_API_32, Z6_API_33, Z6_API_36, Z6_API_67, Z6_API_68, Z6_C2_7, Z6_C2_8, Z6_C3_16, Z6_CN1_10, Z6_CN1_23, Z6_CN1_29, Z6_CN1_33, Z6_CN1_5, Z6_CN1_6, Z6_CN1_8, Z6_CN2_27, Z6_CN2_28, Z6_CN2_29, Z6_CN2_30, Z6_CN2_31, Z6_CN2_32, Z6_CN4_10, Z6_CN5_22, Z6_CN5_24, Z6_CN5_26, Z6_CN5_28.
PUIAL San Antonio de Prado	SA_CN1_22, SA_CN1_34, SA_CN1_7, SA_CN5_50, SA_CN5_51, SA_D_15.

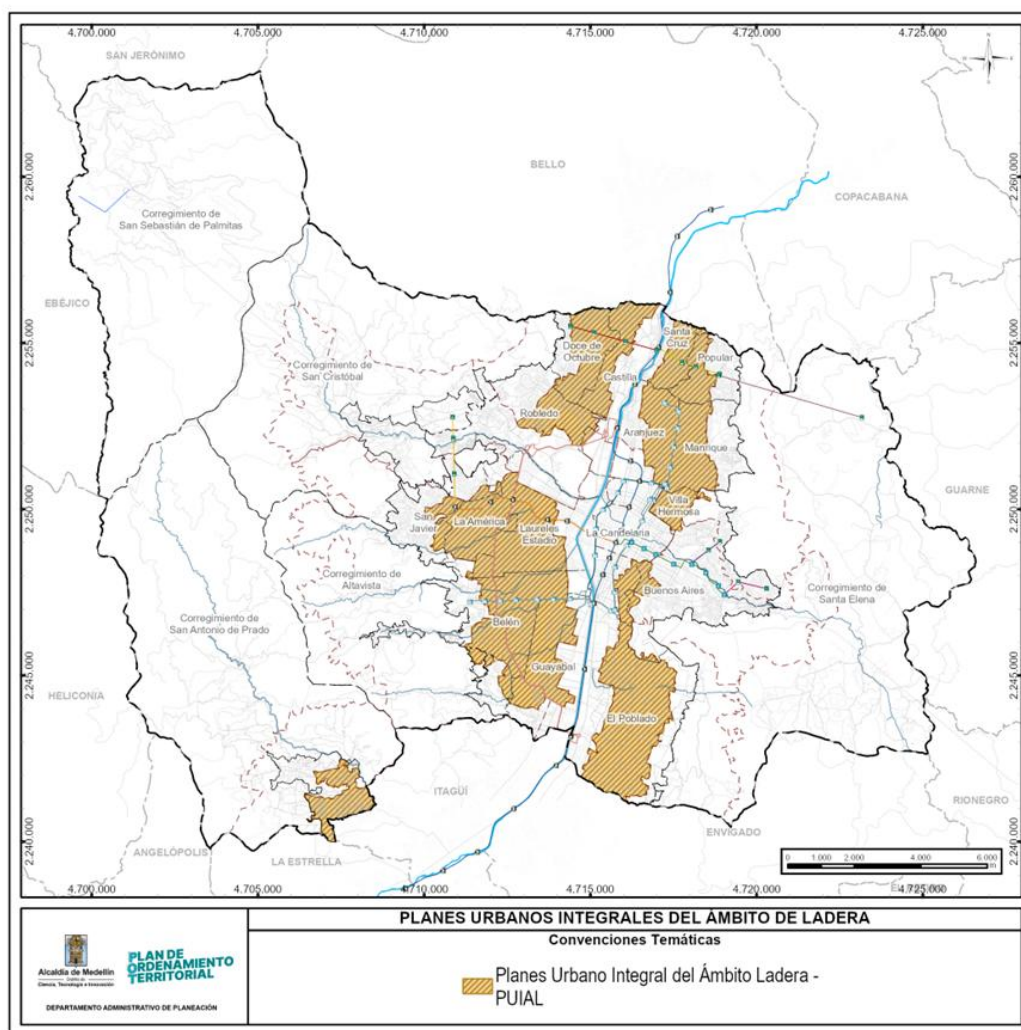
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.8.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

Potenciar el crecimiento equilibrado del ámbito ladera bajo criterios de sostenibilidad, mediante el fortalecimiento de la capacidad de soporte, la responsable mezcla de usos, la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

compacidad urbana y la aplicación de las disposiciones de los mecanismos institucionales y de gestión.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PUIAL

Objetivos Específicos	Estrategias
<i>Generar una actuación urbana integral conformada por proyectos urbanos que articulen y cualifiquen los barrios y las centralidades bajo criterios de sostenibilidad ambiental.</i>	<i>Consolidando el hábitat en torno a los barrios y las centralidades tradicionales y emergentes</i>
	<i>Cualificando la conectividad entre los barrios y las áreas de actividad múltiple.</i>
	<i>Estableciendo los lineamientos requeridos para implementar el mejoramiento integral de barrios, bajo los principios de urbanismo ecológico.</i>
<i>Identificar las condiciones de riesgo ambiental y degradación paisajística derivadas de la ocupación informal y el uso inadecuado de los recursos naturales.</i>	<i>Implementando acciones que promuevan la conectividad ecológica y funcional en armonía con la ocupación urbana respetando las áreas de protección ambiental.</i>
	<i>Identificando las áreas objeto de estudios de riesgo de detalle que no se encuentren priorizadas e identificadas como zonas con condición de riesgo mediante la revisión de las áreas de amenaza alta que no se encuentren categorizadas como zonas con condición de riesgo. Redacción confusa si es posible simplificar</i>
	<i>Estableciendo los lineamientos y criterios de manejo requeridos para garantizar la conservación y adecuado funcionamiento de las obras de mitigación definidas desde los estudios de riesgo de detalle que tengan injerencia en el ámbito de ladera.</i>
<i>Articular las actuaciones y acciones urbanísticas del ámbito ladera con las Áreas de Intervención Estratégica.</i>	<i>Definiendo las acciones y criterios de manejo requeridos para la recuperación ambiental, la ocupación informal en las zonas de amenaza y riesgo, y en los elementos del Sistema Público y Colectivo.</i>
	<i>Priorizando la dotación de las centralidades y las áreas de actividad de alta y media mixtura.</i>



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

<i>Fortalecer la participación ciudadana y de instancias públicas y privadas en los procesos de planificación y los mecanismos gestión de los presentes Planes.</i>	<i>Articulando los mecanismos de intervención gestión y participación en el desarrollo de las acciones y actuaciones urbanísticas.</i>
	<i>Precisando las medidas de regulación y control de los usos del suelo, para prevenir y mitigar los impactos sociales, ambientales y urbanísticos derivados de los conflictos de uso.</i>

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.8.4 Alcances de los PUIAL

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los PUIAL tendrán los siguientes alcances y en cuanto a las normas urbanísticas, podrán:

Tabla. Alcances de los PUIAL

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
<i>Identificar corredores que consoliden la conectividad ecológica y la movilidad sostenible.</i>
<i>Precisar y adicionar áreas que por sus condiciones de ocupación requieren Estudios de Riesgo de Detalle.</i>
<i>Armonizar dentro del planteamiento urbano del instrumento los resultados de los Estudios de Riesgo de Detalle y aquellos complementarios establecidos desde el Sistema de Gestión del Riesgo.</i>
<i>Identificar las áreas de importancia ambiental que por sus valores paisajísticos o condiciones de deterioro requieran de estrategias de manejo y gestión específicas dirigidas a la protección y conservación, en articulación con los demás sistemas.</i>
Sistema Público y Colectivo
Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
<i>Precisar, adicionar y complementar elementos existentes del Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.</i>
<i>Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo.</i>
<i>Identificar, localizar y delimitar las áreas con potencial para la localización de espacios públicos de esparcimiento y encuentro.</i>
Subsistema de Equipamientos



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Precisar, adicionar y complementar elementos existentes del Subsistema de equipamientos.

Identificar, localizar y delimitar las áreas con potencial para la localización de equipamientos, priorizando los Equipamientos Básicos Sociales y Equipamientos Básicos Comunitarios.

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo donde se desarrollen las acciones a realizar para la protección y cuidado del patrimonio cultural, estructurando y definiendo los contenidos en el subcapítulo -Normas para el patrimonio cultural en otros instrumentos-, que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance, establecer los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Subsistema de servicios públicos

Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

Subsistema de Movilidad

Reorientar y reordenar la movilidad, priorizando los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un análisis de movilidad de detalle o incorporando los estudios de movilidad existentes.

Estructurar una red de conectividad entre el Subsistema de Centralidades dentro del ámbito y su articulación con las Áreas de Intervención Estratégicas.

Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

Precisar, depurar y complementar el plano de proyectos viales del área de intervención, de acuerdo con las decisiones del Comité de Asuntos Viales.

Precisar y redefinir las secciones viales y su destinación específica.

Complementar la retícula y estructura urbana, con el fin de garantizar la vinculación adecuada a la malla vial urbana y rural.

Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte, donde y cuando sea necesario.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Sistema de Ocupación

Identificar y delimitar e incorporar nuevas centralidades emergentes en las categorías barrial, mediante la protocolización a partir de fichas técnicas diligenciada en SIGAM, consolidando la información espacial, normativa y funcional necesaria para su análisis en una posterior revisión del POT.

Establecer áreas complementarias a las centralidades existentes.

Identificar los asentamientos en condición de riesgo o vulnerabilidad y las viviendas con incidencia por obra pública.

Identificar las áreas con potencial para la generación de vivienda con prioridad para el reasentamiento en sitio de la población, en cumplimiento del principio de protección a moradores.

Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes, como condición esencial para la localización de nuevos usos, a partir de la aplicación de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos para el control de actividades económicas

Sistemas Institucionales y de Gestión

Establecer los lineamientos y determinantes para los instrumentos de tercer nivel que se encuentren en el interior de ámbito de Ladera.

Identificar áreas susceptibles para la implementación de Planes de Legalización y Regularización Urbanístico y de los Planes Parciales de Operación Especial.

Articular los planes, programas, proyectos y políticas que tengan influencia en el ámbito de Ladera.

Establecer los mecanismos de gestión y de articulación interinstitucional que posibiliten la materialización de las Actuaciones Urbanas Integrales.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer las siguientes normas, así:

- *Criterios de manejo del Sistema Público y Colectivo, sin ir en detrimento de las condiciones mínimas de accesibilidad, funcionalidad, habitabilidad y seguridad y respeto por el espacio público de cualquier índole.*
- *Normas generales y específicas para los equipamientos básicos sociales y comunitarios (salud, educación, recreación y deporte, cultural y comunitario).*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

10.1.6.9 PLANES RURALES INTEGRALES –PRI

10.1.6.9.1 Definición de Planes Rurales Integrales

Son el Instrumento de planificación para la gestión urbanística de segundo nivel, mediante el cual, se precisan las actuaciones rurales integrales de índole estratégico en el “Ámbito Rural” y se orientan acciones físico-espaciales, de acuerdo con sus condiciones ambientales, de ocupación, económicas, culturales y sociales, que articulan los mecanismos de gestión definidos en la normativa general rural con los instrumentos de planificación de tercer nivel, de intervención y financiación, y orientan los programas y proyectos a ejecutar, para mejorar, transformar y recuperar la ruralidad, la calidad de vida de sus habitantes y la integración metropolitana y regional.

10.1.6.9.2 Áreas de Aplicación

Los Planes Rurales Integrales -PRI-, serán el instrumento de planificación complementaria de segundo nivel aplicable en el ámbito territorial rural del modelo de ocupación del POT, constituido por zonas, correspondientes a cada uno de los cinco Corregimientos del Distrito Especial de Medellín.

El instrumento definirá actuaciones y acciones diferenciales, de acuerdo con las diversas realidades territoriales de los corregimientos en interrelación con las AIE Borde Urbano-Rural y AIE Transversalidades.

Cada una de las zonas de los corregimientos dentro del Ámbito Rural, podrá se formulada mediante un Plan Rural Integral, de iniciativa pública:

Tabla. Planes Rurales Integrales.

PLAN RURAL INTEGRAL	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
PRI San Sebastián de Palmitas	PA_CNS1_01, PA_CNS1_02, PA_CNS3_01, PA_CNS3_02, PA_CS_01, PA_CS_02, PA_CS_03, PA_CS_04, PA_GARS_01, PA_GARS_02, PA_GARS_03, PA_GARS_04, PA_RAR_01, PA_RAR_02
PRI San Cristobal	SC_CS_05, SC_GARS_05, SC_GARS_08, SC_GARS_09, SC_GARS_11, SC_RAR_03, SC_RAR_04, SC_RAR_07, SC_RAR_08



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

PRI Altavista	AL_CS_08
PRI San Antonio de Prado	SAP_CS_12, SAP_GARS_22, SAP_RAR_25, SAP_RAR_26, SAP_RAR_27
PRI Santa Elena	SE_CNS1_06, SE_CNS1_07, SE_CNS2_05, SE_CNS2_06, SE_CNS2_07, SE_CNS2_08, SE_CNS2_09, SE_CNS3_11, SE_CNS3_12, SE_CNS3_13, SE_CNS3_14, SE_CNS3_15, SE_CS_14, SE_CS_17, SE_CS_18, SE_CS_20, SE_CS_21, SE_CS_22, SE_CS_23, SE_CS_24, SE_GARS_25, SE_GARS_26, SE_GARS_27, SE_GARS_28, SE_GARS_29, SE_GARS_30, SE_GARS_31, SE_GARS_32, SE_GARS_33, SE_GARS_36, SE_GARS_37, SE_GARS_38, SE_GARS_39, SE_RAR_29, SE_RAR_30, SE_RAR_31, SE_RAR_32, SE_RAR_33, SE_RAR_34, SE_RAR_35, SE_RAR_36, SE_RAR_37, SE_RAR_38

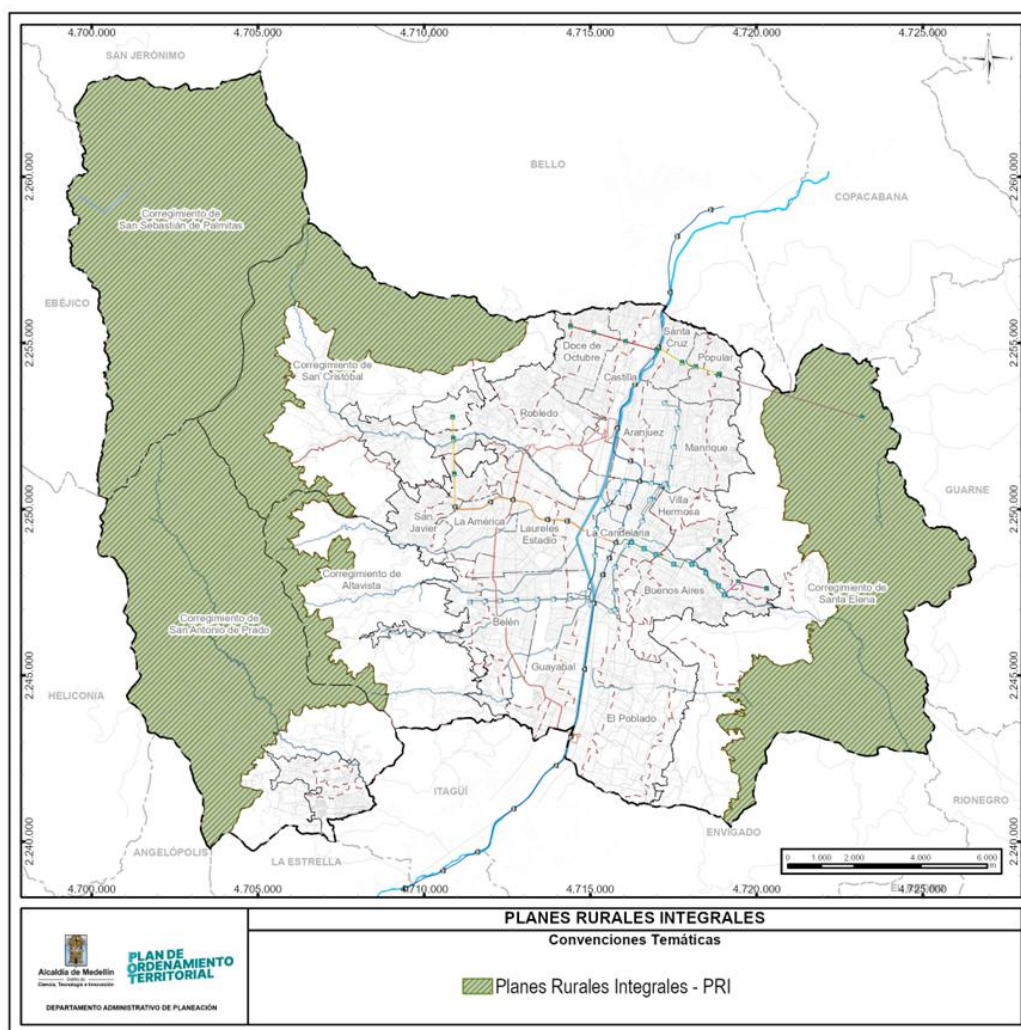
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Planes Rurales Integrales.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.9.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Establecer las actuaciones y acciones territoriales en torno a la sostenibilidad de las condiciones ambientales, culturales, habitacionales y productivas en el suelo rural de los cinco corregimientos del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Planes Rurales Integrales

Objetivos Específicos	Estrategias
Actualizar y caracterizar las áreas aptas para el aprovisionamiento de alimentos y demás servicios ecosistémicos, culturales, espirituales y de recreación que puedan brindar dichas áreas.	Consolidando las centralidades rurales como entornos de cuidado mediante la dotación de infraestructura, equipamientos y espacios públicos. Delimitando áreas para la localización de vivienda de interés social dentro de las centralidades rurales. Identificando las espacialidades públicas rurales y definir las acciones que permitan reconocer y preservar valores ambientales y paisajísticos.
Identificar y reconocer las áreas y los elementos vinculados a las diferentes prácticas culturales y tradicionales del territorio, así como, las áreas con condiciones funcionales estratégicas para la implementación de acciones diferenciadas de acuerdo con su potencial.	Caracterizando las dinámicas turísticas que permitan complementar y potenciar las actividades rurales, así como la implementación de los mecanismos para prevenir y mitigar los posibles conflictos de uso. Reconociendo las áreas con potencial para localización de los servicios e infraestructura complementaria a las actividades turísticas, así como las áreas con vocación y potencial de Ciencia Tecnología e Innovación. Identificando las áreas que requieran actuaciones o instrumentos específicos para concretar las acciones que permitan proteger e incentivar la permanencia de la población de territorio. Integrando los mecanismos de gestión, tales como el DRC, para los suelos productivos y la protección del campesino; los PMA para las áreas ambientalmente estratégicas para el abastecimiento de servicios ecosistémicos, los Planes Sectoriales para la consolidación de las infraestructuras del sistema público y colectivo y otros con enfoque hacia el turismo, el mejoramiento del hábitat, cultural, de desarrollo
Realizar procesos de participación y la articulación interinstitucional para la planificación, gestión, implementación, evaluación y control.	
Incorporar, precisar y divulgar los criterios y disposiciones normativas que orienten el ordenamiento y desarrollo del suelo rural.	
Proteger los derechos de la población campesina consagrados en la Constitución Política y en Tratados Internacionales.	
Establecer medidas para proteger los recursos naturales, y que sigan proporcionando servicios ambientales, culturales y económicos, reconociendo la función social y ecológica del territorio en el contexto de los objetivos de ordenamiento distritales y metropolitanos.	



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Articular el territorio rural con las dinámicas regionales y metropolitanas, fortaleciendo la coordinación territorial para una gestión sostenible y coherente del suelo rural común.

económico, entre otros. Identificando áreas ambientalmente degradadas y en conflicto funcional, para direccionar la implementación de intervenciones que permitan conservar, preservar y restaurar sus condiciones ambientales, en concordancia con las determinantes ambientales y de ordenamiento territorial. Armonizando, concretando y divulgando las disposiciones normativas de carácter ambiental, productivo y de ocupación.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026.

10.1.6.9.4 Alcances de los Planes Rurales Integrales

Los Planes Rurales Integrales tendrán los siguientes alcances:

Tabla. Alcances de los Planes Rurales Integrales

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
<i>Identificar, precisar y caracterizar las áreas aptas para el aprovisionamiento de alimentos, que puedan ser incorporadas a la Estructura Ecológica Complementaria y que puedan ser determinadas como Áreas de Protección para la Producción. Estas áreas podrán ser incorporadas en el marco de la revisión de largo plazo.</i>
<i>Definir los medios alternos de producción mediante tecnologías y sistemas de innovación de acuerdo con la vocación y capacidad del suelo.</i>
<i>Identificar y caracterizar las áreas y elementos con valores ambientales, recreativos y culturales que puedan ser incorporadas a la Estructura Ecológica Complementaria como Áreas para la Prestación de Servicios Culturales. Estas áreas podrán ser incorporadas en el marco de la revisión de largo plazo.</i>
<i>Identificar y precisar las áreas con condiciones ambientalmente degradadas o en conflicto funcional para ser recuperadas y/o restauradas y las áreas productivas que presten servicios recreativos y culturales donde se permitan la implementación de esquemas de Pagos por Servicios Ambientales – PSA, la aplicación de beneficios tributarios y la transferencia de derechos de construcción.</i>
<i>Armonizar los resultados de los estudios de detalle de amenazas y riesgo al planteamiento urbanístico del instrumento.</i>
Sistema Público y Colectivo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Precisar, adicionar, destinar y localizar elementos del Subsistema de Espacio Público para el Esparcimiento y el Encuentro y del Subsistema de Equipamientos Colectivos, para el mejoramiento de las condiciones del hábitat rural y de soporte al ciclo productivo.

Dimensionar, complementar y precisar los sistemas de movilidad que promuevan el desarrollo económico y social, así como la integración de las comunidades rurales con los entornos urbanos y regionales.

Identificar las zonas y las fuentes alternas con potencial para fortalecer la prestación de servicios públicos domiciliarios, así como los mecanismos tecnológicos e innovadores de esquemas convencionales y no convenciones para la prestación de servicios públicos.

Identificar y caracterizar los elementos con valores patrimoniales, culturales y paisajísticos.

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo donde se desarrollen las acciones a realizar para la protección y cuidado del patrimonio cultural, estructurando y definiendo los contenidos en el subcapítulo -Normas para el patrimonio cultural en otros instrumentos-, que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance, establecer los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Sistema de Ocupación

Identificar y delimitar e incorporar nuevas centralidades emergentes en las categorías veredal y corregimental intermedia, mediante la protocolización a partir de fichas técnicas diligenciada en SIGAM, consolidando la información espacial, normativa y funcional necesaria para su análisis en una posterior revisión del POT.

Potenciar las centralidades rurales existentes como entornos de cuidado y alineadas con la vocación CTI.

Identificar los procesos de ocupación que por su localización requieran de procesos de reasentamiento.

Definir las áreas para la concreción de proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

Definir las áreas con vocación turística y diferenciar las categorías compatibles con las dinámicas del territorio.

Identificar y delimitar áreas que por sus características funcionales requieran la implementación de instrumentos complementarios de planificación o gestión, como las UPR, los planes de vida digna vinculados a los territorios TECAM (Decreto 780 de 2024) y los Planes de Gestión del Hábitat (Decreto 1470 de 2024) o instrumento que haga sus veces

Sistemas Institucionales y de Gestión

Establecer y delimitar dentro de su ámbito de aplicación instrumentos de tercer nivel como Unidades de Planificación Rural, Planes Maestros, Planes de Gestión de Hábitat y todos aquellos que se incorporen y/o apliquen en el marco de la normativa distrital.

Identificar polígonos con condiciones funcionales estratégicas para la implementación de instrumentos de planificación de tercer nivel de acuerdo con su potencial territorial.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI

Incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel vigentes en el acto administrativo de adopción del Plan Distrital Rural o, definir las determinantes para la reformulación o formulación una vez pierdan su vigencia.

Establecer los determinantes y lineamientos de carácter vinculante a los instrumentos de tercer nivel contenidos en su ámbito de planificación.

Definir los mecanismos de articulación y acompañamiento a las comunidades campesinas que decidan presentar solicitudes para constituirse como Territorios Campesinos Agroalimentarios - TECAM ante la ANT.

Retomar las disposiciones del Decreto Distrital 774 de 2024 o norma que la sustituya o modifique, en todo lo relacionado con la implementación de esquemas de Pago por Servicios Ambientales –PSA.

Establecer los mecanismos de gestión e intervención para el suelo rural.

Definir los proyectos estratégicos que podrán ser incorporados al programa de ejecución del POT

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP_, 2026

10.1.6.9 Distrito Rural Campesino

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-PLAC-0011

Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

Artículos que aplican en la modificación

Artículo 481. - Definición del Distrito Rural Campesino.

Artículo 482. - Alcances de los Distritos Rurales Campesinos.

Artículo 483. - Objetivos de los Distritos Rurales Campesinos.

Artículo 484. - Ámbito de Aplicación de los Distritos Rurales Campesinos.

Artículo 485. - Formulación y Adopción de los Distritos Rurales Campesinos.

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión

Inconsistencias conceptuales en la denominación del instrumento, así como, en su delimitación, quedando excluidas áreas para lograr sus objetivos. 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.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO	
Necesidad de Ajuste	Incorporar este instrumento al capítulo nuevo de Instrumentos de planificación para la Gestión. Precisar su estructura de contenidos; incorporar alcances y articular con otros subsistemas; corregir y precisar sus objetivos. Hacer precisiones en tratamientos y Usos del Suelo Rural frente al instrumento.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.1.6.10
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Precisar conceptualmente tanto su clasificación en el contexto de la planificación para la gestión, incorporar los alcances propios de su categoría de segundo nivel, precisar los objetivos y precisar los polígonos de delimitación de acuerdo con la normativa asociada a los tratamientos en el suelo rural. Ahora bien, con respecto a la supeditación de los instrumentos de tercer nivel frente a la adopción de los de segundo nivel, deberá abrirse la posibilidad de que estos puedan ser adoptados de manera independiente siempre que se demuestre técnicamente su autonomía y que puedan ser vinculados de manera eficiente a la infraestructura pública de su entorno inmediato. En todo caso, este territorio planificado, se deberá incorporar a los planteamientos del instrumento de segundo nivel a ser adoptado. Adicionalmente, se debe incorporar en el contenido de los alcances generales un relacionamiento de articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación y con el sistema participativo e institucional, en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda, en lo que tiene que ver con los incentivos tanto para la preservación y mantenimiento de las actividades productivas y por servicios ambientales, reconociendo su vocación en los diferentes territorios, como para las nuevas actividades productivas relacionadas con la Ciencia Tecnología e Innovación; lo anterior, en consonancia con la información obtenida a través del proceso de gobernanza Sectorial y Territorial, respecto al fortalecimiento de las vocaciones agrícolas para el crecimiento	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

económico de quienes habitan y producen en el suelo rural y que, adicionalmente, potenciarán este instrumento y pondrán en valor el suelo rural, con sus actividades y habitantes, tal como se describe en el modelo de ocupación del POT.

Estos ajustes deberán estar articulados a las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial, los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos.

Finalmente, estos ajustes buscan, además, precisar y homologar su estructura de contenido con la de todos los instrumentos de planificación complementaria referidos a la gestión

Por su parte, La ruta de ajuste del subsistema contempla cinco frentes:

1. La armonización conceptual de las categorías existentes en los instrumentos de planificación territorial complementaria, a fin de clarificar su enfoque y funcionalidad dentro del modelo de ocupación en los ámbitos de aplicación de cada instrumento.
2. 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.
3. La evaluación y posible depuración del número de polígonos definidos dentro de cada instrumento.
4. Es necesario hacer una clasificación de los instrumentos de planificación complementaria, por cuanto unos se refieren a planificación territorial y otros a la gestión de los programas y proyectos asociadas a estos, en todos sus niveles.
5. La definición de los alcances diferenciales que debe asumir cada instrumento según su clasificación, de modo que cada categoría cuente con facultades normativas y operativas de acuerdo con sus objetivos territoriales.

Adicionalmente se incorporan las observaciones y propuestas realizadas por gremios, actores comunitarios y sectoriales, en el desarrollo de los contenidos de los instrumentos, compiladas en la bitácora de Gobernanza realizada en el actual proceso de revisión.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.10 DISTRITO RURAL CAMPESINO

10.1.6.10.1 Definición de Distrito Rural Campesino

Es el instrumento de planificación para la gestión urbanística de segundo nivel, mediante el cual, se encaminan acciones físico espaciales, económicas, culturales y sociales, que permiten articular y orientar programas y proyectos, en pro del mejoramiento, permanencia, promoción, planificación y gestión del territorio rural campesino.

10.1.6.10.2 Áreas de Aplicación del Distrito Rural Campesino.

El Distrito Rural Campesino se enmarca en un conjunto de veredas que proporcionan unidades productivas, que se convierten y tejen un territorio de actividades agropecuarias (por los diferentes tipos de cultivos y prácticas pecuarias) diversas, que se consolidan a partir de los Usos del Suelo Rural y de la orientación y desarrollo establecidos en los Tratamientos Rurales en el presente Plan.

10.1.6.10.3 Objetivos

Objetivo General

Planificar, gestionar, impulsar y promover mediante programas y proyectos, las economías campesinas y sociales, a escala veredal y corregimental, con una visión regional, que permitan el reconocimiento y el fortalecimiento de la producción agroalimentaria de la ciudad.

Objetivos Específicos

- Consolidar y proteger la identidad cultural de la población campesina, su importancia en la construcción y conservación del territorio y del medio ambiente; su contribución al desarrollo político y económico del *Distrito municipio*, el departamento y la nación, así como su papel estratégico en la seguridad alimentaria de la población.
- Promover la protección de los derechos de la población campesina consagrados en la Constitución Nacional y en los Tratados Internacionales suscritos por Colombia.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

- Impulsar la conformación y consolidación de organizaciones campesinas que integre al gobierno ~~distrital municipal~~ y los corregimientos con las comunidades y sus organizaciones, para construir de manera conjunta y participativa políticas públicas que impulsen el progreso y el bienestar de los pobladores rurales del Distrito ~~municipio~~, así como el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental del campo.
- Reconocer, promover y consolidar la producción y la estructura social campesina, cualquiera sea su naturaleza étnica, como sustento de la identidad cultural, la producción agroalimentaria, la seguridad alimentaria y la sostenibilidad ambiental del ~~Distrito municipio~~.
- Introducir y desarrollar procesos de educación, capacitación, comunicación, ciencia, tecnología e innovación, que fomenten la producción, transformación y comercialización limpia, agroecológica y el mercado justo y que propicien el mejoramiento de los niveles de calidad, producción y productividad agraria del ~~Distrito municipio~~ de Medellín.
- Promover el acceso a la tenencia de la tierra y su regularización, así como a incentivos técnicos y financieros, tales como capacitaciones, dotación y acompañamiento técnico, créditos blandos, subsidios, entre otros.
- Promover entre los campesinos que ocupan el territorio de los Distritos Rurales la economía solidaria, el emprendimiento y las MYPIMES rurales, como herramientas para el progreso social de las comunidades, especialmente para la transformación, conservación y comercialización de los productos en condiciones competitivas, así como el abastecimiento de insumos y la creación de instrumentos y canales de financiación.
- Contribuir al desarrollo de la infraestructura en los territorios de los Distritos, para el avance de los sistemas productivos y el progreso de las comunidades.

10.1.6.10.4 Alcances del Distrito Rural Campesino

El Distrito Rural Campesino en su interior, podrán contener polígonos e instrumentos de planificación y gestión como las Unidades de Planificación Rural, orientadas a la *transformación*, reordenamiento y mejoramiento (~~polígonos veredas Plan y Llano en el corregimiento de Santa Elena~~) y a la sostenibilidad ambiental (~~cuenca la Puerta~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

~~corregimiento de San Cristóbal — vereda San José de la Montaña~~, las cuales están en función de consolidar la producción rural y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población campesina.

Los distritos no podrán modificar norma general ni podrán determinar condiciones normativas.

Cuando el DRC se sobreponga en los Macroproyectos de Borde, Transversalidades e incluyan áreas de producción agraria, (específicamente las ubicadas en Altavista, San Cristóbal y Santa Elena), serán incorporadas por el macroproyecto o *los Planes Rurales Integrales*.

10.1.6.11 PLANES DE MANEJO AMBIENTAL -PMA

Los Planes de Manejo Ambiental se clasifican como instrumentos de planificación para la gestión urbanística de tercer nivel, y de conformidad con el Decreto Nacional 1076 de 2015, que define estos planes, en el artículo 2.2.2.3.1.1. como:

“[...] el conjunto detallado de medidas y actividades que, producto de una evaluación ambiental, están orientadas a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales debidamente identificados, que se causen por el desarrollo de un proyecto, obra o actividad. Incluye los planes de seguimiento, monitoreo, contingencia, y abandono según la naturaleza del proyecto, obra o actividad.”

La formulación y aplicación de este instrumento se regirán por lo dispuesto en el Decreto Nacional 1076 de 2015 y en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

En todo caso, el instrumento deberá incorporar un apartado que desarrolle y dirija las medidas, acciones y actuaciones del Sistema Público y Colectivo, orientadas a complementar y soportar las estrategias definidas en el PMA.

10.1.6.12 PLANES DE MANEJO ARQUEOLÓGICO

En correspondencia con lo establecido en el Decreto Nacional 138 de 2019, los Planes de Manejo Arqueológico, son el instrumento de planificación para la gestión urbanística de tercer nivel, mediante el cual se establecen los lineamientos y proyectos requeridos para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los bienes de interés cultural en este campo.

La formulación y aplicación de este instrumento se regirán por lo dispuesto en el Decreto Nacional 1080 de 2015 y en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

En todo caso, el instrumento deberá incorporar un apartado específico de infraestructura que precise las medidas, acciones y actuaciones del Sistema Público y Colectivo, necesarias para materializar, complementar y soportar las estrategias definidas por este Instrumento.

10.1.6.13 PLANES ESPECIALES DE SALVAGUARDIA -PES

Conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 2941 de 2009, el cual define los Planes Especiales de Salvaguardia como: “[...] un instrumento de gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se establecen acciones y lineamientos encaminados a garantizar la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial”, dicho plan ha de contener las medidas que garanticen la viabilidad, la sostenibilidad y el soporte de la manifestación patrimonial.

Estas medidas se concretan en el planteamiento urbanístico, mediante proyectos integrales que contienen las medidas, acciones y actuaciones desde el sistema público colectivo orientadas a garantizar la viabilidad y sostenibilidad de la estructura comunitaria, organizativa, institucional y de soporte relacionadas con las manifestaciones Representativas del Patrimonio Cultural Inmaterial presentes en el Distrito.

Asegura que las intervenciones sean técnica y financieramente viables mediante la aplicación directa de herramientas de gestión de suelo y mecanismos de financiación que permiten la movilización de recursos y su inclusión en el programa de ejecución, garantizando así que el soporte físico del territorio y la oferta programática sean soporte de la preservación de la identidad y la memoria colectiva.

La formulación y aplicación de este instrumento se regirán por lo dispuesto en el Decreto Nacional 2941 de 2009 y en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

En todo caso, el instrumento deberá incorporar un apartado específico de infraestructura que precise las medidas, acciones y actuaciones del Sistema Público y Colectivo,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

necesarias para materializar, complementar y soportar las estrategias definidas por este Instrumento.

10.1.6.14 PLANES DE IMPLANTACIÓN

Es un instrumento de planificación para la gestión urbanística de tercer nivel, orientado a concretar el planeamiento urbanístico en proyectos de alto impacto y actividades singulares. Su propósito central es anticipar, prevenir y mitigar los impactos urbanísticos que puedan generar desarrollos de diversas actividades de escala de zonal, de ciudad o metropolitana; y para aquellas que promuevan el desarrollo de las áreas con vocación, para dar soporte físico espacial.

Los actores privados o las entidades públicas interesadas en este tipo de proyectos deberán elaborar los estudios técnicos que sustenten las medidas de manejo requeridas y definan las acciones de infraestructura necesarias en el área de influencia para evitar o reducir afectaciones negativas.

La formulación y adopción del Plan de Implantación será adelantada por el propietario u operador del proyecto ante el Departamento Administrativo de Planeación, previa solicitud de determinantes urbanísticos; se tramitará de manera paralela al licenciamiento urbanístico y su adopción será vinculante para la expedición de la correspondiente licencia.

10.1.7. Subsistema de intervención del suelo

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-INSU-0015

Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Artículos que aplican en la modificación Artículo 486. - Definición del Subsistema de Intervención del Suelo.

Sección 3 – Motivo de Revisión



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Motivo de Revisión	Baja operatividad y activación de los instrumentos del Subsistema de Intervención del Suelo, debido a vacíos procedimentales, ambigüedad conceptual, débil articulación institucional y uso rígido de herramientas técnicas como la metodología de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, lo que limita la gestión estratégica del suelo y la aplicación efectiva del reparto equitativo de cargas y beneficios.
Necesidad de Ajuste	Precisar competencias y procedimientos, integrar los instrumentos en un sistema operativo de gestión del suelo, reclasificar funciones como bancos inmobiliarios y armonizar con la normativa nacional.

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Los insumos técnicos concluyen que el Subsistema de Intervención del Suelo requiere pasar de un enfoque descriptivo a uno operativo. Si bien los instrumentos están alineados en términos generales con la normativa nacional, presentan vacíos en su alcance, ambigüedades conceptuales, ausencia de procedimientos estandarizados y débil articulación institucional, lo que ha limitado su implementación efectiva. Se evidenció además la necesidad de reclasificar los Bancos Inmobiliarios como competencia operativa, integrar los mecanismos de adquisición predial en un solo procedimiento y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

ajustar la aplicación técnica de la metodología de las Zonas Geoeconómicas Homogéneas para evitar distorsiones en su uso, este último incorporándolo al Sistema de Gestión para la Equidad Territorial como metodología soporte de los instrumentos de gestión.

La ruta de ajuste debe orientarse a armonizar el subsistema con la Ley 388 de 1997 el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1454 de 2011, fortalecer la gobernanza institucional, definir criterios técnicos claros para la activación de cada instrumento y articularlos con el Subsistema de Planificación Complementaria el Subsistema de Financiación y en general con el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. El objetivo es consolidar un sistema funcional que permita gestionar suelo estratégico de manera anticipatoria, coordinada y jurídicamente sólida.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO.

10.1.7.1. GENERALIDADES.

~~El Subsistema de Intervención del Suelo agrupa el conjunto de instrumentos que permitirán viabilizar la ejecución de los programas y proyectos públicos del POT, en busca del desarrollo territorial del municipio y la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en las diferentes escalas mediante la intervención del suelo, pues además de cumplir con principio de equidad, igualdad y planificación del territorio, sirve como insumo en la creación de un Sistema de gestión para la equidad territorial.~~

~~La interrelación de los Instrumentos de intervención del suelo con respecto a los instrumentos de planificación complementaria, se da a partir de aquellos instrumentos que ayudan en la concreción del reparto equitativo de cargas y beneficios, como lo son aquellos que impactan la estructura predial, que intervienen en la propiedad privada y aquellos que, vía mandato administrativo, intervienen en las decisiones de la administración pública bajo la imposición de la normativa o controles al desarrollo urbanístico.~~

~~Son Instrumentos de Intervención del Suelo los siguientes:~~

- ~~▪ Anuncio de proyecto, programa u obra.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

- ~~Bancos Inmobiliarios.~~
- ~~Derecho de preferencia.~~
- ~~Desarrollo prioritario.~~
- ~~Enajenación forzosa~~
- ~~Enajenación voluntaria~~
- ~~Expropiación~~
- ~~Reajuste de tierras~~
- ~~Integración inmobiliaria.~~

~~Es importante aclarar que esta lista es de carácter enunciativa; esto es, que además de los instrumentos mencionados, se podrán incorporar nuevos instrumentos de intervención del suelo creados para alcanzar los fines señalados en este capítulo.~~

~~Además de la interconexión que debe existir entre los instrumentos de planificación complementaria y aquellos que buscan facilitar la consecución de lo planificado, como lo son los instrumentos de intervención del suelo, este subsistema debe estar en consonancia e interconectado con el Subsistema de Financiación, fundamental para el correcto funcionamiento del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, ya que éste no se podría entender completo y en funcionamiento, si los instrumentos de planificación complementaria e intervención del suelo están bien determinados y prestos a ser utilizados, pero no así los recursos para llevar a cabo los proyectos, estrategias e intervenciones propuestas por los demás subsistemas. Es por ello que el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se debe entender de manera integral, pues cada subsistema se alimenta del otro en una interrelación indispensable para el correcto funcionamiento de todos los subsistemas y por supuesto, del sistema en general.~~

~~A fin de llevar a cabo la implementación de los diferentes instrumentos de gestión (planificación complementaria, intervención del suelo y financiación), la Administración Municipal construirá un mapa de zonas geoeconómicas homogéneas, entendidas como los espacios geográficos determinados a partir de zonas homogéneas físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~Durante los primeros 30 días del año, se actualizarán los valores del suelo de las zonas señaladas en este mapa.~~

~~Con este mapa se podrán liquidar las obligaciones urbanísticas, establecer las fórmulas y tasas de convertibilidad para efectos de la venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y establecer las fórmulas y tasas de convertibilidad de obligaciones urbanísticas anticipadas y obligaciones urbanísticas de las zonas a desarrollar.~~

~~La Administración Municipal deberá, dentro de los seis (6) meses de la entrada en vigencia del Acuerdo que adopta el presente ajuste al POT, elaborar el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas.~~

~~A fin de llevar a cabo la implementación de los diferentes instrumentos de gestión (planificación complementaria, intervención del suelo y financiación), la Administración Municipal construirá un mapa de zonas geoeconómicas homogéneas, entendidas como los espacios geográficos determinados a partir de zonas homogéneas físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario. Durante los primeros 30 días del año, se actualizarán los valores del suelo de las zonas señaladas en este mapa.~~

~~Con este mapa se podrán liquidar las obligaciones urbanísticas, establecer las fórmulas y tasas de convertibilidad para efectos de la venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y establecer las fórmulas y tasas de convertibilidad de obligaciones urbanísticas anticipadas y obligaciones urbanísticas de las zonas a desarrollar.~~

~~La Administración Municipal deberá, dentro de los seis (6) meses de la entrada en vigencia del Acuerdo que adopta el presente ajuste al POT, elaborar el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas.~~

El Subsistema de Intervención del Suelo agrupa el conjunto de instrumentos que permitirán viabilizar la ejecución de los programas y proyectos públicos del Plan de Ordenamiento Territorial, orientados al desarrollo territorial del Distrito y a la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en las diferentes escalas mediante



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

la intervención del suelo, cumpliendo con los principios de equidad, igualdad y planificación del territorio.

La aplicación de estos instrumentos, se realizará en el marco de los principios de Equidad, Concurrencia, Integralidad y transparencia, y subsidiariamente cuando de la aplicación de estos instrumentos se involucren competencias de otras entidades territoriales y niveles de gobierno conforme al ordenamiento jurídico vigente. Es imprescindible que estos principios se apliquen de manera simultánea, integral y coordinada, lo que otorga un valor real y efectivo a la implementación de los instrumentos, contribuyendo así a un desarrollo urbano más equitativo, sostenible y ordenado para la ciudad.

Estos principios deben ser la base para orientar la toma de decisiones, garantizar procesos claros y equitativos, y fortalecer tanto la gobernanza como la legitimidad de las actuaciones relacionadas con la intervención del suelo. Asimismo, su adecuada definición y aplicación aseguran la coherencia interna del subsistema y su alineación efectiva con el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, promoviendo así una gestión urbana más transparente, justa y articulada entre los diferentes actores institucionales y sociales involucrados.

10.1.7.1.1 Principios del Subsistema de Intervención del Suelo

Principio de Equidad

*Se constituirá en el eje fundamental para garantizar que la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo se realice de manera justa, equilibrada y diferenciada. Este principio implica no solo la distribución proporcional de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano, sino también la **adopción** de criterios que reconozcan las distintas capacidades y condiciones de los actores involucrados. Así, la equidad no se limita a buscar una igualdad aritmética, sino que promueve la justicia territorial, priorizando mecanismos que protejan especialmente a los pequeños propietarios y a los sectores más vulnerables, asegurando que nadie resulte desprotegido frente a los procesos de transformación urbana. Además, la implementación de este principio fortalecerá la legitimidad social de los instrumentos y permitirá que prevalezca el interés general sobre los intereses particulares, consolidando una gobernanza más incluyente y sostenible del territorio. De esta manera, la equidad se convierte en un referente indispensable para*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

orientar decisiones, corregir desigualdades históricas y promover un desarrollo urbano armónico y socialmente responsable.

Principio de Concurrencia

Se entenderá como la capacidad y el deber de la administración para implementar, de manera simultánea, coordinada y complementaria, distintos instrumentos de gestión y actuación urbanística dentro de un mismo ámbito territorial. Este principio parte del reconocimiento de que la complejidad de la realidad urbana exige la articulación de múltiples herramientas para alcanzar un objetivo público común, evitando la fragmentación en la gestión y asegurando una mayor eficiencia administrativa.

Principio de Integralidad

Se concebirá como el eje articulador fundamental para garantizar que la gestión del suelo no se limite a intervenciones fragmentadas, sino que forme parte de una estrategia operativa coherente e interrelacionada dentro de la planeación y el financiamiento territorial. Este principio implicará que todas las intervenciones sobre el suelo deben articularse estrechamente con los procesos de planificación complementaria, la asignación presupuestal y la financiación adecuada, considerando de manera transversal los determinantes ambientales y la participación activa de los diversos actores que integran el ecosistema urbano y distrital. De este modo, se promueve que los distintos instrumentos de gestión, financiación y planificación no operen de manera aislada ni descoordinada, sino que funcionen en sinergia para maximizar su impacto y eficacia en el desarrollo urbano, asegurando así un enfoque integral, sostenible y alineado con los objetivos del plan de ordenamiento territorial.

Igualmente, este principio garantizará la trazabilidad técnica y financiera en la aplicación y desarrollo de los instrumentos de gestión.

Principio de Transparencia

Será el eje transversal fundamental para asegurar la integridad procesal y la certidumbre técnica en la gestión del suelo. Su adecuada implementación permite que cada acto administrativo sea verificable y trazable, protegiendo tanto el derecho a la propiedad como el interés general, y evitando que el proceso se torne opaco o ambiguo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Es por ello que, la aplicación articulada de los principios de concurrencia, equidad, integralidad y transparencia en la intervención del suelo resulta esencial para garantizar una gestión urbana eficiente, justa y sostenible. La concurrencia permite que los instrumentos operen de manera coordinada. La equidad asegura que las cargas y beneficios se distribuyan de forma diferenciada y justa, priorizando la protección de los actores más vulnerables y afianzando la legitimidad social de las decisiones. La integralidad promueve la sinergia entre planificación, seguimiento, financiación y gestión, evitando acciones aisladas y asegurando un desarrollo urbano coherente y alineado con las metas del ordenamiento territorial. Finalmente, la transparencia otorga certidumbre y confianza tanto a la ciudadanía como a los inversionistas, al establecer procedimientos claros y verificables que previenen riesgos legales y fortalecen el control social.

Una vez definidos los principios rectores que orientarán su implementación, los instrumentos que permiten orientar, regular, y materializar el uso, ocupación y transformación del territorio, garantizando el cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, son:

Instrumentos para la Adquisición Predial

Su objetivo es habilitar el suelo necesario para ejecutar los programas y proyectos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando la disponibilidad oportuna de los predios requeridos para el desarrollo de infraestructura urbana, equipamientos colectivos, espacio público, sistemas de movilidad y demás intervenciones estratégicas del territorio

- *Afectación por obra pública.*
- *Anuncio de proyecto, programa u obra.*
- *Enajenación voluntaria, enajenación forzosa, expropiación judicial, expropiación por vía administrativa y concurrencia de terceros.*

Instrumentos o competencias para dinamizar el desarrollo

Su objetivo es dinamizar el desarrollo del suelo para que se construya o genere recursos, evitando que el suelo se quede estático.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

- *Bancos inmobiliarios.*
- *Derecho de preferencia.*
- *Desarrollo prioritario.*

Instrumentos para gestionar la estructura predial

Sirven para reorganizar los predios fraccionados y convertirlos en grandes áreas aptas para el desarrollo.

- *Reajuste de tierras*
- *Integración inmobiliaria.*
- *Nuevos modelos flexibles para la gestión asociada*

Es necesario precisar que, en caso de que la normativa nacional establezca nuevos instrumentos, mecanismos o competencias de intervención del suelo, estos podrán ser incorporados e implementados por el Distrito, conforme a los procedimientos y condiciones definidos en dicha normatividad.

De igual manera, además de la articulación que debe existir entre los instrumentos de planificación complementaria y aquellos orientados a materializar lo planificado como son los instrumentos de intervención del suelo, este subsistema debe mantenerse en estricta consonancia con el Subsistema de Financiación. Este último resulta fundamental para el adecuado funcionamiento del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, en la medida en que no es posible garantizar su operatividad si, aun contando con instrumentos de planificación e intervención debidamente definidos y habilitados para su uso, no se dispone de los recursos necesarios para ejecutar los proyectos, estrategias e intervenciones previstos por los demás subsistemas.

En consecuencia, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial debe comprenderse de manera integral, reconociendo que cada subsistema se nutre y complementa con los demás, en una interrelación esencial para asegurar el funcionamiento armónico del sistema en su conjunto.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.7.2 Instrumentos de intervención del suelo.

DTS abordado:10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-INSU-0014
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 488. - Afectación por obra pública.
	Artículo 489. - Anuncio de Proyecto.
	Artículo 490. - Bancos Inmobiliarios.
	Artículo 491. - Derecho de Preferencia.
	Artículo 492. - Inmuebles que podrán ser objeto de derecho de Preferencia.
	Artículo 493. - Desarrollo prioritario.
	Artículo 494. - Inmuebles de desarrollo prioritario en el presente Plan.
	Artículo 495. - Enajenación forzosa.
	Artículo 496. - Reajuste de tierras e integración inmobiliaria.
Motivo de Revisión	Artículo 497. - Procedimiento del reajuste y la integración.
	Artículo 498. - Enajenación voluntaria y expropiación.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Baja operatividad y activación de los instrumentos del Subsistema de Intervención del Suelo, debido a vacíos procedimentales, ambigüedad conceptual, débil articulación institucional y uso rígido de herramientas técnicas como la metodología de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, lo que limita la gestión estratégica del suelo y la aplicación efectiva del reparto equitativo de cargas y beneficios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Necesidad de Ajuste	Precisar competencias y procedimientos, integrar los instrumentos en un sistema operativo de gestión del suelo, reclasificar funciones como bancos inmobiliarios y armonizar con la normativa nacional.

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Ley 1955 de 2019 Ley 2079 de 2021

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	<i>Si</i> 10.1.7.2 INSTRUMENTOS DE INTERVENCION DEL SUELO 10.1.7.2.1 Instrumentos para la Adquisición Predial <i>10.1.7.2.1.1 Afectación por obra pública</i> <i>10.1.7.2.1.2 Anuncio de proyecto, programa u obra</i> <i>10.1.7.2.1.3 Enajenación voluntaria, Enajenación forzosa, la expropiación judicial, la expropiación por vía administrativa y la concurrencia de terceros.</i> 10.1.7.2.2 Instrumentos o competencias para dinamizar el desarrollo <i>10.1.7.2.2.1 Bancos inmobiliarios.</i> <i>10.1.7.2.2.2 Derecho de preferencia</i> <i>10.1.7.2.2.3 Desarrollo prioritario</i> 10.1.7.2.3 Instrumentos para gestionar la estructura predial <i>10.1.7.2.3.1 Reajuste de tierras/Integración inmobiliaria</i> <i>10.1.7.2.3.2 Nuevos modelos flexibles de gestión asociada</i>

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Afectación por obra pública:

Atendiendo a que la afectación por obra pública es un instrumento con un amplio marco de aplicación, con fundamento en la norma nacional, el acuerdo vigente (Acuerdo 48 de 2014), reduce el ámbito de aplicación para la concreción de metas de espacio público, pero el instrumento permite realizar todo tipo de obra pública para diversos fines como equipamientos, viviendas saneamiento básico, entre otros. Por lo que las metas deben estar alineadas con el marco legal nacional y no solo delimitarlo a un solo fin.

Anuncio de proyecto:

Formular un procedimiento específico que estandarice la forma de adquisición predial de los bancos inmobiliarios cuando se anuncien los proyectos estratégicos.

Realizar la indexación de los valores de referencia tenidos en cuenta en los actos administrativos que anuncian los proyectos con la finalidad de no asignarle un término de vigencia del instrumento.

Definir un factor que permita aislar el plusvalor asociado a la obra pública con el fin de descontar de los avalúos comerciales únicamente el mayor valor atribuible al desarrollo del proyecto.

Bancos inmobiliarios:

La ruta de ajuste consiste en precisar y actualizar los Bancos Inmobiliarios como una competencia operativa de gestión del suelo, armonizada con la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y unificar lo pertinente del Acuerdo 29 de 2013, para que este sea derogado y continúe vigente las directrices desde el POT, asegurando que su ejercicio pueda delegarse en operadores urbanos del Distrito como la EDU, el ISVIMED, el Metro de Medellín, la Agencia APP, el FONVALMED y otros que el Distrito determine. Esto implica definir su alcance funcional, establecer una estructura institucional clara y un esquema formal de coordinación, integrar su operación a un Sistema de Registro Único de Inmuebles y al Sistema de Información Territorial -SIT-POT, consolidar



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

un inventario único del suelo público y estratégico, e incorporar criterios de priorización acordes con determinantes ambientales y de riesgo. La competencia debe articularse con la Política Pública de Protección a Moradores y debe contar con lineamientos operativos unificados para la adquisición, administración, reserva y destinación del suelo, garantizando disponibilidad oportuna para los proyectos estratégicos del POT.

Derecho de preferencia:

El contenido del Acuerdo 048 de 2014 en lo referente al instrumento de intervención del suelo Derecho de Preferencia debe ser ajustado en el sentido de omitir su ámbito de aplicación (Acuerdo 48 de 2014, 2014), ya que esto debería ser objeto de la reglamentación específica o ampliarlo a la totalidad de los motivos de utilidad pública descritos en la Ley 9 de 1989 y en la Ley 388 de 1997, sin hacer referencia a algún tipo de uso preferente por alguno de ellos, que pueda eventualmente limitar su aplicación en los demás motivos de utilidad pública (Congreso de la República, 1989, 1997).

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que los aspectos procedimentales relativos a la aplicación del instrumento deben ser detallados en la reglamentación específica, de manera que cualquier tipo de modificación o ampliación relacionados con su aplicación, puedan ser ajustados en dicha reglamentación.

Desarrollo Prioritario:

Se propone la elaboración de un procedimiento que permita a la ciudad identificar actores, y roles para la aplicación del instrumento.

Se propone formular en el DTS, criterios claros para la identificación de predios potenciales los cuales puedan ser susceptibles de aplicación del instrumento.

Enajenación voluntaria, enajenación forzosa y Expropiación:

Es fundamental detallar y precisar los instrumentos de gestión, toda vez que, en la práctica, estos constituyen un solo procedimiento integrado que abarca diversas etapas y mecanismos para la intervención y manejo del suelo. La articulación de los instrumentos permite optimizar la aplicación, garantizando coherencia normativa y operativa entre ellos,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

además de facilitar la coordinación interinstitucional y la alineación con las políticas públicas y los planes de desarrollo territorial.

Reajuste de tierras e integración inmobiliaria:

En lo que respecta a las normas nacionales que regulan el ordenamiento territorial, es fundamental que lo indicado en el acuerdo que adopte la modificación del POT, se encuentre debidamente alineado con el marco jurídico nacional vigente. Esta armonización garantiza la coherencia normativa, la seguridad jurídica y la eficacia en la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

Es necesario que ambos instrumentos de gestión del suelo permanezcan integrados dentro de un mismo articulado normativo, con el fin de garantizar la coherencia y articulación entre ellos, especialmente en lo relacionado con su definición, ámbito de aplicación y mecanismos de implementación. Esta integración responde a la necesidad de mantener una alineación clara con el marco legal vigente, evitando contradicciones normativas y promoviendo una aplicación armónica en los procesos de planificación y ordenamiento territorial.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO.

10.1.7.1. GENERALIDADES.

10.1.7.2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO.

10.1.7.2.1. ~~Afectación por Obra Pública.~~

10.1.7.2.1 Instrumentos para la Adquisición Predial

10.1.7.2.1.1 Afectación por obra pública

Una afectación es toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción o funcionamiento, por causa de una obra pública o protección ambiental, en los términos del artículo 37 de la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Ley 9 de 1989 y el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

Con el impedimento para la obtención de licencias urbanísticas, este instrumento ayuda a evitar que el lote se urbanice, parcele o subdivide, así que se constituye en una herramienta fundamental cuando el inmueble de propiedad privada es requerido para la construcción de una obra pública en un plazo no mayor a tres (3) años renovables hasta un máximo de seis (6) años o para la construcción de vías públicas, en cuyo caso la afectación podrá tener una duración máxima de nueve (9) años y finalmente, cuando el predio sea requerido para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo, la afectación podrá tener una duración máxima de doce (12) años. Esta limitación debe ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien afectado so pena de inexistencia.

La afectación es entonces, la posibilidad que tienen las entidades públicas de reservar suelo necesario para la realización de dichas obras, previa declaratoria de utilidad pública, a fin de evitar procesos de especulación en el valor del suelo o el desarrollo del lote de manera contraria al programa de ejecución del POT y a la intensión planificadora de la autoridad municipal, situación que conllevaría al aumento en el valor final del proyecto. Estas obras están incluidas en el programa de ejecución del presente ajuste al POT (Anexo 6 del Acuerdo), y deberán estar incluidas en los planes de desarrollo correspondientes, para su ejecución; posteriormente, la entidad administrativa facultada determinará los bienes que se requieran para la ejecución de la obra y aquellos en relación con los cuales se limitará su uso de manera permanente o temporal, para proceder a su afectación y negociación directa, expropiación o constitución de servidumbre.

Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales sobre compensación en los procesos de desarrollo urbano, según lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 388 de 1997, no se podrá afectar un inmueble por motivo de una obra pública sin que previamente exista una apropiación presupuestal destinada al pago de la compensación correspondiente al propietario. Esta compensación debe cubrir los perjuicios ocasionados durante el periodo de afectación.

En los macroproyectos y demás instrumentos de planificación complementaria, la Administración Distrital Municipal y/o los operadores urbanos públicos podrán determinar



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

e identificar inmuebles a ser afectados por obra pública en los términos del presente Documento Técnico de Soporte.

~~10.1.7.2.2. Anuncio de Proyecto.~~

10.1.7.2.1.2 Anuncio de proyecto, programa u obra

Es un instrumento que permite contrarrestar la especulación en el precio del suelo, estableciendo la posibilidad de descontar, al valor comercial de un predio, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, ~~o el programa u obra~~ que constituya el motivo de utilidad pública para su adquisición. ~~Ese descuento es la diferencia entre el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y el valor máximo causado por el anuncio.~~ *Es importante indicar que el plusvalor o mayor valor generado corresponderá al aumento en el valor del suelo ocasionado únicamente por el proyecto de intervención y no por las externalidades que pudieran interferir en dicho aumento, siempre y cuando el propietario no hubiere pagado participación en plusvalía por obra pública o contribución por valorización.*

El gobierno Nacional reglamentó el procedimiento de este instrumento mediante el Decreto 2729 de 2012, en el cual se determina, entre otras cosas, que las entidades competentes para adquirir predios vía enajenación voluntaria o expropiación, son las competentes para realizar el anuncio de programa, proyecto u obra.

Con miras a la aplicación de este instrumento, la entidad pública *deberá* efectuar ~~unos~~ *avalúos de referencia comercial del lote de los lotes* que reflejen el momento cero, es decir, el momento previo al anuncio de la intención de realizar un proyecto o iniciativa pública ~~en el sector~~, destinados a definir el valor ~~comercial~~ del suelo antes del anuncio del proyecto, los cuales ~~el cual~~ servirán de base para identificar los incrementos en el valor del suelo generado por el respectivo anuncio.

El procedimiento para identificar el plusvalor o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra será realizado conforme a lo indicado en el artículo 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

No obstante, la implementación del instrumento por parte del Distrito, ha demostrado la necesidad de ajustar el procedimiento para la identificación del mayor valor generado por la obra, toda vez, que la diferencia entre el avalúo de referencia indexado y el avalúo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

comercial, no es en su totalidad el valor generado por el proyecto, programa u obra, atendiendo que se pueden identificar valores generados por externalidades que generan de igual forma aumento en el valor del suelo diferente al de la obra. Es por ello que, para el cálculo del mayor valor generado por la obra, se debe tener en cuenta el siguiente procedimiento.

1- *Hallar el plusvalor total siguiendo el procedimiento indicado en el Decreto 1077 de 2015: ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.1.5 Efectos del acto administrativo de anuncio. "...permite descontar del avalúo comercial del predio, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización..."*

(P2 (Valor comercial) – P1' (Valor registrado indexado)) = Plusvalor (incremento del valor del suelo).

2- *Al plusvalor total calculado mediante la metodología del Decreto 1077 de 2015, se le debe descontar los valores correspondientes a las externalidades que generaron un mayor valor del suelo, con base en la siguiente fórmula:*

*(Plusvalor total * Plusvalor correspondiente a la obra (%)) = Valor a descontar al avalúo comercial que determina el valor de adquisición de los inmuebles anunciados.*

~~Para la elaboración de estos avalúos de referencia, se utilizará el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas.~~

~~El procedimiento para los avalúos de referencia, están determinados por los artículos 4 y 5 del mencionado Decreto Nacional.~~

Los predios objeto de anuncio, deberán contar con una declaratoria de utilidad pública o interés social y para su implementación no es necesaria la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

El anuncio de proyecto deberá realizarse mediante acto administrativo de carácter general, lo cual implica que dicho acto administrativo no será obligatorio mientras no sea publicado en el Diario Oficial y contra este no procede recurso alguno, salvo el de nulidad



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

por inconstitucionalidad. Este acto administrativo, de conformidad con el artículo 2.2.5.4.3 del citado Decreto, deberá contar con:

- La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social
- *La zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia deberá contener la delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC, en planos a nivel predial (1:2.000 o 1:5.000).*

~~La delimitación preliminar de la zona en la cual se adelantará el proyecto, la cual debe estar identificada por coordenadas en escala de 1:2000 ó 1:5000~~

~~Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita o la orden para ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio de proyecto.~~

En caso de que las áreas delimitadas no cuenten con avalúos de referencia, la Administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de estos dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

~~La vigencia del anuncio estará sujeta a la duración del proyecto ilimitada, sin embargo, los avalúos de referencia no podrán tener un tiempo de expedición superior a un (1) año de anterioridad a la fecha del anuncio de proyecto incorporados en los actos administrativos mediante los cuales fueron anunciados los proyectos, serán indexados cada año para identificar la variación del valor del suelo en las áreas delimitadas por el anuncio del proyecto, programa u obra.~~

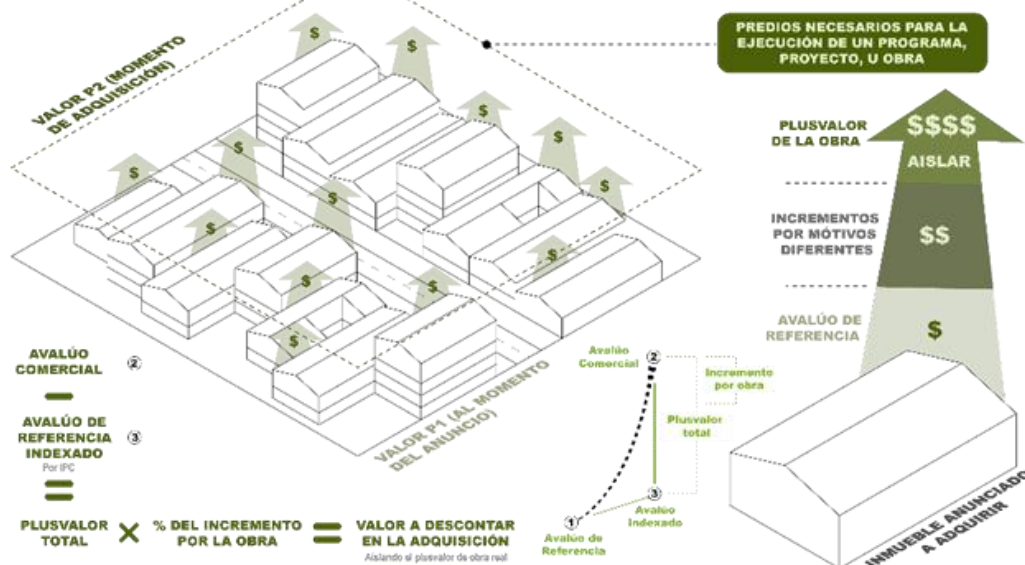
~~En todo caso, para efectos de realizar el cálculo del mayor valor generado para el anuncio del proyecto se deberán, entre otras cosas, actualizar los avalúos de referencia tomando en consideración la variación habitual del valor del suelo de acuerdo con el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta lo establecido por el numeral 2 del artículo 5 del Decreto 2729 de 2012.~~

~~Es prioritario para la implementación de este POT que se realicen los anuncios de proyectos en la medida que se estén formulando los Macroproyectos en las Áreas de Intervención Estratégica y que una vez se adopte dicho instrumento, se disponga con su declaratoria con el fin de precaver la elevación de los precios del suelo.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Esquema Anuncio de Proyecto, Programa u Obra



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

10.1.7.2.1.3 Enajenación voluntaria, Enajenación forzosa, la expropiación judicial, la expropiación por vía administrativa y la concurrencia de terceros.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~10.1.7.2.7. Enajenación voluntaria, oferta de compra.~~

~~La oferta de compra es un acto administrativo mediante el cual la Administración le ofrece al propietario de un inmueble comprar su propiedad por motivos de utilidad pública o interés social, acto que deberá estar sustentado en un avalúo comercial.~~

~~Esta oferta se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble; dicha inscripción, implica la exclusión del bien del comercio, pues mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra, según lo establece la Ley 9 de 1989 en su artículo 13.~~

~~Debe ser utilizado como primer paso en cualquier tipo de negociación para la adquisición de un inmueble por motivos de utilidad pública o interés social por parte del ente territorial, sea enajenación voluntaria o forzosa, en cumplimiento del principio constitucional del debido proceso.~~

~~Siempre, la primera opción para la adquisición de un inmueble por motivos de utilidad pública o interés social, debe ser lograr una enajenación voluntaria; por ello es la primera etapa en un proceso de adquisición, que, de no llegar a feliz término, desembocará en un proceso de expropiación o enajenación forzosa.~~

~~Para iniciar con este tipo de procesos, el ente que pretende adquirir deberá emitir un acto administrativo con la oferta de compra en búsqueda de un acuerdo que podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta, si al transcurridos treinta días hábiles, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, deberá iniciarse el proceso de expropiación, según lo establece el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.~~

~~10.1.7.2.8. Enajenación forzosa y Expropiación.~~

~~Es una de las formas que tiene la administración pública de adquirir un inmueble previamente declarado de utilidad pública, interés general o de urgencia. Según el tipo de declaratoria, la vía de expropiación del bien podrá ser judicial o administrativa. La expropiación de un inmueble, por cualquiera de las vías mencionadas, se da como resultado del fracaso en la negociación directa que el Municipio inicia para la adquisición de un predio, en cumplimiento de la declaratoria de interés público o de urgencia, según~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~sea el caso. Esta expropiación da lugar a la enajenación forzosa del título traslativo de dominio al Estado generando la obligación de indemnizar al particular expropiado, como compensación a la limitación total de su derecho a la propiedad.~~

~~Sin embargo, la legislación colombiana ha indicado que en ciertos casos la expropiación podrá ser en favor de terceros, cuando de ello dependa el bien general, como es el caso contemplado en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997, en el cual, tras el voto favorable del 51% de los propietarios de una unidad de actuación, los inmuebles de los propietarios renuentes podrán ser objeto de procesos de enajenación voluntaria y expropiación en favor de ese 51% de propietarios, con el fin de lograr desarrollar completamente la unidad de actuación correspondiente. La indemnización correrá a cargo de los particulares a favor de quién se surtió la expropiación.~~

~~La expropiación en favor de terceros, es un claro ejemplo de la primacía del interés general por sobre el particular.~~

~~10.1.7.2.8.1. Expropiación por vía judicial.~~

~~Es la forma de adquisición en la que un juez declara el traspaso del bien inmueble propiedad de un particular declarado de utilidad pública o interés general a la entidad pública interesada en el mismo. La posibilidad de iniciar un proceso de expropiación vía judicial se da una vez vencido el término de 30 días hábiles sin respuesta a la oferta de compra realizada en primera instancia por la entidad interesada, o que, recibiendo respuesta, ésta hubiese sido negativa.~~

~~El procedimiento está establecido en el artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y se podría resumir en lo siguiente:~~

~~Se proyecta el acto administrativo que ordena la expropiación.~~

~~Se presenta demanda ante el Juez Civil del Circuito solicitando la entrega anticipada del predio.~~

~~Se consigna la caución para obtener la entrega anticipada del bien.~~

~~El Juez profiere sentencia ordenando la expropiación.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~Se realiza el dictamen pericial, objeción al mismo y pruebas.~~

~~Se registra la sentencia al folio de matrícula inmobiliaria.~~

~~Sin embargo, durante el proceso de expropiación será posible que el propietario y la administración, lleguen a un acuerdo en busca de una enajenación voluntaria, lo cual daría por finalizado el proceso.~~

~~10.1.7.2.8.2. — Expropiación por vía administrativa.~~

~~Es la forma de adquisición en la que la autoridad administrativa declara el traspaso del bien inmueble propiedad de un particular declarado de utilidad pública o interés general y, además, declarado con especiales condiciones de urgencia establecidas por el artículo 58, 64 y 65 de la Ley 388 de 1993, a la entidad pública interesada en el mismo, configurándose en la excepción.~~

~~Vencido el término de 30 días hábiles contados a partir de la notificación de rechazo de la oferta de compra o el silencio por parte del propietario del inmueble, se profiere resolución de expropiación por vía administrativa. Su procedimiento y características están descritas en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.~~

~~10.1.7.2.8.3. — Indemnización por expropiación.~~

~~Teniendo en cuenta que esta limitación es la más gravosa que se le impone al derecho de propiedad, la Constitución Política de 1991 cobija a la figura de la expropiación con unas garantías, en donde la principal de ellas es la indemnización justa y previa al traspaso del dominio del bien, dándole un carácter de legitimidad y garantía al proceso. La única situación que contempla la legislación colombiana de indemnización posterior a la expropiación, es en caso de guerra, señalado en el artículo 59 de la Constitución Política de Colombia.~~

~~Como desarrollo del concepto de indemnización justa, debe existir un valor fijado de acuerdo con el avalúo comercial realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos certificados, de conformidad con lo que establecen los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, teniendo en cuenta la ponderación de los intereses concretos de cada~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~caso en particular para que el valor de la indemnización corresponda realmente a lo que es justo, como lo indica la Corte Constitucional en la sentencia C-1074 de 2002.~~

~~Continúa la Corte expresando que, en ciertas ocasiones, la indemnización puede cumplir una función meramente compensatoria, en otras, una función reparatoria y ocasionalmente una función restitutiva, cuando ello sea necesario para garantizar derechos fundamentales; un ejemplo de esta última función, es en los casos de vivienda familiar, donde la indemnización debe ser pagada en efectivo y en forma total, con el fin de que la familia pueda sustituir oportunamente su vivienda.~~

~~Si la entidad no realiza la indemnización, la expropiación queda sin efectos y la Administración debe reiniciar el procedimiento expropiatorio. En todo caso, la indemnización que se pague tiene que ser previa, justa y cumplir al menos, una función compensatoria, según determina la Corte Constitucional.~~

~~El pago de la indemnización estará a cargo de la entidad encargada de la ejecución del proyecto, con los recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.~~

~~10.1.7.2.8.4. Declaratoria de urgencia.~~

~~Es un instrumento que permite la expropiación por vía administrativa, bajo condiciones especiales de urgencia establecidas por la ley, como medio expedito para iniciar la adquisición de inmuebles. Esta declaratoria deberá ser realizada por la autoridad competente, para el Municipio de Medellín será el DAP.~~

~~La declaratoria de urgencia debe atender la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social, según indica el artículo 65 de la Ley 388 de 1997, de donde se interpreta que la declaratoria de urgencia debe estar precedida por la declaratoria de motivos de utilidad pública o interés social, pero nunca los criterios para la declaratoria de una, deben ser los mismos que la declaratoria de la otra. Dicho de otra manera, los criterios para la declaratoria de urgencia están determinados por el artículo ya citado y se circunscriben exclusivamente a los siguientes:~~

~~1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.~~

~~3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.~~

~~4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.~~

~~Mientras que los motivos de utilidad pública, están determinados según la destinación del inmueble a adquirir en concordancia con los fines expuestos por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.~~

~~10.1.7.2.8.5. Declaratoria de utilidad pública e interés social.~~

~~Hace referencia a la motivación de adquirir un predio de propiedad de un particular, en razón a una necesidad pública determinada por la norma. Es un procedimiento que debe realizar la Administración Municipal sobre un lote de oportunidad que desee adquirir, previo a realizar un anuncio de proyecto, oferta de compra o decretar su expropiación judicial.~~

~~Los motivos para la declaratoria de utilidad pública, tienen que ver con la destinación del inmueble a adquirir por parte del ente territorial. Esta destinación debe estar acorde con alguno de los 13 fines establecidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997; además de estos, el artículo 83 de la Ley 1450 de 2011 Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 del presidente Juan Manuel Santos, adiciona un motivo de utilidad pública referido a los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte.~~

~~Según el artículo 245 de esta última ley, la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social, gozarán del saneamiento automático en favor de la entidad pública, respecto a su titulación y tradición, frente a aquellos posibles vicios en los títulos que aparezcan durante el proceso de adquisición o con posterioridad al mismo. Dichos vicios originan, por ministerio de la ley, meras acciones indemnizatorias que podrán dirigirse contra cualquiera de los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria diferentes a la entidad pública adquirente.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~La declaratoria de utilidad pública es requisito previo para iniciar cualquier actuación tendiente a la adquisición de un inmueble, bien sea oferta de comprar, enajenación voluntaria o procesos de expropiación judicial, pues el Estado, en aras de preservar la seguridad jurídica y el derecho a la propiedad de sus ciudadanos, sólo está facultado para adquirir inmuebles si son necesarios para la consecución de los fines para los cuales, fue creado.~~

~~Además de ello, los motivos de utilidad pública e interés social, son la razón de ser de la primacía del interés general por sobre el particular, pues sólo podrá vulnerarse el derecho particular de propiedad en razón al cumplimiento de motivos de utilidad pública o interés social, establecidos en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia de 1991.~~

~~Los llamados a realizar esta declaratoria, son aquellas entidades con competencia para adquirir por medio de enajenación voluntaria o decretar la expropiación judicial.~~

~~Cabe señalar que la utilización indistinta de los términos “utilidad pública” e “interés social” es un error, pues trata de temas y características diferentes.~~

~~Utilidad pública: Es una decisión, por la cual, un bien se destina al uso público, desaparece el sentido de propiedad para incorporarse al uso público.~~

~~Interés social: Es una decisión, por la cual, un bien se destina al beneficio de una comunidad determinada (un tercero), sin que por ello pierda el carácter de propiedad.~~

El artículo 58 de la Constitución Política consagra la propiedad privada como una función social; que, a su vez, comporta una función ecológica y dota de garantías de protección al titular del derecho real sobre el bien; sin embargo, reconoce que dichos derechos particulares deberán ceder ante el interés general, en atención a los principios de solidaridad y equidad.

Es así como la normatividad nacional permite mediante los presentes instrumentos, que las entidades territoriales puedan adquirir los inmuebles que sean requeridos para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Las autoridades competentes para la adquisición de los inmuebles conforme lo indica el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 son la Nación, las entidades territoriales, las áreas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

metropolitanas. Igualmente, lo podrán implementar Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos.

La normativa vigente contempla diversas alternativas y procedimientos que permiten a las entidades territoriales y a otros entes facultados adquirir inmuebles de naturaleza privada, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de fines de utilidad pública, interés social o urgencia. Estos instrumentos son:

Enajenación voluntaria: El artículo 61 de la Ley 388 de 1997, menciona que la enajenación voluntaria es el procedimiento administrativo de carácter consensual mediante el cual una entidad pública adquiere el derecho de dominio sobre un inmueble de propiedad privada, destinado al cumplimiento de fines de utilidad pública o interés social.

Enajenación forzosa: Es un procedimiento sancionatorio que el Estado aplica a los propietarios que incumplen con la función social de la propiedad, artículos 54 al 57 de la Ley 388 de 1997.

Expropiación judicial: es un proceso especial y expedito mediante el cual el Estado, a través de una sentencia proferida por un juez, obtiene de manera coercitiva la titularidad de un bien privado para fines de utilidad pública o interés social, garantizando al particular el pago de una indemnización justa de conformidad artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, que derogó el artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

10.1.7.2.3.4 Expropiación por vía administrativa: Es un procedimiento que faculta a las entidades públicas para adquirir la propiedad de bienes inmuebles mediante un acto administrativo, prescindiendo de la intervención previa de un juez. Este mecanismo se fundamenta exclusivamente en la existencia de condiciones de urgencia que hacen imperativa la disponibilidad inmediata del bien para fines de utilidad pública o interés social, artículo 63 de la Ley 388 de 1997.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

10.1.7.2.2.3.5 Concurrencia de terceros: *Es un procedimiento previsto en casos específicos donde el interés colectivo prima sobre el particular, como sucede cuando más del 51% de los propietarios de una unidad de actuación lo solicitan, Decreto 0199 de 2013*

Cada uno de estos mecanismos se rige por procedimientos específicos que garantizan tanto la protección de los derechos de los propietarios como la prevalencia del interés general, asegurando la debida compensación económica y el respeto al principio constitucional del debido proceso. Es decir, en la aplicación de instrumentos como la enajenación voluntaria, la enajenación forzosa, la expropiación judicial y la expropiación administrativa, las entidades públicas deben observar protocolos claros y transparentes que posibiliten la participación activa del propietario, el acceso a información relevante sobre el proceso y la valoración justa del inmueble objeto de adquisición. Asimismo, el Estado está obligado a indemnizar de manera adecuada y proporcional a los titulares afectados, evitando arbitrariedades y garantizando que el procedimiento se desarrolle bajo condiciones de legalidad, equidad y transparencia. Estos mecanismos, al estar sustentados en la normativa vigente, permiten que la adquisición de bienes privados con fines de utilidad pública o interés social se realice respetando el marco jurídico y los derechos fundamentales, lo que contribuye al fortalecimiento de la confianza ciudadana en la gestión pública y al desarrollo equilibrado del territorio.

10.1.7.2.2 DINAMIZACIÓN PARA EL DESARROLLO

10.1.7.2.2.1 Bancos Inmobiliarios.

~~10.1.7.2.3. Bancos Inmobiliarios.~~

Se sustituye completamente el numeral 10.1.7.2.3 del DTS vigente, reclasificando el Banco Inmobiliario como una competencia operativa de gestión del suelo, definiendo su naturaleza jurídica, funciones estratégicas, operativas y económicas, permitiendo su operación delegada y articulándolo con el Sistema de Información Territorial, Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y la Política Pública de Protección a Moradores.

~~Los bancos inmobiliarios son entidades creadas por los municipios para constituir patrimonios autónomos del suelo propiedad de la Administración Municipal, constituyéndose en un instrumento de intervención pública en el mercado inmobiliario, con el fin de formar una reserva de suelo destinado a favorecer las futuras demandas del~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

mismo para el desarrollo de programas de viviendas de interés social, ejecución de obras de infraestructura, dotación de espacio público, equipamientos y en general aquellos planes, proyectos y programas que hacen posible el desarrollo de los objetivos contenidos en el POT, adicionalmente, administrar los bienes fiscales y de uso público.

Este instrumento tiene por principio entonces, intervenir en los precios de los suelos, anticipándose a la captura de plusvalías provenientes de las acciones y actuaciones urbanísticas del Estado. También pueden ser desarrollados para canalizar el pago de cesiones urbanísticas producto de otros procesos, de manera que puedan convertir estos pagos, en tierras urbanizables a nombre del municipio para el desarrollo del programa de ejecución del POT.

Estas entidades podrán constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta, según lo establece la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, sin perjuicio de constituirse como una de las funciones de entidades que desarrollen las actividades antes mencionadas, como es el caso de la EDU y el ISVIMED en el municipio de Medellín, pues su fundamento misional las habilita para intervenir en el mercado inmobiliario mediante formas de competencia y complementariedad con el sector privado.

El banco inmobiliario es un instrumento para la adquisición o reserva de suelo que permite:

- Ejecución de planes de vivienda de interés social.
- Preservación del patrimonio cultural.
- Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos.
- Provisión de espacios públicos urbanos.
- Legalización de títulos de urbanizaciones de hecho o ilegales.
- Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~- Ejecución de proyectos de integración y readaptación de tierras. (Zea R & García B., 2010)~~

~~Además de estas funciones, los bancos inmobiliarios pueden realizar actividades que permitan la gestión del suelo y no impliquen su adquisición, tales como:~~

- ~~- Realizar inventario de bienes públicos.~~
- ~~- Determinar la demanda de suelos para los proyectos establecidos por el POT.~~
- ~~- Definir criterios de selección de suelos.~~
- ~~- Administrar los bienes fiscales propiedad de las entidades municipales.~~
- ~~- Administrar los bienes ejidos propiedad del municipio.~~
- ~~- Administrar el espacio público resultante de las intervenciones de las entidades municipales y de las cesiones obligatorias. (Zea R & García B., 2010)~~

Los Bancos Inmobiliarios del Distrito se entienden como una competencia operativa de gestión del suelo, delegable por la Administración Distrital en entidades u operadores urbanos que cuenten con capacidades técnicas, jurídicas y financieras para adquirir, gestionar, administrar, reservar y disponer suelo estratégico para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial – POT. Su naturaleza se deriva de la Ley 9 de 1989 y de la Ley 388 de 1997, que facultan a los municipios y distritos para crear y operar bancos de tierras o inmobiliarios como establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado o sociedades de economía mixta, destinados a garantizar la oferta oportuna de suelo urbano para la implementación de políticas territoriales y proyectos de interés público.

En coherencia con el artículo 118 de la Ley 388 de 1997, los Bancos Inmobiliarios podrán gestionar suelo mediante enajenación voluntaria, expropiación, extinción de dominio, adquisición predial anticipada y administración de bienes fiscales y ejidales, orientando su destinación prioritaria a vivienda de interés social, equipamientos, espacio público, infraestructura de movilidad, áreas de protección ambiental y demás proyectos que materializan el modelo de ocupación del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Los Bancos Inmobiliarios deben cumplir un papel estratégico en la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas (Acuerdo 145 de 2019; Decreto 0818 de 2021), asegurando que la gestión del suelo contribuya a prevenir desplazamientos forzados intraurbanos, garantizar soluciones habitacionales adecuadas y restituir condiciones de vida a comunidades afectadas por transformaciones urbanas, obras públicas o situaciones de riesgo.

Los Bancos Inmobiliarios cumplen funciones esenciales para la ejecución del ordenamiento territorial, entre ellas:

a) Identificación, priorización y localización estratégica del suelo: Identificar predios y áreas prioritarias mediante criterios de equidad territorial, déficit urbano, estructura ecológica principal, riesgo, accesibilidad, cobertura de equipamientos, proximidad urbana, disponibilidad de redes, movilidad sostenible y los objetivos del modelo de ocupación.

b) Adquisición de suelo: Gestionar predios mediante enajenación voluntaria, negociación directa, expropiación administrativa o judicial, enajenación temprana, extinción de dominio, dación o compra anticipada, asegurando la trazabilidad técnico-jurídica conforme a lo establecido en el ordenamiento nacional.

c) Administración del patrimonio público del suelo: Administrar bienes fiscales, ejidales y predios de uso público, incluyendo su registro, conservación, destinación, control, protección jurídica y actualización permanente.

d) Conformación de reservas públicas de suelo: Conformar y mantener reservas prediales para VIS, VIP, equipamientos, espacio público, movilidad y proyectos estratégicos de corto, mediano y largo plazo, en coherencia con los requerimientos del Plan de Ejecución del POT.

e) Destinación del suelo para la ejecución del POT: Asignar predios estratégicos a los distintos planes, programas y proyectos definidos por el POT, garantizando oportunidad, suficiencia, coherencia territorial y beneficios colectivos.

f) Integración con los instrumentos de planificación y gestión del suelo: Incorporar el suelo estratégico gestionado a los instrumentos del POT, incluyendo:

- *Planes Parciales de Desarrollo, Renovación y Mejoramiento Integral*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

- *Actuaciones Urbanas Integrales (AUI)*
- *Reparto equitativo de cargas y beneficios*
- *Plusvalía e instrumentos de financiación territorial*
- *Operaciones de Renovación Urbana e Integración Inmobiliaria*
- *Reajuste de tierras y mecanismos de urbanización prioritaria*

La competencia operativa de los Bancos Inmobiliarios debe actuar como soporte predial directo para la aplicación de estos instrumentos, permitiendo su ejecución efectiva y asegurando que la planificación territorial tenga viabilidad material.

g) Soporte predial para reasentamientos con enfoque de equidad: Garantizar el suelo necesario para procesos de reasentamiento, mitigación de impactos y relocalización de hogares, en el marco de la Política Pública de Protección a Moradores, fortaleciendo la justicia espacial, la continuidad comunitaria y la equidad territorial.

La operación de los Bancos Inmobiliarios deberá articularse obligatoriamente con:

- a) El Sistema de Información Territorial – SIT-POT, asegurando interoperabilidad, actualización y trazabilidad predial.*
- b) El Sistema de Registro Único de Inmuebles, consolidando un inventario único, completo y dinámico del suelo público distrital.*
- c) El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial -SGET-, como marco estructurante para orientar inversiones, priorizar territorios y garantizar la redistribución equitativa de cargas y beneficios.*

La operación de los Bancos Inmobiliarios podrá delegarse en entidades del Distrito que cuenten con competencias misionales en gestión del suelo, tales como la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED, el Metro de Medellín, la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas -Agencia APP-, el Fondo de Valorización de Medellín -FONVALMED-, o aquellas que determine la Administración Distrital, bajo lineamientos del POT y del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial – SGET, las funciones operativas antes descritas de acuerdo a la naturaleza jurídica de cada una de las entidades u/o operadores urbanos delegados.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Los Bancos Inmobiliarios se orientarán por criterios de equidad territorial, sostenibilidad, priorización de suelo estratégico, eficiencia en la gestión pública, protección ambiental y garantía progresiva del derecho a la ciudad. Su actuación deberá garantizar la disponibilidad de suelo para la implementación del modelo de ocupación, el cierre de brechas territoriales, la consolidación de centralidades, la provisión de espacio público y equipamientos, el fortalecimiento de la vivienda social y los procesos de integración social y urbana.

10.1.7.2.4. ~~Derecho de preferencia.~~

10.1.7.2.2.2 Derecho de preferencia

Es un derecho otorgado por la ley en favor de los Bancos Inmobiliarios o entidades gestoras con dicha función y propietarios o poseedores de inmuebles incluidos en programas de Renovación Urbana, que obliga ~~al particular a los~~ propietarios de un inmueble a *ofrecerlo en primera instancia a los Bancos o entidades gestoras cuando los predios se encuentren en proceso de venta, de conformidad con lo contemplado en el artículo 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 118 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los complemente, modifique o sustituya.*

~~Realizar a la entidad pública la primera oferta de compra, mediante la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de este instrumento, según lo establecido por el artículo 73 de la Ley 9 de 1989 y 119 de la Ley 388 de 1997~~

Es decir, cuando el propietario del lote al cual se le inscribió el derecho de preferencia tenga la intención de realizar alguna transacción que implique la tradición del bien ~~el cambio en el dominio de su~~ inmueble, deberá primero consultarle a la entidad pública que inscribió el derecho de preferencia por su intención de adquirir o no el inmueble, con el fin de hacer efectiva la primera opción de compra, para lo cual, la entidad pública, tendrá tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Si la entidad ~~manifiesta~~ desiste de ejercer este derecho, deberá solicitar el retiro de la medida y el propietario tendrá el derecho a ofrecérselo a un tercero y se entenderá surtida la obligación. ~~El valor del bien será el valor comercial, según el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas.~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~La Resolución que establece el derecho de preferencia debe ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, como se mencionó anteriormente, e implica, según lo establece el artículo 73 de la Ley 9 de 1989, que "(...) los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras" y no podrá inscribirse, en el folio de matrícula inmobiliaria, ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación de consultar a la entidad correspondiente.~~

~~El derecho de preferencia podrá ser aplicable, preferentemente, a los procesos de renovación urbana y mejoramiento integral y en general a los inmuebles ubicados en:~~

- ~~▪ Las zonas y proyectos destinados para la ejecución de planes de vivienda de interés social VIP.~~
- ~~▪ Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades.~~
- ~~▪ Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente de los recursos hídricos.~~
- ~~▪ Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, rehabilitación de inquilinatos y estrategias de protección de moradores.~~
- ~~▪ Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo~~
- ~~▪ Zonas destinadas para la ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.~~

~~Los inmuebles objeto de este instrumento serán aquellos que, en el marco de los macroproyectos en áreas de renovación y desarrollo, están asociados a la generación de VIP y VIS, este derecho de preferencia se constituirá en favor de la entidad gestora con funciones de banco inmobiliario para garantizar el cumplimiento de la estrategia de protección de moradores, establecida en el ordenamiento jurídico, para lo cual el macroproyecto definirá el procedimiento y la forma en que este instrumento hará parte de dicha estrategia.~~

~~La entidad gestora se encargará de canalizar la demanda y la oferta de suelo, a fin de establecer el número de inmuebles necesarios para garantizar la protección a los moradores en proyectos asociados a las AEI.~~

La aplicación del derecho de preferencia también podrá ser realizada a favor de los propietarios y/o poseedores de inmuebles que se encuentren localizados en polígonos de

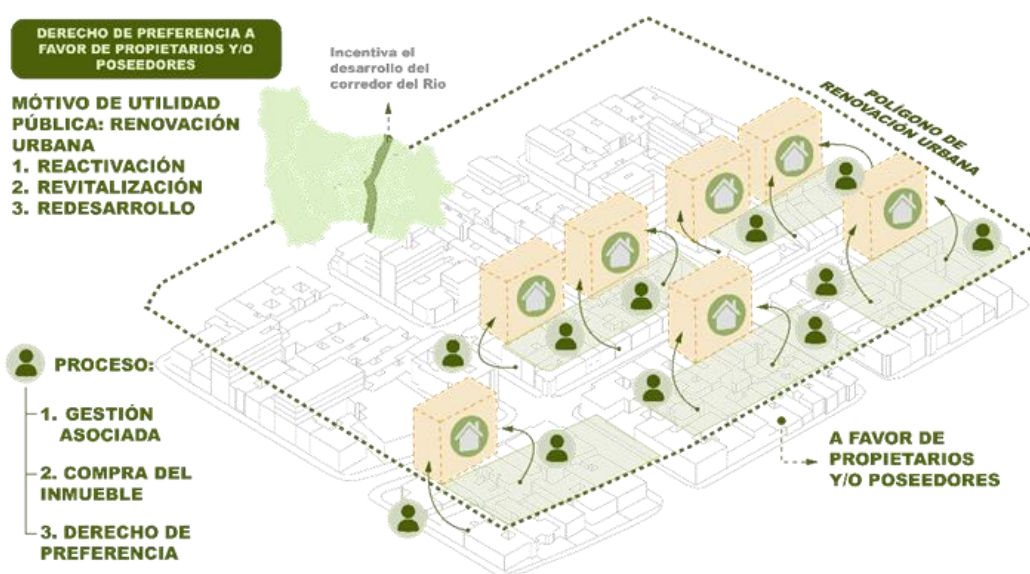


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

renovación urbana. Para tales efectos las entidades que cumplan con funciones de entidades gestoras serán las encargadas de ejercer el derecho de preferencia a favor de estos; con base a las condiciones que sean establecidas en la reglamentación específica para la aplicación del instrumento.

Figura Esquema Derecho de Preferencia



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

10.1.7.2.5. Desarrollo prioritario.

10.1.7.2.2.3 Desarrollo prioritario

Es un instrumento de gestión asociado a una política de intervención del suelo dirigido a garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad, consistente en el establecimiento, a través del POT, de un plazo para desarrollar o construir un terreno, so pena de iniciar un proceso de enajenación forzosa en pública subasta por parte de la Administración Municipal Distrital, según los artículos 40 y 52 al 57 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complementa o sustituya, debido al incumplimiento de la mencionada función social de la propiedad, entendida en este caso como la obligación



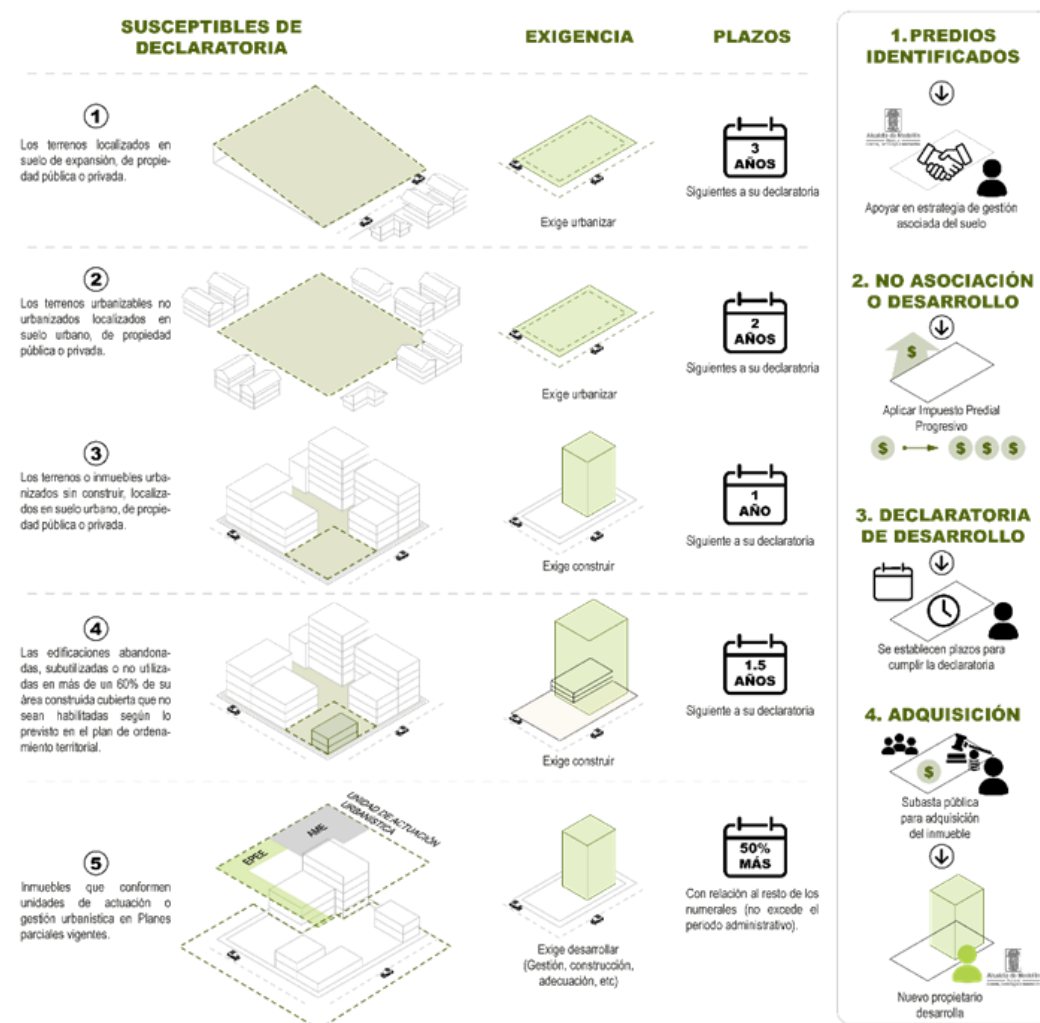
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

urbanística de desarrollar y construir los terrenos en los tiempos previstos por el Plan y los instrumentos que lo desarrollan.

Figura Procedimiento derecho prioritario



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

En todo caso, los proyectos a desarrollar en los predios objeto de la declaratoria, deberán ser comercializables y consultar la norma general de usos, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas del Plan.

Los plazos establecidos por la Ley 388 de 1997 en su artículo 52 y siguientes:

1. Terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, no urbanizados. Tendrán un plazo de tres (3) años para urbanizarse a partir de la declaratoria.

2. Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada. Tendrán un plazo de dos (2) años para urbanizarse a partir de la declaratoria.

3. Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada. Tendrán un plazo de dos (2) años para construirse a partir de la declaratoria.

4. Las edificaciones abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Tendrán un plazo de dieciocho (18) meses para desarrollarse a partir de la declaratoria (De acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales realizados).

5. Inmuebles que conformen unidades de actuación o gestión urbanística en Planes parciales vigentes. Se incrementan en un 50% con relación al resto de los numerales, siempre y cuando no se exceda el periodo constitucional de Alcalde respectivo.

Los plazos otorgados podrán prorrogarse hasta por un 50%, sin exceder los 18 meses o el periodo constitucional de Alcalde respectivo, a solicitud del titular de la licencia. La ampliación del plazo se concederá mediante acto administrativo suscrito por el Director del Departamento Administrativo de Planeación.

En aplicación de los artículos 40, 44, 52, 53 y 54 de la Ley 388 de 1997, durante la vigencia del POT, aquellos inmuebles que se declaren de desarrollo o construcción prioritaria de acuerdo con las disposiciones del POT o del Plan de Desarrollo y que incumplan la obligación urbanística, podrán ser sometidos al procedimiento de enajenación forzosa en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

pública subasta, entendida en este caso como la consecuencia jurídica del incumplimiento de la función social de la propiedad.

La enajenación forzosa procederá a iniciativa del Alcalde, mediante Acto Administrativo debidamente motivado, el cual establecerá la orden de iniciar el proceso, especificando el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo de conformidad con el POT. Una vez esté notificado y en firme el acto administrativo, este se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la enajenación. Con la inscripción, quedarán por fuera del comercio los inmuebles sujetos al procedimiento, según lo estipula la Ley 388 de 1997.

El proceso se iniciará dentro de los tres meses siguientes a la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria. La convocatoria a SUBASTA PÚBLICA deberá contener:

- La determinación del plazo para la urbanización o edificación
- La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria
- El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral. Si en esa segunda subasta pública del proceso no se recibe una oferta admisible, se procederá a expropiar al propietario, en este caso el precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, según el artículo 56 de la Ley 388 de 1997.

Dado lo anterior, se hace necesario definir unos criterios de selección que permitan identificar los lotes candidatos que podrán ser objeto de la aplicación del presente instrumento, los cuales estarán alineados con la norma nacional y con el cumplimiento de los propósitos del modelo de ocupación de la ciudad. Los criterios son los siguientes:

1. USO: Del universo total de predios, se excluyen aquellos cuyo uso no sea compatible, por: implicaciones ambientales, carácter dotacional o con futuras implicaciones especificadas por el Departamento Administrativo de Planeación en función del modelo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

de ocupación. Esto con la finalidad de garantizar que la declaratoria no sea aplicada en predios que cuentan con intereses diferentes para el Distrito.

Este primer paso es fundamental, ya que es el que va a orientar los propósitos de la declaratoria como respuesta al déficit o función del ordenamiento territorial que se busque suplir mediante la misma.

2. NORMA: Se evalúa la viabilidad positiva de los predios para participar de la declaratoria conforme al Artículo 52, de la Ley 388 de 1997, y sus adiciones posteriores, a partir de la comparación de la realidad del territorio contra las exigencias normativas para poder identificar cuáles predios entran dentro de cualquiera de las 5 categorías establecidas por la Ley.

3. AFECTACIONES: se establecen afectaciones diferentes al uso que podrían limitar o restringir el desarrollo y al restarlas del área del lote se propone un área neta urbanizable mínima que permita continuar con la viabilidad positiva de los predios.

4. CONSIDERACIONES: se establecen variables a partir de los atributos tanto normativos como físicos de los predios, en búsqueda de responder a las individualidades del territorio.

En este orden de ideas, se deben de priorizar para la declaratoria aquellos predios que menor grado de ocupación presenten, y cuyas actividades económicas (en caso de tenerlas) presenten las mayores facilidades para una transición.

Posterior a realizar la construcción de una base de datos candidatos es responsabilidad de cada administración, realizar el estudio pormenorizado de la viabilidad de aquellos que se buscan declarar, con el fin de garantizar la viabilidad jurídica, financiera, estratégica, y el soporte financiero en los planes de desarrollo para la ejecución de la declaratoria. Así mismo, antes de la implementación de la declaratoria, y durante la misma, se podrán aplicar impuestos progresivos con el fin de garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad.

El estudio de viabilidad de los predios sujetos a la declaratoria debe como mínimo contar con los siguientes pasos:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

1. *Identificar aspectos jurídicos de los predios para establecer que tan afectados están y cuáles aspectos se pueden sanear o no al momento de un proceso de enajenación forzosa, prestando especial atención a:*

- *Aspectos jurídicos como: gravámenes, limitaciones y afectaciones, tenencia, falsa tradición, cancelaciones, existencia de un proceso judicial o investigación penal.*
- *Mutaciones como: englobe, desenglobe, mutaciones tanto técnicas como jurídicas que generen cambios en identificación catastral.*
- *Medidas cautelares: Embargos, demandas civiles, prohibiciones judiciales y administrativas.*

2. *Seleccionar los predios a declarar con base en que su localización sea estratégica para la visión de ciudad, y/o necesidades que evidencie la administración.*

3. *Realizar un análisis económico y financiero para garantizar la viabilidad positiva del predio si es desarrollado tanto por un privado, como por una entidad pública; buscando así una mejor articulación con el Plan de Desarrollo Distrital vigente que garantice el actuar posterior a la declaratoria.*

4. *Visitar en campo los lotes a declarar para verificar la realidad del territorio y su coincidencia con las variables analizadas anteriormente.*

En atención a los criterios definidos, fueron identificados 600 predios potenciales, para la aplicación del instrumento categorizados por nivel de importancia estratégica, no obstante, serán listados los predios que generan mayor impacto por falta de su desarrollo en el territorio, los cuales podrán ser priorizados en los siguientes Planes de Desarrollo Distrital:

~~Durante la vigencia del presente POT, en su respectivo Plan de Ejecución, el Alcalde podrá definir los inmuebles que deben ser declarados de desarrollo prioritario, en busca de la ejecución del modelo de ocupación, los objetivos y las estrategias del Plan. Teniendo en cuenta esto y sin perjuicio de aquellos que el Alcalde en un plazo no mayor a 14 meses defina, se declaran de desarrollo prioritario en este POT los siguientes:~~

~~Predios de la subzona Centro Tradicional:~~

CBML



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

10160250046

10190450012

10190460003

10190620002

10050120018

La Unidad de Gestión 6 del plan parcial de Pajarito.

La Unidad de Gestión 2 del plan parcial de ARGOS.

Todas las Unidades de Gestión, excepto la unidad de gestión 1, del plan parcial de Villa Carlota.

Listado Indicativo de los predios que generan mayor impacto Candidatos de la Declaratoria de Desarrollo Prioritario (Los que mayor impacto generan sobre el territorio por su falta de desarrollo):

Tabla Listado indicativo

Numeración	CBML	Polígono de Tratamiento	Matricula
1	14030180143		
2	14030180117		
3	14030180076		
4	14080010077		
5	14080010057		
6	14080020016		
7	14080020002		
8	14080010216		
9	12130100008		
10	14090010001		
11	14080020027		
12	13010210057		
13	13010210056		
14	13010210054		
15	14090130006		
16	13010210061		
17	13010210058		



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

18	60980290108		
19	14090130035		
20	60980380344		
21	14110010059		
22	14110060004		
23	14110060005		
24	15111010051		
25	16090010096		
26	10150100037		
27	16090020152		
28	10150040015		
29	16170220110		
30	10180070031		
31	14120090088		
32	14130120001		
33	14130120005		
34	80004320100		
35	14220240077		
36	14230180034		
37		La Unidad de Actuación 13 del Plan Parcial Z3_R_11	
38		La Unidad de Actuación 41 del Plan Parcial Z5_R_22	
39		La Unidad de Actuación 28 del Plan Parcial Z2_R_44	
40		La Unidad de Actuación 24 del Plan Parcial Z3_R_11	
41		La Unidad de Actuación 56 del Plan Parcial Z5_R_22	
42		La Unidad de Actuación 1 y 2 del Plan Parcial Z5_R_25	
43		La Unidad de Actuación 21 del Plan Parcial Z3_R_11	
44		La Unidad de Actuación 18 del Plan Parcial Z3_R_13	
45		La Unidad de Actuación 33 del Plan Parcial Z3_R_19	
46		La Unidad de Actuación 47 del Plan Parcial Z5_R_22	
47		La Unidad de Actuación 42 del Plan Parcial Z5_R_22	
48		La Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial Z1_R_8	
49		La Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial Z1_R_9	
50		La Unidad de Actuación 2 del Plan Parcial Z3_R_18	
51		La Unidad de Actuación 2 del Plan Parcial Z3_R_20	
52		La Unidad de Actuación 8 del Plan Parcial Z5_R_22	
53		La Unidad de Actuación 8 del Plan Parcial Z5_R_24	
54		La Unidad de Actuación 40 del Plan Parcial Z5_R_27	
55		La Unidad de Actuación 41 del Plan Parcial Z6_R_30	
56		La Unidad de Actuación 11 del Plan Parcial Z1_R_9	
57		La Unidad de Actuación 15 del Plan Parcial Z1_R_9	
58		La Unidad de Actuación 8 del Plan Parcial Z2_R_40	
59		La Unidad de Actuación 3 del Plan Parcial Z4_R_37	
60		La Unidad de Actuación 29 del Plan Parcial Z5_R_27	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

61		La Unidad de Actuación 8 del Plan Parcial Z2_R_42	
62		La Unidad de Actuación 46 del Plan Parcial Z3_R_14	
63		La Unidad de Actuación 6 del Plan Parcial Z3_R_14	
64		La Unidad de Actuación 5 del Plan Parcial Z5_R_24	
65		La Unidad de Actuación 4 del Plan Parcial Z5_R_26	
66		La Unidad de Actuación 25 del Plan Parcial Z5_R_26	
67		La Unidad de Actuación 10 del Plan Parcial Z6_R_47	
68		La Unidad de Actuación 4 del Plan Parcial Z2_R_43	
69		La Unidad de Actuación 21 del Plan Parcial Z3_R_13	
70		La Unidad de Actuación 21 del Plan Parcial Z5_R_22	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Este listado no es excluyente y podrá ampliarse con otros predios que se identifiquen, siempre que cumplan con los criterios anteriormente definidos o que sean incorporados en el marco de iniciativas de interés público y colectivo asociadas a los Proyectos Estratégicos de los Planes de Desarrollo Distrital.

10.1.7.2.3.1 PARA GESTIONAR LA ESTRUCTURA PREDIAL

10.1.7.2.3.1.1 Reajuste de tierras/integración inmobiliaria

~~10.1.7.2.6. Reajuste de tierras/ Integración inmobiliaria.~~

~~El artículo 44° de la ley 388 de 1997, define el Reajuste de tierras o la integración inmobiliaria como instrumentos de intervención en el suelo, que se puede utilizar en unidades de actuación urbanística “cuando esta requiere de una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios”, previa conformación del respectivo patrimonio autónomo encargado del reajuste o la integración, de conformidad con lo dispuesto en los artículo 45 al 47 de la Ley en mención y en los artículos 18 al 23 del Decreto Nacional 2181 de 2006 o la norma que los complemente, modifique o sustituya.~~

~~En caso de ser requerido, este instrumento permite mejorar la gestión de las unidades de actuación urbanística cuando se han conformado los patrimonios autónomos que den cuenta de una ejecución inminente. Por tanto, este instrumento no puede ser utilizado si~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

~~en la unidad de actuación urbanística, para la cual se solicita el reajuste de tierras, no se ha conformado el patrimonio autónomo.~~

~~La figura de integración inmobiliaria se regirá por la cooperación entre partícipes, como tradicionalmente ha operado en la ciudad~~

El desarrollo de las unidades de actuación requiere la participación conjunta de los propietarios de los predios que conforman cada unidad. Esta gestión asociada se realiza a través de mecanismos como el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria o la cooperación, según lo establecido en el plan parcial correspondiente, conforme a lo indicado en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Conforme a la norma nacional, el reajuste de terrenos es un instrumento de gestión del suelo que permite unificar varios lotes para optimizar la configuración del área prevista en el plan parcial y sus unidades de actuación urbanística. Esta herramienta facilita una subdivisión más eficiente, incorporando la infraestructura necesaria como vías, redes de servicios públicos, espacios públicos, zonas verdes, áreas recreativas y equipamientos. La aplicación de este instrumento se fundamenta en técnicas que aseguran la distribución equitativa de las cargas y beneficios, una vez definidas las condiciones de financiación y gestión de cargas locales y generales.

En cuanto, a la integración inmobiliaria utiliza los mismos principios del reajuste de tierras, pero se aplica en zonas urbanizadas y edificadas, agrupando varios inmuebles con el fin de mejorar el espacio público, la red vial, el acceso a transporte masivo y la actualización de las redes de servicios públicos. En este caso, se prioriza la protección de los propietarios originales, quienes reciben compensaciones equivalentes, como nuevas viviendas, locales comerciales u oficinas en el mismo entorno.

Ambos instrumentos permiten la unificación de varios lotes o inmuebles para permitir una subdivisión eficiente que incorpore la infraestructura necesaria: vías, redes de servicios públicos, zonas verdes y equipamientos. Su aplicación se basa en la distribución equitativa de las cargas y beneficios generados por la urbanización.

~~10.1.7.2.6.1. Procedimiento.~~

Procedimiento.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

El reajuste de tierras o la integración inmobiliaria *puede aplicarse de la siguiente forma* ~~dos formas de cumplimiento:~~

- **Reajuste de tierras o integraciones inmobiliarias con la aprobación del plan parcial.** Los Macroproyectos y/o los planes parciales que se aprueben al interior de estos, podrán proponer el reajuste o integración inmobiliaria. Para desarrollar las unidades de actuación urbanísticas o de gestión que se identifiquen. Esta propuesta podrá ser adoptada o modificada por los propietarios una vez se sienten las bases de la gestión asociada de la unidad de actuación y en el momento de conformación de la entidad gestora.

- **Reajuste o integraciones inmobiliarias posteriores a la aprobación del plan parcial.** En cumplimiento del artículo 45° de la Ley 388 de 1997, el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria se someterá a aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, como autoridad de planeación del Municipio, para lo cual deberá estar aprobada por los propietarios que representen el 51% de la superficie comprometida de la unidad de actuación urbanística.

Una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

La gestión asociada de todos los propietarios que conlleve a la integración de lotes para desarrollar lo planeado por el plan parcial en el marco del macroproyecto, podrá recurrir a otras figuras del derecho privado, como la constitución de patrimonios autónomos administrados por fiducias, para la cual la unidad se entenderá como de gestión y no requerirá de la aprobación del DAP para su desarrollo

10.1.7.2.3.1.2 Nuevos modelos flexibles de gestión asociada

La Administración Distrital dispondrá en reglamentación específica modelos flexibles de gestión asociada para atender y gestionar las modalidades de renovación urbana establecidas en el Subsistema de planificación complementaria.

10.1.8. Subsistema de financiación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-FINA-0013

Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Artículos que aplican en la modificación Artículo 499. - Definición del subsistema.

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión Limitada e inadecuada estructura del subsistema de financiación del POT

Necesidad de Ajuste
 1. Ampliar la definición y finalidad del subsistema de financiación.
 2. Precisar y adecuar la estructura del subsistema de financiación según el origen y finalidad del instrumento



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN	
	3. Incorporar el plan financiero del plan de ordenamiento territorial alineado al programa de ejecución.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Se realiza ajuste a la descripción y estructura del subsistema de financiación, los numerales que hoy se observan después de generalidades del Subsistema de ajustan de la siguiente forma: 10.1.8.1. Generalidades 10.1.0.2. Instrumentos de financiación para el desarrollo urbano 10.1.0.3. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial 10.1.0.4. Fuentes de financiación del POT
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Como conclusión de los insumos técnicos, se identificó un subsistema de financiación con inadecuada estructura y categorización de los instrumentos y mecanismos según su función de aplicación. Ausencia de un plan financiero y de fuentes financieras como el presupuesto de la Nación, el territorial y de fuentes alternativas, adicionales a los instrumentos y mecanismos establecidos desde la norma Nacional para la ejecución de programas y proyectos del ordenamiento territorial. Por lo anterior, se propone, ampliar la definición del subsistema de financiación y la finalidad de los instrumentos y fuentes que permitan ordenar, planear, gestionar y financiar integralmente las apuestas del plan de ordenamiento territorial. Adecuar y precisar la estructura del subsistema de financiación según el origen y finalidad del instrumento, teniendo claramente identificados los instrumentos que capturan valor del suelo para	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

el desarrollo urbano, así como los instrumentos compensatorios para la equidad territorial y finalmente los instrumentos o fuentes alternativos para el ordenamiento territorial.

Incorporar el plan financiero del plan de ordenamiento territorial alineado al programa de ejecución.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

(se elimina todo el contenido dado que se ajustará de manera más precisa)

~~Si bien es esencial contar con unas decisiones acertadas en planificación y normativa territorial, no es suficiente para lograr producir las transformaciones sobre el territorio con la velocidad y efectividad que la población lo necesita, los que verdaderamente producen los cambios proyectados son los procesos de gestión, entendidos como aquellos que permiten llevar a la práctica lo planificado. Entre estos procesos de gestión, cumple un papel preponderante la obtención de los recursos que permitan la financiación de los proyectos y programas establecidos en el POT y el reparto equitativo de cargas y beneficios vía compensaciones urbanísticas, entre otros.~~

~~Como ya se mencionó con anterioridad, las decisiones urbanísticas implican la generación de beneficios y cargas, inevitables en la planificación urbanística, pero mitigables mediante la aplicación de los instrumentos de gestión. Sin embargo, cada uno de los tipos de instrumentos de gestión tienen sus limitaciones y por sí solos no logran equilibrar la tensión entre cargas y beneficios, entonces, así como los instrumentos de planificación necesitan de los instrumentos de intervención del suelo para llevar a la práctica lo planificado y los instrumentos de intervención del suelo necesitan de los instrumentos de planificación para guiar su implementación, así mismo es necesario de los instrumentos de financiación para aportar en el reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la obtención de recursos que permitan ejecutar lo planificado y compensar las desigualdades provenientes de las decisiones político-administrativas del POT.~~

~~Las principales cargas generadas por estas decisiones están relacionadas con:~~

- ~~☐ La generación de espacio público y equipamientos,~~
- ~~☐ La consolidación de la Estructura Ecológica Principal,~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

- ☐ ~~La preservación del patrimonio cultural inmueble,~~
- ☐ ~~Las intervenciones en el Subsistema de movilidad y~~
- ☐ ~~La ejecución de proyectos en el marco de procesos de Mejoramiento Integral de Barrios y Renovación Urbana.~~
- ☐ ~~La consolidación de los servicios públicos domiciliarios~~

~~Todas ellas, decisiones fundamentales para el cumplimiento de los objetivos del ordenamiento territorial en busca del beneficio colectivo de sus habitantes. Sin embargo, las cargas urbanísticas generadas por estas decisiones implican restricciones en términos de aprovechamientos del suelo, y deben ser compensadas para disminuir en su máxima expresión la tensión causada entre las cargas y los beneficios urbanísticos.~~

~~El subsistema de financiación, entonces, apoya la puesta en marcha, desde la aplicación concreta en el territorio, del principio legal de un reparto equitativo de cargas y beneficios, como uno de los pilares fundamentales en la construcción de nuestro ordenamiento territorial y como uno de los soportes específicos del sistema en sí mismo.~~

~~Este subsistema establece instrumentos para la financiación de los proyectos asociados a los Sistemas Físico-Espaciales, equilibrando las cargas y los beneficios mediante la identificación de formas posibles de movilización de estos dos aspectos al interior de los Macroproyectos, Planes Parciales y demás instrumentos de planificación complementaria, con el fin de apoyar la financiación de los proyectos que se consideran estratégicos en el programa de ejecución del POT y el Plan de Desarrollo, en busca de un desarrollo equitativo y sostenible del municipio de Medellín que redunde en el resto de la región metropolitana.~~

~~En la asignación de aprovechamientos y de obligaciones, se aplica el primero y más importante mecanismo de equidad para el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, como lo es la asignación de obligaciones urbanísticas a las potenciales actuaciones urbanísticas habilitadas por cada tratamiento y norma de aprovechamiento y uso, en proporción a los beneficios económicos y capacidad de aporte de cada actuación prevista.~~

~~Si bien el pago de cesiones urbanísticas es una de las estrategias esenciales para la operación del subsistema de financiación, existen otras formas de movilizar recursos que~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

permitan la financiación de las compensaciones por cargas urbanísticas, como lo es la posibilidad de vender derechos de construcción y desarrollo con el fin de financiar, principalmente, la adquisición del suelo potencial para espacio público en el borde rural, las acciones de mejoramiento integral de barrios de borde urbano y el desarrollo de infraestructura en el río, así como también la posibilidad de utilizar el instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo de los inmuebles con tratamiento de Conservación nivel 1 (inmuebles de protección patrimonial) y Conservación nivel 3, (áreas de influencia de inmuebles de protección patrimonial), con el fin de compensar a sus propietarios y habilitar recursos para la conservación de los inmuebles, así como los suelos privados ubicados en el borde rural, con potencial de convertirse en espacio público. En ambos casos, se requiere de la generación de aprovechamiento adicional utilizable en las zonas receptoras identificadas en el Capítulo *Aprovechamiento y Obligaciones Urbanas* del presente Documento Técnico de Soporte, en los cuales sus propietarios opten por una edificabilidad por encima del aprovechamiento básico.

Son instrumentos de financiación, sin perjuicio de los adicionales que se puedan integrar al subsistema de financiación, los siguientes:

- ☐ Transferencia de derechos de construcción y desarrollo
- ☐ Venta de derechos de construcción y desarrollo
- ☐ Cesiones urbanísticas
- ☐ Transferencia de cesiones
- ☐ Contribución en valorización
- ☐ Participación en la plusvalía
- ☐ Pago en especie
- ☐ Otras fuentes de financiación:
- ☐ Pago por Servicios Ambientales — PSA
- ☐ Compra de derechos fiduciarios



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

- ☐ ~~Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva — FIRI~~
- ☐ ~~Disminución en la estratificación~~
- ☐ ~~Beneficios tributarios.~~
- ☐ ~~Tasas fiscales e impuestos~~
- ☐ ~~Los subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda~~
- ☐ ~~Las asociaciones público/privadas a través de la concesión por obra pública~~
- ☐ ~~El sistema general de regalías~~
- ☐ ~~Rentas generadas para el mantenimiento y administración de los bienes inmuebles propiedad del municipio de Medellín~~
- ☐ ~~Recursos en el marco de contratos plan~~
- ☐ ~~Recursos de cooperación internacional para el desarrollo urbano y el mejoramiento del hábitat~~
- ☐ ~~Asociaciones público comunitarias.~~

~~Con miras a desarrollar los fines propuestos por el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial en lo que tiene que ver con la financiación de proyectos urbanísticos estratégicos para el ordenamiento territorial municipal y la obtención de recursos encaminados a la disminución del desequilibrio causado por las decisiones político-administrativas del POT vía compensaciones urbanísticas, se crean dos entidades enfocadas al desarrollo y ejecución de proyectos físico-espaciales y al mantenimiento y administración de los bienes inmuebles propiedad del municipio de Medellín, dentro del subsistema de financiación, que serán explicadas con posterioridad.~~

~~El subsistema de financiación, en definitiva, tiene a su cargo la generación del Sistema Público y Colectivo; adicionalmente, el mantenimiento, administración y comercialización de los bienes fiscales, de uso público, y patrimoniales.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

~~En todo caso, la implementación de los instrumentos de financiación mencionados en el presente artículo, estará sujeta a la viabilidad financiera e impacto fiscal acorde al principio de sostenibilidad presupuestal.~~

El texto del DTS del acuerdo 048 de 2014 se ajusta por el siguiente:

10.1.8.1. GENERALIDADES.

El ordenamiento territorial implica el desarrollo de un proceso de planeación, implementación, evaluación y ajuste del modelo urbano, que exige entre otros, la identificación de recursos con que cuenta la ciudad para ejecutar los diferentes proyectos de desarrollo territorial. Para esto, es fundamental no solo contar con los ingresos corrientes de libre destinación que recauda la ciudad, que son principalmente los recursos que se obtienen de los impuestos tributarios como el impuesto predial unificado y el impuesto de industria y comercio, sino que son complementarios, para el financiamiento de los proyectos de desarrollo territorial, los recursos que se derivan de la implementación de instrumentos de financiación previstos en el ordenamiento territorial.

En tal sentido, es importante la gestión administrativa y financiera en el ordenamiento territorial, porque permite concretar lo planeado y generar las transformaciones sobre el territorio esperadas, teniendo en cuenta las necesidades y dinámicas de la población. En este proceso de gestión, cumple un papel preponderante la identificación, gestión y obtención de recursos que permitan el financiamiento de los programas y proyectos establecidos en el POT y la materialización del principio de ordenamiento territorial, el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Los instrumentos de financiación del ordenamiento territorial, son aquellos que movilizan recursos económicos en aplicación de la asignación de beneficios y cargas urbanísticas, según el cual, quienes se benefician de las actuaciones urbanísticas deben contribuir proporcionalmente con cargas necesarias para la generación y/o mantenimiento de infraestructura pública. En este sentido, el subsistema de financiación, es el conjunto de instrumentos, mecanismos y/o fuentes de recursos públicos y/o privados que permiten movilizar el capital necesario para implementar las políticas, normas, programas y proyectos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), buscando asegurar una



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

distribución equitativa de cargas y beneficios, y financiar la infraestructura y desarrollo sostenible del territorio.

Por lo tanto, este subsistema tiene como propósito principal recuperar y/o reconocer el impacto en el valor producido por las decisiones de ordenamiento territorial como el aumento de la edificabilidad, el cambio de uso en el suelo, la ejecución de la obra pública y hasta la determinación de suelos de conservación, lo que conlleva a la captura del valor del suelo producido en los inmuebles por medio de la distribución de la riqueza generada de manera equitativa para la inversión en el desarrollo de la ciudad, garantizando la prevalencia del interés general sobre el particular.

Es importante indicar que el subsistema de financiación establece un portafolio de instrumentos organizados en diferentes categorías conforme al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. En primer lugar, los instrumentos de captura de valor del suelo y/o de promoción del desarrollo territorial, los cuales posibilitan el desarrollo territorial del Distrito y la generación y/o recuperación del valor generado por las decisiones de la norma urbana, para la financiación y ejecución de proyectos estratégicos de ciudad.

Una segunda categoría corresponde a los mecanismos de compensación, los cuales posibilitan generar equidad territorial por las cargas asociadas a través de la gestión territorial y financiera (en mayor medida del presupuesto del territorio) para corregir o mitigar los impactos negativos de proyectos sobre el medio ambiente y el uso del suelo. Por último, se establece un portafolio de fuentes de recursos del presupuesto público y alternativo, dirigidos a diversificar la inversión necesaria para ejecutar los programas y proyectos del programa de ejecución según el horizonte de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Son instrumentos de financiación para el desarrollo urbano territorial, sin perjuicio de los adicionales que se puedan integrar, adoptar, reglamentar desde el nivel Nacional y/o Distrital al subsistema de financiación, los siguientes:

Venta de derechos de construcción y desarrollo.

Cesiones urbanísticas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Participación en la plusvalía

Compra de derechos fiduciarios – CDF.

Contribución en valorización

Aprovechamiento Económico del Espacio Público – AEEP.

Áreas de Revitalización Económica – ARE.

Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRI

Se constituyen como mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial, sin perjuicio de los adicionales que se puedan integrar, adoptar, reglamentar desde el nivel Nacional y/o Distrital al subsistema de financiación, los siguientes:

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Pago por Servicios Ambientales – PSA y otras modalidades.

Mecanismos tributarios para el ordenamiento territorial, establecidos en el estatuto tributario.

Disminución y/o asimilación en la estratificación.

Adicionalmente, las fuentes de financiación para el ordenamiento territorial provienen principalmente del Presupuesto General de la Nación (PGN), el Sistema General de Regalías (SGR), el Sistema General de Participaciones (SGP) y de los recursos propios del Distrito y del Departamento de Antioquia. Con estos recursos la ciudad podrá también emprender iniciativas de cofinanciación de proyectos metropolitanos y regionales para el apalancamiento de estos proyectos. Como fuentes alternativas se incluyen aquellas fuentes de cooperación internacional y los recursos que provienen de alianzas público – privadas y apalancamiento a través de deuda con Bancos o fondos nacionales e internacionales.

Los instrumentos de financiación y mecanismos de compensación del Plan de Ordenamiento territorial, según sea el caso tendrán reglamentación específica y procedimientos internos previa concertación y viabilidad con los actores que intervienen



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

en el proceso, esto, con el fin fortalecer el proceso de implementación y el sistema de información para el seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial.

Es de aclarar, que la finalidad de los instrumentos y mecanismos es financiar el desarrollo territorial y concretar el modelo de ocupación, en el marco y alcance del programa de ejecución del POT, por tal razón los actores que según sus competencias intervienen en el proceso de implementación de estos, deberán solicitar aprobación al Departamento Administrativo de Planeación para reglamentar, modificar, unificar, compilar, complementar o sustituir reglamentación específica asociada a estos, con excepción de la reglamentación que se enmarca en la hacienda pública, la cual se articulará con la Secretaria de Hacienda. Adicionalmente, el subsistema de financiación promoverá la concurrencia de mecanismos, instrumentos y recursos compatibles entre sí.

El subsistema de financiación, en definitiva, es el vehículo que permite darle viabilidad financiera al programa de ejecución del POT en donde se incluyen proyectos estratégicos de ciudad para la financiación del desarrollo urbano y rural, generación, mantenimiento y administración de la infraestructura, así como proyectos estratégicos para sostenibilidad ambiental, impacto social, mitigación del riesgo, Ciencia Tecnología e Innovación, y atención del cambio climático. Adicionalmente, comprende también los proyectos recurrentes que en el marco de las competencias de los actores del Distrito se deberán realizar de forma permanente.

Para la viabilidad financiera de los programas y proyectos del ordenamiento territorial que sean definidos, se requiere el fortalecimiento del subsistema de financiación el cual debe acompañarse de gobernanza, capacidad técnica y financiera, porque el reto no es solo crear más instrumentos y/o mecanismos, sino construir un ecosistema institucional innovador y dinámico con mejores capacidades técnicas, mayor disponibilidad de datos para modelación y prospectiva, mecanismos claros de seguimiento, y gobernanza interinstitucional entre los actores privados, operadores urbanos y aliados estratégicos.

En tal sentido, es fundamental entender que un sistema sólido y confiable es aquel que puede administrar e implementar los instrumentos y recursos, atraer inversores, reducir riesgos percibidos y garantizar que cada peso invertido maximice impacto urbano, social y ambiental. La complejidad creciente de las dinámicas territoriales de Medellín exige la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

gestión de los instrumentos de financiación y fuentes alternativas más sofisticadas de mayor escala.

El subsistema de financiación del plan de ordenamiento territorial del Distrito de Medellín, estable como política; buscar asegurar la equidad territorial a través de la integración sistémica de los instrumentos de planificación, gestión del suelo y financiación desde su proceso de formulación, adopción e implementación, con el fin de lograr el desarrollo de los programas y proyectos del programa de ejecución del POT de forma oportuna, eficaz y eficiente en el territorio. Por lo anterior, este lineamiento requiere el compromiso de cada administración para lograr la consolidación del modelo de ciudad, en este sentido, las administraciones distritales deberán aplicar los instrumentos complementarios al POT en concurrencia y según se determine cada caso, con el objetivo de lograr los propósitos de financiación y concreción del ordenamiento territorial amparados en el principio de equidad territorial. En cada periodo de gobierno, se deberán realizar las siguientes acciones:

- 1. Adoptar los instrumentos de intervención del suelo en conjunto con los instrumentos de financiación, como el anuncio de proyecto con la participación en plusvalía y la valorización.*
- 2. Adoptar instrumentos de planificación complementaria con instrumentos de intervención y de financiación claramente establecidos para su implementación en el territorio,*

Los retos de la renovación urbana, el incremento del valor del suelo, la movilidad sostenible, la transición energética, la inclusión territorial y la mitigación del riesgo, requieren estrategias de financiación integrales, capaces de gestionar montos mayores, disponibilidad de recursos para inversión anticipada, operaciones financieras que contemplen ciclos más largos y grados de riesgo y de retorno. Medellín debe moverse desde un sistema tradicional hacia modelos híbridos e integrados, que permitan apalancar los proyectos, de forma anticipada. Por tanto, el subsistema de financiación del POT desarrollará las siguientes estrategias:

Constitución de un vehicular financiero donde se concentren los recursos para la gestión y financiación de los proyectos del ordenamiento territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Ampliación de la destinación específica de los instrumentos que hacen parte del subsistema de financiación conforme la normatividad.

Bancarización de recursos para la financiación de proyectos del ordenamiento territorial.

Asignación de una proporción del recaudo anual de los impuestos tributarios como el impuesto predial, industria y comercio y delineación urbana para la ejecución de proyectos estratégicos teniendo en cuenta que estos recursos se generan como producto de las decisiones y desarrollo del territorio.

Estructuración de los proyectos estratégicos de infraestructura priorizados por la ciudad, utilizando la concurrencia de instrumentos.

Gestión de nuevos recursos de fuentes alternativas.

En todo caso, la implementación de los instrumentos de financiación mencionados en el presente artículo, estará sujeta a la viabilidad financiera e impacto fiscal acorde al principio de sostenibilidad presupuestal. Así mismo, los recursos que sean generados en la administración de los recursos que hacen parte de este subsistema incluyendo los rendimientos financieros se entenderán como destinación específica según cada instrumento para la financiación del ordenamiento territorial.

El Subsistema de Financiación determina las estrategias, instrumentos, mecanismos, fuentes que financiarán el programa de ejecución del POT en el horizonte de su implementación, y el Plan Financiero del Plan de Ordenamiento Territorial es la hoja de ruta para la concreción de las apuestas del POT que tiene fundamento normativo en el Decreto 1232 de 2020, el cual determina cómo y con qué recursos se le dará viabilidad económica a las normas, programas y proyectos del POT, identificando fuentes de financiación a través de la apropiación presupuestal anual en linealidad con el plan de desarrollo para ejecutar las inversiones en infraestructura, servicios y gestión del territorio, respaldando el desarrollo sostenible y la calidad de vida de los habitantes. Plan Financiero es el marco general que integra todo esto con objetivos de ingresos, gastos, rentabilidad y gestión de riesgos a corto, mediano y largo plazo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.8.2. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-FINA-0014
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 505. - Definición de Venta de derechos de construcción y desarrollo Artículo 506. - Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Artículo 507. - Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción. Artículo 508. - Pago de la contraprestación. Artículo 509. - Priorización de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo. Artículo 510. - Aprovechamiento Adicional. Artículo 511. - Edificabilidad máxima adicional. Artículo 512. - Avalúos del suelo.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Artículo 513. - Reglamentación. Artículo 514. - Cesiones urbanísticas. Artículo 515. - Dación en pago. Artículo 516. - Pago anticipado de obligaciones urbanísticas. Artículo 517. - Transferencia de cesiones. Artículo 518. - Áreas receptoras de cesiones urbanísticas. Artículo 519. - Metodología para el cálculo y convertibilidad de la transferencia de cesiones urbanísticas. Artículo 520. - Recursos de adecuación del suelo de cesión. Artículo 521. - Reglamentación del procedimiento. Artículo 522. - Contribución de valorización. Artículo 523. - Participación en Plusvalía. Artículo 524. - Participación en plusvalía por cambio de uso. Artículo 525. - Pago en especie. Artículo 526. - Transferencia de los inmuebles cedidos mediante pago en especie. Artículo 533. - Definición Compra de derechos fiduciarios.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Artículo 536. - Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva, FIRI. Artículo 540. - Instrumentos para la Gestión del Espacio Público. Artículo 541. - Criterios para el aprovechamiento del espacio público. Artículo 542. - Formas de aprovechamiento del espacio público. Artículo 543. - Áreas de Revitalización Económica-Business Improvement District -BID-. Artículo 544. - Reglamentación específica.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Limitado alcance para la aplicación e imprecisión normativa de los instrumentos de captura de valor del suelo del subsistema de financiación del POT.
Necesidad de Ajuste	Se requiere actualizar la estructura del subsistema, corregir vacíos de articulación entre instrumentos, precisar su alcance, destinación y concurrencia, e incorporar mecanismos que garanticen suficiencia financiera, trazabilidad y gobernanza, asegurando la viabilidad del programa de ejecución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1382 de 2020 Ley 1955 de 2019
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.1.8.2. Instrumentos de captura de valor del suelo para el desarrollo territorial. 10.1.8.2.1. Participación en la plusvalía 10.1.8.2.2. Contribución en valorización 10.1.8.2.3. Venta de derechos de construcción y desarrollo. 10.1.8.2.4. Cesiones urbanísticas. 10.1.8.2.5. Compra de derechos fiduciarios – CDF. 10.1.8.2.6. Aprovechamiento Económico del Espacio Público – AEEP. 10.1.8.2.7. Áreas de Revitalización Económica – ARE. 10.1.8.2.8. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRI
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Instrumentos de financiación para el desarrollo territorial: Participación en plusvalía: El artículo 523 del POT requiere ser ajustado debido a lo disperso que se percibe en la definición del instrumento en el plan (Acuerdo Municipal 48 de 2014, 2014), en relación con la normativa nacional, y específicamente, al presentar <i>poca claridad</i> en cuanto a los hechos generadores, lo que hace necesario su revisión y ajuste. Así mismo, deberá ser actualizado en el POT, indicando de manera general lo dispuesto en el Decreto Distrital 1163 de 2021 “que define los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía” además la Resolución 202350075816 de 2023.	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Contribución en valorización:

Ajustar elementos de la aplicación tanto del método de beneficio local como de beneficio general y que sugieren la necesidad de la incorporación de elementos normativos y herramientas creadas a razón del POT (Alcaldía de Medellín, 2014), especialmente en lo que tiene que ver con implementar el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas y guardar coherencia con el Plan (Alcaldía de Medellín, 2014) y las normas relacionadas vigentes y que han sido posteriores al acuerdo 58 de 2008- Estatuto de Valorización y que requiere actualización bajo las premisas ya descritas en esta ruta.

Venta de derechos de construcción y desarrollo:

Como se estipuló en el documento de insumos técnicos, los ajustes requeridos para el instrumento de Venta de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo se concentran en fortalecer la estructura normativa y operativa del instrumento mediante cinco líneas principales:

1. Unificar y aplicar un solo tipo de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
2. Habilitar la comercialización de los derechos adicionales de construcción y desarrollo como títulos valores de acuerdo con la normatividad colombiana.
3. Ampliar la destinación específica del instrumento para el financiamiento del programa de ejecución.
4. Suprimir la priorización de los recursos del instrumento.
5. Mejorar la aplicabilidad de la fórmula que determinan el valor de los derechos adicionales de construcción y desarrolla.

Cesiones Urbanísticas:

El análisis técnico realizado sobre la aplicación de las cesiones urbanísticas en el marco del Acuerdo 48 de 2014 evidencia que, si bien el instrumento ha permitido avances en la generación de espacio público y equipamientos, su diseño normativo y operativo presenta limitaciones estructurales que afectan su eficacia, equidad territorial y sostenibilidad financiera.

Los insumos técnicos confirman la existencia de vacíos conceptuales y ambigüedades normativas, particularmente en la definición de las modalidades de cumplimiento, en la inclusión de figuras improcedentes como la dación en pago y en la falta de diferenciación clara entre formas de cumplimiento, momento y localización de la obligación. Así mismo, se identifican debilidades en las fórmulas de cálculo, las cuales no reflejan adecuadamente el impacto real de los proyectos sobre la demanda de infraestructura urbana, generando cargas desiguales entre territorios, tipologías edificatorias y estratos socioeconómicos.

Adicionalmente, el seguimiento al recaudo y direccionamiento de recursos demuestra que la rigidez en la destinación del cumplimiento en dinero y la insuficiencia de los valores reconocidos para cubrir los costos reales de los proyectos limitan la capacidad del instrumento como fuente



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

autónoma de financiación del POT, obligando al Distrito a recurrir a cofinanciación con recursos presupuestales. Estas condiciones reducen la contribución efectiva de las cesiones urbanísticas a la equidad territorial y a la consolidación del modelo de ocupación.

Con base en las conclusiones anteriores, la ruta de ajuste de las cesiones urbanísticas en la revisión de mediano plazo del POT se estructura en los siguientes ejes estratégicos:

1. Reconstruir la equidad territorial en la distribución de cargas y beneficios, corrigiendo las distorsiones generadas por fórmulas de cálculo basadas exclusivamente en el valor del suelo e incorporando variables que reflejen el impacto real de los proyectos.
2. Ajustar las fórmulas de cálculo de las cesiones urbanísticas, incorporando criterios como número de habitantes, metros cuadrados construidos, densidad, tipología edificatoria y mezcla de usos, garantizando proporcionalidad y coherencia entre aprovechamientos y cargas.
3. Garantizar la capacidad de soporte urbano, orientando las cesiones en suelo y en dinero hacia los déficits reales de espacio público y equipamientos, priorizando la generación de nuevos metros cuadrados y, de manera excepcional, la cualificación o ampliación de infraestructura existente cuando incremente la capacidad instalada.
4. Optimizar y clarificar las formas de cumplimiento, precisando las modalidades en sitio, fuera de sitio, en dinero y la entrega anticipada, con reglas claras, procesos ágiles, áreas receptoras estratégicas y mecanismos de trazabilidad y control.
5. Articular las cesiones con las estrategias de desarrollo del Distrito, alineándolas con el modelo de ocupación territorial, el DOT, la VIS/VIP, la consolidación urbana, la movilidad sostenible y las políticas sectoriales.
6. Fortalecer la destinación específica del recaudo, asegurando que los recursos por compensación en dinero financien integralmente los proyectos, maximicen su impacto territorial y generen retornos visibles para la ciudadanía.

Compra de derechos fiduciarios:

No tiene conclusiones en insumos técnicos ya que no hubo cambios

Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público:

En conclusión, a partir del análisis técnico y de los aportes ciudadanos recogidos en territorio, se evidencia la necesidad de ajustar el instrumento de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público como un mecanismo integral de gestión territorial y financiera en Medellín. Dicho ajuste debe permitir una aplicación más clara, flexible y coherente con las dinámicas actuales de ocupación, así como con las demandas ciudadanas orientadas a garantizar el carácter colectivo del espacio público y el libre tránsito.

El diagnóstico territorial muestra, por una parte, problemas asociados a la ocupación indebida del espacio público y a la coexistencia desarticulada entre actividades económicas formales e informales, y por otra, debilidades en los esquemas de administración y mantenimiento, reflejadas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en el deterioro de algunos espacios y en limitaciones en el seguimiento de las obligaciones contractuales. A su vez, la ciudadanía plantea la necesidad de fortalecer el control, ordenar el aprovechamiento económico y promover intervenciones que cualifiquen parques, zonas peatonales y corredores urbanos.

En este contexto, se hace necesario que el instrumento incorpore una clasificación más precisa de las modalidades de aprovechamiento y de los tipos de contraprestación, así como criterios normativos que permitan compatibilizar el uso económico con la función social y ambiental del espacio público. De igual forma, se requiere fortalecer los mecanismos de evaluación, control y corresponsabilidad en los modelos de administración, garantizando que los recursos generados se orienten efectivamente al mantenimiento y sostenibilidad del sistema de espacio público.

Estos ajustes permitirán consolidar un instrumento más robusto desde lo normativo y operativo, que articule regulación, financiación y gestión territorial, respondiendo tanto a las dinámicas económicas emergentes como a los hallazgos ciudadanos y técnicos sobre la calidad, el uso y la conservación del espacio público.

Áreas de revitalización económica:

En conclusión, se considera necesario el ajuste del instrumento de Áreas de Revitalización Económica para superar las limitaciones identificadas en su alcance normativo actual, incorporando los hallazgos técnicos y ciudadanos recogidos en territorio en Medellín. En particular, se evidencia la necesidad de fortalecer esquemas de gestión articulada público-privada que permitan la recuperación, regulación y mantenimiento del espacio público en sectores estratégicos con alta afluencia peatonal y concentración de actividades económicas, como el centro tradicional, donde se prioriza la revitalización urbana, la seguridad y la cultura ciudadana.

La incorporación de referentes internacionales y los informes técnicos asociados a esquemas de Asociación Público-Privada permitirá robustecer la fundamentación del instrumento, garantizando su pertinencia y eficacia frente a las dinámicas reales de ocupación y aprovechamiento económico del territorio. Esta ruta de actualización fortalecerá la articulación institucional, los mecanismos de financiación y la vinculación con estrategias de desarrollo económico, promoviendo modelos sostenibles de coadministración que contribuyan a la cualificación integral del espacio público.

Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRI:

En la fase de insumos técnicos y en el ejercicio de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial se identificó que el instrumento de Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva (FIRI), tal como fue formulado en el Documento Técnico de Soporte del Acuerdo Municipal 48 de 2014, presenta imprecisiones sustantivas en su definición, alcance y mecanismo financiero frente al marco normativo nacional vigente. Estas imprecisiones generan incertidumbre jurídica y operativa, limitando su utilización efectiva como instrumento de



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

financiación del desarrollo urbano y dificultando su aplicación como mecanismo de cierre financiero para proyectos de renovación urbana.

Una de las principales discrepancias se relaciona con la destinación de los recursos. Mientras que la normativa nacional establece de manera expresa que el FIRI tiene como objeto exclusivo la financiación de infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana, en el DTS de formulación del acuerdo 48 de 2014 se contempla una destinación más amplia que incluye procesos de mejoramiento integral y otros tipos de intervención urbana. Esta divergencia requiere un ajuste normativo que restrinja de forma expresa su uso a la infraestructura urbana asociada a proyectos estratégicos de renovación urbana, garantizando coherencia con lo dispuesto en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1382 de 2020 que lo reglamenta.

Un segundo aspecto crítico corresponde al ámbito de aplicación del instrumento. El análisis técnico evidencia que la normativa distrital no exige de manera explícita que los proyectos financiados mediante FIRI sean previamente declarados como proyectos estratégicos de renovación urbana. En contraste, la regulación nacional condiciona la aplicación del instrumento a la existencia de dicha declaratoria, mediante acto administrativo por el Consejo de Gobierno del distrito, y a su inclusión en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En consecuencia, la ruta de ajuste propone restringir su aplicación exclusivamente a proyectos estratégicos debidamente declarados, incorporando esta condición de manera expresa en el articulado del POT.

Adicionalmente, se identifica la necesidad de precisar el carácter residual del FIRI dentro del esquema de financiación urbana. De acuerdo con la normativa nacional, este instrumento solo puede aplicarse una vez se haya validado la insuficiencia de otras fuentes de financiación, tales como recursos presupuestales, compensaciones urbanísticas y los instrumentos de captura de valor del suelo legalmente autorizados. La formulación vigente del POT no desarrolla esta condición, lo cual podría conducir a una aplicación inadecuada del instrumento. Por ello, la ruta de ajuste contempla incorporar de manera explícita la exigencia de validación de necesidad e insuficiencia, conforme a los procedimientos definidos en la normativa nacional.

Finalmente, los insumos técnicos evidencian discrepancias en relación con el vehículo financiero y el tratamiento presupuestal del instrumento. El POT 2014 concibe el FIRI como una operación basada en la emisión de bonos de deuda pública, mientras que la normativa nacional establece que el mecanismo de financiación corresponde a la emisión de títulos valor derivados de la titularización total o parcial del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, configurándose como una operación fuera del balance. En este sentido, la ruta de ajuste propone armonizar la normativa distrital con el marco nacional, aclarando que los recursos objeto de titularización no se incorporan al presupuesto de ingresos y gastos ni afectan la capacidad de endeudamiento del Distrito, preservando la potestad tributaria sobre el impuesto predial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.8.2. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL

10.1.8.2.1. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

Incremento en el valor del suelo a causa de la ejecución de acciones urbanísticas u obras públicas realizadas por la Administración Distrital, sin intervención alguna del particular propietario del predio. La participación en plusvalía le permite a la Administración Distrital participar en ese incremento del valor del suelo causado por su accionar y redistribuir ese incremento del valor de la tierra a la comunidad, mediante la reinversión de esos recursos en el desarrollo urbano.

La legislación colombiana identifica la generación de plusvalía a partir de decisiones político-administrativas de *ordenamiento territorial* y a partir de la ejecución de obras públicas. Estas decisiones pueden traer como consecuencia la destinación de un inmueble a un uso más rentable o al incremento de los aprovechamientos del suelo. Es por ello que la Ley 388 de 1997 establece en su artículo 74 y 85 de forma expresa, los hechos generadores de participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. *Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.*

Las actuaciones urbanísticas que generan el efecto plusvalía podrán tenerse en cuenta de manera conjunta o independiente para determinar el efecto de la plusvalía ~~este artículo además de reconocer los hechos generadores, identifica su independencia y posibilidad de acumular acumulabilidad para determinar el efecto plusvalía~~ y establecer la necesidad de identificar, bien sea en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen, las zonas o subzonas beneficiarias de uno o varios de los hechos generadores mencionados.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Además de Dentro de estos hechos generadores de efecto plusvalía, el Municipio Distrito puede participar en la plusvalía generada por la ejecución de obras públicas previstas en el POT o en los instrumentos de planificación complementarios que lo desarrollen, siempre y cuando las mismas no se hayan financiado mediante la contribución de valorización, según lo indica el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.

~~Así las cosas, el Municipio de Medellín en el año 2013 reglamentó los lineamientos y competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía mediante el Decreto Municipal 752 del año en mención. En este Decreto se establecen las competencias de las dependencias municipales en la intervención en las diferentes etapas del cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en el efecto plusvalía, así como su exigibilidad al propietario beneficiado de alguno o varios de los hechos generadores, en concordancia con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.~~

El Distrito de Medellín en el año ~~2013~~ 2021 actualizó los lineamientos y competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía mediante el Decreto Distrital 1163 del año en mención. En este Decreto se establecen las competencias de las dependencias Distritales en la intervención en las diferentes etapas del cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en el efecto plusvalía, así como su exigibilidad al propietario beneficiado de alguno o varios de los hechos generadores, en concordancia con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

En cuanto al pago de la participación en plusvalía y teniendo en cuenta el procedimiento y las formas de pago establecidas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 ~~y el artículo 18 del Decreto 1163 de 2021 del Decreto y el artículo 17 del Decreto Municipal 752 de 2013~~, el recaudo y destinación estará a cargo de la Administración Municipal Distrital o la entidad que ésta designe para esos fines, según las destinaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y priorizando la inversión de estos recursos en el pago de las compensaciones derivadas de la conservación patrimonial, ambiental y paisajística; el mejoramiento integral de barrios; la ejecución de proyectos asociados a las ~~caras~~ cargas generales de los procesos de renovación urbana; a la consolidación de la Estructura Ecológica Principal; y a la consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos.

~~Los hechos generadores de la participación en plusvalía para este POT, son:~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~La construcción de obra pública.~~ Principalmente asociada a los proyectos de infraestructura para la habilitación de corredores de transporte masivo y espacios públicos de orden metropolitano y general.

~~El nuevo suelo de expansión efectivo.~~ Según lo establecido en el capítulo de Clasificación del Suelo.

~~Modificación del régimen de usos del suelo.~~

El porcentaje de participación en las plusvalías será el 30% del incremento del valor del suelo causado por los hechos generadores.

~~El Alcalde tendrá un término de 6 meses para expedir la reglamentación que contenga los avalúos de referencia necesarios para la implementación de este instrumento, identificación de las áreas objeto de participación en plusvalía según los hechos generadores mencionados, así como la determinación de los porcentajes de participación en plusvalía, acordes a la normativa nacional.~~

~~De conformidad con los criterios señalados en la reglamentación municipal Distrital antes mencionada, la Administración Municipal Distrital elaborará un plano en donde se establezcan las áreas objeto de dicha participación. Este plano podrá ser modificado de conformidad con los criterios que señala el Decreto Distrital.~~

~~9.1.1.1.1. Participación en plusvalía por cambio de uso.~~

Teniendo en cuenta el tercer hecho generador del efecto plusvalía, participación en plusvalía por cambio de uso, 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 046 de 2006 y ~~48 de 2014~~ y el régimen urbanístico, permitiendo un aprovechamiento mayor del suelo, la Administración Distrital participará en la plusvalía por este hecho generador, mediante la cesión in situ de una porción de suelo equivalente al pago del efecto plusvalía más las obligaciones urbanísticas propias del tratamiento urbanístico en una proporción no menor al 50% del área bruta del lote, con el fin de constituir parques públicos. Los inmuebles objeto de este efecto plusvalía, en los cuales la Administración Distrital participará, ~~estarán marcados en el mapa~~, sin ir esto en detrimento o excluyente de aquellos otros en los que se configure el efecto plusvalía:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~**Cuarta Brigada.** Cambia de uso sobre la Calle 50 (Colombia) a corredor de alta intensidad y en el resto del predio a baja mixtura~~

~~**Escuela de Carabineros “Carlos Holguín”.** Cambia de uso por el de alta mixtura – áreas de actividad económica en transformación.~~

~~**Colegio Palermo.** Cambia su uso por el de alta mixtura – Centralidad con predominancia económica~~

~~**Lote Emaús.** Cambia su uso por media mixtura.~~

~~**Ciudad Don Bosco.** Cambia su uso por baja mixtura.~~

Teniendo en cuenta el hecho generador del establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo el tercer hecho generador del efecto 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 (Acuerdo 046 de 2006 y *48 de 2014*) y el régimen urbanístico, permitiendo un aprovechamiento mayor del suelo, la Administración Distrital ~~Municipal~~ participará en la plusvalía generada por este hecho generador, mediante la cesión in situ de una porción de suelo equivalente al pago del efecto plusvalía más las obligaciones urbanísticas propias del tratamiento urbanístico en una proporción no menor al 50% del área bruta del lote, con el fin de constituir parques públicos. Los inmuebles objeto de este efecto plusvalía, en los cuales la Administración del Distrito ~~Municipal~~ participará, *estarán marcados en el mapa*, sin ir esto en detrimento o sin ser esto excluyente para aquellos en los que configuren el efecto plusvalía.

El efecto plusvalía y las cesiones urbanísticas deberán ser calculados sobre el área neta que tiene la posibilidad de desarrollarse urbanísticamente, la cual no podrá ser superior al 50% del área bruta del lote.

Cuando, como resultado de la sumatoria del pago por el efecto plusvalía y las obligaciones urbanísticas propias del tratamiento, la porción equivalente a ceder sea inferior al 50% del área bruta del lote, la Administración ~~Distrital Municipal~~ podrá adquirir el porcentaje restante del predio.

10.1.8.2.2. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La contribución en valorización es un tributo gravamen, cargo o contribución que se cobra a los propietarios y poseedores de inmuebles beneficiados, en mayor o menor medida, por la ejecución de una obra pública. Esta contribución está destinada exclusivamente a atender los gastos que demanden dichas obras. La lógica de este instrumento tiene que ver con que la inversión en infraestructura pública en una zona específica, beneficia en mayor medida a los propietarios o poseedores más cercanos a la(s) misma(s), que implica una contraprestación específica determinada a fin de pagar el mayor valor generado a su propiedad a causa de la ejecución de la obra pública. Estos recursos sirven para financiar la ejecución de la obra causante de dicha contribución.

Este instrumento está adoptado, para el Municipio de Medellín, por el Acuerdo Municipal 58 de 2008, en el cual se define y reglamenta su funcionamiento, así como los sujetos que participan, las etapas de la contribución y demás características propias de este instrumento; previo a esto, mediante el Decreto municipal 104 de 2007, se creó el Fondo de Valorización del Municipio de Medellín FONVALMED con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa, ni planta de personal propia, sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden municipal, adscrito a la Secretaría de Hacienda, como administrador de los bienes, rentas y demás ingresos originados en la ejecución de obras públicas financiadas total o parcialmente a través de la contribución de valorización.

El Distrito de Medellín busca recuperar la dinámica de la aplicación de la Contribución de Valorización como una forma de contribución por mejoras y promoverlo para la financiación o cofinanciación no sólo de obras de Infraestructura vial, como viene siendo común en los proyectos en los que se ha aplicado, sino también en la generación, mantenimiento y/o adecuación de espacios urbanos: espacio público, andenes, intersecciones, infraestructura de servicios públicos, como redes de acueducto, alcantarillado, alumbrado, equipamientos, obras de mitigación del riesgo; además proyectos integrales de movilidad y transporte que incluye ciclorrutas, zonas peatonales, implementación de vías y sistemas de transporte masivo, entre otros. La contribución por valorización busca que su aplicabilidad se materialice tanto al suelo urbano como el suelo rural y su financiación sea realizada por la ciudadanía en general como una contribución por valorización equitativa, redistributiva, social y solidaria para lugares donde no ha sido aplicado el instrumento.

Teniendo en cuenta lo anterior, la normativa municipal vigente y los resultados arrojados por la aplicación de este instrumento, como se mostró en el documento de Evaluación y



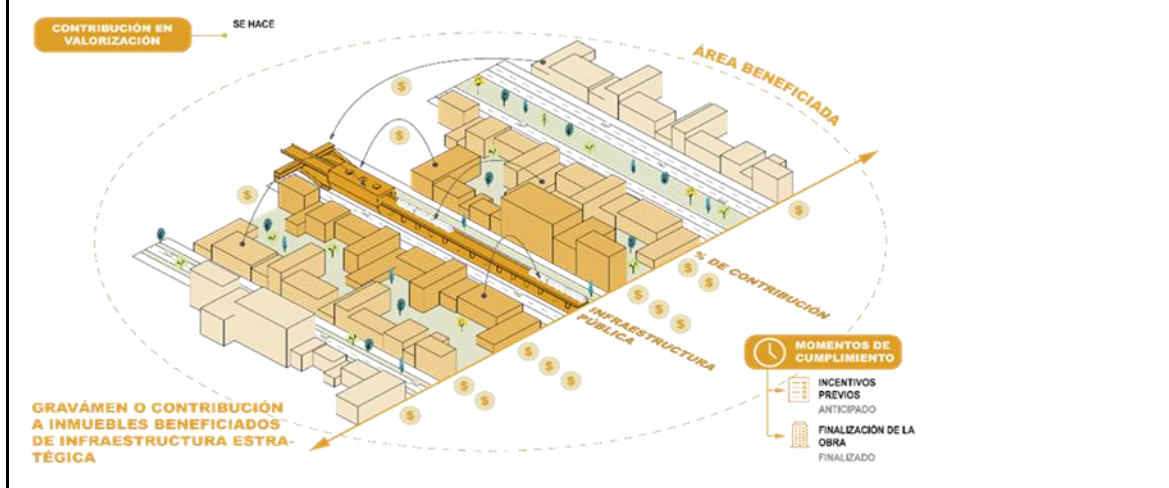
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Seguimiento (Tomo III), esta revisión de largo plazo del POT se acoge a lo estipulado sobre este instrumento en la normativa existente.

Así mismo, el Distrito implementará los instrumentos previstos en el sistema de gestión para la equidad territorial, según sea el caso, como el anuncio de proyecto, el derecho de preferencia, así como la metodología de zonas geoeconómicas homogéneas, entre otros, los cuales se precisarán su aplicación en la reglamentación específica del instrumento. Los estudios de contribución por valorización que sean realizados por cada administración distrital se priorizarán a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT o la entidad que haga sus veces, teniendo en cuenta los programas y proyectos previstos en el programa de ejecución.

Figura Esquema Contribución de Valorización





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026

~~10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.~~

~~La venta de derechos de construcción y desarrollo es un instrumento de gestión asociado a una política de financiación mediante una contraprestación, pues le da la posibilidad al municipio de Medellín, en este caso, de permitir aprovechamientos adicionales de derechos de construcción y desarrollo a cambio de una contraprestación monetaria que el particular deberá pagar por el derecho a construir un aprovechamiento mayor en zonas receptoras de estos derechos adicionales. Esta contraprestación monetaria sirve como fuente de financiación en la realización del programa de ejecución del POT.~~

~~La reglamentación nacional establece que deberá establecerse dentro del Plan de Ordenamiento Territorial la posibilidad expresa de utilizar el instrumento de Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo como mecanismo de financiación de obras públicas e infraestructura, además de ello, será necesario determinas las zonas receptoras de estos derechos adicionales de construcción y desarrollo.~~

~~10.1.8.3.1. Características.~~

~~El instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo para su operación e implementación cuenta con tres características básicas:~~

- ~~☐ Los derechos adicionales de construcción y desarrollo;~~
- ~~☐ Las zonas receptoras de estos derechos adicionales de construcción y desarrollo;~~
- ~~☐ La forma de pago de la contraprestación.~~

~~Cada una de estas tres características básicas, a su vez, tiene sus propias características y requisitos desarrollados a continuación.~~

~~10.1.8.3.2. Derechos adicionales de construcción y desarrollo.~~

~~Esta característica fue descrita en el numeral anterior en el instrumento Transferencia de derechos de construcción y desarrollo y se aplica igual. Sin embargo, es importante~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

adicionar que, para la Venta de derechos de construcción y desarrollo, la fuente de la generación de estos derechos adicionales es de 2 tipos:

Tipo 1. Aquellos derechos adicionales provenientes de la compensación de condiciones de conservación patrimonial o ambiental, mediante el instrumento de “transferencia de derechos de construcción y desarrollo”. En este caso, el derecho adicional de construcción y desarrollo pertenece al particular compensado y el municipio de Medellín hace las veces de mediador en la transacción de compra y venta del derecho en cuestión, como ya se indicó en la explicación de ese instrumento.

Tipo 2. Aquellos derechos adicionales provenientes directamente de la norma urbanística municipal que son vendidos directamente por la Administración Municipal o la entidad que designe para ello.

10.1.8.3.3. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Para la implementación de este instrumento es necesario establecer zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo y son aquellas geoeconómicas homogéneas, que gracias a su capacidad de soporte, pueden absorber los derechos adicionales de construcción y desarrollo provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo o de las zonas generadoras, mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Los límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, de acuerdo con el potencial de desarrollo de las mismas, y en general, de su capacidad de soporte, están establecidos en el Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas, particularmente en la Tabla 64 Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la compra de derechos de construcción y Tabla 65 Índices de ocupación.

Las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo están determinadas en el Mapa Protocolizado Zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo y en el Capítulo Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas del presente Documento Técnico de Soporte.

10.1.8.3.4. Pago de la contraprestación y priorización de los recursos.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sólo el titular del derecho de dominio de los predios en zonas receptoras, podrá adquirir aprovechamientos adicionales mediante la venta de derechos de construcción y desarrollo, al Municipio.

Los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo Tipo 1, serán priorizados en primera medida, para la compensación de los propietarios de predios objetos de conservación patrimonial y mantenimiento, en los términos mencionados en el aparte del instrumento Transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y en segunda medida, para la compensación de los predios ubicados en los Macroproyectos del borde urbano rural.

Los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo Tipo 2, serán priorizados en primera medida, para la adquisición directa de los lotes de oportunidad destinados a la generación de espacio público en el borde rural establecidos en el mapa protocolizado Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo; y en segunda medida para la consolidación y ejecución del Sistema Público y Colectivo y en a la ejecución de proyectos asociados a cargas generales de los procesos de renovación urbana y la conformación del Cinturón Verde en las Áreas de Intervención Estratégica.

A fin de garantizar la compensación de los predios declarados de conservación patrimonial o ambiental, en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, la Administración Municipal deberá priorizar la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo tipo 1, sin embargo contará con la potestad de vender conjuntamente derechos adicionales de construcción de los dos tipos, siempre y cuando se garantice que dentro de la transacción, mínimo el 50% de los derechos adicionales de construcción y desarrollo serán Tipo 1. Para la adquisición directa de los lotes de oportunidad destinados a la generación de espacio público en el borde rural con los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción Tipo 2, el avalúo realizado será sobre la base inicial del valor del suelo rural, sin el aprovechamiento adicional posible. Sólo podrá otorgársele aprovechamiento adicional a estos lotes, mediante la aplicación del instrumento de Transferencia de derechos de construcción y desarrollo. En ningún caso los aprovechamientos adicionales no otorgados en el borde rural, podrán entenderse como derechos adquiridos.

10.1.8.3.5. Aprovechamiento adicional



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En concordancia con lo definido en el artículo 28 “Cargas Generales o Estructurantes” del Decreto Nacional 2181 de 2006, este instrumento permite otorgar un incremento en la edificabilidad, en términos de índice de construcción y densidad, en los polígonos de expansión urbana, como contraprestación de mayores aportes en cargas generales o estructurantes, adicionales a las cargas locales de urbanización del plan parcial, definidas por el artículo 27 “Cargas locales de urbanización” del mencionado Decreto.

En virtud de la aplicación de este instrumento, en los polígonos de Desarrollo en Expansión Urbana, se podrá incrementar hasta en un 30% la edificabilidad básica definida en las Tablas Aprovechamientos y cesiones públicas contenidas en el Capítulo Aprovechamientos y Obligaciones del presente Documento Técnico de Soporte. El incremento en la edificabilidad adicional, se encuentra en relación directa con la magnitud y costo de la carga general o estructurante asumida por los propietarios y/o desarrolladores del plan parcial.

En ningún caso, se podrá incorporar el aprovechamiento adicional definido en el presente Capítulo en los avalúes del suelo de las áreas de expansión urbana.

La Administración municipal expedirá la reglamentación que defina la equivalencia entre los índices de edificabilidad básica y adicional y las cargas generales, en el instrumento de Aprovechamiento Adicional.

10.1.8.2.3. VENTA DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

La venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo es un instrumento de financiación, que permite al Distrito de Medellín autorizar la adquisición de derechos adicionales de construcción y desarrollo expresados en índices de construcción o densidad habitacional definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial a cambio de una contraprestación monetaria o en especie por parte del particular en favor del Distrito de Medellín. Esta contraprestación surge del derecho a edificar por encima del aprovechamiento urbanístico básico en las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo que se determinen, constituyéndose en una fuente de recursos para apoyar la ejecución del programa de ejecución del POT.



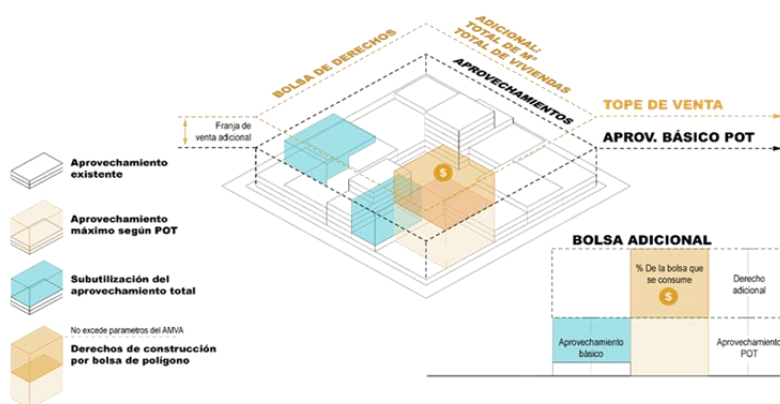
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estos derechos pueden originarse tanto del incremento en los índices de edificabilidad establecidos por el POT, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 388 de 1997, como de las limitaciones normativas impuestas en inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 9 de 1989, o tratamientos de conservación ambiental, patrimonial, histórica como lo expresa artículo 3 de la Ley 151 de 1998. A pesar de que sus orígenes responden a condiciones normativas distintas, ambos corresponden materialmente a derechos de construcción y desarrollo aplicables en zonas receptoras.

De conformidad con el artículo 50 de la Ley 388 de 1997, corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial definir los índices de edificabilidad y su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo. En consecuencia, es el POT el instrumento llamado a establecer de manera explícita tanto los aprovechamientos urbanísticos adicionales permitidos como las áreas en las que dichos derechos pueden aplicarse, por lo que será necesario determinar tanto los aprovechamientos urbanísticos adicionales como las zonas receptoras de estos derechos.

Figura Esquema Venta de Derechos de Construcción



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

10.1.8.2.3.1. Derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento urbanístico adicional del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

curaduría urbana, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los complementen.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo serán otorgados mediante el incremento de los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición estipulado en el artículo 10 de la Ley 151 de 1998:

Densidad o número de viviendas construibles.

Índices de construcción.

Esto le permite al Distrito de Medellín una maniobrabilidad amplia al momento de determinar la forma de aumento del potencial de desarrollo según la necesidad propia de cada zona receptora, admitiendo, entonces, la diferenciación de aprovechamientos urbanísticos adicionales por zonas.

A modo ilustrativo, esto es, si en determinada zona receptora establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial la necesidad para su desarrollo es el aumento de la densidad, pero en otra zona receptora distinta la necesidad es el aumento del índice de construcción, la norma permite hacer esa diferenciación y otorgarle a una de estas zonas derechos adicionales de construcción y desarrollo con incremento en la densidad y a la otra otorgarle derechos adicionales de construcción y desarrollo con el incremento en su índice de construcción o ambos.

También cabe la posibilidad de realizar un traslado de derechos adicionales de construcción y desarrollo, expresado en índices de construcción o densidad, entre zonas receptoras siempre y cuando no sobrepase los aprovechamientos urbanísticos máximos establecidos en el POT, este potencial trasladable solo podrá ser utilizado cuando la administración distrital lo autorice por medio de los instrumentos de planificación complementaria o por medio de la reglamentación específica que se expida según sea el caso.

Para la implementación de los instrumentos asociados a derechos adicionales de construcción y desarrollo, este POT define un tope máximo tanto para densidad habitacional en las zonas receptoras, como de índice de construcción a incrementar.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En este sentido, los derechos adicionales de construcción y desarrollo no se asignan de manera individual o directa a predios particulares, sino que se definen y habilitan a escala de polígono de tratamiento, en función de las condiciones normativas, urbanísticas y de capacidad de soporte del territorio. El Distrito de Medellín establece, para cada polígono de tratamiento, un aprovechamiento urbanístico adicional global, el cual constituye el marco dentro del cual pueden desarrollarse las operaciones de traslado, compensación, adquisición o deuda a través de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

10.1.8.2.3.2. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Para la implementación del instrumento es necesario establecer zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo las cuales corresponden a los polígonos que, gracias a su capacidad de soporte, pueden absorber los derechos adicionales que se generen tanto por el incremento en los índices de edificabilidad (la creación de suelo edificable) como por las transferencia de derechos provenientes de áreas sometidas a limitaciones normativas, dentro de estas limitantes podemos incluir, los tratamientos de conservación patrimoniales, ambientales o históricos, la red de conectividad ecológica que hace parte del suelo urbano que no tenga limitaciones físicas, biofísicas o topográficas para su desarrollo, las cuales podrán ser objeto de generación de derechos adicionales de construcción y desarrollo para compensar esas limitaciones normativas.

El límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, definido en función con el potencial de desarrollo de las mismas, y en general, de su capacidad de soporte, están establecidos en el Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas, particularmente en la Tabla. “Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción” y Tabla “Índices de ocupación”.

10.1.8.2.3.3. Acceso al instrumento y mecanismos de comercialización.

La comercialización de los derechos adicionales de construcción y desarrollo podrá realizarse mediante la venta directa de derechos por parte de la administración distrital, mediante la cual los particulares podrán adquirir los derechos adicionales estipulados a



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cambio de una contraprestación monetaria o en especie. Esta modalidad constituye el mecanismo principal de acceso al instrumento y se basa en la transacción entre el titular del derecho de dominio de los predios en zonas receptoras y la entidad distrital.

La forma en la cual el Distrito de Medellín podrá recibir la contraprestación en especie por la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo será estipulada en la reglamentación específica del instrumento.

Asimismo, se podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo, los cuales podrán ser adquiridos y negociados por cualquier agente habilitado, sin que sea necesario que el comprador sea el propietario de un predio ubicado en una zona receptora, en todo caso se habilitará el derecho de preferencia para que los propietarios tengan la primera opción de adquisición de estos derechos. En esta forma, los derechos se representan en instrumentos financieros transables cuya circulación se realiza en el mercado de valores o entre particulares con la intermediación del Distrito de Medellín.

El cálculo de la contraprestación monetaria o en especie, y el proceso de liquidación de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, así como la determinación de los agentes habilitados para participar en las distintas formas de comercialización y las condiciones específicas bajo las cuales podrán titularizarse dichos derechos, serán definidos en la reglamentación específica del instrumento.

10.1.8.2.3.4. Destinación de los recursos.

El recaudo derivado de la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo se destinará a financiar la ejecución de los programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial y al mejoramiento de las condiciones urbanas del territorio. En particular, estos recursos podrán emplearse para:

- 1. Adquisición de inmuebles destinados al desarrollo de proyectos o programas de vivienda de interés social, programas y proyectos de infraestructura de transporte, inmuebles determinados como parte del espacio público proyectado, vías y parte de la estructura ecológica principal, y aquellas que hagan parte de las zonas de recuperación por desastres.*
- 2. Construcción, ampliación o adecuación de infraestructuras esenciales, incluyendo redes viales, equipamientos colectivos (Básico, social y comunitario), sistemas de*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

servicios públicos, y las intervenciones en el marco de los procesos de mejoramiento integral de barrios y la política pública de protección a moradores.

3. Para la generación, mantenimiento, mejoramiento o recuperación y restitución del espacio público de esparcimiento y encuentro, los equipamientos y la estructura ecológica principal.

4. Financiación de obras e intervenciones en sistemas de movilidad y transporte, incluyendo infraestructura vial y proyectos de transporte masivo que sean de interés general para la ciudad.

5. Ejecución de actuaciones urbanísticas asociadas a macroproyectos, programas de renovación urbana o proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística u otros instrumentos de gestión del suelo definidos en el ordenamiento territorial.

6. Pago de compensaciones, adquisición voluntaria o indemnizaciones derivadas de procesos de gestión predial, incluyendo expropiaciones asociadas a proyectos de renovación urbana u otras actuaciones estratégicas contempladas en el POT.

7. Fomento, protección y fortalecimiento del patrimonio cultural, asociado a los tipos de intervención del patrimonio como reparaciones locativas, primeros auxilios, restauración, reforzamiento estructural, consolidación, rehabilitación, reintegración, mejoramiento, liberación o remoción. Reconstrucción, ampliación o remodelación y demolición de bienes de interés cultural y espacios destinados a actividades culturales, especialmente en áreas con condiciones urbanas deficitarias.

8. Otorgamiento de compensaciones económicas a propietarios de inmuebles sometidos a tratamientos de conservación, ya sea histórica, arquitectónica o ambiental, conforme a las definiciones del POT y de los instrumentos que lo desarrollen. Incluida la red de conectividad ecológica en el suelo urbano.

9. Como garantía o soporte de operaciones de deuda pública que realice el Distrito de Medellín para fines del ordenamiento territorial.

Las prioridades de inversión de los recursos recaudados mediante este instrumento serán definidas por el Consejo de Direccionamiento Estratégico, conforme a los análisis



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

realizados del proceso de seguimiento y evaluación del POT y los lineamientos técnicos y financieros que se consideren necesarios.

10.1.8.2.3.5. Aprovechamiento adicional en polígonos de expansión urbana.

En concordancia con lo definido en el artículo 28 “Cargas Generales o Estructurantes” del Decreto Nacional 2181 de 2006, este instrumento permite otorgar un incremento en la edificabilidad, en términos de índice de construcción y densidad, en los polígonos de expansión urbana, como contraprestación de mayores aportes en cargas generales o estructurantes, adicionales a las cargas locales de urbanización del plan parcial, definidas por el artículo 27 “Cargas locales de urbanización” del mencionado Decreto.

En virtud de la aplicación de este instrumento, en los polígonos de Desarrollo en Expansión Urbana, se podrá incrementar hasta en un 30% la edificabilidad básica definida en las Tablas Aprovechamientos y cesiones públicas contenidas en el Capítulo Aprovechamientos y Obligaciones del presente Documento Técnico de Soporte. El incremento en la edificabilidad adicional se encuentra en relación directa con la magnitud y costo de la carga general o estructurante asumida por los propietarios y/o desarrolladores del plan parcial.

En ningún caso, se podrá incorporar el aprovechamiento adicional definido en el presente Capítulo en los avalúos del suelo de las áreas de expansión urbana.

La Administración distrital expedirá la reglamentación que defina la equivalencia entre los índices de edificabilidad básica y adicional y las cargas generales, en el instrumento de Aprovechamiento Adicional.

10.1.8.2.4 CESIONES URBANÍSTICAS

~~10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES.~~

~~10.1.8.4.1. Cesiones urbanísticas~~

~~Las Cesiones Urbanísticas son obligaciones que se constituyen en una contraprestación que el propietario efectúa en favor del Municipio, en cumplimiento de la función social de la propiedad, por la autorización que recibe de éste para urbanizar su predio. Buscan cumplir el mandato constitucional de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la preservación de un ambiente sano, según ha establecido la Corte Constitucional en múltiples sentencias.~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estas cesiones son uno de los instrumentos con los que cuenta el ente territorial para la obtención de suelo que se destina a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas: vías, espacio público y equipamientos. Si bien la forma principal de cumplir esta obligación es mediante la cesión de suelo, en el artículo 7 de la Ley 9 de 1989 habilita la posibilidad de compensar dicha obligación en dinero o en otro inmueble si las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales Espacios públicos y equipamientos colectivos son inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas municipales.

En el mismo sentido, en cumplimiento del artículo 37 de la Ley 388 de 1997, el municipio de Medellín El Distrito de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, establece las reglamentaciones que determinan, para las diferencias actuaciones urbanísticas, las cesiones que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. Todo esto, desarrollado en detalle en el Capítulo 9.6 Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas.

Los recursos provenientes por cesiones urbanísticas serán priorizados en la adquisición de lotes de oportunidad de largo plazo en la Ladera Urbana y Suelo Rural no sujeto a macroproyecto, así como en la reinversión, tanto en el mismo cuadrante como en los demás y aquellos recursos provenientes de las cesiones urbanísticas causados dentro de las áreas de macroproyectos, tendrán que ser reinvertidos en esas mismas áreas, según la metodología de reparto de las obligaciones desarrollada posteriormente en este capítulo.

10.1.8.4.2. Dación en pago.

De acuerdo a las determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial y a sus instrumentos complementarios, será la Administración Municipal quien analice y determine la viabilidad de entregar predios al Municipio de Medellín como dación en pago la deuda de impuestos, los serán destinados a la conformación del Sistema Público y Colectivo o en el marco de iniciativas de formalización de la propiedad inmobiliaria en asentamientos irregulares.

10.1.8.4.3. Pago anticipado de obligaciones urbanísticas.

El pago anticipado de obligaciones urbanísticas es la posibilidad que tiene un promotor o desarrollador urbano de cumplir con dicha obligación previo a la solicitud de la licencia urbanística correspondiente. El desarrollador interesado podrá pagar anticipadamente viarias obligaciones urbanísticas, constituyendo una reserva de obligaciones ya



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cumplidas, bien sea en suelo o en dinero, a fin de ser utilizadas por el propio desarrollador como cumplimiento de dicho requisito en proyectos futuros.

La reserva de obligaciones urbanísticas anticipadas estará certificada por un acto administrativo expedido por el DAP, posterior al pago de las mismas. Para ello, el Alcalde deberá reglamentar los procedimientos y mecanismos de convertibilidad entre obligaciones urbanísticas anticipadas y obligaciones urbanísticas de la zona a desarrollar.

10.1.8.4.4. Transferencia de cesiones.

Es un instrumento que permite cumplir con la obligación de cesión de suelo para zonas verdes, recreativas y equipamiento, mediante su traslado desde los ámbitos de río y laderas, a las zonas de borde generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo, que para el efecto de este instrumento, se denominará Área Receptora de Cesiones Urbanísticas.

Las áreas receptoras de transferencia de cesiones urbanísticas, entonces, son aquellas que por razones de conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural, se encuentran ubicadas en parte del suelo de protección rural reservado para la generación de espacio público en el Borde Rural, según el Mapa protocolizado Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo, de acuerdo con las características ya mencionadas.

Para el cálculo y conversión de la obligación a cumplir en el área receptora de cesiones, la entidad encargada de la cuantificación, cálculo y liquidación de la presente obligación, deberá determinar el valor de la obligación de cesión de suelo en el sitio de origen, hallar el factor de convertibilidad dividiendo el valor por metro cuadrado del suelo origen por el valor por metro cuadrado del suelo receptor y multiplicar los dos valores anteriores para hallar el área final en el suelo receptor de cesiones. En cuanto al valor de la obligación de adecuación del suelo de cesión de zonas verdes, que el urbanizador debe aportar, corresponde al que se genere en el sitio origen de la transferencia. Los recursos generados por la adecuación de suelo para zonas verdes, se deben invertir prioritariamente en el lote al cual se transfirió la cesión.

La Administración Municipal, reglamentará el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de este instrumento.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Las cesiones urbanísticas constituyen la contraprestación urbanística que deben asumir los propietarios, urbanizadores o constructores a favor del Distrito de Medellín, como condición para la autorización de actuaciones de urbanización, parcelación y/o construcción, en correspondencia con el aprovechamiento urbanístico otorgado, en desarrollo de la función social de la propiedad.

Estas obligaciones tienen como finalidad la distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo urbano, la preservación de un ambiente sano y la satisfacción de necesidades colectivas asociadas a la generación de espacio público y equipamientos, en el marco de las disposiciones constitucionales y legales vigentes.

Su exigencia, cuantificación y localización deberán reflejar el impacto real de cada actuación urbanística sobre la demanda de infraestructura urbana, considerando, entre otros, criterios técnicos como el número de habitantes, el área construida, la densidad, la tipología edificatoria y la mezcla de usos, garantizando la proporcionalidad entre el beneficio urbanístico otorgado y la carga exigida.

Estas variables no constituyen una fórmula directa ni automática, sino criterios técnicos orientadores para la definición de metodologías de cálculo que deberán ser desarrolladas mediante la reglamentación distrital correspondiente.

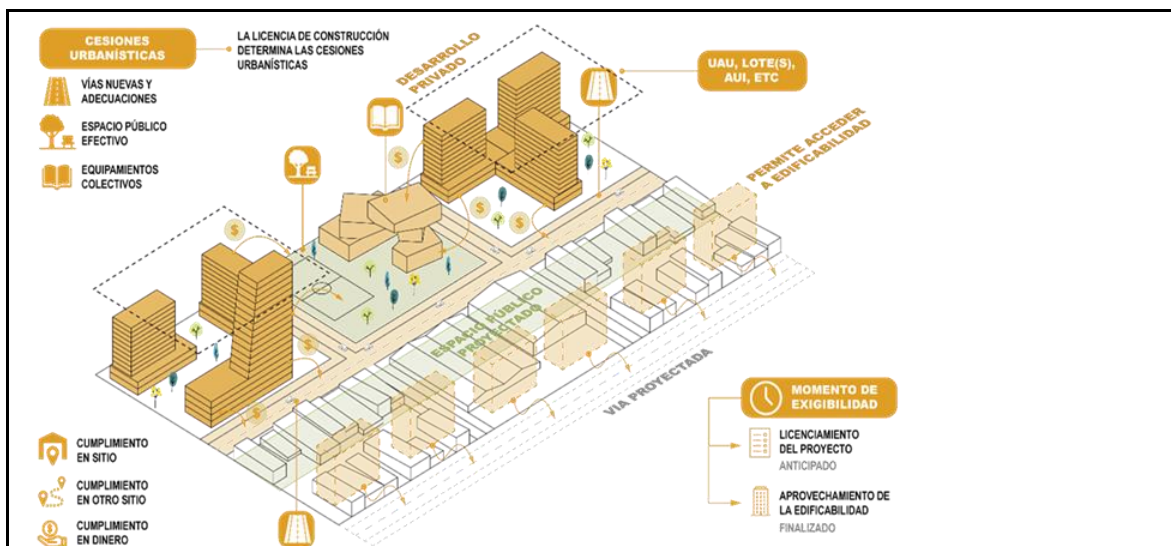
Las cesiones urbanísticas son obligaciones derivadas del aprovechamiento del suelo, cuya forma de cumplimiento determina la manera, el momento o el lugar en que se materializa la obligación, sin alterar su naturaleza jurídica ni su finalidad urbanística, sus formas de cumplimiento podrá efectuarse mediante cesiones en sitio, en otro sitio o excepcionalmente en dinero.

Figura Esquema Cesiones Urbanísticas



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

10.1.8.2.4.1 Formas de cumplimiento, entrega anticipada y transferencia de las cesiones urbanísticas

Las cesiones urbanísticas constituyen una contraprestación urbanística asociada al aprovechamiento urbanístico otorgado, cuya finalidad es la provisión efectiva de suelo para vías públicas, espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, en coherencia con el modelo de ocupación territorial definido en el presente plan de ordenamiento territorial.

De conformidad con la normativa nacional vigente, el presente Plan de Ordenamiento Territorial y la reglamentación específica del instrumento se regulan las formas de cumplimiento, la oportunidad de ejecución y los mecanismos de transferencia e incorporación de las cesiones urbanísticas al patrimonio público, asegurando su finalidad urbanística y su adecuada materialización.

1. Formas de cumplimiento de las cesiones urbanísticas

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, las cesiones urbanísticas se cumplen mediante la cesión efectiva de suelo dotado o, de manera excepcional, mediante su cumplimiento en dinero cuando el Plan de



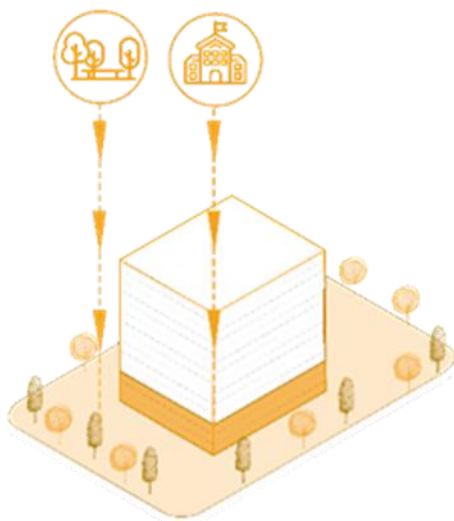
Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ordenamiento Territorial así lo autorice. Estas formas de cumplimiento se materializan a través de las siguientes modalidades operativas:

1.1. Cumplimiento en sitio

La cesión en sitio corresponde a la entrega gratuita de las áreas requeridas dentro del ámbito de la actuación urbanística que genera la obligación. Esta modalidad constituye la forma preferente de cumplimiento, en tanto permite la incorporación directa y funcional del suelo requerido al sistema público y colectivo del Distrito.

Figura esquema cumplimiento en sitio cesiones urbanísticas



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

1.2. Cumplimiento en otro sitio

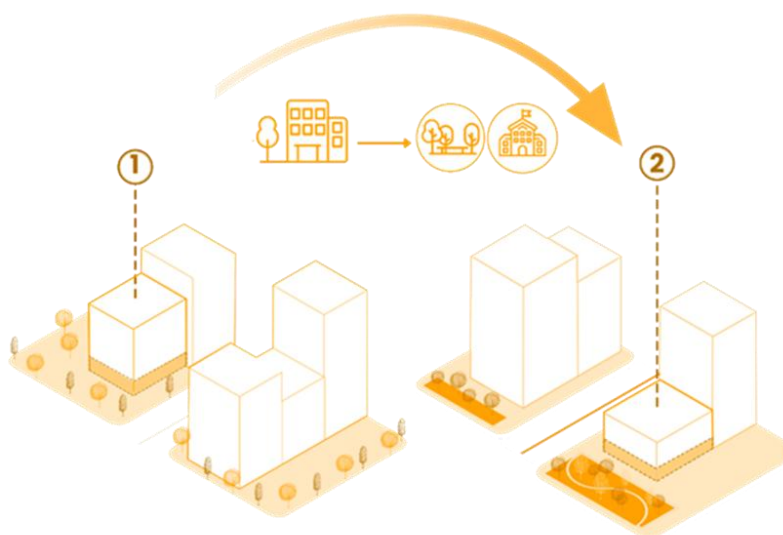
La cesión en otro sitio corresponde a la entrega gratuita de áreas localizadas en un predio distinto al ámbito de la actuación urbanística, cuando la cesión en sitio no resulte funcional, no cumpla con los criterios para la generación de espacios públicos o no cumpla con las características de suelos a ceder o comprar destinados al espacio público de esparcimiento y encuentro y a la construcción de equipamiento básico, social y/o comunitarios. Esta modalidad procede siempre que se garantice la equivalencia urbanística, la coherencia con el modelo de ocupación territorial y la incorporación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

efectiva del suelo cedido al sistema público y colectivo que será objeto de reglamentación específica.

Figura Esquema cumplimiento en otro sitio cesiones urbanísticas



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026

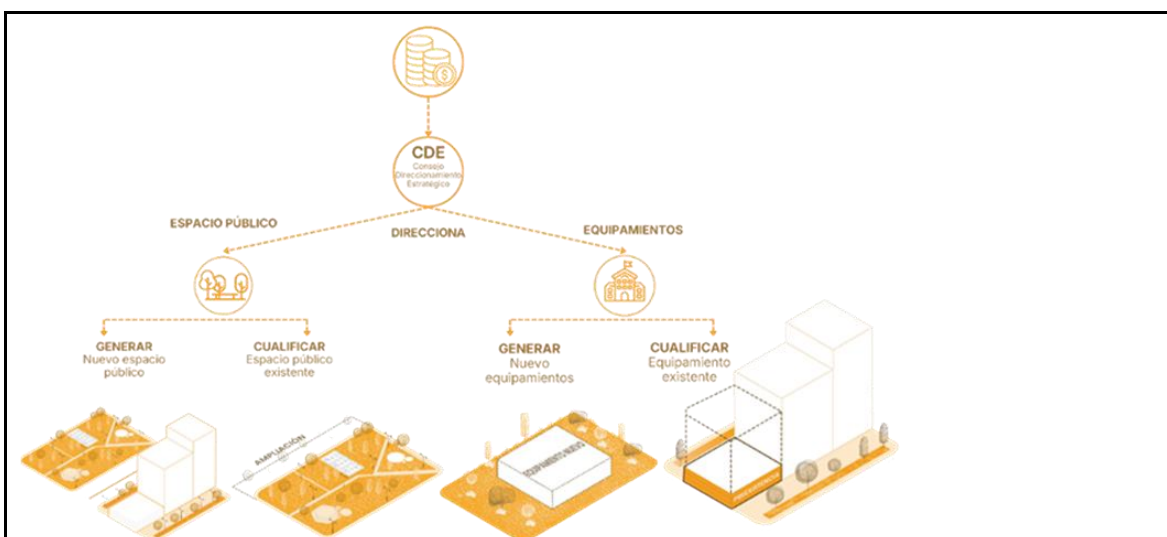
1.3. Cumplimiento en dinero

El cumplimiento en dinero constituye una modalidad excepcional y condicionada, cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas identificadas en el mapa indicativo de espacio público proyectado, áreas identificadas en los instrumentos de planificación complementaria identificados para tal fin, no resulte funcional, no cumpla con los criterios para la generación de espacios públicos o no cumpla con las características de suelos a ceder o comprar destinados al espacio público de esparcimiento y encuentro y a la construcción de equipamiento básico, social y/o comunitarios, Los recursos obtenidos y su destinación serán de destinación específica según la naturaleza de la cesión.

Figura Esquema cumplimiento en dinero cesiones urbanísticas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

1.4. Entrega anticipada de cesiones urbanísticas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial podrá prever la entrega anticipada de cesiones urbanísticas, entendida como la posibilidad de que los propietarios de predios urbanizables no urbanizados, ubicados dentro del perímetro urbano, cedan porciones de dichos predios con anterioridad a la solicitud de la licencia urbanística, para ser recibidas por el Distrito a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros.

La entrega anticipada, no sustituye de manera total el reparto de cargas y beneficios que deba efectuarse al momento del licenciamiento, no genera derechos adicionales de aprovechamiento urbanístico, procede únicamente cuando las áreas resulten convenientes para proyectos de utilidad pública o interés social previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta figura constituye una regla de oportunidad en el cumplimiento de la obligación urbanística, orientada a facilitar la ejecución temprana de proyectos estratégicos y a mejorar la articulación entre el desarrollo privado y la inversión pública.

Las formas de cumplimiento, la entrega anticipada y los mecanismos de transferencia de las cesiones urbanísticas regulados por el Plan de Ordenamiento Territorial no alteran la naturaleza jurídica de las cesiones ni las convierten en tributo o ingreso fiscal, sino que desarrollan las competencias otorgadas al Distrito por la normativa nacional para garantizar la implementación efectiva del modelo de ocupación territorial, la provisión de bienes de uso público y la redistribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Independientemente de la modalidad adoptada, el cumplimiento de las cesiones urbanísticas deberá garantizar, la coherencia con el modelo de ocupación territorial y los déficits reales de espacio público y equipamientos, la proporcionalidad entre el aprovechamiento otorgado y la carga exigida, la equivalencia técnica, funcional y territorial del cumplimiento, la trazabilidad, transparencia y control en la gestión de la obligación y la contribución efectiva al fortalecimiento de la capacidad de soporte territorial.

10.1.8.2.4.2. Transferencia e incorporación de las cesiones urbanísticas al patrimonio público

La transferencia e incorporación de las áreas objeto de cesión urbanística al patrimonio del Distrito se realizará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo adicione, modifique, o sustituya.

La incorporación jurídica de las cesiones se efectuará mediante el registro de la escritura pública correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se identifiquen de manera precisa las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística. En dicha escritura se dejará constancia expresa de que el acto implica cesión gratuita obligatoria a favor del Distrito.

La entrega material de las áreas cedidas, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección por parte



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y el equipamiento, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente, según su tipología, y se levantara un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. Dicha acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución.

La Administración Distrital reglamentará las formas de cumplimiento de las cesiones urbanísticas de conformidad a la normatividad vigente.

10.1.8.2.4.3. Destinación específica del recaudo por cumplimiento en dinero

El cumplimiento en dinero de las cesiones urbanísticas constituye una modalidad excepcional de satisfacción de la obligación urbanística, aplicable únicamente cuando no sea viable o conveniente su materialización en suelo u obra. En estos casos, el recaudo correspondiente deberá contar con una destinación específica, finalista y verificable, orientada exclusivamente a la concreción de los fines urbanísticos del Plan de Ordenamiento Territorial.

La destinación de los recursos provenientes por cumplimiento en dinero se destinará según la naturaleza de la obligación urbanística compensada, garantizando que los recursos se orienten a fortalecer la capacidad de soporte territorial, la equidad urbana y la materialización efectiva de espacio público y equipamientos colectivos, sin desnaturalizar el instrumento ni asimilarlo a un tributo.

1. Áreas de cesiones pública por concepto de suelo para espacio público

Cuando el cumplimiento en dinero corresponda a obligaciones urbanísticas asociadas a las áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, los recursos recaudados se destinarán prioritariamente a la generación de nuevos metros cuadrados de espacio público, mediante la adquisición de lotes de oportunidad estratégicos definidos por la Administración Distrital.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Así mismo, el recaudo podrá destinarse a la adecuación y construcción del espacio público generado, incluyendo las obras necesarias para su conformación física y funcional, así como los costos técnicos y administrativos directamente asociados a su ejecución.

De manera excepcional, y siempre que se sustente técnica y territorialmente que se incrementa la capacidad de soporte urbano, los recursos podrán destinarse a la cualificación del espacio público existente, priorizando intervenciones que mejoren su accesibilidad, funcionalidad, conectividad y aporte a la estructura urbana.

2. Áreas de cesiones Pública por concepto de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios

Cuando el cumplimiento en dinero corresponda a obligaciones urbanísticas asociadas a la construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, el recaudo se destinará exclusivamente a la construcción de nuevos metros cuadrados de equipamientos, en coherencia con los déficits territoriales identificados y las prioridades del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los recursos podrán cubrir de manera integral los costos asociados a la construcción del equipamiento, tales como estudios, diseños, obras, interventoría y demás costos técnicos y administrativos necesarios para su ejecución física.

De manera excepcional, y siempre que se demuestre un aumento efectivo de la capacidad de soporte territorial, el recaudo podrá destinarse a la ampliación o cualificación de equipamientos existentes. En ningún caso estos recursos podrán destinarse a la adquisición de predios, dotación, puesta en marcha u operación de los equipamientos.

10.1.8.2.4.4. Reglamentación, equidad territorial e incentiva

La Administración Distrital, mediante reglamentación específica, podrá incorporar criterios de equidad territorial, así como incentivos y estímulos al cumplimiento efectivo de las cesiones urbanísticas, priorizando territorios con mayores déficits y proyectos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estos criterios deberán ser objetivos, verificables, medibles y previamente reglamentados, garantizando transparencia, control y coherencia con el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

10.1.8.2.5. COMPRA DE DERECHOS FIDUCIARIOS – CDF-.

~~10.1.8.7.2. Compra de Derechos Fiduciarios.~~

La Compra de Derechos Fiduciarios en entidades que desarrollen programas y/o proyectos de vivienda de interés social, es un instrumento de financiación definido por el Decreto Nacional 075 de 2013 como una de las formas de cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para programas y proyectos de vivienda de interés social, a cargo de los propietarios y promotores de los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos de Renovación Urbana y desarrollo en suelo urbano y de expansión.

El objetivo de este instrumento, es la generación de suelo para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social, por tanto, los ingresos generados deberán utilizarse en la adquisición de suelo para este fin.

En concordancia con la norma nacional y en virtud del principio de autonomía territorial, los porcentajes a aplicar para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS – VIP de que trata el presente Documento Técnico de Soporte, serán los definidos por el presente POT, los Macroproyectos y los planes parciales que lo desarrollen y se encuentran relacionados tanto en el Capítulo de Áreas de Intervención Estratégica como en el Capítulo de Aprovechamientos y de Obligaciones Urbanas, en ellos se plantea que en primera instancia se pretende el desarrollo constructivo y material de un porcentaje fijo de VIP y de VIS en el macroproyecto, pero existiendo la posibilidad de trasladar o pagar la obligación de VIP, en un porcentaje también establecido en estos capítulos, este podrá ser realizado mediante la adquisición de estos Derechos Fiduciarios.

10.1.8.2.6. ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO – AEEP-

~~10.1.8.7.10. Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, es un instrumento de gestión y financiación orientado a garantizar el mantenimiento, la sostenibilidad, la conservación y el disfrute y apropiación colectiva del espacio público y sus elementos complementarios, en el cual se busca materializar los principios de la función administrativa, relacionada con la prevalencia del interés general sobre el particular y la protección de la integridad y destinación del espacio público al uso común.

~~Se entiende por administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, las acciones tendientes a garantizar la sostenibilidad y el disfrute colectivo del mismo, las cuales pueden ser desarrolladas por personas naturales o jurídicas, mediante la suscripción de contratos de administración, mantenimiento y/o aprovechamiento económico.~~

~~La utilización de los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, tales como, fachadas, cerramientos, antejardines, cubiertas de edificaciones y demás, se rigen por las disposiciones respectivas.~~

~~Las modalidades, exigencias, requisitos y procedimientos para la expedición de la licencia de intervención y ocupación del espacio público son las definidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que lo modifique o sustituya y las que, para el efecto, reglamente la Administración Municipal.~~

A través de este instrumento, el Distrito podrá establecer mecanismos jurídicos y financieros que permitan a personas naturales o jurídicas participar en la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, mediante actos jurídicos, asegurando que los beneficios o contraprestaciones derivadas de estas actividades se reinviertan en proyectos de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución o generación del espacio público distrital.

Así mismo, se promoverá sobre las áreas libres de los equipamientos colectivos la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico con el fin de garantizar su sostenibilidad, siempre y cuando no interfiera con la prestación del servicio para el cual fue creado y se encuentre en coherencia con los propósitos de ordenamiento territorial. Los recursos generados se deberán reinvertir en el mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución o generación de los equipamientos.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Esquema Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

10.1.8.2.6.1. INSTRUMENTOS **Herramientas para la gestión del espacio público.**

El manejo del espacio público podrá hacerse a través de la celebración de ~~contratos de~~ actos jurídicos encaminados para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

1. ~~Contrato de administración del espacio público.~~ **Administración del espacio público y sus elementos complementarios:** Es el acto jurídico mediante el cual, el ~~Municipio~~ **Distrito** entregan a personas jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público, para su administración, con la posibilidad de realizar mejoras, de conformidad con los usos del suelo, siempre y cuando, cuenten con la respectiva licencia de intervención, para efectos de garantizar la conservación, protección y mejoramiento de los mismos y su entorno.
Este ~~contrato~~ **acto** no implica el cerramiento de áreas públicas, las cuales no podrán ser privatizadas, salvo por razones de seguridad previamente acreditadas.
El ~~contratista~~ **administrador** podrá realizar en el ~~inmueble~~ **el espacio público y elementos complementarios** objeto del ~~contrato de administración~~, actividades ~~de las cuales se derive económicas de las cuales se deriven algún beneficio económico~~ **beneficios económicos**, caso en el cual, deberá contar con la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

autorización respectiva ~~Los para esta actividad.~~ Los beneficios económicos que se generen por la actividad desarrollada en el bien constitutivo ~~las actividades desarrolladas en el área constitutiva~~ del espacio público ~~objeto del contrato,~~ ~~deberán ser reinvertidos en el mantenimiento y conservación de este, o en otros espacios públicos previamente establecidos a través de los mecanismos del Sistema participativo e institucional que el Consejo de Dirección Estratégico determine.~~

2. ~~Contrato de mantenimiento del espacio público.~~ *Mantenimiento del espacio público y sus elementos complementarios:* Es el acto jurídico mediante el cual, se entregan a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público y sus elementos complementario para su mantenimiento y preservación, mediante acciones tales como aseo, poda, resiembra, reparaciones menores y similares. En esta modalidad ~~contractual,~~ la contraprestación a favor de la persona jurídica o contratista podrá ser el permiso para la instalación de publicidad exterior visual u otras categorías que determine la reglamentación vigente.
3. ~~Contrato de aprovechamiento económico del espacio público.~~ *Aprovechamiento económico del espacio público y sus elementos complementarios:* Es el acto jurídico mediante el cual se entrega a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público y sus elementos complementarios, para la realización de actividades ~~su uso lucrativo de uso lucrativo,~~ de manera temporal o transitoria, en concordancia con las limitaciones normativas establecidas en las normas respectivas, siempre que cuenten con la respectiva licencia de intervención, a cambio de una contraprestación económica ~~a ser reinvertida con fines de mantenimiento y recuperación del espacio público, a través de los mecanismos del Sistema Participativo e Institucional que será percibida por el Distrito de Medellín y será reinvertida con fines de mantenimiento del espacio público y sus elementos complementarios, a través de los mecanismos determinados por el POT y el Consejo de Dirección Estratégico.~~

CRITERIOS Y REGLAMENTACIÓN PARA EL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~El aprovechamiento del espacio público deberá realizarse bajo criterios técnicos, ambientales, sociales y administrativos que garanticen su integridad, sostenibilidad y acceso colectivo, conforme a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.~~

~~Criterios generales de aprovechamiento:~~

~~Para la utilización del espacio público se tendrán en cuenta, en cada caso particular, la totalidad o algunos de los siguientes criterios:~~

- ~~- Valoración ambiental y paisajística, manteniendo las condiciones arquitectónicas, patrimoniales y ecológicas de los elementos naturales y construidos.~~
- ~~- Apropiación colectiva y democrática, asegurando el acceso abierto y equitativo para toda la ciudadanía.~~
- ~~- Sostenibilidad integral, conservando las calidades sociales, económicas, culturales, patrimoniales y ambientales del espacio público.~~
- ~~- Gestión social participativa, fomentando redes comunitarias que promuevan la apropiación y el cuidado colectivo.~~
- ~~- Gestión integral y responsable, garantizando que las actuaciones sean coherentes con el entorno urbano, la accesibilidad universal, la protección del patrimonio y la adecuada relación con los usos circundantes, especialmente la vivienda.~~
- ~~- Condicionamiento técnico y temporal, según el tipo de espacio, mobiliario, actividad, temporalidad e impacto generado.~~
- ~~- Cumplimiento normativo, asegurando que toda intervención cuente con las licencias y autorizaciones previstas en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.~~

~~FORMAS DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.~~

~~En relación con los criterios mencionados, las formas de aprovechamiento económico del espacio público serán los siguientes:~~

- ~~- Aprovechamiento económico transitorio del espacio público: Se concibe asociado a la definición de lugares urbanos especializados, que permitirán la utilización organizada~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de los espacios públicos, de manera transitoria y, a su vez, generarán buenas prácticas ciudadanas en torno al comercio, servicios, diversión, cultura y esparcimiento.

~~— Aprovechamiento económico temporal del espacio público. Asociado a la disposición de los diferentes elementos de amoblamiento urbano, mesas y sillas, como parte del diseño urbanístico integral del espacio público para su ocupación por un tiempo indefinido, hasta tanto lo requiera la municipalidad para otros fines y en concordancia con su destinación específica.~~

10.1.8.2.6.2. Clasificación de los ingresos del aprovechamiento económico del espacio público.

Los ingresos derivados del Aprovechamiento Económico del Espacio Público se clasifican en ingresos activos e ingresos pasivos, de acuerdo con su origen jurídico y el mecanismo de captación de valor asociado al uso particular del espacio público.

Se entienden como ingresos activos aquellos que se generan en ejercicio de la potestad tributaria del Distrito, mediante cobros obligatorios establecidos conforme a la normativa fiscal vigente.

Se entienden como ingresos pasivos aquellos que provienen de contraprestaciones económicas pactadas a través de actos administrativos, contratos u otros negocios jurídicos, sin naturaleza tributaria.

Los recursos provenientes de ambas modalidades deberán orientarse prioritariamente a la financiación del mantenimiento, mejoramiento, recuperación y cualificación del sistema de espacio público, conforme a la reglamentación que para tal efecto expida el Distrito.

10.1.8.2.7 ÁREAS DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA- BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT -BID-.

~~En busca del mantenimiento, mejoramiento o recuperación del espacio público, se generarán áreas de Revitalización Económica (Business Improvement District -BID-), entendidos como una asociación entre las entidades públicas y agentes privados en la cual los establecimientos localizados de un área definida, asumen un incremento en sus impuestos a cambio de mejoras pactadas sobre un área definida que involucra bienes~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~del espacio público, a cambio de actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, control y vigilancia sobre éstos.~~

Las Áreas de Revitalización Económica son las áreas del espacio público y sus elementos complementarios entregadas a entidades públicas, con el fin de promover las actividades de asociación público-privada para la gestión del espacio público, la revitalización económica y el incremento de la competitividad de la zona de interés.

La delimitación de las áreas objeto de implementación de las Áreas de Revitalización Económica será definida por el Distrito previa evaluación técnica, urbanística, económica y social que permita identificar territorios con potencial de revitalización y fortalecimiento de la competitividad. Mientras se adelantan dichos estudios, el Distrito podrá desarrollar los procesos de análisis y estructuración necesarios para su adopción conforme a la reglamentación que se expida para tal efecto.

Estos espacios podrán ser entregados a entidades públicas para que puedan ejercer actividades de administración y/o mantenimiento y/o aprovechamiento económico del espacio público en asociación con particulares con interés legítimo en el territorio delimitado.

Para tal propósito, deberán cumplir con lo contemplado para la implementación y operación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público -AEEP- previstas en el Decreto Municipal 2229 de 2019 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

La implementación de Áreas de Revitalización Económica se acogerá a la reglamentación que para ello disponga el Distrito.

En el marco de las Áreas de Revitalización Económica se podrá delegar por parte del Alcalde Distrital funciones públicas a particulares, con el fin de que entidades privadas puedan recibir la administración y/o mantenimiento y/o aprovechamiento económico del espacio público asociada a dicha zona, con el propósito de maximizar la inversión pública que se destina para la cualificación y sostenibilidad del espacio público, la asociatividad que involucre las necesidades de la población de la zona de interés en pro de la solución de diferentes problemáticas y generar sostenibilidad a la planeación del territorio.

10.1.8.2.8. FINANCIAMIENTO POR INCREMENTO EN LA RECAUDACIÓN IMPOSITIVA -FIRI-

.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.8.7.5. Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva – FIRI.

Con la Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva, la Administración Municipal viabilizará y facilitará los procesos de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral, mediante la financiación de proyectos de espacio público, equipamientos, movilidad y vivienda de interés social (entendida como VIP y VIS), con la obtención de recursos por medio de la emisión de bonos de deuda pública, cumpliendo el procedimiento pertinente para ello, que serán pagados con los recursos que se obtengan con el recaudo de los nuevos impuestos prediales generados por los proyectos de Renovación Urbana financiados vía este instrumento.

Este instrumento podrá dirigirse, entre otros, a los proyectos para la ampliación y/o reposición de las redes primarias de servicios públicos domiciliarios en las Áreas de Intervención Estratégica del corredor del Río y el Borde Urbano Rural, de acuerdo con lo definido por la entidad prestadora de servicios públicos y la Administración Municipal, en el Plan de Infraestructuras a formular.

Compatibilidad con otros instrumentos.

Este instrumento no excluye la posibilidad de utilizar otras formas de financiación como la participación en la plusvalía, aunque es incompatible con la utilización de la contribución de valorización para la misma obra que se financia mediante FIRI.

El Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva es un instrumento de financiación para el desarrollo urbano, mediante el cual el Distrito de Medellín podrá financiar total o parcialmente la ejecución de infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana, a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en las zonas de influencia de dichos proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 y el Capítulo 6 del Decreto 1077 de 2015.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado corresponde al flujo incremental de dicho tributo que se produce como consecuencia de la ejecución del proyecto estratégico de renovación urbana, calculado con base en una línea base de recaudo definida conforme a la normativa nacional vigente, este mayor valor constituye el subyacente de la emisión de títulos valores.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para efectos de la aplicación del presente instrumento, se adoptan las definiciones previstas en el Capítulo 6 del Decreto 1077 de 2015, en especial las relativas a: proyecto estratégico de renovación urbana, línea base del impuesto predial unificado, mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, infraestructura urbana vinculada al proyecto estratégico, título proveniente de la titularización y zona de influencia.

10.1.8.2.8.1. Ámbito de aplicación

El instrumento de Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva (FIRI) solo podrá aplicarse en proyectos estratégicos de renovación urbana, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en el Plan de Desarrollo Distrital.

Los proyectos que pretendan ser financiados mediante este instrumento deberán ser declarados expresamente como proyectos estratégicos mediante acto administrativo del Consejo de Gobierno Distrital, en los términos previstos en la normativa nacional vigente.

La aplicación del FIRI se circunscribe exclusivamente a la zona de influencia definida para cada proyecto estratégico de renovación urbana, dentro de la cual se generará el mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado objeto de titularización.

10.1.8.2.8.2. Destinación de los recursos

Los recursos obtenidos mediante la aplicación del instrumento podrán destinarse a la financiación total o parcial de la infraestructura urbana que resulte necesaria para la ejecución de los proyectos estratégicos de renovación urbana, la cual comprende, entre otros:

- 1. Espacios públicos y áreas destinadas al uso y disfrute colectivo.*
- 2. Equipamientos públicos de carácter urbano.*
- 3. Infraestructura vial y de transporte.*
- 4. Infraestructura de servicios públicos domiciliarios.*
- 5. Actuaciones asociadas a la gestión predial y a la gestión social requeridas para la ejecución del proyecto.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

6. Intervenciones orientadas a la restauración, conservación, preservación y protección del patrimonio cultural y ambiental vinculadas al proyecto estratégico de renovación urbana.

La infraestructura urbana financiada mediante este instrumento deberá encontrarse directamente vinculada al proyecto estratégico de renovación urbana que da origen a la aplicación del FIRI y constituir un incentivo para su desarrollo y consolidación, en los términos definidos por la normativa nacional.

10.1.8.2.8.3. Proceso de aplicación del instrumento

La aplicación del instrumento de Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva (FIRI) estará sujeta al cumplimiento del proceso definido en la normativa nacional, y comprenderá, como mínimo, las siguientes condiciones:

10.1.8.2.8.3.1. Validación de la necesidad del instrumento y carácter residual

El FIRI tendrá carácter residual dentro del esquema de financiación del proyecto estratégico de renovación urbana. En consecuencia, su aplicación requerirá la validación previa de la necesidad del instrumento y la insuficiencia de otras fuentes de financiación, tales como recursos del presupuesto general del Distrito, compensaciones urbanísticas y los demás instrumentos de captura de valor del suelo.

Dicha validación deberá realizarse conforme a los procedimientos establecidos en la norma nacional y contará con la certificación del Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Hacienda.

10.1.8.2.8.3.2. Vehículo financiero.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado será titularizado mediante la emisión de títulos valores, de conformidad con la regulación financiera vigente aplicable a los procesos de titularización de flujos futuros.

El instrumento no se limitará a la emisión de bonos de deuda pública, sino que podrá estructurarse a través de los mecanismos financieros autorizados por la normativa nacional, incluyendo la cesión del recaudo a patrimonios autónomos u otras figuras legalmente habilitadas para la realización de procesos de titularización.

10.1.8.2.8.3.3. Autorización para la cesión del recaudo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado y la autorización de los procesos de titularización deberán contar con la aprobación previa del Concejo Distrital, en los términos establecidos por la normativa nacional vigente.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado objeto de titularización se considerará un menor valor del ingreso por concepto de impuesto predial, no hará parte del presupuesto de ingresos ni de gastos del Distrito y no afectará su capacidad de endeudamiento, de conformidad con lo dispuesto en la ley.

10.1.8.3. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-FINA-0015
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 500. - Definición de Transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Artículo 501. - Criterios para la aplicación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Artículo 502. - Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Artículo 503. - Zonas Generadoras y Receptoras. Artículo 504. - Pago de la compensación.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Artículo 527. - Definición de pago por servicios ambientales. Artículo 528. - Áreas objeto de Pago por Servicios Ambientales. Artículo 529. - Incentivos complementarios para las áreas productivas. Artículo 530. - Planimetría base. Artículo 531. - Alcance del instrumento. Artículo 532. - Reglamentación Pagos por Servicios Ambientales. Artículo 534. - Disminución de la estratificación. Artículo 535. - Beneficios tributarios.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Limitado alcance para la aplicación e imprecisión normativa de los mecanismos de compensación e incentivos del subsistema de financiación del POT.
Necesidad de Ajuste	Se requiere actualizar la estructura del subsistema identificando los mecanismos de compensación e incentivos, corregir vacíos de articulación entre estos, precisar su alcance de aplicación y definición, asegurando la viabilidad del programa de ejecución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tipos de determinantes que aplican	Ambientales
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto Ley 870 de 2017 Decreto 1076 de 2015 Decreto 1077 de 2015
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Resolución 040-RES1812 6792 de 2018, Corantioquia - Plan Regional para el Cambio Climático -PRCC- Ordenanza 49 de 2019 - Por medio de la cual se adopta el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA- y se dictan otras disposiciones Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia - Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026 Resolución 1510 de 2010, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. - Redelimita la Nacional Reserva Forestal Protectora Río Nare (Plan de Manejo) Resolución 1811-6716 de 2018 de Corantioquia. - Actualización del POMCA Río Aburra Resolución 2312-6660 de 2023. - Por medio de la cual se adopta e implementa el Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas en la jurisdicción de la Corporación Autónoma



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Regional del Centro de Antioquia - CORANTIOQUIA
	Resolución Metropolitana 2994 de 2019 - Adopción del Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico -PORH- del Río Aburrá-Medellín
Medida de manejo general asociada	8.3. Implementar mecanismos de financiación como PSA para la conservación de la calidad ecosistémica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con los lineamientos del CVMVA y la Ley 2476 de 2025
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.1.8.3. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial. 10.1.8.3.1. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo. 10.1.8.3.2. Pago de servicios ambientales y otras modalidades –PSA-. 10.1.8.3.3. Mecanismos tributarios para el ordenamiento territorial, establecidos en el estatuto tributario: beneficios tributarios. 10.1.8.3.4. Disminución y/o asimilación en la estratificación
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
<i>10.1.8.3. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial.</i> Transferencia de derechos de construcción y desarrollo: En el proceso de diagnóstico, se encontraron diversas dificultades los cuales justifican una modificación dentro de la formulación del nuevo proyecto de acuerdo, en ese sentido se propuso, la incorporación de una definición conceptual precisa del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, este ajuste está en línea con lo propuesto para el subsistema de financiación, en la necesidad de estructuración normativa conforme su aplicación	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

y finalidad de cada instrumento, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo es un mecanismo de compensación, que se define desde la ley 388 de 1997 y se reglamenta a partir de la Ley 151 de 1998 y el Decreto nacional 1337 de 2002.

Pago por Servicios Ambientales:

Actualizar las disposiciones legales nacionales vigentes, particularmente en lo relacionado con la definición del instrumento, sus modalidades de implementación y alcance incluyendo de manera explícita los beneficiarios definidos por la Ley. También se complementa el artículo de Incentivos complementarios para las áreas productivas, con la normatividad actual.

Por otra parte, se requiere eliminar la mención al “sistema hídrico”, dado que este ya está incluido dentro de la estructura ecológica principal, haciendo redundante su incorporación. Finalmente, se debe eliminar el artículo 532 del acuerdo 48 de 2014, relacionado con la reglamentación específica del instrumento, dado que esta fue expedida mediante el Decreto 1114 de 2023, actualmente compilado en el Decreto 774 de 2024.

Mecanismos tributarios para el ordenamiento territorial, establecidos en el estatuto tributario: Beneficios tributarios

A pesar de la limitación que desde el Acuerdo 048 de 2014 se le da a los beneficios tributarios, esta no ha sido impedimento para que desde la normativa tributaria Distrital vigente expedida en 2023 mediante el Acuerdo Distrital 093, se otorguen beneficios tributarios como exenciones totales y parciales y/o tarifas reducidas en diferentes tributos como el impuesto predial y el impuesto de delineación urbana, permitiendo no solo la compensación de cargas como la conservación, sino también incentivando la generación de vivienda de interés social y prioritario y la detonación de proyectos inmobiliarios en los polígonos de renovación urbana, por mencionar algunos.

En cuanto a los beneficios tributarios, es necesario generar los espacios para trabajar conjuntamente con la Secretaría de Hacienda, de manera que en futuras modificaciones a la norma tributaria Distrital, se puedan simplificar ostensiblemente los requisitos necesarios para acceder a ellos y hacer la pedagogía y difusión necesarias con la ciudadanía.

Disminución y/o asimilación en la estratificación:

De esta forma se propone una ruta de ajuste para el instrumento de disminución en la estratificación, que comienza con la aclaración del concepto que se usa en el POT, seguido de definir el ámbito de aplicación del instrumento conforme la necesidad del Distrito de Medellín para las compensación por los tratamientos de conservación siguiendo los lineamientos de la normativa



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

nacional ya mencionada, y además ampliando el marco normativo de los sujetos objeto de disminución en la estratificación, ligado a la política pública de protección a moradores, para utilizarlo en inmuebles de tipo comercial o industrial que sean afectados por obra pública y viendo la posibilidad de incluirlos en su aplicación desde el POT.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.8.3. MECANISMOS DE COMPENSACIÓN E INCENTIVOS PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

10.1.8.3.1. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

La transferencia de derechos de construcción y desarrollo es un mecanismo de compensación, que se define desde la ley 388 de 1997 y se reglamenta a partir de la Ley 151 de 1998 y el Decreto nacional 1337 de 2002, es por esto que en el Distrito de Medellín, su concepto se articula con esa definición, siendo la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, un mecanismo de compensación que permite el otorgamiento de derechos de construcción y desarrollo transferibles a predios que estén localizados en tratamiento de conservación patrimonial C1, y tratamientos de conservación en zonas de influencia de bienes de interés cultural nacional C3 y todos los BIC declarados que no se encuentren dentro de estos tratamientos o ~~suelen~~ las áreas de conservación por razones ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural y la zona denominada como red de conectividad ecológica en el suelo urbano que no pertenezca a elementos del sistema hidrográfico y orográfico y no está limitada por las restricciones físicas, topográficas o biofísicas del entorno, según sea el caso.

El potencial de derechos de construcción transferibles podrá ser utilizado a través de las siguientes formas:

La compensación económica al propietario por la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo de la norma urbanística por parte de la Administración Distrital.

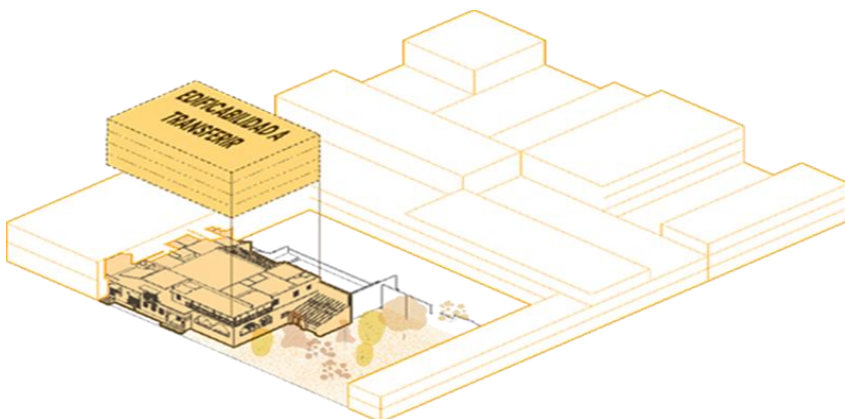
La compensación en títulos valores de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 y 89 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 10 del Decreto Ley 151 de 1998, con la intermediación del Distrito de Medellín o la entidad que haga sus veces, de acuerdo con el procedimiento que sea definido en la reglamentación específica.

Cuando el propietario opte por la aplicación del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo según lo determine la reglamentación específica, el valor del pago de la compensación por la transferencia de derechos será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, según establece el artículo 12 del Decreto Ley 151 de 1998, y sólo podrá ser pagada una vez y deberá ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien compensado.



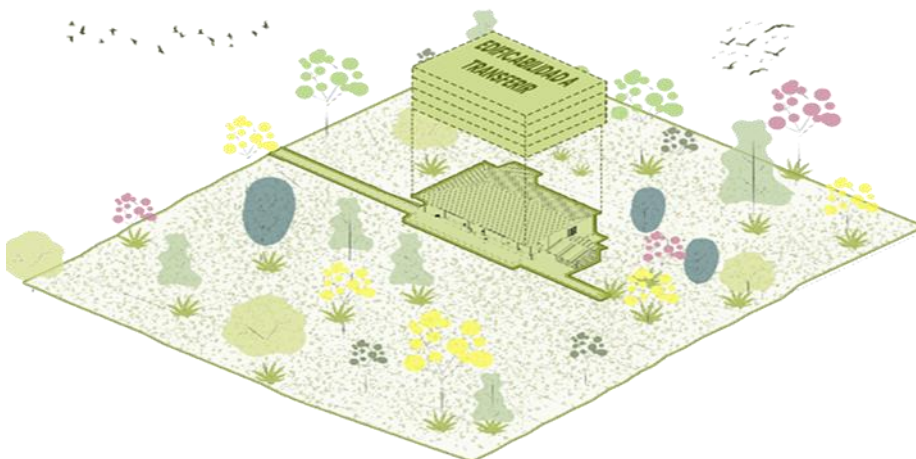
Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Esquemas transferencia de derechos de construcción y desarrollo patrimonial.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

Figura Esquema transferencia de derechos de construcción y desarrollo ambiental.



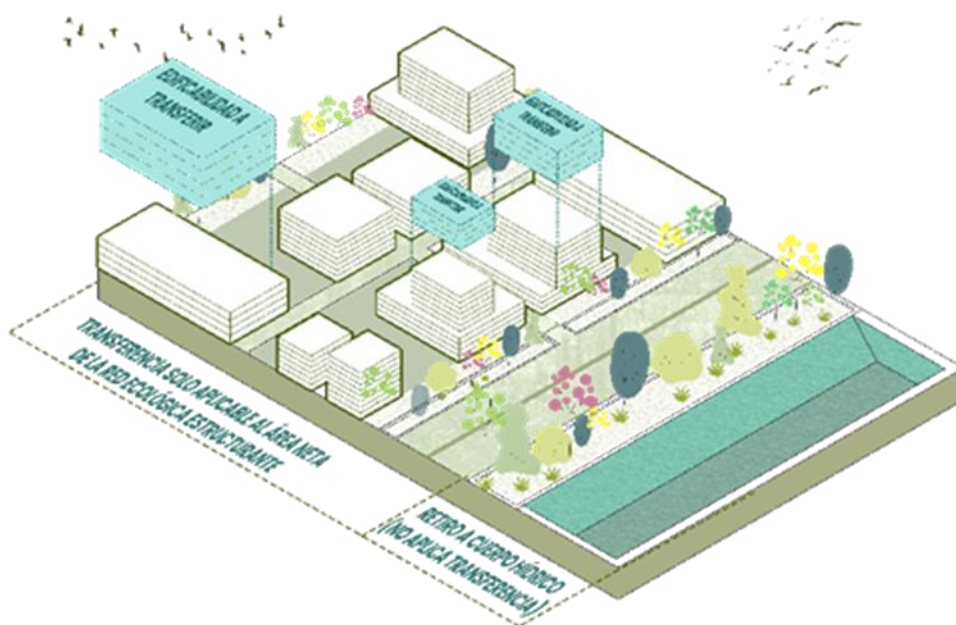
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

Figura Esquema transferencia ecológica



Alcaldía de Medellín

_____ Distrito de _____
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

10.1.8.3.1.1 Características. El instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo para su operación e implementación cuenta con 4 características básicas: 1. El hecho generador de la compensación; 2. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo; 3. Las zonas generadoras y receptoras de estos derechos adicionales de construcción y desarrollo; y 10. El pago de la compensación. Cada una de estas 4 características, a su vez, tiene sus propias características y requisitos desarrollados a continuación.

~~10.1.8.3.1.2 Mecanismo de Hecho generador de la compensación para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Criterios para la aplicación de este instrumento.~~

La aplicación del tratamiento o declaratoria de conservación o protección, limita los derechos de construcción y desarrollo; limitación que debe ser compensada por el respectivo municipio Distrito que la ha declarado.

Indica el artículo 2 del Decreto Ley 151 de 1998:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que, por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. (...).

Será entonces objeto ~~Son, entonces, hechos generadores~~ de compensación mediante la transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo, las ~~declaratorias~~ áreas de conservación por razones ambientales, paisajísticas y patrimoniales.

Es necesario aclarar que el tipo de compensación derivada de la conservación ambiental, aplicada en el presente plan a aquellas zonas con potencial para el espacio público — tanto en suelo urbano como en borde rural—, así como a la red de conectividad ecológica en suelo urbano en procura de la preservación y conservación del paisaje o la provisión de bienes y servicios ambientales en beneficio general—, debe diferenciarse de la conservación ambiental motivada por razones de protección y prevención del riesgo. Esta última no da lugar a compensación, pues la limitación que impone proviene de la naturaleza y no de una decisión de la Administración Municipal Distrital que restrinja el desarrollo, como ocurre en el primer caso.

En relación con la declaratoria de conservación patrimonial, es importante mencionar que, de este hecho generador de compensación, se desprenden dos condiciones. Aquella compensación sobre un bien declarado de conservación patrimonial y aquella compensación sobre los bienes ubicados en la zona de influencia de dicha declaratoria.

En la primera condición, se genera una obligatoriedad directa de compensar al propietario del inmueble declarado con esta condición, ya que no podrá utilizar los aprovechamientos constructivos contemplados para la zona donde está ubicado, ni modificar la estructura física del predio (según el tipo de declaratoria), mientras que, en la segunda condición, la obligación de compensar se genera de forma indirecta, pues si bien los inmuebles ubicados en el área de influencia de un predio declarado como conservación patrimonial no son relevantes en términos de patrimonio arquitectónico o histórico, sí son fundamentales para la preservación del paisaje en torno al bien patrimonial y la exaltación de éste, imponiéndoseles limitaciones de altura y aprovechamientos, es decir, sí podrán desarrollarse, pero hasta los límites impuestos por el área de influencia del bien patrimonial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estas dos situaciones son identificadas y compensadas por este POT de manera diferenciada, será la reglamentación específica quien detalle cómo se establece el procedimiento para dicha compensación diferenciada y la priorización de compensación de estos bienes.

Con respecto a la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo derivada de la protección ambiental y paisajística, esta figura sólo se aplicará en los lotes identificados como áreas de oportunidad para espacio público efectivo, localizados en el suelo urbano y borde rural al interior de los macroproyectos del Borde, donde el principal interés de la Administración Municipal-Distrital es su adquisición, pero de no ser suficientes los recursos, los titulares de estos predios podrán conservar el dominio de su inmueble, pero a cambio recibirán la compensación por medio de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, teniendo como condición la presentación de un proyecto de intervención para la conservación, mantenimiento y/o preservación integral de estos bienes en los términos a los que se refiera su reglamentación específica. Con el fin de conformar el espacio público urbano o de borde asociado al Cinturón Verde Metropolitano, como contención de la expansión urbana.

Adicional también podrán ser compensados los lotes que hacen parte de la red de conectividad ecológica en suelo urbano que no estén limitadas por las condiciones naturales mencionadas anteriormente, sino que tengan un potencial de desarrollo que haya sido limitado por la declaratoria de protección ambiental o conservación.

Los demás suelos de protección de la Estructura Ecológica Principal se podrán compensar a través de esquemas de pago por servicios ambientales y demás instrumentos de la Ley 99 de 1993, en los suelos que además formen parte de las áreas y ecosistemas estratégicos declaradas por la autoridad ambiental. ~~Por el contrario~~

En el mismo sentido, en los inmuebles a aplicar la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en tratamientos de conservación al interior del Suelo Urbano, este instrumento no pretende la entrega al municipio Distrito del bien, sino garantizar los recursos para su conservación, mantenimiento y/o recuperación integral del bien inmueble, así como el principio de compensación al propietario y a la zona de influencia.

-Este instrumento aplica entonces sólo a los inmuebles o predios tanto de propietarios particulares, como públicos que se encuentren en tratamientos de Conservación C1 y C3 y a todos los BIC declarados; los recursos económicos que se generen de la transferencia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de derechos de construcción y desarrollo, bien sea porque se realice la venta a través del distrito o se compren entre particulares por intermedio de la administración a través del procedimiento que sea establecido en la reglamentación específica. Serán entregados en una proporción no menor al 20% del valor total de los derechos adicionales al propietario y el resto serán depositados a la Administración Municipal Distrital o la entidad que ésta designe para garantizar el mantenimiento del inmueble. Tanto la compensación del propietario del predio en tratamiento de conservación, como para el mantenimiento y conservación de los mismos.

10.1.8.2.3. Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Este elemento es compartido en su totalidad con el instrumento de Venta de derechos de construcción y desarrollo. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento adicional del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la curaduría, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los complementen. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo serán otorgados mediante el incremento de los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición⁶¹:

- ☐ Densidad o número de viviendas construibles,
- ☐ Índices de ocupación y construcción

Esto le permite al Municipio de Medellín una maniobrabilidad amplia al momento de determinar la forma de aumento del potencial de desarrollo según la necesidad propia de cada zona receptora, admitiendo, entonces, la diferenciación de aprovechamientos adicionales por zonas. A modo ilustrativo, esto es, si en determinada zona receptora establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial la necesidad para su desarrollo es el aumento de la densidad, pero en otra zona receptora distinta la necesidad es el aumento del índice de construcción, la norma permite hacer esa diferenciación y otorgarle a una de estas zonas derechos adicionales de construcción y desarrollo con incremento en la densidad y a la otra otorgarle derechos adicionales de construcción y desarrollo con el incremento en su índice de construcción o ambos. También cabe la posibilidad de generar equivalencias entre las distintas formas de medición del aumento en los aprovechamientos, con la intención de no limitar su utilización a una única zona receptora. Para la implementación de los instrumentos asociados a derechos adicionales de construcción y desarrollo, este POT define un tope máximo tanto para densidad habitacional en las zonas receptoras, como de índice de construcción a incrementar.

10.1.8.2.4. Zonas generadoras y zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Para la implementación de este



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~instrumento es necesario establecer zonas generadoras y zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo determinadas en el POT.~~

10.1.8.3.1.3. Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Se determinan como zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo por razones patrimoniales los tratamientos de Conservación patrimonial C1 y los tratamientos de conservación de los bienes de interés cultural nacional C3, así como los BIC declarados que no se encuentren al interior de estos tratamientos y por razones de conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural, aquellas ubicadas en parte del tratamiento de conservación reservado para la generación de espacio público en suelo urbano y en el Macroproyecto de Borde, y los lotes ubicados en la red de conectividad ecológica en suelo urbano que no estén limitados por lo naturaleza y se vean limitados en su edificabilidad, según el Mapa protocolizado Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

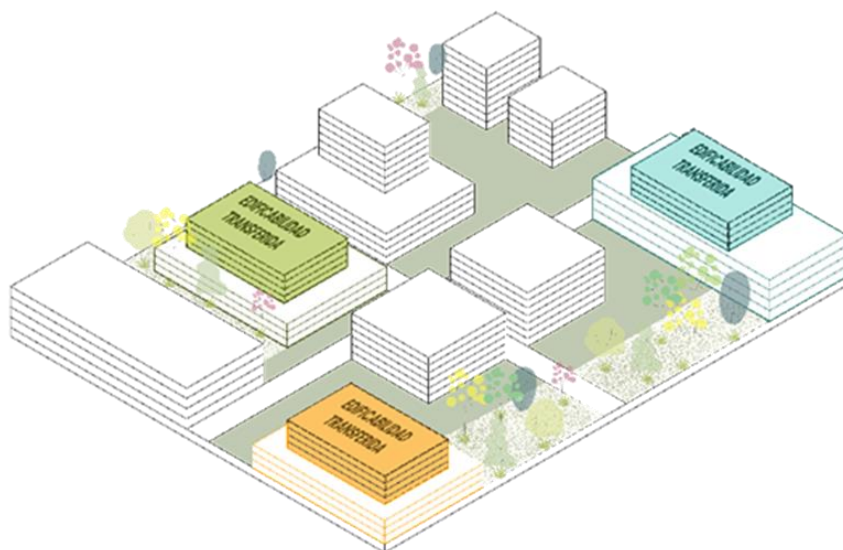
Las áreas de conservación ambiental y paisajístico, se consideran suelo susceptible de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, siempre que esta clasificación no se derive de las condiciones naturales que, desde la base físico-biótica de los inmuebles y polígonos, restringe la posibilidad de ser utilizados económicamente o se derive de ellos una renta tradicional del suelo, tales como los suelos de protección que sean producto de la presencia de amenaza natural, pendientes mayores al 45%, sistema hídrico u orográfico y otras condiciones fisiográficas.

Se exceptúan como zonas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo los polígonos Z1_C3_4 y Z6_C3_16, ya que el tratamiento de Conservación no siempre implica una restricción al aprovechamiento que amerite la transferencia de derechos, como es el caso de estos dos polígonos, pues históricamente sus aprovechamientos han estado limitados a la naturaleza y actividad propia del equipamiento objeto de esta conservación.

Figura Esquemas Transferencia, Zona Receptora



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

~~10.1.8.2.4.2. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Son aquellas geoeconómicas homogéneas, que gracias a su capacidad de soporte, pueden absorber los derechos adicionales de construcción y desarrollo provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo o de las zonas generadoras mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Las zonas receptoras podrán estar ubicadas fuera de las zonas generadoras y establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de estos derechos. Estas zonas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán, además, ser creadas por la Administración Municipal, previa solicitud de los particulares, si su finalidad es generar espacio público en áreas desarrolladas para ser incorporadas como elementos del espacio público al POT o planes parciales que lo desarrollen. Las zonas receptoras son áreas en tratamientos de Renovación Urbana, Consolidación Nivel 1 y algunos polígonos con tratamientos de Consolidación Niveles 2 y 4, de conformidad con lo establecido en el Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas del presente documento y en el Mapa Protocolizado Zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo. (Se elimina completamente este numeral)~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.8.3.1.4. Pago de la compensación.

Teniendo en cuenta que toda limitación causada por una norma urbanística al derecho de dominio, en el sentido de restringir la posibilidad de desarrollo constructivo por el tratamiento de conservación o la declaratoria de conservación impuesto en el plan de ordenamiento territorial, ~~en las circunstancias antes explicadas~~ debe ser compensada en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, diferenciando las formas de pago de la compensación según las clases de hechos generadores antes mencionados.

10.1.8.3.1.4.1 Conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural y las áreas de la red de conectividad ecológica en suelo urbano limitadas en su edificabilidad.

Son objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo para esta clase de hecho generador, los propietarios de predios privados localizados en las zonas identificadas en el Mapa protocolizado Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Estos derechos adicionales de construcción otorgados al propietario del bien privado como compensación estarán bajo la custodia de la Administración ~~Municipal~~-Distrital o la entidad que ésta designe para tales fines, a modo de intermediario, mientras son adquiridos por el propietario de un lote ubicado en una de las zonas receptoras interesado en aumentar el potencial constructivo de su lote a través del mecanismo que defina la reglamentación específica que se creen para el intercambio entre particulares, o la administración Distrital los comercialice a través del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo se otorgarán a cambio de la transferencia del derecho de dominio del bien compensado, o en caso de no ser posible la adquisición del predio por parte del Distrito, podrá utilizarse los recursos económicos como compensación a cambio de la conservación del bien inmueble en las condiciones que al respecto se reglamenten.

Una vez realizada la venta de esos derechos adicionales de construcción y desarrollo en la cual Administración ~~Municipal~~-Distrital o la entidad que ésta designe para fungir como intermediario, transferirá al propietario del inmueble en áreas de conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural y *la protección de la red de*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

conectividad ecológica, el monto total correspondiente a la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo otorgados como compensación, siguiendo los procedimientos de la reglamentación específica, que podrá estar sujeto a un proyecto de mantenimiento o de ~~de~~ conservación.

Una vez transferido el dominio del lote, o de no ser posible su transferencia, una vez se haya realizado la compensación al propietario la Administración Municipal-Distrital, definirá la entidad encargada para su administración y mantenimiento, o el seguimiento de su proyecto de conservación o mantenimiento.

En este tipo de áreas en suelo rural y en suelo urbano para el caso de la red de conectividad ecológica, el aprovechamiento adicional se calcula según el índice de construcción de 0,7, descontando el suelo en riesgo, amenaza alta, pendientes mayores al 45% y sistema hidrográfico. Este aprovechamiento adicional se constituye en los derechos de construcción transferibles objeto de compensación los cuales serán utilizados para efectos de determinar el cálculo de la compensación.

Los derechos de construcción transferibles podrán servir de forma de pago del precio de adquisición de los inmuebles en caso de que se requiera y se priorice su compra, de acuerdo a los procedimientos que sean definidos en la reglamentación específica. No serán objeto del índice de construcción de 0,7 aquellos suelos ubicados en suelo urbano que cuenten con aprovechamientos definidos en la norma urbanística, *exceptuando las áreas de red de conectividad ecológica que sean objeto de compensación por este instrumento*.

10.1.8.3.1.4.2 Conservación patrimonial.

Son objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo para esta clase de hecho generador, los propietarios de lotes *tanto públicos* como privados en tratamiento de Conservación ~~Nivel~~ Patrimonial C1 y los tratamientos de Conservación ~~Nivel~~ de las zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacional C 3 y los BIC declarados que no se encuentren en estos tratamientos. Como se indicó anteriormente, estos niveles de conservación hacen referencia a especificidades en la declaratoria de conservación patrimonial, pues en el caso de ~~del nivel~~ Conservación patrimonial C 1 (Barrio Prado) su aprovechamiento permitido es limitado en relación con los predios circundantes a este polígono; por otra parte, ~~el nivel~~ en el tratamiento de conservación de las zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacional C 3 ~~de conservación se aplica a las zonas de influencia de los BIC nacionales declarados, y las~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

restricciones de aprovechamiento de los inmuebles varían dependiendo de su localización con respecto al BIC, por tanto, varía también su potencial real de construcción y las limitaciones de edificabilidad que podrán ser transferidas en formas de derechos. El cálculo del potencial transferible de cada inmueble involucrado será establecido en la norma urbana definida en el POT o en los instrumentos de planificación complementaria que sean formulados. ~~en el interior de los Macroproyectos.~~

Los propietarios de inmuebles serán compensados mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con el cálculo y conversión correspondiente del valor de los derechos adicionales a metros cuadrados a compensar, según el avalúo realizado por la Subdirección de Catastro. Estos derechos adicionales transferidos quedarán a cargo de la Administración ~~Municipal~~ Distrital, o la entidad que ésta designe para tales fines, como intermediaria en el proceso de venta de los mismos.

Los recursos resultantes de esta venta serán direccionados para su utilización en los proyectos de mantenimiento, conservación y/o recuperación integral del bien patrimonial con el fin de garantizar su preservación en el tiempo, según la valoración realizada al inmueble que permita determinar el costo de su mantenimiento, mínimo durante el tiempo de vigencia de este POT.

~~En todo caso, se deberá garantizar al propietario del bien la entrega de mínimo el 20% del valor total de la venta de sus derechos adicionales de construcción y desarrollo.~~ Las condiciones para el pago de esta compensación son las mismas mencionadas anteriormente, establecidas en el artículo 4 del Decreto 1337 de 2002.

~~A diferencia de la compensación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para inmuebles objeto de conservación ambiental y paisajística, el valor recaudado de la venta de dichos derechos no será para adquirir el bien objeto de la conservación, sino para garantizar el mantenimiento del inmueble en el tiempo.~~

10.1.8.3.1.4.3 Metodología para el cálculo de los avalúos para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

~~En el mapa de las zonas geoeconómicas homogéneas, se determinarán las tasas de convertibilidad~~ los valores del suelo para efectos de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en los tratamientos y áreas que constituyen las zonas generadoras.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La reglamentación específica definirá la fórmula para establecer los factores de convertibilidad para efectos de calcular el monto de los derechos y el monto de la compensación.

10.1.8.3.2. PAGO DE SERVICIOS AMBIENTALES-PSA-

10.1.8.7.1. Pago por Servicios Ambientales-PSA-

~~Los Pagos por Servicios Ambientales son incentivos y/o compensaciones que, según la Ley 2811 de 1974, Ley 9 de 1989, Decreto Nacional 151 de 1998 o la norma que las complementen, modifiquen o sustituyan, aplican mediante acuerdos económicos que mitiguen o compensen las cargas de la conservación de los recursos naturales y del medio ambiente, generando beneficios mutuos que permitan mejorar la forma en la que utilizan el suelo, con el fin de proteger la prestación de un servicio ecosistémico identificado a la Estructura Ecológica Principal del Municipio.~~

~~En virtud de la delimitación de las áreas protegidas públicas, en suelo municipal, realizadas por Corantioquia para el Distrito de Manejo Integrado y por el Ministerio del Medio Ambiente para la Reserva Forestal Nare y demás áreas de conservación y de protección, los esquemas de Pagos por Servicios Ambientales, deberán ser soportados en un planteamiento concertado para todas las áreas de conservación y protección entre las entidades competentes.~~

~~El PSA involucra dos actores principales: El primer actor ofrece un servicio ambiental que beneficia a toda la comunidad y el segundo es quien paga por estos servicios.~~

En concordancia con lo establecido en el Decreto Ley 870 de 2017, el Decreto 1007 de 2018, 1076 de 2015, el Decreto 1998 de 2023 o la norma que los complemente, modifique o sustituya, el pago por servicios ambientales constituye el incentivo económico, en dinero o en especie, que reconocen los interesados de los servicios ambientales a los propietarios, poseedores u ocupantes de buena fe exenta de culpa, por las acciones de preservación y restauración en áreas y ecosistemas estratégicos, mediante la celebración de acuerdos voluntarios entre los interesados de los servicios ambientales y los beneficiarios del incentivo



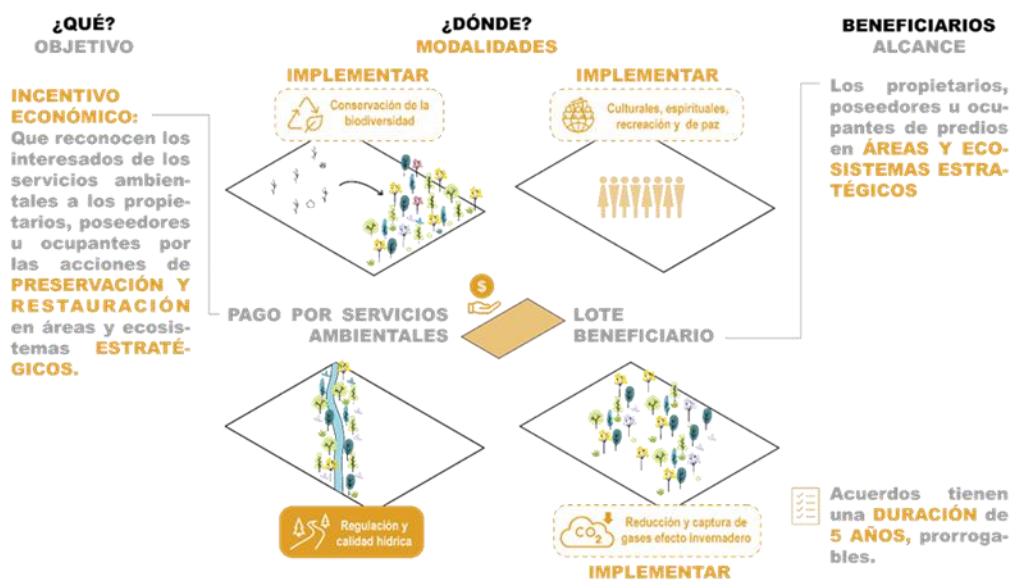
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El Distrito ha reglamentado a través del Decreto Distrital 1114 de 2023, compilado por el Decreto Distrital 774 de 2024, cada una de las modalidades aplicables

En el marco de la ejecución del POT la reglamentación existente (Decretos Distritales 1114 de 2023 y Decreto compilatorio 774 de 2024) podrá ser revisada y ajustada según las necesidades del territorio.

Figura Esquemas Pago de Servicios Ambientales



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026.

10.1.8.7.1.1. Tipos de Pagos por Servicios Ambientales.

Pago por servicios ambientales hidrológicos.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estos esquemas cobran gran importancia para Colombia debido a la nueva normatividad, Decreto Nacional 953 de 2013 Por el cual se reglamenta el artículo 111 de la ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la ley 1450 de 2011. Lo relevante de esta norma es la disposición del 1% de los ingresos corrientes totales de los municipios y departamentos a la compra de predios para la conservación del recurso hídrico, los cuales pueden ser destinados también a financiar esquemas de pago por servicios ambientales en zonas que presten este servicio. De esta forma se convierten en herramientas poderosas de gestión financiera y de equidad, en áreas del mejoramiento del Suelo Rural y su protección ambiental que, se pretende, cumplan con los servicios ambientales que este POT y las normativas nacionales y regionales les asignan.

Estos recursos sólo pueden ser utilizados en esquemas de PSA en cuencas abastecedoras de acueductos, aguas arriba de la bocatoma. Igualmente pueden ser destinados al mantenimiento, reforestación, estudios y diseños, todo ello con el objeto de proteger y mejorar las condiciones de las cuencas abastecedoras. Es importante recordar que según la revisión y ajuste del POT el municipio de Medellín cuenta con cerca de cuarenta cuencas abastecedoras dentro el territorio municipal, algunas de ellas con la bocatoma en la parte media de la cuenca como es el caso de las microcuencas Santa Elena, San Pedro, Manguala. Otro aspecto importante de resaltar es la posibilidad de invertir en cuencas abastecedoras externas al municipio, lo que da la posibilidad de destinar recursos al Fondo del Agua u otra iniciativa regional de protección del recurso hídrico. Una de las limitantes más importantes del decreto es la imposibilidad de incentivar predios con áreas ya protegidas o reforestadas, aunque en la actualidad. Pago por servicios ambientales para otros servicios diferentes al hidrológico. En algunos casos la provisión del servicio ambiental es tangible para las comunidades locales como es el caso del suministro y calidad de agua; no obstante, otros servicios como la fijación de carbono, prevención de deslizamientos, servicios del bosque, la biodiversidad, son más abstractos y difíciles de cuantificar. La World Wide Fund for Nature (WWF) reconoce a los bosques tropicales como importantes prestadores de servicios ambientales y realiza una clasificación que según la OEA (2008) se consideran cómo los servicios más susceptibles de generar esquemas de pagos. La clasificación considera los servicios de:

Secuestro de Carbono: Los bosques y otros tipos de vegetación han desempeñado un papel importante al absorber grandes cantidades de carbono de la atmósfera ayudando a prevenir el calentamiento global.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~Conservación de la Biodiversidad: Los bosques preservan la diversidad de plantas, árboles, animales y recursos genéticos que sirven al ser humano para la producción y desarrollo de medicinas y como medio de sustento para las comunidades rurales más pobres.~~

~~Belleza Escénica: Los bosques tienen un valor estético, de disfrute y recreación.~~

~~En el año 2012 a través del proyecto “Más bosques para Medellín”, se realizó el análisis de otros bienes o servicios ambientales diferentes al servicio hidrológico e hidráulico, que motivaran su transacción en el diseño de un esquema de PSA para ser aplicado en el occidente de la ciudad y se encontraron los siguientes servicios:~~

~~La reducción del riesgo de deslizamientos~~

~~El servicio hidrológico de calidad de agua (reducción de sedimentos).~~

~~La situación geográfica de la ciudad de Medellín, dada su ubicación en la cordillera central, se caracteriza por altas pendientes que hacen el paisaje bastante susceptible a la ocurrencia de movimientos de masa o deslizamientos. De hecho es tan común este tipo de eventos, que el Sistema Municipal de Prevención y Atención de Desastres de Medellín (SIMPAD), hoy DAGRD, atendió entre 2004 y 2010 32.619 emergencias a través de la línea 1-2-3, de las cuales un 51,97% fueron asociadas a movimientos en masa, mientras un 34,30% se debieron a deterioro estructural de las viviendas. Esto sin contar con que 32 de 249 barrios de la ciudad fueron afectados por este tipo de movimientos sólo en el año 2010 (SIMPAD, 2011).~~

~~Para efectos del presente Plan, Las entidades competentes deberán implementar esquemas de PSA en áreas comprometidas con otros servicios ambientales asociados a la Estructura Ecológica Principal y demás suelos de conservación definidos para el Municipio, tales como:~~

~~Áreas para la provisión de carbono en biomasa aérea~~

~~Conservación de la Biodiversidad~~

~~Belleza Escénica~~

~~Disminución de amenaza por movimientos en masa~~

~~Áreas productivas que pasan a áreas de conservación ambiental.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~Retiros a nacimientos, retiros a quebradas.~~

~~Áreas productivas serán objeto de incentivos~~

~~Abastecimiento de alimentos.~~

~~Áreas de almacenamiento y captura de carbono~~

~~Moderación de movimientos en masa~~

~~Servicios culturales asociados al sistema natural.~~

10.1.8.3.2.1. Modalidades de pago por servicios ambientales

De conformidad con lo dispuesto en literal b del artículo 7 del Decreto Ley 870 de 2017, el artículo 2.2.9.8.2.2. del Decreto 1007 de 2018 y el Decreto 1998 de 2023, o la norma que los complementen, modifiquen o sustituyan, las modalidades de pago por servicios ambientales se refieren a un servicio ambiental que se busca mantener o generar mediante dicho pago, dentro de las modalidades de pago por servicios ambientales que podrían implementarse se destacan las siguientes:

- *Pago por servicios ambientales de regulación y calidad hídrica:*
- *Pago por servicios ambientales para la conservación de la biodiversidad:*
- *Pago por servicios ambientales de reducción y captura de gases efecto invernadero*
- *Pago por servicios ambientales culturales, espirituales y de recreación.*
- *Pago por servicios ambientales por la Paz*

Otras modalidades según lo establezca la normatividad aplicable

~~10.1.8.7.1.2. Incentivos complementarios para las áreas productivas.~~

~~En virtud de las interrelaciones entre las áreas para la provisión de servicios ecosistémicos y las áreas productivas rurales, inscritas dentro de los Distritos Campesinos Rurales, la Administración Municipal podrá promover, con las entidades del orden regional y nacional competentes, la implementación de incentivos dirigidos a las~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~áreas que acojan actividades productivas rurales que implementen técnicas de producción sostenible, amigables y compatibles con el medio ambiente.~~

10.1.8.3.2.2. Incentivos complementarios para las áreas productivas.

En virtud de las interrelaciones entre las áreas para la provisión de servicios eco sistémicos y las áreas productivas rurales, inscritas dentro de los Distritos Campesinos Rurales, la Administración Municipal podrá promover, con las entidades del orden regional y nacional competentes, la implementación de incentivos dirigidos a las áreas que acojan actividades productivas rurales que implementen técnicas de producción sostenible, amigables y compatibles con el medio ambiente.

La aplicación del PSA, como incentivos complementarios para las áreas productivas, deberá alinearse con la normatividad nacional, en especial la resolución 174 de 2025 “ Por la cual se establecen directrices técnicas para la estimación del valor del incentivo de Pagos por Servicios Ambientales en sistemas productivos en las áreas y ecosistemas estratégicos y se adopta la Herramienta de Identificación de Criterios socioambientales (HICSA) para la estimación del valor del incentivo Pagos por Servicios Ambientales”

~~10.1.8.7.1.3.~~ **10.1.8.3.2.3. Planimetría base.**

Los planos base, a partir de los cuales se deben diseñar los esquemas de Pago por Servicios Ambientales ecosistémicos serán los siguientes:

Estructura Ecológica Principal

Estructura ecológica complementaria

Sistema Hidrográfico.

~~10.1.8.7.1.4. Alcance~~

~~El Pago de Servicios Ambientales se realizará al propietario que en su lote conserve, restaure el ecosistema o implemente sistemas de producción amigable con el medio ambiente, mediante pagos que realizarán entidades públicas o privadas por la provisión de un servicio ambiental verificable.~~

~~En el Municipio Medellín, según los estudios realizados por la Secretaría del Medio Ambiente en el marco del proyecto “Mas Bosques para Medellín”, pueden implementarse~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

esquemas de PSA fundamentalmente para los servicios hidrológicos (regulación del ciclo hídrico, calidad del agua) y en la conservación de los suelos (reducción de sedimentos principalmente, Disminución de amenaza por movimientos en masa).

Robertson y Wunder (2005) argumentan que la conservación de cuencas hidrográficas considerando los servicios hidrológicos y la conservación de suelos — son algunos de los servicios ambientales que más se transan y que cobran mayor importancia en la zona andina para la generación de esquemas de compensaciones. Esto es por la cantidad y el valor de los servicios que proveen los bosques naturales y el aumento de las amenazas que se han venido registrando, propiciando la generación de nuevos instrumentos que sean implementados para su protección.

A diferencia del suelo de protección de las cuencas abastecedoras, establecido según los determinantes ambientales de la Autoridad Ambiental y que cuentan con recursos según la normatividad actual; los territorios con limitaciones de uso como los del tratamiento rural de Conservación, requieren de la implementación de esquemas de pago por servicios ambientales diferentes al hidrológico o una canasta de servicios, prestación de varios servicios a la vez.

Los esquemas de PSA tendrán una duración mínima de (5) años, luego de los cuales debe haberse producido un cambio en el uso del suelo de una forma significativa. Luego de los cinco (5) años los esquemas de PSA podrán ser revalidados y/o renovados, previo estudio técnico, con el acompañamiento de las autoridades ambientales competentes. La Administración Municipal, en coordinación con las entidades ambientales y las instancias del gobierno nacional competentes, podrá reglamentar los esquemas de Pagos, incentivos y compensaciones ambientales.

10.1.8.3.2.4. Alcance

El alcance está definido en los Decretos Distritales 1114 de 2023 y Decreto compilatorio 774 de 2024 a través de la determinación de las etapas de implementación, ejecución y seguimiento del instrumento mediante la generación de guías metodológicas específicas para cada una de las modalidades de PSA



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Beneficiarios: En concordación con lo descrito en la reglamentación nacional, Decreto ley 870 de 2017, Decreto 1007 de 2018, o la norma que los complemente, modifique o sustituya podrán ser beneficiarios del incentivo de pago por servicios ambientales los propietarios, poseedores u ocupantes de predios en áreas y ecosistemas estratégicos

Ámbito de aplicación: Según lo dispuesto, en la norma nacional, Decreto ley 870 de 2017 y Decreto 1007 de 2018, la norma que los complemente, modifique o sustituya, los proyectos de pago por servicios ambientales se focalizarán en las áreas y ecosistemas estratégicos identificados en el Registro único de Ecosistemas y Áreas Ambientales - REAA o en el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas - RUNAP, sin perjuicio de poder implementar el incentivo en cualquier parte del territorio nacional.

De acuerdo con el Decreto Distrital 1114 de 2023 compilado por el Decreto Distrital 774 de 2024, la norma que los complemente, modifique o sustituya, el ámbito de aplicación, es para áreas y ecosistemas estratégicos que incluye la Estructura Ecológica Principal y Complementaria, cuencas externas abastecedoras, que aplican para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Este instrumento está dirigido a las personas naturales o jurídicas que acrediten un interés legítimo como propietarios, poseedores u ocupantes de buena fe exenta de culpa, para la implementación de proyectos de Pago por Servicios Ambientales en cualquiera de las modalidades, financiadas o cofinanciadas con recursos públicos y/o privados, en las áreas y predios identificados en el presente decreto.

Parágrafo. 1. En el marco de la ejecución de las diferentes modalidades de PSA, dentro de la identificación de los diferentes ecosistemas estratégicos, se deberá priorizar la aplicación de incentivos PSA en áreas en las que se identifique la presencia de actividades que generen presión sobre los servicios ecosistémicos asociados al ecosistema estratégico.

Parágrafo. 2. Los esquemas de PSA tendrán una duración mínima de (5) años, luego de los cuales debe haberse producido un cambio en el uso del suelo de una forma significativa. Luego de los cinco (5) años los esquemas de PSA podrán ser revalidados y/o renovados, previo estudio técnico, con el acompañamiento de las autoridades ambientales competentes.

~~Artículo 532. Reglamentación Pagos por Servicios Ambientales. La Administración Municipal, en coordinación con las entidades ambientales y las instancias del gobierno~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

nacional competentes, podrá reglamentar los esquemas de Pagos, incentivos y compensaciones ambientales.

10.1.8.3.3. MECANISMOS TRIBUTARIOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ESTABLECIDOS EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO: BENEFICIOS TRIBUTARIOS.

10.1.8.7.4. Beneficios tributarios.

Beneficios tributarios. Es un instrumento en el cual se permite que al propietario de un inmueble declarado de Conservación, en determinados casos estipulados por la ley y el Estatuto Tributario municipal, se vea liberado de parte o la totalidad del pago del impuesto del bien. Precisamente uno de esos casos, es como mecanismo para compensar la desigualdad causada por el tratamiento de conservación. Los municipios están facultados para realizar estos beneficios tributarios a los propietarios de los lotes afectados por alguno de las declaratorias de conservación histórica y/o ambiental, con miras a alivianar dicha carga. El artículo 48 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, obliga a los municipios a compensar a los propietarios de terrenos e inmuebles en tratamiento de conservación, e indica algunos mecanismos para tal fin; entre ellos, se encuentran los beneficios y estímulos tributarios. Esta disminución podrá hacerse de manera directa, mediante la asignación de tarifas reducidas de impuestos, o de manera indirecta, por medio de la asimilación de los inmuebles a los estratos 1 ó 2 para efectos del pago del impuesto predial y demás gravámenes municipales, como se puede interpretar en el artículo 3 del Decreto Nacional 1337 de 2002. Cabe resaltar que este instrumento de compensación, puede ser usado de manera alternativa o complementaria cuando no se opte por la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, u otro mecanismo de compensación. Sin embargo, este instrumento, al igual que la disminución en la estratificación, resulta insuficiente por sí solo y se evidencia cuando la intensión del propietario del inmueble por el cual se da lugar a la compensación, es la de realizar una actividad lucrativa, en ejercicio de los atributos de goce y disposición del derecho a la propiedad privada, ya que tanto los beneficios tributarios como la disminución en la estratificación sólo alivianan la carga del mantenimiento del bien, pero no compensa la posibilidad de obtener una utilidad económica sobre el mismo, posibilidad que hace parte fundamental del núcleo esencial del derecho de propiedad, según lo indica la Corte Constitucional en su sentencia C-133 de 2009 y por lo tanto debe ser compensado, así el titular del derecho no ejerza dichos atributos. Es por ello que se hace necesario reglamentar el instrumento de beneficios tributarios sobre los inmuebles objeto de Conservación patrimonial o



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~declaratoria de importancia ambiental y/o paisajística, para lo cual deberá aplicarse y ajustarse el Estatuto Tributario en este sentido.~~

La Constitución Política de Colombia de 1991 en su artículo 287 otorga a las entidades territoriales la autonomía para la gestión de sus intereses, entre ellos el derecho de administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Así mismo, la Ley 136 de 1994 en su artículo 32, numeral 6, menciona como una de las atribuciones de los Concejos Municipales, la de establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas, de conformidad con la Ley.

En este sentido, los beneficios tributarios son mencionados en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997 como uno de los sistemas que deberán aplicarse para compensar económicamente a los propietarios de aquellos inmuebles localizados en polígonos con tratamiento de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

Es importante tener en cuenta que, si bien se indica que se deberá aplicar algún sistema de compensación, los beneficios tributarios aparecen como una de las alternativas, sin que se obligue a que sean específicamente éstos los que deben aplicarse. Adicionalmente, la normativa tributaria Municipal o Distrital, puede ofrecer, en ejercicio de las atribuciones con que cuenta el ente territorial, no solo beneficios sino también mecanismos como tarifas diferenciales, para el desestimulo de algunas actividades y estímulos para el cumplimiento de los propósitos de ordenamiento territorial.

Los asuntos relacionados con la normativa tributaria Distrital a tener en cuenta desde el Plan de Ordenamiento Territorial deben ser abordados en forma general como mecanismos tributarios, dentro de los cuales se enmarcan tanto los beneficios, mecanismos tendientes a gravar de forma diferencial algunas actividades o tratamientos, formas de pago de los diferentes tributos que permitan recibir inmuebles estratégicos para el cumplimiento de los propósitos del POT, como esquemas de obras por impuestos, etc.

Adicionalmente, se debe indicar que los mecanismos tributarios se podrán implementar en las diferentes rentas distritales incluidas en la normativa tributaria, es decir, no limitarlos solamente al impuesto predial unificado, sino extenderlos también a otros tributos relacionados con las diferentes actividades económicas. De hecho, en la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

actualidad el Distrito otorga algunos beneficios en el impuesto de delineación urbana y en la participación en plusvalía.

Si bien no se requiere por ahora ahondar en la especificidad de su implementación, si se debe desde el POT, fijar una posición firme en cuanto a la importancia que reviste para su ejecución, que lo que se reglamente desde el ordenamiento territorial para el suelo del Distrito, guarde coherencia con los tributos y carga que se aplican sobre el mismo.

En el marco de las competencias, el Distrito podrá en articulación con el Departamento de Planeación, la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Gestión y Control Territorial establecer en los impuestos un factor progresivo y gradual que se aplicará por un tiempo específico a los diferentes inmuebles que sean requeridos para cumplir los propósitos de desarrollo urbano, previo análisis técnico.

Así mismo, se podrán aplicar exenciones parciales o totales de los impuestos para inmuebles que se encuentren ubicados estratégicos según las necesidades de desarrollo del Distrito, siempre y cuando se determine que en el tiempo no se afectara el marco fiscal de mediano plazo.

10.1.8.3.4. DISMINUCIÓN Y/O ASIMILACIÓN EN LA ESTRATIFICACIÓN

10.1.8.7.3. Disminución y/o asimilación en de la estratificación.

La Constitución Política de Colombia de 1991, en su artículo 367, le da la potestad a la ley para que fije las competencias y responsabilidades relativas a la prestación de los servicios públicos domiciliarios, así como su cobertura, calidad y financiación, además del régimen tarifario que tendrá en cuenta, los criterios de costos, los de solidaridad y redistribución de ingresos. Esta potestad recae desde la Ley 142 de 1994, la cual establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios, además del régimen de estratificación, definiendo unas reglas para su implementación y una clasificación.

Los estratos socioeconómicos tradicionalmente han funcionado como un mecanismo para discriminar la tarifa por la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según las condiciones económicas de las zonas, su ubicación y la calidad de la prestación del servicio. Son una clasificación que se le realiza a los inmuebles residenciales para la prestación de los servicios públicos; pero además de esto, puede ser usada como un instrumento de compensación. En el artículo 3 del Decreto Nacional 1337 de 2002, que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

reglamenta la Ley 388 de 1997 y el Decreto-Ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, reglamenta otros mecanismos para el pago de compensaciones, cuando no se opte por la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, mediante la asimilación de los inmuebles que dan lugar a la compensación a los estratos 1 ó 2, para efectos del pago de impuesto predial y demás gravámenes municipales que tengan como base gravable el avalúo.

Esto también se extendería a los servicios públicos domiciliarios, teniendo en cuenta que las tarifas por consumo varían según el estrato socioeconómico. Lo anterior es posible, ya que le corresponde al alcalde realizar la estratificación respectiva, mediante la adopción por Decreto, que posteriormente notificará a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, según lo establece el artículo 101 de la Ley 142 de 1994. A pesar de ello, este instrumento resulta escaso a la hora de compensar la en su totalidad el derecho de propiedad, pues el tratamiento de conservación limita el goce y disposición del bien, generándole al propietario un estado de desigualdad y desequilibrio frente a los demás ciudadanos con bienes en tratamientos urbanísticos diferentes al de Conservación. Se constituye, entonces, como *instrumento mecanismo de compensación la disminución asimilación en la estratificación, para aquellos inmuebles ubicados en tratamientos en Conservación Nivel Patrimonial C1 o en áreas declaradas como de conservación ambiental y paisajística, BIC Distritales declarados y los inmuebles inscritos en el Listado indicativo de inmuebles candidatos a declarar LICBIC hasta tanto sean retirados de la lista, los inmuebles de conservación ambiental, que sean adquiridos por la Administración Municipal Distrital, en ejecución de los instrumentos de Transferencia o Venta de derechos de construcción y desarrollo dejen de ser objeto de aplicación del instrumento de asimilación, sino son adquiridos sino compensados por medio de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, podrá utilizar la asimilación en la estratificación a fin de complementar recursos para su compensación.*

~~Por otro lado, la administración distrital a través de la normativa nacional dispone de la posibilidad por el principio de autonomía territorial, de crear diferentes instrumentos, herramientas, entre ellos fondos y mecanismos de compensación, es por esto que a través del mecanismo de compensación de la disminución en la estratificación, el cual permite disminuir para efectos de impuesto predial y de más gravámenes distritales que tengan como base de cálculo el avalúo, las tarifas por medio de la disminución del estrato, de esta forma el distrito puede ayudar a compensar o financiar diferentes propósitos que~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~tiene el plan de ordenamiento territorial, a través del programa de ejecución como los proyectos. Además, aquellas de reasentamiento en tratamientos de mejoramiento integral, viviendas que se originan producto de procesos de reasentamiento, compensar a los propietarios y/o moradores sujetos de la política de protección a moradores, relacionados con proyectos estratégicos o de infraestructura que implique el desplazamiento de vivienda o de actividades comerciales VIP, en viviendas de interés prioritaria que se utilicen en los programas y/o proyectos de reasentamiento en cualquier lugar del distrito y también las viviendas de interés cultural definidas en el Decreto 1077 de 2015, título 12, tanto en suelo urbano como rural podrán ser objeto de aplicación de la disminución de la estratificación.~~

Por otro lado, la administración distrital a través de la normativa nacional dispone de la posibilidad por el principio de autonomía territorial de crear diferentes instrumentos y/o herramientas; es por ello que define el mecanismo de compensación de la disminución en la estratificación, que permite disminuir para efectos de impuesto predial y de más gravámenes distritales que tengan como base de cálculo el avalúo, las tarifas por medio de la disminución del estrato. De esta forma el Distrito puede ayudar a compensar o financiar los diferentes propósitos del Plan de Ordenamiento Territorial, que hacen parte del programa de ejecución, entre ellos, los programas de reasentamiento en tratamientos de mejoramiento integral, las indemnizaciones a propietarios y/o poseedores y demás moradores de territorios en procesos de transformación y, por tanto, sujetos de la política pública de protección a moradores, relacionados con proyectos estratégicos o de infraestructura que impliquen el desplazamiento involuntario de sus viviendas o de sus actividades comerciales; así como aquellas viviendas de interés prioritario-VIP que se utilicen en los programas y/o proyectos de reasentamiento en cualquier lugar del Distrito y las viviendas de interés cultural definidas en el Decreto 1077 de 2015, título 12, tanto en suelo urbano como rural podrán ser objeto de aplicación de la disminución de la estratificación, en cumplimiento de los lineamientos de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMAEP, en garantía del sostenimiento de los modos y medios de vida de la población.

El procedimiento de ~~este~~ estos instrumentos deberá ser reglamentado por el Alcalde, luego de la aprobación de este POT. En el caso en que se actualice y/o ajuste la metodología sobre estratificación, este instrumento, estará sujeto a los estudios que la Administración ~~Municipal~~ *Distrital* realice; en todo caso, acogiéndose a las disposiciones consignadas en el Estatuto Tributario Municipal o aquellas que lo modifiquen o sustituyan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.8.4. Fuentes de financiación del ordenamiento territorial

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-FINA0016
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 537. - Otras fuentes de financiación.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Deficiente alcance de otras fuentes de financiación para el desarrollo del programa de ejecución del POT
Necesidad de Ajuste	Incorporar y precisar descripción y alcance. Incorporar en otras fuentes aquellas incorporadas en el presupuesto distrital. Incluir fuentes de financiación alternativas existentes y que emerjan con posterioridad. Corregir la ubicación de los instrumentos y/o mecanismos de financiación que se encuentran incluidos en otras fuentes de financiación.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.1.8.4 <i>Fuentes de financiación del ordenamiento territorial</i>
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Como conclusión del documento de insumos técnicos, se identificó que el plan de ordenamiento territorial tiene un desarrollo incipiente en el apartado de otras fuentes de financiación del POT, ya que no incorpora el presupuesto de la Nación, del territorio y fuentes alternativas que son las principales fuentes financieras de las que hoy dispone el Distrito para la ejecución de proyectos del ordenamiento territorial, y categorizó de forma errónea en el apartado instrumentos y mecanismos de financiación del ordenamiento territorial como el pago por servicios ambientales, Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva –FIRI–, compra de derechos fiduciarios, beneficios tributarios, disminución de estratificación. Además, no define las fuentes alternativas de financiación aunque nombra algunas. Por lo anterior, se propone: Precisar la descripción y el alcance de Otras fuentes de financiación del POT. Incorporar en otras fuentes aquellas relacionadas en el presupuesto distrital que le apuntan a la concreción del POT desde las competencias del conglomerado público. Incluir las fuentes de financiación existentes y que emerjan con posterioridad a la adopción de la revisión de POT que se determinen como alternativas, las cuales de forma innovadora y no convencional les permitirán al distrito obtener capital sin pasar por procesos tradicionales de recaudo o créditos. Asimismo, se propone incorporar,	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estas fuentes como una batería de herramientas para la ejecución de proyectos estratégicos del POT.

Corregir la ubicación de los instrumentos y/o mecanismos de financiación del ordenamiento territorial que se encuentran incluidos como otras fuentes de financiación, según se defina la estructura del subsistema de financiación. Entre estos se encuentran: Compra de derechos fiduciarios, Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRI-, Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, disminución de Estratificación (asimilación de estratificación) y Beneficios Tributarios.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

NOTA: Se elimina la totalidad de la descripción establecida para fuentes de financiación del POT.

~~10.1.8.7.1. Pago por Servicios Ambientales –PSA–.~~

~~Los Pagos por Servicios Ambientales son incentivos y/o compensaciones que, según la Ley 2811 de 1974, Ley 9 de 1989, Decreto Nacional 151 de 1998 o la norma que las complementen, modifiquen o sustituyan, aplican mediante acuerdos económicos que mitiguen o compensen las cargas de la conservación de los recursos naturales y del medio ambiente, generando beneficios mutuos que permitan mejorar la forma en la que utilizan el suelo, con el fin de proteger la prestación de un servicio ecosistémico identificado a la Estructura Ecológica Principal del Municipio.~~

~~En virtud de la delimitación de las áreas protegidas públicas, en suelo municipal, realizadas por Corantioquia para el Distrito de Manejo Integrado y por el Ministerio del Medio Ambiente para la Reserva Forestal Nare y demás áreas de conservación y de protección, los esquemas de Pagos por Servicios Ambientales, deberán ser soportados en un planteamiento concertado para todas las áreas de conservación y protección entre las entidades competentes.~~

~~El PSA involucra dos actores principales: El primer actor ofrece un servicio ambiental que beneficia a toda la comunidad y el segundo es quien paga por estos servicios.~~

~~10.1.8.7.1.1. Tipos de Pagos por Servicios Ambientales.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Pago por servicios ambientales hidrológicos.

Estos esquemas cobran gran importancia para Colombia debido a la nueva normatividad, Decreto Nacional 953 de 2013 Por el cual se reglamenta el artículo 111 de la ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la ley 1450 de 2011. Lo relevante de esta norma es la disposición del 1% de los ingresos corrientes totales de los municipios y departamentos a la compra de predios para la conservación del recurso hídrico, los cuales pueden ser destinados también a financiar esquemas de pago por servicios ambientales en zonas que presten este servicio. De esta forma se convierten en herramientas poderosas de gestión financiera y de equidad, en áreas del mejoramiento del Suelo Rural y su protección ambiental que, se pretende, cumplan con los servicios ambientales que este POT y las normativas nacionales y regionales les asignan.

Estos recursos sólo pueden ser utilizados en esquemas de PSA en cuencas abastecedoras de acueductos, aguas arriba de la bocatoma. Igualmente pueden ser destinados al mantenimiento, reforestación, estudios y diseños, todo ello con el objeto de proteger y mejorar las condiciones de las cuencas abastecedoras. Es importante recordar que según la revisión y ajuste del POT el municipio de Medellín cuenta con cerca de cuarenta cuencas abastecedoras dentro el territorio municipal, algunas de ellas con la bocatoma en la parte media de la cuenca como es el caso de las microcuencas Santa Elena, San Pedro, Manguala. Otro aspecto importante de resaltar es la posibilidad de invertir en cuencas abastecedoras externas al municipio, lo que da la posibilidad de destinar recursos al Fondo del Agua u otra iniciativa regional de protección del recurso hídrico. Una de las limitantes más importantes del decreto es la imposibilidad de incentivar predios con áreas ya protegidas o reforestadas, aunque en la actualidad.

Pago por servicios ambientales para otros servicios diferentes al hidrológico.

En algunos casos la provisión del servicio ambiental es tangible para las comunidades locales como es el caso del suministro y calidad de agua; no obstante, otros servicios



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

como la fijación de carbono, prevención de deslizamientos, servicios del bosque, la biodiversidad, son más abstractos y difíciles de cuantificar.

La World Wide Fund for Nature (WWF) reconoce a los bosques tropicales como importantes

prestadores de servicios ambientales y realiza una clasificación que según la OEA (2008) se consideran como los servicios más susceptibles de generar esquemas de pagos. La clasificación considera los servicios de:

□□~~Secuestro de Carbono:~~ Los bosques y otros tipos de vegetación han desempeñado un papel importante al absorber grandes cantidades de carbono de la atmósfera ayudando a prevenir el calentamiento global.

□□~~Conservación de la Biodiversidad:~~ Los bosques preservan la diversidad de plantas, árboles, animales y recursos genéticos que sirven al ser humano para la producción y desarrollo de medicinas y como medio de sustento para las comunidades rurales más pobres.

□□~~Belleza Escénica:~~ Los bosques tienen un valor estético, de disfrute y recreación.

En el año 2012 a través del proyecto “Más bosques para Medellín”, se realizó el análisis de otros bienes o servicios ambientales diferentes al servicio hidrológico e hidráulico, que motivaran su transacción en el diseño de un esquema de PSA para ser aplicado en el occidente de la ciudad y se encontraron los siguientes servicios:

□□~~La reducción del riesgo de deslizamientos~~

□□~~El servicio hidrológico de calidad de agua (reducción de sedimentos).~~

La situación geográfica de la ciudad de Medellín, dada su ubicación en la cordillera central, se caracteriza por altas pendientes que hacen el paisaje bastante susceptible a la ocurrencia de movimientos de masa o deslizamientos. De hecho es tan común este tipo de eventos, que el Sistema Municipal de Prevención y Atención de Desastres de Medellín (SIMPAD), hoy DAGRD,

atendió entre 2004 y 2010 32.619 emergencias a través de la línea 1-2-3, de las cuales un 51,97% fueron asociadas a movimientos en masa, mientras un 34,30% se debieron a deterioro estructural de las viviendas. Esto sin contar con que 32 de 249



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~barrios de la ciudad fueron afectados por este tipo de movimientos sólo en el año 2010 (SIMPAD, 2011).~~

~~Para efectos del presente Plan, Las entidades competentes deberán implementar esquemas de PSA en áreas comprometidas con otros servicios ambientales asociados a la Estructura Ecológica Principal y demás suelos de conservación definidos para el Municipio, tales como:~~

- ~~□□ Áreas para la provisión de carbono en biomasa aérea~~
- ~~□□ Conservación de la Biodiversidad~~
- ~~□□ Belleza Escénica~~
- ~~□□ Disminución de amenaza por movimientos en masa~~
- ~~□□ Áreas productivas que pasan a áreas de conservación ambiental.~~
- ~~□□ Retiros a nacimientos, retiros a quebradas.~~
- ~~□□ Áreas productivas serán objeto de incentivos~~
- ~~□□ Abastecimiento de alimentos.~~
- ~~□□ Áreas de almacenamiento y captura de carbono~~
- ~~□□ Moderación de movimientos en masa~~
- ~~□□ Servicios culturales asociados al sistema natural.~~

~~10.1.8.7.1.2. Incentivos complementarios para las áreas productivas.~~

~~En virtud de las interrelaciones entre las áreas para la provisión de servicios ecosistémicos y las áreas productivas rurales, inscritas dentro de los Distritos Campesinos Rurales, la Administración Municipal podrá promover, con las entidades del orden regional y nacional competentes, la implementación de incentivos dirigidos a las áreas que acojan actividades productivas rurales que implementen técnicas de producción sostenible, amigables y compatibles con el medio ambiente.~~

~~10.1.8.7.1.3. Planimetría base.~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~Los planos base, a partir de los cuales se deben diseñar los esquemas de Pago por Servicios Ambientales ecosistémicos serán los siguientes:~~

~~□□ Estructura Ecológica Principal~~

~~□□ Estructura ecológica complementaria~~

~~□□ Sistema Hidrográfico.~~

~~10.1.8.7.1.4. Alcance.~~

~~El Pago de Servicios Ambientales se realizará al propietario que en su lote conserve, restaure el ecosistema o implemente sistemas de producción amigable con el medio ambiente, mediante pagos que realizarán entidades públicas o privadas por la provisión de un servicio ambiental verificable.~~

~~En el Municipio Medellín, según los estudios realizados por la Secretaría del Medio Ambiente en el marco del proyecto “Mas Bosques para Medellín”, pueden implementarse esquemas de PSA fundamentalmente para los servicios hidrológicos (regulación del ciclo hídrico, calidad del agua) y en la conservación de los suelos (reducción de sedimentos principalmente, Disminución de amenaza por movimientos en masa). Robertson y Wunder (2005) argumentan que la conservación de cuencas hidrográficas considerando los servicios hidrológicos y la conservación de suelos — son algunos de los servicios ambientales que más se transan y que cobran mayor importancia en la zona andina para la generación de esquemas de compensaciones. Esto es por la cantidad y el valor de los servicios que proveen los bosques naturales y el aumento de las amenazas que se han venido registrando, propiciando la generación de nuevos instrumentos que sean implementados para su protección.~~

~~A diferencia del suelo de protección de las cuencas abastecedoras, establecido según los determinantes ambientales de la Autoridad Ambiental y que cuentan con recursos según la normatividad actual; los territorios con limitaciones de uso como los del tratamiento rural de Conservación, requieren de la implementación de esquemas de pago por servicios ambientales diferentes al hidrológico o una canasta de servicios, prestación de varios servicios a la vez.~~

~~Los esquemas de PSA tendrán una duración mínima de (5) años, luego de los cuales debe haberse producido un cambio en el uso del suelo de una forma significativa. Luego de los cinco (5) años los esquemas de PSA podrán ser revalidados y/o~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~renovados, previo estudio técnico, con el acompañamiento de las autoridades ambientales competentes.~~

~~La Administración Municipal, en coordinación con las entidades ambientales y las instancias del gobierno nacional competentes, podrá reglamentar los esquemas de Pagos, incentivos y compensaciones ambientales.~~

~~10.1.8.7.2. Compra de Derechos Fiduciarios.~~

~~La Compra de Derechos Fiduciarios en entidades que desarrollen programas y/o proyectos de vivienda de interés social, es un instrumento de financiación definido por el Decreto Nacional 075 de~~

~~2013 como una de las formas de cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para programas y proyectos de vivienda de interés social, a cargo de los propietarios y promotores de los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos de Renovación Urbana y desarrollo en suelo urbano y de expansión.~~

~~El objetivo de este instrumento, es la generación de suelo para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social, por tanto, los ingresos generados deberán utilizarse en la adquisición de suelo para este fin.~~

~~En concordancia con la norma nacional y en virtud del principio de autonomía territorial, los porcentajes a aplicar para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS—VIP de que trata el presente Documento Técnico de Soporte, serán los definidos por el presente POT, los Macroproyectos y los planes parciales que lo desarrollen y se encuentran relacionados tanto en el Capítulo de *Áreas de Intervención Estratégica* como en el Capítulo de *Aprovechamientos y de Obligaciones Urbanas*, en ellos se plantea que en primera instancia se pretende el desarrollo constructivo y material de un porcentaje fijo de VIP y de VIS en el macroproyecto, pero existiendo la posibilidad de trasladar o pagar la obligación de VIP, en un porcentaje también establecido en estos capítulos, este podrá ser realizado mediante la adquisición de estos Derechos Fiduciarios.~~

~~10.1.8.7.3. Disminución de la estratificación.~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La Constitución Política de Colombia de 1991, en su artículo 367, le da la potestad a la ley para que fije las competencias y responsabilidades relativas a la prestación de los servicios públicos domiciliarios, así como su cobertura, calidad y financiación, además del régimen tarifario que tendrá en cuenta, los criterios de costos, los de solidaridad y redistribución de ingresos.

Esta potestad recae desde la Ley 142 de 1994, la cual establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios, además del régimen de estratificación, definiendo unas reglas para su implementación y una clasificación.

Los estratos socioeconómicos tradicionalmente han funcionado como un mecanismo para discriminar la tarifa por la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según las condiciones económicas de las zonas, su ubicación y la calidad de la prestación del servicio. Son una clasificación que se le realiza a los inmuebles residenciales para la prestación de los servicios públicos; pero además de esto, puede ser usada como un instrumento de compensación.

En el artículo 3 del Decreto Nacional 1337 de 2002, que reglamenta la Ley 388 de 1997 y el Decreto Ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, reglamenta otros mecanismos para el pago de compensaciones, cuando no se opte por la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, mediante la asimilación de los inmuebles que dan lugar a la compensación a los estratos 1 ó 2, para efectos del pago de impuesto predial y demás gravámenes municipales que tengan como base gravable el avalúo. Esto también se extendería a los servicios públicos domiciliarios, teniendo en cuenta que las tarifas por consumo varían según el estrato socioeconómico. Lo anterior es posible, ya que le corresponde al Alcalde realizar la estratificación respectiva, mediante la adopción por Decreto, que posteriormente notificará a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, según lo establece el artículo 101 de la Ley 142 de 1994.

A pesar de ello, este instrumento resulta escaso a la hora de compensar la totalidad el derecho de propiedad, pues el tratamiento de conservación, limita el goce y disposición del bien, generándole al propietario un estado de desigualdad y



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~desequilibrio frente a los demás ciudadanos con bienes en tratamientos urbanísticos diferentes al de Conservación.~~

~~Se constituye, entonces, como instrumento de compensación la disminución en la estratificación, para aquellos inmuebles ubicados en tratamientos en Conservación Nivel 1 o en áreas declaradas como de conservación ambiental y paisajística, hasta tanto, para estos últimos, sean adquiridos por la Administración Municipal en ejecución de los instrumentos de Transferencia o Venta de derechos de construcción y desarrollo. Además, aquellas viviendas que se originan producto de procesos de reasentamiento, protección a moradores y VIP que se producen en el marco de los Macroproyectos.~~

~~El procedimiento de este instrumento deberá ser reglamentado por el Alcalde, luego de la aprobación de este POT.~~

~~En el caso en que se actualice y/o ajuste la metodología sobre estratificación, este instrumento, estará sujeto a los estudios que la Administración Municipal realice; en todo caso, acogiéndose a las disposiciones consignadas en el Estatuto Tributario Municipal o aquellas que lo modifiquen o sustituyan.~~

~~10.1.8.7.4. Beneficios tributarios.~~

~~Es un instrumento en el cual se permite que al propietario de un inmueble declarado de Conservación, en determinados casos estipulados por la ley y el Estatuto Tributario municipal, se vea liberado de parte o la totalidad del pago del impuesto del bien. Precisamente uno de esos casos, es como mecanismo para compensar la desigualdad causada por el tratamiento de conservación.~~

~~Los municipios están facultados para realizar estos beneficios tributarios a los propietarios de los lotes afectados por alguno de las declaratorias de conservación histórica y/o ambiental, con miras a alivianar dicha carga. El artículo 48 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, obliga a los municipios a compensar a los propietarios de terrenos e inmuebles en tratamiento de conservación, e indica algunos mecanismos para tal fin; entre ellos, se encuentran los beneficios y estímulos tributarios.~~

~~Esta disminución podrá hacerse de manera directa, mediante la asignación de tarifas reducidas de impuestos, o de manera indirecta, por medio de la asimilación de los~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~inmuebles a los estratos 1 ó 2 para efectos del pago del impuesto predial y demás gravámenes municipales, como se puede interpretar en el artículo 3 del Decreto Nacional 1337 de 2002.~~

~~Cabe resaltar que este instrumento de compensación, puede ser usado de manera alternativa o complementaria cuando no se opte por la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, u otro mecanismo de compensación.~~

~~Sin embargo, este instrumento, al igual que la disminución en la estratificación, resulta insuficiente por sí solo y se evidencia cuando la intensión del propietario del inmueble por el cual se da lugar a la compensación, es la de realizar una actividad lucrativa, en ejercicio de los atributos de goce y disposición del derecho a la propiedad privada, ya que tanto los beneficios tributarios como la disminución en la estratificación sólo alivianan la carga del mantenimiento del bien, pero no compensa la posibilidad de obtener una utilidad económica sobre el mismo, posibilidad que hace parte fundamental del núcleo esencial del derecho de propiedad, según lo indica la Corte Constitucional en su sentencia C—133 de 2009 y por lo tanto debe ser compensado, así el titular del derecho no ejerza dichos atributos.~~

~~Es por ello que se hace necesario reglamentar el instrumento de beneficios tributarios sobre los inmuebles objeto de Conservación patrimonial o declaratoria de importancia ambiental y/o paisajística, para lo cual deberá aplicarse y ajustarse el Estatuto Tributario en este sentido.~~

~~10.1.8.7.5. Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva—FIRI~~

~~Con la Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva, la Administración Municipal viabilizará y facilitará los procesos de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral, mediante la financiación de proyectos de espacio público, equipamientos, movilidad y vivienda de interés social (entendida como VIP y VIS), con la obtención de recursos por medio de la emisión de bonos de deuda pública, cumpliendo el procedimiento pertinente para ello, que serán pagados con los recursos que se obtengan con el recaudo de los nuevos impuestos prediales generados por los proyectos de Renovación Urbana financiados vía este instrumento.~~

~~Este instrumento podrá dirigirse, entre otros, a los proyectos para la ampliación y/o reposición de las redes primarias de servicios públicos domiciliarios en las Áreas de Intervención Estratégica del corredor del Río y el Borde Urbano Rural, de acuerdo~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

con lo definido por la entidad prestadora de servicios públicos y la Administración Municipal, en el Plan de Infraestructuras a formular.

Compatibilidad con otros instrumentos.

Este instrumento no excluye la posibilidad de utilizar otras formas de financiación como la participación en la plusvalía, aunque es incompatible con la utilización de la contribución de valorización para la misma obra que se financia mediante FIRI.

10.1.8.7.6. Tasas fiscales/ Impuestos.

Las tasas, impuestos o tributos son formas de adquisición de recursos por parte de la administración pública para financiarse y realizar sus funciones mediante la imposición de gravámenes aprobados por el Concejo Municipal de Medellín, en el caso del presente ajuste al POT.

La actividad tributaria del Municipio está regulada por el Estatuto Tributario, Acuerdo Municipal 64 de 2012. En él se indican los tributos municipales vigentes y sus características, pero no su destinación. De estos tributos es pertinente mencionar aquellos que tienen que ver con el territorio y las actividades asociadas a éste como resultado de la intervención en el mismo.

Es el caso del Impuesto Predial Unificado, autorizado por la Ley 44 de 1990 y el Decreto 1421 de 1993, resultado de la fusión del impuesto predial, impuesto de parque y arborización, impuesto de estratificación socioeconómica y la sobretasa de levantamiento catastral. Este gravamen recae sobre la propiedad, independientemente de quién sea su propietario o poseedor, y su base gravable es el avalúo catastral.

El Impuesto de Industria y Comercio, autorizado por la Ley 14 de 1983 y el Decreto 1333 de 1986, es un gravamen que recae sobre todas las actividades industriales, comerciales, de servicios y financieras, que se ejerzan dentro de la jurisdicción del municipio. El artículo 38 del Estatuto Tributario de Medellín establece que las personas o sociedades que desarrollen actividades constructivas, deberán certificar el pago de este impuesto para la obtención del recibo de obra y el certificado de ocupación ante la Administración Municipal.

El Impuesto de Delineación Urbana, está autorizado por las Leyes 97 de 1913, 84 de 1915, 72 de 1929, 89 de 1930, 79 de 1946, 33 de 1968 y 9 de 1989. Es un impuesto



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que recae sobre la construcción, reparación o adición de cualquier clase de edificación. Según indica el artículo 102 del

Acuerdo Municipal 64 de 2012, para construir, reconstruir, reformar o adicionar cualquier clase de edificación, será preciso proveerse de la correspondiente licencia de construcción, expedida por la Curaduría Urbana y no podrá otorgarse sino mediante la exhibición del recibo que acredite el pago del impuesto.

El Alcalde reglamentará la destinación de un porcentaje de estos impuestos para el pago de compensaciones, mejoramientos integrales de barrio, ejecución de proyectos asociados a cargas generales de los procesos de renovación urbana, consolidación de la Estructura Ecológica Principal, consolidación de los Subsistemas de espacio público y equipamientos y en general en la consecución del Programa de Ejecución del POT.

10.1.8.7.7. Subsidios urbanísticos.

En el contexto socio-económico en el que vive Colombia, las necesidades insatisfechas son grandes, incluso aquellas que pretende satisfacer el ordenamiento territorial, es por eso que la legislación colombiana, en busca de disminuir la brecha socio-económica entre sus habitantes, ha previsto una cantidad no menor de apoyos a las clases sociales más bajas.

Los subsidios son entonces, ayudas o auxilios extraordinarios, otorgados por la Nación, el Departamento o el Municipio, que reciben las personas para satisfacer una necesidad determinada, que por sus condiciones económicas, no son capaces de suplir por sí mismas. Estos subsidios podrán ser en dinero o en especie, según las características del mismo, previo cumplimiento de unos requisitos legales que dependerán del tipo de subsidio para el cual se postule.

Estos auxilios extraordinarios buscan aportar en la disminución del desequilibrio social causado por el déficit en vivienda o en acceso a los servicios públicos en el contexto urbanístico, entre otros, mediante subsidio de vivienda para la adquisición o mejoramiento de la misma, procesos de titulación gratuita de predios, subsidio para el pago de las tarifas de los servicios públicos en los estratos más bajos y demás ayudas contempladas en la normativa nacional, departamental y municipal, las cuales



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~serán tenidas en cuenta para los procesos de renovación, mejoramiento integral de barrios, protección a moradores y demás actividades concernientes al equilibrio de la balanza social.~~

~~10.1.8.7.8. Asociación Público-Privada. Concesión por obra pública.~~

~~Las asociaciones público-privadas son un instrumento de vinculación del capital privado, que se formaliza mediante un contrato entre una entidad estatal y una persona de derecho privado, para la provisión de bienes públicos y los servicios relacionados, según lo indica la Ley 1508 de 2012.~~

~~Dentro de estos esquemas de asociación público-privado, se encuentran las concesiones, que son contratos celebrados por las entidades estatales con el fin de otorgar a una persona la prestación, operación, explotación, organización, gestión o conservación, total o parcial, de un servicio público, servicio o uso público, así como todas aquellas actividades necesarias para la adecuada prestación o funcionamiento de la obra o servicio, por cuenta y riesgo del concesionario y bajo la vigilancia y control de la entidad concedente, a cambio de una remuneración que puede consistir en derechos, tarifas, tasas, valorización, o en la participación que se le otorgue en la explotación del bien, o en una suma periódica, única o porcentual y, en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden, según lo establece el numeral 4to del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, estatuto de contratación estatal.~~

~~En otras palabras, consiste en constituir y conservar una obra pública a cambio de su explotación privada durante un periodo de tiempo determinado. La infraestructura resultante de la obra pública sigue siendo de propiedad de la Administración Pública, pero no así la obligación de mantenerla, ni el derecho de explotarla, una vez finalizado el periodo de la concesión, dicha obligación y derecho vuelven a estar en cabeza de la entidad pública que realizó el contrato de concesión.~~

~~La Ley 80 de 1993 establece los criterios generales del contrato de concesión; sin embargo, existen normas específicas que regula este contrato según la materia, como en el caso del transporte (Ley 105 de 1993) y los servicios públicos domiciliarios (Ley 142 de 1994).~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~Este tipo de contrato es de suma importancia en la financiación de grandes proyectos de infraestructura en la ciudad que de otro modo no podrían realizarse dados sus altos costos, pues le permite al municipio que, en términos prácticos y simples, la obra pública se autofinancie.~~

~~10.1.8.7.9. Sistema General de Regalías:~~

~~Desde la Constitución Política de 1991 en su artículo 360 se establece que el Sistema General de Regalías es la contraprestación económica, a título de regalías, por la explotación de un recurso natural no renovable, constituido por los ingresos, asignaciones, órganos, procedimientos y regulaciones de dicha contraprestación.~~

~~Entre otras cosas, el artículo 361 de La Carta establece que en los territorios departamentales, municipales y distritales que se adelanten explotaciones de este tipo de recursos, así como los municipios y distritos con puerto marítimo y fluviales por donde se transporten dichos recursos o productos derivados de los mismos, tendrán derecho a participar en las regalías y compensaciones, así como a ejecutar directamente estos recursos.~~

~~La distribución, objetivos, fines, administración, ejecución, control, uso eficiente y el procedimiento de la destinación específica de los ingresos provenientes de la explotación de recursos naturales no renovables, están establecidas en la Ley 1530 de 2012.~~

~~10.1.8.7.10. Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público:~~

~~La Administración mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, son instrumentos de gestión financiera del espacio público, los cuales deben garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa y el principio constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y concretan el derecho del Estado a participar en la plusvalía que genere la acción urbanística.~~

~~Se entiende por administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, las acciones tendientes a garantizar la sostenibilidad y el disfrute colectivo del mismo, las cuales pueden ser desarrolladas por personas naturales o~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

jurídicas, mediante la suscripción de contratos de administración, mantenimiento y/o aprovechamiento económico.

La utilización de los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, tales como, fachadas, cerramientos, antejardines, cubiertas de edificaciones y demás, se rigen por las disposiciones respectivas. Las modalidades, exigencias, requisitos y procedimientos para la expedición de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, son las definidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que lo modifique o sustituya y las que, para el efecto, reglamente la Administración Municipal.

Instrumentos para la Gestión del Espacio Público.

El manejo del espacio público podrá hacerse a través de la celebración de contratos de: administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

§ Contrato de administración del espacio público es el acto jurídico mediante el cual, el Municipio, entregan a personas jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público, para su administración, con la posibilidad de realizar mejoras, de conformidad con los usos del suelo, siempre y cuando, cuenten con la respectiva licencia de intervención, para efectos de garantizar la conservación, protección y mejoramiento de los mismos y su entorno. Este contrato no implica el cerramiento de áreas públicas, las cuales no podrán ser privatizadas, salvo por razones de seguridad previamente acreditadas.

El contratista podrá realizar en el inmueble objeto del contrato, actividades de las cuales se derive algún beneficio económico, caso en el cual, deberá contar con la autorización respectiva. Los beneficios económicos que se generen por la actividad desarrollada en el bien constitutivo del espacio público objeto del contrato, deberán ser reinvertidos en el mantenimiento y conservación del mismo, o en otros espacios públicos previamente establecidos a través de los mecanismos del Sistema participativo e institucional.

§ Contrato de mantenimiento del espacio público. Es el acto jurídico mediante el cual, se entregan a personas jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público para su mantenimiento y preservación, mediante acciones tales como aseo,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~poda, resiembra, reparaciones menores y similares. En esta modalidad contractual, la contraprestación a favor de la persona jurídica o contratista podrá ser el permiso para la instalación de publicidad exterior visual en pequeños elementos o formatos, según la reglamentación vigente.~~

~~§ Contrato de aprovechamiento económico del espacio público. Es el acto jurídico mediante el cual se entrega a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público, para la realización de actividades su uso lucrativo, de manera temporal o transitoria, con la posibilidad de realizar mejoras de conformidad con los usos del suelo, en concordancia con las limitaciones normativas establecidas en las normas respectivas, siempre que cuenten con la respectiva licencia de intervención, a cambio de una contraprestación económica a ser reinvertida con fines de mantenimiento y recuperación del espacio público, a través de los mecanismos del Sistema Participativo e Institucional.~~

~~Para la utilización del espacio público con fines económicos, se deberá tener en cuenta, en cada caso particular, la totalidad o algunos de los siguientes criterios, de forma tal que se garantice:~~

~~§ La valoración de la calidad ambiental del espacio público, para lo cual, se deben mantener las condiciones paisajísticas, arquitectónicas, patrimoniales y ambientales de los elementos naturales.~~

~~§ La apropiación colectiva y total del espacio público, para lo cual, se debe mantener la utilización abierta democrática del espacio público a toda la ciudadanía.~~

~~§ La sostenibilidad del espacio público, para lo cual, se deben mantener las calidades sociales, económicas, culturales, patrimoniales y ambientales.~~

~~§ La organización social, para lo cual, se deberá apoyar y reconocer la conformación de redes sociales que promuevan la sostenibilidad y apropiación adecuada del espacio público.~~

~~§ La gestión integral del espacio público, de forma tal que las actuaciones dentro de estos espacios públicos sea integral, de manera que, se mantengan, recuperen, mejoren o restituyan los elementos que los componen, para garantizar permanentemente la accesibilidad adecuada a la ciudadanía, el respeto, cuidado y preservación o conservación del patrimonio, el fortalecimiento del equipamiento que~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~se halle en el entorno y la responsable mezcla de usos, considerando las actividades a realizar dentro del espacio público, económicas o no, y las que se presentan en áreas aledañas a estos espacios públicos, principalmente, a la vivienda~~

~~§ Se condiciona de acuerdo con el espacio público a intervenir, al tipo de elementos o mobiliario a utilizar, a su dimensión o área a ocupar o intervenir, a la actividad específica a realizar y a la temporalidad o transitoriedad de ésta, al impacto que puedan generar sobre el mismo sitio y su área de influencia y a la categoría de uso donde se localice.~~

~~§ Las intervenciones a realizar deberán ser previamente autorizadas y ejecutadas de acuerdo con las normas respectivas y según el Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público.~~

~~En relación con los criterios mencionados, las formas de aprovechamiento económico del espacio público, serán los siguientes:~~

~~§ Aprovechamiento económico transitorio del espacio público: Se concibe asociado a la definición de lugares urbanos especializados, que permitirán la utilización organizada de los espacios públicos, de manera transitoria y, a su vez, generarán buenas prácticas ciudadanas en torno al comercio, servicios, diversión, cultura y esparcimiento.~~

~~§ Aprovechamiento económico temporal del espacio público. Asociado a la disposición de los diferentes elementos de amoblamiento urbano, mesas y sillas, como parte del diseño urbanístico integral del espacio público para su ocupación por un tiempo indefinido, hasta tanto lo requiera la municipalidad para otros fines y en concordancia con su destinación específica.~~

~~En busca del mantenimiento, mejoramiento o recuperación del espacio público, se generarán áreas de Revitalización Económica (*Business Improvement District* -BID-), entendidos como una asociación entre las entidades públicas y agentes privados en la cual los establecimientos localizados de un área definida, asumen un incremento en sus impuestos a cambio de mejoras pactadas sobre un área definida que involucra bienes del espacio público, a cambio de actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, control y vigilancia sobre éstos.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, la Administración Municipal expedirá la reglamentación específica sobre el mantenimiento, administración y aprovechamiento económico del espacio público, que contendrá disposiciones sobre los siguientes temas, la cual acogerá en lo pertinente la reglamentación que para el efecto expida el Concejo Municipal:~~

~~§ Los espacios susceptibles de ser aprovechados económicamente.~~

~~§ Las actividades permitidas en el espacio público, de conformidad con la norma general de usos del suelo del presente Acuerdo, tanto para bienes objeto de aprovechamiento transitorio, como para bienes objeto de aprovechamiento temporal.~~

~~§ Los sitios prohibidos para el aprovechamiento económico~~

~~§ Las actividades prohibidas en el espacio público.~~

~~§ Las modalidades, criterios y valoración para los contratos de administración, mantenimiento y/o aprovechamiento económico del espacio público.~~

~~§ El procedimiento general contractual para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.~~

~~§ Las obligaciones y prohibiciones contractuales.~~

~~El manejo contable y presupuestal. La creación de una cuenta bancaria y fondo presupuestal donde se lleven de los recursos obtenidos por efecto de la administración, aprovechamiento económico del espacio público, u otras formas contractuales, que tendrán como destinación el mantenimiento, mejoramiento, recuperación y restitución del espacio público.~~

~~§ Programas de reubicación de actividades económicas informales en el espacio público.~~

~~§ Los esquemas de mejoramiento de los centros comerciales populares.~~

10.1.8.4. FUENTES DE FINANCIACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las fuentes de financiación del ordenamiento territorial permiten diversificar y potenciar el financiamiento del ordenamiento territorial del Distrito de Medellín, entre



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estas se encuentran fuentes del presupuesto público como los son: recursos propios de los cuales los impuestos como el predial e industria y comercio presentan una gran participación, las transferencias de otros niveles de gobierno; y fuentes innovadores como APPs, titularización de rentas futuras, desarrollo orientado al transporte (DOT), Derecho real de superficie e instrumentos de deuda como créditos blandos, bonos verdes y sostenibles, fondos de cooperación nacional e internacional buscando captar rentas urbanísticas y asegurar una inversión equitativa del Distrito.

Dentro de las fuentes de financiación del presupuesto público, se encuentran:

10.1.8.4.1. Fuentes Públicas Nacionales

· *Presupuesto General de la Nación (PGN):*

Representa la totalidad de los recursos que el gobierno nacional destina a sus planes y proyectos de desarrollo. Estos recursos se reflejan en el presupuesto de Distrito de Medellín como transferencias para los distintos sectores, según el Plan Nacional de Desarrollo y las competencias.

· *Sistema General de Regalías (SGR):*

Son recursos provenientes de la explotación de recursos naturales que sirven para financiar proyectos del ordenamiento territorial, no gastos de funcionamiento, con un enfoque de sostenibilidad y proyección a futuro, como la formulación de planificación del territorio, la renovación urbana, mejoramiento de barrios y espacio público, priorizando cierre de brechas de desarrollo e inequidades, con el apoyo del Departamento Nacional de Planeación y Ministerio de vivienda mediante "Proyectos Tipo" y metodologías como la medición de brechas.

· *Sistema General de Participaciones (SGP):*

Son recursos que se destinan a las entidades territoriales para financiar servicios y proyectos específicos. Estos recursos se reflejan en el presupuesto de Distrito de Medellín como transferencias para los distintos sectores, según el Plan Nacional de Desarrollo y las competencias.

Estos recursos sirven para financiar proyectos en las áreas de salud, educación, servicios públicos y conectividad para la generación de infraestructura fortaleciendo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

la gobernanza local y el desarrollo equitativo en el territorio. El sistema general de participación aborda retos como cambio climático y convergencia regional, buscando articular municipios y regiones para el desarrollo integral.

Este sistema, provee recursos que pueden dinamizar proactivamente las acciones del estado en el territorio y promoverá del desarrollo de proyectos intencionados para la concreción del POT.

10.1.8.4.2 Fuentes Públicas Territoriales

La estructura del presupuesto de los entes Territoriales, Municipios, Distritos y Gobernaciones; permite estimar los recursos financieros esperados para financiar políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo territorial y social enmarcados en el plan de desarrollo y del plan de ordenamiento territorial según las competencias establecidas en la normatividad, con el fin asegurar la sostenibilidad fiscal, planificar la inversión y el gasto público, y garantizar la transparencia y rendición de cuentas a la ciudadanía sobre de dónde vienen los fondos y cómo se usarán para el desarrollo del territorio y el bienestar social.

El presupuesto se compone de los siguientes ingresos:

1. Ingresos Corrientes

Tributarios: Su finalidad es financiar el gasto público y dotar al territorio de recursos de libre destinación necesarios para proveer los bienes y servicios establecidos en los proyectos de inversión, gastos de funcionamiento y el pago de compromisos financieros (servicio a la deuda). Entre estos impuestos, se encuentran: Impuesto Predial, Industria y Comercio - ICA, Delineación Urbana, Espectáculos Públicos, Publicidad Exterior Visual, Degüello de Ganado Menor) y sobretasas (Gasolina, Bomberos).

No Tributarios: Su función es diversificar las fuentes de financiamiento del territorio, complementando los impuestos con ingresos generados por la venta de bienes y servicios, tasas, multas, arriendos y donaciones, aplicación de instrumentos, para cubrir gastos, financiar proyectos específicos y asegurar la prestación de servicios públicos, reduciendo la dependencia exclusiva de los impuestos. En esta categoría



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

se encuentra el recaudo por concepto de la aplicación de los instrumentos de financiación del POT.

2. Recursos de Capital: Buscan financiar inversiones estratégicas a largo plazo y activos fijos para impulsar el crecimiento y la rentabilidad futura del territorio, estos recursos provienen de fuentes no recurrentes como la deuda, venta de activos o excedentes financieros, y su asignación busca lograr objetivos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de desarrollo con el fin de transformar el territorio, mejorar la capacidad productiva y la calidad de vida de la población. A continuación, se presentan los tipos de recursos de capital:

- *Financiamiento: Empréstitos y operaciones de crédito público (títulos, bonos).*
- *Venta de Activos: Enajenación de bienes y adquisición de activos financieros.*
- *Donaciones*
- *Aportes recibidos para proyectos específicos de inversión*
- *Recuperación de cartera*

3. Transferencias y Regalías: Permiten canalizar recursos de destinación específica entre diferentes niveles de gobierno (Nación, Departamentos) para financiar inversiones de desarrollo territorial, social y ambiental. En esta categoría se encuentran los siguientes tipos de recursos:

- *Recursos del Sistema General de Participaciones (SGP)*
- *Recursos del Sistema General de Regalías*
- *Asignaciones Directas de la Nación y/o Departamento.*

4. Fondos Especiales

Recursos destinados a fines específicos (Fondos de Desarrollo Social, Compensación Municipal, etc.). La finalidad de los fondos especiales en el presupuesto es destinar recursos específicos, provenientes de ingresos corrientes, a la financiación de servicios públicos particulares, proyectos específicos o metas definidas, permitiendo un seguimiento detallado de ingresos y gastos para garantizar



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que los fondos se usen para su propósito original, mejorando la eficiencia y el cumplimiento de los objetivos del Estado.

En el marco del presupuesto general del Distrito de Medellín y teniendo en cuenta que los impuestos de predial, industria y comercio, y delineación urbana, corresponden a ingresos corrientes de libre destinación; donde la implementación del plan de ordenamiento territorial impacta positivamente en el incremento anual en su comportamiento, y teniendo en cuenta que el recaudo por la aplicación de instrumentos de financiación del plan de ordenamiento territorial no es suficiente para apalancar proyectos estratégicos de transformación territorial; se requiere destinar el 5% del recaudo anual por estos impuestos, los cuales se deberán trasladar anualmente al vehículo financiero previsto por la Secretaria de Hacienda o al fondo de gestión y financiación del Plan de ordenamiento territorial para su bancarización y apalancamiento de proyectos estratégicos del ordenamiento territorial en articulación al Plan de Desarrollo. Esto permitirá dinamizar proactivamente las acciones del estado en el territorio y promoverá el desarrollo de proyectos intencionados para la concreción del POT.

10.1.8.4.3 Fuentes Alternativas e innovadoras:

Fuentes de financiación alternativas e innovadoras son métodos que se desarrollan por fuera de los métodos y banca tradicional para conseguir capital, a través de la conexión directa con inversores o comunidades con intereses particulares, ofreciendo flexibilidad y rapidez, ideales para diversificar fuentes o superar barreras bancarias.

Estas fuentes de financiación se podrán gestionar y habilitar teniendo en cuenta las capacidades y dinámicas financieras y administrativas del Distrito, en concurrencia o no con la aplicación de instrumentos de financiación del POT.

· Financiación de Inversión Privada



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Incluye capital de empresas privadas y créditos blandos, a menudo facilitados por entidades de desarrollo como Findeter y bancos de segundo piso, mediante líneas de redescuento para proyectos de infraestructura y desarrollo sostenible.

· Cooperación Internacional:

Organizaciones y agencias de cooperación internacional ofrecen apoyo financiero y técnico para proyectos del desarrollo urbano y rural; demás proyectos establecidos en el Plan de Ordenamiento territorial.

· *Asociaciones Público-Privadas (APPs): Asociaciones que permiten combinar y gestionar recursos y experiencias del sector privado con recursos públicos para desarrollar, financiar, conservar, operar y mantener infraestructura y servicios públicos mejorando la eficiencia y reduciendo el déficit de infraestructura.*

· *Esquemas asociativos territoriales: Es mecanismo de integración y gobernanza territorial, dado que corresponde a unión voluntaria de dos o más entidades territoriales (departamentos, municipios y distritos) para lograr objetivos de desarrollo económico, social y territorial a partir de la suma de capacidades y recursos. Para esto, se debe crear una nueva entidad pública con personería propia y patrimonio independiente.*

· Esquemas de cofinanciación: *Es una herramienta financiera donde varias entidades aportan recursos a un proyecto conjunto, compartiendo costos y riesgos para lograr objetivos comunes, como desarrollo territorial y social, a menudo involucrando fondos nacionales, regionales, internacionales y privados.*

· Derecho Real de Superficie: *Este instrumento se articula al Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) como estrategia para el desarrollo urbanístico que incluye instrumentos de financiación para su ejecución y sostenibilidad de las infraestructuras públicas. Este instrumento se refiere a la facultad que tiene el Estado de transferir a favor de un tercero la autorización de edificar en suelo de su propiedad, conforme lo establezca el tratamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada. Este instrumento puede ser utilizado en bienes fiscales, en suelos declarados de desarrollo prioritario, en suelos destinados a vivienda de interés social o en la infraestructura del sistema de movilidad o suelos declarados zona especial de desarrollo económico. Las edificaciones deben cumplir con las leyes*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanísticas actuales y no interferir con el servicio de transporte ni restringir la propiedad o el uso público del terreno.

· *Financiamiento Verde y Sostenible: corresponde a un instrumento de **deuda** como bonos o préstamos, que recaudan capital para proyectos con impacto ambiental positivo (energías renovables, eficiencia energética, transporte limpio) o beneficios sociales y de buena gobernanza (salud, educación, acceso a servicios), alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, diferenciándose de la deuda tradicional porque el uso de los fondos está restringido a iniciativas que promueven la sostenibilidad y la transparencia. Dentro de sus ventajas se incluyen: financiar la transición ecológica, atraer inversores conscientes, y ofrecer incentivos regulatorios y menor riesgo financiero percibido, beneficiando a emisores y al planeta.*

· *Obras por impuestos: Es una modalidad de inversión pública que permite a personas naturales y jurídicas financiar y ejecutar proyectos de infraestructura y servicios públicos priorizadas por el ente territorial, en lugar del pago en dinero de impuestos a la Hacienda Pública que se podrá enmarcar en el estatuto tributario.*

· *Donaciones y/o aportes voluntarios: contribuciones gratuitas y desinteresadas de dinero o bienes realizadas por personas o empresas al Estado para fines específicos enmarcados en el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, sin esperar una contraprestación directa, y que implican un acto de liberalidad, aceptando sus implicaciones fiscales o beneficiosas para el donante o beneficiario.*

· *Venta y gestión de activos y recursos de destinación específica destinados a adquirir suelo para la conservación ambiental*

10.2. Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático

El Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático constituye el marco encargado de orientar la relación entre la ocupación humana y las dinámicas naturales del territorio. En este sentido, reconoce que el ordenamiento territorial no puede entenderse únicamente desde la organización de los usos del suelo o la localización de infraestructuras, sino que debe incorporar de manera integral las condiciones ecológicas, los procesos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

naturales y los factores de amenaza y riesgo que inciden en la sostenibilidad ambiental y la resiliencia territorial.

El sistema articula un conjunto de criterios, lineamientos e instrumentos de gestión orientados a que las decisiones de planificación, tanto en el ámbito urbano como rural, se desarrollen bajo principios de sostenibilidad ambiental, resiliencia territorial y adaptación al cambio climático. Su propósito es establecer las bases para que el modelo de ocupación del territorio se materialice reconociendo los límites ecológicos del sistema socio-ecológico del Distrito, protegiendo sus estructuras ecológicas estratégicas y contribuyendo a la reducción de las condiciones de vulnerabilidad frente a amenazas de origen natural y antrópico.

Desde una perspectiva integral permite articular instrumentos normativos, de planificación y de intervención territorial que facilitan la incorporación de las directrices planteadas por los determinantes ambientales, criterios de gestión del riesgo y estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático dentro de los distintos sistemas y subsistemas del ordenamiento territorial del Distrito.

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-ACCL-0001
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 545. - Definición del sistema Ambiental, de Gestión de Riesgo y Cambio Climático. Artículo 546. - Propósito general de la Gestión del Riesgo Ambiental. Artículo 547. - Medidas no estructurales para el conocimiento del riesgo. Artículo 548. - Estudios de riesgo de detalle en las áreas clasificadas como zonas con condiciones de riesgo. Artículo 549. - Armonización para la microzonificación sísmica de Medellín. Artículo 550. - Análisis hidrogeológicos en rocas ultrabásicas. Artículo 551. - Mitigación del riesgo para la infraestructura. Artículo 552. - Estudios geológicos, geomorfológicos, geotécnicos y de amenaza o riesgo de detalle para el desarrollo de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API- y para los planes parciales. Artículo 553. - Estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos para la extensión y restitución de redes de servicios públicos. Artículo 554. - Análisis de riesgo de desastres en proyectos de inversión pública. Artículo 555. - Monitoreo de amenazas. Artículo 556. - Reducción del riesgo. Artículo 557. - Medidas no estructurales para la reducción de la amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO	
	Artículo 558. - Medidas no estructurales para la reducción de la vulnerabilidad. Artículo 559. - Medidas estructurales y no estructurales para la reducción del riesgo. Artículo 560. - Definición de gestión del riesgo tecnológico. Artículo 561. - Fajas de seguridad en zonas de riesgo tecnológico. Artículo 562. - Distancias de seguridad a líneas de energía eléctrica. Artículo 563. - Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-. Artículo 564. - Retiro de edificaciones a sistemas de transporte por cable Artículo 565. - Ubicación de antenas de telecomunicaciones. Artículo 566. - Análisis de riesgos. Artículo 567. - Estudio de riesgo tecnológico. Artículo 568. - Planes de emergencia y contingencia para empresas generadoras de riesgos tecnológicos. Artículo 569. - La estrategia para fenómenos de incendios forestales y estructurales. Artículo 570. - Estudios, programas y proyectos para la gestión del riesgo. Artículo 571. - Priorización para el reasentamiento en zonas de alto riesgo no mitigables. Artículo 572. - Priorización para la realización de los estudios de riesgo de detalle en las zonas con condiciones de riesgo. Artículo 578. - Estrategias de mitigación y adaptación frente a los efectos del cambio climático. Artículo 579. - Líneas de acción desde el Plan de Ordenamiento Territorial. Artículo 580. - Lineamientos de manejo de la Estructura Ecológica Principal para la adaptación al cambio climático. Artículo 581. - Lineamientos de manejo para la mitigación de los efectos contaminantes del aire. Artículo 582. - Lineamientos para establecer medidas de adaptación al cambio climático en los diferentes sectores asociados al desarrollo sostenible de la Ciudad. Artículo 583. - Lineamientos de manejo en las medidas de adaptación y mitigación frente a los riesgos de origen hidrometeorológicos. Artículo 584. - Política sobre Cambio Climático. Artículo 585. - Estándares de Construcción y Construcción Sostenible.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Ausencia de una estructura consolidada de la gestión ambiental. Bases conceptuales de la gestión del riesgo y escenarios desactualizadas, nuevos determinantes y otros asuntos. Actualizar las medidas de mitigación de los GEI y adaptación al cambio climático conforme nuevos escenarios, nuevos conceptos, conocimientos y lineamientos nacionales.
Necesidad de Ajuste	Incorporar y actualizar las bases conceptuales, nuevos escenarios, determinantes y otros asuntos de cada Gestión. Actualizar el subsistema de riesgo ambiental con la gestión del riesgo en armonía con los instrumentos de planificación y normas supradistritales, así como su adecuada articulación con las necesidades específicas identificadas.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales, Metropolitanos



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO	
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Decreto 50 de 2018 Decreto 298 de 2016 Decreto 670 de 2025 Decreto Ley 870 de 2017 Decreto 978 de 2024 Decreto 1076 de 2015 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1079 de 2015 Ley 1228 de 2008 Decreto 1347 de 2021 Decreto 1478 de 2022 LEY 1523 DE 2012 Decreto 1630 de 2021 Resolución 1770 de 2013 Decreto 1868 de 2021 Ley 1930 de 2018 Ley 1931 de 2018 Decreto 2157 de 2017 Ley 2169 de 2021 Ley 2173 de 2021 Ley 2294 de 2023 Ley 2450 de 2025 Ley 2469 de 2025 Ley 2476 de 2025 Ley 2478 de 2025 Resolución 40117 de 2024 Decreto 2022070002939 de 2022
Nivel 1. Determinantes ambientales que aplican	Acuerdo Metropolitano 4 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Área Metropolitana del Valle de Aburrá 2019 -2030 Resolución 004 de 2022 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la Resolución N° 034 del 08 de marzo de 2018, por medio de la cual se registra la Reserva Natural de la Sociedad Civil La Sagrada Familia (La Telaraña) Resolución 004 de 2025 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la Resolución N° 011 del 12 de febrero de 2019, por medio de la cual se registra la Reserva Natural de la Sociedad Civil El Silencio - La Laguna Acuerdo Metropolitano 16 de 2017 - Por el cual se adopta el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire en el Valle de Aburrá -PIGECA- y se toman otras determinaciones Acuerdo Metropolitano 22 de 2019 - Por medio del cual se adopta la Política Metropolitana para la Gestión del Riesgo de Desastres, sus instrumentos de gestión y se dictan otras disposiciones Acuerdo Metropolitano 23 de 2015 - Por medio del cual se adopta la Política Pública de Construcción Sostenible en la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá Acuerdo Metropolitano 24 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá y se toman otras determinaciones Resolución 034 de 2025 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la resolución N° 173 del 11 de octubre de 2019. Registro Reserva Natural de la Sociedad Civil club campestre el rodeo Resolución 040-RES1812 6792 de 2018, Corantioquia - Plan Regional para el Cambio Climático -PRCC- Resolución 040-RES2003-1099 de 2020, Corantioquia - Por la cual se adoptan unas medidas establecidas en el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire en el Valle de Aburrá – PIGECA y en el Protocolo Operacional para Enfrentar Episodios de Contaminación Atmosférica – POECA del Área Metropolitana del Valle de Aburrá Ordenanza 49 de 2019 - Por medio de la cual se adopta el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA- y se dictan otras disposiciones Resoluciones 112-4878-2019 del 2019 de CORNARE; 3368 del 2019 del AMVA y 1912-7680 del 2019 de CORANTIOQUIA - Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá -PMAA- Resoluciones N° 112-5007-2018 de CORNARE, 00-003241 del AMVA y 040-RES1811-6712 de CORANTIOQUIA - Actualización del POMCA Río Aburrá Resolución 0126 de 2024 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se establece el listado oficial de las especies silvestres amenazadas de la diversidad biológica colombiana continental y marino costera, se actualiza el comité Coordinador de Categorización de las Especies Silvestres Amenazadas en el territorio nacional y se dictan otras disposiciones



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Resolución 151 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Registro de la Reserva Natural de la Sociedad Civil San Rafael
Resolución Metropolitana 510 de 2009. - Por medio de la cual se declara, reserva y alindera El Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador
Resolución Metropolitana 511 de 2009 - Por medio del cual se declara, reserva y alindera El Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara
Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.
Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia - Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026
Resolución Metropolitana 857 de 2011 - Por medio de la cual se reserva, delimita, alindera y declara el Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera -ARUCA-
Resolución Metropolitana 943 de 2018 - Por medio de la cual se adopta el Plan de Manejo Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara
Resolución Metropolitana 1166 de 2019 - Por medio de la cual se modifica la Resolución Metropolitana N° 943 de 2019, que adopta el Plan de Manejo del Área de Recreación Parque Ecológico Nutibara
Resolución 1510 de 2010, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. - Redelimita la Nacional Reserva Forestal Protectora Río Nare (Plan de Manejo)
Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se establecen los niveles permisibles de calidad del aire o de inmisión, el procedimiento para la evaluación de actividades que generan olores ofensivos y se dictan otras disposiciones
Resolución 1704-1992 de 2017 de Corantioquia. - Abstención de concesiones, autorizaciones o permisos ambientales para el uso, aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables que sean solicitados en jurisdicción de la ladera sur oriental del Valle de Aburrá, para el desarrollo de nuevas parcelaciones de vivienda campestre y nuevas construcciones
Resolución 1811-6716 de 2018 de Corantioquia. - Actualización del POMCA Río Aurra
Resolución Metropolitana 1879 de 2018 - Plan de Manejo Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador
Metodología para la determinación de los índices de vulnerabilidad ante escenarios Natech detonados por sismos y eventos cerámicos (AMVA - EAFIT, 2022)
Metodología para la determinación de los índices de vulnerabilidad ante escenarios Natech para su inclusión en la gestión territorial del AMVA (AMVA - EAFIT, 2022)
Resolución 2140 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por medio del cual se delimita el Páramo las Baldías y se adoptan otras determinaciones
Resolución Metropolitana 2231 de 2018 - Por medio de la cual se declaran unas Zonas Urbanas de Aire Protegido –ZUAP– dentro de la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
Resolución 2254 del 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se adopta la norma de calidad del aire ambiente y se dictan otras disposiciones
Resolución 2312-6660 de 2023. - Por medio de la cual se adopta e implementa el Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia - CORANTIOQUIA



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO	
	Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la 3122 de 2021. - Por medio de la cual se declarar unas Zonas Urbanas de Aire Protegido por emisiones de Fuentes Fijas -ZUAP- dentro de la jurisdicción del AMVA Resolución Metropolitana 2721 de 2019 - Por medio de la cual se adopta el Plan de Manejo del Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera -ARUCA- Resoluciones 10194 de 2008; 2312-6645 de 2023 y 2402-468 de 2023 - Reglamentación del aprovechamiento de flora amenazada en la jurisdicción de CORANTIOQUIA Aplicativo_Mapa de Peligro Tecnológico – MPT Mapa de Riesgo Químico 2017 PDGRD Plan Departamental de Gestión del Riesgo de Desastres Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Valle de Aburrá (PAC&VC) Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático -PNACC- PMGRD Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres PNGRD Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres
Medida de manejo general asociada	1.1. Conservar, fortalecer y establecer cobertura vegetal a través de la revegetalización en áreas públicas priorizando espacios públicos sensibles y de especial protección de acuerdo a la zonificación acústica (ecoparques, parques recreativos, zonas verdes recreacionales y plazoletas) como medida de adaptación basada en ecosistemas 1.10. Implementar estrategias de construcción sostenible para disminuir los efectos de las Islas de Calor incorporando superficies termorreguladoras y elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, mobiliario urbano fabricado con materiales de baja absorción térmica, techos y terrazas verdes como medidas de adaptación basada en infraestructura, de acuerdo con el PAC&VC 1.11. Implementar estrategias de construcción sostenible en EP según la guía de construcción sostenible vigente, con el fin mejorar las especificaciones de construcción y equipamiento de instalaciones públicas que toleren las condiciones adversas ocasionadas por el cambio y la variabilidad climática, como medidas de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética. De acuerdo con el plan de manejo de las áreas protegidas urbanas, PAC & VC, PICCA, PEMOT y POMCA 1.2. Fortalecer y establecer cobertura vegetal a través de la revegetalización en áreas públicas priorizando áreas donde se presente el fenómeno de islas de calor con acciones como siembra de especies vegetales nativas, mantenimiento, mejoramiento y restauración; como medida de adaptación basada en ecosistemas De acuerdo con el PAC & VC 1.3. Conservar la calidad ecosistémica en el espacio público mediante la protección de los árboles, arbustos y demás vegetación, así como la creación de corredores verdes como medida de mitigación basada en ecosistemas, para disminuir la contaminación del aire de acuerdo con el PIGECA. 1.4. Recuperar la calidad ecosistémica en el subsistema de EP mediante acciones de restauración de áreas verdes, rehabilitación de suelo, recuperación de las rondas hídricas y de corredores verdes para la conectividad ecológica, como medidas de adaptación basadas en ecosistemas. De acuerdo con las propuestas de DRMI, PAC & VC, PICCA, PRCC y POMCA, PLAN DE MANEJO DE CERROS 1.5. Generar y mantener los espacios verdes que hagan parte del subsistema de espacio público, para reducir el déficit de área verde per cápita como medida de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo PMEPU, PAC & VC, PICCA y PRCC y la Ley 2476 de 2025 1.6. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua. Para



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de SUDS, recuperación o regeneración de espacios verdes, reemplazo de pisos duros por superficies verdes y/o permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC y POMCA del río Aburrá.

1.7. Transformación de pisos duros por pisos blandos con cobertura vegetal, en el espacio público mediante 1) el reemplazo de superficies duras por espacios verdes, y 2) Adecuar e Implementar pavimentos semi-permeables, consideradas estos como medidas de adaptación y de mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura, que apuntan a disminuir la contaminación de acuíferos. De acuerdo con las determinantes ambientales del PMAA, PEMOT y el PAC

1.8. Rediseñar los elementos del espacio público, incluidos parques, parques cívicos y plazas, con el fin de reducir la exposición al ruido ambiental y facilitar la implementación de barreras acústicas, como medida de mitigación de la contaminación sonora basada en la gobernanza, en concordancia con la zonificación acústica vigente

1.9. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación del espacio público deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible. Las actuaciones sobre la vegetación serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con los lineamientos del Plan de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo.

2.1. Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de barreras acústicas como muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, 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.

2.2. Generar y mantener los 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 PMEPU, PAC & VC, PICCA y PRCC y la Ley 2476 de 2025

2.3. 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 como 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.

2.4. Definir los criterios de localización de infraestructura para el aprovechamiento y tratamiento de los residuos sólidos definidos por el subsistema de Servicios Públicos; 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.

2.5. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de SUDS, recuperación o regeneración de espacios verdes, reemplazo de pisos duros por superficies verdes y/o permeables, así como el



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC y POMCA del río Aburrá.

2.6. Transformación de pisos duros por pisos blandos con cobertura vegetal, en el espacio público, mediante 1) el reemplazo de superficies duras por espacios verdes, y 2) Adecuar e Implementar pavimentos semi-permeables, consideradas estos como medidas de adaptación y de mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura, que apuntan a disminuir la contaminación de acuíferos. De acuerdo con las determinantes ambientales del PMAA y PEMOT.

2.7. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación las áreas verdes asociada a los equipamientos deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible. De acuerdo con PMEPVU, reglamentaciones vigentes sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada y el esquema de conectividades ecosistémica.

2.8. Priorizar la localización de nuevos equipamientos sensibles (salud y educación) en zonas sin conflicto acústico conforme al mapa de ruido del distrito. De acuerdo con la zonificación acústica.

2.9. Implementar estrategias de uso sostenible de la energía en el Distrito como medidas de mitigación basada en la transición y eficiencia energética, para disminuir la emisión de GEI. De acuerdo con el PAC & VC

3.1. Fortalecer y establecer cobertura vegetal a través de la revegetalización en áreas vinculada a la cicloinfraestructura para disminuir las islas de calor como medida de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo con el PAC & VC

3.10. Implementar estrategias de movilidad inteligentes que permitan el tránsito eficiente de vehículos de carga que transitan por las vías de carácter regional que cruzan la ciudad (según las competencias del Distrito) como medidas de mitigación basada en la transición y eficiencia energética, para disminuir la emisión de GEI y contaminantes criterio a la atmósfera. De acuerdo con los determinantes PICCA y PAC&VC (*el alcance de esta medida debe ser definida por el equipo de movilidad).

3.11. Transformación de pisos duros por pisos blandos con cobertura vegetal, en los elementos del Subsistema de Movilidad mediante 1) el reemplazo de superficies duras por espacios verdes, 2) Adecuar e Implementar pavimentos semi-permeables, consideradas estos como medidas de adaptación y de mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura, que apuntan a disminuir la contaminación de acuíferos. De acuerdo con las determinantes ambientales del PMAA y PEMOT.

3.13. Conservar, fortalecer y establecer cobertura vegetal en las zonas verdes asociadas al subsistema de movilidad para reducir la contaminación acústica como medida de mitigación basada en ecosistemas, de acuerdo con la zonificación acústica.

3.12. Promover el uso de materiales permeables en los elementos del sistema de movilidad a través de pavimentos semipermeables como medidas de adaptación y mitigación basada en infraestructura para reducir la contaminación de acuíferos. De acuerdo con el PMAA.

3.14. Recuperar la calidad ecosistémica en el subsistema de movilidad mediante acciones de restauración, corredores de conectividad ecológica, rehabilitación de suelo, recuperación de las rondas hídricas, como medidas de adaptación basadas en ecosistemas. De acuerdo con las propuestas de DRMI, PAC & VC, PICCA, PRCC y POMCA.

3.15. Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de barreras acústicas (muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos) en los elementos del subsistema de movilidad, como medida de mitigación basada en infraestructura. De acuerdo con el plan de acción del ruido y la zonificación acústica.

3.16. Modificar la disposición de calles y la reubicación de estaciones de transporte público para mitigar la contaminación acústica, como medida basada en la gobernanza de acuerdo con la zonificación acústica (*el alcance de esta medida debe ser definida por el equipo de movilidad).

3.17. Implementar estrategias de construcción sostenible en el subsistema de movilidad a través de infraestructura y criterios a que permitan garantizar la accesibilidad al servicio y facilitar el acceso a vehículos eléctricos y a sitios de carga rápida, como medidas de adaptación basada en infraestructura y mitigación basada en transición y eficiencia energética para disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático y disminuir las emisiones GEI. De acuerdo con el PAC & VC (*el alcance de esta medida debe ser definida por el equipo de movilidad).

3.2. Fortalecer y establecer cobertura vegetal a través de la revegetalización en áreas peatonales para disminuir las islas de calor como medida de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo con el PAC & VC

3.3. Implementar estrategias de movilidad sostenible tales como : 1) movilidad multimodal, 2) peatonalizar calles concurridas, 2) densificar la red de ciclorutas, 3) aumentar los cicloparqueaderos. Lo anterior como medidas de mitigación basada en infraestructura que permiten disminuir los GEI y de adaptación basada en infraestructura frente al cambio climático. De acuerdo al PIGECA, al PICCA y al PAC & VC

3.4. Implementar estrategias de movilidad sostenible como medida de mitigación basada en gobernanza para la reducción de los GEI . De acuerdo con el PIGECA, y el plan + aire puro

3.5. Mejorar la accesibilidad al transporte con medidas tales como : 1) infraestructuras de transporte público accesibles, seguras y eficientes 2) adecuar con infraestructura para accesibilidad universal todos los puentes viales sobre el río Medellín. 3) identificación de infraestructura vial y peatonal deficientes en zonas de ladera, como medidas de mitigación de y adaptación basada en infraestructura para disminuir las emisiones de GEI y la vulnerabilidad frente a cambio climático. De acuerdo con el PICCA y al PAC & VC

3.6. Incentivar el uso de combustibles o energías limpias para disminuir los GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA, PAC & VC, el Plan + Aire Puro y la ZUAP de fuentes móviles (*el alcance de esta medida debe ser definida por el equipo de movilidad).

3.7. Establecer y limitar zonas de parqueo que desmotive el ingreso de vehículos de transporte privado a las ZUAP, para disminuir los contaminantes criterio, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la ZUAP de fuentes móviles.

3.8. Disminuir la emisión de contaminantes criterio y GEI provenientes del transporte de carga y la actividad logística como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA (*el alcance de esta medida debe ser definida por el equipo de movilidad).

3.9. Implementar acciones que den prelación a la movilidad no motorizada para disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA.

4.1. Fortalecer el sistema de saneamiento básico rural mediante 1) sistemas no convencionales, y 2) implementación de estrategias sostenibles de agua potable a través de la articulación institucional. Como medidas de adaptación basada en gobernanza frente al cambio climático. De acuerdo con el PAC & VC



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

4.2. Implementar estrategias de construcción sostenible en los elementos de servicios públicos mediante la implementación de lineamientos del Distrito y de las Autoridades Ambientales como medidas de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética que no afecten la calidad ecosistémica de las Áreas Protegidas Metropolitanas. De acuerdo con sus planes de manejo Y PAC & VC.

4.3. Definir los criterios de localización de infraestructura para el aprovechamiento y tratamiento de los residuos sólidos definidos por el subsistema de Servicios Públicos; 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.

4.4. Diseñar e implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible SUDS a través de través de 1) adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua hacia el subsuelo, 2) recuperación o regeneración de espacios verdes, 3) aprovechamiento de recursos de aguas subterráneas y 5) aprovechamiento de agua atmosférica. Para reducir la contaminación de acuíferos, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, VC, PRCC, POMCA del río Aburrá y los planes de manejo de las Áreas Protegidas Metropolitanas.

4.5. Implementar estrategias de uso sostenible de la energía en el Distrito como medidas de mitigación basada en la transición y eficiencia energética, para disminuir la emisión de GEI. De acuerdo con el PAC & VC

5.1. Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la ZUAP de FF y el PIGECA.

5.2. Condicionar y/o restringir actividades económicas que incentivan el aumento del tráfico en las ZUAP de fuentes móviles para disminuir los contaminantes criterio y GEI (como parqueaderos, talleres mecánicos, etc), como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA y la Resolución 2231 de 2018.

5.3. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), y áreas críticas en sectores A y B de la normatividad de ruido, para mitigar la contaminación acústica, como medida basada en la gobernanza de acuerdo con el plan de acción del ruido, la zonificación acústica y la Resolución 0627 de 2006.

5.4. Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos y que superan los límites permisibles de contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006.

5.5. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas y así prevenir la contaminación acústica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la zonificación acústica (*la implementación de esta medida debe ser definida por el equipo de usos).

6.1. Promover que los nuevos proyectos inmobiliarios y públicos, prioricen la generación de espacio público verde en las áreas de cesión pública obligatoria y demás obligaciones urbanísticas; a través de la generación de nuevos espacios públicos verdes e incluir siembras en el sitio, para disminuir el déficit de espacios verdes, como medida de adaptación basada en gobernanza. De acuerdo con el PEMOT.

6.2. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

implementación de SUDS, recuperación o regeneración de espacios verdes, reemplazo de pisos duros por superficies verdes y/o permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC y POMCA del río Aburrá.

6.3 Prohibir los llenos antrópicos en el suelo urbano donde la vulnerabilidad intrínseca del sistema acuífero adquiera las categorías de extrema o alta, para reducir la contaminación de acuíferos, como medida de mitigación basada en gobernanza de acuerdo con el PMAA y el PICCA.

6.4. Implementar estrategias de construcción sostenible según lineamientos del Distrito y de las Autoridades Ambientales, para disminuir los efectos del cambio y la variabilidad climática incorporando superficies termorreguladoras y elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono, techos y terrazas verdes; así como, la implementación de paneles solares y otras estrategias para la transición y eficiencia energética. De acuerdo con el plan de manejo de las áreas protegidas urbanas, PAC & VC, PICCA, PEMOT y POMCA

7.1. Conservar la calidad ecosistémica de los elementos del EEP y áreas boscosas del distrito a partir de acciones como restauración, conservación, preservación como medida de adaptación y mitigación basada en ecosistemas, con el fin mejorar la calidad de los ecosistemas. De acuerdo con los planes de manejo de las áreas protegidas, PRCC, ESQUEMA DE CONECTIVIDADES ECOSISTEMICAS, PAC & VC, DRMI, RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE, POMCA AURRA Y ABURRÁ y PICCA

7.10. Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos y que superan los límites permisibles de contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006.

7.11. Definir criterios de función amortiguadora que garanticen el objeto con conservación de las AP como medidas de mitigación basadas en gobernanza y naturaleza de acuerdo con el DRMI y POMCA de Aburrá y Aurrá

7.12. Promover la construcción sostenible, estrategias de transición y eficiencia energética y de economía circular, tales como el uso de aguas lluvias, el manejo de residuos sólidos (las cuales permiten mantener la función de recarga y calidad del acuífero), el uso de paneles solares, entre otras; en las actividades agroindustriales en el suelo rural. De acuerdo con el PMAA, PICCA y POMCA

7.2. Recuperar la calidad ecosistémica en el suelo rural mediante acciones de restauración, corredores de conectividad ecológica, rehabilitación de suelo, recuperación de las rondas hídricas, como medidas de adaptación basadas en ecosistemas. De acuerdo con las propuestas de DRMI, PMAA, PAC & VC, PICCA, PRCC y POMCA

7.3. Fomentar el uso sostenible de los recursos en las zonas de uso sostenible, mediante la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles y esquemas de reconversión y producción más limpia como medidas de adaptación basada en ecosistemas y medios de vida, de acuerdo con PRCC, ESQUEMA DE CONECTIVIDADES ECOSISTEMICAS, PAC & VC, DRMI, RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE, PICCA y POMCA.

7.4. Conservar calidad ecosistémica de los humedales a través de su incorporación como ecosistemas de adaptación ante el cambio y resiliencia climática, y acciones desde el enfoque de Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN). Lo anterior con el fin de mejorar la calidad de estos ecosistemas estratégicos como medidas de adaptación basada en gobernanza. De acuerdo con la Ley 2469 de 2025.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	7.5. Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF para disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza de acuerdo con el Plan + Aire Puro. 7.6. Para la localización de los equipamientos básico - sociales deben tener en cuenta la distancia a las actividades susceptibles de generar de olores ofensivos por la producción avícola, porcícola y plantas de tratamiento de aguas residuales para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el Plan + Aire Puro. 7.7. Actividades permitidas, condicionadas y prohibidas para la protección, regulación, ordenamiento en áreas de preservación de las zonas protegidas, con el fin de conservar la calidad ecosistémica, como medida de adaptación basada en gobernanza de acuerdo con el Plan de Manejo de la Reserva Forestal Protectora del Río Nare y los predios adquiridos por el Distrito y CORANTIOQUIA 7.8. Implementar obligaciones urbanísticas de los desarrollos urbanos en las áreas rurales identificadas para consolidación del CVMVA en los tres ámbitos. 7.9. Implementar mecanismos de gestión de la fauna y la flora a partir de las zonas verdes estratégicas del distrito, para la protección de biodiversidad a partir de medidas mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con PMEPUVU y la resolución de veda. 8.1. Implementar mecanismos de financiación (incentivos) en el suelo rural para la producción sostenible, como medida adaptación basada en gobernanza, con el fin de promover la producción sostenible en el Distrito. De acuerdo con el PRCC. 8.2. Implementar mecanismos de financiación que promuevan la construcción sostenible como medida de adaptación y mitigación basada en la gobernanza para disminuir la emisión de GEI. De acuerdo con el PAC&VC y el Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible 8.3. Implementar mecanismos de financiación como PSA para la conservación de la calidad ecosistémica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con los lineamientos del CVMVA y la Ley 2476 de 2025 8.4. Implementar mecanismos de financiación (PSA) para la conservación y restauración de los ecosistemas estratégicos para aumentar la captura de gases de efecto invernadero, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con PICCA y PMEPUVU 9.1. Implementar estrategias de construcción sostenible en el subsistema habitacional según lineamientos del Distrito 9.2. Propender por el desarrollo de proyectos de vivienda con áreas verdes cercanas
Nivel 5. Determinantes de Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 1 de 2025 - Por el cual se declara la Economía Circular como un Hecho Metropolitano Acuerdo Metropolitano 4 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Área Metropolitana del Valle de Aburrá 2019 -2030 Acuerdo Metropolitano 5 de 2014 - Por medio del cual se declara como Hecho Metropolitano la construcción sostenible y se establecen lineamientos básicos para formular una Política Pública de Construcción Sostenible para el Valle de Aburrá Acuerdo Metropolitano 16 de 2006 - Por el cual se adopta el plan maestro de espacios públicos verdes urbanos del area metropolitana del valle de aburrá - PMEPUVU- Acuerdo Metropolitano 16 de 2017 - Por el cual se adopta el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire en el Valle de Aburrá -PIGECA- y se toman otras determinaciones



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO	
	Acuerdo Metropolitano 22 de 2019 - Por medio del cual se adopta la Política Metropolitana para la Gestión del Riesgo de Desastres, sus instrumentos de gestión y se dictan otras disposiciones Acuerdo Metropolitano 23 de 2015 - Por medio del cual se adopta la Política Pública de Construcción Sostenible en la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá Acuerdo Metropolitano 24 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá y se toman otras determinaciones Cinturón Verde Metropolitano del Valle de Aburrá -CVMVA- Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Valle de Aburrá (PAC&VC)
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	NO
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Esta ficha recoge los numerales 10.2.1, 10.2.2 y 10.2.4 proponiendo ajustes en el marco del mediano plazo asumiendo la integralidad de la gestión ambiental, del riesgo y del cambio climático en 4 líneas interdependientes
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	NO
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Para los tres asuntos de revisión se propone la gestión articulada, a la luz de los nuevos determinantes, asuntos y normas supradistritales, que atienden las diferentes problemáticas identificadas en el Distrito, y vinculadas al proceso de ordenamiento territorial, de tal forma que garanticen la sostenibilidad del territorio a través de líneas de acción que puedan ser concretadas a través de cada uno de los sistemas y subsistemas del POT, de manera coherente con los principios, apuestas territoriales, objetivos estratégicos y el modelo de ocupación planteado por el Acuerdo 48 de 2014. Como punto de partida, de la revisión del mediano plazo, es importante conceptualizar el Distrito como un sistema socio-ecológico, y concretar el objetivo del Sistema a través de las tres gestiones, bajo el enfoque propuesto por el modelo de Gestión para la Sostenibilidad del Desarrollo del Plan Nacional de Adaptación (DNP, MADS, IDEAM, UNGRD, 2012), el cual propone integrar la Gestión Ambiental, la Gestión del Riesgo y la Gestión del Cambio Climático, y reconociendo que el cambio climático es un desafío transversal para el desarrollo. Conforme la evaluación de los determinantes ambientales entregados por las Autoridades Ambientales y la identificación de su incorporación en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se diferenciaron los determinantes y las medidas que inciden únicamente en la aplicación de criterios de manejo, de aquellos que inciden directamente en la	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

definición de los usos del suelo (delimitación de los polígonos por área de actividad, régimen de actividades y/o en la aplicación de criterios de manejo específicos).

Posteriormente, tomando como referente las medidas estipuladas por cada uno de los determinantes, asuntos o normas supradistritales, que aportan en la construcción de criterios de manejo específicos, se realiza el análisis de estas medidas mediante un instrumento de recolección, sistematización, en función de las problemáticas ambientales a resolver desde esta gestión articulada, como son: la afectación calidad ecosistémica, la contaminación acuíferos, la contaminación acústica, la contaminación por contaminantes atmosféricos criterio, el déficit espacios verdes, la disminución recarga hídrica, las emisiones de gases de efecto invernadero -GEI-, el uso insostenible de los recursos, el uso ineficiente de la energía, los escenarios de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, las islas de calor y la susceptibilidad a incendios forestales.

Finalmente, este análisis integrador busca la articulación de medidas, a partir de la definición de líneas de acción, que permitan definir lineamientos específicos y criterios clave, para que sea puedan materializar con criterios de manejo a través de los sistemas y subsistemas del POT. Lo que significa, que el propósito no es diferenciar medidas exclusivas de cada gestión, sino identificar las medidas que se traslapan en las tres gestiones, las cuales serán la más robustas, efectivas y anticipatorias, y así garantizar la sostenibilidad del territorio frente a los diferentes tipos de cambio ambiental.

De esta forma, las diferentes líneas de acción que serán propuestas por el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático** del POT, es la ruta de ajuste que busca, no solo actualizar el Sistema en el contexto del reto de resiliencia territorial, sino desarrollarlo a través de un ejercicio de planificación adaptativa frente a diferentes retos.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.2 EL SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Un proceso de ordenamiento territorial que privilegie el desarrollo equilibrado y sostenible requiere un enfoque holístico que permita integrar de manera coherente las dimensiones ecológica y social (económica, cultural y política – gobernanza-) de un territorio. Este enfoque soportado en el concepto de Sistemas Socio-Ecológicos (SSEs), reconoce que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

los territorios son sistemas complejos, en los que cada componente está interconectado a través de relaciones en doble vía, y que las decisiones en un área específica pueden tener impactos significativos en otras.

Reconocer esta interdependencia entre los sistemas naturales y sociales, permite diseñar estrategias de gestión que conduzcan a la sostenibilidad territorial; al abordar los desafíos del ordenamiento territorial desde una visión sistémica, se facilita la identificación de soluciones que promuevan la convivencia armónica entre las actividades humanas y los ecosistemas, fomentando la sostenibilidad aun cuando se hace frente a fenómenos como el cambio climático, la urbanización acelerada y la desigualdad social, entre otros. En este sentido, con la adopción de este enfoque, es posible trascender visiones fragmentadas y construir estrategias que benefician tanto a las comunidades como al entorno natural.

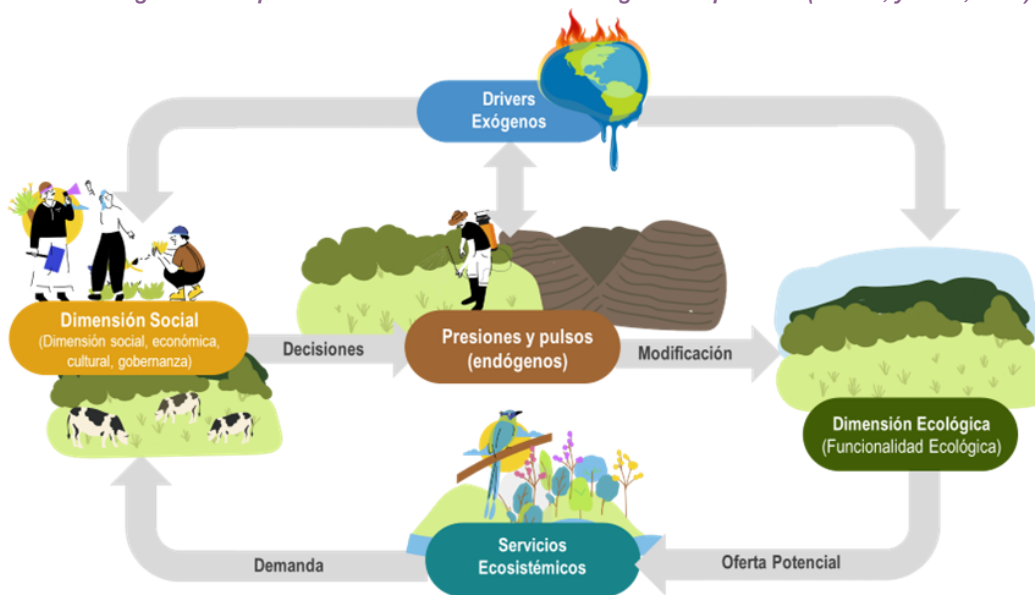
*Al entender el Distrito como un **sistema socio-ecológico**, es posible reconocer no solo la dinámica propia de las dimensiones social y natural, sino también cómo cada una responde a distintos tipos de cambio. Por un lado, existen **cambios exógenos**, como el cambio climático, que afectan de manera diferencial a cada dimensión. Por otro lado, hay **cambios endógenos**, derivados de decisiones y actividades humanas que modifican o alteran la dimensión ecológica, afectando su funcionalidad y generando mayores problemas ambientales.*

De esta interacción se derivan efectos negativos que pueden disminuir la disponibilidad de servicios ecosistémicos a partir de un aumento la demanda sobre ellos, o efectos positivos que favorecen su conservación. Al mismo tiempo, las decisiones sociales, pueden incidir sobre los cambios exógenos, como sucede cuando aumentan las emisiones de Gases de Efecto Invernadero -GEI- por actividades antrópicas, que modifican la composición de la atmósfera, alteran el balance energético del planeta y contribuyen a intensificar los escenarios de cambio climático.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Conceptualización del Sistema Socioecológico. Adaptado de (Collins, y otros, 2011)



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026

Por consiguiente, el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático** del POT entiende la concurrencia entre las dimensiones sociales, económica, cultural y ambiental en el territorio distrital y los desafíos que supone promover la compatibilidad entre las actividades humanas y la conservación de los ecosistemas. De esta manera, este componente del POT se desarrolla con una perspectiva holística que busca asegurar la comprensión del territorio desde la complejidad y proporcionar un marco de gestión integral que se sustenta en la gestión ambiental, la gestión del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático para el ordenamiento territorial. En términos prácticos, el POT promueve la compatibilidad del desarrollo social, económico espacial y ecológico, mediante a los alcances específicos de las tres gestiones y su articulación.

Así, el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** se consolida como el medio para gestionar el Distrito desde el enfoque de sistemas socio-ecológicos. Y para ello, es fundamental contar inicialmente con definiciones claras y alcances precisos de cada gestión, así como comprender la relación del **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** con la vulnerabilidad social y económica.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

—**Gestión ambiental:** Las medidas de gestión ambiental aplicables al ordenamiento abarcan la conservación, protección, restauración y mejoramiento de la calidad ecosistémica de los elementos de la EEP y EEC, como las áreas protegidas, red de conectividad ecológica, sistema hidrográfico, áreas estratégicas para la recarga de acuíferos, entre otros elementos, considerados como la base estructural que apoya las funciones ecológicas que proveen los servicios ambientales. De otro lado, apuntan a gestionar los efectos negativos derivados del desarrollo de las actividades humanas, a través de medidas para la disminución de la contaminación atmosférica y acústica, y los olores ofensivos.

Así mismo, la gestión ambiental se consolida como el mecanismo que permite operativizar los lineamientos de los determinantes, asuntos ambientales, normas supradistritales y disposiciones ambientales vigentes, de carácter anticipatorio orientadas a prevenir, mitigar o compensar la pérdida y transformación de las condiciones ambientales, así como a evitar impactos adversos sobre la salud humana.

Esta gestión se materializa a través de la incorporación de criterios de manejo, de forma transversal, en los sistemas y subsistemas del POT. Y para lograr esta incorporación se requiere del análisis y revisión de los determinantes ambientales, normas, asuntos del medio natural que orientan a la conservación y protección de los ecosistemas estratégicos y al mantenimiento de los servicios ecosistémicos que soportan el modelo de ocupación del Distrito. Entre estos determinantes, por ejemplo, se encuentran los Planes de Manejo de las Áreas Protegidas del Distrito, los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA), el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero (PMAA), entre otros. De igual forma la revisión de determinantes, asuntos, normas del medio transformado como son por ejemplo el Plan de Ordenación y Manejo del Recurso Hídrico (PORH), el Plan de Gestión de la Calidad del Aire (PIGECA), el Plan + Aire Puro y el Plan de Acción para la Prevención y Control de la Contaminación por Ruido, así como otros instrumentos asociados a la calidad del aire, el ruido y los olores ofensivos. De tal forma que se incorporar aquellos que para el ordenamiento orientan hacia la concentración de actividades en zonas aptas, de conformidad con las características del territorio, y a la restricción de actividades económicas evitando el impacto directo sobre receptores sensibles y con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

· **Gestión del Riesgo de desastres:** De conformidad con la definición de la gestión del riesgo desde la Ley 1523 de 2012 (Artículo 4), y la cual fue retomada por el Acuerdo 48



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

de 2014 (Artículo 52), para la revisión del mediano plazo del POT la gestión del riesgo de desastres, se entiende como un proceso social de planeación, que se constituye en una hoja de ruta basada en el reconocimiento de los escenarios de riesgo del Distrito, que permite orientar el desarrollo físico del territorio y regular el uso del suelo, entendiéndose el riesgo de desastres como un determinante y condicionante fundamental de la ocupación del territorio.

Por consiguiente, dentro de la planeación territorial se busca definir estrategias, actuaciones, proyectos estratégicos, instrumentos de gestión del suelo y de financiación, que ayuden a consolidar el modelo de ocupación del Distrito, incorporando de manera articulada **los procesos de conocimiento, reducción y manejo** del riesgo de desastres de acuerdo con la Ley 1523 de 2012. Todo lo anterior en concordancia con las estrategias del Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres, (AMVA, 2019), como determinante ambiental, así como con otros asuntos y normas supradistritales relacionadas.

· **Gestión del Cambio climático:** Las aproximaciones al cambio climático y el desarrollo territorial han tomado gran importancia, especialmente porque este fenómeno afecta todos los modelos de desarrollo y exige reducir los riesgos y los impactos socioeconómicos asociados. Es así como de acuerdo con la Ley 1931 de 2018, esta gestión es definida como “el proceso coordinado de diseño, implementación y evaluación de acciones de mitigación de GEI y adaptación al cambio climático orientado a reducir la vulnerabilidad de la población, infraestructura y ecosistemas a los efectos del cambio climático. También incluye las acciones orientadas a permitir y aprovechar las oportunidades que el cambio climático genera”.

Para la revisión de mediano plazo del POT, la gestión del cambio climático se establece como un elemento transversal para preparar el territorio y anticiparse a sus impactos. Esto implica abordar de manera adecuada sus manifestaciones y promover un modelo de desarrollo bajo en carbono y resiliente al clima. Para ello, se busca fortalecer la estructura ecológica, los sistemas productivos, los equipamientos colectivos, el espacio público, el hábitat y la vivienda, así como las infraestructuras de movilidad y el patrimonio a través de la implementación de medidas de adaptación y mitigación articuladas con la gestión ambiental y la gestión del riesgo de desastres, garantizando una respuesta integral frente a los cambios actuales y futuros del clima.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Para el Distrito son determinantes ambientales, en materia climática, los planes integrales de cambio climático, como el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática - PAC&VC- del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA, 2019), y su producto la Síntesis Preliminar sobre Variabilidad y Cambio Climático en el Valle de Aburrá (AMVA & IDEA UN, 2018), así como con otros asuntos y normas supradistritales como el Plan Regional de Cambio Climático de la Jurisdicción de Corantioquia (CORANTIOQUIA, Gobernación de Antioquia y TdeA, 2018), y el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia (Gobernación de Antioquia - FAO, 2018), entre otros.

*En el marco de este enfoque integral y dinámico, es necesario precisar que es en la dimensión social donde surgen las capacidades para enfrentar y adaptarse tanto a cambios endógenos como exógenos, y donde se adoptan las decisiones que regulan la ocupación y el manejo del territorio. En consecuencia, el marco de acción del **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** no se limita solo articulación de las gestiones propias del ordenamiento territorial, sino que implica una relación directa con las decisiones y condiciones estructurales que inciden en la vulnerabilidad social y económica de la población, particularmente frente a intervenciones como obras de infraestructura, actuaciones para la gestión del riesgo de desastres, actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas.*

En esta línea, que el Plan de Ordenamiento Territorial, incluye la protección a moradores, enmarcándola como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación. Y es en esta dirección que el Distrito concibe y adopta la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas –PPPMAEP-, (Acuerdo 145 de 2019), como una estrategia integral de actuación en el territorio que busca mitigar impactos y garantizar a los moradores el goce efectivo de sus derechos mediante el reconocimiento, la protección, el mejoramiento y el sostenimiento de sus modos y medios de vida.

10.2.1 PROPÓSITO DEL SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

*Para comprender los propósitos del Sistema, es fundamental retomar la idea del Distrito como un **Sistema Socio-Ecológico**, que hoy es el resultado de decisiones pasadas y presentes. Estas decisiones han generado diversas problemáticas que, en muchos casos, se han abordado desde cada sector de manera separada, con una deficiente mirada*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

sistémica. Sin embargo, es un reto afrontar el futuro en este contexto, y para ello se deben reconocer los diferentes objetivos del Distrito, que responden a su papel como ciudad núcleo de la región metropolitana del Valle de Aburrá, y como parte integral de las cuencas hidrográficas del río Aburra y del río Aurra, lo que le ha permitido enfrentar sus problemáticas mediante diferentes políticas e instrumentos.

Por ejemplo, a través de los compromisos establecidos en el Plan de Acción Climática del Distrito (Alcaldía de Medellín, 2020) para la mitigación de las emisiones de GEI y la neutralidad de carbono al 2050, se plantea como objetivo la reducción del 20 % de las emisiones al año 2030, así como la incorporación de medidas de adaptación frente a los efectos del cambio climático y la implementación de acciones climáticas inclusivas.

De igual forma, el Plan de Adaptación en Salud al Cambio y la Variabilidad Climática (PASCCM) de Medellín 2020–2050 establece para el año 2050 la disminución del 20 % en la vulnerabilidad y el riesgo poblacional en salud asociados al cambio y la variabilidad climática. Estos y otros compromisos definidos en diferentes instrumentos distritales se articulan con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, especialmente: garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades (ODS 3); garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos (ODS 6); construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación (ODS 9); lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles (ODS 11); garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles (ODS 12); adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos (ODS 13); y gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y frenar la pérdida de biodiversidad (ODS 15).

*Por consiguiente, con el objetivo de seguir con estas metas y compromisos, de forma articulada desde el ordenamiento territorial son **propósitos del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio climático**, los siguientes:*

1. Que la construcción de acciones conjuntas aporte a la *disminución de la vulnerabilidad de los ecosistemas y aumentar la adaptación del sistema social frente a los cambios ambientales*, considerando el sistema natural como un aspecto que no puede ser reemplazado por capital hecho por el hombre, y como un factor limitante de la sostenibilidad.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

De este modo, el ordenamiento territorial no solo se enfoca en el uso eficiente del suelo, sino también en la respuesta del territorio frente a diferentes desafíos actuales y futuros. Lo anterior en línea con la Política de biodiversidad del Distrito (Acuerdo Distrital No. 10 de 2014), y del objetivo estratégico del POT relacionado con la preservación de la Estructura Ecológica Principal como elemento estructurante del territorio que constituye la base de la vida y los objetivos del desarrollo sostenible.

2. *Que la ruta definida por el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** para el ordenamiento territorial sea incorporada en los instrumentos sectoriales existentes y en los que se formulen a futuro, con el fin de garantizar resultados articulados y eficaces en función del modelo de ocupación. Lo anterior, reconociendo que las dinámicas futuras del sistema socio-ecológico del Distrito demandan una planificación adaptativa y progresiva frente a los cambios ambientales, capaz de asegurar un desarrollo resiliente y sostenible.*

3. *Que, para fortalecer la capacidad adaptativa del Distrito, se dé continuidad a las acciones orientadas a reducir la vulnerabilidad social y económica que pueda derivarse de la implementación del modelo de ocupación, particularmente en los escenarios asociados a obras de infraestructura, gestión del riesgo de desastres, actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas. Lo anterior, mediante la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas –PPPMAEP– (Acuerdo 145 de 2019), reconociendo que el ordenamiento territorial, aunque busca generar impactos positivos sobre la población del Distrito, puede ocasionar afectaciones a grupos vulnerables y a actividades económicas y productivas, restringiendo el acceso equitativo al suelo y al desarrollo urbano, con efectos directos sobre los modos y medios de vida de los moradores.*

Es necesario entonces que siga primando un enfoque de desarrollo humano integral, donde la equidad es el precepto fundamental. Lo anterior de acuerdo con el objetivo estratégico del POT de promover el desarrollo de un territorio resiliente que, de prelación a la atención de los factores y situaciones de riesgo en áreas de mayor vulnerabilidad social, favoreciendo la implementación de medidas de mitigación.

*Para avanzar los propósitos del **sistema ambiental, de gestión del riesgo y de cambio climático**, es fundamental mantener una mirada sistémica sobre el enfoque proporcionado por estas tres gestiones en el ordenamiento territorial. Para ello se retoma*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

el **“Modelo de Gestión de la Sostenibilidad para el Desarrollo”** del Plan Nacional de Adaptación al cambio climático (DNP, MADS, IDEAM, UNGRD, 2012), que propone una planificación adaptativa frente a los retos climáticos, articulando la gestión del cambio climático, la gestión ambiental y la gestión del riesgo. Este enfoque reconoce que el cambio climático es un desafío transversal para el desarrollo.

Por consiguiente, el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** se ajusta y se adapta este modelo de gestión para orientar los propósitos de la revisión del mediano plazo del POT. Lo anterior significa que se deben identificar las acciones que convergen entre las tres gestiones mencionadas, por cuanto se consideran las más robustas, efectivas, anticipatorias y prioritarias. Esto permite no solo una articulación eficiente para encaminar la solución de las problemáticas ambientales, sino también el aprovechamiento estratégico de las oportunidades que de ellas se derivan.

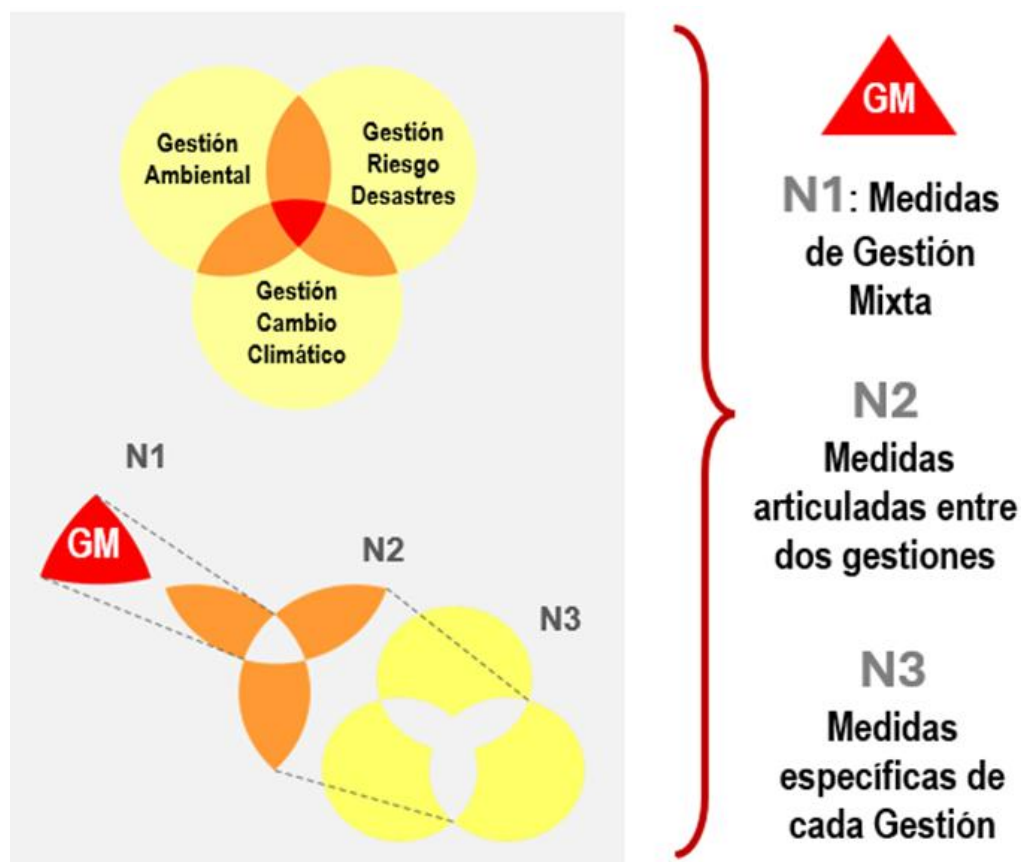
En la siguiente figura se representan los traslapes entre las gestiones y se esquematizan las medidas de gestión mixta como principal reto de la presente revisión de mediano plazo, en tanto son aquellas que aportan simultáneamente a las tres gestiones, tales como las estrategias de construcción sostenible y el fortalecimiento y establecimiento de cobertura vegetal, entre otras.

Asimismo, se identifican medidas articuladas entre dos tipos de gestión, como la reducción del riesgo basada en ecosistemas, y otras de carácter específico cuya aplicación contribuye principalmente a la solución de problemáticas propias de cada ámbito; por ejemplo, las restricciones en el uso del suelo para el manejo de olores ofensivos, en el marco de la gestión ambiental.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Modelo de componentes de la gestión para la sostenibilidad del desarrollo. Adaptado del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático



Fuente: (DNP, MADS, IDEAM, UNGRD, 2012).

10.2.2 LINEAS DE ACCIÓN

Como resultado de esta gestión articulada y estratégica, orientada a la consolidación de una gestión mixta, y en coherencia con los principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial, las apuestas territoriales y los objetivos estratégicos, se define la ruta a seguir para el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** mediante la definición de cuatro líneas de acción, cuyo propósito es reducir la vulnerabilidad tanto de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

la dimensión natural como de la social, y así como fortalecer la capacidad adaptativa del Distrito frente a los cambios ambientales.

Esta mirada integral reconoce, desde su concepción, que la gestión del cambio climático forma parte de la gestión mixta y no se aborda de manera aislada; por el contrario, su materialización se logra mediante los resultados de la gestión ambiental y la gestión del riesgo, consolidándose como el sello transversal de cada línea de acción. En este sentido, cada acción, propuesta o lineamiento deberá contribuir al cumplimiento de las metas definidas en el Plan de Acción Climática del Distrito.

En consecuencia, cada línea de acción incorpora lineamientos específicos que se implementarán a través de los instrumentos y mecanismos definidos, bajo la responsabilidad de los actores competentes, garantizando su ejecución, articulación y coherencia con los criterios de manejo incorporados en los subsistemas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las líneas de acción son:

- 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible.*
- 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito.*
- 3. Fortalecer la ciudad saludable.*
- 4. Contribución a la seguridad territorial desde de la gestión del riesgo.*

A continuación, se desarrolla cada línea de acción en función de sus objetivos específicos y su papel en el funcionamiento del Sistema Socio-Ecológico del Distrito, así como los lineamientos y criterios clave como actuaciones aplicables al interior de los sistemas y subsistemas del ordenamiento territorial.

10.2.2.1 Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible

Esta línea busca conservar, mejorar y proteger los ecosistemas que conforman la EEP y la EEC del Distrito, bajo un enfoque de sostenibilidad (Principio rector de Sostenibilidad, Acuerdo 48 de 2014, Artículo 5), lo que involucra mantener las funciones ecológicas, la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

prestación de servicios ecosistémicos y reducir la vulnerabilidad de los ecosistemas frente a cambios ambientales ocasionados tanto por factores exógenos, como por las decisiones y acciones endógenas o internas que vulneran su funcionamiento natural.

Estas presiones se traducen en problemáticas ambientales como la contaminación de acuíferos, el uso inadecuado del recurso hídrico superficial y subterráneo, la pérdida y la afectación de calidad ecosistémica, asociada a la disminución de cobertura vegetal por deforestación o reducción de espacios verdes urbanos, entre otros; ponen en riesgo la prestación de servicios ecosistémicos de regulación, mantenimiento y provisión, los cuales son necesarios para la supervivencia de los asentamientos humanos. En suma, la degradación de la salud de los ecosistemas no solo reduce su capacidad de resiliencia frente a los efectos del cambio climático y otro tipo de amenazas, sino que además limita su capacidad de soporte del desarrollo sostenible incidiendo sobre la calidad de vida de la población presente en el territorio.

Por consiguiente, el ordenamiento del territorio requiere orientar la aplicación de criterios clave que orienten las estrategias hacia el logro de objetivos de protección de la base natural, el cuidado de la biodiversidad, el acceso a bienes y servicios ambientales y, especialmente, la garantía de un ambiente saludable que favorezca la construcción de resiliencia. Esto implica el establecimiento de lineamientos para la conservación de las áreas protegidas y su función amortiguadora, el especial manejo de las especies vedadas y con riesgo de extinción, el aumento en términos cuantitativos y cualitativos los espacios verdes urbanos, de manera equitativa en función del déficit per cápita y con características que aporten a la conectividad ecológica funcional, la integración de los humedales como ecosistemas estratégicos para la gestión del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático.. Adicionalmente, la implementación de sistemas de drenaje urbano sostenible que propicien la infiltración para la recarga del acuífero y el manejo de la brecha hídrica para contrarrestar los efectos de la impermeabilización del suelo, así como del cambio y la variabilidad climática.

*Es así como esta línea articula y centraliza las acciones territoriales ambientales en torno a objetivos que contribuyen a la prestación de **servicios ecosistémicos de regulación del ciclo hidrológico y del flujo de agua superficial, regulación de la calidad del suelo, control de la erosión, protección de los hábitats y el material genético, reducción de amenazas por inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa**, entre otros; por lograrlo, la línea se apoya en los elementos del sistema físico-*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

espacial y estrategias de gestión que permiten avanzar hacia la sostenibilidad territorial, la resiliencia climática y la gestión del riesgo.

En este marco, la gestión integral de la biodiversidad y de los servicios ecosistémicos apuntan a la gestión del cambio climático en el ordenamiento territorial del Distrito, como medida de adaptación basada en ecosistemas -AbE-, que integra todas las alternativas naturales para enfrentar los efectos de la variabilidad y el cambio climático. De esta forma, esta línea de acción permite fortalecer no solo la capacidad de adaptación territorial frente a los efectos del cambio climático, mediante la conservación, protección, restauración y mejora de la funcionalidad ecológica de los ecosistemas, sino la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), contribuyendo así a enfrentar los retos derivados de los escenarios de cambio climático.

10.2.2.1.1 Lineamientos para la funcionalidad ecológica

La definición de la Estructura Ecológica Principal y Complementaria, así como los criterios de manejo de cada uno de sus elementos, hacen parte del componente estructural del POT, que para efectos de la revisión de mediano plazo no son revisados y ajustados; sin embargo, la funcionalidad ecosistémica desarrollada en esta línea, comprende la implementación de estrategias territoriales formuladas en función de los lineamientos de los determinantes ambientales de superior jerarquía, lo establecido por normas supradistritales como la Ley de Ciudades Verdes (Ley 2476 de 2025) y diferentes medidas de manejo que permite anticipar y prevenir la pérdida de los servicios ecosistémicos. En la práctica, los lineamientos del marco de actuación de esta Línea son los relacionados con: el sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos, las áreas protegidas y otros ecosistemas estratégicos, la conectividad ecológica y los cerros tutelares.

De otra parte, los lineamientos que se describen a continuación son consistentes con instrumentos distritales, que se alinean y complementan lo desarrollado en la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. De manera que la implementación de las acciones territoriales, además, deberá cumplir con las directrices señaladas en: Plan Distrital de Silvicultura Urbana, Plan de Renaturalización de Medellín (Priorización e implementación del portafolio de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN), la Política de Biodiversidad y su plan de acción.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Es importante resaltar que los planteamientos llevados a criterios de manejo desde los diferentes subsistemas, buscan materializarse a través de la articulación de los diferentes instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo establecidos en la normatividad vigente nacional, buscando 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.

10.2.2.1.1.1 Sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos

El Sistema hidrográfico, en los términos del Artículo 25 del Acuerdo 48 de 2014, “corresponde al conjunto de componentes y elementos que contribuyen a mantener los servicios ecosistémicos de aprovisionamiento y regulación hídrica, a través de la conservación de depósitos y flujos naturales de agua superficial”, donde confluyen las quebradas, ríos y humedales con sus retiros, los ojos de sal, las cuencas y microcuencas abastecedoras y las cuencas de orden cero.

La gestión anticipada sobre estas áreas permite el desarrollo de acciones territoriales para mantener y proteger sus funciones ecosistémicas y su aporte a la regulación hídrica y climática del Distrito, de manera que permita responder de manera oportuna a los cambios y las dinámicas territoriales urbanas y rurales. En tal sentido, se evidencia la necesidad de priorizar acciones enfocadas en el drenaje sostenible, con especial interés en la recarga del acuífero del Valle de Aburrá, en la incorporación de los humedales como ecosistemas multifuncionales que aportan a la gestión del riesgo y a la mitigación y adaptación al cambio climático, así como definir la ruta administrativa o protocolo para la constante actualización de los elementos del sistema hidrográfico.

10.2.2.1.1.1.1 Drenaje urbano sostenible

El presente contenido tiene por objeto establecer el marco normativo vinculante para la incorporación e implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible — SUDS— en el Distrito de Medellín, en cumplimiento de las determinantes ambientales, y en particular de las disposiciones del Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá – PMAA, el Plan de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas – POMCA, el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia – PICCA, el Plan de Acción Climática y de Variabilidad Climática – PAC&VC, Plan Integral de Gestión del Cambio Climático –



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

PIGCC, el Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo, entre otros instrumentos que exigen la adopción de medidas de infiltración, regulación hídrica, control de escorrentías y mitigación de la impermeabilización urbana, entre otras medidas para atender la gestión ambiental, la gestión del riesgo y la gestión del cambio climático.

En coherencia con estas determinantes, los SUDS se integran al ordenamiento territorial como acciones de gestión ambiental, en concordancia con lo estipulado por Ley de Ciudades Verdes (Ley 2476 de 2025) entorno a Soluciones basadas en la Naturaleza – SbN- orientadas a la gestión sostenible del agua pluvial, la protección del acuífero y la seguridad hídrica, la reducción del riesgo por inundación y la reducción de riesgos asociados a la variabilidad y cambio climático, así como para el fortalecimiento de la resiliencia climática y territorial del Distrito.

La inclusión de los SUDS en la revisión del POT representa un paso fundamental para institucionalizar su aplicación como medida estructural de gestión ambiental y climática. Al integrarse al marco del ordenamiento territorial, los SUDS se reconocen como infraestructura ecológica esencial para la regulación hídrica, la reducción de la brecha hídrica (entendida como la diferencia entre la demanda hidrológica y la capacidad de transporte -suficiencia hidráulica- de la infraestructura hídrica urbana), así como la adaptación al cambio climático y la prevención del riesgo por inundaciones. De esta manera, se busca establecer lineamientos y tipologías generales de SUDS, definir los escenarios donde serán obligatorios, y articular su implementación con el ordenamiento territorial, la planificación de los elementos del espacio público, la construcción sostenible y los desarrollos urbanísticos y constructivos, así como consolidar un modelo de ciudad que gestione el agua pluvial como un recurso y no como un residuo.

Para efectos de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, se entenderán los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- como un conjunto de técnicas, prácticas y dispositivos para gestionar la brecha hídrica, que buscan imitar o emular los procesos naturales del ciclo hidrológico, con el fin de retener, infiltrar, conducir, almacenar y/o depurar las aguas lluvias en el sitio donde caen, reduciendo el impacto de la impermeabilización del suelo, mitigando riesgos de inundación, contribuyendo a la recarga del acuífero y generando beneficios ambientales, sociales y paisajísticos.

Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS, se conciben principalmente como Soluciones basadas en la Naturaleza -SbN- diseñadas mediante procesos que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

reproducen el ciclo hidrológico natural, tales como: infiltración, filtración, tratamiento del primer lavado (first flush) retención, almacenamiento, regulación de caudales y excedentes pluviales, así como la descarga controlada hacia sistemas hídricos superficiales y/o subterráneos. Adicionalmente, los SUDS integran funciones hidrológicas, ecológicas, ambientales y urbanísticas, y forman parte de la Infraestructura Gris, Verde y Azul del Distrito, y se constituyen como acciones a implementar en intervenciones públicas y privadas tanto en el suelo urbano como en suelo rural, de acuerdo con las necesidades, condiciones y resultados de estudios, según lo estipulado en la reglamentación específica.

La incorporación y aplicación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible —SUDS— en el marco del presente Plan de Ordenamiento Territorial se realizará de manera armónica y complementaria con lo establecido en la regulación del servicio público de alcantarillado expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico —CRA— y con las competencias del prestador del servicio público, sin sustituirlas, modificarlas ni desconocerlas. Las disposiciones del POT se orientan a la integración territorial, ambiental y urbanística de los SUDS, mientras que los aspectos propios de la prestación del servicio público continuarán rigiéndose por la normativa sectorial vigente.

Es de resaltar que, en el marco normativo nacional de los servicios públicos, el Artículo 153 de la Resolución 0799 de 2021 (que modifica la Resolución 030 de 2017) expedida por la CRA, establece los lineamientos regulatorios aplicables a la prestación del servicio público de alcantarillado, y reconoce la posibilidad de los prestadores de dicho servicio de incorporar soluciones alternativas, entre ellas los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, en la medida en que contribuyan a la eficiencia, continuidad y sostenibilidad del servicio, y asigna su implementación, operación y mantenimiento al prestador del servicio público, conforme a las competencias definidas por la normativa sectorial vigente. No obstante, el alcance de la regulación expedida por la CRA se circunscribe a la prestación del servicio público de alcantarillado y no aborda de manera integral las dimensiones ambientales, territoriales y de planificación urbana asociadas a los SUDS, tales como la recarga del acuífero, la mitigación de los efectos de la impermeabilización del suelo, la adaptación al cambio climático, la reducción del riesgo por inundación, ni su integración como elementos estructurantes de la infraestructura gris, verde y azul del territorio.

En este sentido, los SUDS se conciben como elementos complementarios del sistema de drenaje urbano que, sin sustituir las responsabilidades ni regulaciones del sector, se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

adoptan como medidas ambientales y territoriales que contribuyen a la reducción de la impermeabilización, la adaptación climática y la recarga segura del acuífero, en coherencia, principalmente con el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero –PMAA-. Así, el POT complementa, sin reemplazar, las disposiciones técnicas del servicio público de alcantarillado.

El POT reconoce a los SUDS como una medida estructural de carácter ambiental y territorial, que se regirá por los siguientes principios:

- a) Orientar la gestión de las aguas lluvias hacia la emulación y recuperación funcional de los procesos hidrológicos naturales, mediante la infiltración, retención y recarga del acuífero, como criterio para mitigar los efectos de la impermeabilización del suelo.*
- b) Orientar la gestión de las aguas lluvias hacia la reducción del riesgo por inundación y la adaptación al cambio climático, mediante soluciones que atenúen la escorrentía, regulen los caudales pico y disminuyan la presión sobre los sistemas de drenaje convencionales, contribuyendo a la mitigación del riesgo de inundación.*
- c) Abordar el drenaje urbano como un sistema integrado, articulando Soluciones basadas en la Naturaleza -SbN- con la infraestructura gris, verde y azul existente, evitando intervenciones aisladas o desconectadas del funcionamiento hidrológico del territorio, y aportando beneficios adicionales de calidad y conectividad ambiental, biodiversidad urbana, paisaje y bienestar ciudadano, con intervenciones integrales que integren las diferentes variables desde un enfoque sistémico.*
- d) La gestión de las aguas lluvias mediante SUDS es una responsabilidad compartida del sector público, los actores privados y la ciudadanía, en cuanto al diseño, implementación, operación y mantenimiento de estas soluciones, derivadas de las necesidades ambientales y climáticas del territorio, aplicable a la obra pública y a los desarrollos inmobiliarios y urbanísticos.*
- e) Fundamentar la sostenibilidad de los SUDS en la adopción de medidas no estructurales de educación, formación, divulgación, comunicación, participación y apropiación, como condición para su adecuada implementación, operación y permanencia.*

Los principios establecidos en el presente artículo serán de obligatorio cumplimiento y constituirán criterios de orientación e interpretación para la toma de decisiones técnicas,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

urbanísticas y administrativas relacionadas con la gestión de las aguas lluvias. Estos, deberán ser aplicados en la formulación de la reglamentación específica, así como en el diseño, evaluación, aprobación, ejecución, operación y mantenimiento de las soluciones de drenaje sostenible, con el fin de garantizar su coherencia con el funcionamiento hidrológico del territorio y la sostenibilidad de las intervenciones en el tiempo.

10.2.2.1.1.1.1 Clasificación general de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS

Para efectos de su incorporación en el POT, los SUDS se clasifican en las siguientes tres categorías generales:

a) **SUDS para el control de cantidad de agua:** Elementos que regulan la escorrentía superficial mediante infiltración, retención, almacenamiento y/o conducción controlada al sistema de drenaje convencional (ejemplos: Espacios públicos inundables, depósitos/tanques de acumulación, cubiertas azules, entre otros).

Los SUDS de cantidad tienen el propósito de gestionar el excedente hídrico, representado por la diferencia entre el volumen de la creciente urbana y natural. Esta característica se detallará en la reglamentación complementaria.

b) **SUDS para la filtración del agua y recarga del acuífero:** Elementos que propenden por garantizar la infiltración del agua in situ, mediante superficies filtrantes y vegetación que aportarán a la recarga del acuífero, la renaturalización de la ciudad, almacenamiento y retención de aguas lluvias a pequeña escala y mejoramiento en la calidad de las aguas lluvias, reteniendo sedimentos, metales pesados y contaminantes difusos (ejemplos: superficies permeables, alcorques inundables, fachadas, muros y cubiertas vegetadas, drenajes franceses o zanjas de infiltración, entre otros). Esta característica se detallará en la reglamentación complementaria.

c) **SUDS mixtos, CALIDAD + CANTIDAD:** Son elementos que por sus dimensiones aportan a procesos de retención, almacenamiento, filtración, infiltración y/o conducción controlada al sistema de drenaje convencional; estos además aportan urbana y paisajísticamente al sistema de espacios públicos y áreas verdes privadas de la ciudad, toda vez que son elementos que harán parte del paisaje urbano y tendrán la capacidad técnica para gestionar el agua de escorrentía IN SITU. Algunos ejemplos son: jardines de lluvia, jardines de microcuenca, cunetas/canales vegetados, cuenca seca de drenaje



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

extendido, pozos de infiltración, depósitos de biorretención, pondajes naturales y/o artificiales, renaturalización de canales y sus retiros, entre otros.

Estas categorías serán objeto de implementación, según sea factible para proyectos de obra pública y privada, y la premisa de diseño e implementación será la gestión del excedente hídrico y la escorrentía contaminada en el polígono de intervención. Se tendrá en cuenta que las categorías de Cantidad y para filtración son prioritarios para la gestión del ciclo hidrológico, siendo los SUDS para filtración y Mixtos de mayor relevancia, ya que conllevan mayores impactos y beneficios ambientales como servicio ecosistémico en la regulación hídrica, mientras que los de cantidad, juegan un papel relevante en la reducción de los riesgos de inundación.

La especificación técnica de cada tipología se desarrollará en la reglamentación complementaria.

10.2.2.1.1.1.2 Reglamentación específica para los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible –SUDS

La reglamentación específica para la implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible —SUDS— constituye el instrumento técnico-administrativo mediante el cual se desarrollarán y operativizarán las disposiciones establecidas por el POT en materia de drenaje urbano sostenible. Su propósito es garantizar que los SUDS se apliquen de manera coherente con las determinantes ambientales, el modelo de ocupación y los objetivos de gestión del riesgo, adaptación al cambio climático y protección del acuífero definidos para el Distrito de Medellín.

Para asegurar una aplicación integral, la reglamentación se estructurará en tres componentes complementarios:

- a) **Componente técnico:** definirá los criterios y parámetros hidrológicos, hidráulicos, ambientales, geotécnicos y constructivos necesarios para el diseño, dimensionamiento, localización, operación y mantenimiento de los SUDS. Incluirá lineamientos sobre tipologías habilitadas, condiciones de aplicabilidad, restricciones hidrogeológicas, estándares de desempeño, protocolos de monitoreo y métodos de verificación técnica.*
- b) **Componente urbanístico:** precisará las condiciones de incorporación de los SUDS en los distintos instrumentos de planificación y ordenamiento, así como su integración*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

funcional con la infraestructura verde y azul. Establecerá criterios de localización preferente, requerimientos por tipo de actuación urbanística y edificatoria, lineamientos para planes parciales, polígonos de tratamiento, licenciamiento urbanístico y diseños de espacio público, así como exigencias asociadas a la mitigación de la impermeabilización del suelo y la recarga del acuífero.

*c) **Componente procedimental:** definirá las responsabilidades institucionales, los procesos administrativos de revisión, aprobación, seguimiento y control para la implementación de los SUDS en proyectos públicos y privados. Incluirá lineamientos para la articulación interinstitucional, especialmente a través del Comité del Recurso Hídrico del SIGAM; los requisitos de radicación y entrega de diseños; los criterios de supervisión, interventoría y mantenimiento; y los mecanismos de reporte y evaluación.*

La reglamentación específica desarrollará el marco general establecido por el POT sin modificarlo ni sustituirlo, y se expedirá en coherencia con las determinantes y disposiciones del PMAA, el POMCA, el PICCA, el PAC&VC, el Plan Maestro de Drenaje, el Plan de Renaturalización, la reglamentación del AMVA en materia de SUDS, y demás instrumentos ambientales y climáticos vigentes de nivel distrital o superior (como las reglamentaciones de la CRA y la Guía metodológica para la formulación e implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible, desarrollada por el Ministerio de Vivienda en 2022, entre otros), y deberá ser coherente con los lineamientos del Comité del Recurso Hídrico del SIGAM.

El contenido de la reglamentación específica será de obligatorio cumplimiento para todas las entidades, dependencias y entidades descentralizadas del conglomerado público distrital, así como para urbanizadores, desarrolladores, constructores y demás actores privados que adelanten actuaciones urbanísticas, edificatorias o de obra pública en el territorio del Distrito, de la siguiente manera:

a) Los proyectos de espacio público, infraestructura vial, y la construcción y el mejoramiento de equipamientos, ejecutados por entidades públicas y/o privadas deberán incorporar sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS, en las condiciones que determine la reglamentación específica.

b) Para las diferentes actuaciones urbanísticas, la reglamentación específica definirá los criterios de evaluación de la necesidad y la pertinencia, la escala y el tipo de soluciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

de drenaje sostenible a implementar, como parte integral del proyecto desde un principio adaptativo del urbanismo al cambio climático, con acciones a través de los elementos de drenaje sostenible, mitigando los impactos de la impermeabilización, así como la contribución a la resiliencia climática.

c) Los polígonos de tratamiento definidos en el POT a ser desarrollados mediante instrumentos de planificación complementaria del tercer nivel deberán incorporar SUDS en la formulación de sus respectivos instrumentos de planeación y gestión.

d) En los polígonos de renovación e instrumentos de planificación adoptados vigentes (planes parciales, planes maestros, entre otros), en su proceso de reformulación y/o ajuste en el marco de su ciclo de vigencia, se incluirá lo dispuesto en la reglamentación específica.

Las disposiciones técnicas, operativas y procedimentales contenidas en la reglamentación específica, constituirán el marco vinculante para la implementación de los SUDS en todas las etapas (diseño, aprobación, ejecución, intervención, rehabilitación y mantenimiento) de los proyectos públicos y privados.

La organización de los requisitos que deberá contener la reglamentación específica permite establecer con claridad los elementos mínimos que orientarán su elaboración y asegurarán su coherencia interna. En dicho sentido, la siguiente tabla presenta, de manera sintética y estructurada, los aspectos esenciales que deberá desarrollar la reglamentación específica para que los SUDS se implementen de forma efectiva en el territorio, tanto en proyectos públicos como privados. Estos requisitos no constituyen el contenido final del reglamento, sino la base orientadora que delimita su alcance temático y garantiza que el instrumento resulte técnicamente robusto, territorialmente aplicable y administrativamente operable.

Tabla. Requisitos orientadores para la reglamentación técnica, urbanística y procedimental de los SUDS.

COMPONENTE	CONTENIDO REQUERIDO
Técnico	1. Definición de tipologías aplicables al contexto local 2. Criterios para la selección y/o priorización de tipología de SUDS 3. Criterios de diseño y desempeño 4. Operación y mantenimiento
Urbanístico	5. Definición de condiciones de incorporación de los SUDS en los componentes del SDOT



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Procedimental	6. Integración funcional con la estructura ecológica y la infraestructura gris, verde y azul
	7. Exigencias por tipo de actuación urbanística y edificatoria
	8. Articulación con instrumentos de planificación ambiental y climática
	9. Roles, competencias y responsabilidades
	10. Coordinación interinstitucional
	11. Procedimientos para revisión y aprobación de proyectos públicos y privados
	12. Procedimientos para ejecución, entrega y puesta en servicio
	13. Mecanismos y procedimientos de seguimiento y monitoreo
	14. Instrumentos de financiamiento e incentivos
	15. Actualización y mejora continua
	16. Estrategia de educación, participación y apropiación

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026

La reglamentación específica podrá, con sustento previo, especificar y redefinir los contenidos de esta, siempre y cuando no se modifique el fondo y fin planteado para la misma.

10.2.2.1.1.1.3 Gobernanza institucional para la gestión de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible –SUDS

La gobernanza institucional para la gestión de los SUDS, implementará el “Modelo De Gobernanza e Institucionalidad” definido en el Consejo de Gestión Ambiental de Medellín –CAM– soportado a su vez por el Acuerdo Distrital 050 de 2025.

La gestión, implementación y seguimiento de los SUDS se articulará a través del Sistema Integrado de Gestión Ambiental de Medellín – SIGAM–, como se mencionó, sin perjuicio de las competencias de la Autoridad ambiental urbana, en la que participarán, según sus funciones:

- a) *Secretaría de Medio Ambiente (coordinación técnica ambiental)*
- b) *Departamento Administrativo de Planeación (ordenamiento territorial)*
- c) *Secretaría de Infraestructura Física (obra y espacio públicos)*
- d) *EDU, INDER, ISVIMED y demás operadores de proyectos*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- e) *Área Metropolitana del Valle de Aburrá para el suelo urbano*
- f) *Corantioquia para el suelo rural*
- g) *Empresas Públicas de Medellín*
- h) *Curadurías urbanas (verificación en licenciamiento).*

El conglomerado público y las dependencias de la alcaldía deberán incluir el componente de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS en el ciclo de inversión pública anualizada en toda su cadena de valor (formulación, factibilidad, ejecución, operación, mantenimiento y monitoreo). Así mismo, se deberán establecer las fuentes de financiación y mecanismos financieros para garantizar el ciclo de inversión.

Toda intervención que incorpore SUDS deberá definir el responsable de su operación y mantenimiento, así como los recursos requeridos para garantizar su funcionalidad y durabilidad. La reglamentación complementaria establecerá los estándares mínimos de operación, mantenimiento y periodicidad de monitoreo.

10.2.2.1.1.1.4 Plan Maestro de Drenaje Urbano Sostenible

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo estipulado por el Acuerdo 050 de 2025, el diagnóstico, la formulación y la adopción del Plan Maestro de Drenaje Urbano Sostenible, complementará, desde el aspecto territorial y físico-espacial la priorización de intervenciones que orienten la gestión y recuperación integral del sistema hídrico distrital, así como la recuperación y el manejo sostenible del recurso hídrico y a la optimización del sistema de drenaje urbano, aplicando criterios de sostenibilidad, eficiencia hidráulica y adaptación al cambio climático, en los términos que define el citado acuerdo.

10.2.2.1.1.1.5 Plan Maestro de Recuperación y Atención Integral del Río Aburrá-Medellín, sus quebradas y afluentes

De acuerdo con el Acuerdo 050 de 2025, el Plan Maestro de Recuperación y Atención Integral del Río Aburrá-Medellín, sus quebradas y afluentes, también desempeñará un papel fundamental para la recuperación y el manejo sostenible del recurso hídrico y a la optimización del sistema de drenaje urbano, en tanto atenderá el análisis y la priorización de intervenciones en el sistema hidrográfico que contribuyan a la reducción del riesgo, así como a la conservación, recuperación y mejoramiento de los cauces y las áreas de retiro



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

por medio de intervenciones ecológicas y medioambientales orientadas a preservar y restaurar los ecosistemas naturales asociados a estos cuerpos de agua y sus cuencas.

10.2.2.1.1.2 Precisión y actualización cartográfica de los elementos del sistema hidrográfico

La incorporación de un protocolo operativo para la actualización de la red hidrográfica como instrumento técnico vinculante en el Plan de Ordenamiento Territorial orientado a garantizar la mejora, consistencia y actualización continua de la cartografía oficial del Distrito, obedece al cumplimiento del parágrafo 4 del artículo 26 del POT, así como al cumplimiento de los principios de sostenibilidad, equidad social, resiliencia y seguridad territorial, establecidos en el Artículo 5 del Acuerdo 48, toda vez que la no actualización de la red hidrográfica acarrea riesgos físicos, sociales y jurídicos para el distrito y todos sus habitantes.

El protocolo para la actualización cartográfica de la red hidrográfica es un instrumento estratégico para fortalecer la toma de decisiones en materia de planeación urbana, gestión del riesgo, protección de acuíferos y rondas hidrográficas, así como la coherencia ambiental del Distrito de Medellín. Incorporado como instrumento técnico vinculante dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, este protocolo está orientado a garantizar la mejora continua, la consistencia y la actualización permanente de la cartografía oficial de la red hidrográfica del Distrito.

Con la estructuración de los procedimientos y metodologías que conforman el protocolo, se busca consolidar una ruta técnico-administrativa clara para la gestión de la información hidrográfica del Distrito. En este marco, el protocolo se adopta como instrumento técnico vinculante del Plan de Ordenamiento Territorial, de obligatoria aplicación en las actuaciones de planeación, formulación de instrumentos, gestión territorial y toma de decisiones que involucren la red hidrográfica.

La institucionalización de esta ruta permite estandarizar criterios, procedimientos y metodologías para la verificación y actualización de la cartografía oficial, garantizando principios de trazabilidad, verificabilidad, consistencia técnica y mejora continua. De esta manera, se asegura que la información hidrográfica se mantenga articulada con las autoridades ambientales competentes y responda a necesidades de gestión territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

En términos operativos, el protocolo define los procedimientos, metodologías y responsabilidades institucionales requeridas para la verificación, validación y actualización sistemática de la cartografía de la red hidrográfica del Distrito de Medellín. Su aplicación establece un proceso técnico-administrativo estandarizado y jurídicamente sustentado, que sirve como soporte oficial para la planificación y la toma de decisiones dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial.

Su alcance comprende una ruta técnica que se desarrolla mediante niveles progresivos de complejidad para la verificación de la vigencia de los elementos de la cartografía de la red, mientras que la ruta administrativa define las actuaciones administrativas necesarias, de la siguiente manera:

a) **La ruta técnica** establece un procedimiento escalonado que se estructura mediante niveles progresivos de complejidad, orientados al análisis detallado, tramo a tramo, de los elementos de la red hidrográfica del POT. Cada nivel plantea una metodología e incorpora estudios específicos que permiten establecer la clasificación del elemento como vigente o no vigente.

La evaluación de cada elemento inicia en el nivel de complejidad 1 y podrá concluir en el nivel en el que se determine su condición de vigencia o, en su defecto, al culminar el máximo nivel de complejidad. Cuando un elemento sea clasificado como no vigente, deberá aplicarse el procedimiento técnico del nivel de complejidad inmediatamente superior, hasta alcanzar su definición final como elemento “vigente” o “no vigente”.

Figura. Esquema Ruta Técnica – Procedimiento Escalonado





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

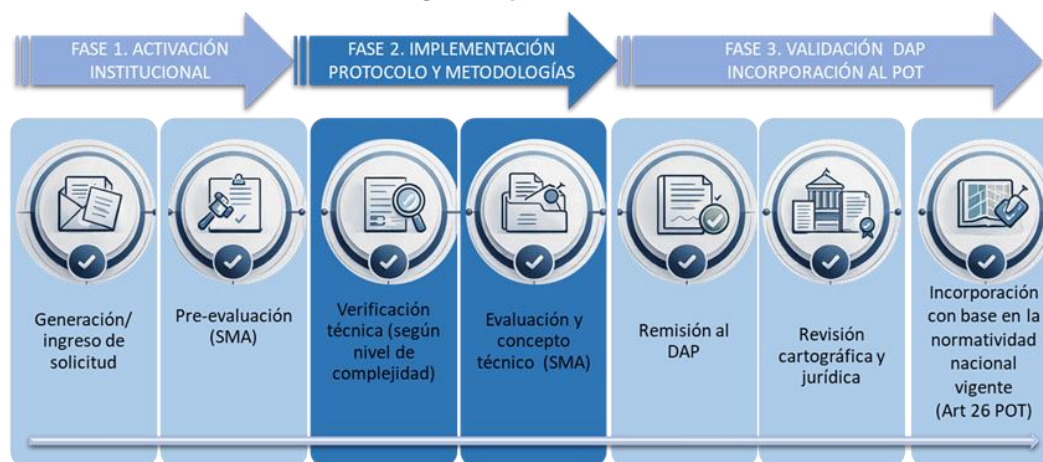
DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026

b) **La ruta administrativa** establece las responsabilidades institucionales, los flujos de información y los procesos de decisión necesarios para la validación, adopción y oficialización de los resultados generados por la ruta técnica para la adopción oficial de las actualizaciones en la cartografía oficial.

El procedimiento administrativo para la gestión de las actualizaciones de la red hidrográfica comprende actividades previas y posteriores a la aplicación del procedimiento técnico, según el caso específico, y en general consta de los siguientes pasos: análisis de información, visita técnica, elaboración de la ficha de seguimiento y evaluación del POT e informe técnico, validación de la precisión cartográfica y formalización de la actualización.

Figura. Esquema Ruta Administrativa



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026

Las solicitudes de incorporación o modificación de elementos de la red hidrográfica serán evaluadas y tramitadas por la Secretaría de Medio Ambiente, entidad responsable de la aplicación del Protocolo, la cual emitirá el concepto técnico correspondiente y lo remitirá al Departamento Administrativo de Planeación para su verificación y adopción en la cartografía oficial del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

El detalle tanto de la ruta técnica junto con las metodologías específicas, así como de la ruta administrativa y las responsabilidades, se desarrollan y puntualizan en el documento del Protocolo (Anexo XX).

Con la entrada en vigencia de la presente revisión y ajuste del mediano plazo del POT, se adopta el Protocolo y sus correspondientes metodologías, desarrollado en cabeza de la Secretaría de Medio Ambiente, el cual se deberá implementar por parte de los actores involucrados según las necesidades y responsabilidades.

A la fecha, se ha revisado aproximadamente el 40% de la longitud total de cauces de la red hidrográfica del Distrito registrada en el POT, con base en información secundaria disponible, revisión que corresponde a Estudios de Detalle de Complejidad 1, ha permitido obtener insumos técnicos que soportan la mejora del 27% del total de la cartografía, los cuales se encuentran en proceso de elaboración de informes para ser remitidos al Departamento Administrativo de Planeación y avanzar en su incorporación, una vez se cuente con el mecanismo jurídico correspondiente. El porcentaje restante se clasifica dentro de Complejidades superiores, cuyos tramos requieren procesos adicionales, tales como visitas técnicas con equipos de precisión (Complejidad 2) o estudios de detalle avanzados (Complejidades 3 y 4).

En todo caso, cuando se identifiquen elementos de la red hidrográfica superficial (tramos o drenajes completos) que no se encuentren cartografiados, así como las precisiones cartográficas derivadas de la implementación del protocolo, a incluir en los mapas protocolizados en el presente Plan, se informará a la respectiva autoridad ambiental para que actúe bajo el ámbito de sus competencias.

10.2.2.1.1.3 Humedales y sus retiros

Los humedales son sistemas complejos, que constituyen áreas de especial importancia ecológica dentro de los ecosistemas estratégicos del Distrito, su protección, manejo y conservación deben asumirse como prioridad territorial dado su papel en la regulación hídrica, el control natural de inundaciones, la recarga del acuífero, la depuración del agua y el soporte de la biodiversidad. Su conservación fortalece la oferta de estos servicios ecosistémicos y aporta de manera directa a la resiliencia urbana, por lo que su incorporación en la revisión del POT implica su integración como áreas funcionales de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

especial protección y manejo ambiental, sobre las que se debe propender por la conservación de sus características naturales.

Adicionalmente, conforme la normativa específica (Ley 2469 de 2025 y Ley 2478 de 2025), los humedales son componentes esenciales para la adaptación al cambio climático y la gestión integral del riesgo de desastres, lo cual demanda el fortalecimiento de los sistemas de monitoreo, los análisis de amenaza y vulnerabilidad, y la interoperabilidad de la información ambiental para orientar las decisiones territoriales.

En el mapa 4 protocolizado “Estructura Ecológica Principal” se identifican 113 humedales para los que se contempla un retiro de protección a una distancia de 100m alrededor de su periferia y, en la mayoría de los casos, no se cumple con los atributos necesarios para categorizarse como humedal. Estas falencias cartográficas también se evidencian en la exclusión de estos elementos que por las metodologías en el levantamiento de la información geográfica fueron excluidos, lo que dificulta su eficiente gestión.

La gestión anticipatoria sobre estas áreas deberá soportarse en el componente estructural del Plan de Ordenamiento Territorial y sus criterios de manejo específicos como parte de los suelos de protección, dando prioridad a los cuerpos de agua identificados y valorados previamente por la Autoridad Ambiental o el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, sobre los cuales se contemplará la priorización de intervenciones estratégicas de manera que no se configure el riesgo de pérdida del ecosistema.

Esta priorización será realizada por la Secretaría de Medio Ambiente, la cual, en el marco de sus funciones, validará en los humedales, natural o antrópico, la presencia de vegetación y especies de fauna propias de estos ecosistemas que se deban rehabilitar o conservar para recuperar o mantener su funcionalidad ecológica.

Estas áreas serán de prioritaria intervención y monitoreo, donde se deberán aplicar criterios de manejo preventivos en los elementos públicos del Sistema Físico – Espacial del POT y, sobre los elementos privados, podrán integrarse a los esquemas de pago por servicios ambientales compatibles con esta tipología de elementos, la aplicación de beneficios y exenciones tributarias, y la aplicación de otros incentivos monetarios y no monetarios asociados a la prestación de servicios ecosistémicos directos e indirectos. Estas acciones se enmarcan en el Plan de Acción para la Gestión Integral de la Biodiversidad y sus Servicios Ecosistémicos para la Sostenibilidad de Medellín



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

(PAGIBSEM), implementación que se integra al programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital.

Algunas de las acciones para su conservación son: la protección, rehabilitación y restauración y recuperación ecológica conforme los monitoreos de fauna e inventarios forestales que permitan reconocer las características y prioridades de conservación, así como la implementación de medidas con enfoque en Soluciones Basadas en la Naturaleza especialmente las asociadas a los retos 1. Adaptación y mitigación al cambio climático y 2. Gestión de la infraestructura azul del Plan de Renaturalización de Medellín 2024-2036, entre otros.

10.2.2.1.1.2 Áreas protegidas y otros ecosistemas estratégicos

Las áreas protegidas son parte del componente estructural del POT, sus planes de manejo y su delimitación generan lineamientos específicos sobre su manejo territorial que, para efectos de la presente revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital, influencia la delimitación de los usos del suelo productivos en el Sistema de Ocupación, así como la implementación de medidas de manejo traducidas en criterios de actuación específicas en cada uno de los elementos del Sistema Público y Colectivo.

Conforme el Artículo 21 del Acuerdo 48 de 2014, se clasifican en públicas y privadas, contemplando la Reserva Nacional Forestal Protectora Río Nare – RFP Nare, Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca -DRMI DVARC-, Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara, Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador y Área de Recreación Cerro La Asomadera como áreas protegidas públicas y las Reservas Naturales de la Sociedad Civil como áreas protegidas de carácter privado.

Entre el año 2014 y 2025 se identificaron cambios, no solo provenientes de la actualización de los planes de manejo de las áreas protegidas, si no de la inclusión de nuevas Reservas Naturales de la Sociedad Civil y la exclusión por la cancelación del registro de la Reserva Natural Montevivo. Estos cambios y la incorporación inmediata obligatoria de los planes de manejo de las áreas protegidas en el ordenamiento territorial, obliga la implementación de una gestión coordinada y transicional para alinear las acciones territoriales hacia los objetivos de conservación específicos.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

En la siguiente tabla se relacionan las áreas protegidas vigentes en el Distrito, así como la fecha de emisión de los actos administrativos.

Tabla. Áreas protegidas vigentes en el año 2025.

DETERMINANTE / ASUNTO	ACTO ADMINISTRATIVO	CLASE DE SUELO
Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026	Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia.	Rural
Redelimita la Reserva Nacional Forestal Protectora Río Nare (Plan de Manejo)	Resolución 1510 de 2010, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.	Rural
El Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara (Plan de Manejo)	Resolución Metropolitana 511 de 2009. Plan de Manejo: Resolución Metropolitana 943 de 2018. Modificación Plan de Manejo: Resolución Metropolitana 1166 de 2019.	Urbano
Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador (Plan de Manejo)	Resolución Metropolitana 510 de 2009. Resolución Metropolitana 556 de 2011. Plan de Manejo: Resolución Metropolitana 1776 de 2010 1879 de 2018.	Urbano
Área de Recreación Cerro La Asomadera (Plan de Manejo)	Resolución Metropolitana 857 de 2011. Plan de Manejo: Resolución Metropolitana 2231 de 2011. Resolución Metropolitana 2721 de 2019.	Urbano
Reserva Natural de la Sociedad Civil Club Campestre El Rodeo	Resolución 173 de 2019 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Resolución 034 de 2025 Parques Nacionales Naturales de Colombia.	Urbano
Reserva Natural de la Sociedad Civil El Silencio - La Laguna	Resolución 11 de 2019 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Resolución 004 de 2025 Parques Nacionales Naturales de Colombia.	Rural
Reserva Natural de la Sociedad Civil La Sagrada Familia (La Telaraña)	Resolución 034 de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Resolución 004 de 2022 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.	Rural
Reserva Natural de la Sociedad Civil San Rafael	Resolución 151 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.	Rural
Delimitación Páramo Las Baldías.	Resolución 2140 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.	Rural

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

Si bien la revisión de mediano plazo del POT condiciona el ajuste de la clasificación del suelo y las categorías de suelos de protección, producción y desarrollo restringido, la gestión ambiental del territorio debe alinear las intervenciones, el manejo, los incentivos y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

beneficios económicos según las actualizaciones de los planes de manejo y las actualizaciones de las áreas con declaratoria inscritas en el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP). En tal sentido, los criterios de manejo ambiental sobre estas áreas deberán estar acordes con su plan de manejo y en función de los objetivos de conservación específicos, así como la implementación de instrumentos de planificación (segundo y tercer nivel según el caso), gestión y financiación aplicables a dichas categorías de suelo, de forma que pueda garantizarse la concreción de estos.

10.2.2.1.1.2.1 Función amortiguadora de las áreas protegidas

La función amortiguadora de las áreas protegidas está referida a la función que ejercen las zonas circunvecinas de estas áreas con el fin de atenuar los impactos sobre la misma, causados por la acción humana. Esta figura está contemplada desde el Código de Recursos Naturales en su artículo 330, vinculada particularmente al Sistema de Parques Nacionales denominada zona amortiguadora. Posteriormente, el artículo 14 de Decreto 622 de 1977 hoy compilado por el artículo 2.2.2.1.10.2 del Decreto 1076 de 2015, consagra “que corresponde al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, delimitar para cada una de las áreas que integran el Sistema de Parques Nacionales Naturales, las zonas amortiguadoras y someterlas a manejo especial reglamentado para cada caso, limitando o restringiendo el uso por parte de sus poseedores”.

El mismo Decreto 1076 de 2015 en su artículo **2.2.2.1.3.10**, define que la función amortiguadora de las áreas protegidas son áreas circunvecinas y contiguas que deben permitir la mitigación de los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre dichas áreas, a su vez, deben garantizar el objeto de conservación de las mismas. De esta manera, el ordenamiento territorial deberá orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones e impedir que llegue a causar disturbios o alteraciones en la ecología o en la vida silvestre de las áreas protegidas. (Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2015).

Se concluye entonces que la zona amortiguadora y la función amortiguadora, aunque apuntan al mismo objetivo: atenuar las perturbaciones ocasionadas por el accionar humano en los ecosistemas contenidos en las áreas protegidas incluidos los parques nacionales naturales, son conceptos diferentes. La zona de amortiguamiento hace parte de la zonificación ambiental del parque nacional natural como un área delimitada y regulada con unas funciones específicas, mientras que la función amortiguadora no se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

refiere a un área delimitada expresamente, se trata del establecimiento de medidas en las cercanías de un área perteneciente al SINAP de forma que estos no se constituyan en una presión para el área protegida.

De acuerdo con el Decreto 1076 de 2015, y los lineamientos del Ministerio, en donde se define que la función amortiguadora no implica directamente la declaratoria o restricción en un área adicional al área protegida, y que por el contrario, busca que las propuestas planteadas por las entidades territoriales permitan prevenir y mitigar presiones o tensiones sobre las mismas, a través de acciones desde el Sistema Público Colectivo, en la EEP y EEC de las áreas contiguas a las áreas protegidas urbanas y criterios en las áreas de actividad de las áreas protegidas rurales, con el fin de atenuar las perturbaciones sobre las mismas, armonizando la ocupación y transformación del territorio de acuerdo con los objetivos de conservación de cada área protegida (Corantioquia, 2023).

Para la función amortiguadora de las zonas circundantes de las áreas protegidas localizadas en el suelo rural, se fomentará el uso sostenible de los recursos, mediante la implementación de arreglos agroforestales, silvoagrícola y silvopastoriles, en todas las áreas de actividad: Agroforestal, Agropecuaria y Agrícola, además de esquemas de reconversión y producción más limpia. Por otro lado, a partir de criterios de conectividad ecológica y protección y cuidado del ambiente, teniendo en cuenta los corredores generados por los retiros a corrientes hídricas y por los elementos orográficos de cada zona, se articularán los elementos constitutivos de la EEP y del potencial de la EEC. Estos criterios están en el marco de lo definido por otros determinantes de superior jerarquía como el esquema de conectividades.

Para la función amortiguadora de las áreas protegidas urbanas, se priorizarán en las áreas circunvecinas los elementos de la red de conectividad ecológica, con el enriquecimiento de la vegetación, con características de multiestrato, atracción de fauna silvestre, y según las directrices del Plan Distrital de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y el Plan de Renaturalización de Medellín. También, en los corredores verdes viales y los elementos de la red de conectividad se proponen establecer barreras antirruido, como mecanismo de protección a la fauna silvestre, así como la promoción de pasos de fauna aéreos o subterráneos en las vías adyacentes a las áreas protegidas.

Finalmente, debido a la importancia de esta función para la conservación de las áreas protegidas, se reconoce el Comité Técnico Interinstitucional de Protección de la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos de Medellín del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM como instancia de articulación para el acompañamiento y viabilización de dichas acciones.

10.2.2.1.1.2 Páramo de las Baldías

En los términos del Artículo 29 del Decreto 2372 de 2010, el páramo de Las Baldías delimitado mediante la Resolución 2140 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, conforma los ecosistemas estratégicos del Distrito y constituye las áreas de especial importancia ecológica que gozan de protección especial en Colombia. La resolución emite condicionantes sobre los usos relacionados con la explotación de recursos y actividades agropecuarias, la responsabilidad sobre su administración, manejo, control y vigilancia; así como, la posibilidad de la aplicación de instrumentos económicos ya existentes que aportan su conservación ambiental.

El plan de manejo del área protegida DRMI VARC define el páramo como uno de los valores objeto de conservación – VOC-, asignando dos objetivos específicos de conservación “Preservar y restaurar el área del ecosistema de páramo de Las Baldías y el Bosque Andino por su gran potencial en la oferta de bienes y servicios ambientales, y por su relevancia en términos ecológicos, educativos y científicos” e “Integrar los escenarios naturales representativos del DRMI - DVARC como las Cuchillas Romeral y el páramo de las Baldías, Cerros del Padre Amaya y las Tres Cruces, Alto del Boquerón y Pico Manzanillo, iconos de identidad metropolitana, a través de la vinculación ciudadana con el medio natural mediante acciones de educación ambiental, turismo de naturaleza y otras estrategias de apropiación cultural sostenible”.

Según evaluaciones y conceptos técnicos realizados por la Secretaría de Medio Ambiente, al año 2024, el 57% de las 300,85 hectáreas del Páramo en jurisdicción de Medellín está en lotes fiscales administrados por la Secretaría de Medio Ambiente, con el objetivo de proteger el área aferente a cuencas abastecedoras, situación que favorece la conservación y preservación del ecosistema. Por su parte, 99 hectáreas se encuentran por fuera de la delimitación geográfica de las cuencas abastecedoras, situación que ha dificultado la compra o aplicación del esquema de Pago por Servicios Ambientales Hídricos, debido a la destinación específica del recurso, en los términos del Artículo 111 de la Ley 99 de 1993.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Por su parte, la Ley 1930 de 2018 “por medio de la cual se dictan disposiciones para la gestión integral de los páramos en Colombia” resalta en su artículo 14, que la adquisición de predios en páramos se regirá con lo establecido en el artículo 174 de la Ley 1753 de 2015 y el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011. Además, el artículo 7 de la Resolución 2140 de 2016 señala que los planes de cofinanciación necesario para adquirir, implementar PSA u otros instrumentos económicos para la conservación del Páramo, deberá ser un ejercicio coordinado entre las autoridades ambientales y los entes territoriales.

La gestión anticipatoria, preventiva y efectiva, demanda que, en el corto plazo, el Distrito Especial de Medellín, en cabeza de la Secretaría de Medio Ambiente y el apoyo de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, desarrollen las validaciones, actualizaciones y saneamiento predial en el páramo de Las Baldías. Con la delimitación de los lotes y su tenencia, se aplicará la metodología de valoración ambiental que determina el grado de conservación de los bienes ubicados en las áreas de páramos identificados según los lineamientos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS-, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- y Parque Nacionales Naturales de Colombia -PNN-, así como su valoración económica. Lo anterior, según las disposiciones de la Resolución 963 de 2025 emitida por el IGAC.

Si bien la delimitación del Páramo se plantea como suelo de protección, en el marco de la presente revisión esta no se lleva a suelos de protección ya que la misma no contempla el cambio en las categorías de suelos por ser de carácter estructural. Por lo tanto, esta información direccionará las acciones territoriales sobre esta área considerando para cada uno de los predios la aplicación de pagos por servicios ambientales, beneficios tributarios, la adquisición o la aplicación de otros incentivos económicos y sociales, vistos como criterios asociados a la concreción de los planteamientos asociados a los usos de suelo.

La priorización de los predios privados debe contemplar la protección de los pequeños parches de frailejones que aún permanecen en el Páramo y que, conforme los resultados del estudio “Delimitación de las áreas de influencia de páramos en la jurisdicción de Corantioquia y definición de las estrategias de planificación y conservación”, requieren especial protección por su poca extensión y alta sensibilidad a la perturbación.

De otro lado, sobre las áreas de tenencia del Distrito y administradas por la Secretaría de Medio Ambiente, se elaborarán inventarios de flora y fauna específicos, de manera que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

las estrategias de conservación, rehabilitación y restauración se alineen a las demandas propias del ecosistema y la prestación de sus múltiples servicios ecosistémicos.

10.2.2.1.1.3 Red de Conectividad ecológica

La red de conectividad ecológica está compuesta de nodos y enlaces estructurantes, actuales y proyectados, los cuales son áreas de interés estratégico que componen la Estructura Ecológica Principal y la Estructura Ecológica Complementaria, cuyo objetivo es “promover y conservar procesos biológicos, además del mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado” (Artículo 33, Acuerdo 48 de 2014), dando prioridad a los elementos de la red de conectividad ecológica principal. Este componente no es objeto de evaluación y ajuste en la revisión de mediano plazo, sin embargo, la implementación de estrategias que permitan prevenir los impactos asociados a la pérdida de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos, deben contemplar la gestión priorizada y estratégica, así como, la incorporación de nuevos estudios y determinantes ambientales que propongan zonas que se pueden potenciar por medio de la gestión efectiva y preventiva.

Los enlaces de la red de conectividad conectan hábitats urbanos y rurales, sin embargo, la presión sobre la diversidad biológica contempla factores diferenciales en el suelo urbano y en el suelo rural, así como su manejo en función de los estudios ambientales específicos desarrollados por cada Autoridad Ambiental en su jurisdicción y por el mismo Distrito; lo que conlleva a que la gestión priorizada sobre estas áreas también tenga un enfoque diferencial.

Sobre los elementos de la red de conectividad principal en suelo rural en áreas de actividad asociadas a la protección y conservación ambiental, se deberá propender por la protección, conservación y restauración de coberturas protectoras como bosques y/o áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva. Sobre los elementos de la red estructural, localizadas en áreas de actividad: agroforestal, agrícola y agropecuario, se privilegian e incentivan las actividades productivas que involucren sistemas silvoagrícolas, agroforestales o silvopastoriles, así como, integrar la aplicación de medidas de gestión propuestas en el Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas, denominadas Herramientas de Manejo del Paisaje, como cordones de vegetación nativa intercalados con la actividad productiva, corredores viales arborizados, cercos vivos, entre otros.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Con relación a la selección de las especies de flora a establecer, se priorizará la siembra de especies con prohibiciones o restricciones sobre el uso y aprovechamiento de flora amenazada, debido a su riesgo inminente de extinción, que sean emitidas por las Autoridades Ambientales, como las resoluciones 10194 de 2008 y Resolución 040-RES2312-6645 de 2023 y Resolución 040-RES2402-468 de 2024. Adicionalmente, se debe contemplar el listado oficial de las especies silvestres amenazadas emitido por el Ministerio de Medio Ambiente, mediante Resolución 0126 de 2024 “Por la cual se establece el listado oficial de las especies silvestres amenazadas de la diversidad biológica colombiana continental y marino costera...”. En el desarrollo de proyectos públicos que contemplen procesos de restauración asistida o el establecimiento de árboles, arbustos y/o palmas en el suelo rural, se deberá solicitar asesoría técnica a la Secretaría de Medio Ambiente o el Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM-, en la selección de especies florísticas apropiadas con aportes funcionales a la conectividad de la fauna, así como de las especies listadas en las resoluciones mencionadas o las que apliquen al momento de la intervención.

Sobre los elementos de la red de conectividad estructural en suelo urbano, el manejo deberá propender por **conservar y fortalecer las coberturas vegetales** que aporten funcionalmente a la persistencia de las especies silvestres y la prestación de los servicios ecosistémicos y, su prioridad de intervención estará definida por el aporte relativo que ofrecen las áreas verdes existentes a la conectividad ecológica conforme los resultados del “Análisis de la Conectividad Ecológica Funcional y Estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá” (AMVA & UNAL, 2020); es así como, el orden de prioridad de intervención debe ser de acuerdo con el potencial de estas áreas en el aporte funcional a la conectividad ecológica, así:

- (1) Áreas protegidas urbanas (Cerros Tutelares y Reservas Naturales de la Sociedad Civil).
- (2) Elementos que coinciden con los valores de importancia muy altos tanto con el método de circuitos eléctricos como rutas de menor costo de viaje (valores superiores o iguales a 7).



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

(3) Elementos que coinciden con los valores de importancia muy altos en el método de rutas de menor costo de viaje (valores superiores o iguales a 7) y que no se contemplaron en los pasos anteriores.

(4) Elementos que coinciden con los valores de importancia medios a altos con el método de circuitos eléctricos (valores superiores o iguales a 5) y que no se contemplaron en los pasos anteriores.

De otro lado, el **establecimiento de los nuevos espacios verdes urbanos** debe contemplar los indicadores de superficie verde urbana por habitante, de manera que la priorización de las áreas para su localización aporte a la disminución del déficit de espacio verde per cápita por unidad administrativa, comuna o barrio según sea el caso, como indicador de la calidad ambiental urbana, y de distribución equitativa de estos espacios. Adicionalmente, se contemplarán las áreas con alta resistencia del territorio al movimiento de las especies en el área urbana donde los niveles de degradación ambiental por la pérdida de espacios verdes, así como su funcionalidad puede potenciarse, estas áreas fueron definidas como Zonas de Restablecimiento en el “Análisis de la Conectividad Ecológica Funcional y Estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá” (AMVA & UNAL, 2020).

Estas medidas deberán aplicarse estratégicamente en los diferentes elementos del Sistema Público y Colectivo, que de manera mancomunada y articulada entre las dependencias que conforman el Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM-, se direccionarán y emitirán los conceptos técnicos favorables para su correcta implementación.

Con relación a la selección de las especies de flora a establecer, se priorizará la siembra de especies con prohibiciones o restricciones sobre el uso y aprovechamiento de flora amenazada conforme las resoluciones emitidas por las Autoridades Ambientales y del Ministerio de Medio Ambiente, tal como se mencionó para el suelo rural. La selección de las especies arbóreas, arbustivas y/o palmas, serán acordes con los lineamientos del Plan Distrital de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM-.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Los inventarios forestales y los monitoreos de fauna deben dar cuenta de la evolución en términos de diversidad y riqueza biológica, en tal sentido, los inventarios periódicos deberán seguir los lineamientos contemplados en la reglamentación del programa Corredores Ecológicos para la Fauna emitida por la Secretaría de Medio Ambiente Distrital (reglamenta el Acuerdo 41 de 2015). Por su parte, la Secretaría de Medio Ambiente, en el marco de sus competencias, centraliza la información y conforme la evolución de las metas e indicadores de biodiversidad propuestos en dicho programa, debe evidenciar la efectividad de las acciones y la gestión territorial en el suelo urbano y rural.

Estos lineamientos específicos son complementarios a los criterios de manejo y actuaciones de los Sistemas Físico-Espaciales del Plan de Ordenamiento Territorial. Lo anterior, contempla las áreas prioritarias de gestión aquí establecidas en el manejo territorial de los elementos del Sistema Público y Colectivo, así como el desarrollo de estrategias económicas o en especie que vinculen el sector privado y la sociedad civil en los ejercicios de gobernanza y conservación ecosistémica participativa y co-gestionada con los mismos objetivos territoriales ambientales.

Es importante considerar que, los elementos de la red de conectividad conforman, entre otros, los suelos de protección para la protección y conservación ambiental, en tal sentido tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Con el objetivo de compensar urbanísticamente dicha restricción, se podrá implementar el instrumento de venta y transferencia de derechos de construcción en predios de carácter privado (acorde en lo definido por dicho instrumento) que posean áreas dentro de los elementos de la red de conectividad ecológica, siempre y cuando no hagan parte de los elementos del sistema orográfico e hidrográfico.

Adicionalmente, en los términos de la Ley 2173 de 2021 “por medio de la cual se promueve la restauración ecológica a través de la siembra de árboles y creación de bosques en el territorio nacional, estimulando conciencia ambiental al ciudadano, responsabilidad civil ambiental a las empresas y compromiso ambiental a los entes territoriales; se crean las áreas de vida y se establecen otras disposiciones” y su reglamentación (Resolución 1491 de 2025), la Secretaría de Medio Ambiente definirá las áreas de vida para el Distrito conforme los lineamientos técnicos de las Autoridades Ambientales, donde se privilegiarán las áreas que componen la Estructura Ecológica Principal del Distrito en suelo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

urbano y rural. Particularmente en suelo urbano, se privilegiarán las comunas y barrios que presenten déficit de espacio verde por habitante.

10.2.2.1.1.4 Cerros tutelares

Los cerros tutelares, que vienen consolidando el sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro como ecoparques de cerro, tienen criterios de manejo específicos consignados en el componente estructura del POT (Artículo 43 del Acuerdo 48 de 2014); su manejo y gestión está condicionada, entre otras, a la aplicación de lineamientos específicos propios de los planes de manejo emitido por el Autoridades Ambientales cuando estos constituyen el Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP- (cerro El Volador, Asomadera y Nutibara), así como, cuando parte de su extensión coincide parcial o totalmente con otras áreas protegidas como el DRMI VARC y la RFP Nare. Es así como, los equipamientos, los elementos del sistema de movilidad y de servicios públicos deberán seguir dichas especificaciones en su manejo.

En el caso de los cerros Pan de Azúcar y Tres cruces o Morro Pelón, parcialmente cobijados por los planes de manejo de áreas protegidas, determinantes ambientales de superior jerarquía, se aplicará para el resto de su extensión (fuera de la delimitación del área protegida) las medidas alineándolas a los objetivos y valores objeto de conservación de los planes de manejo de las áreas a las que están conectadas, de manera que aportan en su función de amortiguamiento, atenuando y previniendo las perturbaciones de la urbanización, la ocupación y transformación del territorio.

De otro lado, se reconoce la importancia de implementar estrategias de carácter socio comunitario para los diferentes cerros tutelares de manera priorizada, mediante el planteamiento de acciones integrales de restauración ecológica, educación ambiental, fortalecimiento de la gobernanza comunitaria e implantación de infraestructura liviana de bajo impacto, como senderos, señalización, delimitación del área y equipamientos para el uso controlado del espacio. Estas acciones contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida, la apropiación social del territorio, la reducción de conflictos socioambientales y la consolidación del Cinturón Verde Metropolitano del Valle de Aburrá (SMA, 2025).

La gestión ambiental sobre estas áreas, como componentes de la red de conectividad ecológica estructural, debe cumplir con los lineamientos específicos de la conectividad ecológica presentada en el presente ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial, así como



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

lineamientos de diferentes instrumentos distritales como: Plan Distrital de Silvicultura Urbana, Manejo silvicultural del Distrito, Plan de Renaturalización, la Política de Biodiversidad Distrital y su plan de acción y el Decreto Municipal 0552 de 2021 “Por medio del cual se identifican y enlistan las actividades y necesidades para la administración y gestión de los Cerros Tutelares de Medellín a cargo de las secretarías de la Alcaldía de Medellín y demás entidades del conglomerado público y se dictan otras disposiciones”; donde, además de alinear las funciones de las dependencias a las demandas de mantenimiento, adecuación y protección de la infraestructura y de las características ambientales, se crea el Comité de Gestión y Sostenibilidad de los Cerros Tutelares.

Finalmente, se propone integrar el Comité de Gestión y Sostenibilidad de los Cerros Tutelares. (Decreto Municipal 0552 de 2021) al Sistema de Gestión Ambiental Municipal - SIGAM - como una oportunidad para consolidar una gestión articulada de los Cerros Tutelares del Distrito, tanto de carácter público como privado. Esta integración permitirá incorporar enfoques de gestión complementarios, como los planes de manejo socio comunitarios, como una estrategia para el abordaje y la gestión de áreas de propiedad privada.

10.2.2.1.2 Criterios clave

A partir de los criterios clave definidos para esta línea de acción se presentan las medidas generales incorporadas en los subsistemas del POT para la materialización de los objetivos de la Línea 2, y los cuales están articulados a los lineamientos previamente relacionados.

Considerando que la gestión del cambio climático hace parte de la gestión mixta y no se desarrolla de manera aislada, su implementación se concreta mediante la incorporación de medidas generales a través de criterios de manejo en los distintos subsistemas del POT. En este sentido, y con el propósito de armonizar el cumplimiento de las metas definidas en el Plan de Acción Climática del Distrito, dichas medidas se articulan con los frentes de adaptación y mitigación del Plan que resultan aplicables al ordenamiento territorial (Ver Anexo Armonización_CC_PAC).

Tabla. Criterios clave de la Línea de acción 1.

CRITERIO CLAVE	SUBSISTEMA	CRITERIO DE MANEJO



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Cobertura vegetal funcional	Espacio público	Conservar, restaurar, establecer y fortalecer la cobertura vegetal en el espacio público para disminuir las islas de calor, disminuir la contaminación acústica y del aire, recuperar la calidad ecosistémica y la conectividad ecológica
	Movilidad	Fortalecer y establecer la cobertura vegetal en áreas peatonales y ciclo infraestructura, para disminuir el efecto de las islas de calor Conservar, restaurar, establecer y fortalecer las zonas verdes con cobertura vegetal en el subsistema de movilidad mediante acciones de restauración ecológica de áreas verdes, rehabilitación del suelo y recuperación de las rondas hídricas
Espacios verdes por habitante	Espacio público Equipamientos	Generar y mantener los espacios verdes que hagan parte del subsistema, para reducir el déficit de área verde per cápita
	Tratamientos Aprovechamientos	Implementar mecanismos de gestión del suelo para promover que los nuevos proyectos inmobiliarios y públicos, prioricen la generación de espacio público verde en las áreas de cesión pública obligatoria y demás obligaciones urbanísticas, para disminuir el déficit de espacios verdes
	Habitacional	Propender por el desarrollo de proyectos de vivienda con áreas verdes cercanas
Calidad ecosistémica	Espacio público Equipamientos Usos rurales	La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación del espacio público deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible.
	Espacio público Equipamientos	Las actuaciones sobre la vegetación serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con los lineamientos del Plan Distrital de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo.
	Usos rurales	Conservar, mejorar y recuperar la calidad ecosistémica de las áreas boscosas, los elementos de la EEPP e implementar medidas de mejoramiento a partir de acciones de conservación, restauración, conectividad ecológica, rehabilitación del suelo y recuperación de rondas hídricas y mantener la función de recarga del acuífero.
	Usos rurales	Actividades permitidas, condicionadas y prohibidas para la protección, regulación, ordenamiento en áreas de preservación de las zonas protegidas, con el fin de conservar la calidad ecosistémica
	Usos rurales	Conservar calidad ecosistémica de los humedales a través de su incorporación como ecosistemas de adaptación ante el cambio y resiliencia climática, y acciones desde el enfoque de Soluciones basadas en la Naturaleza (Sb N). Lo anterior con el fin de mejorar la calidad de estos ecosistemas estratégicos
	Obligaciones urbanísticas	Implementar obligaciones urbanísticas de los desarrollos urbanos en las áreas rurales identificadas para consolidación del CVMVA en los tres ámbitos
	Instrumentos de financiación	Implementar mecanismos de financiación como pagos por servicios ambientales o beneficios tributarios para la conservación y restauración de los ecosistemas estratégicos que promuevan la calidad ecosistémica y permitan la captura de GEI, priorizando los elementos de la EEP
Áreas amortiguadoras de las áreas protegidas	Usos rurales Espacio público Equipamientos Movilidad Aprovechamientos	Definir criterios de función amortiguadora que garanticen el objeto de conservación de las AP



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Sistemas productivos rurales sostenibles	Usos rurales	Fomentar el uso sostenible de los recursos en las zonas de uso sostenible, mediante la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles y esquemas de reconversión y producción más limpia
	Instrumentos de financiación	Implementar mecanismos de financiación (incentivos) en el suelo rural para la producción sostenible.
Drenaje Urbano Sostenible	Espacio público Equipamientos Movilidad Servicios Públicos Tratamientos Aprovechamientos Usos rurales	Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la infiltración disminuyendo la brecha hídrica. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Urbano Sostenible conforme los lineamientos de la reglamentación complementaria y norma transitoria relacionada en el capítulo del Sistema de Gestión Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, así como la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semi-permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

10.2.2.2 Línea 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito

La *Estrategia Nacional de Economía Circular (ENEC)* (MADS, 2019) y la *Política de Economía Circular del Distrito de Medellín* (Distrito de Medellín, 2025), adoptan la siguiente definición de economía circular, desarrollada por la Fundación Ellen MacArthur: “Sistemas de producción y consumo que promuevan la eficiencia en el uso de materiales, agua y la energía, teniendo en cuenta la capacidad de recuperación de los ecosistemas, el uso circular de los flujos de materiales y la extensión de la vida útil a través de la implementación de la innovación tecnológica, alianzas y colaboraciones entre actores y el impulso de modelos de negocio que responden a los fundamentos del desarrollo sostenible.”

Basados en esta definición, el objetivo de esta línea es avanzar hacia un modelo de producción y consumo circular mediante la implementación de acciones estratégicas orientadas a disminuir la vulnerabilidad de los ecosistemas que proveen bienes y servicios esenciales para el Distrito de Medellín y la región, en coherencia con el principio rector de sostenibilidad del POT (Acuerdo 48 de 2014, artículo 5).

Esta transición se logra a partir del fortalecimiento de capacidades en la dimensión social, mediante acciones que faciliten la adaptación a un modelo circular, sustentadas en criterios clave como la construcción sostenible, la movilidad sostenible, la infraestructura



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

para la gestión de residuos sólidos, el uso eficiente de la energía y los recursos, así como la multifuncionalidad de los equipamientos.

En este contexto, el ordenamiento territorial se consolida como una herramienta fundamental para orientar el modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito, mediante estrategias de construcción sostenible, la incorporación de criterios de uso eficiente de la energía y los recursos, la orientación de los usos del suelo y la definición de criterios para la localización adecuada de alternativas de gestión integral de residuos sólidos. Estas acciones contribuyen a reducir el consumo de materias primas y de combustibles fósiles, promueven el uso circular de los flujos materiales y energéticos y permiten mantener la provisión de servicios ecosistémicos, fortaleciendo la resiliencia del sistema territorial frente al cambio climático.

Las medidas y acciones desarrolladas en esta línea se orientan principalmente al cumplimiento de los objetivos de mitigación del cambio climático, al incorporar estrategias que reducen las Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), como la construcción sostenible y el uso eficiente de la energía y los recursos, que disminuyen la demanda energética y el consumo de materiales. Asimismo, la localización adecuada de infraestructura para la gestión integral de residuos sólidos contribuye a reducir las emisiones asociadas al transporte de residuos y favorece su aprovechamiento, reutilización y tratamiento adecuado, fortaleciendo el cierre de ciclos.

10.2.2.2.1 Lineamientos de economía circular

Para avanzar en la transición hacia la economía circular en el Distrito, se plantean un conjunto de acciones que se materializan a través de criterios de manejo desarrollados de manera transversal en el POT, de acuerdo con el enfoque y las particularidades de cada subsistema. Si bien estos criterios se abordan y se implementan en los distintos subsistemas desde sus propios objetivos sectoriales, su incorporación en esta línea de acción responde a su contribución específica a la consolidación de un modelo de producción y consumo circular, orientando la gestión del territorio desde una perspectiva ambiental integral.

La implementación de criterios de construcción sostenible se plantea de manera transversal en los distintos subsistemas del POT. En el subsistema de espacio público, equipamientos, patrimonio y habitacional se incorporan medidas orientadas a la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

regulación térmica, mientras que en los subsistemas de movilidad y servicios públicos se definen criterios que permiten garantizar la accesibilidad a sistemas eléctricos. De igual manera, desde los tratamientos, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas se establecen incentivos para promover la construcción sostenible. En conjunto, estas acciones contribuyen a la reducción de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero - GEI-, al disminuir la demanda energética y el consumo de materiales asociados tanto a las edificaciones como al espacio público.

En el marco de la economía circular, la gestión de los residuos sólidos se orienta a la reducción en la generación, la reutilización, el reciclaje y el aprovechamiento de los materiales, promoviendo el cierre de ciclos y la disminución de la presión sobre los recursos naturales. Desde el ordenamiento territorial, esta gestión se incorpora a través de los subsistemas de equipamientos, servicios públicos y usos urbanos, mediante la definición de lineamientos y criterios para la localización adecuada de la infraestructura destinada al almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento y transformación de los residuos sólidos.

En relación con el uso eficiente de la energía, se incorporan criterios de manejo en los subsistemas de espacio público, equipamientos, servicios públicos y habitacional, orientados a reducir el consumo energético. Por su parte, el criterio de uso eficiente de los recursos, integra estrategias de ahorro y uso eficiente del agua y la energía en el subsistema de servicios públicos; mientras que, en los usos rurales, se propone la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, el desarrollo de actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles, así como esquemas de reconversión productiva y de producción más limpia.

En materia de movilidad sostenible, se agrupan un conjunto de estrategias orientadas a optimizar el uso del espacio urbano, reducir la dependencia del transporte motorizado individual y promover sistemas de transporte más eficientes y de menor impacto ambiental. Desde el subsistema de movilidad, se incorporan acciones como la promoción de la movilidad multimodal, la implementación de medidas de gestión del transporte de carga y de la actividad logística, así como incentivos para el uso de combustibles y energías limpias. De manera complementaria, desde el subsistema de centralidades se plantea el urbanismo de proximidad como una estrategia que contribuye a reducir los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

tiempos y las distancias de desplazamiento, favoreciendo la optimización de los flujos energéticos y espaciales dentro del sistema territorial.

Para abordar la multifuncionalidad de la infraestructura, se hace referencia a los subsistemas de equipamientos y de patrimonio, desde una perspectiva que promueve la utilización múltiple y flexible de las edificaciones para el desarrollo de actividades distintas o complementarias a aquellas para las cuales fueron originalmente concebidos. Este enfoque permite optimizar el uso de la infraestructura existente, prolongar su vida útil y reducir la necesidad de nuevas construcciones, lo cual se alinea con los principios de la economía circular al priorizar el aprovechamiento de los activos ya disponibles, disminuir el consumo de materiales y energía, y minimizar la generación de residuos asociados a la expansión de nueva infraestructura.

La Política Pública de Economía Circular del Distrito, adoptada mediante Decreto 0015 de 2025, se encuentra alineada con los instrumentos de planificación y política pública a nivel nacional y metropolitano, reconociendo su relevancia para la sostenibilidad y la competitividad regional. Además, se armoniza con instrumentos distritales como el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS Distrital- y el Plan de Acción Climática -PAC, los cuales aportan lineamientos y acciones específicas para transitar hacia el modelo de producción y consumo circular en el Distrito de Medellín.

La política ofrece lineamientos generales que coinciden con la intención de la Línea 2, en lo relativo a las estrategias de construcción sostenible, gestión de residuos sólidos, uso eficiente y sostenible de la energía y los recursos, movilidad sostenible, entre otras acciones. Estos lineamientos constituyen un marco orientador que respalda el enfoque ambiental y de sostenibilidad del modelo territorial propuesto.

De igual forma, esta línea de acción se vincula principalmente con el frente estratégico de Mitigación del Plan de Acción Climática del Distrito (Alcaldía de Medellín, 2020), a través de los sectores “Generación y uso sostenible de la energía”, “Transporte y movilidad más sostenible” y “Gestión integral de residuos sólidos”. Estos sectores orientan sus acciones hacia el cumplimiento de la meta de neutralidad de carbono al 2050, en coherencia con los compromisos asumidos por la ciudad ante C40 Cities, el Acuerdo de París y la Estrategia de Largo Plazo de Colombia. Adicionalmente, se consideran algunas medidas del frente estratégico de Adaptación, especialmente aquellas asociadas al sector de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

“Planeación urbana”, que contribuyen de manera complementaria al fortalecimiento de la resiliencia territorial.

10.2.2.2.1.1 Estrategia asociada a la Construcción Sostenible

De acuerdo con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la construcción sostenible es un “proceso holístico que busca restaurar y mantener la armonía entre el ambiente natural y el espacio construido, buscando crear asentamientos que reafirmen la dignidad humana y promuevan la equidad social y económica, lo cual implica, adoptar nuevas prácticas de diseño, de construcción y procesos de operación y mantenimiento con un enfoque ambiental, social y económico” (MADS). Para efectos del ordenamiento territorial, se entiende como el conjunto de medidas aplicadas a edificaciones, obras públicas y a la ocupación e intervención de los espacios públicos y privados, así como a las intervenciones en los distintos medios físicos, naturales o artificiales, orientadas al uso eficiente de los materiales, el agua y la energía, contribuyendo a la transición del Distrito hacia un modelo de producción y consumo circular.

Con el fin de asegurar la aplicación efectiva de los lineamientos de construcción sostenible en el territorio, se deben cumplir las orientaciones definidas por el Gobierno Nacional y por la Política Pública de Construcción Sostenible del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, que se presentan a continuación:

- **Resolución 0194 DE 2025:** Por medio de la cual se definen los parámetros y lineamientos de construcción sostenible, se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones, se sustituye la Resolución número 0549 del 2015 y se dictan otras disposiciones.
- **Acuerdo Metropolitano 5 de 2014:** declara el Hecho Metropolitano la Construcción Sostenible y se establecen lineamientos básicos para formular una política pública de construcción sostenible para el Valle de Aburrá.
- **Acuerdo Metropolitano 23 de 2015:** adopta la Política de Construcción Sostenible
- **Guías metropolitanas de construcción sostenible:**
- *Caracterización del lugar como base de la construcción sostenible.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- *Guía para la inclusión de criterios de sostenibilidad en la planeación urbana.*
- *Guía para la inclusión de criterios de sostenibilidad en el diseño de espacios abiertos.*
- *Guía para el diseño de edificaciones sostenibles.*
- *Guía para la rehabilitación sostenible de edificaciones existentes.*

Aunque la construcción sostenible se incorpora en los distintos subsistemas del POT a través de criterios de manejo, y el Distrito cuenta con experiencias y referentes previos en la materia, se identifica la necesidad de ajustar, fortalecer y reglamentar los lineamientos técnicos existentes. Esto con el fin de consolidar, en un único instrumento, criterios claros y coherentes asociados a la eficiencia energética, la optimización en el uso de materiales, la reducción de residuos y la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza, en coherencia con el propósito de la Línea 2 de avanzar hacia un modelo de producción y consumo circular.

En el marco de la presente revisión, a nivel Distrital resulta fundamental consolidar un esquema que incentive a constructores y desarrolladores urbanísticos a incorporar estándares de sostenibilidad y eficiencia en sus proyectos. Esto no solo facilita el cumplimiento de las normativas ambientales, sino que también genera impactos positivos en términos de calidad de vida en las áreas de influencia asociadas a dichos proyectos.

De manera complementaria, se reconoce la importancia de avanzar en la implementación de incentivos que promuevan la adopción de prácticas de construcción sostenible. En este sentido, se propone el desarrollo de una reglamentación específica en la materia, que integre de manera articulada los siguientes componentes y podrá incluir, entre otros aspectos, los siguientes:

10.2.2.2.1.1 Marco general de la reglamentación

- a) *Las medidas técnicas de construcción sostenible aplican a las nuevas edificaciones, edificaciones existentes, obras públicas y a la ocupación e intervención de los espacios públicos y privados.*
- b) *La reglamentación específica deberá definir las instancias, instrumentos y mecanismos de certificación, verificación y seguimiento de la aplicación de criterios de construcción*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

sostenible en las etapas de diseño, construcción y funcionamiento de edificaciones y proyectos urbanos.

c) Incorporar estrategias diferenciadas asociadas a los desarrollos urbanísticos tanto en suelos potenciales de desarrollo (Tratamientos urbanísticos de Desarrollo y diferentes modalidades de Renovación Urbanística) y en suelos consolidados (Tratamientos de Consolidación) de manera que se definan estrategias aplicables tanto a la infraestructura pública como a la privada que se pretenda intervenir. Se deberán incorporar las medidas pasivas y activas contempladas en la Resolución 0194 de 2025 como parte de los requisitos técnicos aplicables a las nuevas edificaciones.

d) Dentro de la reglamentación se podrán considerar mecanismos adicionales como los bonos verdes

e) La reglamentación deberá precisar el alcance de su exigibilidad, determinando si su aplicación es obligatoria o discrecional en torno a las estrategias asociadas a la construcción sostenible que deberán tener en cuenta los distintos procesos constructivos que se aborden desde la infraestructura pública asociada al Sistema Público y Colectivo.

f) La reglamentación deberá contemplar estrategias diferenciadas para los equipamientos, atendiendo a su tipología, tamaño y a su carácter público o privado.

La reglamentación deberá contemplar estrategias diferenciadas para proyectos residenciales, atendiendo las tipologías (VIS – VIP – No VIS) y las nuevas formas de habitar en torno a la definición de vivienda colectiva.

10.2.2.2.1.1.2 Componente técnico

La reglamentación podrá incorporar, entre otros, los siguientes contenidos de carácter técnico:

a) Incorporación de medidas técnicas de construcción sostenible, diferenciadas según la fase del proyecto en la que se apliquen, incluyendo el diseño, la construcción, la operación y mantenimiento.

b) Incorporación de medidas técnicas de construcción sostenible relacionadas con el entorno natural y construido; el consumo eficiente de energía y agua; el manejo acústico en las edificaciones; la utilización de materiales sostenibles; la gestión de residuos sólidos,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

incluidos los Residuos de Construcción y Demolición (RCD); la integración de vegetación, fachadas y cubiertas verdes; la utilización de energías alternativas; y condiciones de habitabilidad que contribuyan al confort higrotérmico, visual y acústico.

c) En el diseño e intervención del espacio público, deberán contemplarse superficies termorreguladoras, materiales y revestimientos con propiedades aislantes, y mobiliario urbano con baja capacidad de absorción térmica.

d) Lineamientos técnicos para la planificación, diseño e intervención del espacio público con enfoque de mitigación, control y gestión del ruido ambiental.

e) Criterios diferenciados de protección acústica para edificaciones con usos sensibles como los equipamientos de salud y educación.

f) Metas mínimas de aprovechamiento, reutilización y reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), diferenciadas según tipo de proyecto o escala de intervención.

g) Establecimiento de criterios diferenciados de construcción sostenible, desde la etapa de diseño y según la tipología de vivienda, que optimicen el desempeño energético, hídrico, ambiental y de habitabilidad, mediante la integración de soluciones pasivas y activas.

De manera complementaria, la reglamentación deberá incluir mecanismos de aplicación, reconocimiento y certificación de la construcción sostenible, que permitan incentivar su adopción y asegurar su adecuada implementación, considerando lo siguiente:

a) Metodologías operativas y herramientas de apoyo, acompañadas de mecanismos claros de seguimiento, que orienten de manera práctica la implementación de la construcción sostenible en proyectos públicos y privados.

b) Procedimientos para la evaluación y verificación de los niveles de cumplimiento de los criterios de construcción sostenible en los proyectos, para acceder a los beneficios o incentivos tributarios y no tributarios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

c) *Incorporar un sistema de monitoreo y seguimiento de desempeño ambiental, energético y de confort, que permita recopilar datos reales de funcionamiento de los proyectos certificados y mejorar progresivamente los criterios y medidas adoptadas.*

10.2.2.2.1.1.3 Incentivos no tributarios

Se refiere a incentivos que se materializan mediante el trámite de licencia de construcción que se traducen en mayor edificabilidad y en ventajas en la habitabilidad, como:

- ü Disminución de las obligaciones urbanísticas*
- ü Aprovechamientos urbanísticos adicionales*
- ü Aumento del índice de construcción*
- ü Aumento de la densidad habitacional para el uso de vivienda*
- ü Bonificación de altura (cuando se trate de normatividad por piso)*

10.2.2.2.1.1.4 Incentivos tributarios

Considerar los siguientes incentivos tributarios o económicos:

- ü Disminución de impuestos a la construcción*
- ü Disminución del valor del impuesto predial*
- ü Disminución del valor del impuesto de industria y comercio*
- ü Servicios públicos mediante asimilación de estratificación*

Con el fin de viabilizar la implementación de esta estrategia, se deberá establecer una articulación con la Secretaría de Hacienda y con las empresas prestadoras de servicios públicos, a efectos de definir con precisión el esquema mediante el cual se incorporarán los incentivos aplicables. Mediante el Acuerdo 93 de 2023 se expide la norma sustantiva tributaria del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la cual incorpora beneficios asociados a la construcción sostenible. En consecuencia, los ajustes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

que se realicen en una etapa posterior a la reglamentación específica de construcción sostenible deberán armonizarse con lo dispuesto en el artículo 415 del citado Acuerdo.

En coherencia con lo anterior, en el marco del trámite de licencia de construcción, las nuevas edificaciones deberán acreditar el cumplimiento de los porcentajes mínimos de ahorro en consumo de agua y energía establecidos en la Resolución 0194 de 2025.

En lo referente a la gestión de los aspectos asociados a la construcción sostenible, estos deberán abordarse de manera articulada a través del Comité Técnico Interinstitucional de Producción y Consumo Sostenible del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín – SIGAM–con el fin de orientar la implementación de acciones desde la planificación territorial que contribuyan a la transición hacia un modelo de producción y consumo circular en el Distrito.

10.2.2.2.2 Criterios clave

A partir de los criterios clave definidos para esta línea de acción se presentan las medidas generales incorporadas en los subsistemas del POT para la materialización de los objetivos de la Línea 2, y los cuales están articulados a los lineamientos previamente relacionados.

Considerando que la gestión del cambio climático hace parte de la gestión mixta y no se desarrolla de manera aislada, su implementación se concreta mediante la incorporación de medidas generales a través de criterios de manejo en los distintos subsistemas del POT. En este sentido, y con el propósito de armonizar el cumplimiento de las metas definidas en el Plan de Acción Climática del Distrito, dichas medidas se articulan con los frentes de adaptación y mitigación del Plan que resultan aplicables al ordenamiento territorial (Ver Anexo Armonización_CC_PAC).

Tabla. Criterios clave de la Línea de acción 2.

CRITERIO CLAVE	SUBSISTEMA	CRITERIO DE MANEJO
Construcción sostenible	Espacio público Habitacional Patrimonio Equipamientos	Incorporar superficies termorreguladoras y elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, mobiliario urbano fabricado con materiales de baja absorción térmica, techos y terrazas verdes.
	Espacio público	Utilizar materiales aislantes térmicos eficientes en consumo de energía, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Movilidad	Infraestructura y criterios que permitan garantizar la accesibilidad al servicio y facilitar el acceso a vehículos eléctricos y a sitios de carga rápida.
	Servicios Públicos	Implementar estrategias de construcción sostenible en los elementos de servicios públicos mediante la implementación de lineamientos del Distrito y de las Autoridades Ambientales
	Financiación	Implementar mecanismos de financiación que promuevan la construcción sostenible
Infraestructura de residuos sólidos	Equipamientos	Definir los criterios de localización de infraestructura para la gestión de residuos sólidos
	Servicios Públicos	Definir los criterios de localización para la gestión de residuos sólidos
	Usos urbanos	Habilitar el uso de la infraestructura de residuos sólidos, en armonía con las áreas de actividad definidas.
Uso eficiente de energía	Espacio público	Incorporar criterios de eficiencia energética y nuevas tecnologías en luminarias para el alumbrado público, así como nuevas tecnologías de bajo consumo de energía para los sistemas de información en el espacio público.
	Equipamientos	Implementar estrategias de uso eficiente de la energía
	Servicios Públicos Habitacional	Implementar estrategias de uso sostenible de la energía
Uso eficiente de los recursos	Usos rurales	Fomentar el uso sostenible de los recursos en las zonas de uso sostenible de las áreas protegidas, mediante la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles y esquemas de reconversión y producción más limpia
	Servicios Públicos	Implementar estrategias de ahorro y uso eficiente del agua y la energía.
Movilidad sostenible	Movilidad	Promover la movilidad multimodal, densificar la red de ciclorrutas, aumentar ciclo parqueaderos Implementar medidas de gestión sobre el transporte de carga y la actividad logística, incentivar el uso de combustibles y energías limpias, extender la red de recarga eléctrica y dar prelación a la movilidad no motorizada
	Centralidades	Aplicar los criterios de economía circular en la definición de las centralidades con relación a la movilidad y la implementación del urbanismo de proximidad (urbanismo de 15 minutos)
Multifuncionalidad de los equipamientos	Equipamientos Patrimonio	Incorporar criterios de múltiple utilización de los equipamientos, para actividades diferentes para las cuales fueron establecidos

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026

10.2.2.3 Línea 3. Fortalecer la ciudad saludable



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

La ciudad saludable en el POT se concibe como aquella que permite a los ciudadanos desarrollar y construir, de manera articulada, mejores condiciones de salud, bienestar y calidad de vida, con el propósito de crear capacidades y generar oportunidades para el desarrollo individual y colectivo (principio rector de Ciudad Saludable, Acuerdo 48 de 2014, artículo 5). En este marco, el objetivo de esta línea es incorporar criterios de calidad del aire, ruido y olores ofensivos en la planificación y el ordenamiento del territorio, con el fin de reducir la exposición de la población a estos factores y disminuir los riesgos en salud asociados a los impactos de la actividad antrópica.

En la actualidad, se reconoce que múltiples condiciones de salud están directamente asociadas a problemáticas como la contaminación atmosférica, el incremento del ruido urbano, la presencia de sustancias que causan olores ofensivos en el aire, la formación de islas de calor y la variabilidad climática. Esta situación se relaciona, en gran medida, con decisiones inadecuadas de la dimensión social respecto al entorno inmediato. En este contexto, y en coherencia con la Política Integral de Salud Ambiental del Distrito, se hace necesario fortalecer, desde el ordenamiento territorial, criterios clave para la consolidación de una ciudad saludable, tales como las restricciones a actividades económicas generadoras de contaminación atmosférica, ruido y olores ofensivos, la promoción de la construcción sostenible, la movilidad sostenible, la cobertura de los servicios públicos y una cobertura vegetal funcional.

Para ello, se plantean ajustes al régimen de usos del suelo y se definen parámetros normativos para regular la localización de actividades, mediante la incorporación de condicionamientos ambientales asociadas a la calidad del aire, el ruido y los olores ofensivos, de manera que se pueda prevenir o mitigar conflictos ambientales y sociales y minimizar exposiciones nocivas a la población. De manera complementaria, se formulan criterios de manejo sobre movilidad sostenible, orientados a disminuir la contaminación atmosférica; se proponen estrategias de construcción sostenible, como barreras acústicas que contribuyan a mitigar el ruido y el material particulado; se promueve el fortalecimiento de la infraestructura verde para reducir las islas de calor; y se formulan medidas para aumentar la cobertura de los servicios públicos en el ámbito rural. En conjunto, estas acciones buscan favorecer condiciones ambientales adecuadas, mejorar la calidad de vida y promover entornos urbanos y rurales más seguros y saludables.

A partir de los criterios y lineamientos definidos en esta línea, se consolida una gestión integral del territorio que contribuye a la materialización de los objetivos de la gestión del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

*cambio climático en el Distrito. Desde el enfoque de **adaptación**, estas medidas permiten reducir la vulnerabilidad territorial y minimizar la exposición a condiciones ambientales que pueden intensificarse con el cambio climático, de igual manera, la regulación de la localización de actividades facilita la anticipación y prevención de conflictos ambientales y sociales. De manera complementaria, las acciones orientadas al mejoramiento de las condiciones ambientales aportan a la **mitigación de los GEI**, especialmente mediante la promoción de la movilidad sostenible. Asimismo, el fortalecimiento de la infraestructura verde puede favorecer la reducción de las áreas consideradas como islas de calor, mientras que el aumento de la cobertura de los servicios públicos en el ámbito rural fortalece la resiliencia del territorio y mejora su capacidad de respuesta frente a los impactos del cambio climático.*

10.2.2.3.1 Lineamientos para promover la ciudad saludable

A continuación, se presenta, los temas estratégicos que propone esta Línea de acción para reducir la vulnerabilidad poblacional frente a los efectos derivados de la contaminación atmosférica, el ruido urbano, la presencia de sustancias de olores ofensivos en el aire y el aumento de la temperatura.

10.2.2.3.2.1 Calidad del aire

10.2.2.3.2.1.1 Límites permisibles

La Resolución 2254 del 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible adoptó la norma de calidad del aire o nivel de inmisión a nivel nacional, estableciendo los niveles máximos permisibles para los diferentes contaminantes atmosféricos y adoptando disposiciones para la gestión del recurso atmosférico. Todo esto con el objeto de garantizar un ambiente sano y minimizar el riesgo sobre la salud humana que pueda ser causado por este factor de riesgo ambiental.

El Distrito de Medellín deberá planificar el territorio identificando zonas críticas por altas concentraciones y/o emisiones de gases y partículas contaminantes al aire y procurando el cumplimiento estricto de los niveles de concentración máximos permisibles del tiempo de exposición relacionado a cada contaminante en zonas sensibles como áreas residenciales o donde haya presencia de equipamientos de salud y/o educación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.2.3.2.1.2 Gestión de la calidad del aire

Esta línea de acción se orienta a prevenir, gestionar, reducir y controlar la concentración de contaminantes físicos y químicos en la atmósfera, así como a disminuir la exposición de la población, a través de acciones estratégicas como la localización de las actividades económicas, la reducción del impacto de las fuentes móviles, el fortalecimiento del transporte público, y la promoción de la movilidad alternativa. En este marco, se definen a continuación los criterios de manejo del componente de calidad del aire.

En los subsistemas de usos urbanos, usos rurales y equipamientos, se incorpora como criterio estructural la regulación y/o la restricción de actividades económicas emisoras en áreas estratégicas y altamente sensibles a la contaminación atmosférica del Distrito, en particular en las Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-, considerando tanto las fuentes fijas como las fuentes móviles. Este enfoque permite orientar de forma estratégica la localización y el funcionamiento de dichas actividades, reduciendo de manera efectiva la exposición de la población.

De forma complementaria, desde el subsistema de movilidad se prioriza la adopción de criterios de movilidad sostenible, mediante la promoción de la movilidad multimodal, la implementación de medidas de gestión del transporte de carga y de la actividad logística y la adopción del enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, que promueve el modelo de ocupación compacto, disminuyendo las distancias de desplazamiento, favoreciendo modos de movilidad más activos y sostenibles, lo que se traduce en una reducción de las emisiones contaminantes.

A su vez, el subsistema de espacio público incorpora acciones orientadas a conservar, restaurar, establecer y fortalecer la cobertura vegetal como infraestructura ambiental clave para la mitigación de la contaminación atmosférica y la mejora de las condiciones de habitabilidad urbana.

En conjunto, estas medidas se desarrollan de manera articulada en los distintos subsistemas del POT y, más allá de sus objetivos sectoriales, configuran una estrategia integral de protección de la salud y la calidad de vida de la población. No obstante, el Distrito reconoce la necesidad de profundizar en la identificación de zonas en donde se presentan mayores niveles de exposición y un impacto directo a la salud, por lo cual se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

propenderá por buscar estrategias que permitan identificar y gestionar de forma prioritaria estas zonas críticas de contaminación atmosférica.

Si bien los instrumentos orientados a reducir los niveles de concentración y exposición a agentes contaminantes en el aire se centran principalmente en la gestión y el control de las emisiones atmosféricas a escala regional y distrital —como el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire (PIGECA) y el Plan + Aire Puro—, el Plan de Adaptación en Salud al Cambio y la Variabilidad Climática (PASCCM) del Distrito de Medellín se articula de manera directa con esta línea de acción. Este plan, formulado en el marco de la Dimensión de Salud Ambiental del Plan Decenal de Salud Pública (Resolución 1035 de 2022 del Ministerio de Salud y Protección Social) y en coherencia con los lineamientos de la Política Integral de Salud Ambiental – PISA – (CONPES 3550 de 2008), complementa los esfuerzos de gestión de la calidad del aire desde un enfoque de salud pública.

En tanto la PISA busca mejorar la salud ambiental en todo el territorio nacional mediante la intervención sobre los determinantes socioambientales y la prevención, el control y la reducción de la carga de enfermedad asociada a factores de riesgo ambiental, el PASCCM de Medellín se alinea con estos propósitos al definir una ruta estratégica orientada a disminuir la vulnerabilidad y el riesgo en salud de la población frente a la variabilidad climática.

10.2.2.3.2.1.3 Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-

Las ZUAP, fundamentadas en el eje temático 9 “Protección y transformación de zonas sensibles a la contaminación” del Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire -PIGECA; adoptado a través del Acuerdo Metropolitano 16 de 2017, tiene como objetivo principal reducir las concentraciones de contaminantes en la atmosfera al limitar o restringir temporal o permanentemente las emisiones tanto de industrias (fuentes fijas) como de transporte (fuentes móviles), para así mejorar la calidad del aire y la salud de la población.

Estas zonas, declaradas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- y de las cuales el Distrito de Medellín cuenta actualmente con tres (3); 2 por fuentes fijas localizadas en los sectores Caribe y Guayabal (adoptadas por la Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada parcialmente por la Resolución Metropolitana 3770 de 2019 la cual a su vez fue modificada por la Resolución Metropolitana 3122 de 2021) y una por fuentes móviles en el polígono delimitado al sur por la calle 44 (Avenida San Juan) hasta



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

la calle 58 (Echeverry) en el norte, al oriente desde la carrera 46 (Avenida Oriental) hasta la carrera 57 (Avenida el Ferrocarril) en el occidente) (adoptada por la Resolución Metropolitana 2231 de 2018), son fundamentales para el ordenamiento del distrito pues permiten identificar y gestionar zonas críticas por contaminación atmosférica.

Es fundamental reconocer que las ZUAP son dinámicas y por ende, luego de ser declaradas y delimitadas por la autoridad ambiental competente, las estrategias asociadas a las mismas deben revisarse y ajustarse periódicamente por parte de la administración distrital, implementando una gestión diferencial que aplique medidas específicas y enfocadas a las particularidades de cada fuente emisora.

Además, cabe aclarar que, la gestión de estas áreas y el logro de los objetivos previstos por su implementación cumplen un rol estratégico en el ordenamiento territorial, por lo que fueron consideradas e integradas transversalmente en la definición de las diferentes vocaciones del territorio identificadas desde el sistema de ocupación.

10.2.2.3.2.2 Ruido

La Ley 2450 del 2025 establece una política nacional frente al ruido que designa responsabilidades y lineamientos para entes territoriales, autoridades ambientales y de policía. Los procedimientos de medición y evaluación del ruido, así como los lineamientos técnicos orientados al cumplimiento de los parámetros de confort acústico, de aislamiento acústico del ruido y las vibraciones serán otorgados por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible con apoyo técnico de los Ministerios de Transporte, de Vivienda, Ciudad y Territorio y de Defensa y Justicia. Esto constituye el marco para la regulación, normalización y fiscalización de la calidad acústica en el Distrito. No obstante, los principios expuestos en dicha Ley orientan las estrategias que serán desarrolladas a continuación alrededor de la gestión del ruido en el marco de la planificación territorial.

10.2.2.3.2.2.1 Límites permisibles

La Resolución 0627 del 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial estableció a nivel nacional estándares máximos permisibles de exposición al ruido, definidos de manera diferenciada para el período diurno (de las 7:01 a las 21:00) y nocturno (de las 21:01 a las 7:00) y por subsectores clasificados de acuerdo con las actividades desempeñadas. Considerando que el ruido es un factor que deteriora la calidad ambiental, la planificación del distrito deberá procurar que los límites más estrictos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

coincidan con zonas predominantemente residenciales, así como equipamientos de salud y educación, dando correspondencia a los usos del suelo designados en el territorio con cada subsector definido por la Resolución 0627 del 2006.

10.2.2.3.2.2 Lineamientos para la gestión del ruido

Los lineamientos para la gestión del ruido se desarrollan de forma transversal en los distintos subsistemas del POT, como se presenta a continuación:

En el subsistema de usos urbanos, por ejemplo, se incorpora como criterio estructural la regulación y/o restricción de actividades económicas, condicionando la localización y funcionamiento de actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), áreas críticas y sectores con mayor sensibilidad acústica. De forma complementaria, se incorpora la priorización de la localización de nuevos equipamientos sensibles, como los de salud y educación, en zonas sin conflicto acústico.

Por su parte, el criterio de construcción sostenible se articula en los subsistemas de equipamientos, movilidad y habitacional mediante la incorporación de soluciones de diseño y materiales que contribuyen a la reducción del ruido, tales como barreras y pantallas acústicas, elementos constructivos con aislamiento sonoro y soluciones basadas en vegetación, orientadas a mejorar el confort acústico y la calidad ambiental del entorno urbano.

De otra parte, se resalta que El Modelo de Gestión Integral del Ruido (MGIR), adoptado mediante el Decreto 632 de 2025 del Distrito de Medellín, es el instrumento que establece los lineamientos técnicos y administrativos para la prevención, mitigación y control de la contaminación acústica en el distrito de Medellín. El MGIR responde al objetivo de “establecer un enfoque estratégico para mitigar el impacto del ruido ambiental, a través de acciones diseñadas para gestionar los problemas y efectos del ruido, prevenir y preservar la calidad acústica en los entornos de mayor sensibilidad, reducir progresivamente la contaminación acústica del Valle de Aburrá y proteger la salud pública y el ambiente, propiciando un desarrollo metropolitano sostenible”. Este modelo articula de manera interinstitucional a las secretarías, departamentos administrativos y demás dependencias encargadas de ejecutar acciones en atención a las necesidades de la ciudadanía en torno a medidas para la reducción gradual y sostenida de los niveles de ruido y de la población expuesta al ruido ambiental.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

El MGIR integra en su componente 1 la metodología para la Zonificación Acústica y la definición de Objetivos de Calidad Acústica (OCA) que identifican los tipos de gestión y medidas de manejo posibles en el territorio. Así mismo el MGIR también integra la metodología para la identificación y valoración de Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) que deben ser declaradas por las autoridades ambientales según el artículo 7 de la Ley 2450 de 2025 y las cuales corresponden a zonas priorizadas para la descontaminación por ruido.

10.2.2.3.2.3 Zonificación del Ruido

La Zonificación Acústica como herramienta estratégica para el ordenamiento territorial responde a la línea de actuación B2 del Plan de Acción para la Prevención y Control del Ruido del Valle de Aburrá, inscrita dentro de su Eje Temático 2 sobre Planeación y Ordenamiento territorial con criterios de sostenibilidad. Esta zonificación busca espacializar el territorio en función de la presión que genera el ruido sobre el ambiente, así como la posibilidad de gestión del espacio alineado al modelo de ocupación. La zonificación surge de integrar dos variables, la Posibilidad de Intervención y la Situación Acústica.

La Posibilidad de Intervención está ligada al tipo de acciones que se pueden llevar a cabo de acuerdo con los Tratamientos Urbanísticos y la Zonas Homogéneas. Siendo así, en un espacio determinado por conservación urbanística o patrimonial no habrá posibilidad de intervención que implique cambios en la infraestructura y en ese caso las medidas serán más de prevención tal cómo se resume en la siguiente tabla. Por su parte, las medidas en los polígonos de mejoramiento integral estarán más orientadas a la conservación mientras que en los polígonos de consolidación lo estarán al mantenimiento. Por último, los polígonos de desarrollo y renovación plantean proyectos de intervención que propician actuaciones sobre la infraestructura lo que posibilita medidas de restauración para restablecer una adecuada condición ambiental respecto al ruido.

Adicionalmente, se reconocen diferentes niveles de sensibilidad al ruido, permitiendo delimitar y priorizar áreas homogéneas en función de las condiciones acústicas tolerables y recomendables para cada tipo de zona. Las zonas de especial protección coinciden con equipamientos de salud, culturales y comunitarios además de ecoparques, que deberán ser enfocados a la conservación y protección procurando entornos sin ruido. Las estrategias y medidas de gestión sobre zonas sensibles priorizan los sectores donde se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

encuentre el sistema habitacional, en el cual la población reside o usa para el descanso, además de equipamientos de educación y espacios públicos en categoría de zonas verdes recreacionales, plazoletas o parques recreativos. Con media sensibilidad se encuentran los sectores donde predomina el comercio y actividades de esparcimiento como centralidades y corredores de alta mixtura y, por último, la más baja sensibilidad corresponde a las áreas de actividad económica en transformación.

Por otra parte, la Situación Acústica presenta un diagnóstico de la problemática del ruido a partir del límite establecido por sector y el nivel de exposición estimado por los mapas de ruido que se deberán estimar y actualizar cada 4 años por la autoridad ambiental competente, en cumplimiento con el artículo 22 de la Resolución 0627 del 2006. Lo anterior evidencia que la zonificación acústica es dinámica en el tiempo, de acuerdo con las variaciones en la intensidad de las fuentes ruidosas en el territorio, ya sea por cambios en las dinámicas económicas que generan nuevas fuentes en diferentes espacios, o por la implementación de medidas de gestión que disminuya los conflictos por ruido. De esta manera, la zonificación acústica no solo clasifica el territorio, sino que orienta la gestión del ruido ambiental para seguir diferentes tipos de gestión y medidas adaptadas a las particularidades de cada área, tal como se presentan en la siguiente tabla:

Tabla. Medidas y acciones relacionadas con la zonificación acústica del distrito.

TIPO DE GESTIÓN	MEDIDA	SISTEMA	SUBSISTEMA
Prevenir	Crear corredores verdes acústicos y mantener distancias mínimas entre fuentes ruidosas y zonas sensibles.	Público y Colectivo	Movilidad
	Regular horarios de funcionamiento de industrias y actividades comerciales ruidosas.	Sistema ocupación de	Usos
Mitigar	Desplazar actividades ruidosas a zonas menos sensibles	Sistema ocupación de	Usos
	Regular maquinaria industrial y actividades comerciales ruidosas.	Público y Colectivo	Movilidad
	Reubicación de estaciones de transporte público lejos de zonas residenciales.		
Mantener	Instalación de pantallas contra el ruido en carreteras, ferroviario y zonas industriales.	Público y Colectivo	Equipamientos
	Revisión de barreras acústicas y aislamiento sonoro en edificios.		Movilidad
Conservar	Mejorar la movilidad urbana para evitar congestiones que generan ruido.	Sistema ocupación de	Usos
	Leyes que prohíban construcciones ruidosas en áreas críticas o que eviten el desarrollo urbano en áreas protegidas.		



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Restaurar	Rediseñar espacios públicos, plazas y parques urbanos para reducir la contaminación acústica.	Público y Colectivo	Espacio público
	Crear cinturones verdes y zonas de amortiguación acústica en espacios urbanos.		
	Renovar fachadas y pavimentos con materiales acústicos.		Espacio público
			Movilidad
			Equipamientos
	Renovar fachadas y techos con materiales aislantes.	Público y Colectivo Ocupación	Equipamientos
			Movilidad
			Habitacional
	Modificar la disposición de calles y zonas industriales para minimizar el impacto sonoro.		Usos
			Movilidad

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

Para un área con un enfoque definido, las acciones y actuaciones específicas que procuren el mejoramiento o mantenimiento de las condiciones acústicas deberán ser incluidas en los diferentes instrumentos de gestión que plantea el POT integrando un Objetivo de Calidad Acústica -OCA-, que permita plantear metas e indicadores claros de seguimiento para las acciones a corto, mediano y largo plazo.

En el ejercicio de delimitación y clasificación del territorio para la gestión del ruido, serán identificadas y valoradas Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS- que deben ser declaradas por las autoridades ambientales según el artículo 7 de la Ley 2450 de 2025 y las cuales corresponden a zonas objeto de especial atención y priorización en temas de descontaminación por ruido. En términos generales las acciones están encaminadas al control de las fuentes desde la gobernanza, haciendo restricción de licencias y horarios, vigilancia del cumplimiento de máximos permisibles, acciones sancionatorias y pedagógicas, pero también acciones de actuación específica por tipo de fuente, arquitectura y horario según el Marco Técnico para Establecimientos Ruidosos. Para su identificación, además de una alta condición acústica, las ZAS también recogen otros criterios como alta densidad de quejas por ruido, establecimientos con venta de licor u otras actividades comerciales susceptibles de producir mucho ruido y reportes de mediciones in situ que evidencien el problema. De esta manera las ZAS también son dinámicas en el tiempo en función de que se logren solventar los conflictos de ruido en las zonas priorizadas o que surjan nuevas zonas con altos indicadores de ruido.

10.2.2.3.2.3 Olores ofensivos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

La Resolución 1541 del 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible establece los niveles máximos permisibles de calidad del aire o de inmisión a condiciones de referencia (25°C y 760 mm Hg) de la mezcla de gases, vapores y polvo disueltos en el aire que son desagradables para los seres humanos definidos como olores ofensivos, así como el procedimiento para la evaluación y control de las actividades que generan los mismos a nivel nacional.

Los olores ofensivos, que son considerados una problemática relacionada con el deterioro de la calidad del aire, son generados por sustancias o actividades industriales, comerciales o de servicio, que cuentan con características medibles como intensidad, frecuencia, duración ofensividad y tono hedónico (agradabilidad del olor) (UPB; AMVA; Corantioquia, 2017). Los compuestos químicos responsables de la generación de olores ofensivos corresponden principalmente a compuestos azufrados y amoníaco emitidos tanto de fuentes naturales como de actividades antropogénicas.

Con el propósito de contribuir a un ambiente sano y minimizar las molestias a la población derivadas de la presencia de dichas sustancias en el aire, las actividades industriales susceptibles de generar olores ofensivos y sus impactos se abordan en el POT principalmente a través del sistema de ocupación. En este marco, dichas actividades deben restringirse y/o localizarse alejadas de las zonas de baja mixtura, de aquellas cuya vocación principal sea el uso residencial y de los sectores donde se ubiquen equipamientos asociados a poblaciones sensibles, como hospitales e instituciones educativas.

10.2.2.3.2.4 Islas de calor

El fenómeno de las islas de calor urbanas se caracteriza por el aumento de la temperatura en zonas densamente construidas, asociado a la alta absorción de calor por materiales como el concreto y el asfalto, y constituye un reto climático para el Distrito debido a sus potenciales efectos adversos sobre la salud de la población. Las superficies verdes cumplen un papel fundamental en la mitigación de este fenómeno, al incidir directamente en el balance térmico de la ciudad y mejorar las condiciones micro climáticas del entorno urbano. En este sentido, desde el POT se plantean desde la Línea 1, las medidas orientadas a conservar, restaurar, establecer y fortalecer la cobertura vegetal funcional en los subsistemas de espacio público y movilidad; mediante la sustitución de superficies duras por superficies blandas con criterios de manejo específicos de estos subsistemas,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

y de igual forma desde la línea 2 mediante la construcción sostenible se logra disminuir los efectos asociados mediante elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes

Si bien se reconocen medidas de carácter transversal en el POT, el Distrito de Medellín propenderá por buscar estrategias para la identificación espacial de las islas de calor urbano, con el fin de definir zonas prioritarias para su mitigación. Esto permitirá que la planificación territorial se consolide como un instrumento activo de adaptación al cambio climático, contribuyendo a la reducción de las diferencias térmicas que afectan a los sectores con mayor déficit de espacios verdes y que, a su vez, presentan mayores niveles de vulnerabilidad socioeconómica.

10.2.2.3.2 Criterios clave

A partir de los criterios clave definidos para esta línea de acción, a continuación, se presentan los criterios de manejo incorporados en los subsistemas del POT.

Considerando que la gestión del cambio climático hace parte de la gestión mixta y no se desarrolla de manera aislada, su implementación se concreta mediante la incorporación de medidas generales a través de criterios de manejo en los distintos subsistemas del POT. En este sentido, y con el propósito de armonizar el cumplimiento de las metas definidas en el Plan de Acción Climática del Distrito, dichas medidas se articulan con los frentes de adaptación y mitigación del Plan que resultan aplicables al ordenamiento territorial (Ver Anexo Armonización_CC_PAC).

Tabla. Criterios clave de la Línea de acción 3.

CRITERIOS CLAVE	SUBSISTEMA	CRITERIOS DE MANEJO
Restricciones de actividades económicas	Usos urbanos	Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF Condicionar y/o restringir actividades económicas que incentivan el aumento del tráfico en las ZUAP de fuentes móviles Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), y áreas críticas en sectores A y B de la normatividad de ruido Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos, así como aquellas que superen los límites permisibles de contaminantes atmosféricos criterio y ruido Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Usos rurales	Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF
	Equipamientos	Para la localización de los equipamientos básico - sociales deben tener en cuenta la distancia a las actividades susceptibles de generar de olores ofensivos por la producción avícola, porcícola y plantas de tratamiento de aguas residuales. Priorizar la localización de nuevos equipamientos sensibles (salud y educación) en zonas sin conflicto acústico
Movilidad sostenible	Movilidad	Promover la movilidad multimodal, densificar la red de ciclorrutas, aumentar ciclo parqueaderos Implementar mecanismos de gestión del suelo a través de la modificación de la disposición de calles y la reubicación de estaciones de transporte público Implementar medidas de gestión sobre el transporte de carga y la actividad logística, incentivar el uso de combustibles y energías limpias, extender la red de recarga eléctrica, desincentivar el parqueo en las ZUAP y dar prelación a la movilidad no motorizada
Construcción sostenible	Equipamientos	Implementar barreras acústicas como muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos en los equipamientos.
	Movilidad	Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de barreras acústicas (muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos)
	Habitacional	Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de pantallas, barreras acústicas, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos
	Espacio Público Equipamientos Movilidad	Restitución de pisos duros por blandos en el suelo urbano, en los sectores del suelo urbano que presenten un alto valor del fenómeno de islas de calor, con el fin de focalizar acciones como recuperación de zonas verdes y aumento del arbolado.
Cobertura funcional* vegetal	Espacio Público	Conservar, restaurar, establecer y fortalecer la cobertura vegetal en el espacio público para disminuir las islas de calor, disminuir la contaminación acústica y del aire, recuperar la calidad ecosistémica y la conectividad ecológica
	Movilidad	Fortalecer y establecer la cobertura vegetal en áreas peatonales y cicloinfraestructura, para disminuir el efecto de las islas de calor
Cobertura de servicios públicos	Servicios Públicos	Fortalecer el sistema de saneamiento básico rural

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2026



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

* Este criterio se aborda de forma articulada y complementaria en la Línea 1. Fortalecimiento de un territorio sostenible enfocado en la funcionalidad de la estructura ecológica.

10.2.2.4 Línea 4. Garantizar la seguridad territorial a través de la gestión del riesgo de desastres

La seguridad territorial entendida como la sostenibilidad de las relaciones entre la dinámica de la naturaleza y la dinámica de las comunidades en un territorio en particular (Ley 1523 de 2012, Artículo 4), es la clave para aumentar la resiliencia territorial (Principio rector de resiliencia territorial Acuerdo 48 de 2014, Artículo 5). Por consiguiente, es en esta interacción entre las dimensión social y ecológica del Sistema socio-ecológico del Distrito, es donde se generan rupturas en el contexto del desarrollo, relacionadas a la materialización de los escenarios de riesgo, en diferentes condiciones de vulnerabilidad, y asociados a múltiples amenazas o peligros de origen natural, socio-natural o tecnológico, identificados por el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres (Ley 1523 de 2012, Artículo 38, Parágrafo 2°).

De esta forma, la valoración, intervención y manejo de estos escenarios en la planificación, no solo se enfoca en definir los usos del suelo, sino también a contribuir para entender y velar por el modelo de ocupación del territorio, garantizando que sea coherente con el bienestar de la ciudadanía y con la protección de los ecosistemas.

Como punto de partida esta Línea considera como criterios clave, los mismos procesos de la gestión del riesgo: el conocimiento, la reducción y el manejo de desastres (Ley 1523 de 2012), los cuales buscan intervenir los diferentes factores, no solo del riesgo actual sino del riesgo futuro, de manera articulada con la gestión ambiental y la gestión del cambio climático. Específicamente con la gestión del cambio climático se articula, porque los procesos de zonificación derivados de las evaluaciones de riesgo de desastres permiten identificar con mayor claridad las áreas vulnerables frente al clima, de tal forma que ya sea gestionadas desde la gestión del riesgo de desastres o desde la adaptación al cambio climático, las intervenciones contribuyen a la reducción de la vulnerabilidad frente al clima y al fortalecimiento de la resiliencia en el corto, mediano y largo plazo. En este sentido, la incorporación de la gestión del riesgo se constituye en un aporte fundamental para la gestión del cambio climático.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Adicionalmente, al comprender el Distrito como un sistema socio-ecológico, es posible reconocer no sólo la dinámica propia de las dimensiones social y natural, sino también abordar la gestión del riesgo de desastres de manera integral, articulada no únicamente con la gestión del cambio climático —como se mencionó anteriormente—, sino también con la gestión de la biodiversidad, a partir de las propuestas definidas en la Línea 1, bajo el enfoque de Reducción del Riesgo de Desastres basada en Ecosistemas (Eco-RRD).

En este sentido, los lineamientos para el fortalecimiento de un territorio sostenible enfocado en la funcionalidad de la estructura ecológica, y los criterios asociados a la cobertura vegetal funcional, la calidad ecosistémica, los espacios verdes, los sistemas urbanos de drenaje sostenible, la conservación de las áreas protegidas y su función amortiguadora de las áreas protegidas, los sistemas productivos sostenibles y la integración de los humedales como ecosistemas estratégicos, permiten garantizar no solo dicha funcionalidad, sino también la provisión de servicios ecosistémicos asociados a la regulación hidrológica y climática, y al control de la erosión.

Lo anterior contribuye a la disminución de los escenarios de riesgo asociados a amenazas de origen hidroclimático y a la reducción de la probabilidad de pérdidas de vidas humanas, afectaciones a elementos funcionales y deterioro de los atributos ambientales del territorio. En consecuencia, la implementación del enfoque Eco-RRD promueve acciones orientadas a la reducción del riesgo de desastres y a la consolidación del capital natural, generando oportunidades para la gestión eficiente de recursos a partir de los co-beneficios derivados de su aplicación.

Es importante recordar que lo expuesto a continuación mantiene las siguientes premisas del Acuerdo 48 de 2014:

La seguridad territorial es objetivo del ordenamiento

La resiliencia territorial es la capacidad resultante.

La gestión del riesgo es el medio operativo para alcanzarla.

Finalmente, con una mirada integral se definen las medidas específicas para cada proceso de la gestión del riesgo y sus objetivos, que permiten cumplir con el objetivo de la contribuir a la seguridad territorial desde la gestión del riesgo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.2.4.1 Proceso de Conocimiento del Riesgo

Definido en el Artículo 4to de la Ley 1523 de 2012 como el “proceso compuesto por la identificación de escenarios de riesgo, el análisis y evaluación del riesgo, el monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes y la comunicación para promover una mayor conciencia de éste que alimenta los procesos de reducción del riesgo y de manejo de desastre”. Para el ordenamiento territorial se considera la comunicación como un ejercicio transversal, por lo cual también se concreta no sólo a través de la divulgación y socialización de la revisión, sino con el ejercicio de articulación de la GRD con los subsistemas del POT, de tal forma que se materializa a partir de los criterios de manejo específicos.

A continuación, se relacionan los objetivos específicos del proceso de conocimiento y sus medidas para el ordenamiento territorial:

10.2.2.4.1.1 Objetivo 1 Identificación y caracterización de escenarios de riesgo

Este objetivo busca que, a partir de la identificación y priorización de los escenarios de riesgo —correspondientes a los subprocesos del conocimiento del riesgo— se avance en la caracterización integral de dichos escenarios, proceso que se desarrolla mediante la armonización con el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres. Esta caracterización permite establecer de manera precisa las condiciones de riesgo del Distrito y, en consecuencia, para la revisión de mediano plazo se definen como medidas asociadas a este objetivo: la armonización del Plan Distrital de Gestión del Riesgo, la elaboración periódica de inventarios de asentamientos en zonas de alto riesgo y la caracterización detallada de los escenarios de riesgo por otros fenómenos amenazantes diferentes a los ya establecidos en los estudios básicos.

10.2.2.4.1.1.1 Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1523 de 2012, los alcaldes deberán formular y concertar con los respectivos Consejos de Gestión del Riesgo de Desastres el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de su jurisdicción, en armonía con el Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres. Para efectos de la planificación territorial, resulta fundamental garantizar que en su etapa de actualización de escenarios de riesgo, éste cuente con la información generada por el Distrito, como son los estudios básicos de amenaza, los estudios de riesgo de detalle, y los estudios de riesgo climático



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

desarrollados en el marco de la actualización del Plan de Acción Climática del Distrito, con el fin de fortalecer la priorización de los escenarios de riesgo.

En este sentido, el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres deberá armonizarse con los estudios básicos de amenaza, los estudios de riesgo de detalle y demás insumos técnicos generados en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, incluyendo los análisis actualizados de amenaza, vulnerabilidad y valoración integral del riesgo desarrollados por el Distrito. Esta armonización incorporará igualmente los estudios y planes producidos en materia de cambio climático, en particular los estudios de riesgo climático realizados durante la actualización del Plan de Acción Climática del Distrito, con el fin de consolidar escenarios de gestión del riesgo más precisos y coherentes con la realidad territorial.

La armonización del Plan no deberá limitarse a integrar medidas de adaptación al cambio climático, sino que deberá adoptar un enfoque diferencial y territorial que reconozca las particularidades sociales, ambientales y culturales de cada comunidad. Este enfoque permitirá orientar una planificación inclusiva, fortalecer la resiliencia colectiva y mejorar la efectividad de los procesos de conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, garantizando que la gestión del riesgo se articule con los nuevos determinantes técnicos y climáticos que orientan el ordenamiento del territorio.

10.2.2.4.1.1.2 Inventarios de asentamientos en zonas de alto riesgo

La Ley 2da de 1991 en su Artículo 5to, establece que los alcaldes levantarán y mantendrán actualizado un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Así mismo, la Ley 388 de 1997 en su Artículo 16, en los contenidos de los POT, establece realizar el inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad. Es así como la Resolución MVCT No 448 de 2014, establece los lineamientos para que los municipios y distritos recojan y suministren la información para conformar el inventario nacional de asentamientos en zonas de alto riesgo. Sin embargo, se requiere, con el incremento espontáneo de asentamientos informales, elaborar una metodología que permita la actualización dinámica de estos asentamientos, y no solo frente a escenarios de inundación y movimientos en masa, sino frente a otros escenarios de riesgo identificados



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

en la cartografía del POT y en articulación con los procesos de seguimiento y control frente a los asentamientos que adelanta la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

El Distrito deberá realizar los inventarios de los asentamientos humanos ubicados en la Zonas de alto Riesgo No Mitigables (ZARNM), y en las Zonas de Alto Riesgo Mitigable (ZRM), de acuerdo con la Resolución MVCT No 448 de 2014 o cualquier norma que lo modifique o sustituya frente a los escenarios de riesgo identificados en la cartografía del POT. El inventario se debe realizar de acuerdo con las normas de orden nacional. Sin embargo, con el fin de tener una actualización periódica de los asentamientos en ZARNM, se podrá contar con una metodología que reconozca, no solo las dinámicas de los asentamientos sino los avances tecnológicos para el levantamiento de información.

10.2.2.4.1.1.3 Identificación de escenarios de riesgo para otros fenómenos amenazantes

En concordancia con lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 2.2.2.1.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015, que establece que cuando el Distrito esté expuesto a amenazas distintas a los movimientos en masa, inundación o avenidas torrenciales se deberá contemplar su efecto en los estudios y zonificaciones respectivas, se hace necesario ampliar el análisis de riesgo para incorporar de manera explícita otros escenarios relevantes para el territorio. En consecuencia, los procesos de valoración del riesgo, tal y como lo describe en su integralidad la ISO 31000, deberán incluir los escenarios de riesgo tecnológico, los eventos Natech, el riesgo sísmico, los incendios forestales e incendios de interfaz, así como cualquier otro fenómeno que, debido a las características físicas, ambientales, socioeconómicas o de infraestructura del Distrito, pueda generar condiciones significativas de amenaza o vulnerabilidad. La inclusión de estos escenarios permitirá fortalecer la caracterización integral del riesgo, garantizar que las decisiones de planificación territorial se basen en información completa y actualizada, y asegurar que el ordenamiento responda adecuadamente a la diversidad de amenazas presentes en el territorio distrital.

10.2.2.4.1.2 Objetivo 2 Análisis y evaluación de escenarios de riesgo

De manera articulada con el objetivo anterior, y conforme al Artículo 4 de la Ley 1523 de 2012, este objetivo del proceso de conocimiento del riesgo se orienta a analizar las causas y fuentes del riesgo, sus consecuencias y la probabilidad de ocurrencia. Este análisis



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

resulta de la relación entre la amenaza y la vulnerabilidad de los elementos expuestos, permitiendo determinar los efectos sociales, económicos y ambientales potenciales, así como su probabilidad de materialización.

A partir de estos resultados, es posible estimar los daños y pérdidas potenciales y contrastarlos con criterios de seguridad establecidos, con el fin de definir el tipo y alcance de las medidas de intervención, así como los requerimientos para la preparación, respuesta y recuperación.

Para la revisión de mediano plazo, las medidas correspondientes a este objetivo específico incluyen las siguientes:

ü Armonización de la microzonificación sísmica a la luz de las normas vigentes (NSR-10)

ü Evaluación de la vulnerabilidad de las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad frente a escenarios de riesgo sísmico.

ü Estudios de riesgo detalle en áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales

ü Estudios hidrogeológicos de la dunita de Medellín

ü Estudios de riesgo de detalle para los Planes de Legalización y Regularización Urbanística -PLRU-

ü Análisis del riesgo en eventos Natech

ü Análisis de la susceptibilidad y amenaza a incendios forestales, y análisis de riesgo por incendios interfaz

ü Planes de gestión del riesgo de las entidades públicas y privadas

ü Análisis del riesgo en proyectos de inversión pública

ü Gestión del riesgo en las áreas de intervención estratégica

10.2.2.4.1.2.1 Armonización de la microzonificación sísmica a la luz de las normas vigentes (NSR-10)



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Para implementar de manera efectiva las medidas de reducción frente al riesgo sísmico, es esencial contar con información técnica confiable que permita estimar la amenaza y caracterizar la vulnerabilidad de las tipologías constructivas e infraestructuras del Distrito. En este marco, las evaluaciones probabilísticas del riesgo sísmico desarrolladas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá aportan insumos clave sobre los impactos esperados bajo distintos escenarios de amenaza y la eficacia de las opciones de mitigación. De igual forma, la normativa vigente establece que las ciudades localizadas en zonas de amenaza sísmica intermedia y alta deben armonizar sus instrumentos de planificación con estudios de microzonificación sísmica que cumplan los requisitos técnicos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, cuyo objetivo es definir parámetros de diseño considerando la amplificación sísmica asociada a los suelos urbanos y de expansión del Distrito. En consecuencia, los resultados del Estudio de Armonización de la Microzonificación Sísmica del Valle de Aburrá deberán ser adoptados por decreto, con previo aval de la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, para asegurar que toda nueva edificación cumpla con los parámetros de diseño establecidos por la NSR-10.

Adicionalmente, para mejorar el entendimiento del riesgo sísmico del Distrito, será necesario adelantar nuevas investigaciones que permitan actualizar y refinar el modelo de amenaza sísmica, considerando el avance en estudios geotécnicos, variaciones en la sismicidad regional y mejoras en la calidad de las bases de datos. Esto deberá complementarse con la generación de métricas actualizadas de riesgo sísmico, integrando la nueva información de amenaza, exposición y vulnerabilidad, de manera que se cuente con indicadores más precisos para orientar las medidas de reducción del riesgo y priorizar intervenciones en infraestructura crítica, edificaciones indispensables y zonas de mayor susceptibilidad. Estas acciones fortalecerán la capacidad del Distrito para planificar y ejecutar medidas de mitigación basadas en evidencia robusta y acorde con los estándares normativos vigentes.

10.2.2.4.1.2.2 Evaluación de la vulnerabilidad de las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad frente a escenarios de riesgo sísmico

La Ley 400 de 1997 clasifica las edificaciones en dos categorías: (i) Edificaciones indispensables, entendidas como aquellas que deben mantenerse en funcionamiento durante y después de un sismo, y cuya operación no puede trasladarse de manera inmediata a otro lugar —como los hospitales de niveles de complejidad 2 y 3, y los centros



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

de operación y control de líneas vitales—; y (ii) Edificaciones de atención a la comunidad, necesarias para la respuesta ante emergencias y para la protección de la vida y la seguridad de las personas, tales como cuarteles de bomberos, sedes de policía y fuerzas militares, instalaciones de salud y dependencias de los organismos operativos de emergencia.

El Artículo 54 de la Ley 400 de 1997 establece que estas edificaciones, cuando se localicen en zonas de amenaza sísmica alta o intermedia, deben ser objeto de evaluación de vulnerabilidad sísmica conforme a los procedimientos fijados en la reglamentación vigente, y, de ser necesario, deben ser intervenidas o reforzadas para alcanzar un nivel de desempeño equivalente al exigido para una edificación nueva. En cumplimiento de este mandato y bajo el principio de protección de la vida, el Distrito deberá realizar las evaluaciones de vulnerabilidad sísmica y definir las medidas de intervención correspondientes para todas las infraestructuras indispensables y de atención a la comunidad, garantizando su operación segura ante escenarios sísmicos.

10.2.2.4.1.2.3 Estudios de riesgo detalle en áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales

La Ley 1523 de 2012, establece la obligación de identificar, analizar y evaluar el riesgo como parte del proceso de conocimiento del riesgo y su incorporación en la planificación territorial; la Ley 388 de 1997, exige integrar los determinantes ambientales y de gestión del riesgo en los instrumentos de ordenamiento territorial; y el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, incorpora y reglamenta los criterios, alcances y contenidos mínimos de los estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, así como los requisitos para determinar si un área presenta riesgo mitigable o no mitigable y las medidas estructurales y no estructurales que deben adoptarse.

En concordancia con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, que exige la elaboración de estudios de riesgo de detalle para definir la categoría y mitigabilidad de las áreas con condición de riesgo, el Distrito adoptará una estrategia progresiva y por fases para su implementación. Esta estrategia permitirá cumplir íntegramente con el marco normativo, evitando la generación de determinantes que impliquen medidas estructurales de inmediata ejecución cuya no implementación pueda constituir un riesgo de detrimento patrimonial. En esta nueva aproximación, los estudios de riesgo de detalle se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

desarrollarán en fases sucesivas que integran: (i) la actualización y validación técnica de la amenaza y la vulnerabilidad; (ii) la priorización de sectores críticos según niveles de exposición, concentración de población y afectación a líneas vitales; (iii) la definición escalonada de medidas estructurales y no estructurales acorde con la capacidad técnica, institucional y financiera del Distrito; y (iv) la adopción de instrumentos de gestión, seguimiento y financiación que permitan ejecutar las intervenciones prioritarias en el corto, mediano y largo plazo. Con ello, se garantiza que las decisiones de ordenamiento territorial se sustenten en criterios técnicos sólidos, viabilidad operativa y sostenibilidad fiscal, promoviendo una transición ordenada hacia la reducción efectiva del riesgo.

10.2.2.4.1.2.4 Estudios hidrogeológicos de la dunita de Medellín

Considerando los procesos morfodinámicos actuales asociados a las rocas ultrabásicas que afloran en la ladera oriental del Distrito, y los desastres que se han desencadenado el último años por acción natural y antrópica, se hace necesario llevar a cabo el estudio hidrogeológicos conceptual y numérico para la dunita de Medellín, por lo que el Distrito deberá adoptar los resultados que generen restricciones para el desarrollo, de tal forma que se reduzca el riesgo actual y futuro proveniente de este escenario de riesgo.

10.2.2.4.1.2.5 Estudios de riesgo de detalle para los Planes de Legalización y Regularización Urbanística -PLRU-

El Decreto 1077 de 2015 (modificado por el Decreto 523 de 2021 que reglamenta la Ley 2044 de 2020), en su artículo 2.2.6.5.2.3, establece las condiciones urbanísticas y los contenidos del estudio urbanístico requerido para los procesos de legalización y regularización urbanística. Dentro de estos contenidos se exige la elaboración de un estudio de riesgo de detalle sobre el asentamiento a intervenir, con el fin de identificar las categorías de riesgo presentes y definir las medidas de mitigación correspondientes.

En estos términos, los asentamientos humanos priorizados en el Plan de Legalización y Regularización Urbanística deberán contar con estudios de riesgo de detalle (en las áreas identificadas como condición de riesgo en los estudios básicos de amenaza) previo a su desarrollo. Estos estudios identificarán las condiciones de riesgo existentes, establecerán la categorización del riesgo y definirán las medidas de intervención requeridas como condición para la legalización y regularización urbanística.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.2.4.1.2.6 Análisis del riesgo en eventos Natech

Los eventos Natech (Natural Hazards-Triggered Technological Accidents), es decir, accidentes tecnológicos o industriales desencadenados por fenómenos naturales, ocurren cuando amenazas de origen o socio naturales desencadenan accidentes tecnológicos que involucran la liberación de materiales peligrosos (Showalter & Myers, 1994; Krausmann, Cruz, & Salzano, 2017).

La dinámica accidental de los eventos Natech indica que las consecuencias pueden ir más allá de los límites de las instalaciones industriales, porque dada la intensidad del evento natural, se pueden presentar varios eventos tecnológicos de consecuencias importantes que incluso, podrían desencadenar más eventos después del evento primario (efecto dominó) y generar afectaciones importantes. Por lo tanto, este tipo de eventos suelen ser considerados eventos de baja probabilidad, pero de muy alta consecuencia puesto que afectan grandes extensiones del territorio, impactando no sólo la instalación industrial sino también líneas vitales, así como la población vecina y el ambiente (UNDRR, 2024).

Para llevar a cabo el análisis del riesgo Natech en el distrito, se tendrán en cuenta las metodologías para la determinación de índices de vulnerabilidad Natech y condición de riesgo desarrolladas por el AMVA:

ü Metodología para la determinación de los índices de vulnerabilidad ante escenarios Natech para su inclusión en la gestión territorial del AMVA (AMVA & EAFIT, 2022).

ü Metodología para la determinación de los índices de vulnerabilidad ante escenarios Natech detonados por sismos y eventos ceráunicos para su inclusión en la gestión territorial del área metropolitana del valle de Aburrá (AMVA & EAFIT, 2023).

La primera metodología, aunque ya fue aplicada al Valle de Aburrá, no se desarrolló en el distrito por la falta de datos específicos sobre la zonificación de las amenazas en sus instalaciones. Por lo tanto, debe desarrollarse a partir de la zonificación de las amenazas por inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa resultado de los estudios básicos de amenazas elaborados en el marco de esta revisión de mediano plazo, así como el inventario de instalaciones industriales del distrito (con base en información del Mapa de Riesgo Químico – MRQ del AMVA). A partir de esta información se llevarán a



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

cabo las estimaciones del índice de peligrosidad industrial, el nivel de exposición potencial y la identificación de zonas con condición de riesgo por eventos Natech.

Por su parte, la segunda metodología ya fue aplicada al distrito, por lo que se requiere su actualización en cuanto se definan nuevas zonificaciones para la amenaza cerámica y sísmica y se presenten nuevas instalaciones industriales.

En estas metodologías se define la condición de riesgo alrededor de las instalaciones industriales, permitiendo determinar los diferentes niveles de condición de riesgo Natech (CR1, CR2, CR3, CR4 y CR5), siendo las CR1 menor condición de riesgo y la CR5 mayor condición de riesgo. Las instalaciones con condición de riesgo Natech CR4 o CR5, requieren un mayor nivel de detalle en sus análisis y, por tanto, un nivel de gestión mayor (AMVA & EAFIT, 2022).

10.2.2.4.1.2.7 Análisis de la susceptibilidad y amenaza a incendios forestales, y análisis de riesgo por incendios interfaz

De acuerdo con el Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres (AMVA, 2019), la expansión urbana hacia las laderas genera nuevas zonas de interfaz urbano-forestal, configurando escenarios de riesgo en diferentes áreas del Distrito. Igualmente, el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (Alcaldía de Medellín y EAFIT, 2016), resalta la importancia de estudiar el fenómeno con el fin de trabajar en su prevención y mitigación principalmente en el ámbito Urbano-Rural, y en el ámbito de ladera. Y a partir de diferentes eventos, análisis de variables hidroclimáticas del valle y considerando los escenarios de cambio climático, el SIATA (Alcaldía de Medellín, 2019), proyecta un aumento generalizado de temperatura y una leve disminución del acumulado de precipitación, dando como resultado que la susceptibilidad en las áreas urbano-rurales es media para los escenarios de cambio climático 2030-2040 y 2040-2050.

Por consiguientes, el Distrito deberá realizar el análisis de la susceptibilidad y amenaza a incendios forestales, definidos estos como un fuego de origen natural o antrópico que se extiende sin control, cuyo combustible principal es la vegetación viva o muerta y que generan grandes impactos en los ecosistemas, a nivel climático, económico y social (UNGRD, 2023). Y de acuerdo con el documento de cómo orientar la gestión del riesgo de desastres por incendios forestales a nivel municipal (MADS Y Fondo Acción, 2021), estos incendios son catalogados como amenazas socio naturales, los cuales se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

posicionan como un agente de transformación para el cambio de uso del suelo, pérdida y degradación forestal, así como otros servicios ecosistémicos, y como un motor para la deforestación siendo una de las principales amenazas para la sostenibilidad de la oferta ambiental.

Adicionalmente, según estas orientaciones y las diferentes tipologías de incendios forestales, se incluyen los incendios de interfaz, que corresponde aquellos que se propagan en zonas donde se mezclan sistemas forestales o agrícolas y sistemas con infraestructura, por consiguiente el Distrito deberá realizar la evaluación del riesgo físico, social, económico e institucional por incendios interfaz, para definir las medidas de intervención y reducir la probabilidad de pérdidas no solo de vidas humanas sino de los ecosistemas, y que sus resultados se articulen con los regímenes de uso del suelo rural de las actividades del borde urbano -rural, y las medidas de adaptación y mitigación de Plan de Acción Climática del Distrito.

10.2.2.4.1.2.8 Planes de gestión del riesgo de las entidades públicas y privadas

El artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, establece que todas las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación servicios públicos, la ejecución de obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, están obligadas a realizar el análisis de riesgo y el plan de emergencias y contingencias frente a los fenómenos amenazantes que se identifiquen.

El Decreto 2157 de 2017 reglamenta el artículo 42 y establece la obligatoriedad de la elaboración e implementación de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres para Entidades Públicas y Privadas – PGRDEPP-, con el fin de generar una mejor gestión del riesgo a través del conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de emergencias y desastres, los cuales son los procesos de la gestión del riesgo de desastres. En consecuencia, las entidades suministran los planes a la alcaldía distrital a través del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres – DAGRD-, con el fin de que se incorporen los análisis de riesgo para su adecuada articulación y armonización sectorial, institucional y territorial mediante su integración en los instrumentos distritales (parágrafo 1 del artículo 2.3.1.5.2.3.1 del Decreto 2157 de 2017).



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Complementariamente, el Decreto 1347 de 2021 obliga a las empresas que manejan sustancias químicas que estén clasificadas en el anexo 3 del mismo acto administrativo a adoptar el Programa de Prevención de Accidentes Mayores, el cual exige a las instalaciones clasificadas entregar a la alcaldía distrital en este caso, los análisis técnicos de riesgo de accidentes mayores e información relevante para la gestión territorial del riesgo y con fines de ordenamiento territorial. Asimismo, el artículo 2.2.4.12.17 del Decreto indica que esta información tiene el propósito de ser empleada como insumo técnico en el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres y en la Estrategia de Respuesta a Emergencia. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio será quien defina los lineamientos para su incorporación.

10.2.2.4.1.2.9 Análisis del riesgo en proyectos de inversión pública

El artículo 38 de la Ley 1523 de 2021 establece que todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el distrito deben incorporar un análisis de riesgo en las etapas de formulación para prevenir la generación de situaciones de riesgo futuras. Además, la ley define que los contratos sobre planes, programas y proyectos de desarrollo regional y urbano deben incluir la obligación de incorporar el componente de reducción del riesgo alineado con el plan de gestión del riesgo distrital.

Por tanto, como parte de la identificación de riesgos de los proyectos deben considerarse aquellos de origen natural, socio natural y tecnológico con el fin de establecer las medidas de intervención necesarias para prevenir y mitigar el riesgo. Este análisis permite optimizar la eficiencia del gasto en los proyectos de inversión pública.

10.2.2.4.1.2.10 Gestión del riesgo en las áreas de intervención estratégica

Las Áreas de Intervención Estratégica -AIE- equivalen a las Actuaciones Urbanas Integrales a ser desarrolladas por los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, tal como lo definen los artículos 113 y 114 de la ley 388 de 1997. Estos definen para su área de planificación específica, el sistema público y colectivo y el sistema de ocupación aplicando las disposiciones de los sistemas institucionales y de gestión, en el cual se enmarca la gestión del riesgo de desastres.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Esta serie de instrumentos, acogen los principios rectores para la consolidación del modelo de ocupación relacionados con la gestión del riesgo de desastres: la sostenibilidad, la resiliencia territorial, la seguridad territorial y la protección a moradores.

Bajo este enfoque, les corresponde a los instrumentos de segundo y tercer nivel acoger las determinantes ambientales para la prevención de amenazas y riesgos de desastres y la gestión del cambio climático para que, a través de los planteamientos urbanísticos que formulen, consolidando los elementos del subsistema habitacional y del sistema público y colectivo. Lo anterior, a partir de la aplicación de la política de protección a moradores donde se requieran procesos de reasentamiento y estrategias integrales para la gestión del riesgo.

Cabe aclarar que estos instrumentos, no podrán modificar la normativa asociada al marco estratégico del Acuerdo del POT, por tal motivo para el desarrollo del instrumento se toma como base las definiciones, criterios de manejo y cartografía protocolizadas en gestión del riesgo del POT. En caso de requerirse, los diferentes instrumentos podrán realizar estudios de amenaza o riesgo de detalle que permitan definir su categoría y mitigabilidad.

No obstante, aunque estos instrumentos no tengan alcance normativo en gestión del riesgo de desastres, se podrán incorporar los hallazgos y resultados de los estudios de detalle, para definir los alcances de los instrumentos de planificación de tercer nivel y los procesos posteriores de licenciamiento urbanístico.

Así, cada una de las áreas de intervención estratégica deberá acoger las determinantes ambientales relacionadas con la gestión del riesgo y el cambio climático, como parte de la aplicación de las disposiciones de los sistemas institucionales y de gestión, y los cuales se materializan en los respectivos elementos del subsistema habitacional y del sistema público y colectivo.

10.2.2.4.1.3 Objetivo 3 Monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes

Este objetivo del proceso del conocimiento busca comprender el funcionamiento, comportamiento en el tiempo, y el estado de los factores del riesgo; la amenaza y la vulnerabilidad, así como mantener el conocimiento actualizado de las variables que conforman estos dos factores, y lo cual facilita la toma de decisiones en el proceso de reducción ya que pueden cambiar la valoración riesgo, pero también realimentar proceso de conocimiento. Por consiguiente, para la revisión del mediano plazo se plantea como



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

medida específica el fortalecimiento de la red de monitoreo existente para diferentes escenarios de riesgo.

10.2.2.4.1.3.1 Fortalecimiento de la red de monitoreo

El Distrito consolidará y ampliará la red de monitoreo multi-amenaza, incorporando sensores remotos para movimientos en masa, hidrometeorología de alta resolución y telemetría de instalaciones críticas, y desarrollará modelos predictivos e inteligencia geoespacial para soporte a decisión. Los datos y análisis alimentarán el PDGRD y el SIRMED, garantizando interoperabilidad con el SNIGRD según Ley 1523/2012 (arts. 45–46), y se definirá los periodos de actualización de forma continua con reportes semestrales manteniendo su consulta mediante tableros operativos y metadatos abiertos.

10.2.2.4.1.4 Objetivo 4 Comunicación del Riesgo

De acuerdo con el Artículo 4to de la Ley 1523, la comunicación es un objetivo del conocimiento con fines de información pública, percepción y toma de conciencia, que busca promover una mayor conciencia del riesgo y alimentar los procesos de reducción del riesgo y de manejo de desastre. Por consiguiente, para la revisión del mediano plazo son medidas de este objetivo específico el Fortalecimiento del sistema distrital de gestión del riesgo -SIRMED-.

10.2.2.4.1.4.1 Fortalecimiento del sistema distrital de gestión del riesgo -SIRMED-

El Sistema de Información para la Gestión del Riesgo se fundamenta en lo dispuesto en los artículos 3, 5, 14, 42 y 50 de la Ley 1523 de 2012, que establecen la obligación de producir, gestionar, integrar y divulgar información para el conocimiento y la reducción del riesgo. En particular atendiendo lo que establece el artículo 46, donde se establece que las autoridades departamentales, distritales y municipales deben crear sistemas de información locales para gestión del riesgo de desastres que sean compatibles con el sistema nacional, siguiendo los estándares de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.

En estos términos, el Distrito fortalecerá el Sistema Distrital de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres -SIRMED- en armonía con el Sistema Nacional de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres, garantizando la interoperabilidad y garantizando los estándares establecidos por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Desastres -UNGRD-. Y a su vez, el SIRMED podrá integrar la información relacionada con POT para facilitar la toma de decisiones informadas y la coordinación efectiva entre las entidades del sistema distrital de gestión del riesgo.

10.2.2.4.2 Proceso de Reducción del Riesgo

Definido en el Artículo 4to de la Ley 1523 como “el proceso compuesto por la intervención dirigida a modificar o disminuir las condiciones de riesgo existentes, entiéndase: mitigación del riesgo y a evitar nuevo riesgo en el territorio, entiéndase: prevención del riesgo. Son medidas de mitigación y prevención que se adoptan con antelación para reducir la amenaza, la exposición y disminuir la vulnerabilidad de las personas, los medios de subsistencia, los bienes, la infraestructura y los recursos ambientales, para evitar o minimizar los daños y pérdidas en caso de producirse los eventos físicos peligrosos. La reducción del riesgo la componen la intervención correctiva del riesgo existente, la intervención prospectiva de nuevo riesgo y la protección financiera”.

De esta forma, para la revisión del mediano plazo del POT, los objetivos específicos del proceso de reducción, se diferencian a su vez en tres tipos: 1) medidas de intervención no estructurales (intangibles) que orientan más hacia la gestión de la información y la toma de decisiones, fortaleciendo las capacidades institucionales y comunitarias para la reducción del riesgo, 2) medidas de intervención estructurales (físicas), cuando involucran modificaciones físicas del territorio y la construcción de infraestructuras destinadas a reducir la exposición y proteger a la población, los bienes y los servicios. 3) medidas de protección financiera, las cuales de acuerdo con la Ley 1523 de 2012 son los mecanismos o instrumentos financieros que se establecen en forma ex ante con el fin de acceder de manera ex post a recursos económicos oportunos para la atención de emergencias y la recuperación.

De esta forma se consideran las siguientes medidas de intervención para la reducción del riesgo:

Medidas de intervención no estructurales:

- *Planes de mitigación del riesgo sísmico específicos para las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad del Distrito*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- *Plan de mitigación de incendios forestales*
- *Sistema de alerta tempranas*
- *Plan integral de reducción del riesgo a partir de los estudios de detalle*
- *Política de riesgo tecnológico para el Distrito*
- *Gestión de escenarios de riesgo tecnológico*
- *Seguimiento y control de asentamientos en zonas de riesgo*

Medidas de intervención estructurales:

- *Ejecución de las obras de reforzamiento estructural frente a escenarios de riesgo sísmico*
- *Obras de mitigación derivadas de estudio de detalle*
- *Soluciones ECO-RRD*

Protección Financiera

Instrumentos financieros para la transferencia y retención del riesgo de desastres y cambio climático

10.2.2.4.2.1 Objetivo 1. Medidas de intervención no estructurales

10.2.2.4.2.1.1 Planes de mitigación del riesgo sísmico específicos para las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad del Distrito

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, así como diferentes autores particulares han desarrollado una serie de trabajos que evidencian un avance en el conocimiento de la amenaza, vulnerabilidad y riesgo sísmico para los municipios que conforman el AMVA, los resultados obtenidos de estos estudios permiten adoptar diferentes acciones que buscan la reducción de la vulnerabilidad de la infraestructura vital del Distrito, específicamente el estudio de Riesgo Sísmico del AMVA (AMVA y Universidad de los Andes, 2019).



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

En este sentido, el Distrito deberá acoger las recomendaciones derivadas del estudio del riesgo sísmico del Área Metropolitana y formular sus propios planes específicos de mitigación del riesgo sísmico una vez haya realizado la evaluación de la vulnerabilidad, tanto para las edificaciones indispensables como las de atención a la comunidad (Artículo 4to de la Ley 400 de 1997), e incorporar en estos planes las propuestas y evaluaciones de opciones de reforzamiento sísmico para cada sector, así como recomendaciones de aseguramiento y protección financiera del sector residencial.

10.2.2.4.2.1.2 Plan de mitigación de incendios forestales

En concordancia con los lineamientos técnicos establecidos en la Guía para la Gestión del Riesgo de Incendios Forestales de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, el Distrito deber realizar el Plan de Mitigación de Incendios Forestales con énfasis en zonas de interfaz urbano-rural y en áreas estratégicas para la provisión de servicios ecosistémicos, articulado al Plan de Acción Climática del Distrito, y basado en el proceso de conocimiento, reducción y manejo del riesgo. El Plan deberá sustentarse en los resultados del estudio de susceptibilidad, amenaza y riesgo por incendios forestales con énfasis en incendios interfaz, y deberá contar con las medidas de mitigación estructurales y no estructurales orientadas a:

- a) La regulación del uso y ocupación del suelo en áreas de alta y muy alta amenaza.*
- b) Articular las medidas propuestas con la línea 1 del presente acuerdo que ayude a conservar, proteger y mantener los ecosistemas que integran la Estructura Ecológica Principal y Complementaria del Distrito, garantizando sus funciones ecológicas y reduciendo su vulnerabilidad frente a otros cambios ambientales como el cambio climático.*
- c) La medidas preventivas y correctivas para la protección de infraestructuras críticas, equipamientos indispensables y asentamientos expuestos.*
- d) La articulación con instrumentos de planificación ambiental, gestión del riesgo y cambio climático.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

e) *La incorporación de mecanismos de seguimiento, indicadores de reducción del riesgo y esquemas de corresponsabilidad, garantizando su actualización periódica conforme a la evolución de las condiciones territoriales y climáticas.*

10.2.2.4.2.1.3 Fortalecimiento de los Sistema de alerta tempranas

En concordancia con lo establecido en la Ley 1523 de 2012, en el Artículo 4to, la alerta se define como el estado declarado con anterioridad a la ocurrencia de un evento peligroso, con fundamento en el monitoreo del fenómeno, con el fin de activar procedimientos previamente establecidos por parte de las autoridades y la comunidad.

Bajo este marco, el Sistema de Alerta Temprana (SAT) se concibe como un conjunto articulado de capacidades institucionales, técnicas, operativas y comunitarias orientadas a la vigilancia, previsión y predicción de amenazas, la evaluación del riesgo, y la generación, comunicación y difusión oportuna de información para la toma de decisiones anticipada. Su finalidad es reducir daños y pérdidas sobre la población, bienes, infraestructura, sistemas productivos y el ambiente.

El SAT debe operar de manera integral, garantizando la interacción funcional entre sus componentes de conocimiento del riesgo, monitoreo, comunicación y preparación para la respuesta. De esta forma el Distrito fortalecerá los Sistemas de Alerta Temprana del DAGRD para su adecuado diseño, montaje e implementación con base en la red de monitoreo del DAGRD y de los escenarios de riesgo derivados del proceso de conocimiento y priorizados por el Plan Distrital de Gestión del Riesgo. Lo anterior articulado con la gestión del riesgo local a través de los SATC (Sistemas de alertas tempranas comunitarios).

10.2.2.4.2.1.4 Plan integral de reducción del riesgo a partir de los estudios de detalle

La Ley 1523 de 2012 establece la reducción del riesgo de desastres como uno de los pilares de la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres. En este marco, la intervención comprende el conjunto de acciones de mitigación orientadas a intervenir y disminuir las condiciones de riesgo existentes considerando que el Distrito cuenta con información de estudios de riesgo de detalle. Por consiguiente el Distrito deberá formular, adoptar e implementar el Plan Integral de Reducción del Riesgo, a partir de los estudios de riesgo de detalle adoptados, para los diferentes fenómenos identificados en la cartografía del presente Acuerdo, y el cual deberá priorizar la ejecución progresiva de las



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

medidas estructurales, no estructurales y acciones complementarias necesarias para garantizar la reducción progresiva de las categorías del riesgo, en especial en las zonas clasificadas como de alto riesgo mitigable, siendo su ejecución y seguimiento responsabilidad de las entidades del nivel central y descentralizado del Distrito, en el marco de sus competencias. De igual forma, este plan deberá definir una estrategia técnica que permita definir alcances y limitantes de la implementación de las medidas de intervención propuestas en los estudios.

10.2.2.4.2.1.5 Política de riesgo tecnológico para el Distrito

La incorporación del riesgo tecnológico en los procesos de toma de decisiones del distrito requiere de una política que reglamente la norma específica al respecto para garantizar un crecimiento seguro y sostenible y la gestión articulada entre actores públicos y privados. Se entiende, por un lado, el papel del Distrito dentro de la primera línea de acción en gestión del riesgo de desastres, desde el principio de responsabilidad que plantea la Ley 1523 de 2012 y, por otro lado, se identifica la necesidad de coordinar, vigilar y articular los planes sectoriales y empresariales dentro de su territorio. En este sentido, las entidades deben presentar los planes de gestión del riesgo conforme las disposiciones establecidas en el Decreto 2157 de 2017 de la Presidencia de la República, y el Programa de Prevención de Accidentes Mayores -PPAM- adoptado por el Decreto 1347 de 2021 del Ministerio de Salud y Protección Social que contiene información con fines de ordenamiento territorial.

Además, es importante considerando que otros instrumentos y disposiciones normativas establecen procesos de gestión del riesgo tecnológico, pero tienen un enfoque específico como el componente del manejo, el almacenamiento y disposición de sustancias y residuos químicos peligrosos, la seguridad estructural, la protección del ambiente, las actividades industriales, el manejo de contingencias, la prevención de accidentes mayores, la salud pública, la salud laboral o el deterioro ambiental. También es necesario que se articule las disposiciones de normas distritales reglamentarias establecidas en el Decreto 0471 de 2018 (Título VIII).

Por lo tanto, se debe formular y adoptar la política de riesgo tecnológico del Distrito que permita identificar las instalaciones y actividades que pueden generar riesgos tecnológicos, integrar la normativa relacionada y articular los planes de gestión del riesgo de desastres de las entidades públicas y privadas de acuerdo con el Decreto 2157 de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

2017. Esto garantizará que el ordenamiento territorial y la planificación del desarrollo incorporen las restricciones de ocupación y uso del suelo en áreas expuestas a amenazas tecnológicas.

10.2.2.4.2.1.6 Gestión de escenarios de riesgo tecnológico

La gestión del riesgo tecnológico y los eventos Natech es un tema relevante para los gobiernos debido a las consecuencias potenciales en las comunidades y el ambiente. La gestión se enmarca en la correlación de las instalaciones industriales con su entorno, la interacción con las partes interesadas y la inclusión de la comunidad mediante un proceso sistemático y permanente que permita enriquecer el conocimiento de los eventos y proponer medidas de reducción y manejo para cuando se materialicen.

En Colombia, se incorpora el riesgo Natech en la gestión del riesgo de desastres mediante la estructura de los tres procesos de la gestión del riesgo planteada por la UNGRD en el documento de Identificación de escenarios Natech en Colombia 2021—2022 (UNGRD, 2023). En el marco de la revisión de mediano plazo del ordenamiento territorial priman las intervenciones de carácter prospectivo tales como la divulgación y promoción de normas, la vigilancia y el control urbano, la reglamentación del suelo y la reglamentación para futuros desarrollos urbanísticos.

Con base en lo anterior, se incorpora la gestión del riesgo tecnológico en el sistema físico espacial del POT teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

ü **Usos del suelo**, tomando como base la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas (DANE, 2022) se destacaron las actividades que podrían ser generadoras de riesgo tecnológico potencial tales como las actividades industriales, tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC), las relacionadas con residuos peligrosos, comercio, transporte, entre otras. Para estas actividades se definió un impacto alto en la matriz de actividades del subsistema. Cabe anotar que, para la tipología industrial, los aplicativos del Mapa de Riesgo Químico – MRQ y el Mapa de Peligro Tecnológico – MPT del AMVA corresponden con herramientas de consulta para identificar que las actividades clasificadas con código CIIU correspondan con las identificadas por la autoridad ambiental con peligro tecnológico.

Lo anterior resulta en condiciones sobre la localización de actividades con riesgo tecnológico potencial en áreas de alta mixtura y la prohibición de nuevas actividades con



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

riesgo tecnológico en áreas de baja y media mixtura. Además, del establecimiento de mecanismos de gestión ante actividades generadoras potenciales de riesgo tecnológico en el marco de los Protocolos Ambientales Urbanísticos –PAU-.

Complementariamente, para los usos rurales el Distrito definirá la localización de las actividades consideradas potenciales generadoras de riesgo tecnológico en las diferentes áreas de actividad rural considerando la gestión del riesgo tecnológico y la normativa correspondiente.

*ü **Sistema Público Colectivo**, los equipamientos para la infraestructura de servicios públicos y movilidad incorporaron en sus criterios de manejo las distancias de seguridad, servidumbres o franjas de retiro de la infraestructura relacionada, así como medidas asociadas al transporte de sustancias o mercancías peligrosas y al manejo de residuos peligrosos (RESPEL). Con estos criterios se pretende establecer medidas preventivas en el distrito sobre el riesgo tecnológico y, por tanto, promover el desarrollo seguro del territorio.*

Cabe destacar que las fajas de retiro se establecen en concordancia con las reglamentaciones nacionales vigentes, pudiendo ser más restrictivas a nivel local, dependiendo de las condiciones propias de los sitios por donde vayan o estén ubicados los equipamientos o las infraestructuras.

Adicionalmente, se reconocen los escenarios de riesgo tecnológico como fenómenos a analizar en el conocimiento y la definición de medidas de reducción del riesgo en intervenciones de Bienes de Interés Cultural (BIC), así como en acciones de desmonte o demolición de estos.

Cabe aclarar que conforme con la Resolución 1770 de 2013 se excluyen del alcance de riesgo tecnológico:

ü Los riesgos asociados a la seguridad informática y gestión de información, con excepción de las instalaciones operativas.

ü Los establecimientos, las instalaciones o zonas de almacenamiento militares.

ü Los riesgos asociados a las radiaciones ionizantes que tienen su origen en sustancias.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

ü Las armas o agentes de destrucción masiva (por considerarse de competencia de la Defensa Nacional).

ü Los riesgos asociados a los agentes biológicos, con excepción de las instalaciones operativas.

10.2.2.4.2.1.7 Seguimiento y control de asentamiento en zonas de amenaza y riesgo

La Ley 388 de 1997 tiene como objeto el establecimiento de mecanismos que permitan la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes. Es por ello, que en su artículo 10 define como determinante ambiental de primer nivel a “Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos de desastres, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales, y las relacionadas con la gestión del cambio climático”.

A su vez, el artículo 2.2.2.1.3.3.3 del Decreto 1077 de 2015 define para el componente urbano que las zonas de alto riesgo no mitigable -ZARNM- deben contar con medidas de manejo y evitar su ocupación teniendo en cuenta el régimen aplicable al suelo de protección. Además, el artículo 2.2.2.1.3.2.2.7 define como medidas de intervención, la identificación en detalle de viviendas y construcciones objeto de reasentamiento, por lo que esta medida estará articulada con los inventarios y censos de vivienda en ZARNM y las zonas de alto riesgo mitigable por movimientos en masa, deslizamientos e inundaciones, a partir de los lineamientos de la resolución 0448 de 2014 o cualquier norma que lo modifique o sustituya.

A nivel distrital, el Decreto 1240 de 2015 en su Artículo 15, define la comisión de gestión del hábitat como una instancia encargada de definir las alternativas de solución asociadas a los asentamientos humanos ubicados en zonas de alto riesgo y formular las recomendaciones necesarias para su adecuado manejo y control.

El Distrito deberá actualizar el Decreto 1240 de 2015, para gestionar las acciones de manejo y control en asentamientos ubicados en zonas de alto riesgo, así como en áreas afectadas por desastres, y en áreas que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan generar escenarios de riesgo. El éxito de estas medidas de intervención radica en el trabajo coordinado entre dependencias para el control de la ocupación en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

zonas afectadas y la implementación de soluciones habitacionales seguras, garantizando que la planificación urbana responda de manera coherente a los desafíos de la gestión del riesgo y el cambio climático.

10.2.2.4.2.2 Objetivo 2. Medidas de intervención estructurales

10.2.2.4.2.2.1 Ejecución de las obras de reforzamiento estructural frente a escenarios de riesgo sísmico

Una vez, como parte del proceso de conocimiento del riesgo, se cuente con los resultados de los estudios de vulnerabilidad de las edificaciones indispensables y aquellas destinadas a la atención de la comunidad frente a escenarios de riesgo sísmico, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 400 de 1997, se deberá proceder a su intervención, reforzamiento o adecuación estructural cuando se identifiquen niveles de desempeño sísmico inferiores a los exigidos por la normativa vigente.

Las edificaciones evaluadas que no cumplan con los niveles mínimos de seguridad sismorresistente deberán ser llevadas a un nivel de seguridad equivalente al de una edificación nueva, garantizando condiciones adecuadas de resistencia, con el fin de reducir el riesgo de colapso y salvaguardar la vida e integridad de los ocupantes. Los diseños, estudios técnicos y obras de reforzamiento deberán ajustarse estrictamente a los requisitos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, así como a las demás disposiciones reglamentarias aplicables.

10.2.2.4.2.2.1.1 Obras de mitigación derivadas de estudio de detalle

El Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.2.1.3.2.2.1, establece los contenidos de los estudios de detalle, dentro de los cuales se incluye la obligación de determinar las medidas de mitigación requeridas para la reducción del riesgo. A su vez, el artículo 2.2.2.1.3.2.2.7 define las medidas de intervención estructural y resalta su importancia para atender adecuadamente las condiciones de riesgo existentes.

En estos términos, el Distrito ejecutará de manera progresiva las obras de mitigación definidas en los estudios de riesgo de detalle, con el propósito de habilitar las zonas intervenidas y garantizar la reducción efectiva del riesgo. Cuando los estudios técnicos así lo determinen, se implementará un sistema de monitoreo geotécnico que permita



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

verificar la funcionalidad, desempeño y estabilidad de las obras ejecutadas, asegurando su comportamiento a lo largo del tiempo y la efectividad de las medidas adoptadas.

Además, si las condiciones de la zona objeto de intervención cambian y la obra definida en los estudios deja de ser procedente, técnica o financieramente viable, se deberá realizar la actualización de los estudios de riesgo de detalle con el fin de determinar medidas alternativas de mitigación o proponer otras obras que garanticen la reducción del riesgo identificada. De igual forma, una vez terminada la ejecución de obras estructurales hidráulicas o geotécnicas para la reducción del riesgo, se deberá realizar un programa de seguimiento y mantenimiento a las condiciones de estas para prevenir riesgos futuros asegurando su funcionamiento para las cuales fueron diseñadas.

10.2.2.4.2.2.1.2 Soluciones ECO-RRD

Adicionalmente, al comprender el Distrito como un sistema socio-ecológico, es posible reconocer no solo la dinámica propia de las dimensiones social y natural, sino también abordar la gestión del riesgo de desastres de manera integral, articulada con la gestión del cambio climático y la gestión de la biodiversidad, a partir de los lineamientos y criterios clave definidos en la Línea 1, bajo el enfoque de Reducción del Riesgo de Desastres basada en Ecosistemas (Eco-RRD). En este sentido, los lineamientos para el fortalecimiento de un territorio sostenible enfocado en la funcionalidad de la estructura ecológica permiten garantizar no solo dicha funcionalidad, sino también la provisión de servicios ecosistémicos asociados a la regulación hidrológica y climática, y al control de la erosión.

Lo anterior contribuye a la disminución de los escenarios de riesgo asociados a amenazas de origen hidro climático y a la reducción de la probabilidad de pérdidas de vidas humanas, afectaciones a elementos funcionales y deterioro de los atributos ambientales del territorio. En consecuencia, la implementación de medidas con enfoque Eco-RRD promueve acciones orientadas a la reducción del riesgo de desastres y a la consolidación del capital natural, generando oportunidades para la gestión eficiente de recursos a partir de los co-beneficios derivados de su aplicación.

Para tal efecto la implementación de medidas ECO-RRD en el Distrito, corresponde a la aplicación de la Línea 1, a partir del lineamientos relacionado con el sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos, las áreas protegidas y otros



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

ecosistemas estratégicos, la conectividad ecológica y los cerros tutelares del Distrito, así como con los criterios clave de cobertura vegetal funcional, calidad ecosistémica, espacios verdes urbanos, sistemas urbanos de drenaje sostenible, conservación de las áreas protegidas y la función amortiguadora, sistemas productivos sostenibles, e integración de los humedales como ecosistemas estratégicos para la gestión del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático.

A través de esta implementación, se busca no solo mantener y fortalecer la funcionalidad de los ecosistemas para la provisión de servicios ecosistémicos asociados a la prevención y reducción del riesgo, sino también avanzar, desde el enfoque ECO-RRD, en la definición de acciones correctivas post-desastre. Esto implica establecer los procesos de recuperación paulatina de los ecosistemas afectados por distintos tipos de eventos adversos, para lo cual se requiere el diseño e implementación de una herramienta de evaluación de daños y análisis de necesidades ambientales, que permita registrar cuantitativamente el grado de afectación ambiental, y orientar la toma de decisiones relacionadas con la declaratoria de desastre o calamidad pública.

10.2.2.4.2.3 Objetivo 3. Protección Financiera

10.2.2.4.2.3.1 Instrumentos financieros para la transferencia y retención del riesgo de desastres y cambio climático

Los artículos 57 numeral 13 y 48 numerales 1 y 2 de la Ley 1952 de 2020, 101 y 107 de la Ley 42 de 1993, 101 numeral 4 del Decreto Nacional 663 de 1993 y 118 de la Ley 1474 de 2011, establecen como obligación de todos los servidores públicos y particulares el aseguramiento obligatorio de fondos, bienes o valores del Estado que manejen o tengan bajo su cuidado o gestión, a través de la adquisición de pólizas de seguro. Por su parte, la Ley 1523 de 2012 (Capítulo V y sus decretos reglamentarios) establecen los ámbitos de inclusión de mecanismos e instrumentos de protección financiera para la transferencia del riesgo, como pólizas de seguro, reservas presupuestales, bonos catastróficos u otros mecanismos de retención y transferencia de riesgos. El Decreto 2157 de 2017 lo define como los instrumentos del mercado financiero suscritos de manera anticipada para disponer de recursos económicos, una vez se materialice el riesgo, para cubrir el costo de los daños y la recuperación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

De este modo, la financiación soberana hace parte integral de la gestión del riesgo de desastres, y se refiere a cómo los entes gubernamentales planifican y aseguran los recursos para atender a las emergencias o desastres que puedan presentarse en el territorio. En consecuencia, el Distrito cuenta con el Fondo Municipal para la Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres -FMGRED-, una cuenta especial del presupuesto distrital definido en el Acuerdo 59 de 2011. Asimismo, conforme con lo definido en el artículo 10 del Decreto 1240 de 2015, es función del Comité Municipal para el Conocimiento y la Reducción del Riesgo de Desastres, orientar la aplicación de mecanismos de protección financiera.

Para la definición de los instrumentos financieros se requiere adoptar la Estrategia de Protección Financiera del Riesgo de Desastres con Enfoque en Cambio Climático y Variabilidad Climática que actualmente se encuentra formulada y que, además, está articulada con la Estrategia Nacional de Protección Financiera del Riesgo de Desastres, Epidemias y Pandemias -ENPFRDEP- actualizada en 2021, y con la Estrategia de Gestión Financiera ante el Riesgo de Desastres del AMVA.

En esta estrategia se plantea un enfoque por capas: una capa que considere eventos de baja frecuencia y alta severidad, otra con eventos de frecuencia y severidad media y una de eventos de alta frecuencia y baja severidad. Lo anterior, mediante instrumentos que permitan retener el riesgo, acceder a liquidez y transferir el riesgo. Las necesidades financieras varían según la etapa y tipo de evento. Adicionalmente, esta estrategia propone un enfoque que integre las finanzas con una visión de protección social, es decir, vinculando un registro de familias vulnerables para que la ayuda llegue a quienes más lo necesitan.

El Distrito deberá adoptar e implementar la Estrategia de Protección financiera del Riesgo de Desastres con enfoque en Cambio climático y Variabilidad Climática para el Distrito, que permita a través del enfoque de financiamiento por capas de acuerdo con la frecuencia y severidad de los eventos, definir los tipos de instrumentos financieros. Esta gestión no solo busca garantizar liquidez y proteger los activos del Estado contra grandes pérdidas, sino que también integra una visión de protección social, complementando las medidas físicas de reducción del riesgo sin pretender reemplazarlas.

10.2.2.4.3 Proceso de Manejo del Desastre



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

*Definido en el Artículo 4to de la Ley 1523, como “el proceso de la gestión del riesgo compuesto por la preparación para la respuesta a emergencias, la preparación para la recuperación post-desastre, la ejecución de dicha respuesta y la ejecución de la respectiva recuperación, entendiéndose: rehabilitación y recuperación. Para con base en los resultados del análisis específico de riesgos (proceso de conocimiento) y las medidas implementadas de reducción del riesgo”. De esta forma, las medidas para el ordenamiento territorial de este proceso están en línea con el objetivo específico de preparación para la respuesta y preparación para la recuperación, a través de la **Estrategia Distrital de Respuesta a Emergencias y la Estrategia Distrital para la Recuperación**, entendiéndose por recuperación, de acuerdo con el Artículo 7 de la Ley 1523 de 2012 a las acciones de rehabilitación y reconstrucción de las condiciones socioeconómicas, ambientales y físicas, bajo criterios de seguridad y desarrollo sostenible, evitando reproducir situaciones de riesgo y generando mejores condiciones de vida.*

10.2.2.4.3.1 Estrategia Distrital de Respuesta a Emergencias

De conformidad con el artículo 37 de la Ley 1523 de 2012, los alcaldes deberán formular y concertar con el respectivo Consejo de Gestión del Riesgo la Estrategia para la Respuesta a Emergencias, en armonía con la Estrategia Nacional de Respuesta.

En este marco, el Distrito deberá actualizar la Estrategia de Respuesta Distrital, garantizando su coherencia con los escenarios de riesgo priorizados en el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres (PDGRD), una vez este instrumento sea armonizado con los estudios básicos de amenaza, los estudios de riesgo de detalle y los demás insumos técnicos derivados de la revisión de mediano plazo del POT, incluyendo los análisis actualizados de amenaza, vulnerabilidad y valoración integral del riesgo

10.2.2.4.3.2 Estrategia Distrital para la Recuperación

El artículo 61 de la Ley 1523 de 2012 define la elaboración plan de acción específico para la recuperación una vez declarada una situación de desastre o calamidad pública y activadas las estrategias de respuesta. El Distrito deberá formular y adoptar el Plan de recuperación para tomar las acciones requeridas que permitan asegurar que no se reactive el riesgo de desastre preexistente en armonía con el concepto de seguridad territorial y se definan los instrumentos técnicos y financieros para la adquisición estratégica del suelo y su recuperación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.2.4.4 Transversalización de la GRD en criterios de manejo específicos

Para la contribución de la seguridad territorial desde la gestión del riesgo, también se incluyen aquellos criterios de manejo definidos por diferentes subsistemas del POT (Ver Anexo de Criterios de Manejo de la Gestión del Riesgo), y que son generados por las siguientes normas supra distritales:

- Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio Decreto 2157 de 2017, Sección 3, Incorporación de la gestión del riesgo en los Planes de Ordenamiento Territorial y con relación a los estudios básicos.
- Decreto 1347 de 2021, por el cual se adiciona el Capítulo 12 al Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1072 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, para adoptar el Programa de Prevención de Accidentes Mayores - PPAM
- Decreto 1079 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte.” Articulación de línea 4 con los Planes de Gestión de Riego y otros determinantes ambientales e instrumentos distritales.
- Decreto 2157 de 2017, por medio del cual se adoptan directrices generales para la elaboración del plan de gestión del riesgo de desastres de las entidades públicas y privadas en el marco del artículo 42 de la Ley 1523 de 2012.

10.2.2.4.5 Articulación de la línea 4 con los Planes de Gestión de Riego y otros determinantes ambientales e instrumentos distritales.

La normatividad relacionada con la gestión del riesgo contempla la debida articulación entre los diferentes niveles de planificación, estableciendo que la gestión del riesgo debe mantener coherencia entre sí. De este modo en el Anexo de Articulación de la Gestión del Riesgo de Desastres, se puede revisar la articulación de cada una de las medidas de los diferentes objetivos y procesos de la Gestión del riesgo presentados en la línea 4, con los planes específicos de la GRD (Artículo 37 de la Ley 1523 de 2012) y otros determinantes relacionados el medio natural y de la gestión del cambio climático que incluyen dentro de sus componentes programáticos la gestión del riesgo de desastres:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- *Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres -PNGRD- 2015–2030 (UNGRD, 2024).*
- *Plan Departamental de Gestión del Riesgo de Desastres 2022-2032, (DAGRAN, 2022).*
- *Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres (AMVA, 2019).*
- *Plan Municipal de Gestión del Riesgo (Alcaldía de Medellín y EAFIT, 2016).*
- *Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas de los ríos Aburrá y Aurra -POMCA*
- *Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA- (Gobernación de Antioquia -FAO, 2018)*
- *Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática -PAC&VC- del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA, 2019).*
- *Plan Regional para el Cambio Climático -PRCC- de Corantioquia (CORANTIOQUIA, Gobernación de Antioquia y TdeA, 2018).*
- *Plan de Acción Climática del Distrito climática (C40 Cities Climate Leadership Group y Alcaldía de Medellín, 2020).*

10.2.3 INSTANCIAS DE GESTIÓN

En el desarrollo de las líneas de acción se identificaron diversas instancias, dependencias y mecanismos que permiten gestionar de manera integral los elementos y temas priorizados. En este sentido, constituyen el marco fundamental para su implementación, dentro del cual se reconocen como actores a las dependencias responsables, las instancias de articulación y los comités técnicos.

El Acuerdo 67 de 2017 define el Sistema de Gestión Ambiental de Medellín –SIGAM– como “...un esquema organizacional para el adecuado funcionamiento de la administración municipal, en el cual se planea, se desarrolla y se hace seguimiento a la gestión ambiental en el territorio”. En este marco, se identificó que las diferentes instancias del SIGAM, en particular los Comités Técnicos Interinstitucionales – CTI-, el Consejo Ambiental de Medellín -CAM-, el Subsistema de Información Ambiental de Medellín -



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

SIAMED- y el grupo líder, constituyen un sistema idóneo para direccionar y articular la gestión de los aspectos identificados en las líneas de acción relacionados con el ordenamiento territorial.

Los CTI son reconocidos por la Secretaría de Medio Ambiente como: “..escenarios de articulación técnica para la promoción de los lineamientos de política ambiental y salud ambiental en la planeación, desarrollo, seguimiento y evaluación de políticas públicas, programas y proyectos desarrollados parte de la administración, entidades descentralizadas y otras entidades públicas con jurisdicción en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín” (Artículo 1, Resolución 202350084466 de 2023). El Decreto 2119 de 2011 compilado en el Decreto 774 de 2024 presenta el objeto, funciones, conformación, plan de acción, entre otros, de cada Comité, y se listan a continuación:

- *Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos de Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional de Educación Ambiental de Medellín – CIDEAM-*
- *Comité Temático Interinstitucional del Recurso Hídrico de Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional para la Gestión Integral del Recurso Aire de Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Fauna en Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional de Cambio Climático de Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo de Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional para la Gestión Integral de Residuos Sólidos de Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional de Producción y Consumo Sostenible de Medellín.*
- *Comité Temático Interinstitucional de Aseo y Ornato de Medellín.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Adicionalmente, se identificó que la Secretaría de Medio Ambiente y el Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGR– constituyen las principales dependencias para la implementación de las acciones y medidas asociadas a la gestión del riesgo, por lo cual deben hacer parte activa del sistema estructural de gestión del POT, en articulación con las instancias del SIGAM y los demás actores sectoriales involucrados.

En este contexto, la articulación de los distintos niveles de gestión —dirección estratégica, planificación territorial y operación de cada elemento— permite coordinar de manera coherente las medidas y los instrumentos de gestión, garantizando el desarrollo eficaz de las acciones planteadas. Esta estructura de gestión facilita que las líneas de acción se implementen de forma articulada a lo largo de los diferentes subsistemas del POT, fortaleciendo la coherencia entre la formulación, la implementación y el seguimiento de las acciones y medidas definidas.

Como se establece en numerales anteriores, la gestión del cambio climático de aborda de manera transversal, su materialización se da por la implementación coordinada de medidas para la adaptación y mitigación, en las diferentes líneas de acción planteadas y alineadas al Plan de Acción Climática de Medellín -PAC- y al Plan de adaptación en salud al cambio y la variabilidad climática. De manera que se reconoce Comité Temático Interinstitucional de Cambio Climático de Medellín como instancia de articulación de actores con estos fines.

A continuación, se detallan los actores para la implementación de las cuatro líneas de acción.

Tabla. Actores relacionados a las líneas de acción 1, 2 y 3.

LÍNEA ACCIÓN	ELEMENTO	LINEAMIENTO / MEDIDA	ACTORES
Línea 1. Fortalecimiento de un territorio sostenible enfocado en la funcionalidad de la estructura ecológica	Drenaje Urbano Sostenible	Gestión, implementación y seguimiento	Comité Técnico Interinstitucional del Recurso Hídrico del SIGAM Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
		Coordinación técnica ambiental	Secretaría de Medio Ambiente
		Incorporación de criterios en el ordenamiento territorial	Departamento Administrativo de Planeación
		Ejecución de obra pública y espacio público	Secretaría de Infraestructura Física
		Ejecución de proyectos	Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, Instituto de Deportes y Recreación de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Sistema Hidrográfico – Protocolo de Actualización	Prestador del servicio de alcantarillado	Medellín -INDER-, Instituto Social y de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED-
		Verificación del licenciamiento	Empresas Públicas de Medellín -EPM-
		Evaluación y emisión del concepto técnico de las solicitudes de incorporación o modificación de elementos de la red hidrográfica	Secretaría de Medio Ambiente
		Verificación y adopción de las modificaciones a la cartografía oficial de la red hidrográfica del POT	Departamento Administrativo de Planeación
	Humedales	Priorización e intervenciones en humedales	Secretaría de Medio Ambiente Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
	Áreas protegidas	Implementación de medidas para el cumplimiento de la función amortiguadora que garantice el objeto de conservación de las AP	Comité Técnico Interinstitucional de Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos de Medellín del SIGAM
	Red de conectividad	Implementación de acciones para la protección de la red de conectividad	
	EEC, EEP Espacio Público, equipamientos, movilidad	Selección de especies, el establecimiento y las actuaciones sobre la vegetación para fortalecer la cobertura vegetal existente o generación de espacios verdes	Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del SIGAM Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
Línea 2. Promover el modelo de producción y consumo circular del Distrito	Cerros tutelares	Integración del Comité de Gestión y Sostenibilidad de los Cerros Tutelares al SIGAM	Sistema de Gestión Ambiental Municipal - SIGAM
	Espacio público Habitacional Patrimonio Equipamientos Movilidad Servicios Públicos	Implementar estrategias de construcción sostenible	Comité Técnico Interinstitucional de Producción y Consumo Sostenible del SIGAM Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
	Movilidad	Implementar estrategias de movilidad sostenible	Gerencia de Movilidad Humana - Secretaría de Movilidad
	Residuos sólidos	Gestión de los residuos sólidos	Comité Temático Interinstitucional para la Gestión Integral de Residuos Sólidos del SIGAM



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Línea 3. Fortalecer la ciudad saludable	Calidad del aire, ruido	Integrar lineamientos, criterios y acciones de planificación y gestión del ruido y la calidad del aire.	Comité Técnico Interinstitucional de Gestión Integral del Recurso Aire del SIGAM Consejo Territorial de Salud Ambiental de Medellín - COTSAM- Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

Para la Línea 4. Garantizar la seguridad territorial a través de la gestión del riesgo, se identifican los siguientes actores:

Tabla. Actores relacionados a la línea de acción 4.

PROGRAMA	SUBPROCESO	LINEAMIENTO / MEDIDA / PROYECTO	ACTORES
Conocimiento	Identificación y caracterización de escenarios de riesgo	Realizar los inventarios y censo de vivienda en ZARNM y las zonas de alto riesgo mitigable, a partir de los lineamientos de la resolución 048 de 2014 o cualquier norma que lo modifique o sustituya, a través de una estrategia metodológica que permita su actualización periódica	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGR–
	Identificación y caracterización de escenarios de riesgo	Formular y adoptar la política de riesgo tecnológico del distrito	Departamento Administrativo de Planeación –DAP- Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGR–
	Análisis de riesgos	Adoptar el estudio de microzonificación sísmica del Valle de Aburrá	Departamento Administrativo de Planeación –DAP-
		Realizar los estudios de riesgo detalle por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.	Departamento Administrativo de Planeación –DAP-
		Realizar los estudios de riesgo de detalle para los Planes de Legalización y Regularización Urbanística -PLRU-	Departamento Administrativo de Planeación –DAP-
		Realizar estudios y diseños para las quebradas que presentan insuficiencia hidráulica	Secretaría de Medio Ambiente –SMA- Secretaría de Infraestructura Física –SIF-
		Incorporar los análisis de riesgo derivados de los planes de gestión del riesgo de las entidades públicas y privadas de acuerdo con el decreto 2157 de 2017, el decreto 1347 de 2021 y demás disposiciones que defina el ministerio de vivienda ciudad y territorio.	Departamento Administrativo de Planeación –DAP-
	Monitoreo de amenazas	Fortalecer la red de monitoreo existente para diferentes variables hidrometeorológicas (incendios) y geotécnicas	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGR–
		Fortalecer el sistema distrital de gestión del riesgo (SIRMED)	



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO			
	Identificación y caracterización de escenarios de riesgo	Actualización de la EMRE y el PMGRD en función de los nuevos escenarios identificados en el distrito.	
Reducción	Intervención correctiva (Estructural)	Ejecución de obras de mitigación derivadas de estudio de detalle	Secretaría de Infraestructura Física -SIF- SMA Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR-
		Reasentamiento de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable	Instituto Social y de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED-
		Sustitución o reforzamiento estructural de las edificaciones indispensables o de atención a la comunidad que lo ameriten	CONGLOMERADO
		Reducción del riesgo de desastres basado en ecosistemas-ECO-RRD-	Secretaría de Medio Ambiente -SMA- Comité Técnico Interinstitucional del Recurso Hídrico del SIGAM Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
	Intervención prospectiva estructural (No)	Mantenimiento y adecuación para la estabilización de taludes y obras hidráulica de cauces	Secretaría de Medio Ambiente -SMA- Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR-
	Transferencia de riesgos	Gestión interinstitucional para el seguimiento y control de: 1. Nuevos asentamientos en zonas de alto riesgo no mitigable. 2. Áreas afectadas por desastres. 3. Áreas que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan generar riesgo de desastres. Formular y adoptar instrumentos financieros para la transferencia y retención del riesgo de desastres y cambio climático.	Secretaría de Gestión y Control Territorial Departamento Administrativo de Planeación -DAP- Secretaría de Hacienda
Manejo	Preparación para la recuperación	Formular y adoptar los instrumentos de gestión o adquisición del suelo, de intervención administrativa o transitorios para atender situaciones excepcionales de desastre o calamidad pública una vez hayan sido declaradas mediante acto administrativo como lo señala el capítulo VII de la Ley 1523 de 2012.	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR-

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026

10.2.4 MECANISMOS DE APLICACIÓN

El Decreto 471 de 2018 “por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones”, constituye un referente clave para la aplicación de la normativa urbanística en el territorio municipal.

A partir del análisis de los mecanismos de gestión y aplicación identificados en el desarrollo de las líneas de acción, se reconoce la necesidad de contar con un mecanismo dinámico que permita centralizar, articular y facilitar la consulta y aplicabilidad normativa de los distintos instrumentos distritales que incorporan medidas específicas para la implementación de las cuatro líneas de gestión.

En este sentido, se propone que el Distrito incorpore un capítulo ambiental que compile y centralice dichas medidas, con base en lo definido en los instrumentos distritales vigentes, y que permita hacer más operativas las estrategias asociadas al sistema ambiental, la gestión del riesgo y el cambio climático, en coherencia con el sistema estructural de gestión del POT.

Durante el desarrollo de las líneas de acción se identificaron los siguientes instrumentos distritales aplicables a su implementación, los cuales se detallan a continuación:

Tabla. Instrumentos distritales aplicables a cada línea de acción.

		LÍNEAS DE ACCIÓN			
INSTRUMENTOS DISTRITALES		Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible	Línea 2. Promover el modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito	Línea 3. Fortalecer la ciudad saludable	Línea 4. Contribución a la seguridad territorial desde de la gestión del riesgo
Existentes	Plan Distrital de Silvicultura Urbana	X			
	Política de Biodiversidad	X			
	Plan de Renaturalización	X	X	X	X
	Política de Economía Circular		X		
	Modelo de Gestión del Ruido			X	
	Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres				X
	Plan de Acción Climática	X	X	X	X
	Corredores Ecológicos para la Fauna	X			



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS de análisis: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO					
	Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos		X		
	Política Integral de Salud Ambiental			X	
Propuestos	Reglamentación SUDS	X	X		X
	Reglamentación Construcción Sostenible		X	X	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

10.2.5. Subsistema de vulnerabilidad y riesgo social y económico

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-VUSE-0001
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 573. - Protección a moradores y actividades productivas y económicas. Artículo 574. - Beneficiarios de la política de protección a moradores. Artículo 575. - Implementación de la política de protección a moradores Artículo 576. - Alcance de la Política de Protección a Moradores. Artículo 577. - Obligación especial por cargas sociales.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Limitada definición y alcance del subsistema que implica la consolidación de un marco conceptual, para la definición de criterios que favorezcan la articulación con otros subsistemas del POT, promoviendo un trabajo conjunto para la implementación de acciones para mitigar los riesgos asociados a las dinámicas de crecimiento de la ciudad.
Necesidad de Ajuste	Actualizar los lineamientos para la protección de los moradores y sus actividades económicas y productivas. Incorporar en el Subsistema la conceptualización de vulnerabilidad territorial y definir nuevos criterios de manejo para mitigar los impactos en los moradores en función del modelo de ocupación causados por la dinámica urbana.
Sección 4 – Selección de Determinantes	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.2.5
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El POT definió el Sistema Ambiental, de Gestión de Riesgo y Cambio Climático como el conjunto de decisiones del ordenamiento territorial que tienen por objeto la prevención y gestión de los riesgos de desastres asociados a eventos naturales de orden ambiental y cambio climático, así como los riesgos relacionados con la dinámica de crecimiento de la ciudad, que pueden generar impactos sociales y económicos en la población. Estos últimos son analizados a través del Subsistema de Vulnerabilidad y Riesgo Social y Económico. Este subsistema le apuesta a la sostenibilidad social y a la equidad en los procesos de transformación urbana, especialmente frente a intervenciones que impactan a las comunidades y sus actividades económicas y productivas; por lo que se constituye en el marco orientador para fortalecer la protección social en relación con los procesos de transformación urbana que se presentan en el territorio para el cumplimiento y desarrollo del modelo de ocupación del POT, lo que representa un avance hacia un ordenamiento del territorio más justo y equitativo, bajo los principios de protección de derechos y participación social. En función de la articulación que se debe dar entre los componentes que conforman el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, se identificó la necesidad de definir y darle un alcance al subsistema de Vulnerabilidad y Riesgo Social y Económico, a partir de una metodología que permitiera generar una proximidad conceptual y operativa del mismo, toda vez que como resultado de los análisis realizados se evidencia una debilidad estructural que limita la capacidad del POT frente al Sistema para integrar de manera efectiva variables que delimiten la comprensión de la vulnerabilidad y el riesgo social y económico en la ciudad y así potenciar la gestión integral de los riesgos urbanos y la protección de la población en el territorio	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Frente a dicha necesidad se reconocen las principales limitaciones para la implementación del subsistema, encontrando una ausencia de conceptualización que soporte el marco de actuación del subsistema, lo que genera confusión técnica e institucional para establecer acciones de corresponsabilidad; esto se traduce en la falta de un marco conceptual claro y la inexistencia de criterios de manejo e implementación entre los diferentes subsistemas que componen y orientan el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.

Por esta razón, resulta fundamental revisar y aplicar metodologías que permitan consolidar un marco conceptual sólido para el subsistema, lo que facilitará la definición de criterios claros que favorezcan la articulación con los demás subsistemas, promoviendo un trabajo conjunto orientado a la implementación de acciones efectivas para mitigar los riesgos asociados a las dinámicas de crecimiento de la ciudad, los cuales pueden generar impactos sociales y económicos significativos en la población.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

~~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~~

10.2.5 SUBSISTEMA DE VULNERABILIDAD, RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

El proceso administrativo de planificación y gestión territorial del Distrito de Medellín se fundamenta en el marco estratégico del Sistema de Ordenamiento Territorial, conformado por el conjunto de decisiones sobre el territorio en su dimensión físico-espacial, las cuales se respaldan por procesos de implementación en los Sistemas Institucionales y de Gestión responsables de promover las transformaciones territoriales e incentivar la participación de la sociedad y las instituciones con el fin de impulsar el cumplimiento de los objetivos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial –POT–.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Dentro de este sistema, se integra el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, que agrupa disposiciones sobre riesgos ambientales, adaptación al cambio climático y vulnerabilidad, riesgo social y económico. Así, el POT define este sistema como el conjunto de decisiones del ordenamiento territorial orientadas a la prevención y gestión de riesgos de desastres asociados a eventos naturales ambientales y al cambio climático, así como a los derivados de la dinámica de crecimiento urbano, con potenciales impactos sociales y económicos en la población. Estos últimos se analizan específicamente a través del Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico.

De acuerdo con la CEPAL, el concepto de vulnerabilidad y riesgo social comprende dos componentes: por un lado, la inseguridad e indefensión que experimentan comunidades, familias e individuos ante el impacto de eventos económico-sociales traumáticos; por el otro, las estrategias de manejo de recursos que emplean para enfrentar sus efectos.

En este contexto, el concepto de vulnerabilidad ha evolucionado como un marco analítico interdisciplinario que integra dimensiones sociales, ambientales, económicas e institucionales, con el objetivo de comprender las desigualdades espaciales y los riesgos sistémicos que enfrentan las poblaciones en un territorio determinado.

De acuerdo con la Política Nacional de gestión del Riesgo de Desastres (Ley 1523 de 2012) la vulnerabilidad se entiende como la “susceptibilidad o fragilidad física, económica, social, ambiental o institucional que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un evento físico peligroso se presente. Corresponde a la predisposición a sufrir pérdidas o daños de los seres humanos y sus medios de subsistencia, así como de sus sistemas físicos, sociales, económicos y de apoyo que pueden ser afectados por eventos físicos peligrosos.”

Desde esa perspectiva, la vulnerabilidad se entiende como la condición que refleja las debilidades o limitaciones de un territorio para enfrentar, resistir y recuperarse frente a factores exógenos. Estas limitaciones están relacionadas con factores sociales, económicos, físicos y ambientales que incrementan la probabilidad de sufrir daños ante amenazas naturales o antrópicas, tal como se expone en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres –PMGRD-. En este sentido, la vulnerabilidad está asociada a aspectos como la densidad poblacional, la calidad de las construcciones, la ocupación del suelo en zonas de riesgo y las condiciones de desigualdad socioeconómica; factores que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

afectan la capacidad de respuesta y adaptación tanto de la población como del territorio ante la ocurrencia de amenazas.

No obstante, al superar la visión meramente instrumental de la vulnerabilidad desde la gestión del riesgo, se amplía el enfoque para reconocer la vulnerabilidad territorial desde la perspectiva de los procesos de transformación urbana. Así, la vulnerabilidad se concibe como el resultado de los impactos provocados por el patrón de desarrollo vigente, pero también como la expresión de la incapacidad de los grupos más vulnerables de la sociedad para enfrentarlos, neutralizarlos u obtener beneficios de ellos (Hofer, 2001).

Desde allí, para comprender la vulnerabilidad desde lo territorial, se aborda el enfoque de Sistema Socioecológico, el cual concibe el territorio como un sistema complejo donde lo social y lo natural están interconectados. Esta visión holística permite diseñar estrategias de gestión orientadas a la sostenibilidad, promoviendo la convivencia entre comunidades y ecosistemas frente a desafíos como el cambio climático, la urbanización y la desigualdad. En este sentido se orienta el abordaje conceptual desde dos componentes principales: el sistema social y el sistema natural o ecosistemas. El sistema social comprende la institucionalidad, la gobernanza, la cultura, la economía y la población, mientras que el sistema natural se refiere a la base ecológica, es decir, los ecosistemas que proporcionan servicios ecosistémicos indispensables (beneficios directos e indirectos que se obtienen de la naturaleza, esenciales para la supervivencia, bienestar y calidad de vida). La vulnerabilidad en el marco de este enfoque se ubica en el sistema social, pues son los moradores y sus modos de vida los afectados por decisiones urbanísticas, riesgos climáticos, entre otros fenómenos; sin embargo, esta vulnerabilidad desde lo social no puede desligarse de su relación con el sistema natural, ya que los cambios exógenos como el cambio climático y las alteraciones en los servicios ecosistémicos impactan directamente las condiciones de vida y la resiliencia de las comunidades. El análisis desde este enfoque permite identificar cómo las acciones urbanas, las obras públicas y los riesgos ambientales afectan aspectos como la cohesión social, los capitales del morador (humano, social, económico, físico, espacial, ambiental y jurídico) y las dinámicas territoriales.

Al entender el Distrito como un sistema socio-ecológico, se reconoce cómo las dimensiones social y natural responden a cambios externos y a transformaciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

derivadas de la acción humana, lo que exige una planificación integral para garantizar la funcionalidad ecológica y el bienestar colectivo a largo plazo.

Lo anterior implica entender el territorio no solo desde el aspecto físico, sino como un sistema donde la biodiversidad y los procesos sociales interactúan influyendo mutuamente entre ellos; es por ello que la vulnerabilidad territorial, en este marco, se entiende como la exposición y sensibilidad que tiene la población y las actividades económicas frente a cambios o impactos derivados de acciones y actuaciones urbanísticas. Estas intervenciones modifican el entorno físico y socioeconómico, generando riesgos y afectaciones que pueden ser ambientales (pérdida de biodiversidad, alteración de ecosistemas) o sociales y económicos (desplazamiento, pérdida de patrimonio, deterioro de medios de vida).

La vulnerabilidad no es un estado estático sino una condición producto de la interacción dinámica entre factores internos (modos, medios de vida y capitales) y externos (shocks (evento impredecible) naturales o sociales). Esta visión permite anticipar las amenazas al bienestar y focalizar intervenciones de manera más eficaz, fortaleciendo así la inclusión social y la sostenibilidad en las capacidades de respuesta. Este enfoque posibilita diseñar esquemas de protección social que reflejen la realidad dinámica y compleja de los procesos sociales, permitiendo intervenciones preventivas, adaptativas y focalizadas que aumenten la capacidad de los hogares para evitar procesos de empobrecimiento o dependencia.

Considerando lo anterior, se consolida la noción de vulnerabilidad territorial como la condición de fragilidad social, económica y espacial que enfrentan los moradores ante procesos de transformación urbana. Esta vulnerabilidad se caracteriza por riesgos de desplazamiento involuntario, pérdida de calidad de vida y alteración del tejido comunitario, lo que exige la implementación de políticas y acciones integrales de protección que garanticen la permanencia y los derechos de la población en el territorio.

Por ello, el Plan de Ordenamiento Territorial, señala un conjunto de principios rectores e incorpora la protección a moradores enmarcándola: “como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación y a los demás actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, promoviendo un ordenamiento territorial democrático e incluyente, que le apueste a la población como el centro de sus decisiones,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

y a su bienestar, como el objetivo principal. Con una sociedad que asume la corresponsabilidad como modelo de gestión desarrollando el principio de precaución de la ley 1523 de 2012”.

Es entonces, el Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico, el que vincula la protección a moradores al cumplimiento del modelo de ocupación territorial, puesto que el ordenamiento territorial, si bien busca generar impactos positivos sobre los habitantes del Distrito, a su vez puede provocar afectaciones sobre grupos vulnerables, actividades económicas y productivas, limitando el acceso equitativo al suelo y al desarrollo urbano; lo cual impacta los modos y medios de vida de los moradores.

Bajo esta lógica, se concibe la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas –PPPMAEP-, como el marco de actuación clave para mitigar la agudización de vulnerabilidades en el territorio y su población. Así, su implementación ofrece garantías a los ciudadanos impactados por obras de infraestructura pública, localización en zonas de riesgo o intervenciones urbanísticas. Este instrumento, representa para el Distrito un avance social en el proceso de implementación del POT y para los moradores asegura el goce efectivo de sus derechos mediante el reconocimiento, protección, mejoramiento y sostenimiento de sus modos de vida, actividades económicas y calidad de vida frente a las transformaciones territoriales.

10.2.5.1. Antecedentes de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas - PPPMAEP.

Figura. Línea de tiempo de la PPPMAEP





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

La protección a moradores fue incluida en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 48 de 2014, desde dos visiones: la primera como principio rector del ordenamiento territorial y, la segunda, como política pública. El principio rector, se fundamenta en la protección de los modos y medios de vida de la población que se localiza en territorios impactados por actuaciones urbanísticas; mientras que, como política la protección se debe vincular al desarrollo del modelo de ocupación, pues si bien, el ordenamiento territorial genera impactos positivos, también puede provocar afectaciones sobre los grupos de población y sus actividades económicas y productivas.

Como respuesta a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Departamento Administrativo de Planeación, adelantó a partir del año 2015 en convenio con la universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, el proceso de formulación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMAEP. Durante la fase de formulación se desataron varios procesos: el primero, fue el participativo garantizando la vinculación plural de actores e intereses; el segundo, la definición del problema público cuya preocupación estuvo en la identificación colectiva y temporal del mismo; y el tercero, el establecimiento de acuerdos frente a los principales contenidos que debía incorporar la Política.

Uno de los aspectos fundamentales de la formulación de la política pública fue la definición del problema público. Este se estructuró mediante la definición, delimitación y alcance de los capitales del morador, individual o colectivo y de los posibles impactos y afectaciones que podrían generarse por obras de desarrollo o por acciones urbanísticas como la renovación y el mejoramiento integral o por intervenciones relacionadas con la gestión de riesgos y desastres. 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, y emergieron de las narrativas emocionales y personales, pero también colectivas y organizativas de los actores comunitarios, sociales e institucionales durante el proceso participativo llevado a cabo para la formulación de la PPPMAEP.

De esta manera, los capitales permitieron identificar y definir el problema y a su vez se convirtieron en las unidades de análisis, que son retomados por los instrumentos de la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

política para medir los impactos y afectaciones de los modos y medios de vida de los moradores.

Con el fin de lograr una aproximación hacia la construcción de un mapa de conceptos para el entendimiento de la PPPMAEP, a partir de la formulación se determinaron unas categorías o nociones básicas, las cuales se identifican en la siguiente imagen:

Figura. Nociones básicas de la PPPMAEP



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

Así como los capitales fueron el aspecto estructural del problema público, los hechos de reconocimiento y protección, se convirtieron en los elementos centrales para la formulación del componente estratégico, programático y operativo de la política. La



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

formulación de esta política plantea la protección de los hechos por ser generadores de soluciones integrales para lograr niveles de bienestar y goce de derechos a partir de los recursos personales y colectivos del morador en interacción con otros actores sociales o públicos. Los hechos de reconocimiento y protección son:

Figura. Hechos de reconocimiento y protección de la PPPMAEP



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

Así mismo, la PPPMAEP, definió los siguientes principios y enfoques con fuerza vinculante para dotar de forma y contenido las acciones dentro de las intervenciones territoriales: la dignidad humana, el derecho a la ciudad, el derecho de permanencia, la equidad social y territorial, la identidad socio-territorial, la inclusión, la minimización del reasentamiento, la resiliencia territorial, el restablecimiento de condiciones iniciales y la solidaridad social y territorial; enfoque de derechos, de participación, poblacional, territorial, diferencial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

En general, todo el proceso de formulación de la PPPMAEP, logró dar respuesta a las preguntas que la justificaron:

Figura .Justificación de la PPPMAEP



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

¿Por qué es necesario proteger? El proceso de formulación de la PPPMAEP permitió recordar que un ordenamiento territorial tiene sentido cuando promueve un desarrollo humano integral, ambientalmente sostenible y territorialmente equitativo y que tiene eficacia real en la medida que garantice y concrete progresiva y efectivamente los derechos de todos los ciudadanos. De esta forma y de manera operativa e instrumental, la política es un requisito para analizar la viabilidad social de los proyectos o intervenciones territoriales y que estos no se implementen únicamente desde la factibilidad técnica o financiera de los mismos.

¿A quién debe proteger, entonces, la PPPMAEP? Al morador 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 habite o utilice (propietario, poseedor, tenedor o residente) o de la actividad productiva que ejerza, ya sea formal o informal, que es impactado por un proyecto o intervención territorial.

¿Qué es lo que debe proteger la política? De manera general, los modos y medios de vida producidos por el morador en el territorio; de manera integral, los capitales y su expresión



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

multidimensional; y de manera específica los hechos de reconocimiento que concretan los activos del morador y su potencialidad futura para la conquista de sus derechos.

¿Cómo se debe proteger? Desde el proceso de formulación de la PPPMAEP se diseñó un sistema de actores y relaciones donde se identificaron las dependencias e instancias de la administración distrital, los actores comunitarios, sociales y privados y se determinaron roles, procedimientos y enlaces para dar claridad en las competencias y funciones con respecto a la política. Se definió, también, la estructura de un sistema de seguimiento y evaluación que propone la homologación de herramientas de producción y acceso a la información, seguimiento, evaluación y control de los proyectos de intervención, que sirven como instrumento para la planeación y gestión integral de la protección de los derechos de los moradores; se plantearon además unas acciones generales de financiación. Se propuso un procedimiento de protección a moradores a ser realizado en cada una de las fases de los proyectos o intervenciones territoriales que se formalizaron bajo un Protocolo como instrumento vinculado a la Política.

Así entonces, la formulación de la política pública se realizó desde un trabajo integrado entre diversos actores: el Estado, los actores comunitarios y sociales y el sector privado. Fue adoptada en el año 2019, bajo el Acuerdo 145, estructurado a través de un Marco Estratégico, en el que se presentaron los acuerdos logrados entre los diferentes actores en torno a las decisiones tomadas con respecto a los contenidos de la política y, a través de un Marco Operativo que contiene los temas relacionados con la implementación de la política, a saber: el protocolo, el sistema de actores y relaciones, el sistema de seguimiento y evaluación y los lineamientos generales para su gestión y financiación.

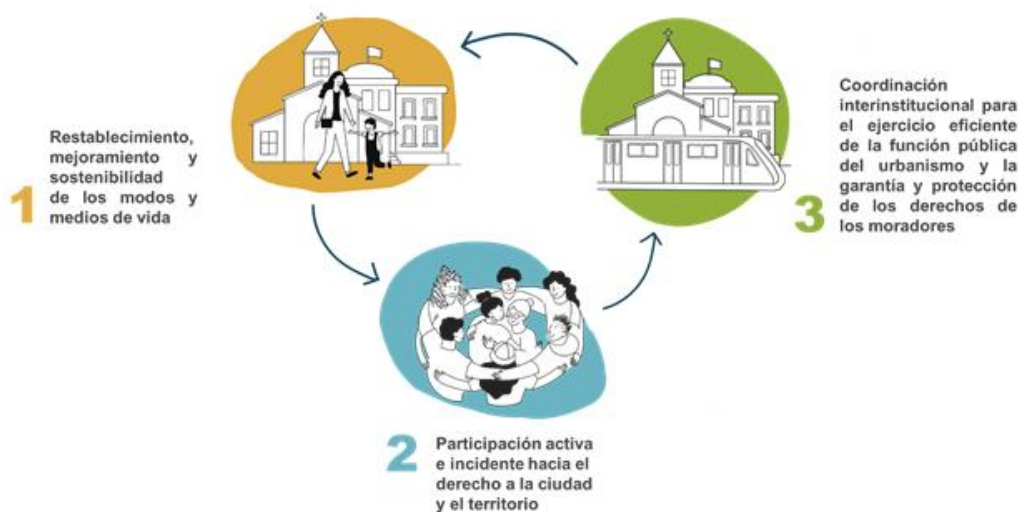
Es importante resaltar que dicho Acuerdo 145, definió como objetivo de la PPPMAEP “Garantizar el acceso a la protección, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida de los moradores de sectores objeto de intervención, como fundamento de intervención en el territorio, bajo un enfoque de derechos individuales y colectivos que contribuya al desarrollo humano integral y al ordenamiento territorial democrático y equitativo, a través de la aplicación de estrategias, procesos e instrumentos que direccionen las actuaciones de los actores públicos, privados, sociales y comunitarios.”

De igual manera, definió tres líneas estratégicas, a saber:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Líneas estratégicas de la PPPMAEP



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

Para la reglamentación de la política, se llevó a cabo una prueba piloto y un proceso de socialización del Acuerdo 145 de 2019, a través de convenios entre el Departamento Administrativo de Planeación con el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín- ISVIMED y la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, respectivamente. Ambas acciones permitieron recopilar los insumos necesarios para adelantar dicho proceso de reglamentación, el cual, estuvo dirigido a regular el seguimiento y evaluación; los instrumentos y herramientas y el sistema de actores, roles y relaciones.

Dentro de los insumos fue posible realizar un comparativo de la normatividad vigente a nivel nacional y local, en materia de hechos de reconocimiento para los moradores impactados por las intervenciones del Estado, con el fin de ajustar los parámetros de la norma local de tal forma que se pudiera garantizar el restablecimiento, mejoramiento y sostenimiento de los modos y medios de vida de los moradores.

Es así como en octubre de 2021, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – para ese momento municipio – adoptó mediante el Decreto Municipal 0818



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

la reglamentación de la PPPMAEP, aportando a su operativización, en atención a la progresividad y multiescalaridad planteadas desde el Acuerdo 145 de 2019.

10.2.5.2. Implementación de la PPPMAEP

La política pública tiene un ámbito de aplicación distrital y se debe implementar con el fin de minimizar los movimientos involuntarios de los moradores y los impactos económicos, sociales y culturales generados en razón de las intervenciones en los escenarios de: i) Obras de Infraestructura, ii) Riesgo de Desastre y, iii) Actuaciones Urbanísticas y Operaciones Urbanas.

Figura. Escenarios de intervención de la PPPMAEP



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

Cada uno de los escenarios de intervención cuenta con un "protocolo" como instrumento que desarrolla el proceso para el reconocimiento y protección de los derechos de los moradores en las intervenciones que se realizan en el territorio. El "protocolo" comprende las fases, pasos y actividades que orientan las acciones para la protección a los moradores y a sus actividades económicas y productivas, vincula el sistema de actores, roles y relaciones y señala los requerimientos que se derivan del Sistema de Seguimiento



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

y Evaluación. El “protocolo” tiene en cuenta las características propias de cada uno de los escenarios de intervención, por tal razón se define de manera diferencial.

El escenario de obras de infraestructura está relacionado con las intervenciones en el territorio que tienen como objetivo dotarlo de elementos físicos: vías, redes de servicios, equipamientos, infraestructura de transporte y otros, que le provean beneficios al Distrito para el disfrute y bienestar de sus habitantes, siempre y cuando puedan ser desarrolladas por el Estado a través de proyectos de obra pública o por el sector privado o mixto, y tengan como finalidad el beneficio colectivo.

A continuación, se define cada uno de los escenarios:

El protocolo para este escenario cuenta con tres (3) fases para la implementación de la PPPMAEP:

- *Fase I. La protección y la viabilidad de las intervenciones territoriales: tiene como objeto la previsión y el dimensionamiento de los impactos; la identificación de las competencias institucionales, la estrategia participativa y la valoración socioeconómica, con el fin de legitimar la viabilidad de las intervenciones en términos de protección.*
- *Fase II: La protección en la formulación de los proyectos: tiene como objeto la formulación y ejecución de los planes de gestión social y se inicia una vez se tiene la certeza de la viabilidad social, jurídica y técnica del proyecto y la decisión de realizar o no un reasentamiento de población.*
- *Fase III: La protección posterior a la ejecución de los proyectos: tiene como objeto la evaluación de las estrategias implementadas por parte de los responsables del proyecto de intervención.*

Es importante señalar que, cuando una intervención en el territorio requiere del reasentamiento de población es necesario complementar las acciones con las contenidas en el “Protocolo de Reasentamiento”.

El escenario del riesgo de desastres parte de la premisa que la gestión del riesgo de desastres es un proceso orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y, para el manejo de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

desastres, de acuerdo con lo establecido en la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y en la normativa local.

La normatividad existente y el mismo protocolo de protección de este escenario, plantea dos tipos de intervención dentro del sistema de gestión del riesgo de desastres, la primera enfocada a la prevención del riesgo y la segunda, a la atención de una calamidad pública o desastre.

En ambos momentos, la protección a moradores es parte fundamental de la intervención del Estado, a partir del principio de planeación, bien porque debe ser tomada en cuenta por la administración distrital dentro del ordenamiento territorial antes del momento de la ocurrencia de un desastre o calamidad pública, o bien, porque deba ser parte del proceso de planeación de la atención a partir del momento de declaratoria de una emergencia. En ese sentido, se pueden presentar acciones de protección sea desde el reasentamiento preventivo de la población o desde el fortalecimiento de la capacidad de gestión social del riesgo.

El protocolo para este escenario cuenta con tres (3) fases para la implementación de la PPPMAEP:

Fase I. Conocimiento y reducción del riesgo para la protección a moradores, actividades económicas y productivas: tiene como objeto acompañar las intervenciones que se adelanten en el Distrito relacionadas con la puesta en marcha de medidas estructurales y no estructurales para la reducción del riesgo. Es una fase que busca la previsión de impactos a partir de las determinaciones del ordenamiento territorial en materia de riesgos.

Fase II. La protección en el manejo de desastres: tiene como objeto acompañar la ejecución de acciones de respuesta y recuperación de las áreas afectadas por un desastre o calamidad pública.

Fase III. La protección posterior a la ejecución de los proyectos: tiene como objeto hacer seguimiento y evaluación a las estrategias implementadas para la protección, mejoramiento y restablecimiento de las condiciones iniciales de los moradores, ya sea posterior a la Fase I o a la Fase II.

Este escenario debe ser atendido de forma concurrente y coordinada por aquellas entidades de nivel central y descentralizado, que por su misionalidad dirigen su oferta



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

institucional a todas aquellas acciones relacionadas con diagnósticos y reconstrucción del tejido social y económico. Para este escenario es vital la articulación institucional y el direccionamiento de recursos, pues es bastante honeroso para la ciudad el emprender procesos de reasentamiento de población en los polígonos que presentan condiciones de riesgo.

Finalmente, el escenario de actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas se refiere a todas aquellas acciones y disposiciones en el marco de la renovación urbana, el mejoramiento integral y demás instrumentos de planificación complementaria para la materialización del modelo de ocupación y el programa de ejecución establecido en el POT.

El protocolo para este escenario cuenta con tres (3) fases para la implementación de la PPPMAEP:

Fase I. La protección y la viabilidad de las intervenciones territoriales en la formulación de los instrumentos de planificación: tiene como objeto el establecimiento de las determinantes para la formulación del instrumento, la elaboración del diagnóstico colectivo con los actores, la formulación de las propuestas de intervención hasta la adopción normativa de la actuación.

Fase II: La protección en la ejecución del instrumento de planificación: tiene por objeto acompañar la ejecución de las disposiciones establecidas en el acto administrativo que adopta el instrumento de planificación, por tanto, se debe activar una vez se inicie la ejecución y desarrollo del instrumento de planificación o de una o varias de las unidades de actuación urbanística, en el caso de los Planes Parciales.

Fase III: La protección posterior a la ejecución de los proyectos: corresponde a la evaluación de las estrategias implementadas por el operador urbano o entidad gestora, que se desarrollaron en la fase II para la protección a los moradores.

Este escenario debe contar con la participación activa de los operadores urbanos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en relación a las dos líneas o procesos estratégicos principales: la gestión urbana e inmobiliaria y la gestión social.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

10.2.5.3. Financiación

Dentro del proceso de formulación de la PPPMAEP se construyó un modelo de simulación financiera que permitió realizar los análisis necesarios para valorar la, aplicación e implementación de la PPPMAEP, así como las alternativas de financiación para cada uno de los escenarios de intervención.

El resultado de los estudios realizados mostró que los porcentajes aproximados del costo de la implementación de la política pública de protección a moradores puede variar de acuerdo al reconocimiento de las indemnizaciones que se realice. La gestión social puede representar desde un 10,50% hasta un 31,91% sobre el valor total de los inmuebles requeridos para una intervención; a su vez la incidencia en los ingresos estimados del proyecto puede ir desde 1,46% hasta un 4,42% para los proyectos de intervención social de renovación urbana. Para el caso de obra pública en un escenario base de reconocimientos, la gestión puede representar un 9,90% y tener una incidencia en el proyecto de 8,41%.

Por su parte, un ejercicio reciente realizado por la Empresa Metro de Medellín, a partir del convenio con el DAP 4600104464 de 2025, realizó una simulación financiera para dos escenarios de intervención. Uno de ellos fue el escenario de actuaciones urbanas que tomó como referente el Plan Parcial El Progreso, arrojando un porcentaje estimado del 2,9% sobre el valor de las ventas proyectadas para los desarrollos inmobiliarios planteados por este Plan Parcial.

El otro escenario fue el de obra pública y, para este, se tomó como referente el proyecto estratégico Metro Ligero de la 80 (ejercicio que partió de los recursos pagados y comprometidos a la fecha de corte de entrega del informe). La simulación tuvo en cuenta los cinco hechos de reconocimiento de la PPPMAEP. Este ejercicio arrojó un peso de aplicación de la Política correspondiente al 6% sobre el valor total del proyecto Metro de la 80. Es importante aclarar que estas cifras son estimativas y pueden tomarse únicamente como tendencia, pues reitera que la implementación de la Política puede variar de acuerdo a la realidad de cada proyecto de intervención.

En relación a la forma como se financiará la implementación de la PPPMAEP, en sus diferentes escenarios se retoma lo expuesto en la reglamentación de la misma, a saber:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

· *Para el escenario de obras de infraestructura, se tiene previsto que es la Secretaría responsable de la obra de infraestructura o proyecto de utilidad pública la responsable de la financiación de la misma, pues esta debe incluir en la formulación del proyecto y en el presupuesto de inversión los recursos necesarios para la aplicación de la PPPMAEP.*

· *Por su parte, para el escenario del riesgo de desastre, es necesario que se realice 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), debe incluir en su formulación los recursos necesarios para la implementación de la valoración socioeconómica conforme a la PPPMAEP.*

· *En el escenario de actuaciones urbanísticas dentro del proceso de formulación del instrumento de planificación complementaria, el responsable del proyecto deberá incluir 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.*

Respecto a los recursos que podrán ser utilizados para la financiación de la PPPMAEP, el Acuerdo 145 de 2019, que crea la Política, define un listado de instrumentos y fuentes de financiación como alternativa para hacer efectiva la protección de los derechos de los moradores de las unidades sociales y económicas, con el fin de posibilitar cuando se requiera que las acciones de protección puedan ser emprendidas para minimizar los impactos generados por las intervenciones en el territorio.

Sin embargo, es importante señalar que dichos instrumentos hacen parte de la batería de instrumentos de financiación contenidos en el Plan de Ordenamiento y por tanto, son fuentes alternativas de financiación de la PPPMAEP, siempre y cuando a partir de un análisis realizado por cada proyecto de intervención estos sean requeridos para complementar las acciones de protección. Así mismo, cada instrumento de financiación requiere de un estudio, tanto desde la reglamentación nacional como desde la específica (en caso de existir), de su destinación para verificar que los recursos recaudados por dichos instrumentos sí puedan ser direccionados para la necesidad determinada por el proyecto.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Algunos de los instrumentos de financiación y gestión que pueden aportar a la implementación de la PPPMAEP, son: la participación en plusvalía, la valorización, el derecho de preferencia, la asimilación de la estratificación, los incentivos y exenciones tributarias.

Igualmente, para la implementación de la PPPMAEP, en lo relacionado con los hechos de protección que se identifican y ejecutan a través de las acciones y estrategias que conforman el Plan de Gestión Social, se podrá utilizar la oferta institucional como forma de financiación.

Ahora bien, para el escenario de actuaciones urbanísticas, especialmente, para el tratamiento de renovación urbana se podrá hacer uso de la obligación especial por Cargas Sociales, las cuales contarán con una reglamentación específica que detallará asuntos como: alcance y ámbito de aplicación; la determinación y financiación de la carga social; el procedimiento para su cumplimiento y la identificación de actores y responsabilidades.

Es importante resaltar que para la definición de la carga social se tomó como referente un estudio de vulnerabilidad del territorio realizado por la Subdirección Territorial y Estratégica de Ciudad, que contiene un análisis financiero y un análisis social (Documento Técnico de Soporte Obligación Especial por Cargas Sociales, julio de 2023). El primero, permitió determinar a partir de una simulación financiera, la viabilidad para las Unidades de Actuación Urbanística-UAU, 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, entre otros. El análisis realizado arrojó los siguientes datos:

- *Se hizo una valoración de los hechos de reconocimiento definidos por la PPPMAEP, para 36 planes parciales de renovación y las 803 unidades de actuación urbanística-UAU contenidas en ellos. Así mismo, se realiza una simulación de las ventas de los proyectos urbanísticos.*
- *Para ocho (8) planes parciales el cálculo de la carga social pesa más del 1% sobre las ventas.*
- *Al realizar el análisis por unidad de actuación, se tiene que, para 53 UAU las cargas sociales representan un peso sobre las ventas superior al 1%; en otras 170 la metodología aplicada no logró identificar ni viviendas ni unidades económicas para realizar el análisis;*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

mientras que en las 580 UAU restantes, el peso de las cargas sociales es inferior al 1%, cuyo promedio es de 0,11%, por lo que se concluye que en el 93,40% de las UAU las cargas sociales no representarían, en primera instancia, un impedimento para el desarrollo inmobiliario.

Para el segundo estudio, se realizó un análisis de vulnerabilidad social de algunos polígonos sujetos a plan parcial, a partir de un diagnóstico de 17 variables (con base en el CNPV-2018) incluidas en los 7 capitales de la PPPMAEP: humano, social, económico, físico-espacial, ambiental y jurídico, esto con el fin de poder determinar los eventuales impactos sociales generados por la renovación urbana. Con esta información se elaboró una matriz de vulnerabilidad social con la cual se calificó cada uno de los Planes Parciales, con el siguiente resultado:

- *El análisis incluyó el estudio socioeconómico para 39 planes parciales de renovación.*
- *La calificación de las variables permitió determinar que el 38% de los planes parciales presentaban una vulnerabilidad alta; mientras que en el 54% la vulnerabilidad fue media y en el 8% restante, la vulnerabilidad fue baja.*
- *Se realizó un ejercicio aplicativo por UAU para 7 planes parciales (Villa Niza, La Candelaria, Chagualo, Naranjal-Macro, Guayabal; Campo Amor-Cristo Rey, Estación Villa). Estos planes parciales están conformados por 168 UAU, de ellas, el análisis mostró que 77 presentan una vulnerabilidad alta y 91 presentan vulnerabilidad baja.*
- *El cumplimiento de la carga social implica asumir la gestión social como un proceso de planeación, ejecución y verificación de las acciones orientadas a prevenir y mitigar los impactos y la protección de los moradores y de las actividades económicas y productivas que se desarrollan en un área determinada.*

Dado lo anterior, la siguiente imagen determina la obligación especial por cargas sociales para el Distrito:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Determinación de la obligación especial por cargas sociales



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

10.2.5.4. Sistema de Actores, roles y relaciones.

Desde un enfoque de gobernanza democrática y territorial, el sistema de actores, roles y relaciones de la PPPMAEP, permite no solo reconocer los múltiples conocimientos, intereses y recursos con los que cuentan los actores y agentes transformadores del territorio, sino además establecer articulaciones y cooperaciones para el logro de propósitos comunes en el desarrollo de acciones orientadas a la protección de los moradores.

En ese sentido, un modelo de gobernanza debe integrar la institucionalidad, así como otros actores públicos y privados, buscando armonizar la complejidad propia del territorio (valores, creencias y reglas) generando condiciones de confianza esenciales para la acción colectiva público-privada-comunitaria gestando relaciones sectoriales, territoriales, institucionales y poblacionales que aporten esfuerzos y recursos —económicos, tecnológicos, organizacionales o sociales— en pro de la protección efectiva a moradores y sus actividades económicas y productivas, en el marco de intervenciones territoriales urbanas.

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO**

Por consiguiente, el sistema de actores se configura como un conjunto de relaciones interinstitucionales orientadas a la coordinación y direccionamiento de intervenciones territoriales. Integra entidades del nivel central y descentralizado del Municipio, junto con el sector privado y comunitario, para vincular roles en mesas técnicas e implementar protocolos de protección. Así, promueve acciones centradas en la equidad y el desarrollo humano integral, respondiendo a la mitigación de vulnerabilidades territoriales y socioeconómicas generadas por proyectos de utilidad pública.

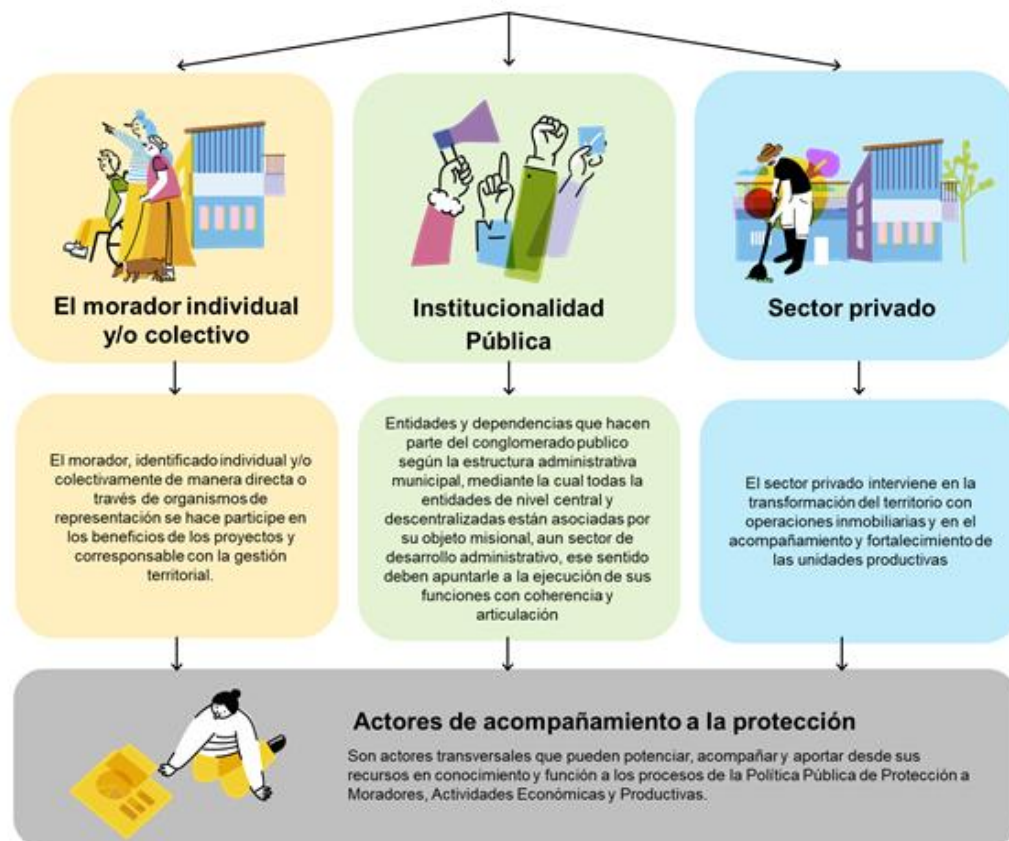
Este sistema parte del reconocimiento de todos los actores que hacen parte de las áreas de intervención territorial, por ello con el fin de garantizar la implementación de la PPPMAEP se debe prever la presencia articulada y coordinada del morador individual y/o colectivo, la institucionalidad pública, el sector privado y actores de acompañamiento a la protección.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Sistema de actores, roles y relaciones de la PPPMAEP

SISTEMA DE ACTORES, ROLES Y RELACIONES



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

El morador individual y colectivo

El sistema de actores de la PPPMAEP debe contemplar a los moradores tanto individualmente, como en su expresión organizativa comunitaria y/o social que los representa, ya sea por su conocimiento sobre el problema público o sobre el contexto, por sus saberes técnicos y populares, por sus funciones en la planificación y gestión de los territorios, por sus capacidades de movilización y pedagogía social, por su conocimiento de las dinámicas económicas y productivas de los barrios y veredas, por su papel



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

constitucional y legal como actores de control ciudadano a la acción del Estado o por sus atributos de representatividad de la población.

En ese sentido, se han identificado varios tipos de actores organizativos, sociales y comunitarios que tienen no solo el derecho, sino también el deber (corresponsabilidad) de participar de la efectiva protección a moradores, por lo cual deben ser articulados con otros y definir sus roles en el sistema de actores de la PPPMAEP. La participación de estos actores sociales y comunitarios, se considera un factor fundamental, si se tiene en cuenta que los objetivos misionales y las funciones de dichas expresiones organizativas se encuentran relacionadas con diversos sectores y poblaciones del desarrollo territorial y que están directamente vinculados con la protección a los moradores, como: vivienda, sector productivo, salud, planeación territorial, entre otros.

Dada su importancia, desde la Fase I del protocolo de la PPPMAEP, es necesario que se realice un ejercicio efectivo de identificación de estos actores y se definan estrategias de relacionamiento en pro de la protección en las distintas intervenciones de ciudad.

Actores del sector privado

Dentro de la identificación de actores privados que están llamados a ejecutar la PPPMAEP sobresalen los gremios de la construcción, las empresas constructoras e inmobiliarias y las empresas evaluadoras por su relación directa con la generación de oportunidades en el suelo, porque son ellas las que pueden ofrecer a los moradores los beneficios de los proyectos inmobiliarios que se ejecutan en la ciudad a partir de la renovación urbana. En este sentido, la Política daría los determinantes técnicos y aportaría a que la concurrencia con otros instrumentos de gestión del suelo no afecte las condiciones de los moradores en ejecución de los proyectos. Especialmente, las empresas evaluadoras, si bien, realizan su función en cumplimiento de la normativa que las rige, tienen un papel esencial en la tasación de precios justos que conversen con las necesidades de los moradores y que no afecten su proceso de reasentamiento.

Otro actor importante son las unidades económicas y productivas que desarrollan su actividad dentro de los territorios intervenidos, y que por la ejecución de los proyectos serán impactados en su funcionamiento, siendo necesario el reconocimiento y concertación de las acciones de protección. Así mismo, su rol en la protección de las unidades productivas, se centrará en el acompañamiento en el proceso de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

reasentamiento, en el tema empresarial y en la búsqueda de unas compensaciones que permitan el restablecimiento y la continuidad de la unidad.

No menos importante es la participación activa de las entidades y organizaciones que pueden desarrollar el ejercicio del fortalecimiento empresarial como cooperantes en el desarrollo de las actividades económicas y productivas. Cobran importancia los actores que a nivel de ciudad vienen fomentando y desarrollando estrategias de acompañamiento integral a las unidades productivas, empleando la información de los tejidos económicos existentes en el territorio y los estudios de potencialidades económicas.

Actores institucionales

La elaboración del mapa de actores institucionales parte del análisis del conglomerado público, contemplado decreto 883 de 2015 (modificado por el decreto 863 de 2020); en el cual todas las entidades de nivel central y descentralizado están asociadas, por su objeto misional, a un sector de desarrollo administrativo, en ese sentido deben apuntar a la ejecución de sus funciones con coherencia y articulación. En este sentido, se busca incluir la PPPMAEP a las funciones y objetos misionales de cada una de las entidades que conforman el conglomerado público, de tal manera que desde el reconocimiento de derechos de los moradores en el territorio se logre identificar la forma como se agendará la PPPMAEP en los planes, programas y proyectos de cada una de ellas.

Así mismo, por las características que ofrece cada una de las entidades y la forma como se relacionan sus funciones con las líneas estratégicas de la PPPMAEP, especialmente en lo referente a la protección de los modos y medios de vida que deben reconocerse a los moradores de cada territorio a intervenir, se identifican los actores en relación con sus funciones, estableciendo si las mismas apuntan a un logro específico desde seis tipos de gestión o roles: el direccionamiento estratégico, la coordinación técnica, la coordinación administrativa y el apoyo funcional.

Actores de acompañamiento a la protección

En este contexto cobran importancia los actores de acompañamiento de la protección, que pueden potenciar, acompañar o aportar desde sus recursos en conocimiento y función y que también cumplirían un rol de cooperación para las estrategias implementadas por la PPPMAEP. Entre ellos se destacan las universidades y ONGs.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Identificación de Actores y roles

TIPO DE ACTOR	ACTOR	COMPETENCIAS
MORADO INDIVIDUAL Y COLECTIVO	Corporaciones públicas del territorio e instancias de participación (Juntas Administradoras Locales, Asambleas Barriales y Veredales, Consejos Consultivos Comunales y Corregimentales)	· Participación representativa o directa. Agendamiento de la protección a moradores en Sistema Municipal de Participación. Control Social a la Intervenciones Territoriales.
	Organizaciones comunales (Juntas de Acción Comunal –JAC–, Asocomunal)	
	Organismos comunitarios de control (Veedurías ciudadanas)	
	Organizaciones relacionadas con la gestión de vivienda comunitaria (OPV's y Juntas de Vivienda Comunitaria)	
	Organizaciones sociales de base territorial (Asociaciones, Corporaciones, Comités, entre otros)	
	Medios de comunicación comunitaria	
	Organizaciones sociales con intereses sectoriales o poblacionales.	
INSTITUCIONALIDAD PÚBLICA	CIDEPP - Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la PPPMAEP, conformado por: El Alcalde o su delegado El Director (a) del Departamento Administrativo de Planeación -DAP- o su delegado El Secretario (a) de Hacienda o su delegado El Secretario (a) General o su delegado El Secretario (a) de Gobierno y Gestión de Gabinete o su delegado El Secretario (a) de Suministros y Servicios o su delegado El Director (a) del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastre –DAGR–	· Direccionamiento estratégico: Entidades de nivel central que, por sus funciones, están llamadas a determinar la forma y el alcance que se le dará a la protección a moradores en cada intervención en el territorio, razón por la cual toman las decisiones sobre la priorización y suficiencia de la capacidad administrativa e institucional al abordar proyectos de desarrollo, intervenciones derivadas de planeación territorial o acciones por prevención y atención de riesgos y desastres.
	Subsecretaría de Gestión de Bienes	· Coordinación Técnica: Entidades de nivel central o descentralizado que tienen a su cargo la responsabilidad de la planeación misional de los proyectos, su ejecución y la
	Secretaría de Infraestructura Física	
	Secretaría de Gestión y Control Territorial	
	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres	



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Secretaría de Inclusión Social, Familia y Derechos Humanos	ordenación del gasto, los recursos administrativos, técnicos y presupuestales para el desarrollo de los mismos.
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED)	
Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y	
Alianzas Público Privadas (APP)	
Empresa de Desarrollo Urbano (EDU)	
Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburra -	
Metro de Medellín Ltda.	
Empresas Públicas de Medellín (EPM)	
Metroplús S.A.	
Terminales	
Secretaría de Hacienda	· Coordinación administrativa: De acuerdo con las funciones específicas de las dependencias del nivel central, servirán de soporte en la toma de decisiones del comité directivo de la política, dando respaldo institucional en los aspectos jurídicos, presupuestales y técnicos.
Secretaría de Gestión Humana y Atención a la Ciudadanía.	
Secretaría General.	
Secretaría de Suministros y Servicios	
Secretaría de Comunicaciones	
Secretaría Privada	
Secretaría de Educación	
Secretaría de Cultura Ciudadana	
Secretaría de Movilidad	· Apoyo funcional: Entidades de nivel central o descentralizado, que están llamadas a apoyar, en cada proyecto de intervención, la protección a moradores desde sus funciones misionales.
Secretaría de Salud	
Secretaría de Mujeres	
Secretaría de Juventud	
Secretaría de Seguridad y Convivencia	
Secretaría del Medio Ambiente	
Gerencia de Corregimientos	
Gerencia del Centro y territorios estratégicos	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

	<i>Gerencia de Movilidad Humana</i> <i>FONVALMED</i> <i>Empresa para la Seguridad Urbana (ESU)</i> <i>Ruta N</i> <i>Telemedellín</i> <i>Institución Universitaria Pascual Bravo</i> <i>Instituto Tecnológico Metropolitano (ITM)</i> <i>Museo Casa de la Memoria</i> <i>Sapiencia</i> <i>Metrosalud</i> <i>Corporación Cuenca Verde</i> <i>Agencia de Coop Internacional - ACI</i> <i>Créame</i>	
SECTOR PRIVADO	<i>Gremios de la construcción</i> <i>Empresas constructoras e inmobiliarias</i> <i>Empresas evaluadoras</i> <i>Unidades económicas y productivas</i> <i>Cooperantes Internacionales</i>	<i>· Intervenciones inmobiliarias, constructivas y evaluadoras.</i> <i>· Acompañamiento y fortalecimiento a las unidades productivas.</i> <i>· Organización y participación del sector privado como gremios económicos y/o unidades productivas en las zonas intervenidas.</i>
ACTORES DE ACOMPAÑAMIENTO A LA PROTECCIÓN	<i>Universidades públicas y privadas</i> <i>ONG's</i> <i>Organizaciones ciudadanas y de la sociedad civil</i>	<i>· Acompañamiento Transversal a los procesos de la implementación de la PPPMAEP</i>

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

Instancias de relacionamiento

Las relaciones interinstitucionales se propician en tres espacios de coordinación: el comité intersectorial para el direccionamiento estratégico de la PPPMAEP - CIDEPP, las mesas técnicas y las mesas de Articulación Institucional-Comunitaria - MAIC; espacios en los que confluyen la oferta institucional, el aporte y la cooperación público - privada y, la participación social y comunitaria.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

En el Sistema de Actores, Roles y Relaciones se precisa la creación de instancias para el direccionamiento estratégico, la ejecución de los Planes de Gestión Social –PGS–, la coordinación intra e interinstitucional y la generación de espacios de confluencia con los moradores y actividades económicas y productivas de los territorios impactados por las intervenciones; dichas instancias son las siguientes:

- *Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la Política de Pública – CIDEPP -: Es la instancia encargada de orientar las decisiones respecto a la PPPMAEP en cada una de las intervenciones y direccionar la gestión de las mismas a través de las Mesas Técnicas.*
- *Mesas Técnicas para la protección en las distintas formas de intervención: Son aquellos que reciben la oferta institucional y los proyectos que adelantan las entidades que realizan la gestión y operación técnica de los proyectos.*
- *Mesas de Articulación Institucional-Comunitaria -MAIC-: es un espacio de diálogo y coordinación permanente entre entidades institucionales, operadores de proyectos y representantes comunitarios; con el propósito de facilitar el acceso de la comunidad a información oportuna, verificable y transparente sobre intervenciones territoriales y la identificación temprana de vulnerabilidades.*

En este sentido, se busca generar un sistema de relacionamiento a través de estas instancias, con el fin de que la oferta institucional, la participación social y comunitaria y los aportes del sector privado se gesten de manera coordinada, permitiendo coherencia en el actuar y facilitando la implementación de las estrategias de ejecución de la PPPMAEP.

10.2.5.5. Sistema de Valoración Socioeconómica Integral de la PPPMAEP

La PPPMAEP, plantea una metodología para la valoración socioeconómica integral de la unidades sociales y económicas impactadas por las intervenciones, con el fin de aportar al restablecimiento de las condiciones de vida.

Si bien, el artículo 58 de la Constitución Política, plantea la función social de la propiedad a la cual le es inherente la función ecológica, en las que prima el interés general sobre el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

particular, el primero no puede darse en perjuicio de los derechos del individuo, derechos que deben ser reconocidos y garantizados.

Es así como la normativa vigente en Colombia establece que el daño que se cause a las personas debe ser resarcido de manera justa e integral, por lo tanto, los perjuicios ocasionados en virtud de las obras o proyectos que se ejecutan en un territorio deben ser reparados o compensados para evitar la vulneración de los derechos y el consiguiente impacto negativo en el nivel de bienestar de los moradores.

Se identifica entonces la necesidad de indemnizar el daño emergente y el lucro cesante. El primero, hace referencia a las alteraciones o impactos negativos que suelen emerger de las intervenciones y que pueden acarrear daños o perjuicios a los moradores y a las unidades económicas asentadas en territorios objeto de intervención. Por su parte, el lucro cesante representa el beneficio económico dejado de percibir por motivos imputables a la obra pública o desarrollo urbanístico; se relaciona con las utilidades frustradas o la disminución de ingresos, las cuales deben ser demostradas con información validada proveniente de las mismas actividades económicas.

En este sentido, se define la valoración socioeconómica para el restablecimiento y mejoramiento de las condiciones iniciales, la cual debe partir de la caracterización del territorio y de la población moradora en la zona objeto de intervención, teniendo como premisa el enfoque de capitales, capacidades y oportunidades.

Para ello se realiza una Valoración Socio Económica Integral –VSEI, que aborda los impactos de la población y las unidades económicas en los distintos componentes que configuran el daño o perjuicio. De esta manera, se estima en términos económicos las acciones que se requieren para restablecer las condiciones de los pobladores impactados.

Dado que los impactos producidos por las intervenciones pueden causar tanto daño o perjuicios materiales o inmateriales para el restablecimiento de los modos y medios de vida y la protección de los derechos, deben mediar no solo acciones de contenido económico sino también acciones que no son estimables en términos económicos, pero que necesitan de una reparación adecuada. Por ello, en la matriz de VSEI sólo se incluirán los hechos de reconocimiento; mientras que los hechos de protección deberán ser



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

desarrollados en el respectivo Plan de Gestión Social y/o Programa de Reasentamiento de cada proyecto u obra de intervención.

Teniendo en cuenta que la valoración debe ser integral la respuesta institucional debe estar representada en un conjunto de acciones con enfoques diferenciados para el restablecimiento de condiciones y para la protección de derechos. Así, la gestión socioeconómica para la protección tiene como fin esencial potenciar y desarrollar las capacidades de los moradores impactados mediante programas, planes y acciones que buscan posicionarlos en condiciones similares y, en lo posible, mejoradas respecto a la condición previa a la intervención. Entre las principales acciones para el restablecimiento de las condiciones de la población se encuentran:

Indemnización: de acuerdo a lo establecido en la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al morador, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial. Esta indemnización será reconocida por daño emergente o por lucro cesante.

Subsidio: monto, generalmente en dinero o equivalente monetario, que se destina para atender una necesidad. Generalmente, representado en subsidio para la adquisición de la vivienda de reposición.

Asistencia: conjunto de programas y actividades, generalmente de iniciativa pública, para el desarrollo de las potencialidades de las personas, con el propósito de empoderarlas para que puedan elevar su nivel de bienestar. Puede estar representada en espacios de formación, capacitación, acompañamiento psicosocial, reconstrucción de memoria barrial, fortalecimiento de actividades económicas, entre otras.

Ya que, los impactos ocasionados difieren de acuerdo al contexto territorial y a la misma escala del proyecto, la PPPMAEP señala el carácter enunciativo e indicativo de las indemnizaciones pues no se excluyen otros conceptos (de los ya establecidos) que se demuestren puedan ser reconocidos.

En la siguiente tabla se exponen los hechos de reconocimiento asociados a las respectivas variables indemnizatorias que se tienen establecidas tanto para el daño emergente como para el lucro cesante:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Tabla. Hechos de reconocimiento y acciones de indemnización

HECHO RECONOCIMIENTO	DE	CONCEPTO	ACCIÓN DE INDEMNIZACIÓN
La vivienda como patrimonio socio familiar y económico		Valor de adquisición de la vivienda	El monto indemnizable se asimila al valor de mercado que tiene el bien, acorde con las características propias y las del entorno en el que está ubicado. Se tiene en cuenta: el suelo, las construcciones o mejoras, los cultivos (según sea el caso), y será reconocido bajo la normatividad vigente que rige la materia.
		Acciones de indemnización por concepto de daño emergente	Gastos de trámites legales para la adquisición del inmueble a favor de la entidad adquirente
			Gastos de trámites legales para la compra del inmueble de reposición
			Gastos de traslado
			Gastos de arriendo temporal
			Preservación de la vivienda como patrimonio socio familiar y económico
		Acciones por subsidio	Subsidio de vivienda
Las condiciones de habitabilidad de la vivienda y el entorno urbano y rural		Acciones de indemnización por concepto de daño emergente	Pago del impuesto predial
			Gastos de desconexión, cancelación y traslado de servicios públicos
			Adecuación de la vivienda de reposición
			Expensas de la copropiedad
			Gastos del contrato de arrendamiento de la nueva vivienda
			Gastos de adecuación vivienda en sitio - área remanente/compra parcial
Los sistemas públicos de escala vecinal		Acciones de indemnización por concepto de daño emergente	Reconocimiento de Gastos de escolarización
Las unidades económicas y productivas		Acciones de indemnización por concepto de daño emergente	Gastos de traslado
			Gastos de traslado especial
			Gastos de trámites legales para la adquisición a favor de la entidad adquirente
			Gastos de trámites legales para la compra del inmueble de reposición
			Gastos de desconexión de servicios públicos
			Gastos de adecuación en sitio - área remanente/compra parcial
			Gastos de contrato de arrendamiento de nuevo inmueble
			Gastos de arriendo temporal



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

	Acciones de indemnización por concepto de lucro cesante	Pago del impuesto predial
		Gastos de almacenamiento temporal/provisional
		Lucro cesante para economía formal
		Lucro cesante para economía informal
		Lucro Cesante para propietarios rentistas
Las redes y tejidos socio-económicos	Acciones de indemnización por concepto de daño emergente	Preservación de las unidades económicas y productivas como patrimonio socio familiar y económico
		Gastos de publicidad y trámites legales
		Perjuicios derivados de la terminación de contratos. Se reconocerán el 100% de las erogaciones de dinero que hará la unidad

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

Para dar cumplimiento a las acciones integrales la PPPMAEP, incorpora entonces el Plan de Gestión Social-PGS, como el instrumento que desarrollará las medidas preventivas para la protección. Su elaboración debe partir del análisis del riesgo social y económico asociado al desarrollo urbano debe integrar las estrategias de comunicación y divulgación en correspondencia con los protocolos, sus fases, pasos, actividades y productos de conformidad a cada proyecto o intervención; el PGS, debe ser formulado y coordinado por la entidad adquirente, el gestor predial del proyecto o el operador urbano, según corresponda.

Para dar cumplimiento a la protección de los moradores el PGS se debe constituir en uno de los componentes centrales de la formulación de los proyectos de intervención. Es necesario que se garanticen los recursos económicos para cubrir los costos de las acciones de protección planteadas por el PGS, con el fin de que se puedan desarrollar las medidas preventivas y de actuación que permitan proteger y potenciar los derechos de los moradores, actividades económicas y productivas. Por ello, este PGS tendrá por lo menos las siguientes características:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Características del PGS



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

A través del PGS, se deben implementar las líneas estratégicas de la PPPMAEP con sus respectivos programas y proyectos; así como incluir las acciones que conlleven al restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los siguientes hechos de protección:

- *La protección de las condiciones ambientales*
- *Las ventajas de localización*
- *Los procesos organizativos social-comunitarios*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- *La producción, gestión y acceso a la información*
- *El acceso y sostenibilidad a la oferta institucional de bienes y servicios del Estado*

10.2.5.6. Criterios de manejo

La protección de los moradores se constituye en un principio del Plan de Ordenamiento Territorial y de las intervenciones en el territorio, orientado a garantizar los derechos de los habitantes de sectores en procesos de transformación, promoviendo la planificación y gestión territorial de manera democrática e incluyente. Es por ello, que la transversalización del Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico busca promover que, a través de implementación de la PPPMAEP se fomente el desarrollo humano integral y se facilite la gestión de las acciones urbanísticas en el Distrito.

En este sentido, la articulación con los sistemas y subsistemas del POT, es indispensable para orientar los procesos de transformación urbana, en particular frente a intervenciones que afectan a las comunidades y sus actividades económicas y productivas. Este subsistema se configura como una herramienta estratégica para consolidar la protección social y garantizar el cumplimiento del modelo de ocupación definido en el POT.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Articulación del subsistema con demás componentes del Sistema de Ordenamiento Territorial



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026.

Así mismo, la incorporación de criterios de manejo, resulta fundamental para impulsar la protección a moradores frente a los impactos socioeconómicos derivados de las dinámicas de crecimiento urbano y las intervenciones transformadoras, garantizando la sostenibilidad social, la equidad territorial y el cumplimiento de principios rectores como la equidad, inclusión, restablecimiento de condiciones, el derecho de permanencia y la participación.

El proceso de definición de estos criterios se desarrolló mediante metodologías de priorización y calificación que generaron proximidad conceptual y operativa, facilitando la identificación de variables estratégicas (capacidad de gestión urbana, cohesión social, actividades económicas y productivas, acciones urbanísticas, medidas de adaptación al



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

cambio climático y gobernanza) que constituyen la base técnica para estructurar criterios que consolidan la protección a los moradores como eje transversal en el cumplimiento del modelo de ocupación territorial, articulando de manera coherente las dimensiones social, ambiental y económica y alineando las decisiones de planificación con la prevención de desigualdades y la promoción de un desarrollo urbano equitativo.

A continuación, se definen los criterios de manejo del Subsistema que permiten transversalizar sus acciones en función de la mitigación de los impactos ocasionados por el desarrollo físico de la ciudad, a partir de su modelo de ocupación:

Sistema Público y Colectivo

· Cuando se realicen intervenciones en el territorio con el propósito de dotarlo de elementos físicos —como vías, redes de servicios públicos, equipamientos, infraestructura de transporte, entre otros— y estas constituyan obras nuevas, se deberá aplicar el protocolo correspondiente al escenario de la PPPMAEP de Obras de Infraestructura. Dicho protocolo establece lineamientos orientados a:

- La elaboración de diagnósticos socioeconómicos, que permitan identificar aspectos clave como la estructura poblacional y económica de las áreas de influencia, así como las redes de comercio y servicios existentes.*
- La inclusión de procesos participativos, garantizando la vinculación de actores sociales y comunitarios en la toma de decisiones.*
- La realización de inventarios de oferta institucional y territorial, que aseguren la articulación interinstitucional y la coherencia con planes y programas vigentes.*
- La identificación y análisis de impactos derivados de la intervención, en los capitales y capacidades de los moradores y actividades económicas y productivas.*
- El análisis de costos asociados a la protección.*
- La definición de alternativas de intervención.*
- La formulación del plan de gestión social que acompañe la ejecución de la obra.*
- La implementación de la Matriz de Valoración Socioeconómica Integral, como herramienta para determinar la viabilidad de la obra en términos de la protección de las condiciones de los moradores.*

· Cuando las intervenciones requieran acciones de gestión socio-predial, las medidas de protección deberán complementarse de acuerdo a los lineamientos establecidos en el protocolo de reasentamiento de la PPPMAEP.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

· *En el desarrollo de proyectos de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, se recomienda implementar procesos participativos y de socialización, en concordancia con la Línea Estratégica de “participación activa e incidente hacia el derecho a la ciudad y al territorio” definida en la PPPMAEP.*

· *Ejecutar procesos de seguimiento y evaluación de las intervenciones mediante los indicadores definidos por el Sistema de Seguimiento y Evaluación de la PPPMAEP, con el fin de contrastar los impactos generados con los efectos previstos en dicho instrumento.*

- **Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble**

· *En el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, para los polígonos vinculados al Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio (PEMPP), y conforme a las condiciones del territorio y a las intervenciones definidas por dicho instrumento, deberán tomarse como referente —cuando corresponda— los lineamientos establecidos en el protocolo de actuaciones urbanísticas de la PPPMAEP.*

- **Subsistema de servicios públicos**

· *Las entidades prestadoras de servicios públicos, en caso de desarrollar intervenciones en el territorio, deberán adelantar procesos de armonización de sus políticas internas con los lineamientos definidos en los protocolos de la PPPMAEP.*

Sistema de ocupación

· *Para las intervenciones que se realicen en el territorio, deberán implementarse procesos informativos, participativos y pedagógicos que garanticen la gestión y el acceso a información oportuna, fomenten la generación de lazos de confianza y compromiso, y promuevan la transparencia mediante el ejercicio del control social y político.*

- **Subsistema Habitacional**

· *Cuando se requiera la formulación de planes de reasentamiento orientados a la protección de los moradores, en el marco de las diferentes intervenciones y actuaciones en el ámbito distrital, deberá aplicarse el protocolo de reasentamiento definido por la PPPMAEP, contemplado en el Anexo N° 5 del Decreto 818 de 2021, o en la norma que lo modifique, complemente o sustituya.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- *De conformidad con los lineamientos establecidos por la PPPMAEP, deberán considerarse las líneas estratégicas y sus programas: (i) Restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida; (ii) Participación activa hacia el derecho a la ciudad y al territorio; y (iii) Coordinación interinstitucional para el ejercicio de la función pública del urbanismo y la garantía de protección de los derechos de los moradores, en coherencia con el rol y la responsabilidad de los actores que integran el Sistema Habitacional determinado por el Plan Estratégico Habitacional de Medellín-PEHMED.*
- *Considerar los lineamientos definidos por el Sistema Participativo e Institucional, con el propósito de promover la participación de las comunidades y organizaciones sociales en la formulación y ejecución de proyectos de vivienda y hábitat.*
- *En concordancia con el Hecho de Reconocimiento y Protección “La vivienda como patrimonio sociofamiliar” de la PPPMAEP, toda intervención deberá propender por la protección de la vivienda como activo familiar que sustenta la apropiación del morador con el territorio. En los casos en que una de las alternativas de intervención sea el reasentamiento de la población, las entidades gestoras deberán garantizar la reposición de una vivienda digna y adecuada.*
- *El ISVIMED, como entidad responsable de gestionar el subsidio distrital de vivienda, deberá articular las acciones que le correspondan con la implementación de la PPPMAEP, en concordancia con la reglamentación específica aplicable (Decreto 0809 de 2024 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya).*
- *Los lineamientos de la PPPMAEP deberán aplicarse a las intervenciones en el territorio vinculadas con las variables estratégicas del Sistema Habitacional, en particular: la gestión del suelo; asentamientos precarios; hábitat con mitigación, adaptación al cambio climático y reducción de riesgos; y la valoración del patrimonio familiar y colectivo.*
- *Para los procesos de reducción del riesgo, en particular en los sectores identificados como asentamientos precarios (tratamiento de Consolidación 3, correspondientes al Mejoramiento Integral de Barrios - MIB), deberán articularse los lineamientos establecidos en el Protocolo para el Escenario de Riesgo de Desastre de la PPPMAEP con las intervenciones derivadas de la planificación complementaria, así como con aquellas que, por competencia, ejecute el DAGRD, conforme a la normativa vigente en materia de*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

gestión del riesgo de desastres. Todo ello orientado a la protección de los moradores y de la vivienda como patrimonio familiar y colectivo.

· *Con el fin de salvaguardar la vivienda como patrimonio y garantizar alternativas de reasentamiento para la población, en el marco de la gestión del suelo deberá cumplirse la obligación de provisión de VIS y VIP, conforme a los lineamientos establecidos por el Subsistema Habitacional.*

Sistema de gestión para la equidad territorial.

- *Subsistema de planificación complementaria.*

· *Implementar las líneas estratégicas de la PPPMAEP: (i) Restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida —incluyendo el mejoramiento de la vivienda, la reconstrucción de la memoria colectiva y el fortalecimiento productivo—; (ii) Participación activa hacia el derecho a la ciudad y al territorio —mediante el fortalecimiento de capacidades y la conformación de alianzas público-privadas-comunitarias—; y (iii) Coordinación interinstitucional para el ejercicio de la función pública del urbanismo y la garantía de protección de los derechos de los moradores —a través de la gestión socio-predial, cuando corresponda, y la financiación de acciones orientadas al restablecimiento de los modos y medios de vida de la población impactada—.*

· *Para el diagnóstico y formulación del instrumento de planificación complementaria, deberá revisarse y analizarse el protocolo de actuaciones y operaciones urbanas de la PPPMAEP, con el fin de establecer la necesidad de su aplicación conforme a los alcances del instrumento asociado. Aspectos a considerar:*

- *En el proceso de implementación del protocolo, se deberán identificar los hechos de reconocimiento y protección —vivienda como patrimonio, redes socioeconómicas, condiciones de habitabilidad, ventajas de localización y procesos organizativos— mediante los mecanismos definidos por la PPPMAEP.*
- *Cuando el instrumento de planificación complementaria no requiera la implementación integral del respectivo protocolo, en su proceso de diagnóstico y formulación se deberá garantizar, como mínimo, lo siguiente:*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- *Acciones de socialización, participación democrática e información pública dirigidas a propietarios, arrendatarios y vecinos colindantes, incluyendo una estrategia de relacionamiento con las comunidades y organizaciones de base territorial.*
- *Recolección de información primaria y secundaria que permita la elaboración de un diagnóstico del polígono de intervención, en el cual se identifique el estado de los capitales y se establezca una línea base.*
- *Elaboración de un documento técnico que incorpore los elementos jurídicos, sociales y administrativos necesarios para la formulación del instrumento de planificación (determinantes para la protección).*
- *Para los corredores asociados al Desarrollo Orientado al Transporte y sus Zonas de Reglamentación Especial (PE-DOT), deberán incorporarse acciones de protección social y territorial mediante la adopción de enfoques diferenciales y participativos, así como la articulación interinstitucional, garantizando la prevalencia de los derechos de los moradores en los procesos de transformación urbana. Asimismo, la estrategia del DOT deberá incluir el principio de minimización del reasentamiento de población, aplicando instrumentos como el derecho de preferencia, con el propósito de generar alternativas de permanencia en el territorio tanto para la población como para las actividades económicas y productivas.*
- *En el marco de la planificación complementaria, los operadores urbanos deberán priorizar estrategias de gestión asociada del suelo orientadas a garantizar la permanencia de los moradores en el territorio.*
- **Subsistema de intervención del suelo**
 - *En la aplicación de los instrumentos que integran el Subsistema de intervención del suelo deberán implementarse acciones y estrategias orientadas a la protección de los moradores, garantizando que no resulten afectados y asegurando el cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como de las acciones urbanísticas derivadas de decisiones administrativas bajo la normativa vigente. Igualmente, deberán aplicarse las indemnizaciones correspondientes (Matriz de Valoración Socioeconómica Integral -VSEI), en los casos en que se apliquen instrumentos como la enajenación voluntaria o la expropiación.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

· *De acuerdo con la intervención a ejecutar y conforme al instrumento de gestión del suelo aplicable, deberán activarse los protocolos de acuerdo a los escenarios de intervención previstos desde la PPPMAEP.*

· *En la aplicación de los instrumentos que integran el Subsistema de Intervención del Suelo deberán incorporarse acciones de socialización, participación democrática, pedagogía y diagnóstico territorial, orientadas a garantizar la transparencia, la inclusión y la efectividad en los procesos de gestión del suelo.*

- *Subsistema de financiación.*

· *Teniendo en cuenta que la batería de instrumentos de financiación constituye una fuente alternativa para la protección de los moradores, deberán priorizarse recursos destinados a acciones y estrategias vinculadas a dicha protección, cuando los procesos de intervención en el territorio así lo requieran.*

· *Promover decisiones administrativas orientadas a la asignación de recursos destinados al mejoramiento de las condiciones de vida de los moradores y las actividades económicas vinculadas a procesos de reasentamiento involuntario por motivos de utilidad pública.*

Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático

· *Partiendo de la zonificación del territorio y de los estudios de detalle que clasifican la ciudad según su grado de exposición a factores físicos (amenaza alta, media y baja), deberá contemplarse un proceso de planificación que permita identificar también los riesgos sociales, es decir, el nivel de vulnerabilidad de los moradores frente a dichas condiciones físicas, y establecer acciones orientadas a la reducción de esa vulnerabilidad.*

· *Los procesos de toma de decisión para la gestión del riesgo deberán vincular a las comunidades expuestas, reconociendo y valorando el conocimiento que estas poseen sobre el territorio que habitan. Lo anterior implica dar cumplimiento al escenario de gestión del riesgo y a la línea estratégica de la PPPMAEP: "Participación activa e incidente hacia el derecho a la ciudad y al territorio".*

· *Deberán adoptarse medidas de adaptación y mitigación, conforme a lo establecido en la Fase I del Protocolo de Riesgo de Desastre de la PPPMAEP, orientadas a la gestión*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

del conocimiento y a la reducción del riesgo para la protección de los moradores. Dichas medidas deberán fundamentarse en la proyección de impactos sobre los capitales y las capacidades, la articulación institucional, el desarrollo de procesos participativos, la identificación de zonas que representen riesgo para la población y la ejecución de acciones derivadas de los estudios de detalle del territorio.

· *Cuando deban ejecutarse acciones derivadas de decisiones administrativas para la restitución del territorio —ya sea por infracciones urbanísticas, ocupación indebida del suelo de protección u otras causas— deberán definirse lineamientos mínimos que garanticen la protección de los moradores, a través de la articulación y disposición oferta institucional.*

Sistema participativo e institucional

· *Vincular, cuando sea requerido, el Sistema de Actores, Roles y Relaciones definido en la PPPMAEP, con el propósito de promover acciones conjuntas, coordinadas y complementarias entre las entidades públicas, privadas, comunitarias y sociales. Esta articulación deberá orientarse a garantizar la coherencia institucional, optimizar el uso de recursos, fortalecer la capacidad de gestión territorial y asegurar la participación efectiva de los moradores en los procesos de intervención.*

· *Direccionar los recursos necesarios para garantizar la protección integral de los moradores y activación la línea Estratégica de “Participación activa” de la PPPMAEP para el fortalecimiento de capacidades comunitarias, la consolidación de alianzas público-privadas-comunitarias y la generación de mecanismos efectivos de incidencia en la toma de decisiones.*

· *Los procesos de intervención en el territorio deberán implementar las estrategias definidas por el Sistema Participativo e Institucional, orientadas al fortalecimiento de la cultura ciudadana, el ejercicio democrático, el compromiso sociopolítico, la inclusión, el control social y la comunicación pública.*

· *Los Operadores Urbanos, en calidad de actores estratégicos del subsistema de gestión de instrumentos, deberán promover la implementación de la PPPMAEP en los procesos de gestión urbana e inmobiliaria y de gestión social del Distrito.*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.3. Sistema participativo e institucional

El Sistema Participativo e Institucional integra el conjunto de criterios, instrumentos y mecanismos orientados a fortalecer la articulación institucional y la participación de los diferentes actores en la implementación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial. En este sentido, el presente apartado desarrolla los ajustes objeto de revisión, orientados a fortalecer la gestión de los instrumentos del ordenamiento territorial, la consolidación de sistemas de información y herramientas técnicas, así como la implementación del Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT, el Expediente Municipal y el seguimiento y control en el Distrito.

10.3.1. Gestión de los instrumentos

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-GEICO-0001
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 587. - Gestión de los Instrumentos. Artículo 588. - Dirección Estratégica. Artículo 589. - Lineamientos generales del Direccionamiento Estratégico. Artículo 590. - Planificación Territorial. Artículo 591. - Operación del Sistema. Artículo 592. - Lineamientos generales de la operación del Sistema: Artículo 593. - Mecanismos de operación del Sistema Participativo e Institucional. Artículo 594. - Ámbitos de reparto. Artículo 595. - Gestión de los ámbitos de reparto. Artículo 596. - Administración de los recursos. Artículo 597. - Transitoriedad en la distribución de recursos causados.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Incompleta aplicación normativa y desestructurada operatividad de gestión para la implementación del POT.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS	
Necesidad de Ajuste	Incorporar como estrategia innovadora, óptima e integral, el desarrollo del Sistema Estructural de Gestión y de su Modelo Gerencial de Gestión para la implementación del POT.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Ver anexo - Tabla 3-60, donde se desagrega el contenido de los Numerales del DTS: 10.3.1.1, 10.3.1.1.1, 10.3.1.1.2, 10.3.1.1.3, 10.3.1.1.4, 10.3.1.1.4.1, 10.3.1.1.4.1.1, 10.3.1.1.4.1.2, 10.3.1.1.4.2, 10.3.1.1.4.2.1, 10.3.1.1.4.2.2, 10.3.1.1.4.3, 10.3.1.1.4.3.1, 10.3.1.1.4.3.1.1, 10.3.1.1.4.3.2, 10.3.1.1.4.3.3, 10.3.1.1.4.4, 10.3.1.1.4.5, 10.3.1.1.5, 10.3.1.1.5.1, 10.3.1.1.5.1.1, 10.3.1.1.5.1.2, 10.3.1.1.5.1.3, 10.3.1.1.5.2, 10.3.1.1.5.3
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Conclusiones de Insumos Técnicos No existe una gobernanza constituida institucionalmente para la gestión del Plan de Ordenamiento, lo que genera que se presenten las dificultades que a continuación se nombran: • Desactualización o insuficientes contenidos normativos, en los artículos 587 al 593 del POT, en cuanto a la definición de elementos o niveles de gestión, de Dirección estratégica, Planificación y Operación. Lo antes expuesto se debe a: - Imprecisión en definiciones, objeto y lineamientos para la gestión y el funcionamiento, de los elementos o niveles de: Dirección Estratégica, Planificación y Operación. (Artículos 587 al 593 del POT). - Desactualización de contenidos normativos adoptados posterior a la adopción del POT (Artículos 587 al 593 del POT), relacionados los roles de actores (entidades y dependencias, instancias de articulación creadas y por crear y/o aliados estratégicos), con el fin de terminar de consolidar el Sistema Estructural de Gestión, para la implementación del POT. Lo antes expuesto se debe a: - o Débiles contenidos normativos (definiciones y lineamientos de funcionamiento), para consolidar y fortalecer como entidad, a futuro, un fondo para la gestión	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

administrativa y financiera del POT (En proceso), con todos los recursos (humanos, normativos, tecnológicos, logísticos y en dinero).

o **Débiles contenidos normativos (definiciones y lineamientos de funcionamiento), para fortalecer las instancias de articulación** creadas, con todos los recursos (Humanos, normativos, tecnológicos, logísticos y en dinero).

Lo anterior genera **imprecisión en rutas para trabajo para el conjunto de actores** (entidades, dependencias, subdirecciones, subsecretarías, instancias de articulación, equipos de trabajo y aliados estratégicos), lo que a su vez conlleva a la poca efectividad en los resultados, de cara a la implementación del POT.

• **Inoperancia de un Modelo Gerencial de Gestión, para la implementación del POT.** Lo antes expuesto se debe a la **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; lo antes expuesto se debe a:

- Al desinterés de actores públicos en la implementación del POT, por falta ya sea de conocimiento, motivación y/o liderazgo que los guíe.

- Desconocimiento, frente al rol del CDE

• **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. Lo antes expuesto se debe a:

- **Inexistencia de una agenda continua** y débiles rutas para un trabajo articulado, con miras al desarrollo de los proyectos del POT.

- **Insuficientes recursos de toda índole (logísticos, tecnológicos, en dinero y humanos (Estructura organizacional)).**

- También se debe a la desactualización de contenidos normativos, causa anteriormente expuesta, en celdas anteriores.

El efecto generado es que El Consejo de direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial - CDE POT, **no ha aplicado integralmente todas sus**



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

competencias, se ha limitado a direccionar recursos, adicionalmente, el Decreto Distrital 1156 de 2023, minimizó la función del CDE de direccionador estratégico del territorio, además derogó los anteriores decretos.

- **Desgaste del recurso humano** y logístico de los actores que hacen parte de varias de las instancias de articulación, equipos multidisciplinarios de 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 las 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 mecanismos de gestión y operación** (Art 593), como recursos para su desarrollo (logísticos, tecnológicos, en dinero y humanos). Lo antes expuesto se debe a:

- **Insuficiente personal capacitado** en la estructura organizacional, para el mejoramiento y/o creación y gestión permanente de plataforma(s) digitales geo-matriciales, de Big-Data con Arquitectura e inteligencia de datos territoriales para recolectar, almacenar, procesar, analizar datos e información, de cara a la prospectiva de ciudad, a la atención oportuna de tendencias y la analítica de negocios inteligentes. Aspecto a cargo de la Subdirección de Información.

- **Insuficiente personal capacitado** 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 de actores, tanto públicos de todos los niveles, como privados, de cara al fortalecimiento de la corresponsabilidad en la implementación del POT, con la retroalimentación, la co-creación y la gestión. Aspecto a cargo del Subsistema de Gestión del Conocimiento y la Participación.

- **Insuficiente personal capacitado** en la estructura organizacional, para la generación 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 la óptima apropiación de actores - CDE e instancias de articulación. Aspecto a cargo del Subsistema de Seguimiento, Evaluación y Control.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Esto tiene como efecto, **Insuficientes plataformas digitales**, entre estas geo-matrices, 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 también de 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.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS.

~~10.3.1.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL. (Se elimina todo el contenido)~~

10.3.1.1. - Art 586 del POT-: **DEFINICIÓN DEL SUBSISTEMA GESTIÓN DE INSTRUMENTOS:**

Subsistema que determina la estructura estratégica de gestión para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial - POT (lo que incluye la concreción de su marco estratégico y de su modelo de ocupación), por parte del recurso humano, como el principal capital institucional determinado por el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG.

*Como elementos estructurantes para tal fin, se establece el **Sistema Estructural de Gestión del POT**, operativizado a través de su **Modelo Gerencial de Gestión del POT**, cuyo desarrollo se fundamenta en las premisas de funcionamiento determinadas por la Función Pública Colombiana, en el mencionado Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG y en su Modelo de Gerencia Pública 2024, ambos desarrollan el Sistema Integral de Gestión Nacional y Distrital.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

10.3.1.1.1. Metodología para la lectura y la construcción del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. (Se elimina todo el contenido)

Figura 129. Metodología de lectura y construcción, del Sistema de Gestión para la Equidad y actividades generales del mismo.

10.3.1.1.1. DEFINICIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURAL DE GESTIÓN DEL POT:

Es el sistema que estratégicamente estructura la gestión requerida y enfocada a la implementación del POT, la cual estructura, determina y organiza los siguientes niveles y subniveles o escenarios de gestión:

1-Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT.

2-Planificación de la gestión del POT y

3-Gestión operativa del POT, y sus respectivos subniveles o escenarios de gestión

3.1-Gestión administrativa de recursos,

3.2-Generación de sistemas públicos y colectivos y

3.3-Cualificación y sostenibilidad de sistemas públicos y colectivos existentes), los cuales se articulan según jerarquías, roles, interacciones y sinergias requeridas.

*· Los **actores interinstitucionales** que hacen parte de los niveles de gestión, pueden ser personas, unidades, equipos de trabajo constituidos para fines específicos, subsecretarías, subdirecciones, entidades y dependencias que en concordancia con sus competencias hacen parte de instancias de articulación, y/o aquellas que aunque no hacen parte de dichas instancias, sí brindan insumos y/o tienen a cargo funciones y/o acciones para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la implementación del POT, asimismo aliados estratégicos para lo antes expuesto.*

Para terminar de consolidar el Sistema Estructural de Gestión del POT, se deberá:

1. Fortalecer el CDE

2. Constituir como entidad, un fondo para la gestión administrativa y financiera del POT



Alcaldía de Medellín

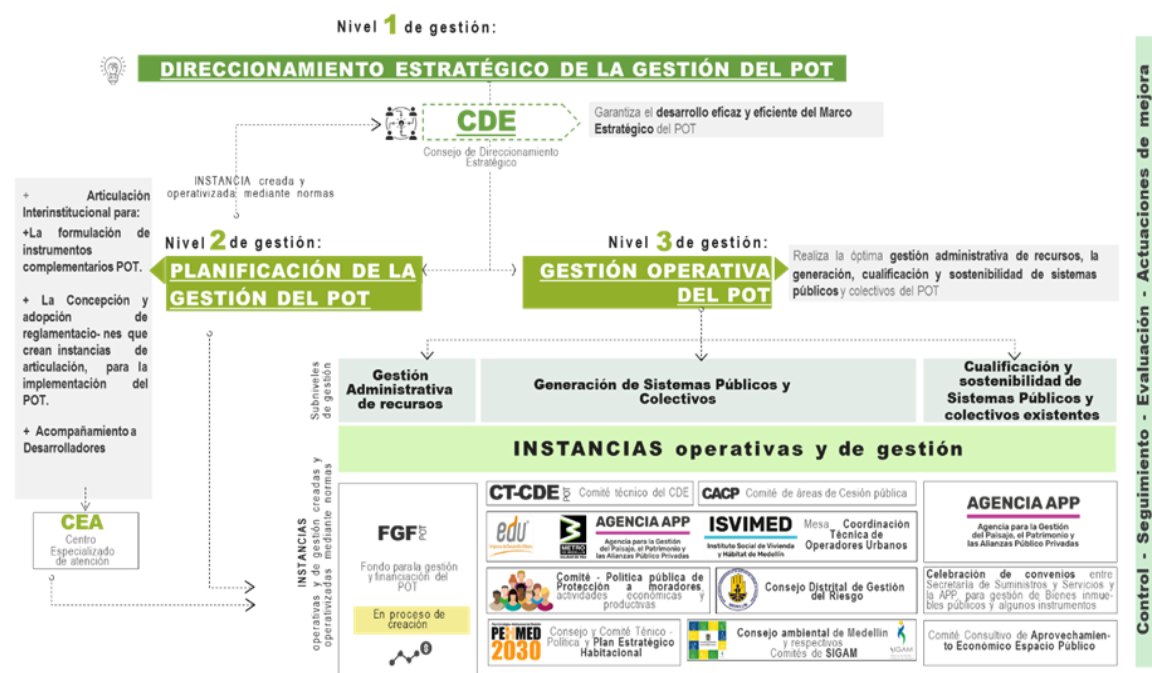
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

3. Fortalecer capacidades, mediante la creación y/o modificación de entidades y dependencias: Se deberá consolidar entre otros, un actor a cargo del direccionamiento técnico de la gestión estratégica para la implementación del POT, el Centro Especializado de atención a los desarrolladores inmobiliarios -CEA, así mismo algunas instancias de articulación; para tales fines, se deberá facultar al Alcalde, con miras a que, posterior a la adopción del POT se puedan hacer los ajustes institucionales requeridos (ver título 10.3.1.1.4. Actores que contribuyen en la implementación del POT):

· **Creación y/o modificación de procedimientos de gestión o regulaciones,** para los fines antes expuestos, posterior al POT, por lo que se debe dejar el compromiso en la revisión.

Figura. Sistema estructural de gestión del POT



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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

~~10.3.1.1.2. Estructura, interrelaciones y operaciones del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. (Se elimina todo el contenido)~~

10.3.1.1.2. DEFINICIÓN DEL MODELO GERENCIAL DE GESTIÓN DEL POT:

*Es el modelo que operativiza el Sistema Estructural de Gestión del POT, de cara a la consecución de los diferentes programas y proyectos del Programa de Ejecución del POT, incorporados en los planes de desarrollo, mediante la articulación de diferentes actores según sus funciones, en cumplimiento de los lineamientos de funcionamiento determinados para los **niveles de gestión** (1-Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT. 2-Planificación de la gestión del POT y 3-Gestión operativa del POT), y sus respectivos subniveles o escenarios de gestión (1-Gestión administrativa de recursos, 2-Generación de sistemas públicos y colectivos y 3-Cualificación y sostenibilidad de sistemas públicos y colectivos existentes).*

Componentes del Modelo:

1) *La **organización de los Actores**, que hacen parte de los niveles y **subniveles o escenarios** de gestión y de sus componentes o escenarios de gestión requeridos, y que deberán estar enfocados en la concreción del modelo de ocupación del POT. Ver título: 10.3.1.1.4.1 - Art 588 del POT- Actores que hacen parte de los niveles de gestión, enfocados en la implementación del POT.*

Para terminar de consolidar el Sistema Estructural de Gestión del POT, se deberá:

1.1) Ajustar procedimientos **del CDE, posterior** a la adopción del POT, por lo que en la revisión se debe dejar el compromiso

1.2) Ajustar procedimientos **para la consolidación como entidad, de un fondo para la gestión administrativa y financiera del POT, posterior** a la adopción del POT, por lo que en la revisión se debe dejar el compromiso

1.3) Crear y/o Ajustar procedimientos **para la articulación entre actores e instancias, posterior** a la adopción del POT, por lo que en la revisión se debe dejar el compromiso

1.4) **Fortalecer capacidades, mediante la creación y/o modificación de entidades y dependencias y levantamiento de procedimientos del modelo** Se deberá consolidar



Alcaldía de Medellín

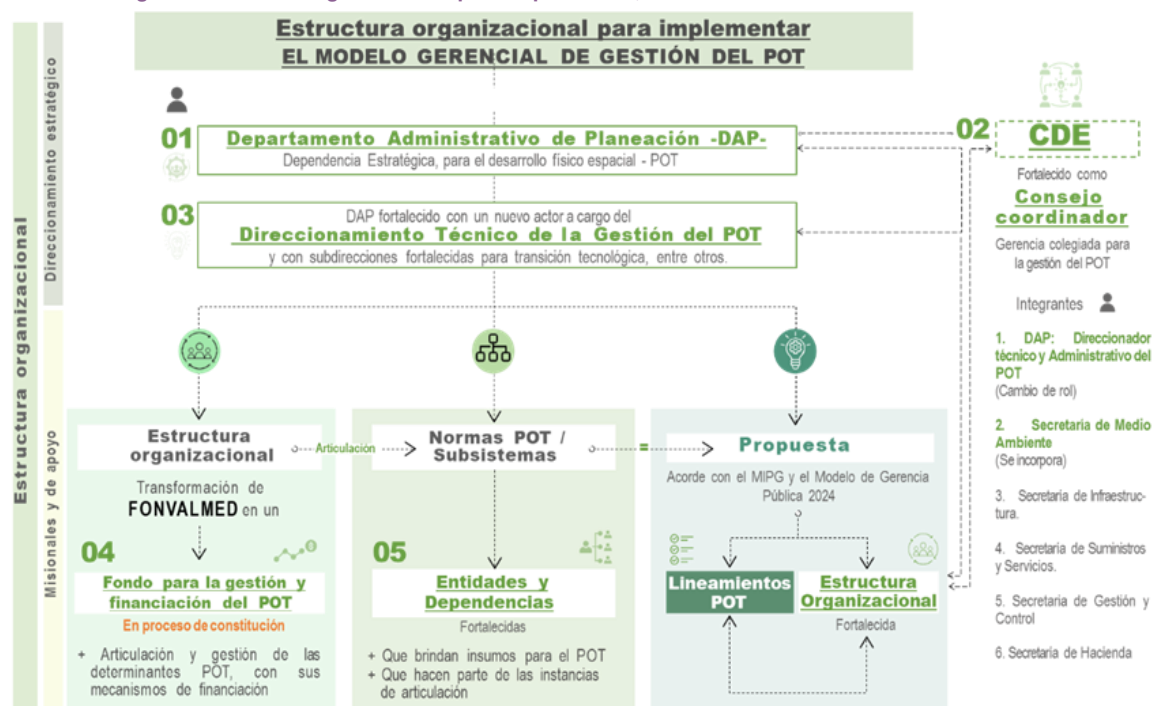
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

entre otros, un actor a cargo del direccionamiento técnico de la gestión estratégica para la implementación del POT, para tales fines, se deberá facultar al Alcalde, con miras a que, posterior a la adopción del POT, se puedan hacer los ajustes institucionales requeridos (ver título 10.3.1.1.4. Actores que contribuyen en la implementación del POT) y en la revisión se debe dejar el compromiso para los procedimientos.

2) **Los lineamientos de funcionamiento de los niveles y subniveles o escenarios de gestión y sus componentes o escenarios de gestión, los cuales se crearán para dar respuesta a los requerimientos establecidos en el POT para el cumplimiento de su marco estratégico y la concreción de su modelo de ocupación, en concordancia con las dimensiones, políticas y acciones del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, y de su Modelo de Gerencia Pública 2024.**

Figura. Estructura organizacional para implementar, el Modelo Gerencial de Gestión del POT:



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



_____ Distrito de _____
Ciencia, Tecnología e Innovación

El diagrama ilustra el proceso de gestión del POT, dividido en tres ejes principales:

- Eje de Fortalecimiento:** Se centra en el "Recurso humano fortalecido" (+MIPG) y el "Como principal capital institucional determinado por el MIPG". Los actores involucrados son: Personas, Equipos, Unidades, Direcciones, Secretarías, Gerencias, Subdirecciones, Subsecretarías, Entidades y Dependencias. Las acciones generales de gestión de todos los actores incluyen: Planeación, Ejecución-Gestión, Seguimiento, Evaluación y Control, y Mejora.
- Eje de Liderazgo y Direccionamiento Estratégico:** Se enfoca en "Liderazgo y Direccionamiento Estratégico de la Gestión del POT". Las entidades y dependencias que hacen parte de las instancias de articulación y brindan insumos, y que tienen a cargo funciones y/o acciones, son: Tres líneas de defensa (1-Servidores, 2-Líderes, 3-Secretaría de Evaluación y Control).
- Eje de Gestión:** Se centra en la "CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS". La entrada es "Insumos y conocimiento", que se convierte en "Capital Público". Este capital público, junto con el "Capital Privado", forma parte de la "ENTRADA: Insumos y conocimiento".

El resultado final es "Bienes y servicios para la ciudadanía".

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

+MPG + MODELO DE GESTIÓN PÚBLICA

Acciones de gestión de todos los actores

Personas

Planeación

Ejecución y gestión

Seguimiento

Recurso Logístico

Evaluación

Dinero

Control

Tecnología

Mejora

fortalecimiento

Gerencia colegiada del POT

CONSEJO DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO - CDE POT

Directoración estratégica y técnico del POT, e instancia de coordinación del CDE POT

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN -DAP

Ejes del Modelo gerencia pública → Dirección (Influencia, inspiración, ética, integridad)-Organización (Transformación-Productividad), Planeación (Gestión cultural-Procedimientos), Análisis y control (Desarrollo de personas, equipos)

Entidades y Dependencias fortalecidas
que fortalecen los ejes del modelo + que brindan insumos

- + Departamento Administrativo de Planeación
- + Departamento Administrativo de la Gestión del Riesgo de Desastre -DAGRID-
- + Secretaría General
- + Secretaría de Suministros y Servicios
- + Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía
- + Subsecretaría de Gestión y Control Territorial
- + Subsecretaría de Control Urbano
- + Secretaría de Seguridad y Convivencia
- + Secretaría de Infraestructura Física
- + Secretaría de Medio Ambiente
- + Secretaría de Movilidad - Dotación vial
- + EPM y otras prestadoras de servicios públicos, en área rural
- + Secretaría de Salud
- + Secretaría de Educación
- + Inter
- + Secretaría de Inclusión Social
- + Secretaría de Hacienda
- + Otras

CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS

SIF - EDU, y otros

Proyectos de generación de Sistemas públicos y sostenibilidad de Colegios del POT

EP, EQ, BIC, SSP y Movilidad

Sec. Suministros y Servicios - Agencia APP y otros

Proyección de cualificación y sostenibilidad de Sistemas públicos y colectores del POT

EP, EQ, BIC, SSP y Movilidad

METRO

Sistema de Transporte Masivo y Desarrollador inmobiliario

ISVIMED y otros

Proyectos de gestión de la vivienda social, Sistema habitacional VIP y entorno

ENTRADA: Insumos y conocimiento

ENTRADA: Insumos y conocimiento

CAPITAL PÚBLICO

FGF

Entidad nueva: En Fondo para la gestión y financiación del POT

En proceso de creación

Transformación de Fonvialmed

A cargo de la Gerencia administrativa y financiera del POT

En articulación con los determinantes POT

Activos y Capital público

Fiducias Públicas Con \$ Público privado

Bienes y servicios

Desarrollo Económico y Social

Satisfacción Ciudadana

Calidad y bienestar de vida

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

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

10.3.1.1.2.1. METAS DE LAS APUESTAS DETERMINADAS EN EL SUSBSISTEMA - GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Se pretende generar la institucionalidad suficiente, a través del Sistema Estructural para la gestión del POT, fortaleciendo los siguientes aspectos:

- **Actualizar y precisar contenidos normativos:** El Subsistema .- Gestión de Instrumentos, requiere actualizar y precisar **definiciones, alcances, actores, lineamientos generales de funcionamiento**, de los **niveles y subniveles** de gestión del POT: de dirección estratégica, planificación y operación (Artículos 587 al 593 del POT), de cara a la consolidación de un **Sistema Estructural de Gestión del POT dinámico** toda vez que, a través de este, se podrán ir ajustando algunos elementos que lo conforman (actores, normas, manuales, protocolos, etc.), asimismo para incorporar un **Modelo Gerencial de Gestión, para la implementación del POT**, como mecanismo de **gestión operativa** del mencionado Sistema. Lo antes expuesto se lograría a través de:
- **Un Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE POT, fortalecido con liderazgo activo y enfocado en la implementación del POT: Incorporar y precisar el rol gerencial colegiado del Consejo de Direccionamiento estratégico del POT –CDE POT**, la cual es una instancia de articulación de liderazgo para aunar esfuerzos entre líderes del Distrito Especial de Medellín, con miras a la ejecución de acciones estratégicas y de gestión pública requerida y enfocada a la implementación del POT.
- **Una agenda permanente del CDE, consolidada y en funcionamiento, para vincular y organizar a los diferentes actores:** Incorporar una agenda permanente para vincular y organizar a los diferentes **actores** (las instancias de articulación, equipos multidisciplinarios de trabajo y/o que son aliados estratégicos para el fin mencionado), que contribuyen a la implementación del POT.
- **Un actor creado en el DAP, a cargo del direccionamiento técnico estratégico para la implementación del POT:** Incorporar en el DAP, un **actor a cargo del direccionamiento técnico estratégico** para la implementación del POT (creación del Director Técnico), a través de la gestión para la implementación del Modelo Gerencial de Gestión del POT, la gestión de la agenda permanente del Consejo de Direccionamiento



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

estratégico del POT –CDE POT en articulación con los diferentes actores (entidades, dependencias, subdirecciones, subsecretarías, instancias de articulación, equipos de trabajo y aliados estratégicos) y por último, la gestión del programa de ejecución del POT.

- Un Departamento Administrativo de Planeación fortalecidos, con personal permanente capacitado y enfocado en la implementación del POT: Fortalecer el Departamento Administrativo de Planeación - con personal capacitado y enfocado en la implementación del POT (se incluye el Centro Especializado de Atención – CEA, el cual se deberá reglamentar), que hagan parte de los **equipos a cargo de la implementación de los diferentes subsistemas** del sistema distrital de Ordenamiento Territorial y para el manejo permanente de **sistemas de información** para:

- *La gestión de datos,*
- *La gestión del conocimiento y la participación*
- *El seguimiento y evaluación del POT*
- *El manejo de la Geodatabase*
- *El manejo de datos para el catastro multipropósito*
- *El monitoreo fiscal del territorio.*

-Un fondo para la gestión administrativa y financiera del POT consolidado y en operación: Incorporar y fortalecer como entidad, un fondo para la gestión administrativa y financiera del POT (En proceso), con todos los recursos (Humanos, normativos, tecnológicos, logísticos y en dinero), con el fin de articular dos macroprocesos: a) hacienda pública y b) la gestión administrativa de los recursos.

- Unos Actores creados y/o fortalecidos: Fortalecer y/o crear a los diferentes actores (entidades, dependencias, las instancias de articulación, equipos multidisciplinarios de trabajo y/o que son aliados estratégicos), que contribuyen a la implementación del POT, **con todos los recursos (recurso humano capacitado, recursos normativos, tecnológicos, logísticos y en dinero,** entre estos se incluye, el **Centro Especializado - CEA** adscrito al DAP como el equipo a cargo de hacer el acompañamiento a los desarrolladores inmobiliarios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Para el fortalecimiento de actores, se requiere:

*o **Facultar al alcalde, para adoptar y/o precisar normas procedimentales** para el funcionamiento óptimo de las instancias de articulación y aliados estratégicos del Distrito, para la implementación del POT.*

*o **Facultar al alcalde, para incorporar personal capacitado y permanente, en la estructura organizacional** con miras al **fortalecimiento de actores públicos** del distrito, para la implementación del POT, a través de **sistemas de información, con arquitectura e inteligencia de datos** territoriales y **plataforma(s) digitales geo-matriciales**, con miras a:*

- ***La gestión de datos:** 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**. Aspecto a cargo de la Subdirección de Información.*

- ***La gestión del conocimiento y la participación:** Para la 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. Aspecto a cargo del Subsistema de Gestión del Conocimiento y la Participación.*

- ***El seguimiento y evaluación del POT:** Con miras a la generación y gestión del sistema de control, **seguimiento y evaluación**. Aspecto a cargo del Subsistema de Seguimiento, evaluación y Control.*

- ***La gestión del catastro multipropósito y el monitoreo fiscal del territorio.***

10.3.1.1.2.2. RESULTADOS ESPERADOS A PARTIR DE LAS APUESTAS DETERMINADAS EN EL SUSBSISTEMA - GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

1. El Fortalecimiento de la gobernanza y de la ruta hacia un Modelo Gerencial de Gestión del POT, a través de la adopción y desarrollo de las determinantes nacionales (Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG y el Modelo de gerencia Pública), para desarrollar la gestión estratégica requerida y enfocada para la implementación del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

2. **Cultura organizacional fortalecida**, actuaciones de mejora e innovación en los procesos de toma de decisiones.
3. **Colaboración institucional articulada y concertada hacia el cumplimiento de objetivos** de gestión de cara a la implementación del POT, en todos los niveles de gestión (1-Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT. 2-Planificación de la gestión del POT y 3-Gestión operativa del POT).
4. **Dependencias motivadas y con apropiación de roles** en el marco de las instancias de articulación, a cargo de la implementación del POT.
5. **Eficiencia operativa y reducción de costos** sin detrimento patrimonial.
6. **Flujo de caja permanente**, para la implementación de los proyectos priorizados, del Programa de ejecución del POT, es decir, con un cumplimiento de metas óptimo.
7. **Suficientes contenidos normativos o insumos** (Manuales, protocolos etc), que permitan la planificación de la gestión pública, para la implementación del POT.
8. **El mejoramiento de la calidad de los procesos.**

~~10.3.1.1.3. Interrelación entre los subsistemas. (Se elimina todo el contenido)~~

~~Figura 130. Interrelaciones de los niveles y subniveles de gestión con el Área Metropolitana y la Región.~~

10.3.1.1.3. - Art 587 POT: DEFINICIÓN Y ALCANCE, DE LOS NIVELES DE GESTIÓN, QUE CONFORMAN EL SISTEMA ESTRUCTURAL DE GESTIÓN:

El Sistema Estructural de Gestión del POT se compone de los siguientes niveles y subniveles o escenarios de gestión:

1) Nivel 1 - Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT: Es el nivel que tiene a cargo el liderazgo y direccionamiento estratégico de la gestión pública, requerida y enfocada en la implementación del POT.

Alcance del Nivel 1 - Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

*Tiene la facultad de **aunar esfuerzos entre líderes** del Distrito Especial de Medellín (Directores, Secretarios, Gerentes etc.), de entidades y dependencias que, en concordancia con sus competencias, tienen a cargo funciones y/o acciones para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la implementación del POT. Siendo así, es la instancia de articulación de carácter directivo o gerencial colegiado, que guía a sus equipos a cargo (entidades y dependencias), para lo antes expuesto.*

2) Nivel 2 - Planificación de la gestión del POT: Es el nivel que tiene a cargo la **planificación de la gestión** requerida y enfocada a la implementación del POT, a través entre otros aspectos, de la **organización y articulación interinstitucional**, para:

-La formulación e implementación de instrumentos complementarios al POT.

-La concepción, creación y adopción de reglamentaciones procedimentales, mecanismos, manuales, protocolos y/o demás insumos requeridos para la gestión del POT.

-El acompañamiento a los diferentes actores – desarrolladores inmobiliarios, operadores y gestores urbanos-, que contribuyen a la concreción del modelo de ocupación del POT – CEA.

-La organización **estratégica** de todos los recursos -logísticos y tecnológicos-, para la gestión.

Alcance del Nivel 2 - Planificación de la gestión del POT:

Tiene la facultad de crear y ajustar el Sistema Estructural de Gestión del POT, asimismo su respectivo Modelo Gerencial de Gestión pública del POT, en todo caso, en concordancia con lo determinado por el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG y en el Modelo de Gerencia Pública 2024, con los requerimientos y determinantes establecidos en el POT, entre otras normas que lo desarrollen. Para tal fin, también podrá crear y ajustar los componentes del sistema y del modelo mencionado, los lineamientos de funcionamiento, los diferentes actores a cargo en concordancia con sus competencias y su forma de articulación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

3) **Nivel 3: Gestión operativa del POT:** Es el nivel que tiene a cargo la gestión operativa requerida y enfocada a la implementación del POT.

Alcance del Nivel 3: Gestión operativa del POT:

Este nivel de gestión, articula los diferentes actores (Entidades y dependencias que hacen parte de instancias de articulación, y/o que brindan insumos porque tienen a cargo funciones y/o acciones, para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la implementación del POT, o aquellos actores que, son aliados estratégicos para lo antes expuesto), con el fin de generar, cualificar y sostener los sistemas públicos y colectivos, realizar la gestión administrativa y financiera de los recursos para tal fin. Teniendo en cuenta lo antes expuesto, **la gestión operativa del POT se subdivide en:**

Subnivel o escenario 1. Gestión administrativa y financiera de recursos.

Este escenario de gestión, es el que articula los diferentes actores[1] que, según sus funciones desempeñan diferentes roles, con miras a la realización de la gestión administrativa y financiera requerida y enfocada a la implementación del POT, en articulación y considerando como punto de partida, las apuestas, determinantes y requerimientos del plan, asimismo de sus instrumentos, mecanismos e insumos complementarios.

Subnivel o escenario 2. Gestión para la GENERACIÓN del sistema público y colectivo.

Este subnivel de gestión articula los diferentes actores, para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la **generación** de las diferentes infraestructuras públicas que componen el sistema mencionado.

Subnivel o escenario 3. Gestión para la CUALIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD del sistema público y colectivo.

Este subnivel de gestión articula los diferentes actores, para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la **Cualificación y sostenibilidad** de las diferentes infraestructuras públicas que componen el sistema mencionado.

~~10.3.1.1.4. Estructura para la operatividad del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. (Se elimina todo su contenido)~~



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Figura 131. Estructura de operatividad, del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

10.3.1.1.4. - Art 588 del POT: ACTORES QUE CONTRIBUYEN EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT:

La implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín requiere la colaboración activa de diversos actores que desempeñan roles fundamentales en la gestión y ejecución de sus objetivos.

La efectividad de la implementación del POT está supeditada a que cada actor - entidad o dependencia, genere las condiciones necesarias para su operación. Esto implica no solo la asignación adecuada de recursos y personal capacitado, sino también el establecimiento de mecanismos de coordinación interinstitucional que faciliten el flujo de información y la toma de decisiones. Para lo antes expuesto en los casos que se requiera, se facultará al Alcalde, para que posterior a la adopción del POT se realicen los ajustes institucionales requeridos a través de la modificación de la estructura organizacional.

Tabl. Entidades y dependencias que brindan insumos y/o que tienen a cargo funciones y acciones de gestión para la implementación del POT, según el Decreto 883 de 2015:

ACTOR	Decreto 883 de 2015	FUNCIÓN: Procesos de gestión a cargo de entidades y dependencias, que le apuntan a la implementación del POT
Departamento Administrativo de Planeación	Art. 340	Liderar, planear, formular y adoptar el POT y sus instrumentos complementarios, los cuales determinan las normas urbanística y constructiva, asimismo manuales, protocolos, etc.
Secretaría de Hacienda.	Art. 108	Implementar y ejecutar las políticas, directrices y realizar los estudios técnicos, jurídicos y financieros que viabilicen los instrumentos de financiación establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios, e implementar la actualización del Estatuto Tributario asegurando su coherencia normativa.
Secretaría de Infraestructura Física - SIF.	Art. 295	Generar y cualificar la infraestructura pública (Espacio público, equipamiento, movilidad, servicios públicos, Patrimonio, etc.), de cara a la concreción del modelo de ocupación del POT Recibo material de infraestructura pública
Secretaría de Suministros y Servicios.	Art. 127	Recibo de bienes inmuebles públicos, propiedad del Distrito de Medellín Generar, administrar y mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles públicos, propiedad del Distrito de Medellín Delegación por convenio o contratos de administración, a otras entidades y dependencias, para gestionar, administrar y mantener los bienes inmuebles públicos, propiedad del Distrito de Medellín.
Secretaría de Gestión y Control Territorial.	Art. 345	Liderar el cumplimiento de las competencias en materia de control urbano que le corresponden al Municipio, acorde a lo establecido en normas superiores y en el Plan de Ordenamiento Territorial. Ver abajo las funciones, por Subsecretarías



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Subsecretaría de Control urbanístico - Secretaría de Gestión y Control Territorial.	Art. 346	Realizar el monitoreo y control al desarrollo de las diferentes actuaciones urbanísticas y la ejecución de las obras relacionadas, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas, monitoreo y control a las actuaciones de los curadores urbanos en la aplicación de las normas urbanísticas Gestión de las obligaciones urbanísticas: Determinación de la forma de cumplimiento de las Obligaciones urbanísticas, Facturación, liquidación Facturación, liquidación y gestión de algunos instrumentos de financiación del POT.
Subsecretaría de Catastro - Secretaría de Gestión y Control Territorial.	Art. 347	Generar y mantener actualizada, en sus diversos aspectos, la cartografía catastral oficial, Elaborar avalúos comerciales a organismos, entidades y dependencias distritales Identificar y actualizar la red geodésica del Distrito de Medellín Atender los requerimientos de información para el diseño y desarrollo de proyectos POT Construir el plano de zonas geoeconómicas con lo que se determina los pagos y/o compensaciones objeto de la aplicación de dichos instrumentos
Subsecretaría de Servicios públicos - Secretaría de Gestión y Control Territorial.	Art. 348	Coordinar y controlar la expansión y reposición de redes e infraestructura de servicios públicos en armonía con los demás componentes del Sistema Públicos y Colectivos.
Secretaría General.	Art. 116-117	Implementar y ejecutar las políticas y directrices que orienten el Plan de Ordenamiento Territorial.
Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres	Art. 286.	Liderar, Planear Formular, implementar, hacer seguimiento, evaluar, gestionar, realizar mecanismos y articular la acción de los actores, para implementar la política pública de Gestión del Riesgo de Desastres y el respectivo Plan municipal, asimismo, tendientes a liderar y coordinar y elaborar con las dependencias municipales y entes descentralizados, el diseño de un plan de mitigación, para la infraestructura pública o su reubicación según los resultados de la categorización del riesgo y su implementación, siguiendo las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, validar, el análisis de riesgo de desastres en los proyectos de inversión pública y realizar los estudios de detalle.
Secretaría de Seguridad y Convivencia: Subsecretaría de Espacio Público e Inspecciones.	Art. 279	ART 279. Numeral 1. Fortalecer las iniciativas institucionales orientadas al aprovechamiento económico y social del espacio público. Numeral 8: 8. Sancionar las indisciplinas sociales que afectan la convivencia ciudadana: sanciones urbanísticas. Numeral 9: Implementar y ejecutar las políticas y directrices que desarrollan la protección y recuperación del espacio público y orientar la implementación y aplicación de los instrumentos complementarios para la gestión del espacio público establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
Secretaría de Medio Ambiente.	Art. 300. Numeral 6.	Dirección del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín (SIGAM), como herramienta estratégica para la armonización de la gestión ambiental. Dirección, Formulación, implementación y seguimiento del Plan de Mitigación _ y adaptación al cambio climático municipal y del Plan Ambiental Municipal (PAM) Implementación de políticas de la dimensión ambiental y los recursos naturales renovables. Ejecución y recibo de infraestructura pública -Espacio público- 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-. Proyectos y/o acciones (reforestación, regeneración natural asistida, turismo ecológico,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

		amojonamiento etc., para la protección del recurso hídrico. Gestión del recurso hídrico, de cara a la conservación de áreas estratégicas, para el mantenimiento en cantidad, calidad y regulación del recurso. Proyectos y/o acciones para generar, recuperar, restituir, conservar, proteger y mantener la Estructura Ecológica Principal. Proyectos y/o acciones para la conservación, recuperación y protección de los recursos naturales renovables y para el mejoramiento de las condiciones ambientales. Gestión para la adquisición de predios, en pro de la continuidad de la a Estructura Ecológica Principal, y para la conservación, preservación y recuperación de los recursos naturales. Gestión del instrumento: Pago por Servicios Ambientales.
Secretaría de Educación.	Art. 135	Administrar, generar, mantener y cualificar los equipamientos públicos de educación
Secretaría de Cultura.	Art. 145	Administrar, generar, mantener y cualificar los equipamientos públicos culturales
Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía.	Art. 121	Realizar el alistamiento institucional para acometer la gestión requerida y enfocada a la implementación del POT
Secretaría de Salud.	Art. 174	Administrar, generar, mantener y cualificar los equipamientos públicos de salud
Secretaría de Participación Ciudadana: JAC, JAL, PP.	Art. 140	Gestión de la Participación ciudadana en procesos de implementación del POT
Fondo de Valorización de Medellín - Fonvalmed.	Art. 112	Contribuir a la planeación, gestión y ejecución de proyectos producto de la aplicación de la contribución de la valorización, los cuales generan infraestructura pública (Espacio público, equipamiento, movilidad, servicios públicos, Patrimonio, etc., de cara a la concreción del modelo de ocupación del POT. Se transformará en el FGF POT para la articulación de procesos de Hacienda pública, de cara y en articulación con las determinantes POT
Empresas Públicas de Medellín -EPM.	Art. 96	No tiene funciones POT. Nota fuera de texto: Se le deben dar funciones de instalación de servicios públicos en áreas de renovación urbana.
INDER	Art. 157	Administrar, generar, mantener y cualificar los equipamientos de recreación y deporte
ISVIMED	Art. 311	Gestión, ejecución, seguimiento, evaluación, control y actuaciones de mejora, de proyectos de vivienda social y entorno. Realizar gestión como Operador Urbano, del Plan Parcial La Candelaria
EDU	Art. 317	Por convenio, Gestión, ejecución, seguimiento, evaluación, control y actuaciones de mejora, de proyectos de infraestructura pública (Espacio público, equipamiento, movilidad, servicios públicos, Patrimonio, etc.), de cara a la concreción del modelo de ocupación del POT, Realizar gestión como Operador Urbano, de Planes parciales de renovación urbana en el Macro Río Centro y en el Plan parcial Carabineros
Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas – APP.	Art. 351	Liderar la gestión para cualificar y la sostener el espacio público y los bienes inmuebles públicos propiedad del Distrito Especial de Medellín. Formular e implementar los PEMP. Realizar gestión como Operador Urbano, del Barrio Prado. Gestionar el patrimonio de la ciudad para su conservación, preservación e intervención.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

		Gestionar las APPs. Atender las solicitudes de intervención sobre el Patrimonio
Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá - METRO.	Art. 322 (no desarrolla funciones)	Liderar la expansión del SIT y el DOT Realizar la gestión como Operador Urbano, del área circundante al proyecto Metro de la 80
Jardín Botánico de Medellín.	Art 326 (no desarrolla contenido)	Contribuir con la siembra y gestión para la consecución de especies vegetales, de cara a la consolidación, protección, restitución y continuidad, de la estructura ecológica principal, de áreas protegidas, del recurso hídrico, asimismo, para la generación y cualificación del espacio público y de áreas libres de equipamientos públicos.
Terminales Medellín.	Art 320-321 (no desarrolla contenido)	Hacer parte de la Mesa de Movilidad Sostenible y Mesa regional de movilidad sostenible y contribuir desde sus acciones y procesos a cargo, en la implementación de las apuestas en torno a la movilidad, de cara a la implementación del POT
Centro Especializado de Atención - CEA.	Sin adopción	Acompañamiento a los desarrolladores, desde el direccionamiento estratégico del DAP, de cara a la consecución de proyectos urbanísticos y el desarrollo de planes parciales de renovación urbana
Gerencia del centro y Territorios Estratégicos.	Art.350	Gestión de actuaciones urbanísticas para el desarrollo de infraestructura pública
Gerencia de Corregimientos.	Art.349	Gestor y articulador, adscrito a la Subsecretaría de Desarrollo rural, para el desarrollo del área rural
Fundación Ferrocarril de Antioquia.	Art.170 (no desarrolla contenido)	Contribuir corresponsablemente con la APP, en la gestión para cualificar los BIC, el Barrio Prado y en la implementación de las apuestas de los PEMP. Sanciones por afectación del patrimonio

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

10.3.1.1.4.1. Descripción del Elemento 1: Direccionamiento Estratégico. (Se elimina todo el contenido)

10.3.1.1.4.1. Principales actores que hacen parte del Nivel 1 - de Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT:

10.3.1.1.4.1.1. Dirección Colegiada del POT – Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE POT

Actualmente es una instancia de articulación que tiene un rol de direccionamiento estratégico colegiado, que se encuentra reglamentada (Normas de creación: Decreto Municipal 1569 de 2016, modificado y adicionado con los decretos 0127 de 2017 y 621 de 2017 y 1156 de 2023 - Vigente). Se circunscribe en el nivel 1- de Direccionamiento estratégico de la gestión para la implementación del POT descrito en el numeral 10.3.1.1.3, no obstante, tal como se relató en el documento de Insumos Técnicos, se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

evidencia la necesidad de fortalecer su rol estratégico con el fin de aunar esfuerzos entre líderes del Distrito Especial de Medellín y estos a su vez con los equipos a cargo, con miras a la ejecución de acciones estratégicas y de gestión pública requerida y enfocada a la implementación del POT, en todo caso a través de una agenda permanente tanto de dicho Consejo como de su Comité técnico, para poder así, vincular de manera óptima a todos los actores para la ejecución de las apuestas del Plan.

Integrantes existentes según normas de adopción:

1. DAP: Se empodera a este departamento, como líder del CDE, para la implementación del POT.
2. Secretaría de Infraestructura Física
3. Secretaría de Suministros y Servicios
4. Secretaría de Gestión y Control Territorial
5. Departamento Administrativo de Gestión del riesgo – DGRD (Se incluye en la presente revisión de mediano plazo del POT).

Modificación requerida para el fortalecimiento del CDE: La revisión de mediano plazo del POT evidencia la necesidad de incorporar al CDE los siguientes integrantes:

Integrantes permanentes propuestos:

6. Departamento Administrativo de la Gestión de Riesgo de Desastres - DAGRD
7. Secretaría de Medio Ambiente

Integrantes invitados propuestos:

8. Las demás entidades y dependencias que se requieran, según los programas y proyectos a ser analizados.

10.3.1.1.4.1.2. Departamento Administrativo de Planeación- DAP:

Actores según las funciones determinadas por el Decreto 883 de 2015.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

-Subdirecciones, unidades y equipos del DAP: Acorde a las funciones establecidas por el Decreto 883 de 2015, en concordancia con los lineamientos de funcionamiento que se establezcan para el nivel 1 - Direccionamiento estratégico de la gestión, se fortalecerán para las **Subdirecciones, unidades y equipos del DAP** algunos roles que contribuyan a la implementación del Modelo Gerencial de Gestión del POT para la implementación de dicho Plan, lo que conlleva el llevar a cabo acciones para concretar los sistemas, subsistemas y componentes del Sistema Distrital de Ordenamiento territorial.

Actores requeridos a ser incorporados mediante la modificación del Decreto 883 de 2015 para la implementación del Modelo Gerencial de gestión del POT:

Actor a cargo del direccionamiento técnico de la gestión estratégica del POT:

Se requiere un Actor con liderazgo institucional, encargado de dirigir y orientar de manera óptima y eficaz la articulación interinstitucional, para llevar a cabo la gestión estratégica del POT, a través del desarrollo de las siguientes funciones generales:

A) El desarrollo del Sistema Estructural de Gestión del POT y de su respectivo Modelo Gerencial de Gestión Estratégica del POT, el cual lo operativiza.

B) La gestión de la agenda permanente del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE y de su respectivo Comité Técnico, -para articularlo con las instancias de articulación conformadas para la implementación del POT, entre otros actores Distritales y aliados estratégicos.

C) La gestión para la implementación del Programa de Ejecución del POT, a través de los programas y proyectos del Plan de Desarrollo.

~~10.3.1.1.4.2. Descripción del Elemento 2: de Planificación Territorial. (Se elimina todo el contenido)~~

10.3.1.1.4.2. Actores que hacen parte del Nivel 2 - de Planificación de la gestión del POT:

Actores según las funciones determinadas por el Decreto 883 de 2015.

10.3.1.1.4.2.1. Departamento Administrativo de Planeación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Subdirecciones, unidades y equipos del DAP: Acorde a las funciones establecidas por el Decreto 883 de 2015, en concordancia con los lineamientos de funcionamiento para el nivel 2- Planificación de la gestión, se fortalecerán para las **Subdirecciones, unidades y equipos del DAP** algunos roles que contribuyan a la implementación del Modelo Gerencial de Gestión del POT para la implementación de dicho Plan, lo que conlleva el llevar a cabo acciones para concretar los sistemas, subsistemas y componentes del Sistema Distrital de Ordenamiento territorial.

El DAP, con los diferentes actores públicos que se requieran y de forma articulada con éstos, formularán y adoptarán las diferentes reglamentaciones requeridas, así mismo, los procedimientos, mecanismos o insumos requeridos para la Planificación territorial.

Actores requeridos a ser incorporados mediante la modificación del Decreto 883 de 2015 a través de la implementación del Modelo Gerencial de gestión del POT:

10.3.1.1.4.2.2. Actor a cargo del direccionamiento técnico de la gestión estratégica.

Con miras a la implementación del POT, trabajará en la planificación articulada con las Subdirecciones del DAP, para suplir las necesidades de implementación del Sistema Estructural de gestión del POT y del Modelo Gerencial que lo operativiza; adicionalmente, para efectos de llevar a cabo acciones para la planificación territorial, y si a lugar, liderará la articulación de actores en el marco de la agenda permanente del CDE y del respectivo Comité Técnico y para la implementación del Programa de ejecución del POT. Ver sus funciones principales, en el título: 10.3.1.1.4.1.2. Departamento Administrativo de Planeación - Actores requeridos a ser incorporados mediante la modificación del Decreto 883 de 2015 a través de la implementación del Modelo Gerencial de gestión del POT.

10.3.1.1.4.2.3. Centro Especializado de Atención – CEA

Grupo constituido en el Dap (actualmente sin reglamentar), quien tiene a cargo el acompañamiento a los diferentes desarrolladores inmobiliarios, que contribuyen a la concreción del modelo de ocupación del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

10.3.1.1.4.2.4. Personal capacitado para la planificación de la gestión permanente de los sistemas:

Se requiere personal capacitado y permanente para el manejo de los temas expuestos en el numeral 10.3.1.1.5.2. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico para la gestión del POT - Lineamiento 4.

~~10.3.1.1.4.3. Descripción del Elemento 3: de Operación. (Se elimina todo el contenido)~~

~~Figura 132. Estructura del Elemento de Operación.~~

~~Figura 133. Flujo de recursos, provenientes de los instrumentos de financiación.~~

~~Tabla 185. Instrumentos de financiación para la generación del Sistema Público y Colectivo.~~

~~Tabla 186.~~

~~Tabla 187.~~

10.3.1.1.4.3. Principales actores que hacen parte del Nivel 3 - Gestión operativa del POT

En concordancia con la definición y el alcance descritos en el numeral 10.3.1.1.3 Definición y alcance, de los niveles de gestión, que conforman el sistema estructural de gestión, los actores a cargo son los siguientes:

10.3.1.1.4.3.1. Principales actores a cargo del Subnivel o escenario - Gestión administrativa y financiera de los recursos.

Actores según las funciones determinadas por el Decreto 883 de 2015.

10.3.1.1.4.3.1.1 Secretaría de Hacienda:

Como gestión a su cargo enfocada a la implementación del POT, realiza las siguientes acciones:

-Custodiar destinaciones específicas provenientes de la implementación de los instrumentos de financiación POT, para infraestructura pública -espacio público,



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

equipamiento, movilidad, servicios públicos, Patrimonio- etc.

-Recaudar, realizar el manejo contable, la asignación y ejecución presupuestal de recursos recaudados proveniente de los instrumentos de financiación del POT, por cada instrumento de financiación del POT y efectuar la codificación por las correspondientes destinaciones específicas establecidas para cada instrumento, en articulación con el DAP.

-Trasladar los recursos antes descritos a un fondo entidad para la gestión y financiación del POT - FGF POT, inmediatamente y posterior a su recaudo.

-Aportar datos e información al DAP, en los términos solicitados por el DAP: recursos por cada uno de los instrumentos de financiación, por destinaciones específicas, que fueron recaudados, apropiados presupuestalmente, no aforados y los recursos del balance.

-Elaborar y/o ajustar Sistemas de información, lago de datos y canales de comunicación, con miras a lo antes expuesto, en articulación con el DAP y Taller de Informática.

Actores requeridos a ser incorporados mediante la modificación del Decreto 883 de 2015 a través de la implementación del Modelo Gerencial de gestión del POT:

10.3.1.1.4.3.1.2 Consolidación como entidad, de un fondo para la gestión administrativa y financiera del POT.

Se requiere el mencionado actor para que articule a los demás actores a cargo de la gestión administrativa y financiera de recursos, a través de la gestión de insumos y/o mecanismos administrativos que se deban crear en función de poder gestionar todas las determinantes POT que lo requieran, asimismo la gestión de vehículos financieros de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT y de otras fuentes alternativas, según la necesidad.

Tabla. Metas esperadas con la constitución como entidad, de un fondo para la gestión administrativa y financiera del POT:

Metas Estratégicas	Detalle de los Beneficios
Articulación de dos Macroprocesos de la gestión pública	Articular en un solo escenario el desarrollo físico espacial (la gestión administrativa de las determinantes del POT), con la Hacienda pública (gestión administrativa y financiera de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT, entre otras fuentes). La implementación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

	como entidad del fondo, permitiría alcanzar una gestión integral, ágil y estratégica para la concreción del modelo de ocupación del territorio.
Aceleración y Dinamización de proyectos	Acelerar las dinámicas territoriales e inmobiliarias vislumbradas en el modelo de ocupación del POT.
Agilidad y Versatilidad Financiera	Lograr versatilidad y agilidad en el flujo de caja y en el tránsito articulado de los recursos, permitiendo la ejecución oportuna de los proyectos del programa de ejecución.
Custodia de las destinaciones específicas	En concordancia con la génesis y destinaciones específicas de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación el POT se podrá garantizar la consolidación de los diferentes subsistemas determinados por el POT.
Inversión Estratégica	Posibilitar la realización de pre-inversiones en los proyectos para lograr consistencia en el desarrollo del sistema de ordenamiento territorial.
Apoyo a la Equidad Territorial	Contribuir a la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores (PPPMAEP), a la gestión del suelo, al desarrollo inmobiliario y facilitar la gestión de los ámbitos de reparto.
Gestión de Operadores y APPs	Agilizar el flujo de caja para el desarrollo de los proyectos del POT por parte de los operadores urbanos, así mismo para la gestión asociada del suelo y la gestión de los recursos relacionados a las APPs (Asociaciones Público-Privadas).
Optimización de Datos y Control	Optimizar la generación de datos para el control, seguimiento, evaluación y la realización de acciones de mejora a la metodología del POT.
Gestión de nuevas Fuentes de Recursos	Facilitar la incorporación de nuevos recursos a la administración Distrital, incluyendo aquellos de orden nacional e internacional (contratos plan, cooperación internacional).

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

10.3.1.1.4.3.2. Principales actores a cargo del Subnivel o escenario 2 - Gestión para la Generación de Sistemas públicos y colectivos.

Conformado entre otras, por los siguientes actores e instancias de articulación (Ver Título: 10.3.1.1.4. - Actores que contribuyen en la implementación del POT – Tabla - Entidades y dependencias que brinda insumos y/o que tienen cargo funciones y acciones de gestión para la implementación del POT.) (Ver título: 10.3.1.1.4.4. Instancias de articulación a cargo de la gestión requerida para la implementación del POT - Tabla: Instancias de articulación para la implementación del Sistema Físico Espacial del POT).

Actores según las funciones determinadas por el Decreto 883 de 2015.

- 1) Secretaría de infraestructura Física:** A cargo de la ejecución de obra física Pública y de las acciones relacionadas.
- 2) Instancias de articulación adoptadas mediante reglamentación:**



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- *Comité Técnico del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE OT*
- *Operadores Urbanos (Metro, Isvimed, EDU, Agencia APP)*
- *Comité Política Pública Protección a Moradores -PPPMAEP*
- *Comité Áreas de Cesión Pública- CACP*
- *Consejo Distrital de Gestión del Riesgo*
- *Consejo Ambiental de Medellín y respectivos comités de SIGAM*
- *Entidades y dependencias que brinda insumos y/o que tienen cargo funciones y acciones de gestión para la implementación del POT. Ver Tabla en título Título: 10.3.1.1.4*
- *Aliados estratégicos externos al Distrito Especial de Medellín: Gobernación*
- *Consejo Distrital de Patrimonio Cultural*
- *Comités Asesor y técnico de Movilidad*
- *Comité técnico de zonas con difícil acceso*
- *Comité de Silvicultura urbana*
- *Comisión Asesora de protocolos Ambientales Urbanísticos.*

3) Instancias de articulación y/o equipos de trabajo que requieren ser debidamente constituidos a través de reglamentación:

- *Consejo y Comité técnico - Plan Estratégico Habitacional- PEHMED*
- *Centro Especializado de Atención.*
- *Personal capacitado para la planificación de la gestión y manejo permanente del sistema de información, del sistema de gestión del conocimiento y participación y del sistema de seguimiento y evaluación.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

• *Equipos y/o instancias de articulación para la gestión de mecanismos de gestión o de instrumentos de planificación para la gestión.*

10.3.1.1.4.3.3. Principales actores a cargo del Subnivel o escenario 3 - Gestión para la cualificación y sostenibilidad de Sistemas públicos y colectivos.

Conformado por los siguientes actores según las funciones determinadas por el Decreto 883 de 2015.

- **Secretaría de Suministros y Servicios:** A cargo de la administración y gestión de los bienes inmuebles públicos
- **Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio, y las alianzas público-privadas- Agencia APP:** A cargo de liderar la gestión para la Cualificación (en concordancia con el art 74 del POT) y sostenibilidad del espacio público y de los bienes inmuebles públicos.

Instancias de articulación adoptadas mediante reglamentación:

- **Comité Consultivo de Aprovechamiento Económico del Espacio Público- CAEEP**

10.3.1.1.4.4. Instancias de articulación a cargo de la gestión requerida para la implementación del POT

Las instancias de articulación han sido concebidas, para realizar la gestión conjunta entre entidades y dependencias con el fin de atender temas específicos que contribuyen a la generación, cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos que contribuyen a la implementación del POT:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Instancias de articulación para la implementación del Sistema Institucional y de gestión del POT

Instancias de articulación para la implementación del Sistema Institucional y de Gestión del POT

ENTIDADES Y DEPENDENCIAS	Sistema Estructural de Gestión del POT							Gestión Ambiental	
	Comité de Dirección Branqueo: CDE, Comité Socio del Comité de Dirección: CTD, CDE	Comité Intersectorial de Dirección Branqueo de la Política Pública de Protección e Innovación y Actividades Bancarias y Productivas - CDDP	Comité de Áreas de Cesión Pública: CACP	Comisión y comité para el Aprobamiento Bancario del Banco Público - CABP	Mesa de Coordinación Mesa de Operaciones Urbanas	Redes de trabajo frente a los Derechos ambientales	Centro Operativo de Atención al Ciudadano proyectos Urbanísticos: CEA	CONSEJO AMBIENTAL DE MEDELLÍN - CAM del Sistema de Gestión Ambiental del Distrito de Medellín - SIGAM y respectivos comités (Ver nota 3)	Comité Municipal de Gestión del Riesgo - CMGR
Departamento Administrativo de Planeación									
Secretaría de Planeación									
Secretaría de Infraestructura Física									
Secretaría de Suministros y Servicios									
Secretaría de Gestión y Control Territorial									
Secretaría General									
Secretaría de Gobierno y Gestión de Gobierno									
Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastre - DAGRD									
Secretaría de Seguridad y Convivencia									
Secretaría de Medio Ambiente									
Secretaría de Desarrollo Económico									
Secretaría de Hacienda									
Secretaría de Educación									
Secretaría de Turismo y Bienestar									
Secretaría de Cultura Ciudadana									
Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía									
Regiones Públicas de Medellín - RPM									
Área Metropolitana del Valle de Aburrá - AMVA									
Indar									
Unidad de Vigilancia de Medellín - UVIMED									
Región de Desarrollo Urbano - EDU									
Agencia para la gestión del patrimonio, el patrimonio y las ciencias políticas y sociales - Agencia AP3									
Región de Transporte Masivo del Valle de Aburrá - METRO									
Consejeros									
Comité Especializado de Atención - CEA									
Comité del Centro y Territorios Estratégicos									
Comité de Corregimientos									
Representante de la sociedad civil									
Representante de los propietarios de BIC									
Fundación Promovida de Antioquia									
Asociación Nacional de Industriales - ANDI									
Cámara de Comercio de Medellín									
Tercer Sector Medellín									
Asociación de Industrias de Antioquia - AIDA									
Asociación de Industrias de Medellín									
Secretaría de Salud									

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Tabla. Instancias de articulación para la implementación del Sistema Físico Espacial del POT:

ENTIDADES Y DEPENDENCIAS	Sistema Público y Colectivo							Sistema de Ocupación	
	Comité Distrital de Patrimonio Cultural de Medellín	Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública	Comité de regularización del patrimonio de propiedad	Comité Asesor de Medellín y Comité Técnico	Mesa de Medellín Sustentable (Distrito)	Mesa regional de medellín sostenible	Comité Técnico de Zonas de Afloramiento	Comité Técnico de Zonas verdes de Afloramiento	Comité de Biotecnología Urbana
Departamento Administrativo de Planeación									
Secretaría de Planeación									
Secretaría de Infraestructura Física									
Secretaría de Suministros y Servicios									
Secretaría de Gestión y Control Territorial									
Secretaría General									
Secretaría de Gobierno y Gestión de Gobierno									
Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastre - DAGRD									
Secretaría de Seguridad y Convivencia									
Secretaría de Medio Ambiente									
Secretaría de Desarrollo Económico									
Secretaría de Hacienda									
Secretaría de Educación									
Secretaría de Turismo y Bienestar									
Secretaría de Cultura Ciudadana									
Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía									
Regiones Públicas de Medellín - RPM									
Área Metropolitana del Valle de Aburrá - AMVA									
Indar									
Unidad de Vigilancia de Medellín - UVIMED									
Región de Desarrollo Urbano - EDU									
Agencia para la gestión del patrimonio, el patrimonio y las ciencias políticas y sociales - Agencia AP3									
Región de Transporte Masivo del Valle de Aburrá - METRO									
Consejeros									
Comité Especializado de Atención - CEA									
Comité del Centro y Territorios Estratégicos									
Comité de Corregimientos									
Representante de la sociedad civil									
Representante de los propietarios de BIC									
Fundación Promovida de Antioquia									
Asociación Nacional de Industriales - ANDI									
Cámara de Comercio de Medellín									
Tercer Sector Medellín									
Asociación de Industrias de Antioquia - AIDA									
Asociación de Industrias de Medellín									
Secretaría de Salud									



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

10.3.1.1.4.5 Principales Aliados estratégicos:

- *Autoridades Ambientales*
- *AMVA*
- *Gobernación*
- *Instancias de articulación supramunicipales. (Ver anexo 1: Actores)*

~~10.3.1.1.5. Mecanismos técnicos que posibilitan la óptima creación y Operatividad del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. (Se elimina todo el contenido)~~

10.3.1.1.5. – Art 589 al 592. PRINCIPIOS Y LINEAMIENTOS DE FUNCIONAMIENTO, DEL MODELO GERENCIAL DE GESTIÓN DEL POT

10.3.1.1.5.1. PRINCIPIOS GENERALES DEL SISTEMA ESTRUCTURAL Y DEL MODELO GERENCIAL PARA LA IMPLEMENTACION DEL POT

Los siguientes principios rigen la naturaleza del Sistema Estructural de gestión del POT y de su Modelo Gerencial de gestión, con miras a garantizar la coherencia con su propósito estratégico, en función, además, de los principios constitucionales esenciales de la función pública, por lo que están orientados al servicio de los intereses generales, garantizando una administración eficiente, eficaz y ética. Siendo así, estos principios aplican para todos los niveles y subniveles de gestión determinados en el Sistema y Modelo antes mencionados:

- **RELEVANCIA DE LOS NIVELES Y SUBNIVELES DE GESTIÓN.** *Los niveles de gestión que configuran el Sistema Estructural de Gestión del POT (Nivel 1 - Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT, Nivel 2 - Planificación de la gestión del POT y 3) Nivel 3: Gestión operativa del POT), se crean con el fin de determinar los roles que asumen los diferentes actores, los niveles jerárquicos, interacciones y sinergias entre estos, para llevar a cabo la gestión requerida y enfocada a la implementación del POT, en concordancia con las funciones asignadas por la estructura organizacional y las premisas del MIPG.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

· **RELEVANCIA DEL CICLO GERENCIAL.** Todos los actores públicos [2] deberán cumplir con el ciclo gerencial mencionado en el lineamiento 1 general, lo que garantiza que su implementación estaría alineada con los objetivos y propósitos de cada nivel y subnivel de gestión, determinados por el Modelo Gerencial de gestión, para la implementación del POT, sin desbordar o transgredir atribuciones.

· **SEPARACIÓN DE RESPONSABILIDADES PARA LA TOMA DE DECISIONES ARTICULADAS.** Se garantiza un sistema de gobernanza corresponsable y articulada, donde los diferentes actores respetan y asumen sus roles y responsabilidades, según los propósitos de cada nivel y subnivel de gestión determinado por el Modelo Gerencial de gestión para la implementación del POT, con miras a la prevención de conflictos de interés y de hechos de corrupción, asimismo con el fin de lograr la eficiencia y la eficacia técnica en la toma de decisiones y la ejecución de las actuaciones en el territorio con equidad, transparencia y celeridad en todos los procesos, procedimientos y acciones relacionados.

· **PROPÓSITO DE LA TRANSPARENCIA Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.** La toma de decisiones en cualquier nivel o subnivel del Modelo Gerencial de gestión para la implementación del POT, debe estar sustentada en estudios, análisis y/o en información técnica, con datos verificables y accesibles por parte de los actores que contribuyen a la implementación de los diferentes programas y proyectos del POT, por lo que para la gestión y consulta de dicha información, es una obligación de dichos actores optimizar y/o generar de forma articulada, los requeridos sistemas de información, plataformas tecnológicas y mecanismos de interoperabilidad entre bases de datos geográficas, entre otras, en concordancia con lo determinado en el lineamiento 2 general expuesto con anterioridad.

10.3.1.1.5.2. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT:

A continuación, se determinan los lineamientos generales de funcionamiento aplicables a todos los niveles y subniveles de gestión para la implementación del POT:

Los diferentes actores públicos [3] deberán gestionar, implementar y ejecutar las políticas y directrices que orienten el Plan de Ordenamiento Territorial en el ámbito de sus funciones, acogiéndose los siguientes lineamientos:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Lineamiento 1 - La función pública: La función pública asegurará la atención y satisfacción de los intereses generales de la comunidad y se regirá por los principios constitucionales de igualdad, mérito, accesibilidad universal, moralidad, eficacia, economía, imparcialidad, transparencia, celeridad y publicidad.

Lineamiento 2 - Ciclo de la gestión pública: Todos los actores públicos[4] acorde a sus funciones[5], deberán acoger para cada **acción, procedimiento y/o, proceso, a cargo que contribuye a la implementación del POT**, todos los **pilares del ciclo de la gestión pública (Planeación, ejecución, seguimiento, evaluación, control y actuaciones de mejora)**, acorde al nivel de gestión al cual pertenezcan (Nivel 1 - Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT, Nivel 2 - Planificación de la gestión del POT y 3) Nivel 3: Gestión operativa del POT), los cuales fueron determinados por el Sistema estructural para la implementación del POT y de su Modelo gerencial de gestión.

Adicionalmente los diferentes actores deberán:

- Fortalecer y asegurar un ambiente de **control**, contemplando las **tres líneas de defensa**: 1-Servidores, 2-Líderes y 3-Secretaría de Evaluación y Control.
- Fortalecer y garantizar la **gestión integral del riesgo**, realizando la autoevaluación permanente por parte de servidores y entidades, de los aspectos críticos y/o de los riesgos frente a acciones, procedimientos y/o procesos a cargo.
- Monitorear el cumplimiento de los **estándares de calidad, legalidad, transparencia, aseguramiento ético** (tiene como fin prevenir la corrupción), la gestión proactiva de los **conflictos de interés** y la toma de decisiones con el único fin del interés público, en todo caso basado en evidencias y en análisis de tendencias.
- Fortalecer permanentemente la **cadena de valor**, debido a que es modelo lógico que conecta la **gestión interna institucional**, con **los resultados e impactos** que percibe la población objetivo, es decir, es una relación **causa-efecto**: Para tal fin, define como **eslabones de la cadena de valor** los siguientes:

Insumos → Procesos → Productos → Resultados → Impactos (Valor público), donde el rol gerencial es transversal porque tiene una acción en cada eslabón de la cadena de valor:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

1. **Insumos** (inputs)= Recursos necesarios para operar (presupuesto, talento humano, información y datos, infraestructura y tecnología, normatividad). Rol gerencial: Asignar y administrar eficientemente recursos.

2. **Procesos** (gestión interna): Actividades administrativas y técnicas que transforman insumos (planeación, contratación, ejecución de programas, gestión documental, control interno. Rol gerencial: Organizar, dirigir, coordinar y optimizar procesos.

3. **Productos** (outputs): Bienes o servicios entregados directamente (Trámites resueltos, Obras ejecutadas, Actos administrativos adoptados etc.). Rol gerencial: Garantizar calidad, oportunidad y cobertura.

4. **Resultados** (outcomes): Cambios generados en la población objetivo (Mayor acceso a servicios, reducción de tiempos de atención, mejora en condiciones sociales/económicas, cumplimiento de metas del plan de desarrollo). Rol gerencial: Medir desempeño con indicadores y evaluar efectividad.

5. **Impactos** (valor público): Transformaciones sostenibles que justifican la acción estatal (Bienestar ciudadano, Confianza institucional, Equidad, Desarrollo territorial, Satisfacción del usuario y de la población). Rol gerencial: Asegurar que la gestión genere beneficios reales y legitimidad

Siendo así, los actores institucionales según sus funciones adicionalmente deberán evaluar y hacer seguimiento a la **cadena de valor**, por medio de indicadores de **producto, gestión, resultado, impacto**, acorde a lo antes expuesto.

Lineamiento 3 - Alistamiento institucional: Participar activamente con la realización del diagnóstico integral de capacidades (recursos tecnológicos, jurídico, logístico y financiero), frente a los nuevos requerimientos que se demanden para el desarrollo de todos los lineamientos de funcionamiento y de gestión que están en función de la implementación del POT, determinados por el Modelo Gerencial de Gestión del POT, en desarrollo de las apuestas determinadas en el Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial.

Lineamiento 4 - Sistema(s) de información geográfica: Participar activamente con la entrega de **datos, información y conocimiento**, para la creación, fortalecimiento, implementación, gestión y mejora continua de(de los) **sistema(s) de información**



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

geográfica, servicios tecnológicos y mecanismos de interoperabilidad entre bases de datos geográficas, entre otras, lo que a su vez y para tal fin requiere el alistamiento institucional para su fortalecimiento, implementación, gestión y manejo continuo por parte de actores especializados y permanentes, todo con miras a: a) **la gestión de datos territoriales, entre otros relacionados con la implementación del POT, b) la gestión del conocimiento c) la gestión del servicio al ciudadano y su participación, d) el control, seguimiento, evaluación y actuaciones de mejora frente las apuestas del POT y e) la gestión de actos administrativos o regulaciones que impacten la implementación del POT, de la siguiente manera:**

a) PARA LA GESTIÓN DE DATOS TERRITORIALES, ENTRE OTROS RELACIONADOS CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT

La implementación de la arquitectura e inteligencia de los datos territoriales, entre otros, para ser recolectados, almacenados, procesados, analizados, con miras a los propósitos que a continuación se enuncian:

- o Para la creación del **observatorio, para la implementación de las apuestas de los diferentes subsistemas** del sistema distrital de ordenamiento territorial.
- o Para la **prospectiva de ciudad.**
- o Para la **atención oportuna de tendencias.**
- o Para la **analítica de negocios inteligentes con miras al óptimo desarrollo urbano.**
- o Para la **gestión del catastro multipropósito.**
- o Para el **monitoreo fiscal del territorio, entre otros aspectos.**
- o Para la **gestión y actualización permanente del inventario de bienes inmuebles públicos propiedad del Distrito especial de Medellín y de las infraestructuras públicas.**

b) PARA LA GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO RELACIONADA CON LA IMPLEMENTACIÓN EL POT. Se refiere a:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- La **captura sistémica y la formalización del know-how (conocimiento) técnico especializado**, la difusión de las mejores prácticas y la promoción de la innovación aplicada, para la **solución de los desafíos territoriales** relacionados a los **impactos negativos** del desarrollo físico espacial del territorio, y a la **ineficiencia en la gestión del POT**.

- El uso de la **analítica institucional** para **impulsar la innovación y las actuaciones de mejora**, frente a los procesos, acciones y el desarrollo de capacidades de los servidores públicos, para la implementación del POT.

- La **difusión de las mejores prácticas** y la **promoción de la innovación aplicada** para la solución de los desafíos territoriales y la eficiencia en la gestión del POT.

- El uso de la **analítica institucional** para **impulsar la innovación, las actuaciones de mejora** de los procesos, procedimientos y acciones territoriales, asimismo, el desarrollo de las capacidades de los actores para tal fin.

c) PARA GESTIÓN DEL SERVICIO AL CIUDADANO Y SU PARTICIPACIÓN EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT. Se refiere a:

- La gestión de **trámites, PQRS y servicios integrales en línea para el ciudadano** (Sistema integrado de preguntas, trámites y servicios en línea), relacionados con la gestión para la implementación del POT, de manera coordinada con todas las entidades y dependencias, para su simplificación, estandarización y automatización, reduciendo costos, tiempos y documentos en la interacción entre la administración y la ciudadanía, todo en concordancia con el Programa Nacional de Servicio al Ciudadano.

- La gestión de **mecanismos interactivos de información y consulta del POT**, con el fin de que sean objetivos y accesibles, garanticen el derecho de acceso y la gestión de la Información pública, a la rendición de cuentas sobre las decisiones territoriales, la consulta de actos administrativos y procesos jurídicos, la participación y gestión del conocimiento; utilizando para lo antes expuesto, la transparencia y corresponsabilidad de actores públicos y privados, como una herramienta clave en la lucha contra la corrupción.

- El **fortalecimiento de canales interactivos de comunicación**, que posibiliten la **gestión del conocimiento y la participación permanente** (la retroalimentación y la co-creación), por parte de actores tanto públicos como privados, en función de la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

implementación del POT, para la generación, instrumentalización, difusión y aplicación del conocimiento y para el fortalecimiento del conocimiento frente al desempeño y los propósitos fundamentales de entidades y dependencias.

d) PARA EL CONTROL, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN DE LAS APUESTAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT

- *El control, seguimiento, evaluación de las apuestas del POT, soporte para la realización de **actuaciones de mejora** de los procesos y procedimientos a cargo según las funciones, para la implementación del POT.*

- *El ajuste y actualización de **indicadores de producto, gestión, resultado e impacto**, asociados a la **cadena de valor**, que permitan medir la eficacia y eficiencia real de las actuaciones determinadas por los subsistemas del sistema físico espacial que concretan el modelo de ocupación del POT.*

- *La determinación y aprestamiento de **roles** por parte de entidades y dependencias en la gestión para el **seguimiento y la evaluación** y documentación de resultados, de la percepción de grupos de valor y a partir de ello, la determinación y aprestamiento de actuaciones de mejora.*

e) PARA LA GESTIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS O REGULACIONES QUE IMPACTEN LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT: Se refiere a:

*La gestión de información **con arquitectura e inteligencia de los datos**, relacionada a los **actos administrativos o regulaciones que impacten la implementación del POT**, que adoptan las entidades y dependencias. Lo anterior posibilita:*

- *La gestión preventiva del **riesgo jurídico territorial**,*
- *La implementación del **ciclo de gobernanza regulatoria***
- *La planeación y gestión de **agendas regulatorias***
- *El análisis y gestión de **impactos normativos***
- *La **simplificación normativa**,*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- **El blindaje y seguridad jurídica**, mediante la validación técnica, jurídica y financiera de los actos administrativos del POT y de sus instrumentos complementarios
- La gestión para la **consulta pública** de los proyectos de actos administrativos y reglamentaciones
- La continuidad coherente y articulada de los actos administrativos.

Lo anterior permitirá tener soporte probatorio consistente para prevenir el daño jurídico, como también garantizar la coherencia interinstitucional en la expedición articulada de actos administrativos, la eficacia, ajustes normativos y actuaciones de mejora, para alcanzar los objetivos del POT y la racionalización de los requisitos para los ciudadanos.

- **La Gestión y seguimiento a la ejecución presupuestal y física** de los proyectos del programa de ejecución del POT con transparencia, para el control social y la cultura de la legalidad, en función de suplir los requerimientos frente los programas y proyectos para la implementación del POT.

Lineamiento 5 – Articulación de actores, con el nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT: Realizar **acciones** articuladas de gestión, **procesos y articulación** requerida para la implementación del POT, acorde a las funciones de la entidad, para atender las citaciones y reuniones del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT - CDE POT, del actor a cargo del direccionamiento técnico de la gestión estratégica para la implementación del POT y demás actores del DAP, todos actores del nivel 1 de direccionamiento estratégico de la gestión.

Lineamiento 6 - Planeación Institucional: Realizar según sus funciones y roles determinados, los **procesos, procedimientos y acciones** tendientes a alinear la **Planeación Institucional** -Plan de Desarrollo, Planes Estratégicos y de Acción, Plan anual de adquisiciones, Plan operativo anual de inversión-, con los **objetivos estratégicos** de transformación territorial del POT y con el **Programa de Ejecución del POT**, utilizando información rigurosa, **basada en evidencias, velando** porque la **programación y ejecución presupuestal** se enfoque en financiar los **proyectos priorizados** en dicho programa.

Lineamiento 7 - Seguimiento y evaluación a la implementación del POT: Construir, ajustar y gestionar, los **indicadores de seguimiento y evaluación** correspondientes, en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

concordancia con la **cadena de valor del POT** (FINES=Objetivos estratégicos del POT y MEDIOS=Programa de ejecución del POT), determinada en el marco del Sistema participativo e institucional del POT – Subsistema de Seguimiento y Evaluación y expediente municipal.

Lineamiento 8 - Cobertura y calidad de infraestructuras públicas: Realizar, si a lugar, los **análisis de cobertura y calidad** frente a las infraestructuras públicas a cargo de cada actor acorde a sus competencias, mantener actualizado y georreferenciado el respectivo diagnóstico, de su demanda y déficit. Esto implica priorizar y tener insumos para la asertiva formulación de proyectos públicos, alineando los recursos con el cronograma de ejecución del POT.

Lineamiento 9: Articulación del POT con el Plan de Desarrollo. Incorporar en el Plan de Desarrollo, los proyectos requeridos para la implementación del POT, a través del desarrollo de los proyectos priorizados que contribuyen a la implementación de su Programa de Ejecución, a cargo de la entidad, contemplando el fortalecimiento de todos los recursos (Humanos, normativos, tecnológicos, logísticos y en dinero).

Lineamiento 10: Articulación interinstitucional para la implementación del POT. Garantizar porque las entidades a cargo de la generación, cualificación, sostenibilidad y conservación de la infraestructura pública se articulen y creen alianzas, para la formulación y ejecución de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT y en el Plan de Desarrollo, con el fin de asegurar la viabilidad técnica, financiera y jurídica. Así mismo, posterior a la adopción del POT, se articularán para reglamentar instrumentos complementarios y/o **procedimientos para la gestión** de dicho plan, donde se definirán los **roles que asumen los diferentes actores, sus niveles jerárquicos, responsabilidades, interacciones y sinergias entre estos**, según los niveles de gestión del sistema estructural de gestión del POT y su Modelo gerencial.

10.3.1.1.5.2.1. Lineamientos específicos para el nivel de Dirección estratégica de la gestión del POT:

Estos lineamientos se sustentan en las funciones de dirección y gerencia de la función pública colombiana - Modelo de Gerencia Pública 2024 y en las premisas de funcionamiento determinadas en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

ambos desarrollan el Sistema Integral de Gestión, Nacional, por lo que los actores pertenecientes a este nivel deberán:

1. Frente a la Dirección estratégica y la toma de decisiones:

- *Actuar, acorde a los principios de eficacia y eficiencia, con objetividad, transparencia y profesionalismo en el ejercicio de su rol de direccionador estratégico del POT, sin perjuicio de la subordinación al órgano del que dependen jerárquicamente.*
- *Liderar la formulación, gestión e implementación de las políticas públicas y las acciones estratégicas a cargo de la entidad, que serán responsables de su ejecución para la implementación del POT, en articulación **con los líderes de entidades**, dependencias, procesos y proyectos, que tienen a cargo evaluar el desempeño frente a los resultados por dependencias, procesos, procedimientos, programas, proyectos y/o acciones.*
- *Direccionar el diseño, incorporación, implantación ejecución y adopción de sistemas de información y demás tecnologías que permitan el cumplimiento eficiente, eficaz y efectivo de los planes, programas, políticas, proyectos y metas formulados para el cumplimiento de la misión institucional.*
- *Garantizar que, la toma de decisiones tenga un rumbo estratégico y se encuentre basada en datos, evidencia y análisis del entorno, medición de resultados y mejora continua, con enfoque en la generación de valor público, y en la resolución de necesidades de los grupos de valor.*

2. Frente al Liderazgo y la gestión de equipos

- *Ejercer un liderazgo transformacional, que promueva la colaboración, gestión en equipos de alto desempeño y fortalezca el desarrollo de capacidades de actores institucionales para la implementación del POT.*
- *Garantizar la **articulación de actores**, con el fin de que, la gestión para el cumplimiento de **objetivos estratégicos** de transformación territorial del POT, a través de su Programa de Ejecución y para la medición del valor público, sea el producto de la **alineación** entre la **planeación institucional** (Plan de Desarrollo, Planes Estratégicos y de Acción, Plan anual de adquisiciones, Plan operativo anual de inversión), con la*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

ejecución de todas las etapas generales de gestión pública (la planeación, ejecución, seguimiento, evaluación, control y actuaciones de mejora), frente a cada acción, procedimiento y/o, proceso, a cargo que contribuye a la implementación del POT.

3. Frente al fortalecimiento de la cadena de valor y a la gestión orientada a resultados

- *Asignar y administrar eficientemente recursos.*
- *Organizar, dirigir, coordinar y optimizar procesos.*
- *Garantizar calidad, oportunidad y cobertura.*
- *Medir desempeño con indicadores de producto, gestión, resultado, impacto y evaluar efectividad.*
- *Asegurar que la gestión genere beneficios reales y legitimidad*
- *Evaluar la planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de resultados, garantizando el cumplimiento de metas institucionales y la generación de impacto.*

4. Frente a la Integridad y la ética pública

- *Llevar a cabo acciones de liderazgo, con transparencia, integridad, responsabilidad, asegurando el uso adecuado de los recursos públicos, la rendición de cuentas, la legalidad y el control.*

5. Frente a la Innovación y la transformación digital

- *Impulsar la innovación, la transformación digital y la adopción de tecnologías para mejorar la eficiencia, la calidad del servicio y la experiencia ciudadana.*

6. Frente al relacionamiento con la ciudadanía y grupos de interés

- *Liderar y motivar el servicio y el diálogo con la ciudadanía y los grupos de valor, fomentando la transparencia, participación, confianza y legitimidad institucional*

7. Frente a la gestión del cambio organizacional



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

· *Coordinar la gestión del cambio, y la adaptación a entornos dinámicos y conducir procesos de transformación organizacional, a través de ajustes estructurales requeridos y la mejora continua.*

10.3.1.1.5.2.2 Lineamientos de funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial - CDE-POT Adicional a los lineamientos generales que son aplicables por todos los niveles de gestión, el CDE acogerá los siguientes lineamientos específicos:

1) Direccionamiento para la toma de decisiones:

· *Promover porque todos los actores a cargo de la implementación del POT, según sus funciones y roles, cumplan con todos los lineamientos de funcionamiento del Modelo gerencial de gestión, para la implementación del POT.*

· *Ejercer la toma de decisiones estratégicas, las cuales serán de carácter vinculante para los actores que según sus funciones y roles garantizan la implementación del POT y el desarrollo eficaz y eficiente de su marco estratégico, tanto para la **priorización de proyectos del programa de ejecución del POT**, como para promover la **consecución de todos los recursos requeridos (humanos, financieros, logísticos, tecnológicos etc.)**, a través de una **agenda permanente para la articulación** con todos los actores a cargo.*

2) Direccionamiento de acciones para la concreción y sostenibilidad del Modelo de Ocupación

· *Establecer las directrices para el desarrollo del programa de ejecución del POT, en el corto, mediano y largo plazo, con el fin de se cuente con estrategias que viabilicen los proyectos de largo alcance que requieren trascender las vigencias fiscales, propendiendo por el desarrollo del marco estratégico del POT y la concreción de su Modelo de Ocupación Territorial.*

3) Liderazgo de la Gobernanza Regional y Supramunicipal

· *Liderar la gestión de hechos metropolitanos y regionales en articulación con la unidad de articulación regional del DAP, mediante la promoción de acuerdos vinculantes con otros entes territoriales, con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, con la gobernación*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

etc, para la ejecución de proyectos de interés común que potencien la competitividad y equidad del Distrito en su entorno regional, bajo los principios de la Ley 1454 de 2011.

- *Liderar la gestión para la atención oportuna, eficaz y eficiente de rutas críticas de los proyectos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando la disposición oportuna de todos los recursos humanos, logísticos, tecnológicos y financieros requeridos para asegurar la materialización y culminación exitosa del programa de ejecución.*

4) Alineación Estratégica del Conglomerado Público

- *Definir los lineamientos para que las entidades del Conglomerado Público del Distrito de Medellín articulen sus planes y proyectos con el programa de ejecución del POT, aprovechando sinergias institucionales que garanticen que la inversión pública de las entidades y dependencias que le apuntan a la consolidación del Modelo de ocupación.*

5) Garantía de Coherencia de los Sistemas Territoriales

- *Propender por el desarrollo coordinado, coherente y sistémico de los subsistemas que conforman el Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial, asegurando que las decisiones de intervención y los instrumentos de gestión no se ejecuten de forma aislada, sino como parte de una estructura urbana o rural integrada y funcional, para la consolidación del Modelo de ocupación.*

10.3.1.1.5.2.3. Lineamientos de funcionamiento del Direccionamiento técnico para la gestión estratégica del Plan de Ordenamiento Territorial

1) Planear, Dirigir, coordinar y orientar la creación e implementación de los mecanismos, metodologías e instrumentos necesarios para el desarrollo del Modelo Gerencial de Gestión del POT, para la concreción de su modelo de ocupación territorial y marco estratégico a través del programa de ejecución.

2) Dirigir y orientar la articulación interinstitucional para la implementación de los lineamientos de funcionamiento del Modelo Gerencial de Gestión del POT.

3) Dirigir y orientar el proceso de ajuste, optimización y creación de los mecanismos de funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT –CDE–, de su Comité Técnico y de las demás instancias de articulación para la gestión



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

estratégica del Plan y su programa de ejecución, en el marco de implementación de los lineamientos de funcionamiento del Modelo Gerencial de Gestión del POT.

4) Coordinar y orientar la articulación interinstitucional, para la gestión de la agenda estratégica y permanente, del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE y de su Comité Técnico para orientar la toma de decisiones frente a sus funciones.

5) Liderar y orientar la articulación interinstitucional, para la creación y gestión de los mecanismos e insumos requeridos para el desarrollo del Programa de Ejecución del POT, para la priorización de proyectos y su incorporación en el Plan de Desarrollo Distrital.

6) Planear y orientar la articulación interinstitucional para la gestión de las etapas del ciclo de los proyectos del Programa de Ejecución del POT, contenidos en el Plan de Desarrollo y, hacia los cuales son direccionados los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT y de otras fuentes alternativas.

10.3.1.1.5.2.4 Lineamientos de funcionamiento específicos para otros actores del Departamento Administrativo de Planeación – DAP (Subdirecciones, unidades y equipos)

10.3.1.1.5.3. Lineamientos específicos de funcionamiento, del nivel de Planificación de la gestión del POT

Estos lineamientos se sustentan en las premisas de funcionamiento determinadas en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG, ambos desarrollan el Sistema Integral de Gestión Nacional, por lo que los actores pertenecientes a este nivel deberán:

- Planificar acciones, procedimientos y/o, procesos a cargo, que contribuyen a la implementación del POT.
- Participar en la formulación y adopción de reglamentaciones e instrumentos complementarios al POT y/o de normas que crean instancias de articulación o determinan procedimientos de articulación entre actores, para la implementación del POT.
- Planificar acorde a la priorización determinada por el Programa de Ejecución del POT, la ejecución de proyectos en el Plan de Desarrollo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

· *Realizar la planeación institucional -Plan de Desarrollo, Planes Estratégicos y de Acción, Plan anual de adquisiciones, Plan operativo anual de inversión-, en coherencia con el lineamiento 4 general, para la ejecución de proyectos contenidos en el Programa de Ejecución del POT.*

· *Asesorar, orientar y acompañar a los desarrolladores inmobiliarios que contribuyen a la implementación del POT (CEA), en función de la aplicación de las determinantes POT y de sus normas complementarias.*

10.3.1.1.5.4. Lineamientos específicos de funcionamiento del nivel de Gestión operativa del POT

Los lineamientos que a continuación se describen, aplican para los actores a cargo de la generación, cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos, adicionalmente a cargo de la gestión administrativa y financiera de recursos para la implementación del POT.

Teniendo en cuenta lo antes expuesto, a continuación, se especifican los lineamientos para cada uno de los subniveles o escenarios de gestión:

10.3.1.1.5.4.1.- Lineamientos de funcionamiento del Subnivel 3.1 - Gestión administrativa y financiera de recursos

Se establecen los siguientes lineamientos de funcionamiento, los cuales se clasifican en:

A) Lineamientos técnicos para la gestión de insumos administrativos, en función de la gestión de las determinantes del POT

B) Lineamientos para la gestión de vehículos financieros para los recursos provenientes de los instrumentos de financiación y fuentes alternativas.

A) LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA LA GESTIÓN DE INSUMOS ADMINISTRATIVOS, EN FUNCIÓN DE LA GESTIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL POT:

· *El fondo entidad público es uno de los componentes estructurales, tanto del Sistema Estructural de Gestión del POT como de su Modelo Gerencial de Gestión que lo operativiza, debido a que fundamenta su quehacer en los principios de transparencia,*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

eficiencia, eficacia y celeridad, adicionalmente para efectos de llevar a cabo lo antes expuesto como su objeto principal realizará la articulación de los dos macro-procesos que se mencionan a continuación, los cuales están soportados en normas orgánicas:

1) *Los procesos de gestión administrativa y financiera de recursos POT, que actualmente se realizan a través del modelo de la hacienda pública, pero factiblemente adaptado al requerimiento expuesto en el siguiente numeral 2.*

2) *Los procesos de gestión territorial y desarrollo físico espacial para la implementación del POT, lo que cuenta con una alta complejidad técnica por sus determinantes y apuestas que, en su mayoría son de largo alcance de nivel estratégico; lo anterior se realizaría a través de la gestión de varios mecanismos o insumos administrativos que se crean en función de gestionar y articular administrativa y financieramente las determinantes del plan que lo requieran, entre estas se incluyen las establecidas para la gestión de los instrumentos de intervención del suelo, de planificación complementaria y la gestión administrativa y financiera de recursos provenientes de:*

2,1) *De los instrumentos de financiación del POT y otras fuentes alternativas; cabe anotar que, en el subsistema de financiación del POT, se incluyen los instrumentos compensatorios, toda vez que, si estos no se utilizaran, se generarían grandes costos para el Distrito Especial de Medellín, en la consecución del modelo de ocupación, toda vez que este contempla, entre otros aspectos, la protección y conservación de la estructura ecológica y de los bienes de interés patrimonial, la protección a moradores, posibles incentivos para motivar la renovación urbana etc.*

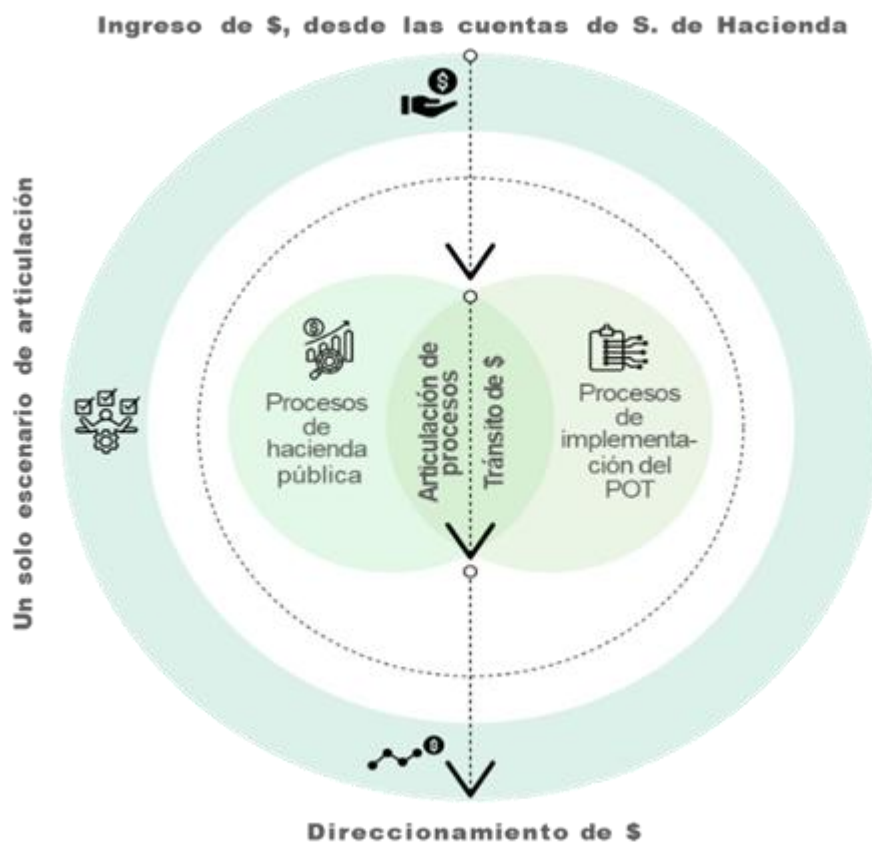
2,2) *Del reparto de cargas producto de la gestión asociada del suelo, en áreas de renovación urbana.*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Objeto del Fondo para la gestión administrativa y financiera de recursos, en función de las determinantes del POT, con miras a la implementación del plan y de sus instrumentos complementarios.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Con la articulación de los dos macroprocesos antes enunciados, se pretende atender entre otros, (ver dificultades en el documento de Insumos Técnicos - numeral 3.3.1.1 Dificultades actuales por no tener constituido un fondo-entidad), la desarticulación y falta de agilidad entre los procesos de gestión territorial del POT y de gestión administrativa y financiera debido al desfase temporal entre la dinámica fiscal y la ejecución de los proyectos del POT, toda vez que estos últimos son de largo alcance y de nivel estratégico, lo cual desborda los tiempos de las vigencias fiscales y la maniobrabilidad del marco fiscal, dificultando la gestión del desarrollo territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

· Se acogerán todas las determinantes para la gestión de insumos administrativos establecidas en el Documento Técnico de Soporte, realizado para el fondo entidad público propuesto (ver anexo 7 - Documento de Insumos Técnicos), algunas de estas se exponen en el presente documento como lineamientos de funcionamiento.

Figura. Portada del Documento Técnico de soporte de un fondo para la gestión administrativa y financiera del POT



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

· Los insumos o mecanismos administrativos que se creen en función de gestionar las determinantes POT, asimismo los vehículos financieros para la gestión de recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT y de otras fuentes alternativas, garantizarán la transparencia, eficiencia, eficacia seguridad y custodia de los recursos públicos; adicionalmente, de ninguna manera se podrá generar detrimento patrimonial del Distrito; adicionalmente dicha gestión posibilitará la versatilidad y oportunidad para la óptima ejecución de los proyectos que sean priorizados en el programa de ejecución del POT, en todo caso acorde con las normas relacionadas vigente o aquellas que las modifiquen o sustituyan



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- *El Fondo entidad para el desempeño de sus competencias, deberá crear sistemas de información, plataformas tecnológicas geo-matricial que posibilite la articulación a través de interfaces, con las demás plataformas del Distrito (con varios roles de SAP, con la Geo Data base Corporativa, entre otras requeridas); dicha plataforma, adicionalmente deberá posibilitar la gestión de las directrices del POT, con la gestión administrativa y financiera de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT (Ver Gráfico: Esquema de articulación, entre determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial, con el tránsito de recursos provenientes de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial), asimismo la plataforma deberá posibilitar la interacción y el desempeño de los diferentes actores que conforman las instancias de articulación para la implementación del POT, las cuales, entre otras funciones relacionadas, tienen a cargo la gestión parcial o total de los diferentes instrumentos del POT, de sus instrumentos complementarios y componentes del sistema de ordenamiento territorial.*
- *El fondo entidad desde su rol, coadyuvará a la articulación del programa de ejecución del POT con los planes de desarrollo, cumpliendo, en todo caso, con las disposiciones legales de todo nivel, para tal fin trabajará articuladamente con el direccionamiento estratégico del POT.*
- *El Fondo para la Gestión y Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial - FGF POT, por sus dinámicas diferenciales, estará conformado por tres escenarios de gestión, así:*
 - o *Escenario 1: para la generación, cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos del POT. Es este escenario se gestionan los instrumentos de financiación articuladamente con la gestión de las determinantes del POT.*
 - o *Escenario 2: para la renovación urbana.*
 - o *Escenario 3: para la gestión de instrumentos compensatorios y de cargas sociales*
- *Cada uno de estos escenarios podrán ser en sí mismos sub-fondos y contar con encargos fiduciarios que estarán reglados por un contrato de fiducia, donde se establecerán claramente las condiciones de administración, operación y movimientos que se requieran para la adecuada operación del fondo entidad, acorde a lo expuesto en el presente título, adicionalmente se podrán manejar otros insumos para la gestión*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

administrativa y financiera tales como: insumos administrativos requeridos (encargos fiduciarios, fondos presupuestales, sub-fondos presupuestales, cuentas o subcuentas, códigos, etc).

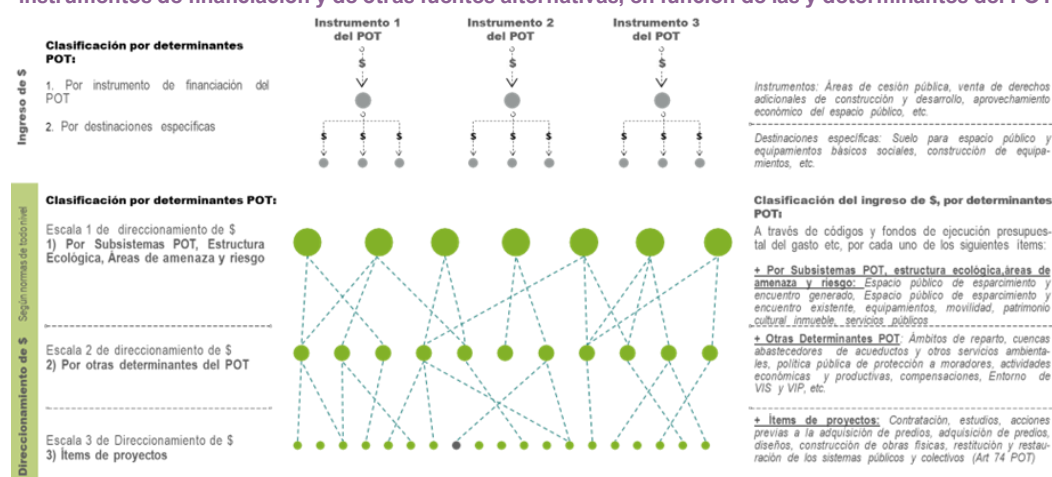
- *La estructuración del fondo en función de las determinantes POT, aportará datos requeridos para la retroalimentación del Modelo de Seguimiento del POT y facilitará el evidenciar el tránsito de recursos tanto en el ingreso, direccionamiento y ejecución de recursos, según las destinaciones específicas y las mencionadas determinantes POT.*
- *Datos de ingreso de recursos por: instrumentos de financiación, por ámbitos de reparto, por destinaciones específicas o por otros aspectos que determine tanto el POT con sus instrumentos complementarios, como las normas de mayor jerarquía que lo rija.*
- *Datos de direccionamiento de recursos por: cada componente del Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial determinado en el POT, mínimamente deberá contener datos de direccionamiento de recursos por subsistemas, por destinaciones específicas, por proyectos y respectivos ítems.*
- *Será necesario custodiar las destinaciones específicas de los recursos según las normas de todo nivel, de igual manera se debe velar porque el tránsito de los recursos tenga en cuenta las determinantes del POT, en el ingreso, el direccionamiento y la ejecución de estos en el desarrollo de los proyectos contenidos en el plan de desarrollo y en el programa de ejecución del POT.*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Esquema del tránsito (ingreso y direccionamiento) y articulación de recursos, provenientes de los instrumentos de financiación y de otras fuentes alternativas, en función de las y determinantes del POT



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

- La estructura del fondo entidad, deberá ser flexible y dinámica, es decir, a esta se podrán ir incorporando nuevos instrumentos de financiación, mecanismos de compensación, fuentes de financiación, así mismo insumos administrativos y financieros (Sub-fondos, encargos fiduciarios, cuentas y/o subcuentas, etc.), de igual manera deberá contar con la adaptabilidad de los procedimientos de gestión del POT por nuevas determinantes que surjan y las dinámicas de ciudad. Siendo así, la plataforma tecnológica geo-matricial que se cree, deberá posibilitar la incorporación flexible de nuevos módulos y/o elementos, para la clasificación del ingreso y del direccionamiento de recursos, según requerimientos y determinantes POT y necesidades que surjan para su gestión.
- El Fondo podrá integrarse con recursos de naturaleza tanto pública como privada. En todo caso, se deberá garantizar la trazabilidad y diferenciación de las fuentes mediante una contabilidad separada, con el fin de asegurar el control y la fiscalización de los recursos. Los rendimientos financieros generados por los recursos de origen público se incorporarán al capital del fondo bajo el régimen de propiedad pública, quedando sujetos a las normas de presupuesto y transparencia correspondientes.
- Por ser el POT de largo alcance de nivel estratégico, este se debe matricular como un proyecto de inversión de largo alcance ante el Consejo Superior de Política Fiscal –



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

CONFIS, para poder proyectar vigencias futuras (Ley 819-13), lo que posibilita que, los recursos de destinación específica provenientes de los instrumentos de financiación del POT y demás fuentes alternativas puedan pasar de vigencias.

B) LINEAMIENTOS PARA LA GESTIÓN DE VEHÍCULOS FINANCIEROS PARA LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y FUENTES ALTERNATIVAS

Para poder cumplir los propósitos del mencionado escenario de gestión, se hace fundamental considerar los siguientes lineamientos específicos que se deberán tener en cuenta para la determinación y fortalecimiento de roles de los diferentes actores (entidades y dependencias, instancias de articulación creadas y por crear y/o aliados estratégicos), a cargo de la gestión financiera del POT, en el corto, mediano y largo plazo, así:

1. Gestión de recursos mediante vehículos financieros especializados

El Fondo tendrá la capacidad de operar a través de mecanismos financieros que permitan la implementación del POT, a través de los proyectos contenidos en su programa de ejecución, tales como:

- *Créditos con banca pública y privada.*
- *Vehículos financieros especializados. (Patrimonio autónomo y fideicomisos)*
- *Administración de los recursos (PPTO, Instrumentos de financiación del POT y fuentes alternativas)*
- *Emisión de bonos y deuda local** (Revisar si es posible emitir bonos), con autorización del Ministerio de Hacienda y cumplir estrictamente la Ley 358 de 1997 (Semáforos de endeudamiento).*
- *Titularización de flujos futuros (DELTAS de Predial, ICA, Delineación urbana)*

El propósito es permitir la estructuración anticipada de recursos para proyectos estratégicos del POT, reduciendo la dependencia exclusiva del presupuesto anual ordinario.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

2. Sistema integral de información con trazabilidad completa

· *El Fondo deberá contar con un sistema de información robusto que garantice por cada instrumento y fuente alternativa, que permita el seguimiento en tiempo real de:*

o *El registro por ingreso, direccionamiento, egreso y ejecución del recurso en proyectos contenidos en el programa de ejecución el POT y en el plan de desarrollo, de trámites de liquidación, facturación, trazabilidad por instrumento, por destinaciones específicas y por determinante POT requeridas.*

o *Los reportes periódicos a órganos de control y ciudadanía.*

· *La arquitectura del sistema deberá adaptarse a las funciones asignadas al fondo entidad público, y a los sistemas de información de la hacienda pública asegurando la trazabilidad entre actores involucrados en la gestión administrativa y financiera del POT, así mismo la transparencia, control y eficiencia en los procesos relacionados.*

3. Cumplimiento integral del ciclo del ingreso y ejecución de los recursos de los instrumentos de financiación del POT y de fuentes alternativas

El Fondo deberá administrar de manera completa el ciclo:

Liquidación → Facturación → ingreso o recaudo → Administración → Direccionamiento de recursos por parte del Consejo de Direccionamiento estratégico del POT – CDE POT → Inversión → Ejecución según direccionamiento de recursos → Cierre de proyecto

Se propenderá por:

- *Planeación y control en cada etapa del ciclo*
- *Conciliación permanente de cuentas por recurso*
- *Auditoría interna y externa.*
- *Rendición de cuentas, desde el recaudo hasta la ejecución de los recursos.*

4. Disponibilidad permanente de recursos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

El fondo tendrá que planificar integralmente el presupuesto para poder financiar los proyectos sin limitaciones presupuestales, pero en coherencia con las proyecciones de recursos para su financiación, teniendo en cuenta el marco fiscal de mediano plazo y a las directrices del nivel de gestión - de direccionamiento estratégico.

5. Gestión de recursos

El Fondo tendrá recursos provenientes de:

- *Instrumentos de financiación del POT como plusvalía, valorización, venta de derechos, cesiones urbanísticas y aprovechamiento económico del espacio público.*
- *Emisión de deuda, créditos estructurados, entre otros.*
- *Rendimientos financieros*
- *Deltas de Impuesto predial, ICA, delineación urbana*
- *Mayores ingresos en impuestos generados por las decisiones de ordenamiento e inversión en infraestructura en proyectos estratégicos.*

Y fuentes alternativas como:

- *Implementación de derechos transferibles de construcción.*
- *Apalancamiento anticipado de obras mediante valorización futura.*
- *Recursos de cooperación internacional*
- *Cofinanciación con el Gobierno nacional o Gobernación*
- *Gestión de regalías*
- *Esquemas asociativos*
- *Entre otros*

6. Compra anticipada de suelo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

El Fondo asumirá una estrategia activa de banco inmobiliario con el objetivo de reducir el costo de infraestructura pública y controlar la especulación.

7. Garantía de destinación específica

Cada recurso captado deberá reinvertirse en los fines definidos por el POT.

Se establecerán mecanismos que aseguren:

- *Separación contable por fuente.*
- *Seguimiento por proyecto.*
- *Garantizar la destinación específica del recurso.*

8. Estudios técnicos de captura de valor y simulación financiera

El Fondo desarrollará todos los estudios de captura de valor del suelo y pre-inversión de los cuales haga parte su portafolio, esto permitirá habilitar y gestionar el uso de los instrumentos y el financiamiento de los proyectos, cumpliendo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

9. Régimen contractual especializado

De conformidad con su naturaleza jurídica, el fondo podrá adoptar un régimen contractual especial que permita mayor agilidad en estructuración y ejecución, garantizando principios de transparencia, eficiencia y selección objetiva.

10. Capacidades técnicas y experiencia operativa

El Fondo deberá contar con:

- *Equipo técnico especializado.*
- *Experiencia en instrumentos de financiación.*
- *Dominio de instrumentos de intervención del suelo.*
- *Capacidad estructuradora de proyectos complejos.*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Por lo anterior, el Fondo como entidad pública para la implementación del POT deberá consolidarse como un actor diseñado para superar la fragmentación administrativa y la rigidez operativa, en todo caso acorde a los requerimientos del DAP, permitiendo que el ordenamiento territorial pase de la norma a la ejecución efectiva.

Integra instrumentos de captura de valor del suelo, estructuración financiera avanzada y gestión inmobiliaria estratégica, garantizando sostenibilidad fiscal, eficiencia operativa y cumplimiento integral del modelo de ocupación de Medellín.

10.3.1.1.5.4.2.– Lineamientos de funcionamiento del Subnivel 3.2 - Generación de los sistemas públicos y colectivos

10.3.1.1.5.4.3.– Lineamientos de funcionamiento del Subnivel 3.3 - Cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos

10.3.2. Lineamientos para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT

Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-GECHO-0002
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 603. - Sistema de Seguimiento y Evaluación al POT. Artículo 604. - Alistamiento institucional. Artículo 605. - Expediente Municipal. Artículo 606. - Archivo técnico e histórico del POT.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Insuficiencia de los contenidos, productos, roles y responsabilidades institucionales para la puesta en marcha del sistema de información del ordenamiento territorial, ajustado a las disposiciones y requerimientos actuales del Distrito en la materia.
Necesidad de Ajuste	Incorporar el sistema de información del ordenamiento territorial conforme a las disposiciones normativas vigentes, mediante lineamientos técnicos adaptados a las singularidades y complejidades del Distrito de Medellín, fortaleciendo la gestión, coordinación y articulación de la información que soporta el POT.
Sección 4 – Selección de Determinantes	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	NO
¿Aplica normas supradistritales?	SÍ
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015
Nivel 5. Determinantes de Hechos Metropolitanos	

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?	SÍ
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.2. Lineamientos para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	NO

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Inicialmente, el Expediente Distrital fue concebido como el sistema de información del ordenamiento territorial; sin embargo, el análisis técnico demuestra que las necesidades institucionales del Distrito superan su estructura y alcance conforme a los lineamientos normativos y metodológicos aplicables al mismo. En este sentido, se evidencia la necesidad de conformar un Sistema de Información del Ordenamiento Territorial - SIOT- que incorpore el Expediente Distrital y, de manera complementaria, otros componentes y elementos asociados a la gestión integral de la información del ordenamiento territorial.

Adicionalmente, se evidenciaron deficiencias en la articulación de la tecnología, los procesos y la gobernanza del sistema de información actual, incluyendo la falta de una arquitectura interoperable, la ausencia de criterios técnicos estandarizados y la inexistencia de condiciones de sostenibilidad operativa. También se destacan vacíos en la gestión de la información, como la falta de un repositorio único y estructurado, flujos de información formalizados y procesos institucionalizados de interoperabilidad, calidad y trazabilidad de los datos.

En este contexto, los insumos técnicos revisados refuerzan la necesidad de generar lineamientos para la institucionalización del SIOT con el fin de articular el Expediente Distrital y otras iniciativas existentes, definiendo roles y responsabilidades que aseguren una gestión integrada y sostenible.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

~~10.3.2. SOBRE EL SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL POT – SSE POT –~~
~~(Todo el numeral se sustituye)~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

10.3.2. Lineamientos para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT

La revisión de los procesos de gestión de la información del Expediente Distrital evidencia que las funciones asignadas a los actores responsables y los productos no se ajustan a la normativa y metodología vigentes, y que no se cuenta con un sistema de información acorde con las necesidades del Distrito. En particular, se ha identificado que los flujos de información no se encuentran estandarizados ni responden a las necesidades institucionales del Plan de Ordenamiento Territorial (POT); en consecuencia, el sistema no garantiza la trazabilidad ni la suficiencia de la información necesaria para el cumplimiento de la gestión de la información del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial.

Al mismo tiempo, el análisis institucional ha permitido corroborar que algunos de los roles definidos durante la adopción del POT no corresponden con la actual distribución de competencias bajo un modelo operativo por procesos. Esto incide en la alineación de los componentes de la gestión de la información y de la gestión tecnológica definidas para el Distrito, así como en la posibilidad de garantizar la interoperabilidad con otros sistemas de información. Por consiguiente, se hace necesario actualizar y concretar las competencias de aquellas dependencias del Distrito vinculadas al Expediente como sistema de información del ordenamiento territorial, lo que incluye redefinir los procesos, roles, productos e instrumentos asociados, así como los mecanismos de articulación necesarios para garantizar una gestión integrada alineada con los marcos normativos y metodológicos, con las capacidades institucionales y con las exigencias técnicas del POT.

DEFINICIÓN DEL SIOT.

El Sistema de Información del Ordenamiento Territorial –SIOT– organiza, integra y pone a disposición la información necesaria para la formulación, implementación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, y también para el monitoreo y conocimiento del territorio, de forma permanente.

Constituye un mecanismo funcional de articulación entre datos, procesos, actores y soportes tecnológicos, orientado a garantizar la trazabilidad, seguridad, calidad y disponibilidad de la información territorial para la toma de decisiones y para la participación de los diferentes actores del ordenamiento territorial.

El SIOT integra el Expediente Distrital como su componente legal de archivo técnico, memoria institucional y seguimiento al POT, que sustenta los diagnósticos y la definición



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio.

En este sentido, el SIOT se integra a la gestión administrativa que articula las capacidades institucionales existentes para asegurar una administración coherente, transparente y basada en evidencia del ordenamiento territorial, y permite el desarrollo de la gestión del conocimiento y la innovación en la entidad y sus grupos de valor. Este modelo se visualiza en la Figura. Modelo del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial.

Figura. Modelo del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

La estructura del SIOT se define desde varias perspectivas:

- Desde las etapas de la planificación territorial: establecidas reglamentariamente y que corresponden al diagnóstico, la formulación, la implementación y, el seguimiento y la evaluación. Estas etapas se correlacionan con los momentos del ciclo PHVA del Sistema Integral de Gestión. Planear (P) corresponde a la formulación; Hacer (H) es la implementación; Verificar (V) es el seguimiento y la evaluación; Actuar (A) corresponde a los diagnósticos. Como se trata de un ciclo, en términos normativos la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial corresponde a los momentos de Actuar y Planear. Para cada uno de estos momentos se establecen los objetivos de los datos requeridos para el SIOT. No sobra aclarar que el SIOT es alimentado por indicadores de desempeño y resultados (asociados a la etapa de seguimiento y evaluación) pero también por otros indicadores y variables necesarios para el conocimiento de las realidades y dinámicas territoriales, asociados a las demás etapas de la planificación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Desde la estructura administrativa del Distrito: en función de las etapas de la planificación territorial y del Sistema Integral de Gestión, que define un Modelo de Operación por Procesos donde para el ordenamiento territorial se destacan el Direccionamiento Estratégico, los procesos misionales, y los procesos de apoyo (principalmente Gestión de la Información y Gestión de la Tecnologías de la Información).

- Desde la estructura del Expediente Distrital: El mandato legal se refiere a contar con un sistema de información y define como medio de este sistema la conformación del Expediente. Este se desarrolla metodológicamente en la Guía para la puesta en marcha del Expediente Distrital expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en el año 2019, donde se estructura a partir de dos componentes principales, el archivo técnico e histórico y el seguimiento y la evaluación. El Expediente Distrital de Medellín se desarrolla en este documento más adelante, pero hay que señalar que para estos componentes se requieren datos e información que permiten la construcción de la memoria institucional, y proporcionan la base para el seguimiento y la evaluación, y soportan la toma de decisiones.

Durante las etapas de la planificación territorial, o visto de otra manera como el desarrollo del ciclo PHVA, se producen y se usan datos e información, que representan el territorio y que permiten conocer las realidades y fenómenos físicos, ambientales, sociales y económicos. No obstante, en el desarrollo territorial intervienen otros actores que a su vez producen y usan datos. Con la gestión de los datos como base de la planificación y la toma de decisiones, se identifican los problemas y oportunidades para la elaboración de los diagnósticos, la formulación de planes, programas y proyectos, cuya implementación requiere y entrega información y tiene un efecto en el territorio, la cual es el objeto del seguimiento y la evaluación. De esta forma se le da continuidad al ciclo de la gestión pública, la cual se da en el contexto más amplio de las dinámicas territoriales en las que participan las comunidades y la sociedad, las cuales se constituyen en grupos de valor y partes interesadas de la gestión pública, y al mismo tiempo pueden ser usuarios y en algunos casos productores de información.

Considerando todo lo anterior, el SIOT se define como la articulación de los datos producidos y usados por actores internos y externos, en función del conocimiento del territorio y la gestión del POT, teniendo como objetivos las etapas de la planificación territorial, mediante la operación del sistema donde se relacionan las personas (el talento humano organizado en una estructura administrativa que funciona a partir de un Sistema Integral de Gestión) con actividades que ellas ejecutan de acuerdo a normas y procedimientos documentados, y soportadas en soluciones tecnológicas autorizadas y adoptadas por la entidad. Este modelo se visualiza en la Figura. Modelo del Sistema de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Información del Ordenamiento Territorial. En este modelo se establecen relaciones transversales entre los componentes; por ejemplo: una persona (realizando una actividad, en atención a una norma y apoyándose en un soporte tecnológico) es productor de información cumpliendo un objetivo de implementación.

El Sistema Integral de Gestión del Distrito es la aplicación del Modelo Integrado de Planificación y Gestión -MIPG- definido desde el nivel nacional como marco de referencia para todas las entidades públicas.

El MIPG tiene siete dimensiones operativas:

1. Talento humano.
2. Direccionamiento estratégico y planeación.
3. Gestión con valores para resultados.
4. Evaluación de resultados.
5. Información y comunicación.
6. Gestión del conocimiento y la innovación.
7. Control interno.

El SIOT se enmarca en el MIPG en la Dimensión Información y comunicación, la cual se desarrolla a través de tres políticas de gestión y desempeño orientadas desde el nivel nacional:

1. Transparencia, acceso a la información pública y lucha contra la corrupción.
2. Gestión documental.
3. Gestión de la información estadística.

En el Distrito, la implementación de las políticas 1 y 3 hace parte del proceso de Gestión de la Información (GINF); la implementación de la política 2 hace parte del proceso de Gestión de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (GTIC).

La política de Gestión de la información estadística, que tiene por objeto generar y disponer información estadística para mejorar la efectividad de la gestión y la planeación basada en evidencias, tiene tres mecanismos:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. *Planeación estadística.*

2. *Fortalecimiento de los registros administrativos con potencial estadístico.*

3. *Calidad estadística.*

A su vez el DANE direcciona la calidad estadística mediante tres instrumentos:

a. *Norma Técnica de la Calidad del Proceso Estadístico: NTC PE 1000:2020.*

b. *Lineamientos del proceso estadístico.*

c. *Código de buenas prácticas del Sistema Estadístico Nacional -SEN-.*

El SIOT debe atender las directrices de la política de Gestión de la información estadística, especialmente buscando la aplicación progresiva de la NTC PE 1000:2020 en todos los procesos estadísticos, cuyo propósito es garantizar la calidad del proceso de producción y difusión de las estadísticas oficiales.

El SIOT se enmarca en el Modelo de Operación por Procesos del Distrito en el proceso de Gestión de la Información, que tiene por objeto:

“Establecer las políticas, directrices, estándares, metodologías y mecanismos para toda la gestión de la información estratégica, garantizando el adecuado ciclo de los datos en cumplimiento de los principios y políticas de transparencia, protección de datos y otros que rijan el proceso, para satisfacer las necesidades de información de los grupos de valor y de interés, de acuerdo con la normatividad vigente.”

Entre los productos o servicios de este proceso destacan la implementación de la política Gestión de la información estadística y la actualización e implementación del Plan Estadístico Distrital.

En el ciclo de vida de los datos se pueden considerar las siguientes etapas:

1. *Generación / Recopilación / Obtención: a partir de fuentes primarias o secundarias. Los datos pueden ser producidos por la entidad u obtenerlos de otras, privadas o públicas.*

2. *Almacenamiento y seguridad: mediante bases de datos, repositorios oficiales o su disposición en la nube.*

3. *Procesamiento y limpieza: la preparación de los datos se realiza mediante actividades de limpieza, transformación y estructuración.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. *Análisis y visualización: mediante ejercicios de analítica se habilita la interpretación de los resultados, la elaboración de informes y se soporta la toma de decisiones.*

5. *Distribución: compartir y usar los datos permite una adecuada participación en todas las etapas de la planificación del territorio, y soporta la rendición de cuentas.*

6. *Archivo / Preservación / Destrucción: la disposición final de los datos se define desde la identificación de la necesidad, acorde con la naturaleza del dato.*

Sin menoscabo de lo definido en las políticas y en la planeación estadística, pueden definirse como propósitos del SIOT:

1. *Identificar las necesidades de información, poniendo en relación los productores y los usuarios de información, los cuales pueden ser internos o externos. Se entiende por información la producción de datos estructurados, semiestructurados o no estructurados, en diferentes formatos y soportes.*

2. *Obtener la información de acuerdo con las normas, procedimientos documentados, formatos establecidos, fichas técnicas y metadatos, y, de forma progresiva, aplicar la Norma Técnica de la Calidad del Proceso Estadístico: NTC PE 1000:2020.*

3. *Diseñar y mantener en funcionamiento los flujos de información entre productores y usuarios, de forma oportuna.*

4. *Usar la información: basando la gestión en evidencias durante las etapas de la planificación: diagnóstico, formulación, implementación, seguimiento y evaluación, dándole continuidad al ciclo a partir de la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial.*

5. *Difundir la información: garantizar la adecuada disposición de la información para un acceso amplio y eficiente, mediante el aprovechamiento de las tecnologías disponibles, fortaleciendo el mecanismo del Archivo Técnico e Histórico (componente del Expediente Distrital que constituye la memoria institucional del ordenamiento del territorio) y estableciendo una estructura organizacional y técnica para respaldar la información en servidores oficiales. Para la difusión de la información se requiere diseñar y poner en funcionamiento herramientas de búsqueda y desarrollar estrategias de comunicación acordes con los usuarios, especializados y no especializados.*

6. *Identificar, establecer y aplicar estándares, normas técnicas, procedimientos y formatos documentados, emanados o adoptados por el Sistema Integral de Gestión, especialmente*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los provenientes de los procesos Gestión de la Información y Gestión de las Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones. Al proceso de Direccionamiento le corresponde determinar cuál es la información que requiere el SIOT y cuándo y para qué se requiere, y disponer los recursos para que la gestión de la información se pueda cumplir. Los procesos misionales son los encargados de la implementación del POT y, como otros actores del sistema de información, son al mismo tiempo productores y usuarios de información.

En consideración de todo lo anterior, el fin del SIOT se orienta a que se constituya en la fuente única de información para todos los objetivos del ordenamiento territorial, y referente común para usuarios y productores.

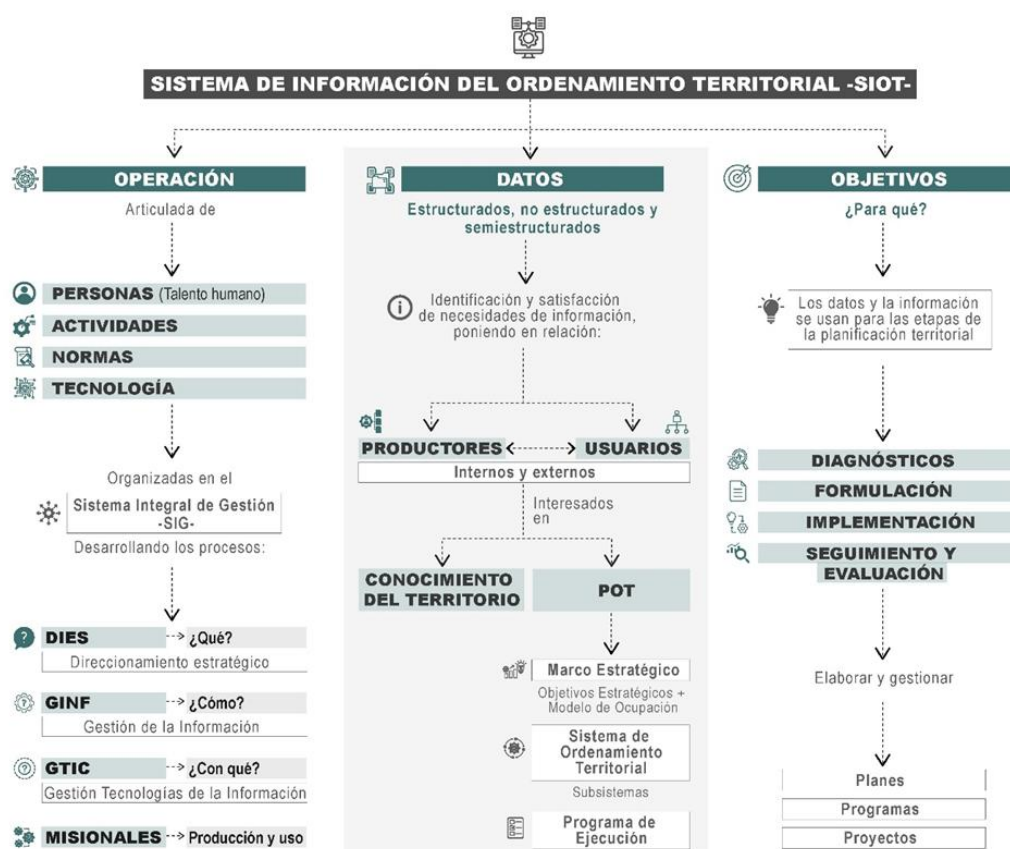
Para que esto suceda es necesario avanzar desde una cultura de pedir y entregar (solicitar y suministrar) información, a una cultura de disponer y consultar información. Este cambio requiere desarrollos tecnológicos y plataformas para el acceso a la información, acompañados del diseño e implementación de estrategias de educación y formación para la producción, uso, consulta y aprovechamiento de la información.

Retomando la definición del SIOT, que lo describe como la articulación de la operación para la consecución de los objetivos localizando la gestión de los datos en el centro del sistema, y tomando en cuenta lo expuesto, el sistema en sus tres componentes se despliega como se muestra en la Figura. Despliegue del modelo del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial. Seguidamente, se proponen unos principios y unos lineamientos que regirán el SIOT, los cuales se enmarcan en Dimensión 5 de MIPG (Información y comunicación) y su desarrollo a través de las políticas de la Dimensión, especialmente la política de Gestión de la información estadística y sus mecanismos.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Despliegue del modelo del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

PRINCIPIOS GENERALES DEL SIOT.

Por lo anterior y para dar cumplimiento tanto a la normativa vigente como a las necesidades del Distrito, se plantean lineamientos generales para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial, en adelante SIOT, basado en los siguientes principios:

1. Definición precisa de actores y roles



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Definir claramente las dependencias responsables de cada subcomponente del SIOT en torno a las actividades de producción, análisis, consolidación, validación y almacenamiento de la información.

- Asignar los roles conforme a la estructura orgánica vigente y el modelo de operación por procesos del Distrito.

2. Formalización de procesos y flujos de información

- Definir los procesos de recolección, transferencia, verificación, análisis y publicación de la información territorial.

- Incorporar flujos de información estandarizados que contemplen periodicidad, trazabilidad, oportunidad y consistencia.

- Actualizar los instrumentos y productos del Expediente Distrital para que respondan a los procesos definidos.

3. Articulación interinstitucional requerida

- Generar mecanismos formales de coordinación entre los actores vinculados al sistema de información.

- Integrar las instancias existentes como partes constitutivas del proceso de articulación del sistema de información.

4. Integración con el soporte tecnológico existente

- Integrar la estructura del SIOT con las capacidades de gestión documental, los sistemas de almacenamiento y las plataformas tecnológicas institucionales.

- Incluir lineamientos que aseguren la interoperabilidad con otros sistemas de información del Distrito.

5. Enfoque de actualización continua

- Definir que la estructura del sistema, así como la asignación de roles y productos, será revisada cuando se presenten cambios normativos o institucionales.

- Incluir instrumentos de revisión periódica interna que permitan verificar la vigencia y pertinencia del sistema.

6. Gobernanza de la información



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

• *La gobernanza del SIOT define los roles, responsabilidades y mecanismos de coordinación necesarios para administrar de manera eficiente la información territorial y garantizar una gestión coherente con el marco normativo y las capacidades institucionales.*

Roles institucionales: Se deberá definir una dependencia responsable de la administración, coordinación e integración técnica del SIOT. Cada área técnica asumirá responsabilidades específicas según sus competencias, garantizando la gestión, validación y análisis de la información del sistema.

Responsabilidad: cada área técnica es responsable de la veracidad y actualización de la información que produce y que comparte con otras dependencias.

Comité técnico: se deberá crear un comité interno de datos territoriales encargado de definir estándares, aprobar actualizaciones y validar productos.

Documentación y versionamiento: Todos los conjuntos de datos, indicadores y modelos deberán estar documentados (fecha de creación, responsable y fuente) y contar con control de versiones para registrar cambios, mantener trazabilidad y asegurar que los resultados publicados puedan ser reproducidos y auditados.

LINEAMIENTOS OPERATIVOS Y ORGANIZACIONALES.

*En concordancia con los principios anteriormente descritos, la implementación del SIOT requiere la definición de lineamientos operativos y organizacionales que permitan materializar de manera integral la definición de roles, la estandarización de procesos y flujos de información, la articulación institucional, la integración tecnológica, la actualización continua y la gobernanza de la información en la práctica institucional. Estos lineamientos se orientan a precisar responsabilidades, establecer mecanismos de coordinación, asegurar condiciones de seguridad, actualización y sostenibilidad, y definir la estructura necesaria para la operación integral del sistema **los cuales se definen a continuación.***

1. Seguridad y respaldo

La información gestionada en el SIOT debe estar protegida contra pérdida, manipulación o acceso no autorizado. Para ello se deberán:

- *Realizar copias de respaldo periódicas en entornos institucionales seguros.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Implementar controles de acceso y permisos diferenciados según roles.
- Aplicar protocolos de seguridad para la información sensible o restringida.
- Cumplir las políticas de Gobierno Digital y de seguridad de la información adoptadas por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

2. Actualización y sostenibilidad

El SIOT es un sistema en evolución permanente. Para mantener su pertinencia, se establecen los siguientes criterios:

- Actualizar de manera periódica la información técnica y normativa.
- Revisar anualmente la estructura de datos, catálogos y modelos.
- Fortalecer la capacitación continua del personal técnico en gestión de información territorial.
- Monitorear el desempeño del sistema para garantizar eficiencia y disponibilidad.
- Realizar mantenimiento tecnológico de las plataformas, bases de datos y servidores institucionales

3. Difusión y uso de la información

La información del SIOT debe estar disponible para la toma de decisiones institucionales y para la ciudadanía, conforme a las políticas de transparencia. En ese sentido se deberá:

- Publicar informes, tableros y mapas en el micrositio del POT.
- Poner a disposición información validada en las plataformas públicas del Distrito.
- Entregar datos a otras dependencias mediante canales seguros y oficiales.
- Promover el uso de los datos para análisis técnicos, académicos y de gestión.

4. Estructura organizacional y roles del SIOT

La operación del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial requiere una estructura organizacional que defina responsabilidades claras y asegure la coordinación entre las dependencias responsables. Esta estructura busca garantizar la sostenibilidad



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

del sistema, la actualización permanente de la información y la coherencia entre los procesos técnicos, normativos y tecnológicos.

5. Coordinación general

La dependencia designada será responsable de la dirección y administración general del SIOT.

Le corresponde:

- *Ejercer la coordinación estratégica del sistema.*
- *Definir los lineamientos técnicos y metodológicos.*
- *Articular los equipos encargados de la gestión de la información territorial, documental y normativa.*

Desde esta coordinación se garantizará la interoperabilidad entre los sistemas, la trazabilidad de los datos y la difusión de los productos derivados del SIOT.

6. Roles técnicos y operativos

El funcionamiento del sistema se apoya en equipos técnicos especializados que cumplen, de manera general, las siguientes funciones:

- *Gestión de información y bases de datos: Sera responsable de administrar, depurar y consolidar los conjuntos de datos que alimentan el sistema.*
- *Gestión geoespacial: Será responsable de integrar y analizar la información territorial en plataformas SIG, asegurando la coherencia cartográfica del POT.*
- *Gestión documental: Será responsable de organizar y custodiar la información del Archivo Técnico e Histórico (ATH), garantizando trazabilidad y acceso controlado.*
- *Gestión normativa: Será responsable de actualizar los instrumentos jurídicos y urbanísticos asociados al POT y sus componentes.*
- *Análisis y evaluación: Será responsable de producir informes, tableros y reportes analíticos derivados del Sistema de Seguimiento y Evaluación (SSE).*
- *Soporte tecnológico: Será responsable del mantenimiento de las plataformas, repositorios y entornos digitales que soportan la operación del SIOT.*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

7. Gobernanza interna

Para la gestión integral del SIOT se recomienda establecer una instancia interna de coordinación que actúe como Comité Técnico de Información Territorial, con las siguientes funciones:

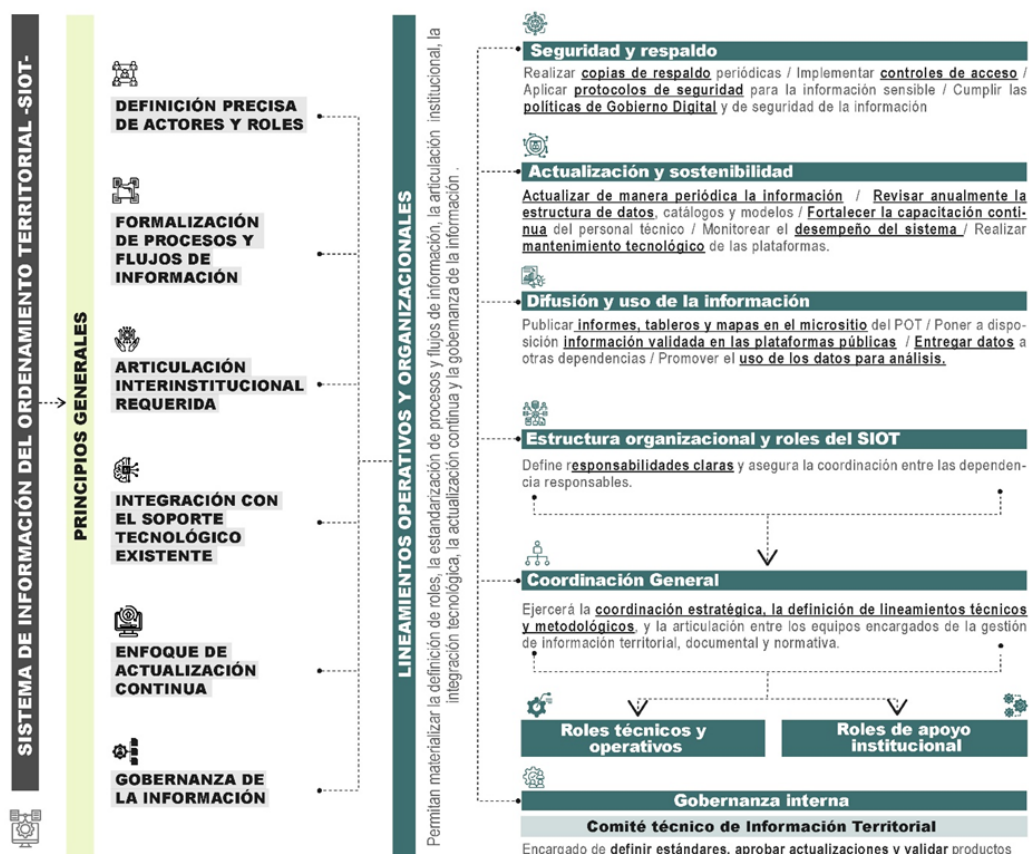
- *Aprobar lineamientos de datos, metadatos y estándares técnicos.*
- *Validar actualizaciones o integraciones de información en el sistema.*
- *Coordinar la interoperabilidad entre las áreas de la dependencia responsables con las entidades externas.*
- *Monitorear la calidad, oportunidad y coherencia de la información publicada.*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Estructura Sistema de Información del Ordenamiento Territorial



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

10.3.3. El Expediente Distrital como Sistema de información del Ordenamiento Territorial.

Codificación de la ficha



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Código de la ficha	form_revision_pot-0026
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 603. - Sistema de Seguimiento y Evaluación al POT. Artículo 605. - Expediente Municipal. Artículo 606. - Archivo técnico e histórico del POT.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Imprecisión y desactualización en la estructura, productos y responsables del Expediente Distrital, sin correspondencia con la normatividad y orientaciones metodológicas vigentes, afectando su adecuada conformación y puesta en marcha, junto con la insuficiencia de los requisitos del ArTH frente a la complejidad del POT en el contexto distrital.
Necesidad de Ajuste	Incorporar, actualizar y precisar los productos, procesos, herramientas y estructura del Expediente Distrital y su componente de seguimiento y evaluación según normatividad y orientaciones metodológicas vigentes; y actualizar los requisitos del ATH de acuerdo con el modelo de operación por procesos, respaldando el sistema de información para el ordenamiento territorial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	NO
¿Aplica normas supradistritales?	SÍ
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Nivel 5. Determinantes de Hechos Metropolitanos	
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	SÍ



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.3. El Expediente Distrital como Sistema de información del Ordenamiento Territorial. 10.3.3.1. Archivo Técnico e Histórico 10.3.3.2. Seguimiento y evaluación del POT 10.3.3.2.1. Seguimiento a la ejecución 10.3.3.2.2. Lectura operativa del POT 10.3.3.2.3. Productos del seguimiento y evaluación

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados	NO
Modificados	

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

La estructura actual del Expediente Distrital, tanto en el Documento Técnico de Soporte (DTS) como en su implementación, no responde completamente a las disposiciones mínimas normativas ni a las orientaciones metodológicas vigentes. El ajuste de dicha estructura debe abordarse desde dos frentes:

En primer lugar, aunque la normativa define el expediente como un sistema de información, corresponde a cada ente territorial establecer su alcance, estructura y soporte tecnológico, según sus capacidades y necesidades del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Si bien el componente del archivo técnico e histórico abarca los elementos definidos en la guía del MVCT (2019), la visión que se establezca en términos del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial incidirá directamente en esta herramienta, actualmente incorporada en el micrositio web del Distrito de Medellín. En este sentido, se requiere desarrollar e implementar un modelo de gestión de información del POT.

En segundo lugar, el componente de seguimiento y evaluación conserva la organización general planteada por la guía, salvo en el nivel 3, donde se incluyen elementos adicionales, pero sin cumplir los mínimos requeridos para un seguimiento efectivo. Aunque existen esfuerzos parciales desde la Subdirección de Prospectiva Información y Evaluación Estratégica, y la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, la estructura implementada carece del enfoque metodológico integral. Esta debilidad limita la generación de los productos del nivel 4, establecidos en el Decreto 1077 de 2015.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En este contexto, la ruta de ajuste se orienta a una revisión técnica e integral de los instrumentos del nivel 3 y de la estructura del Expediente Distrital, frente a los lineamientos normativos y metodológicos vigentes, con el fin de identificar brechas, mínimos obligatorios y necesidades específicas. A partir de este análisis, se plantea la precisión y/o el rediseño estructural del expediente, incluyendo el fortalecimiento del componente de seguimiento y evaluación bajo un enfoque técnico, articulado y alineado con los estándares nacionales, de manera que responda tanto a las exigencias normativas actuales como a las necesidades complementarias del POT de Medellín, identificadas en su proceso de revisión y ajuste, fortaleciendo así la fase de ejecución y los mecanismos de revisión y ajuste del instrumento.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.3.3. EL EXPEDIENTE MUNICIPAL – EM, COMO SISTEMA DE INFORMACIÓN PARA EL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL POT (Todo el numeral se sustituye)

10.3.3. El Expediente Distrital en el Sistema de información del Ordenamiento Territorial.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 112, establece la creación del expediente urbano como un sistema de información que respalde la planeación territorial. Incluye documentos, planos e información georreferenciada. El Decreto 1077 de 2015, refuerza esta disposición en su Artículo 2.2.2.1.2.1.5 al indicar que el seguimiento a la ejecución del POT se realiza a partir de la conformación de dicho expediente urbano, reiterando su definición como un sistema de información que debe mantenerse actualizado respecto a la ejecución del plan.

Por su parte, la Guía metodológica para la conformación y puesta en marcha del expediente municipal de 2019 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT-, introduce el concepto de expediente municipal para resaltar que este instrumento no se refiere únicamente a los aspectos urbanos, sino también a los rurales. Además, define el sistema de información territorial como “un medio para recolectar, almacenar y generar reportes que son el fundamento para realizar los análisis orientados al seguimiento y evaluación del POT”. Así mismo, señala que el uso de herramientas tecnológicas es potestativo de cada entidad. En ese sentido, corresponde al Distrito establecer el alcance y estructura del expediente como sistema de información, así como su soporte tecnológico. En consecuencia, sin desconocer el carácter de sistema que le otorga la Ley



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

388 de 1997, Medellín lo concibe como parte del SIOT dadas las exigencias tecnológicas y complejidad del contexto distrital.

Medellín asume un Expediente de carácter Distrital, en lugar del municipal, producto de la elevación a la categoría de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación por medio del Acto Legislativo 01 de 2021. El Expediente Distrital de Medellín es parte del sistema de información que respalda la planeación, seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial mediante la consolidación actualizada de documentos, planos y datos, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, la Guía Metodológica del MVCT (2019) y requerimientos específicos institucionales o provenientes del POT. Su estructura podrá y deberá ajustarse ante la expedición de nuevas disposiciones normativas o requerimientos institucionales, con el fin de garantizar el cumplimiento de los mínimos establecidos y mantener su función como soporte técnico de la planeación territorial de Medellín.

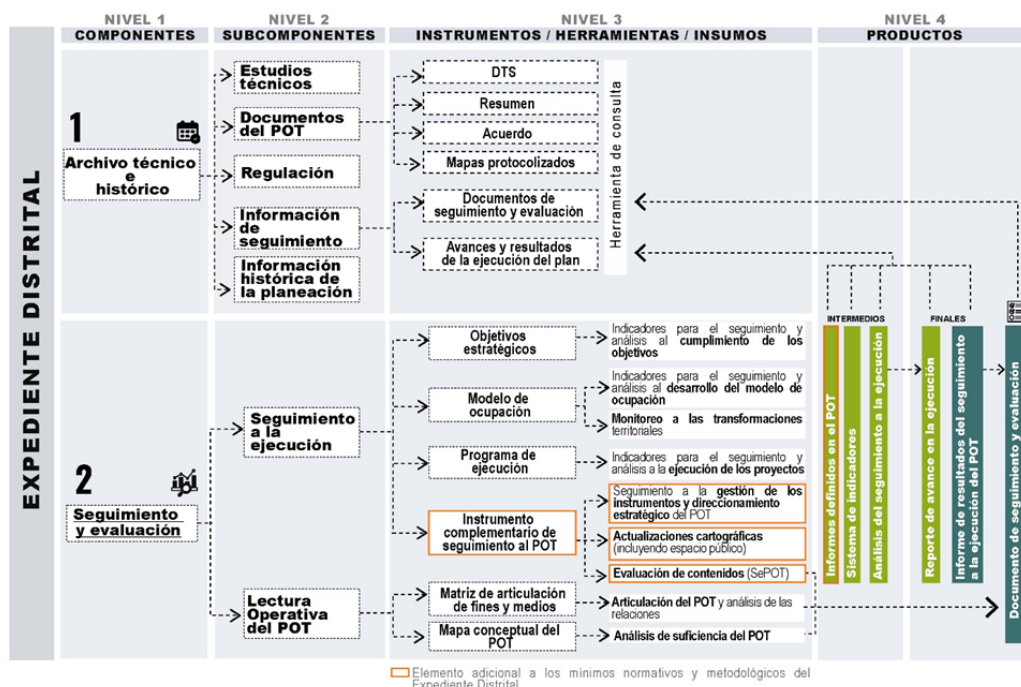
Estructura general del Expediente Distrital: conjunto de mínimos normativos y elementos definidos en el POT

El Expediente Distrital está compuesto por cuatro niveles, conforme se muestra en la Figura. Estructura del Expediente Distrital. El **Nivel 1** corresponde a los **dos componentes** que lo estructuran: el Archivo técnico e histórico y el Sistema de seguimiento y evaluación del POT. En el **Nivel 2**, se presentan los **subcomponentes** que conforman cada uno de estos. El **Nivel 3** tiene un enfoque más amplio y operativo, pues agrupa los **instrumentos y herramientas** implementados en el marco del desarrollo de cada subcomponente y los **insumos** tanto para el seguimiento y la evaluación, como para la constitución de la memoria institucional de la planeación territorial. Finalmente, el **Nivel 4** recoge los **productos intermedios y finales** del sistema de seguimiento y evaluación, los cuales deberán disponerse en el archivo técnico e histórico.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Estructura del Expediente Distrital.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025. Adaptado de La Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019) y del artículo 2.2.2.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015

El primer componente, archivo técnico e histórico, se estructura en cinco subcomponentes que contendrán como mínimo la información referente a: estudios técnicos, documentos del POT, normatividad vigente, información histórica de la planeación e información de seguimiento. Esta última se alimentará de los productos elaborados en el componente de seguimiento y evaluación conectando los dos componentes del Expediente Distrital. Adicionalmente, debe contar con una herramienta tecnológica que permita la consulta de dicha información por parte de cualquier parte interesada.

El segundo componente, seguimiento y evaluación del POT, se divide en los subcomponentes de seguimiento a la ejecución y lectura operativa del POT. El subcomponente de seguimiento a la ejecución debe conformarse como mínimo de instrumentos para el seguimiento a los objetivos estratégicos, al modelo de ocupación y al programa de ejecución, cada uno con indicadores específicos y un análisis de su



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cumplimiento, desarrollo y ejecución. Adicionalmente, se incorpora un **Instrumento complementario de seguimiento al POT** que incorpora necesidades de seguimiento adaptadas a Medellín.

Finalmente, el componente de lectura operativa del POT tiene como instrumentos la matriz de articulación de fines y medios y el mapa conceptual del análisis de suficiencia del POT. Finalmente, los instrumentos convergen en productos intermedios que aportan de manera diferencial a los tres productos finales del seguimiento y evaluación.

10.3.3.1. Archivo Técnico e Histórico

El Archivo Técnico e Histórico del POT (ATH) se constituye en un componente esencial del Expediente Distrital, el cual debe ser concebido como parte de un sistema de información que respalde los procesos de planificación, seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial del Distrito, constituyéndose en el repositorio de la memoria institucional del ordenamiento y planificación del territorio, y está conformado por documentos, planos e información georreferenciada, que deben ser accesibles para públicos especializados y no especializados. El ATH debe centralizar la información del ordenamiento territorial, considerando la que por requisito debe estar alojada allí y contener los vínculos a herramientas, plataformas y otros repositorios desarrollados en el Distrito.

En cuanto a los documentos del POT se debe facilitar su consulta mediante la disposición de diferentes formatos y herramientas.

El Acuerdo que adopta el POT cumple el requisito de publicidad mediante su publicación en la gaceta oficial disponible en línea, pero podrá ser consultado de forma dinámica mediante la Biblioteca Jurídica Virtual donde se agregan las notas de vigencia y concordancia; el Acuerdo también se podrá publicar en formatos que contengan índices y herramientas de búsqueda. Para la consulta y aplicación de la norma se potenciarán y actualizarán herramientas como Consulta POT y Consulta del Uso del Suelo, que generan reportes que orientan a los usuarios en cuanto a sus derechos, obligaciones y posibilidades de desarrollo inmobiliario.

La cartografía estará disponible en mapas estáticos con las resoluciones requeridas para su adecuada comprensión; la información geográfica que soporta estos mapas estará disponible para públicos especializados en el Portal Geográfico y en la plataforma de



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

datos abiertos del Distrito, y estará soportada en la Geodatabase Corporativa, cumpliendo los requisitos de seguridad y privacidad de la información definidos por las normas distritales y de superior orden.

El documento técnico de soporte y otros documentos de divulgación y socialización del POT estarán disponibles en formatos accesibles y contarán con índices y herramientas de búsqueda que faciliten su navegación y consulta.

La regulación local y nacional relacionada con el ordenamiento territorial deberá estar catalogada, actualizada y con vínculos de consulta a la Biblioteca Jurídica Virtual del Distrito o a otros repositorios oficiales.

Los estudios técnicos realizados para la formulación del POT o en desarrollo de sus disposiciones, deberán ser accesibles en todos sus contenidos, sean textos, información alfanumérica e información geográfica.

Los documentos de seguimiento y evaluación se dispondrán en formatos accesibles de acuerdo con sus contenidos y podrán utilizar tableros de visualización y otras herramientas que faciliten su lectura y comprensión.

El ATH debe constituirse como la fuente única de consulta para todos los fines del ordenamiento territorial y ser referencia para todos los públicos interesados, especializados y no especializados, internos y externos. Dada la cantidad y complejidad de la información que puede albergar, la obligación de estar disponible en línea y las limitaciones del Portal Distrital en cuanto a tamaño de archivos que puede contener, es necesario contar con herramientas y soluciones tecnológicas que permitan acceder a los conjuntos de información. El ATH debe vincular fuentes de información disponibles en el Distrito.

La implementación del Archivo Técnico e Histórico exige el cumplimiento de algunos lineamientos y requisitos técnicos y operativos, entre los cuales se destacan los siguientes:

- El archivo debe estar en continua actualización de todos sus contenidos, proceso que deberá estar soportado en la asignación de responsabilidades para los productores de información y para los encargados de disponerla para su divulgación y consulta, mediante la documentación en el sistema integral de gestión de la calidad de los procedimientos, instructivos, formatos y otros documentos específicos que se requieran. La estructura



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

administrativa y la asignación de funciones podrá ser ajustada con el fin de garantizar la producción y disposición oportuna de la información, en atención a los mandatos legales y reglamentarios relacionados con la función pública del urbanismo, la transparencia y la rendición de cuentas.

- Se debe incorporar un sistema de búsqueda documental que cumpla con los estándares legales y técnicos para la publicación de archivos electrónicos, la disponibilidad de infraestructura tecnológica amplia en servidores oficiales y la definición de protocolos para la gestión de la información, alineados con el direccionamiento estratégico, las tablas de retención documental y las políticas nacionales de archivo y de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

- El ATH debe integrarse con algunos de los desarrollos institucionales existentes en la administración, buscando la interoperabilidad y evitando la dispersión de datos, tales como la Geodatabase Corporativa, el Portal Geográfico, el Centro de Documentación del DAP, la Biblioteca Jurídica Virtual, el Archivo Histórico de Medellín y las plataformas especializadas como se-POT, el Visor 360 para consulta de licencias Urbanísticas, Urbamed, el Observatorio Inmobiliario de Medellín (adscrito a la Subsecretaría de Catastro), entre otros que puedan ser de interés para el ordenamiento, planificación y gestión del territorio,.

- Para una correcta funcionalidad, el ATH debe operar en dos frentes complementarios. El primero, orientado al público externo, que se materializa con el micrositio web donde se centralicen las publicaciones, planos protocolizados y normativa vigente, cumpliendo con los principios de transparencia activa mediante la disposición proactiva (sin que medien peticiones), rutinaria y periódica de información clara, accesible y actualizada, correspondiente a los contenidos mínimos establecidos de la metodología vigente. El segundo frente, iría dirigido al público interno del DAP y demás Secretarías, correspondiente a un sistema de información interoperable, de información especializada, que soporte la gestión del POT y facilite la actualización permanente y asegure la respuesta eficiente a solicitudes de información, internas o externas, en cumplimiento de la transparencia pasiva.

- Se deben incorporar, de acuerdo a cronogramas o sentido de oportunidad definidos, los productos del seguimiento y evaluación del POT, así como los insumos generados en los procesos de revisión y ajuste, incluyendo informes, indicadores, análisis y toda la cartografía actualizada. De esta manera, se asegura que la disponibilidad de la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

información para todas las etapas del ordenamiento territorial (planeación, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste).

- El ATH debe consolidarse como la única fuente confiable de información del ordenamiento territorial del Distrito, no solo como repositorio, sino como herramienta estratégica que fortalezca la transparencia, la participación ciudadana y la capacidad institucional para gestionar el territorio de manera sostenible y eficiente.

Figura. Archivo Técnico e Histórico



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

10.3.3.2. Seguimiento y evaluación del POT

De acuerdo con la Guía Metodológica del MVCT, el seguimiento y la evaluación es una etapa del proceso de la planificación territorial que se desarrolla de manera paralela a la implementación del POT. El seguimiento consiste en recolectar y analizar información de forma continua para comparar los avances del plan con los resultados esperados y apoyar la toma de decisiones, y la evaluación es la valoración de esos resultados para determinar la relevancia, eficiencia, efectividad e impacto del POT, incorporando las lecciones aprendidas para mejorar futuras decisiones.

Con el fin de actualizar el componente de seguimiento y evaluación y su sistema de indicadores, cuyos contenidos no responden plenamente a las orientaciones metodológicas y normativas vigentes, se adelanta un ajuste estructural que contiene los mínimos requeridos para cada instrumento del componente de seguimiento y evaluación. Este proceso busca precisar y fortalecer los instrumentos y productos del Expediente Distrital, articulándolos tanto con las necesidades identificadas durante la revisión y ajuste



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

del POT de Medellín como con las disposiciones metodológicas aplicables para los subcomponentes: lectura operativa del POT y seguimiento a la ejecución.

10.3.3.2.1. Seguimiento a la ejecución

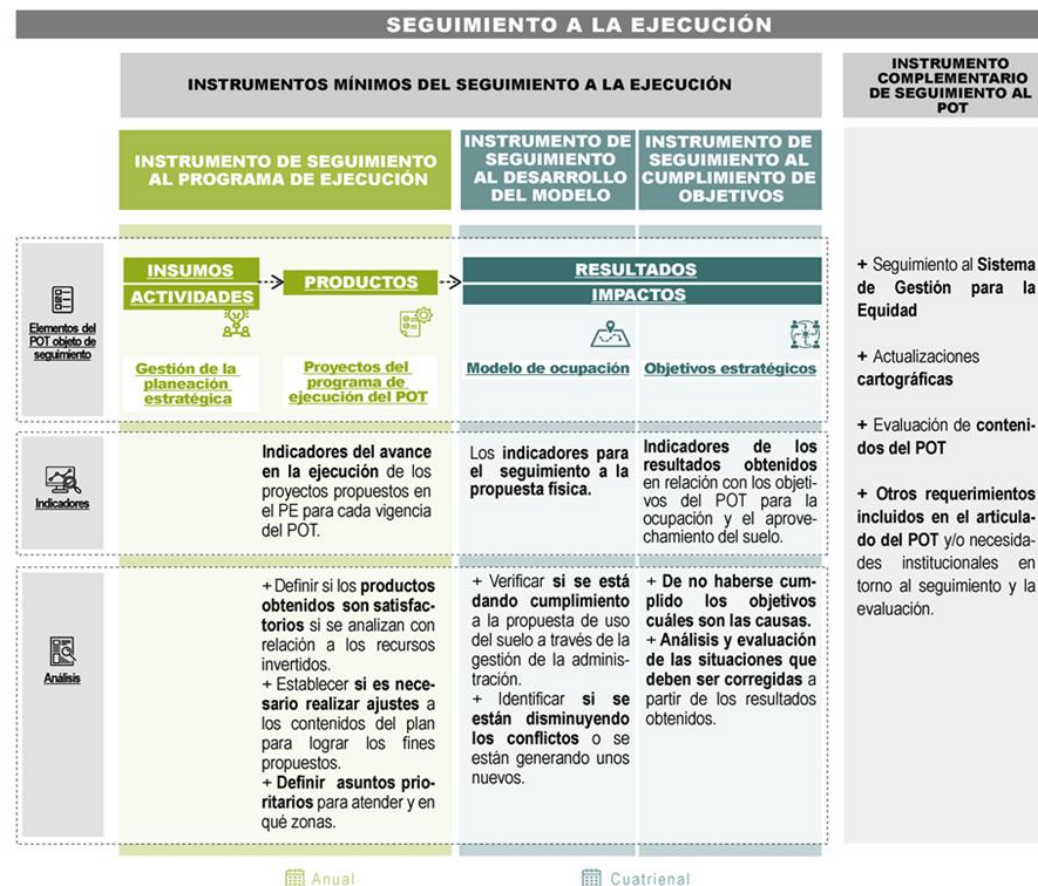
La Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019) define tres instrumentos de seguimiento a la ejecución (Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución) a través de los cuales se da a conocer si mediante la realización de los proyectos del programa de ejecución y la implementación del modelo de ocupación, se está dando cumplimiento a los objetivos estratégicos del POT. Para Medellín, el subcomponente de seguimiento a la ejecución se compondrá de dichos instrumentos y de un instrumento complementario que agrega elementos no incluidos en los mínimos normativos y metodológicos, pero que son necesarios para el seguimiento y la evaluación del POT de Medellín.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025. Adaptado de La Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019)

*El instrumento de seguimiento al programa de ejecución, de periodicidad anual, se vincula a los eslabones de la cadena de valor asociados a actividades y productos. El instrumento estará compuesto de **indicadores de gestión y de producto** que hagan seguimiento a los proyectos definidos en el programa de ejecución. Respecto al análisis, se deben incluir mínimamente las orientaciones Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución).*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Asimismo, el **Instrumento de seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y el Instrumento de seguimiento al cumplimiento de objetivos**, de periodicidad mínima cuatrienal, corresponden a los eslabones de resultados e impactos en la cadena de valor. En este sentido, el seguimiento a estos instrumentos estará compuesto por **indicadores de resultado** y seguirán las orientaciones para el análisis establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución). Esta periodicidad podrá disminuirse siempre y cuando se identifique la necesidad de información para favorecer la implementación del POT, y si la capacidad institucional lo permite.

En el caso del Expediente Distrital de Medellín incorpora el Instrumento **complementario de seguimiento al POT**. Este contempla el seguimiento al Sistema de Gestión para la Equidad, las actualizaciones cartográficas, la actualización de mapas protocolizados y la incorporación de resultados de estudios de detalle, y la evaluación de contenidos, que permitirá registrar información adicional, incluyendo el registro de vacíos normativos y ajustes al articulado. Este instrumento es flexible y podrá incorporar los requerimientos incluidos en el articulado del POT y las necesidades institucionales en torno al seguimiento y la evaluación, incluyendo aquellas que se identifiquen durante la ejecución del instrumento y que no hagan parte de los mínimos normativos y metodológicos.

10.3.3.2.2. Lectura operativa del POT

La lectura operativa y selectiva del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es el subcomponente del seguimiento y evaluación orientado a analizar la suficiencia, coherencia interna y articulación de los contenidos del Plan en su integralidad. Su fundamento normativo se encuentra en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 (artículo 2.2.2.1.2.1.5), y metodológico en la Guía para la conformación y puesta en marcha del Expediente Urbano (MVCT, 2019).

En cumplimiento de estas disposiciones, complementa el seguimiento a la ejecución del POT con una lectura analítica, cuya finalidad es verificar la coherencia entre el marco estratégico, los sistemas y subsistemas del sistema territorial, el acto administrativo y la cartografía, así como establecer la necesidad de ajustes o actualizaciones del Plan.

Desde la perspectiva metodológica, permite trascender la verificación del cumplimiento de metas para avanzar hacia una evaluación sustantiva del POT, determinando si el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

instrumento mantiene su capacidad de orientar el desarrollo territorial de manera efectiva y si sus medios de implementación se articulan con los fines estratégicos previstos.

Instrumentos de la lectura operativa y selectiva del POT

La lectura detallada de todos los documentos que conforman el POT, además de hacer parte del seguimiento y evaluación es también la base para los procesos de revisión y ajuste. Esta lectura se lleva a cabo a través de dos instrumentos principales, los cuales cualifican el seguimiento a la ejecución del POT y permiten alcanzar una evaluación integral del instrumento de planificación. Estos son: el mapa conceptual del POT y la matriz de articulación entre fines y medios.

· **Mapa conceptual del POT.** Este primer instrumento está estructurado con base en los contenidos mínimos que debe tener un Plan de Ordenamiento Territorial y su diligenciamiento le permite a la administración distrital determinar si éstos cumplen con lo establecido en la Ley 388 y los Decretos reglamentarios. Ofrece una representación integrada de la estructura del Plan, facilitando el análisis de relaciones entre los sistemas, subsistemas, instrumentos y la cartografía asociada; ayudando a reconocer la suficiencia de los contenidos, la claridad del marco estratégico y la correspondencia entre los componentes general, urbano, rural y el programa de ejecución.

A partir del mapa conceptual del POT se elabora el documento con las conclusiones que señalan cuáles elementos cumplen con lo establecido por la Ley y cuales en cambio son vacíos en materia de contenidos mínimos del POT, al cual se le denomina análisis de suficiencia del POT. Este análisis de suficiencia debe comprender como mínimo los contenidos definidos en la Guía del MVCT (2019) o el documento que la modifique o la sustituya (Figura. Instrumentos de la lectura operativa y selectiva).

· **Matriz de articulación de fines y medios.** El segundo instrumento permite identificar el grado de coherencia interna del POT, evaluando la alineación entre los componentes estratégicos y operativos, y detectando desarticulaciones que puedan requerir ajustes normativos, técnicos o financieros.

Partiendo de esta matriz se determina si el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) obedece a una cadena de valor, comprendida como la secuencia ordenada entre los elementos estratégicos, operativos, las normas urbanísticas y la gestión institucional que permiten la implementación del POT y buscan optimizar la generación de valor público a

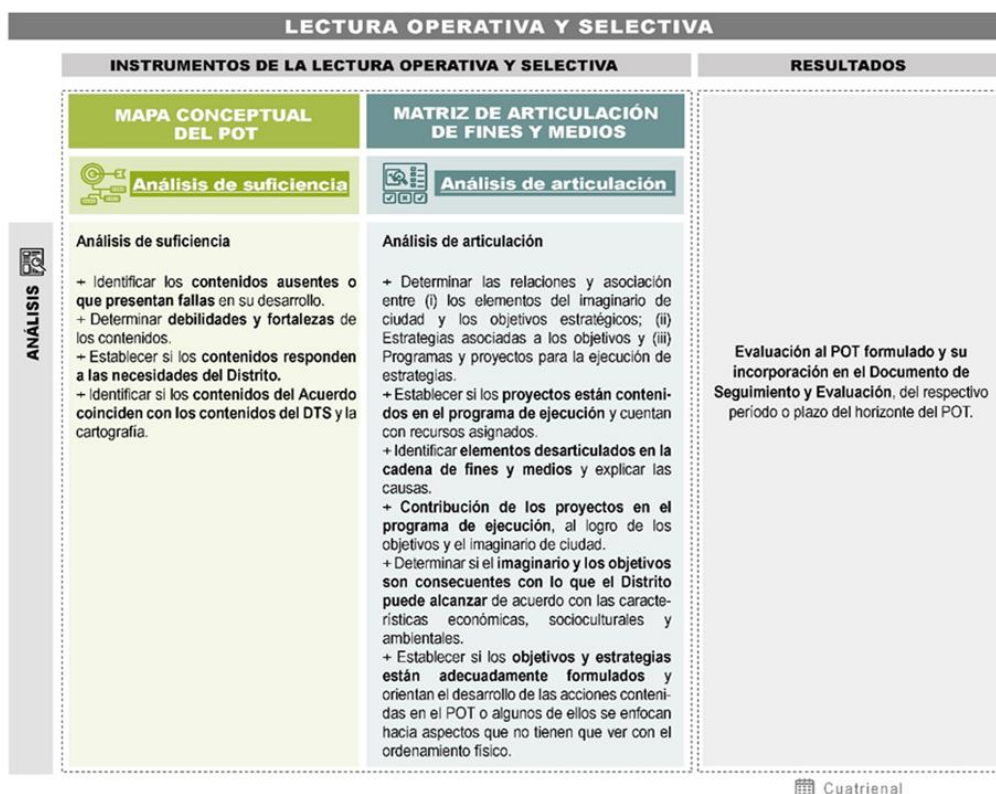


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

través de la gestión del territorio. Esta secuencia ordenada es entonces la cadena de fines y medios.

La articulación identifica aquellos elementos que se encuentran relacionados correctamente o los que están desarticulados dentro de la cadena identificada como de fines (imaginario y objetivos estratégicos) y medios (modelo de ocupación del territorio, estrategias territoriales, normas y programa de ejecución). Con estos elementos se elabora el documento de análisis, conclusiones y recomendaciones para la revisión y ajuste que se conoce como análisis de articulación del POT que debe comprender como mínimo los contenidos definidos en la Guía del MVCT (2019) o el documento que la adicione, modifique o sustituya (Figura. Instrumentos de la lectura operativa y selectiva).

Figura. Instrumentos de la lectura operativa y selectiva





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025. Adaptado de La Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019)

El resultado de los instrumentos de este subcomponente del Expediente Distrital es uno de los insumos base para la consolidación del documento de seguimiento y evaluación del POT para la revisión y ajuste de cada período del horizonte temporal del plan, de allí entonces que su periodicidad sea de carácter como mínimo cuatrienal. La lectura operativa y selectiva posibilita identificar brechas, fortalecer la coherencia del modelo territorial, y garantizar que el Expediente Distrital se consolide como un sistema de información y gestión del conocimiento para la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.

10.3.3.2.3. Productos del seguimiento y evaluación

El seguimiento al POT se adelantará a partir de la conformación del Expediente Distrital (Figura. Estructura del Expediente Distrital), conforme a lo establecido en el Artículo 112 de la Ley 388 de 1997. En tal sentido, este numeral presenta los productos intermedios y finales que se derivan de cada uno de los instrumentos del componente de seguimiento y evaluación al POT del Expediente Distrital. Los productos intermedios corresponden a aquellos que sirven como insumos para uno o más productos finales, equivaliendo estos últimos al Reporte de avance en la ejecución del POT, el Informe con los resultados del seguimiento a la ejecución del POT y el Documento de seguimiento y evaluación del POT, definidos en el artículo 2.2.2.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, etapa de Seguimiento y Evaluación.

Productos intermedios o productos del subcomponente de seguimiento a la ejecución

· **Sistema de indicadores:** estará conformado, como mínimo, por los indicadores de los tres instrumentos del seguimiento a la ejecución: seguimiento al programa de ejecución, seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y seguimiento al cumplimiento de objetivos. Asimismo, podrá incluir indicadores orientados a monitorear transformaciones territoriales y tomar información de los modelos incluidos en el SIOT. Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.2.1.5, parágrafo 4 del Decreto 1077 de 2015, el MVCT definirá indicadores mínimos que, una vez adoptados deberán incorporarse en los expedientes de todos los municipios y distritos.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La formulación y el reporte de los indicadores seguirán los lineamientos establecidos por el SIOT, priorizando los soportes geográficos de los indicadores y disponiendo estos insumos para la elaboración de los productos finales del componente de seguimiento y evaluación. Para una medición optima, se extraerán del programa de ejecución las líneas base, productos, metas, simulación financiera y los responsables(s) de la ejecución de cada proyecto. Para los objetivos estratégicos, la medición de su cumplimiento requiere claridad en su formulación, así como la identificación de la condición inicial y la condición a alcanzar. De igual forma, el modelo de ocupación deberá especificar el escenario físico deseado que permita evaluar su consolidación. Ante información faltante, la metodología de seguimiento deberá ajustarse a lo disponible, procurando la mejor calidad posible.

· **Análisis del seguimiento a la ejecución:** cada uno de los tres instrumentos mínimos del seguimiento a la ejecución (seguimiento al programa de ejecución, seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y seguimiento al cumplimiento de objetivos), contienen el análisis de los resultados obtenidos en el ejercicio de medición, guiado mediante preguntas orientadoras listadas en la Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución.

· **Informes definidos en el POT:** corresponde a Informes y/o tareas relacionadas al seguimiento y evaluación que no se incluyen en la guía del expediente Distrital del MVCT y que conforman el instrumento Complementario de Seguimiento al POT. Los productos serán identificados en su totalidad una vez se concluya el proceso de revisión y ajuste del POT. Estos deben ser publicados en el Expediente Distrital ya sea como entregas independientes o, preferiblemente, como contenidos de los productos finales de seguimiento y evaluación, según sus características o las disposiciones del POT.

Productos finales del componente de seguimiento y evaluación

· **Reporte de avance en la ejecución del POT:** Este producto presenta anualmente el avance en la ejecución de programas, proyectos y aplicación de normas urbanísticas, así como la consolidación del modelo de ocupación y la gestión del POT en el marco de la rendición pública de cuentas (Artículo 43 de la Ley 152 de 1994). Su entrega se realiza junto con el Informe de Gestión del alcalde, en la primera sesión ordinaria del Concejo Distrital de cada año, entre el 2 de enero y el 28 de febrero durante el primer año de gobierno, y entre el 1 de marzo y el 30 de abril para los años siguientes, conforme al reglamento interno del Concejo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Este reporte contendrá los indicadores y el análisis del instrumento de seguimiento al programa de ejecución, e incluirá los indicadores mínimos que deban incorporarse en todos los expedientes una vez el MVCT los establezca. Los informes o tareas que conforman el instrumento complementario de seguimiento al POT y que se generen anualmente serán publicados como contenidos y/o anexos de este reporte. Adicionalmente, se incluirá la última medición disponible de los indicadores del instrumento de seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y/o del monitoreo a las transformaciones territoriales.

· **Informe con los resultados del seguimiento a la ejecución del POT:** Se presenta al término de cada período constitucional de gobierno, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.2.1.5, parágrafo 1, del Decreto 1077 de 2015. Este informe contiene los resultados del seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial, valorando la relevancia, eficiencia y efectividad de su implementación, incluyendo recomendaciones sobre la continuidad de proyectos y programas desarrollados durante el período. Para este fin, contendrá los indicadores y el análisis de todos los instrumentos mínimos del seguimiento a la ejecución, así como las últimas entregas disponibles de los informes del instrumento Complementario de Seguimiento al POT.

· **Documento de Seguimiento y Evaluación del POT:** Este documento recopila los resultados de la ejecución del plan, identifica las principales dificultades en su implementación y formula recomendaciones y temas objeto de revisión con base en la Guía del expediente. No tiene una fecha de entrega fija, ya que se constituye en el insumo técnico y punto de partida para cualquier proceso de revisión o modificación del instrumento, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.2.1.1, parágrafo 1, del Decreto 1077 de 2015.

Este documento incorpora el análisis de la lectura operativa y selectiva, así como también los contenidos del informe de resultados del seguimiento a la ejecución del POT y los reportes de avance. Además de lo anterior, incorpora el contexto de la planificación local, regional y nacional.

Finalmente, este documento también deberá acogerse a las disposiciones de la Guía del Expediente Distrital del MVCT o el documento que la modifique o sustituya; conteniendo las debilidades institucionales para la gestión del POT, que son soporte para la motivación de asuntos objeto de revisión y ajuste del POT.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.3.3.6. Gestión del conocimiento *del ordenamiento territorial.*

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-GECCO-0003
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 598. - Gestión del Conocimiento.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Débil estructuración y operativización de la gestión del conocimiento en el POT del Distrito de Medellín.
Necesidad de Ajuste	Actualizar la gestión del conocimiento para alinearla con enfoques contemporáneos de aprendizaje institucional y uso estratégico de la información, definiendo instrumentos, mecanismos, indicadores, responsables y horizontes temporales que aseguren su implementación, seguimiento y evaluación, e incorporen efectivamente el conocimiento en la toma de decisiones y actualización del POT.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.3.6. Gestión del conocimiento del ordenamiento territorial. 10.3.3.6.1 Definición 10.3.3.6.2 Marco normativo para la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial 10.3.3.6.3 Ruta operativa
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El Documento de Seguimiento y Evaluación del POT concluye que el componente de Gestión del Conocimiento presenta debilidades estructurales que han limitado su capacidad para cumplir una función estratégica dentro del ordenamiento territorial del Distrito. La principal dificultad identificada es su unificación con el componente de Participación en un mismo capítulo, pese a que ambos responden a lógicas, objetivos y medios distintos. Esta integración ha generado insuficiencia normativa, dilución de responsabilidades, baja trazabilidad y escasa claridad sobre su aporte efectivo al POT. Aunque el Acuerdo 48 de 2014 hace referencias generales a la gestión del conocimiento, no desarrolla de manera operativa sus alcances, reglas, responsables ni mecanismos de implementación. Esta falta de claridad ha derivado en vacíos sobre la producción,	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

actualización, integración y uso de la información territorial, afectando directamente la planeación, el seguimiento y la toma de decisiones. El documento evidencia problemas persistentes como información desactualizada, datos incompletos, cartografía imprecisa, sistemas fragmentados y ausencia de protocolos periódicos de actualización.

Asimismo, no es posible establecer el aporte directo de los proyectos asociados al componente al marco estratégico del POT, debido a la falta de metas, compromisos y horizontes temporales claros. Los indicadores existentes no fueron diseñados específicamente para medir su impacto en el ordenamiento territorial, lo que limita su evaluación. En consecuencia, los aprendizajes institucionales y los aportes ciudadanos no se consolidan como memoria estratégica ni como insumo sistemático para el ajuste del instrumento.

Estos hallazgos justifican la necesidad de crear un componente autónomo de Gestión del Conocimiento, con desarrollo normativo propio, responsables definidos, estándares técnicos e interoperabilidad entre sistemas, orientado a fortalecer la planeación basada en evidencia, el seguimiento efectivo y la mejora continua del POT.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.3.3.6. Gestión del conocimiento del ordenamiento territorial.

10.3.3.6.1 Definición

De acuerdo con el Departamento Administrativo de la Función Pública[1], la gestión del conocimiento se concibe como un proceso estratégico y sistemático mediante el cual las entidades públicas implementan acciones, mecanismos e instrumentos orientados a generar, identificar, capturar, valorar, transferir, apropiar, analizar, difundir y preservar el conocimiento —tanto tácito como explícito—, con el propósito de fortalecer la gestión institucional, facilitar procesos de innovación y mejorar la prestación de bienes y servicios a sus grupos de valor.

En el ciclo continuo de evaluación, revisión e implementación que plantea las diferentes etapas del POT, la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial se entiende como el proceso sistemático, continuo y transversal mediante el cual se identifican, generan, capturan, organizan, analizan, difunden, apropian y preservan los saberes técnicos, institucionales y territoriales asociados a la planificación, gestión y regulación del territorio,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

con el fin de fortalecer la toma de decisiones, el aprendizaje institucional y la generación de valor público.

En el marco del POT, la gestión del conocimiento articula la experiencia acumulada de la administración pública, el conocimiento normativo y técnico, y los saberes sociales y comunitarios, para asegurar una aplicación coherente, informada y adaptable del ordenamiento territorial. Este proceso se concibe como un ciclo que integra la creación, acumulación, transferencia y aplicación del conocimiento, y se soporta en la interacción permanente entre personas, procesos y tecnologías, permitiendo que la información territorial, los estudios técnicos, la cartografía, los aprendizajes de la implementación y la participación ciudadana retroalimenten de manera verificable la formulación, ejecución, seguimiento, evaluación y ajuste del POT, fortaleciendo la transparencia, la cultura de la legalidad y la legitimidad de las decisiones sobre el territorio.

~~La Gestión del conocimiento~~ Este componente tiene como ~~objetivo~~ propósito fortalecer la toma de decisiones, el aprendizaje institucional y la aplicación efectiva del POT, mediante la administración del conocimiento organizacional, técnico y territorial, articulando las capacidades humanas, los procesos institucionales y las herramientas tecnológicas disponibles. ~~generar, compartir y utilizar de manera el conocimiento existente, para dar respuestas a las necesidades de los individuos y de las comunidades en su desarrollo. Se convierte en la estrategia de desarrollo futuro, y lleva al alineamiento de las para que personas, en conjunto con la tecnología, desarrollen los procesos que les permita utilizar las capacidades del “cerebro organizacional” en su propio beneficio.~~

~~En tal sentido, se ha centrado en la necesidad de administrar el conocimiento y de organizacional y los aprendizajes organizacionales como mecanismos claves para el fortalecimiento de una región en relación con las visiones de futuro que van a determinar sus estratégicos de desarrollo en el mediano y largo plazo[2]. Su enfoque trasciende lo informativo y declarativo, y se centra en asegurar que el conocimiento generado contribuya de manera efectiva a la toma de decisiones, la coherencia normativa y la aplicación del POT en el territorio.~~

La gestión del conocimiento deberá asegurar la integración, interoperabilidad y coherencia de la información con los sistemas de información territorial del Distrito, así como la



Alcaldía de Medellín

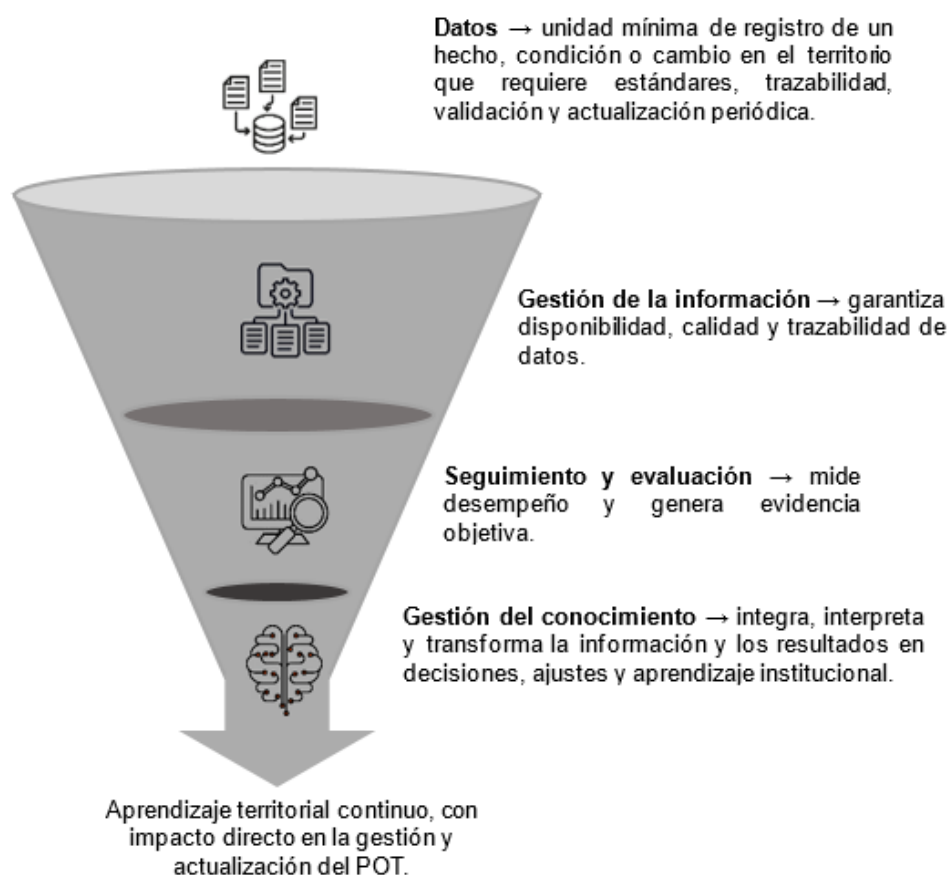
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

disponibilidad de mecanismos que eviten la duplicidad de estudios, optimicen recursos y faciliten la aplicación de los resultados en los procesos de planeación y gestión territorial.

La siguiente gráfica ilustra la lógica sistémica mediante la cual la gestión del conocimiento se configura como un componente estratégico dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), articulando la gestión de la información y el seguimiento y la evaluación en una cadena de valor público orientada al aprendizaje territorial continuo.

Figura. Esquema Conceptual de la Cadena de Valor Información-Evaluación-Conocimiento





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.3.3.6.2 Marco normativo para la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial

En el marco del POT, la gestión del conocimiento no se limita al almacenamiento de información ni a la medición de indicadores. Constituye un proceso estructurante mediante el cual los datos producidos por los sistemas de información territorial y los resultados derivados del seguimiento y la evaluación son analizados, interpretados e integrados para generar criterios técnicos, aprendizajes institucionales y orientaciones estratégicas para la toma de decisiones.

La gráfica representa esta transformación como un embudo: en la base se encuentran los datos gestionados por los sistemas de información, que garantizan disponibilidad, calidad y trazabilidad; en un nivel intermedio, el seguimiento y la evaluación convierten esos datos en evidencia sobre el desempeño, resultados e impactos del POT; finalmente, en la parte inferior, la gestión del conocimiento integra esta evidencia con saberes técnicos y territoriales, consolidando aprendizajes que orientan ajustes normativos, priorización de inversiones y actualización del instrumento. De este modo, se consolida como el mecanismo que asegura la retroalimentación permanente del POT, fortalece las capacidades institucionales y garantiza su adaptación continua a las dinámicas sociales, ambientales y urbanas del territorio.

~~Así mismo, se enfoca en dar a conocer y administrar las actividades relacionadas con asociadas a el conocimiento, así como su creación, captura, transformación, y uso. Su función es planificar, implementar y controlar, todas las actividades relacionadas con el conocimiento y los programas requeridos para la administración efectiva del capital intelectual[1].~~

~~Es por esto que el Departamento Administrativo de Planeación, en un periodo no mayor a un (1) año, a partir de la aprobación del POT, ajustará y definirá los estándares requeridos desde la gestión del conocimiento, para el adecuado manejo de la información, la cartografía y los estudios relacionados con el manejo y ocupación del territorio en articulación con los sistemas de gestión de información y de seguimiento y evaluación del POT.~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

~~Se direccionarán actividades que permitan adquirir, aumentar, organizar, distribuir y compartir el conocimiento al interior de la organización con todos los interesados, al igual que con las entidades externas que la requieran.~~

~~Se evaluará el estado actual del conocimiento y de la información con que se cuenta, se clasificará y se dispondrá en un sistema sinérgico que permita la interacción de diversos usuarios, generando a su vez nuevo conocimiento, que permita transferirse y aplicarse oportuna y adecuadamente.~~

~~Se determinarán los estándares para que la información proveniente de los estudios técnicos que se realicen, se procese de manera adecuada y esté disponible en el momento en que se requiera. Se definirá la forma en que dichos estudios deben entregarse, producirse, organizarse y difundirse, lo que permitirá de manera más efectiva, analizar sus contenidos y aplicar los resultados obtenidos, conforme a los fines para los cuales se realizaron.~~

~~La implementación de estos estándares y la forma en que se organice y disponga la información, evitará su duplicidad, optimizará los recursos al no tener que realizar estudios que ya existan y se evitarán reprocesos al tener disponible los diferentes estudios generados, debidamente clasificados e identificados.~~

~~Estos estándares garantizarán el mantenimiento y la actualización permanente de la información existente a nivel corporativo. La información deberá generarse de manera ordenada y mantenerse la integridad de nuevos datos con la información de los diferentes sistemas informáticos con que cuente el Municipio (la Geodatabase Geográfica Corporativa y el Sistema de Información Territorial SITE). Para ello se definirán los estándares de producción y suministro de la información que genera el Municipio, tanto a nivel interno como la que genera a través de contratos con externos, así como para los instrumentos por los cuales se da a conocer la información de la ciudad a los distintos usuarios a través de la intranet/internet.~~

~~Estos lineamientos estarán orientados a los usuarios que generen información geográfica o alfanumérica en todas las dependencias del Municipio de Medellín, en temas relacionados con el estado del territorio, la normatividad vigente y los procesos de gestión pública que realiza la Administración Municipal.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

10.3.3.6.2 Marco normativo para la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial

La incorporación de la gestión del conocimiento como componente estructural del Plan de Ordenamiento Territorial se sustenta en un marco jurídico y técnico que reconoce la planeación territorial como un proceso continuo, participativo y basado en información confiable. La Constitución Política consagra la participación ciudadana, la publicidad de los actos administrativos y el acceso a la información pública como principios de la gestión estatal, lo que exige que las decisiones de ordenamiento se fundamenten en información organizada, trazable y disponible para la ciudadanía y los tomadores de decisión.

En el ámbito del ordenamiento territorial, la Ley 388 de 1997 y la Ley 1454 de 2011 conciben el POT como un instrumento integral y dinámico, cuya formulación, seguimiento, evaluación y ajuste deben apoyarse en información técnica y aprendizajes acumulados. De manera complementaria, el Decreto 1232 de 2020 regula las etapas del proceso de planificación territorial —diagnóstico, formulación, adopción, seguimiento y evaluación— las cuales demandan la generación, análisis y aplicación de conocimiento técnico y territorial de forma sistemática (artículo 2.2.2.1.2.1). Por lo tanto, una gestión del conocimiento estructurada fortalece la capacidad institucional para capitalizar la información producida en los procesos de planeación, participación y evaluación, permitiendo la continuidad institucional y la toma de decisiones basada en evidencia.

A nivel nacional, el Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG) reconoce la gestión del conocimiento y la innovación como una política transversal obligatoria, orientada a fortalecer el desempeño organizacional, la continuidad institucional y la mejora continua. El MIPG establece la identificación, documentación, transferencia y aplicación del conocimiento como un activo estratégico integrado a los procesos de planeación y seguimiento, enfoque que debe incorporarse de manera explícita en el POT.

En coherencia con este marco, la norma internacional ISO 30401:2018 define la gestión del conocimiento como un sistema orientado a la creación de valor público, el aprendizaje organizacional y la toma de decisiones informadas, mediante estructuras, procesos, responsabilidades y mecanismos de evaluación bajo un enfoque de mejora continua. Su adopción en el POT permite estructurar la gestión de la información territorial y los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

aprendizajes institucionales y comunitarios, fortaleciendo la transparencia, la participación informada y la efectividad de las decisiones de ordenamiento territorial.

10.3.3.6.3 Ruta operativa de la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial

La ruta operativa de la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial se establece como el marco funcional que hace viable la implementación del sistema de gestión del conocimiento del POT, en coherencia con los principios de transparencia, participación incidente y mejora continua de la gestión pública. Su propósito es organizar, articular y orientar de manera clara y secuencial los procesos mediante los cuales la información, los análisis, los aprendizajes institucionales y los saberes territoriales son generados, sistematizados, analizados, compartidos y aplicados de forma efectiva a lo largo de todo el ciclo del Plan de Ordenamiento Territorial.

Esta ruta no solo busca fortalecer la toma de decisiones técnicas y administrativas, sino también garantizar la apropiación social del POT, mediante la incorporación de estrategias pedagógicas, procesos de formación y acciones de capacitación dirigidas a funcionarios, actores territoriales y ciudadanía en general. En este sentido, la gestión del conocimiento se concibe como un soporte para el acceso oportuno a información clara, comprensible, actualizada y disponible en formatos abiertos y accesibles, que facilite la comprensión de la norma, promueva la cultura de la legalidad y fortalezca la corresponsabilidad ciudadana en el ordenamiento del territorio.

La ruta operativa permite asegurar que el conocimiento producido en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación del POT no permanezca disperso ni se limite a un carácter declarativo, sino que se incorpore de manera sistemática, verificable y trazable en la toma de decisiones públicas, en los procesos de ajuste y actualización del plan y en la mejora continua de la gestión territorial. Asimismo, favorece la articulación entre el conocimiento técnico e institucional y los saberes comunitarios, reconociendo su valor como insumo legítimo para la planeación y gestión del territorio.

De esta manera, la ruta operativa consolida la gestión del conocimiento como un soporte estratégico del ordenamiento territorial, fortaleciendo la coherencia técnica del POT, la transparencia en la gestión pública, la apropiación ciudadana de la norma y la legitimidad institucional del proceso de planificación territorial en el Distrito de Medellín.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Enfoque y principios operativos

La gestión del conocimiento del ordenamiento territorial se orienta por un enfoque sistémico, pedagógico y participativo, que reconoce el conocimiento como un activo estratégico para la toma de decisiones públicas, la mejora continua de la gestión territorial y la apropiación social del Plan de Ordenamiento Territorial. En este marco, se fundamenta en los siguientes principios operativos:

Aprendizaje institucional continuo y transferencia de conocimiento, que promueve la sistematización de experiencias, la capitalización de aprendizajes y su incorporación efectiva en los procesos de planeación, gestión, seguimiento y actualización del POT, así como su traducción en contenidos pedagógicos comprensibles para la ciudadanía.

Mejora continua de la gestión territorial, mediante la aplicación del ciclo Planificar–Hacer–Verificar–Actuar (PHVA), garantizando la retroalimentación permanente entre la ejecución del POT, el seguimiento, la evaluación y los procesos de ajuste normativo e institucional.

Toma de decisiones basada en evidencia integral, sustentada en información técnica, social y territorial, verificable y trazable, gestionada mediante sistemas de información, instrumentos técnicos y herramientas tecnológicas institucionales, que integra datos, análisis y saberes territoriales para orientar decisiones públicas oportunas y pertinentes.

Articulación de saberes técnicos, institucionales y comunitarios, reconociendo el valor del conocimiento producido por las comunidades, organizaciones sociales y poblaciones diversas como insumo legítimo para el ordenamiento del territorio y para la construcción de acuerdos sociales en torno a la norma.

Acceso a la información, transparencia y cultura de la legalidad, garantizando la disponibilidad, difusión y apropiación del conocimiento asociado al POT, mediante sistemas de información y estrategias pedagógicas que fortalezcan la comprensión de la norma, su cumplimiento consciente y la corresponsabilidad ciudadana en la gestión y cuidado del territorio.

Ciclo operativo de la gestión del conocimiento



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

La gestión del conocimiento del POT se desarrolla a través de un ciclo integrado por los siguientes ejes:

1. Generación y captura. Comprende la producción y recopilación de información técnica, normativa, cartográfica, estadística, participativa y comunitaria derivada de la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación del POT, así como de estudios, proyectos, procesos participativos y actuaciones administrativas asociadas al ordenamiento territorial.

2. Organización y sistematización. Incluye la clasificación, estandarización, validación y almacenamiento del conocimiento generado, garantizando su coherencia, integridad, interoperabilidad y actualización permanente, en articulación con los sistemas de información territorial, la geodatabase corporativa y los repositorios institucionales.

3. Análisis e integración del conocimiento. Consiste en la interpretación y análisis de la información para generar conocimiento útil, aprendizajes institucionales e insumos estratégicos que permitan evaluar resultados, identificar brechas, riesgos y oportunidades, y orientar decisiones de planificación y gestión territorial.

4. Transferencia, divulgación y apropiación. Asegura la circulación, difusión y disponibilidad del conocimiento mediante mecanismos de acceso a la información, datos abiertos, geovisores, informes, productos pedagógicos y estrategias de lenguaje claro, posibilitando su uso por parte de las dependencias del Distrito, actores territoriales y ciudadanía y promoviendo la comprensión del POT, la cultura de la legalidad y la corresponsabilidad ciudadana.

5. Uso estatégico y retroalimentación. Implica la incorporación efectiva del conocimiento generado como insumo formal en la toma de decisiones, la evaluación del POT, los procesos de revisión y ajuste normativo, y la definición de acciones, programas y proyectos de ordenamiento territorial.

6. Seguimiento, evaluación y mejora continua. La gestión del conocimiento es objeto de seguimiento y evaluación periódica, con el fin de verificar su contribución al aprendizaje institucional, a la calidad de las decisiones y a la actualización permanente del POT, asegurando su mejora continua y sostenibilidad en el tiempo.

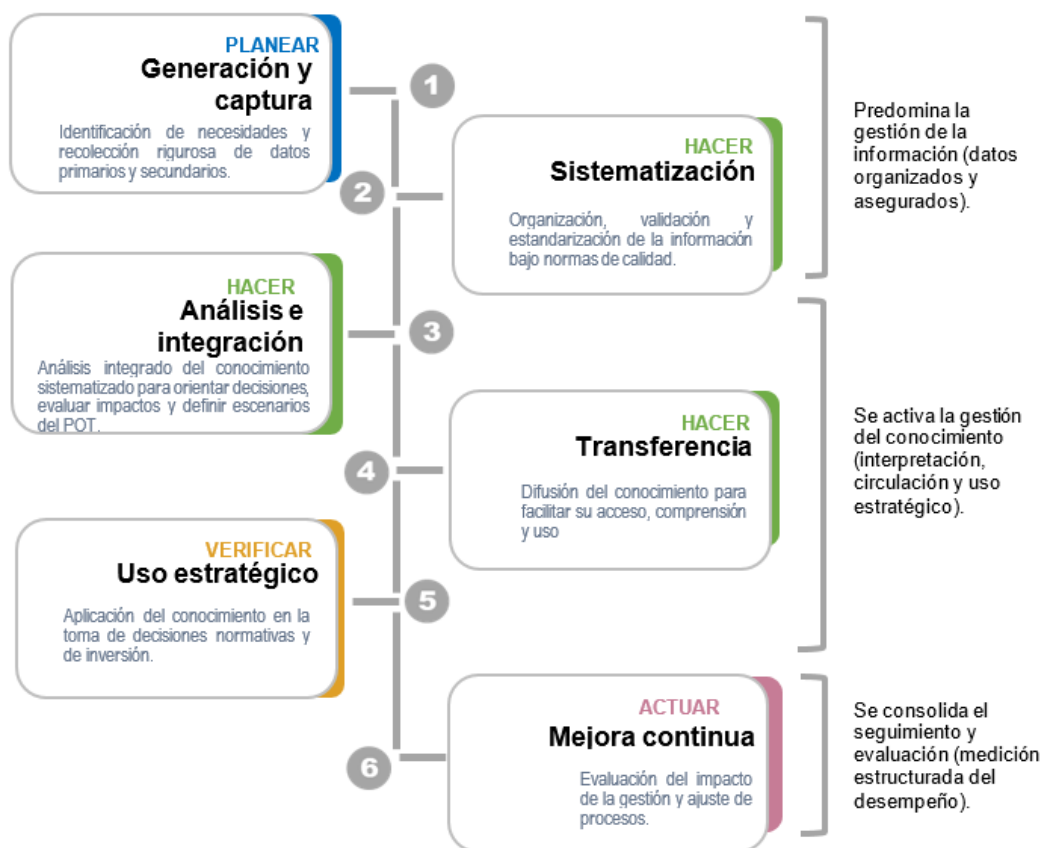


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Ciclo PHVA como marco institucional de mejora continua para la gestión del conocimiento

● Planear ● Hacer ● Verificar ● Actuar



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

*La articulación entre sistemas de información, indicadores, espacios de transferencia, banco de buenas prácticas y retroalimentación permite que la ruta operativa no funcione como una secuencia aislada, sino como un **sistema integrado de aprendizaje territorial**, donde: Los datos se convierten en evidencia, la evidencia en análisis, el análisis en decisiones, y las decisiones en mejora continua del POT.*

Tabla. Ruta operativa para la gestión del Conocimiento del ordenamiento territorial (POT)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Momento de la ruta	Propósito	Descripción operativa	Instrumentos y mecanismos	Productos / resultados verificables	Responsables principales	Horizonte temporal
1. Generación y captura del conocimiento	Garantizar generación sistemática, trazable y pertinente de información estratégica del POT.	Captura estructurada de información técnica, territorial, normativa, ambiental y participativa bajo protocolos estandarizados y criterios de relevancia estratégica.	Protocolos de captura georreferenciada; fichas estandarizadas de proyectos; repositorio único POT; lineamientos de documentación de participación; matriz de trazabilidad de fuentes.	Insumos técnicos, bases de datos consolidadas; estudios y diagnósticos con ficha técnica; cartografía actualizada; actas sistematizadas; insumos ciudadanos integrados.	DAP (líder), dependencias sectoriales (gestores del conocimiento), entidades adscritas, actores territoriales.	Permanente; reporte trimestral.
2. Sistematización, validación y aseguramiento de calidad	Asegurar confiabilidad, interoperabilidad y calidad del conocimiento generado.	Clasificación, validación técnica y documental bajo estándares de metadatos, control de calidad cartográfica y protocolos de datos abiertos e interoperabilidad.	Estándares de calidad de datos; manual metodológico POT; comité técnico de datos; auditoría semestral de información; sistema de metadatos obligatorio.	Repositorio estructurado; información validada; metadatos; estándares aplicados, actas de validación.	DAP, Dirección de Información, responsables TIC, áreas técnicas sectoriales.	Validación continua; auditoría semestral.
3. Análisis e integración del conocimiento	Convertir información en insumo estratégico para decisiones territoriales.	Análisis integrados (cuantitativos y cualitativos), modelación territorial, análisis de brechas e impactos, construcción de escenarios y alertas tempranas.	Informes estratégicos anuales; tableros ejecutivos; modelos predictivos; mesas técnicas intersectoriales; fichas de análisis para decisión.	Análisis integrados, reportes y conceptos técnicos; insumos para decisiones estratégicas.	DAP, equipos técnicos intersectoriales, Observatorio POT.	Reporte anual; alertas trimestrales.
4. Transferencia, divulgación y apropiación	Facilitar acceso, comprensión y uso efectivo del conocimiento.	Difusión en lenguaje claro mediante geovisores, datos abiertos, micrositios, boletines, procesos formativos y comunidades de práctica.	Plataforma pública POT; estrategia de comunicación; programa anual de formación; comunidades de práctica; indicadores de uso digital. Espacios de transferencia del conocimiento	Tableros públicos; materiales pedagógicos divulgativos; procesos y sesiones formativas; ciudadanía informada.	DAP, Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento, Comunicaciones, sectores, actores educativos y comunitarios.	Permanente; evaluación anual de alcance.
5. Uso estratégico y retroalimentación	Garantizar incorporación formal y trazable del conocimiento en	Incorporación de aprendizajes en lineamientos, normas y proyectos estratégicos; justificación de	Protocolo de decisión informada; ficha de trazabilidad de ajustes normativos; comité	Decisiones con sustento técnico verificable; ajustes normativos documentados; priorización programática	DAP, Mesa Distrital, instancias decisorias, dependencias sectoriales.	Aplicación permanente; revisión anual.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

	decisiones del POT.	decisiones del POT con base en evidencia y aportes ciudadanos y apoyo a escenarios de concertación (CTP, Concejo, autoridad ambiental).	técnico de revisión POT.	basada en evidencia.		
6. Seguimiento, evaluación y mejora continua (PHVA)	Verificar efectividad del sistema y fortalecer aprendizaje institucional.	Evaluación periódica del aporte de la gestión del conocimiento a la calidad de decisiones y al cumplimiento del POT; aplicación del ciclo PHVA.	Batería de indicadores específicos del componente; evaluación bienal independiente; informe de aprendizaje institucional; plan de mejora.	Informes de evaluación; indicadores de desempeño; ajustes normativos y metodológicos; actualización de la ruta operativa.	DAP, Mesa Distrital, Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT.	Monitoreo anual; evaluación estructural cada 4 años.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Instrumentos y mecanismos operativos

La gestión del conocimiento se implementa mediante:

- *Sistemas de información territorial interoperables. Donde el conocimiento se conecta con datos, indicadores y decisiones.*
- *Indicadores de uso del conocimiento articulados al Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT.*
- *Protocolos de producción, entrega y validación de estudios técnicos y cartografía.*
- *Repositorios y bancos de experiencias: Banco de buenas prácticas – Observatorio de Ordenamiento Territorial. Donde el conocimiento se consolida, compara y aprende.*
- *Espacios de transferencia del conocimiento (estrategias de formación, pedagogía y apropiación institucional y ciudadana). Donde el conocimiento circula, se contrasta y se apropia (no solo se publica). Mesas de aprendizaje intersectorial*
- *Laboratorios territoriales*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

- *Comunidades de práctica POT*
- *Diálogos técnicos-comunitarios*
- *Jornadas de socialización en el territorio*
- *Mesa Institucional de Gestión del Conocimiento del ordenamiento territorial.*

Tabla. Instrumentos y mecanismos operativos

Elemento de conexión con la ruta operativa	Generación y captura	Sistematización y calidad	Análisis e integración	Transferencia y apropiación	Uso estratégico y retroalimentación	Seguimiento, evaluación y mejora
Sistemas de información territorial y de seguimiento	Proveen datos (cartografía, estudios, indicadores, reportes)	Organizan, almacenan y validan la información	Permiten cruces y análisis comparativos	Soportan visualización (geovisores, tableros)	Sustentan decisiones basadas en evidencia	Actualizan bases para nuevos ciclos
Indicadores y sistemas de reporte	Capturan resultados y avances del POT	Estandarizan mediciones y líneas base	Permiten identificar brechas, impactos y tendencias	Facilitan comunicación técnica de resultados	Orientan ajustes normativos y programáticos	Alimentan evaluación periódica del desempeño
Espacios de transferencia del conocimiento	Recogen saberes técnicos y territoriales	Validan colectivamente aprendizajes	Contrastan evidencia con experiencia territorial	Promueven apropiación institucional y social	Inciden en decisiones y priorizaciones	Identifican mejoras operativas
Banco de buenas prácticas – Observatorio de Ordenamiento Territorial	Documenta experiencias y lecciones aprendidas	Sistematiza y clasifica prácticas	Analiza replicabilidad e innovación	Difunde aprendizajes consolidados	Orienta ajustes y fortalecimiento institucional	Consolida memoria histórica del POT
Retroalimentación al ciclo del POT	Integra insumos provenientes de todas las fuentes	Verifica coherencia de información y resultados	Traduce análisis en criterios técnicos	Socializa ajustes y aprendizajes	Incorpora cambios en diagnóstico, formulación e implementación	Reinicia el ciclo lógico de mejora continua

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Articulación institucional y responsabilidades

En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Medellín y de la normatividad aplicable en materia de planeación, gestión pública y gestión del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

conocimiento, se establece la estructura organizacional para la implementación, coordinación y sostenibilidad del componente de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial.

Esta estructura define niveles claros de liderazgo, responsabilidad y articulación interinstitucional, orientados a garantizar que la información, los análisis, los aprendizajes institucionales y los saberes territoriales generados en el marco del POT se integren de manera sistemática, verificable y trazable en la toma de decisiones, el seguimiento, la evaluación y la actualización del plan.

El Departamento Administrativo de Planeación coordina la gestión del conocimiento del POT y define los estándares, lineamientos técnicos y protocolos operativos. Las dependencias y entidades con competencias en el ordenamiento territorial son responsables de producir, reportar, utilizar y retroalimentar el conocimiento en el marco de sus funciones, conforme a los lineamientos establecidos.

Responsable operacional del componente

*El liderazgo y la responsabilidad operativa de la Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial estarán a cargo del **Departamento Administrativo de Planeación (DAP)**, en el marco de sus funciones como entidad rectora de la planeación territorial y coordinadora del POT.*

El DAP será responsable de:

- *Definir y actualizar los lineamientos técnicos, metodológicos y protocolos operativos del componente.*
- *Articular la gestión del conocimiento con el Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT y con los sistemas de información territorial del Distrito.*
- *Garantizar la implementación de la ruta operativa de la gestión del conocimiento.*
- *Coordinar los procesos de divulgación, formación y apropiación institucional y ciudadana del POT.*

Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

*Para impulsar, articular y fortalecer la gestión del conocimiento del POT, se conforma la **Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial**, como instancia de trabajo colaborativo, técnico e interinstitucional.*

Esta Mesa constituye un espacio permanente de coordinación entre las dependencias distritales, entidades adscritas, actores estratégicos y aliados externos, orientado al desarrollo, seguimiento y evaluación de las acciones asociadas a la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial.

La Mesa podrá reunirse de manera periódica o cuando se requiera, y tendrá como propósito:

- *Fomentar el trabajo colaborativo intersectorial.*
- *Articular saberes técnicos, institucionales y territoriales.*
- *Impulsar el aprendizaje institucional y la mejora continua del POT.*
- *Apoyar la implementación de la ruta operativa del componente.*

Para su funcionamiento se establecen los siguientes roles:

- **Liderazgo de la Mesa Distrital**

*Este rol estará a cargo del **equipo responsable de la gestión del conocimiento del DAP.***

Funciones:

- *Liderar la institucionalización del sistema de gestión del conocimiento del ordenamiento territorial.*
- *Formular y coordinar el plan de trabajo anual del componente.*
- *Liderar la implementación de la ruta operativa de la gestión del conocimiento del POT.*
- *Realizar el seguimiento y monitoreo periódico de las acciones del componente.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

- *Verificar el cumplimiento de los objetivos de la gestión del conocimiento en el POT.*
- *Convocar mesas técnicas y espacios de trabajo con gestores y aliados del conocimiento.*
- *Coordinar procesos de sensibilización, divulgación, capacitación y apropiación del POT, tanto a nivel institucional como ciudadano.*

Gestores del Conocimiento del Ordenamiento Territorial

*Este rol será asumido por los **enlaces o responsables designados en cada dependencia distrital, entidad adscrita o instancia con incidencia en el ordenamiento territorial**. Los Gestores del Conocimiento actuarán como enlace entre su dependencia y la Mesa Distrital.*

Funciones:

- *Apoyar la implementación del plan de trabajo del componente en su respectiva dependencia.*
- *Promover la gestión del conocimiento como práctica transversal en los procesos institucionales asociados al POT.*
- *Apoyar la sistematización, validación y transferencia del conocimiento generado en su ámbito de actuación.*
- *Impulsar procesos de divulgación, formación y apropiación del POT al interior de la entidad.*
- *Aportar observaciones y propuestas para el fortalecimiento de la gestión del conocimiento y su articulación con la toma de decisiones.*
- *Contribuir a la articulación entre la gestión del conocimiento, la gestión documental y los sistemas de información territorial.*

Aliados del Conocimiento del Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Los **Aliados del Conocimiento** corresponden a actores externos y estratégicos que aportan saberes especializados, experiencias y buenas prácticas relevantes para el ordenamiento territorial. Entre ellos se incluyen, entre otros:

- Academia y centros de investigación.
- Organizaciones sociales y comunitarias.
- Consejos y mesas de participación.
- Gremios, sector privado y organizaciones productivas.
- Expertos temáticos y técnicos.
- Entidades del orden nacional y regional.

Su participación estará orientada a:

- Asesorar y retroalimentar las acciones del componente.
- Participar en espacios de intercambio de saberes y aprendizajes.
- Compartir buenas prácticas, experiencias y conocimientos replicables.
- Fortalecer la articulación entre conocimiento técnico, institucional y comunitario.
- Contribuir a la apropiación social del POT y a la cultura de la legalidad territorial.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Estructura organizacional para la gestión del conocimiento



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.3.6.4 Estrategias operativas

La siguiente matriz consolida los programas estructurantes del componente, articulando cultura territorial, trazabilidad e incidencia, y comunicación pública bajo un enfoque de gobernanza colaborativa. En ella se integran responsabilidades institucionales, actores estratégicos y proyectos operativos que garantizan participación incidente, transparencia, control social y mejora continua del Plan de Ordenamiento Territorial, en coherencia con los principios jurídicos y enfoques adoptados.

Tabla. Matriz de Estrategias Operativas para la Gestión del conocimiento territorial

PROGRAMAS	PROYECTOS	ACTORES ESTRATÉGICOS
Cultura del Ordenamiento Territorial y Apropiación Social del POT		
Procesos de formación y capacitación que permita la articulación con la Gobernanza colaborativa y la gestión de la participación para el fortalecimiento de la cultura territorial y ambiental, la legalidad, la corresponsabilidad, el liderazgo informado y la deliberación cualificada, promoviendo la apropiación social del POT como instrumento de derechos y pacto territorial.	· Escuela Territorial del POT – Aprender Haciendo Ciudad y Territorio. · Laboratorios Territoriales Urbano–Rurales · Programa de Formación para Consejeros del CTP, JAL y JAC · Ruta de Liderazgos Territoriales Informados	DAP (liderazgo técnico)Secretaría de Participación CiudadanaSecretaría de Cultura CiudadanaSecretaría de EducaciónGerencia de CorregimientosUniversidades y centros de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

		investigación Organizaciones sociales, veedurías ciudadanas, CTP, JAL, JAC
Sistema Integrado de Trazabilidad e Incidencia		
Consolidación de un sistema permanente, abierto y articulado de gestión del conocimiento territorial que garantice la sistematización estructurada de aportes ciudadanos, la evaluación técnica independiente, el seguimiento verificable de la implementación del POT y la retroalimentación continua para la mejora normativa y programática. Este programa articula la participación incidente con la calidad técnica del instrumento, fortaleciendo la trazabilidad, la transparencia y el control social.	· Observatorio del POT y Banco de buenas prácticas. · Sistema integrado de Clasificación y Sistematización de Aportes. · Evaluación Técnica Independiente y participativa. · Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial. · Sistema de aprendizaje Institucional y Mejora Continua.	Dependencias Alcaldía: Secretaría Comunicaciones DAP, Universidades – grupos de Investigación, Personería, Representatividad actores: privados, sociales y comunitarios. CTP, JAL, JAC, veedurías ciudadanas, ciudadanía en general.
Comunicación pública y transparencia		
Estrategias que posibiliten información pública clara, accesible y verificable, con devolución obligatoria de resultados y trazabilidad de aportes ciudadanos.	· Ciudad Comunicada. · Estrategia de comunicación diferencial.	Dependencias Alcaldía: Secretaría Comunicaciones DAP, Universidades – grupos de Investigación, Medios de comunicación formales y Alternativos, Personería, Representatividad actores: privados, sociales y comunitarios. CTP, JAL, JAC, veedurías ciudadanas, ciudadanía en general.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En conjunto, esta matriz consolida una arquitectura operativa que integra formación, incidencia, trazabilidad, comunicación pública y gestión del conocimiento como dimensiones complementarias de un mismo sistema. De esta manera, la gobernanza colaborativa del POT se configura como un esquema institucional permanente, con responsabilidades definidas, mecanismos verificables de seguimiento y evaluación, y capacidad real de aprendizaje y mejora continua, garantizando una participación incidente, transparente y corresponsable en el ordenamiento territorial.

[1] WIIG, K. (1997): “Integrating Intellectual Capital and Knowledge Management”, Long Range Planning, vol. 30, no. 3, pp. 399-405.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

[1] Departamento Administrativo de la Función Pública, Dirección de Gestión del Conocimiento. *Lineamiento técnico de gestión del conocimiento y la innovación*, octubre de 2020. www.funcionpublica.gov.co

[2] Introducción a la gestión del conocimiento y su aplicación al sector público. CEPAL – ECLAC. 2002

10.3.4. Participación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-GECCO-0004
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3.4. PARTICIPACIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 599. - Definición del Componente de Participación. Artículo 600. - Propósitos para la gestión participativa. Artículo 601. - Estrategias del Componente. Artículo 602. - Programas y proyectos para el Componente.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Debilidades normativas y operativas que limitan la participación ciudadana incidente en la toma de decisiones, lo cual afecta la legitimidad y efectividad del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín.
Necesidad de Ajuste	Actualizar el componente de participación para fortalecer su desarrollo normativo y operativo, posibilitar una participación ciudadana incidente en la toma de decisiones del POT y su articulación con las fases del ordenamiento territorial, en coherencia con el marco jurídico vigente y con los aprendizajes derivados del proceso de revisión.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1229 de 2025



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN	
	Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.4. PARTICIPACIÓN 10.3.4.1. DEFINICIÓN Y MARCO JURÍDICO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL POT 10.3.4.2. RETOS PARA LA GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL POT 10.3.4.3 GOBERNANZA COLABORATIVA Y GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL 10.3.4.4 EJECUCIÓN DEL SISTEMA PARTICIPATIVO: PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El Documento de Seguimiento y Evaluación del POT concluye que el componente de Participación presenta debilidades estructurales que han limitado su incidencia real en la planeación y gestión del ordenamiento territorial del Distrito. Aunque el POT incorpora disposiciones generales de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 48 de 2014 no desarrolla una estrategia operativa específica para la participación en el ordenamiento territorial. No se definen mecanismos, espacios, responsables ni indicadores que permitan garantizar una participación efectiva, medible y con incidencia verificable en el POT, lo que ha derivado en ejercicios formales de socialización sin trazabilidad en la toma de decisiones. Se evidencia una desarticulación entre la dimensión técnica y los saberes comunitarios, sin claridad sobre cómo los aportes ciudadanos inciden en decisiones normativas o en la ejecución del Plan. El Programa de Ejecución incluye iniciativas participativas, pero carecen de horizonte temporal, responsables definidos y resultados verificables. El proyecto de Pactos Ciudadanos, aunque reporta metas cumplidas, no cuenta con soportes que permitan evaluar su impacto específico en el ordenamiento territorial. Asimismo, existe una débil articulación entre el POT y los Planes de Desarrollo Local, y los indicadores utilizados corresponden a la Política Pública de Participación Ciudadana, no a la medición de su incidencia en el marco estratégico del Plan. Finalmente, el tratamiento conjunto de Participación y Gestión del Conocimiento ha dificultado evaluar su aporte específico. En consecuencia, se justifica su revisión estructural, separación normativa y fortalecimiento programático, garantizando una	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

participación permanente, incidente, medible y articulada con los procesos de ordenamiento territorial del Distrito.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.3.4. PARTICIPACIÓN.

Los procesos participativos comprenden el diálogo abierto, así como el amplio y activo compromiso ciudadano. ~~Durante varios años se ha venido discutiendo la relación entre democracia y desarrollo, y de la importancia de la participación en estos procesos. En el marco del Estado Social de Derecho consagrado en la Constitución Política de 1991, la participación constituye un principio fundante y un derecho fundamental incidente en las decisiones públicas.~~

Las experiencias en desarrollo local, han mostrado que los procesos ampliamente participativos (dar voz, apertura y transparencia) promueven un desarrollo proyectado para largo plazo y con resultados demostrables. ~~Esto no significa que dichos procesos garanticen el éxito, o que no existan riesgos inherentes a los mismos; significa, comprender la importancia que tienen los procesos abiertos, transparentes y participativos para el desarrollo ayuda a diseñar políticas estrategias y procesos con mayores posibilidades de conducir al crecimiento económico a largo plazo y a reforzar las virtudes de los procesos mismos" (Stiglitz, 2000:4). La participación no se agota en la socialización de decisiones previamente adoptadas, sino que exige mecanismos de incidencia real, trazabilidad y retroalimentación verificable, en coherencia con la Ley 1757 de 2015 y el Decreto 1229 de 2025.~~

La participación, representa un proceso decisivo para la planeación debido a la diversidad de actores, intereses, convicciones. ~~y por la manera misma de estructurar y definir lo que es de todos y para todos.~~ Se plantea entonces, la necesidad de combinar la racionalidad y eficiencia de las intervenciones planificadoras, ejecutoras y evaluadoras de la institucionalidad, con la capacidad de la sociedad civil ~~—el colectivo—~~ para apropiarse y desarrollarlas en forma autónoma.

En coherencia con el Decreto 1229 de 2025, el ordenamiento territorial se entiende como un proceso de construcción colectiva, que integra dimensiones económicas, sociales,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

ambientales, culturales y las demandas ciudadanas, superando una visión exclusivamente técnico-normativa.

Se espera que las propuestas y las acciones que surgen de la sociedad civil se conviertan también en pautas, y en marcos de referencia para la planificación territorial. La inclusión de actores clave y de la ciudadanía en general, representa una prioridad por la permanencia, la legitimidad y validación de los acuerdos que son públicos, como en sí lo debe ser el del Plan de Ordenamiento Territorial. Esta inclusión deberá desarrollarse bajo enfoques territorial, diferencial, de género, étnico y de curso de vida, garantizando la participación efectiva de mujeres, comunidades étnicas, población rural, juventudes, personas mayores, personas con discapacidad, víctimas del conflicto, firmantes de paz, sectores productivos y academia, entre otros.

En este orden de ideas la participación se hace necesaria, porque:

- La razón de ser del desarrollo y del cambio son las personas.*
- Una población activa y apropiada de sus espacios para la reflexión crítica, objetiva y propositiva de la realidad, dimensiona el proceso participativo y de planeación más allá de lo temporal y electoral.*
- La creación de consensos mínimos, tienden “puentes— caminos” de acercamiento y entendimiento entre los distintos actores responsables de la planeación y desarrollo territorial de la ciudad.*
- Se genera un sentido de pertenencia y responsabilidad para la implementación efectiva de los consensos y de las veedurías a que haya lugar.*

Las propuestas y decisiones sobre el territorio se inspiran en el interés colectivo y por lo tanto se convierten en asunto público, de ahí que el ordenamiento territorial de territorio y la definición de normas urbanísticas debe ser el fruto de un proceso de construcción colectiva que demanda la definición de reglas, procedimientos claros, información accesible y mecanismos de control social y la participación activa de las comunidades y demás actores sociales.

La participación en el POT será obligatoria y transversal en las fases de elaboración, diagnóstico, formulación, adopción, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

garantizando convocatorias amplias, públicas, incluyentes y transparentes, así como procesos de formación ciudadana para una participación informada.

~~Es de anotar que la responsabilidad de la gestión sociopolítica del proceso de planificación debe ser asumida por el gobierno municipal como una condición determinante para su éxito; sin embargo, este espacio no es la única instancia vinculada con el desarrollo territorial, por lo que se hace necesario la consulta y los consensos ciudadanos que representen las organizaciones y sectores del municipio que tradicionalmente conviven y comparten el espacio local, y quienes no necesariamente tienen una visión compartida de desarrollo.~~

~~Para la comprensión y análisis de la realidad participativa de la ciudad de Medellín, se debe concebir la ciudad como una sociedad territorialmente organizada, es decir no es solamente pensar lo físico, lo geográfico, sino también admitir la existencia de una geografía que también es humana; es decir el reconocimiento de la relación que se establece entre la sociedad, el medio físico en el cual ésta habita y también los paisajes culturales que se van construyendo, como producto de dicha interacción.~~

~~Derivado de lo anterior esta, las relaciones sociales como estructuradoras de la realidad presente y futura, ordenadoras del territorio tanto desde lo cultural como desde lo organizacional. Se debe valorar el capital humano, social e institucional que la Ciudad ha venido tejiendo desde hace muchas décadas y en especial a partir de la Constitución de 1991, con la ley 134 de 1994. Es de recordar que el derecho a la ciudad, implica más que un derecho a la ciudad física, es una búsqueda estratégica para implementar la política pública, que permita que las personas puedan tener un disfrute de sus derechos, para alcanzar un desarrollo humano de calidad y bienestar.~~

~~La Comunicación es un proceso determinante, pues debe constituirse en *constituye* el medio para la articulación de los actores sociales, económicos, culturales y políticos en la gestión del territorio, y lo más importante en la formulación concertada de las políticas públicas que ordenan la dinámica, el crecimiento y desarrollo de la Ciudad. Lo que se posiciona en una sociedad por la comunicación, se constituye en un referente validador para la construcción de la agenda pública. Se garantizará el derecho de acceso a la información pública en formatos abiertos, lenguaje claro y criterios de accesibilidad universal, conforme a la Ley 1712 de 2014, como condición para la participación incidente.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

~~También se debe entender la conservación y valoración de la memoria en los procesos participativos como fundamento de la legitimidad y continuidad de los actores participantes de la construcción de lo público[1]: servidores del Estado; organizaciones y líderes sociales, privados y empresariales.~~

~~Además, es una prioridad asumir una visión integradora de lo regional y lo metropolitano. como escala de análisis e interpretación para comprender las complejas dinámicas sociales, económicas, ambientales y culturales; y su incidencia en lo cotidiano del habitante de la Ciudad. El Sistema de Participación del POT se articulará con el Sistema Nacional de Planeación y con las instancias territoriales de participación, fortaleciendo la gobernanza colaborativa y la corresponsabilidad.~~

10.3.4.1. DEFINICIÓN Y MARCO JURÍDICO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL POT

Definición

Para efectos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, la participación se define como un derecho fundamental, un principio constitucional y una función pública estructural del ordenamiento territorial, mediante la cual la ciudadanía incide de manera informada, verificable y corresponsable en la elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste del POT.

La participación en el POT no constituye un requisito formal ni un mecanismo de validación posterior, sino una infraestructura institucional permanente que integra la toma de decisiones públicas sobre el territorio.

Marco jurídico

La participación ciudadana en el Plan de Ordenamiento Territorial se fundamenta en el modelo constitucional de Estado Social de Derecho, democrático y participativo consagrado en la Constitución Política de 1991. Desde su artículo 1, la Carta establece que Colombia se organiza como una República democrática y participativa; el artículo 2 señala como fin esencial del Estado facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan; el artículo 40 reconoce el derecho fundamental de todo ciudadano a participar en la conformación, ejercicio y control del poder político; y el artículo 103 dispone



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

los mecanismos de participación democrática, entre ellos el cabildo abierto y otras formas de deliberación ciudadana.

En materia territorial, la Constitución reconoce la autonomía de las entidades territoriales (art. 287), la competencia de los concejos para reglamentar los usos del suelo (art. 313), y la obligación estatal de planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar el desarrollo sostenible (art. 80). Estas disposiciones vinculan directamente el ordenamiento territorial con procesos participativos efectivos, en tanto las decisiones sobre el territorio inciden de manera estructural en los derechos, condiciones de vida y proyectos colectivos de la ciudadanía.

En desarrollo de estos mandatos superiores, la Ley 388 de 1997 establece el régimen de ordenamiento territorial y dispone expresamente la obligatoriedad de la participación ciudadana en la formulación, revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial. Esta ley exige la divulgación pública del proyecto, la concertación con la autoridad ambiental competente y la intervención del Consejo Territorial de Planeación como instancia consultiva obligatoria. La participación, por tanto, no es discrecional, sino requisito sustancial del procedimiento de adopción del POT.

A su vez, la Ley 152 de 1994, orgánica del Plan de Desarrollo, estructura el Sistema Nacional de Planeación y consolida la participación como elemento estructural del proceso de planificación pública. El Consejo Territorial de Planeación se erige como instancia permanente de representación social y concepto técnico-participativo, articulando la planeación territorial con el nivel nacional y garantizando coherencia entre instrumentos de mediano y largo plazo.

El fortalecimiento del derecho a la participación y del control social encuentra desarrollo específico en la Ley 1757 de 2015, que regula los mecanismos de participación democrática, promueve las veedurías ciudadanas y establece obligaciones concretas para las autoridades en materia de rendición de cuentas, apoyo técnico, acceso a la información y garantía de condiciones materiales para la participación efectiva. Esta norma impone a las entidades territoriales el deber de asegurar que la participación sea incidente y no meramente formal.

Complementariamente, la Ley 1712 de 2014 consagra el derecho fundamental de acceso a la información pública, bajo principios de máxima publicidad, transparencia y datos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

abiertos. La participación incidente presupone información suficiente, oportuna, comprensible y accesible; por tanto, la gestión del POT debe incorporar mecanismos de divulgación activa, lenguaje claro y plataformas abiertas que permitan a la ciudadanía deliberar sobre bases informadas.

En el ámbito reglamentario, el Decreto 1232 de 2020 precisa los procedimientos para la formulación, revisión y ajuste de los POT, estableciendo etapas, competencias y obligaciones de socialización y participación durante el trámite administrativo. Este decreto refuerza la necesidad de integrar la participación desde las fases iniciales de diagnóstico y formulación, y no limitarla a la aprobación final del instrumento.

Más recientemente, el Decreto 1229 de 2025 redefine el ordenamiento territorial como un proceso de construcción colectiva, permanente y corresponsable, que integra dimensiones económicas, sociales, ambientales, culturales y territoriales. Este decreto reconoce expresamente la participación como derecho fundamental y como mecanismo estructural para la paz territorial y el cierre de brechas, e introduce obligaciones específicas relacionadas con la transversalidad de la participación en todo el ciclo del POT, la adopción de enfoques territoriales y diferenciales, la incorporación de indicadores de incidencia y la garantía de mecanismos formales de retroalimentación.

En consecuencia, el marco jurídico vigente configura la participación en el POT como una obligación constitucional, legal y reglamentaria de carácter vinculante. No se trata de una práctica opcional ni de un requisito procedimental accesorio, sino de una garantía sustancial cuya omisión o insuficiencia puede afectar la validez del proceso de adopción y la legitimidad democrática del instrumento de ordenamiento territorial.

En desarrollo de este marco normativo, el Distrito adoptará un Sistema de Gobernanza Participativa del POT integrado al Sistema Municipal de Planeación y articulado con el Sistema Nacional de Planeación, asegurando continuidad institucional, trazabilidad de los aportes ciudadanos, evaluación periódica y corresponsabilidad entre ciudadanía e institucionalidad en la implementación del modelo de ocupación territorial.

Principios jurídicos de la participación en el POT

Los principios jurídicos definen el deber ser normativo de la participación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Principio de fundamentalidad: La participación en el ordenamiento territorial es expresión de un **derecho fundamental** derivado de los artículos 1, 2 y 40 de la Constitución.

En consecuencia:

- No es una concesión administrativa.
- No puede ser restringida arbitrariamente.
- Debe interpretarse de manera amplia y garantista.

Principio de fundamentalidad: La participación es un **requisito sustancial del procedimiento de formulación, revisión y ajuste del POT**, no una formalidad accesoría. Su omisión puede generar:

- Vicios de procedimiento.
- Nulidad del acto administrativo.
- Afectación de la validez del POT.

Principio de transversalidad: La participación debe estar presente en **todo el ciclo del POT**:

- Diagnóstico
- Formulación
- Implementación.
- Seguimiento y evaluación.

Principio de incidencia efectiva: La participación debe producir efectos verificables en las decisiones públicas. Esto implica:

- Mecanismos de trazabilidad.
- Respuestas motivadas a los aportes ciudadanos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

- *Indicadores de incorporación o justificación técnica de exclusión.*

Principio de publicidad y transparencia: *Derivado del derecho de acceso a la información pública, exige:*

- *Información oportuna y completa.*
- *Lenguaje claro.*
- *Datos abiertos.*
- *Accesibilidad universal.*

Principio de corresponsabilidad: *La participación no exime al Estado de su deber decisorio, pero sí exige deliberación abierta y construcción colectiva. El ordenamiento territorial es un proceso compartido entre:*

- *Institucionalidad.*
- *Ciudadanía.*
- *Sectores económicos.*
- *Academia.*
- *Organizaciones sociales.*

Principio de control social: *conecta la participación con la rendición de cuentas. La ciudadanía tiene derecho a:*

- *Vigilar la implementación del POT.*
- *Acceder a información presupuestal y técnica.*
- *Participar en evaluaciones periódicas.*

Principio de progresividad y no regresividad: *Las garantías participativas no pueden reducirse respecto de estándares previamente alcanzados. Toda reforma del POT debe:*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

- *Mantener o ampliar niveles de participación.*
- *Evitar retrocesos injustificados.*

Principio de articulación institucional: Evita fragmentación institucional y asegura coherencia normativa. La participación en el POT debe articularse con:

- *El Sistema Nacional de Planeación.*
- *El Consejo Territorial de Planeación.*
- *Las instancias formales de decisión y control político.*

Principio de continuidad y permanencia: La participación es **permanente**, no episódica. Debe estructurarse como:

- *Sistema institucional estable.*
- *Con reglas claras.*
- *Con presupuesto.*
- *Con responsables definidos.*
- *Con evaluación periódica.*

Enfoques de la participación en el POT

Los enfoques operativizan los principios, es decir, determinan cómo se implementa ese deber ser en la práctica territorial.

Enfoque territorial y multiescalar: Es el criterio según el cual la participación debe reconocer que el territorio no es homogéneo y que las decisiones del POT impactan de manera diferenciada comunas, corregimientos, centralidades, bordes urbano-rurales y áreas ambientales estratégicas. Operativiza:

- *La **incidencia efectiva**, porque permite que los aportes se construyan desde realidades territoriales específicas.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

· **La obligatoriedad y transversalidad**, al asegurar participación en todas las escalas del POT.

· **La corresponsabilidad**, al reconocer actores locales como coproductores del ordenamiento.

Se materializa a través de:

- Espacios diferenciados urbano–rurales.
- Metodologías de diagnóstico territorial participativo.
- Georreferenciación de aportes.
- Análisis territoriales diferenciados.

Enfoque diferencial e interseccional: Reconoce que no todas las personas participan en igualdad de condiciones y que múltiples factores (género, etnia, discapacidad, edad, condición socioeconómica, ruralidad, conflicto armado) generan barreras estructurales. La interseccionalidad implica que estas condiciones pueden superponerse. Operativiza:

- El principio de igualdad material.
- La progresividad.
- La no discriminación.
- La incidencia real.

Se materializa a través de:

- Adaptación metodológica.
- Ajustes logísticos y comunicativos.
- Identificación y eliminación de barreras.
- Indicadores de inclusión.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Enfoque de género: Integra el análisis de las desigualdades estructurales entre hombres, mujeres y diversidades, y su expresión en el uso y apropiación del territorio. Operativiza:

- El principio de igualdad sustantiva.
- El carácter estructural del derecho a la participación.
- La obligación de eliminar brechas.

Se materializa a través de:

- Análisis de impactos territoriales diferenciados por género.
- Participación específica de mujeres y diversidades.
- Incorporación de indicadores de cierre de brechas.

Enfoque étnico: Reconoce los derechos territoriales y culturales de pueblos indígenas, comunidades negras, afrodescendientes, raizales y palenqueras, conforme a la Constitución y el bloque de constitucionalidad. Operativiza:

- El principio de pluralismo.
- El etnodesarrollo
- La participación con pertinencia cultural.

Se materializa a través de:

- Diálogo intercultural.
- Reconocimiento de autoridades propias.
- Metodologías culturalmente adecuadas.
- Respeto a sistemas normativos propios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Enfoque de curso de vida: Reconoce que el territorio se vive de manera distinta según la edad y que las necesidades y capacidades de participación cambian según la etapa vital: niñez, adolescencia, juventud, adultez y vejez. Operativiza:

- El principio de igualdad material.
- La protección reforzada de niños, niñas y adolescentes.
- La progresividad del derecho.

Se materializa a través de:

- Metodologías pedagógicas diferenciadas.
- Espacios específicos para juventudes y personas mayores.
- Instrumentos accesibles y comprensibles.

Enfoque basado en derechos. Entiende la participación no como concesión institucional sino como derecho fundamental y mecanismo de garantía de otros derechos (vivienda, ambiente sano, movilidad, espacio público). Operativiza:

- La fundamentalidad de la participación.
- La obligatoriedad estatal.
- La no regresividad.
- El acceso a la información.

Se materializa a través de:

- Garantías formales.
- Debida diligencia institucional.
- Justificación expresa cuando no se incorporen aportes.
- Rendición de cuentas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Enfoque basado en conocimiento. *Reconoce que la participación produce conocimiento territorial válido y complementario al conocimiento técnico. Integra saber experto, saber comunitario y evidencia empírica. Operativiza:*

- *El principio de incidencia efectiva.*
- *La trazabilidad.*
- *La transparencia.*
- *La mejora técnica del POT.*

Se materializa a través de:

- *Sistematización estructurada de aportes.*
- *Clasificación temática.*
- *Indicadores de incidencia.*
- *Plataforma pública de seguimiento.*

Enfoque de gobernanza colaborativa. *Concibe el POT como un pacto territorial multiactor, donde Estado, ciudadanía, sector económico y academia comparten responsabilidades. Se articula con el Sistema Nacional de Planeación y el Consejo Territorial de Planeación. Operativiza:*

- *La corresponsabilidad.*
- *La articulación institucional.*
- *La continuidad del proceso más allá de la formulación.*
- *El control social.*

Se materializa a través de:

- *Espacios permanentes de articulación.*



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

- *Roles definidos.*
- *Matrices interinstitucionales.*
- *Evaluación participativa periódica.*

Tabla. Matriz de relación: enfoques y principios de la participación en el POT

EnfoquePrincipio	Fundamentalidad	Transversalidad	Incidencia efectiva	Publicidad y transparencia	Corresponsabilidad	Control social	Progresividad y no regresividad	Articulación institucional	Continuidad y permanencia
Territorial y multiescalar	✓	✓	✓		✓				✓
Diferencial e interseccional	✓	✓	✓	✓			✓		✓
Género	✓		✓				✓		✓
Étnico	✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓
Curso de vida	✓		✓				✓		✓
Basado en derechos	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓
Basado en conocimiento		✓	✓	✓		✓			✓
Gobernanza colaborativa	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Sin principios, la participación pierde sustento jurídico. Sin enfoques, la participación pierde efectividad material. Por ello, en el POT resulta jurídicamente y técnicamente necesario mantener ambos niveles: estructura normativa (principios) y arquitectura operativa (enfoques). Algunos enfoques operativizan principios estructurales (fundamentalidad, progresividad), otros fortalecen principios procedimentales (incidencia, trazabilidad, transparencia), mientras que el enfoque de gobernanza colaborativa es el más estructural, pues articula corresponsabilidad, institucionalidad, continuidad y control social.

10.3.4.2. RETOS PARA LA GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL POT.

~~Las apuestas que hoy plantea este POT va en sintonía con la realidad que hoy tiene la ciudad, en cuanto a la experiencia y riqueza en los procesos urbanos, a la creatividad del territorio para lograr el cambio, a la capacidad de resiliencia de sus gentes, a la promoción~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

de una cultura del ordenamiento territorial, el contar con una base social motivada por entender las lógicas del cambio, el interés de transformar la ciudad con inversión pública, privada y social; un territorio donde la educación ha sido y es una apuesta de desarrollo y una Administración Pública comprometida por la vida.

De igual manera se tiene una ciudad con fuertes inequidades sociales y territoriales que caracterizan el proceso de urbanización; con insuficiencia de políticas públicas en materia de integración social; con una organización cada vez mayor e internacionalizada de la criminalidad como resultado una sociedad desigual y excluyente; existe un débil control institucional y social; un entorno urbano excluyente que alienta la criminalidad y la violencia, y por último un sistema de justicia no adaptado a los rápidos cambios del entorno urbano, que no responde a las preocupaciones y necesidades de la población y de la institucionalidad misma. A pesar de todo lo anterior, se tiene una sociedad que reclama una revisión y ordenación de las actividades en el espacio geográfico, que permita promover y administrar una ocupación concertada y planificada del territorio que propenda por un equilibrio del sistema natural y el acceso equitativo de la población a sus beneficios y responsabilidades, adecuando y ajustándose al modelo ciudad.

Con la revisión y ajuste del POT, se cuenta con la oportunidad de proponer, ejecutar y evaluar un Sistema de Participación que involucre de manera organizada, activa, intencionada y delibera a los distintos actores corresponsables — públicos, privados y comunitarios — del cumplimiento de los ajustes y nuevas directrices para el Ordenamiento Territorial de la Ciudad en los próximos doce (12 años). Sistema que debe:

- Representar una reflexión permanente de los actores clave del ordenamiento territorial, sobre el presente y futuro de la sociedad.
- Aportar a la formación de ciudadanos con criterios y fundamentos objetivos para la comprensión y análisis del territorio.
- Propender por la vinculación de la población en los asuntos públicos y referidos principalmente a la gobernabilidad: políticas públicas — participación ciudadana.
- Estimular el surgimiento y fortalecimiento de organizaciones — colectivos — y movimientos con decisión de cambio y comprometidas con el desarrollo del barrio, la comuna, la zona y la ciudad.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Reconocer el territorio como generador de riqueza y valor, y la importancia de desprenderse del localismo y dimensionar lo regional.

Posibilitar la creación y fortalecimiento de redes de trabajo efectivas, para discusión territorial.

Proponer y mantener la comunicación pública como garante de la información y por de la participación.

Facilitar el empoderamiento de los diversos actores con sus roles y procesos participativos en función del desarrollo y ordenamiento territorial de la Ciudad.

Estimular desde lo barrial, una mirada de la ciudad y de lo regional.

Posibilitar desde un enfoque territorial, la promoción del desarrollo humano integral.

Permitir la incidencia de los diversos actores en el control social del Plan de Ordenamiento Territorial de manera organizada, planificada y coherente en los planes, programas y proyectos priorizados por los gobernantes y la ciudadanía.

El Uruguayo Enrique Gallicchio[1], plantea como uno de los desafíos del desarrollo local y regional en el mundo, se centra en la articulación efectiva de los actores y el capital social[2], destacando la importancia de los procesos de concertación entre los actores sectores y fuerzas que interactúan en un territorio para impulsar con la participación permanente, creadora y responsable de los ciudadanos un proyecto común de desarrollo.

Para el Municipio de Medellín el Ordenamiento Territorial tiene que ver la cotidianidad de las personas, el espacio donde se ubican y la relacionan que se genera entre ellos. Esta concepción del Ordenamiento debe evidenciarse en:

Concebir la Ciudad como un constructo humano, que plasma su idea urbana en construcciones sociales e infraestructuras físicas que viabilicen la sociedad.

Adoptar un pacto ciudadano por la ciudad que se quiere.

Desarrollar un trabajo pedagógico, crea que motiva la cultura ciudadana para el cambio de paradigmas y para renovar acuerdos.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

- Mantener una lectura integrada de la realidad: barrio, comuna, zona, ciudad y región.
- Contar con una normatividad realista a las necesidades y demandas de ciudadanía.
- Promover escenarios para el fortalecimiento de lo público, como instancia de socialización, de mediación, de articulación social, de legitimación de las identidades y lo más importante del sentido de pertenencia a la Ciudad.
- Velar por un efectivo control social de aquello que se pacta para y por la Ciudad.

Este POT, apuesta por romper las «arquitecturas del miedo» y proveer las «arquitecturas para la vida». En esta lógica en el 7° Foro Mundial de Naciones Unidas realizado entre el 5 y el 11 de abril del año 2014 en la ciudad de Medellín, se generó un documento denominado la *Carta Medellín*[3], cuyo objeto fue instalar el concepto de **ciudades para la vida**[4] en el centro del debate mundial. En este documento se resalta como uno de los instrumentos fundamentales para hacer de la vida y la equidad, el *urbanismo pedagógico* descrito como una forma para construir ciudad en el desarrollo de nuevas relaciones con el espacio público, los equipamientos y los usos de ciudad que pasan por la apropiación, la construcción colectiva y la participación, haciéndola una verdadera “ciudad escuela”. [5] Este, como otros planteamientos expresados en la Carta Medellín, se convierten en la plataforma para direccionar la transformación de la Ciudad en el corto, mediano y largo; siendo el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial un instrumento de planificación que incidirá en la transformación de la Ciudad. Su marco estratégico reta a los líderes, gobernantes, políticos, académicos, empresarios y ciudadanía en general a adoptar un marco de actuación que privilegia entre sus principios el derecho a la ciudad, al ser humano y la protección a la vida como ejes centrales y esenciales del Plan, a la equidad territorial, a la inclusión social, y a la existencia de un pacto social que refleja la convicción de todos los actores por apostarle a un Sistema de Ordenamiento Territorial, que este en equilibrio con el ser humano.

Es importante precisar que el *Sistema de Participación* para la implementación, seguimiento, monitoreo y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, hará parte del Sistema Municipal de Planeación, lo que demandará una trabajo articulado y concertado con las instancias correspondientes para cumplir con los propósitos y alcances del proceso de participación proyectado para el Plan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Los principales retos de la gestión participativa del POT, se concentran en superar la baja apropiación y comprensión del instrumento, fortalecer la educación ciudadana y ambiental, y transformar la participación episódica en un proceso pedagógico, descentralizado, incluyente y con trazabilidad efectiva. La comunidad demanda procesos previos de formación clara y accesible sobre qué es el POT y cómo incide en la vida cotidiana; metodologías presenciales y digitales combinadas; estrategias ascendentes y descendentes que articulen barrio, comuna, zona, ciudad y ruralidad; y encuentros intergeneracionales que reconozcan saberes locales, memorias territoriales y prácticas culturales.

Se deberán superar las brechas de comunicación, ampliar los escenarios y mecanismos para la devolución de resultados, superar la percepción de baja incidencia real y desconfianza frente a la institucionalidad, lo que exige mayor transparencia, retroalimentación obligatoria y veedurías locales activas. Asimismo, se plantea la necesidad de convocatorias amplias y diferenciadas que incluyan juventudes, comunidades afro e indígenas, víctimas, población con discapacidad, sector interreligioso, recicladores, campesinado y actores económicos, así como la articulación efectiva con JAC, JAL, academia, gremios y entidades públicas.

La gestión participativa debe incorporar enfoque diferencial rural y urbano, prospectiva territorial, gobernanza colaborativa, control social, gestión del conocimiento con sistemas de información abiertos y herramientas digitales accesibles, garantizando que la participación no solo informe, sino que incida verificablemente en las decisiones normativas y en la implementación del ordenamiento territorial.

10.3.4.3. GOBERNANZA COLABORATIVA Y GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

~~Hey Actualmente la planeación es un proceso técnico, socio-político y un escenario de interlocución entre actores. Como proceso, comprende una serie de dinámicas sociales y políticas en torno a la identificación de problemas y potencialidades del presente y a la formulación de apuestas de futuro. Como escenario, la planeación es una oportunidad de encuentro entre voces diferentes interesadas en construir consensos básicos sobre metas de bienestar y sobre los procedimientos, instrumentos y acciones necesarios para alcanzarlas. Es, en consecuencia, un proceso y escenario eminentemente político que~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

enlaza medios y fines, presente y futuro, problemas y soluciones, potencialidades y realizaciones, conocimiento y acción” (Carvajal, 2005, p.51, 66, p.100).

No es posible hoy día hacer la distinción entre sujeto y objeto de la planeación; todos son sujetos, todos planifican, todos deciden. En tal sentido, la planeación es por esencia participativa. Fernando Viviescas, plantea como la planeación como escenario para el aprendizaje de conocimientos y saberes que contribuyan a la adecuada lectura de las condiciones territoriales, de manera que puedan captarse las motivaciones y las finalidades que fundamentan la vigencia de los grupos sociales.[1] Como bien lo anota José Luis García[2], “los procesos de planeación participativos posibilitan una pedagogía del territorio, donde el diálogo y la concertación son más que mecanismos para llegar a acuerdos, porque permite precisamente el reconocimiento de las territorialidades.”[3]

Este último planteamiento es fundamental, porque exige proponer desde las instancias estatales y sociales superar la concepción instrumental y transitoria de la participación en los procesos de planeación, y más de cara al ordenamiento territorial, que como ya se ha dicho, va más allá de ser un instrumento para el ordenamiento físico espacial, pues su revisión y formulación incide y determina lo cotidiano. La planeación, será entonces una opción para el desarrollo si es esta puede llenarse de significados a partir de la puesta en escena de las prácticas colectivas otorgadas por los actores. (Gutiérrez & Sanchez 2009, p., 43)

La planeación participativa reconoce a la ciudadanía como sujeto activo de derechos y corresponsable en la construcción territorial, garantizando condiciones reales para su incidencia en las decisiones del ordenamiento. No se agota en la formulación de un plan; comprende momentos previos de diagnóstico y formulación y etapas posteriores de ejecución, seguimiento y evaluación.

*En coherencia con el Decreto 1229 de 2025 y el Decreto 1232 de 2020, la gestión participativa del POT se estructurará como un sistema operativo con reglas, instrumentos, responsables, indicadores y mecanismos de seguimiento, asegurando la trazabilidad de los aportes ciudadanos y su integración en las decisiones normativas y programáticas. Esta concepción se fortalece al entender la planeación no solo como un ejercicio técnico-normativo, sino como una infraestructura institucional de **gobernanza colaborativa**,*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

donde la participación ciudadana se configura como derecho fundamental, función pública estructural y condición de legitimidad de las decisiones territoriales.

*En este sentido, **la gestión participativa del POT se estructura como un sistema de gobernanza colaborativa multiactor** que articula ciudadanía, organizaciones sociales, sector productivo, academia e institucionalidad distrital, bajo principios de corresponsabilidad, transparencia y control social. La participación produce conocimiento territorial, fortalece capacidades locales y contribuye a la construcción de consensos estratégicos para la transformación del territorio.*

La planeación participativa no puede agotarse tampoco en la formulación de un plan, ello exige comprender momentos previos (identificación de situaciones problemáticas, de potencialidades socioculturales, económicas y territoriales), así como acciones ligadas a la ejecución de los planes, programas, proyectos y al seguimiento y evaluación. Debe ser un medio para alcanzar fines que la trascienden, propiciando procesos de desarrollo, que no solo mediatice el acceder a bienes y servicios, sino también que favorezca el bienestar y los planes de vida del ser de quien habita la ciudad.

La planeación de la ciudad está estrechamente ligada a la noción de territorio y de territorialidad. La ciudad es un espacio que articula geografía, economía, cultura y política y es en esa articulación donde se genera un nexo simbólico entre los individuos, los grupos y el territorio mismo, evidenciado en arraigos y sentidos de pertenencia territorialidad.

RUTA OPERATIVA PARA LA GOBERNANZA COLABORATIVA Y GESTIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN EL POT

La Gestión Participativa adopta una ruta operativa diferenciada que permite territorializar, sectorializar y poblacionalizar la participación con metodologías específicas, cronogramas, responsables y mecanismos de retroalimentación formal.

De acuerdo con el Decreto 1229 de 2025, la gestión participativa del POT:

- 1. Tendrá carácter obligatorio y transversal en todas las fases del instrumento.*
- 2. Deberá diseñarse mediante una Estrategia Integral de Participación con objetivos, cronograma, responsables y mecanismos de seguimiento verificables.*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

3. Incorporará enfoques, territorial, diferencial, de género, étnico, de curso de vida, basado en derechos y en conocimiento.

4. Implementará mecanismos formales de trazabilidad y respuesta institucional frente a los aportes ciudadanos.

5. Se articulará al Sistema Nacional y Distrital de Planeación, asegurando apoyo técnico, administrativo y logístico a las instancias de participación.

Se organiza en cinco rutas interconectadas que garantizan incidencia estructurada y trazabilidad.

Tabla. Matriz integral de gobernanza colaborativa del POT

Ruta	Actores principales	Instancias formales articuladas	Responsables	Tipo de incidencia	Mecanismos	Instrumentos de trazabilidad	Articulación con gestión del conocimiento	Componente de comunicación
Territorial – Comunitaria	Comunas, corregimientos, JAC, JAL, organizaciones sociales	JAL, JAC, CTP, Cabildo Abierto, Comisiones del Concejo	Departamento Administrativo de Planeación; Secretaría de Participación Ciudadana; Gerencias territoriales	Diagnóstico territorial, priorización local, seguimiento a proyectos, identificación de buenas prácticas	Encuentros territoriales, audiencias públicas descentralizadas, recorridos técnicos, laboratorios territoriales, geoencuestas y consultas digitales	Relatorias, reportes territoriales, registro digital y georreferenciado de aportes	Plataforma SIG participativa, observatorio territorial, indicadores por comuna/corregimiento. Banco de buenas prácticas.	Boletines territoriales, devolución pública por comuna, visualización de aportes
Poblacional – Diferencial	Mujeres, juveniles, personas mayores, comunidades étnicas, personas con discapacidad, víctimas, población LGBTQ+,	CTP (sectores poblacionales), mesas temáticas, Consejo Distrital de Participación Ciudadana	Secretaría de Inclusión Social; Secretaría de las Mujeres; Secretaría de Juventud; Secretaría de Paz y Derechos Humanos; Gerencia Étnica;	Ajustes normativos con enfoque diferencial, identificación de barreras	Mesas especializadas, encuentros poblacionales, geoencuestas y consultas digitales	Matriz de enfoque diferencial, registro de barreras y ajustes, informe de incorporación normativa	Línea base de brechas territoriales, indicadores desagregados, repositorio poblacional, banco de buenas prácticas	Informes diferenciales públicos, piezas pedagógicas accesibles



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

	campesinado, cuidadores	ana, CDJ, Plataforma de Juventudes y demás consejos y comités que representan sectores poblacionales y étnicos	Gerencia de Diversidades Sexuales y Género; Planeación (equipo diferencial)					
Sectorial – Económica	Gremios, sector empresarial, economía informal, recicladores, sindicatos, sector cultural	Concejo Distrital, CTP, mesas sectoriales, Consejo de Competitividad	Secretaría de Desarrollo Económico; Secretaría de Hacienda; DAP, Secretaría de Control Territorial; Secretaría de Medio ambiente y demás Secretarías sectoriales y entes descentralizados del conglomerado público de interés y valor	Concertación de impactos normativos, modelo económico territorial	Mesas técnicas sectoriales, talleres de simulación normativa, audiencias económicas	Actas de concertación, análisis de impacto territorial y económico, registro digital y georreferenciado de aportes	Modelos prospectivos, estudios de impacto, simulación de escenarios, banco de buenas prácticas – observatorio del POT	Comunicados sectoriales, publicación de impactos y ajustes
Académica – Conocimiento	Universidades, centros de investigación, expertos, observatorios urbanos	CTP, comisiones técnicas del Concejo	DAP; Secretaría de Innovación	Soporte técnico, evaluación crítica independiente, validación metodológica	Paneles técnicos, convenios interinstitucionales, peer review del POT	Documentos técnicos anexos al DTS, conceptos formales publicados, repositorio abierto	Observatorio del POT, banco de indicadores, sistema abierto de datos, banco de buenas prácticas,	Publicación de documentos técnicos, foros académicos abiertos



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

							diagnósticos y estudios técnicos	
Institucional-Intersectorial	Dependencias distritales, entidades descentralizadas, conglomerado público	Consejo de Gobierno, CTP, Concejo Distrital	Alcaldía; DAP (coordinación); Secretarías sectoriales	Corresponsabilidad en implementación, integración de metas, seguimiento o estratégico	Comité Intersectorial del POT, informes semestrales, sesiones conjuntas	Matriz interinstitucional de compromisos, tablero público de seguimiento, informe anual de gobernanza	Integración con sistemas sectoriales, sistema de alertas, reporte ciudadano digital	Rendiciones públicas, tablero digital abierto, informe ciudadano anual

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.3.4.4. EJECUCIÓN DEL SISTEMA PARTICIPATIVO: PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS.

10.3.4.4. EJECUCIÓN DEL SISTEMA PARTICIPATIVO: PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS.

El anterior planteamiento, requiere ser materializado en estrategias que orienten el desarrollo de planes, programas y proyectos que de manera continua y gradual respondan a las demandas como al fortalecimiento de procesos de relacionamiento que faciliten la comprensión y apropiación de los actores del Plan de Ordenamiento, que, si bien es considerado con un instrumento técnico, cada vez demanda una relación dialógica con lo social, lo participativo, lo cultural, lo cultural y lo político.

La siguiente tabla organiza dos líneas estratégicas fundamentales para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial: la consolidación de una gobernanza colaborativa con articulación institucional permanente y la garantía de un enfoque diferencial e inclusivo con incidencia normativa. Ambas dimensiones operativizan los principios de corresponsabilidad, articulación institucional, igualdad material, incidencia efectiva y control social, asegurando que el POT se implemente como un pacto territorial multiactor y con garantías de participación real para los distintos grupos poblacionales.

~~En este orden de ideas para la gestión participativa del POT, se propone como estrategias o lineamientos generales, los siguientes:~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

— **Cultura ciudadana:** Se requiere desarrollar un conjunto de acciones, valores y reglas mínimas compartidas entre los ciudadanos que generen sentido de pertenencia, faciliten convivencia, respeto del patrimonio común y reconocimiento de los derechos y deberes como habitantes de la ciudad. Donde los esfuerzos se han encaminados a promover un liderazgo ciudadano con fuerte criterio político, cívico y de participación en los proyectos urbanos (Carta Medellín, 2014, p.174); donde prevalezca la deliberación cualificada en programas y proyectos de impacto ciudadano.

— **Ejercicio democrático:** Se hace necesario atribuir la titularidad del poder al conjunto de la sociedad, para que las decisiones sean colectivas y adoptadas por la ciudadanía mediante mecanismos de participación directa e indirecta. Lo democrático representa una forma de convivencia social, donde los ciudadanos son libres e iguales y las relaciones sociales se tejen procurando la horizontalidad de las mismas.

— **Compromiso sociopolítico:** Implica estimular procesos sociales asociativos entre el Estado, el sector privado y comunitario, para aportar a soluciones efectivas a los problemas públicos; una ética y compromisos compartidos respecto a los asuntos colectivos, entre actores comunitarios, privados y públicos.

— **Inclusión:** Se debe apoyar la igualdad de oportunidades para que los ciudadanos, ejerzan sus derechos, cumplan sus deberes, hagan sentir su voz y accedan a los bienes y servicios que produce la sociedad. Se busca con esto promover a través del acompañamiento, que los ciudadanos y sus organizaciones puedan ejercer sin restricciones sus derechos frente a otros sectores sociales y frente al Estado, así como promover dentro de las organizaciones, redes y alianzas y la consolidación de prácticas incluyentes respecto a la totalidad de sus miembros.

— **Control Social:** El aumento acelerado de las condiciones sociales, económicas, ambientales y urbanísticas de la Ciudad, exige hoy por hoy, mayor transparencia en la gestión pública, privada y comunitaria y a su vez respuestas eficaces, eficientes e innovadoras a la sociedad. En tal sentido, la participación ciudadana se convierte en la manera de permitir a las personas y a las instituciones, influir en el desarrollo de la función pública, claro está, con argumento, propuestas y apropiados debates. Es fundamental entonces, que el control social aporte al fortalecimiento de la democracia y la gobernabilidad.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Comunicación pública: Debe entenderse como un proceso de interacción, de mutuas influencias entre el Estado y la sociedad civil, que busca establecer un vínculo, ya sea de forma directa (interpersonal) o a través de los medios, aprendiendo, utilizando y recreando socialmente las palabras, imágenes, sonidos o cualquier otro tipo de señal. La Comunicación se convierte en un proceso movilizador que redunda en la apropiación y responsabilidad de los diferentes actores involucrados en el ordenamiento del territorio. Su enfoque deberá permitir articular las demandas de quienes habitan la ciudad y los objetivos de desarrollo y transformación en un contexto siempre cambiante.

Tabla. Programas estratégicos para la gobernanza colaborativa y la participación en la implementación del POT

PROGRAMAS	PROYECTOS	ACTORES ESTRATÉGICOS
CULTURA CIUDADANA GOBERNANZA COLABORATIVA Y ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL DEL POT		
Consolidar un sistema permanente de articulación multiactor para la implementación, seguimiento y evaluación del POT.	Pacto Territorial Multiactor Comité Intersectorial del POT Red de Veedurías y Evaluación Participativa Mesas técnicas de Articulación normativa, temática y sectorial. Articulación con el sistema de gestión del conocimiento	DAP Participación Ciudadana Gremios y sector empresarial Universidades Organizaciones sociales Veedurías ciudadanas CTP, JAL, JAC, CDPC Concejo Distrital Secretarías sectoriales Operadores del Sistema de gestión del conocimiento
ENFOQUE DIFERENCIAL E INCLUSIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL		
Participación con igualdad material, eliminación de barreras y enfoque interseccional.	Mesas sectoriales, territoriales y poblacionales con incidencia normativa Consulta y Diálogo Intercultural Estrategias de convocatoria a escenarios de participación activados en las diferentes etapas y rutas de participación.	Secretaría de Inclusión Social. Secretaría de las Mujeres. Secretaría de Juventud. Planeación Comunidades étnicas. Organizaciones de mujeres. Juventudes. Personas mayores. Organizaciones de discapacidad. Víctimas del conflicto. Población LGBTIQ+

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Finalmente, el tratamiento conjunto de Participación y Gestión del Conocimiento ha dificultado evaluar su aporte específico. En consecuencia, se justifica su revisión estructural, separación normativa y fortalecimiento programático, garantizando una participación permanente, incidente, medible y articulada con los procesos de ordenamiento territorial del Distrito.

[1] Citado por A. L. Gutiérrez Tamayo., L. M. Sánchez Mazo, "Planeación para el desarrollo del territorio: perspectiva contemporánea". Editorial Universidad de Antioquia. Medellín 2009. Óp.cit., 35.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

[2] En su publicación *Antropología del territorio*. Madrid, Taller de ediciones Josefina Betancor. 1976, p. 339

[3] Citado por A. L. Gutiérrez Tamayo., L. M. Sánchez Mazo, "Planeación para el desarrollo del territorio: perspectiva contemporánea". Editorial Universidad de Antioquia. Medellín 2009. Óp.cit., 35.

[1] ~~Magister en Desarrollo Local y Regional y Licenciado en Sociología. Ha sido docente e investigador en varias Universidades. Consultor internacional en Desarrollo Local en diversos organismos: Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Organización Internacional del Trabajo (OIT), Instituto de Investigación y Desarrollo (IDRC) de Canadá, GTZ de Alemania, ICD de Gran Bretaña, entre otros.~~

[2] ~~Tiene que ver con dos categorías fundamentales la confianza y la asociativa, para la primera comprendida por el reconocimiento entre las organizaciones y las personas organizadas y por reconocimiento y valoración de las diferencias. En cuanto a la segunda categoría se interpreta a partir del fortalecimiento de las organizaciones clave, la existencia de redes organizacionales temáticas, poblacionales y territoriales en función del ordenamiento territorial, la efectividad de las organizaciones y la democracia al interior de las mismas.~~

[3] ~~Documento que anima el pensamiento, la reflexión, y la acción sobre las concepciones acerca de la ciudad y de lo urbano, y el componente ético necesario para darle cabida a un discurso por la vida que sea trascendental en la formación de los ciudadanos.~~
<http://es.urbansolutionsplatform.org/>

[4] ~~Entendidas como "Tejidos urbanos que construyen, enriquecen y hacen amena la vida de todo ciudadano; un constitutivo de metas para toda la humanidad que conduzcan a pensar en el futuro de la ciudad y de lo urbano, porque es urgente volver a humanizar y dar sentido al diario vivir, a las relaciones del ser humano con el contexto y sus intercambios múltiples, locales y externos. Soluciones Urbanas Plataforma. Carta Medellín, Sobre el porvenir humano de las urbes del mundo. Séptimo Foro Urbano Mundial ONU-Hábitat. Medellín, abril de 2014.~~



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

~~[5] Soluciones Urbanas Plataforma. Carta Medellín, Sobre el porvenir humano de las urbes del mundo. Séptimo Foro Urbano Mundial ONU-Hábitat. Medellín, abril de 2014~~

~~[1] Cabe destacar la responsabilidad que le compete a formadores de opinión como partidos políticos, asociaciones y organizaciones civiles, líderes empresariales, laborales y comunitarios, Iglesia (p. ej., católica), académicos y medios de comunicación para avanzar en la formación de conocimiento reflexivo en la ciudadanía sobre asuntos de interés colectivo público.~~

10.3.5 Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Codificación de la ficha

Código de la ficha

SUB-SECO-0001

Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar

Capítulo del sistema

Capítulo 10

DTS a modificar

10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Artículos que aplican en la modificación

N/A

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión

Desarticulación estructural y funcional del Sistema Participativo e Institucional en relación con el componente de gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control urbanístico, evidenciada en la falta de correspondencia entre la estructura conceptual definida en el Documento Técnico de Soporte (DTS) de formulación y el desarrollo normativo adoptado en el Acuerdo 48 de 2014.

Necesidad de Ajuste

Corregir la desarticulación entre el Documento Técnico de Soporte de formulación y el Acuerdo 48 de 2014 respecto al componente de **Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control**, precisando su desarrollo técnico dentro del Sistema Participativo e Institucional y consolidando un esquema integral de monitoreo urbanístico que fortalezca la articulación interinstitucional, incorpore estrategias de prevención y



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL	
	seguimiento territorial, y mejore la capacidad del Distrito la gobernanza efectiva del ordenamiento territorial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.5 Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control; 10.3.5.1 Marco institucional y normativo del control urbanístico; 10.3.5.2 Alcance del componente de monitoreo y control urbanístico; ; 10.3.5.3 Enfoques de actuación del monitoreo y control urbanístico; 10.3.5.4 Gestión de información territorial y soporte tecnológico del monitoreo urbanístico 10.3.5.5 Control social y veedurías urbanísticas en el monitoreo del ordenamiento territorial
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El análisis técnico e institucional desarrollado a partir de los insumos técnicos para la revisión del seguimiento y control en el marco del Sistema de Ordenamiento Territorial, permite identificar una desarticulación entre la estructura conceptual definida en el Documento Técnico de Soporte de formulación del Acuerdo 48 de 2014 y el desarrollo normativo incorporado posteriormente en el articulado del mismo acuerdo. En el marco del Sistema Participativo e Institucional, el DTS reconoce como uno de sus elementos estructurales la Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control; sin embargo, dicho componente no fue desarrollado dentro de la estructura del capítulo 10.3 del DTS de formulación, el cual se organizó únicamente en los subcapítulos relacionados con la gestión de instrumentos, el sistema de seguimiento y evaluación del POT, el expediente municipal y la participación. Esta omisión generó un vacío conceptual respecto a sus alcances, instrumentos y mecanismos de implementación, que posteriormente se trasladó al articulado del Acuerdo 48 de 2014, en el cual el componente fue reducido al denominado “Seguimiento y Control a las Curadurías” e incorporado dentro del capítulo de Gestión del Conocimiento y Participación, produciendo una incongruencia estructural frente a la arquitectura conceptual del Sistema Participativo e Institucional definida. Como resultado de esta situación, control urbanístico quedó restringido principalmente al seguimiento de las actuaciones de las curadurías urbanas, sin incorporar de manera integral otras dimensiones fundamentales para el monitoreo de la aplicación de la	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

normativa urbanística, tales como el control de la actividad edificatoria con y sin licencia, el seguimiento al cumplimiento del régimen de usos del suelo, la identificación de procesos de urbanización informal y el análisis territorial de las dinámicas urbanas que inciden en la transformación del territorio y por ende del modelo de ocupación definido en el marco estratégico. Esta limitación conceptual reduce la capacidad institucional del Distrito para monitorear de manera sistemática la implementación de la normativa urbanística y dificulta la identificación temprana de procesos que puedan afectar la materialización del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El análisis jurídico y técnico en el marco de la generación del DTS de insumos técnicos para la revisión del Mediano Plazo del POT, permite concluir que el monitoreo y control urbanístico debe entenderse como una función estructural del Sistema de Ordenamiento Territorial orientada a garantizar la correcta aplicación de la normativa urbanística y a realizar seguimiento a la materialización del modelo de ocupación territorial. En este sentido, el ajuste propuesto no busca redefinir las competencias que ya se encuentran establecidas en la normativa nacional en materia de control urbanístico, particularmente en las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997 y sus modificaciones, la Ley 810 de 2003, la Ley 1437 de 2011, la Ley 1796 de 2016, la Ley 1801 de 2016 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, sino fortalecer la articulación institucional de dichas competencias.

En el ámbito institucional, la expedición del Decreto Municipal 883 de 2016 fortaleció la estructura administrativa del Distrito para el ejercicio del monitoreo y control urbanístico mediante la creación de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, a la cual se le asignaron funciones relacionadas con la inspección, vigilancia y control de las actuaciones urbanísticas y edificatorias, así como el seguimiento al cumplimiento de las normas de usos del suelo y a la implementación del modelo de ocupación territorial. De manera complementaria, la Subsecretaría de Control Urbanístico tiene a su cargo el seguimiento a las actuaciones de las curadurías urbanas y a la aplicación de la normativa urbanística en el desarrollo de las actividades edificatorias, mientras que el Departamento Administrativo de Planeación conserva funciones estratégicas relacionadas con la interpretación normativa urbanística y la resolución de los recursos de apelación frente a los actos de licenciamiento urbanístico, lo cual evidencia la necesidad de consolidar un sistema institucional articulado de monitoreo y control.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Desde una perspectiva técnica, el control urbanístico debe evolucionar desde un enfoque centrado exclusivamente en el seguimiento a los procesos de licenciamiento hacia un esquema más amplio de monitoreo territorial que permita comprender y gestionar las distintas formas de implementación de la normativa urbanística en el territorio. Este enfoque implica incorporar el seguimiento a la actividad edificatoria formal e informal, el control de los usos del suelo, la verificación de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el territorio y el análisis de las dinámicas territoriales que inciden en la implementación del modelo de ocupación definido en el POT. De esta manera, el monitoreo urbanístico no solo permite identificar infracciones a la normativa, sino también analizar las causas estructurales de la ilegalidad urbana, diferenciando aquellas situaciones derivadas de barreras regulatorias o dificultades en la aplicación de la norma de aquellas asociadas a prácticas orientadas a obtener aprovechamientos urbanísticos en contravía de los lineamientos del ordenamiento territorial.

Un aspecto central identificado en los insumos técnicos corresponde a la necesidad de fortalecer los sistemas de información territorial que soportan el ejercicio del monitoreo urbanístico. En este sentido, resulta fundamental avanzar en la consolidación de un sistema distrital de gestión de la información que integre la información relacionada con instrumentos de planificación adoptados, licencias urbanísticas otorgadas, usos del suelo autorizados, información catastral y actuaciones administrativas asociadas al control urbanístico. La integración de estas fuentes de información permitiría realizar seguimiento al histórico constructivo de los inmuebles del Distrito, configurando una trazabilidad completa de las transformaciones urbanas y fortaleciendo la capacidad institucional para monitorear la aplicación de la normativa urbanística.

En este contexto, la ruta de ajuste propuesta se orienta a reconocer el monitoreo y control urbanístico como un componente estructural del Sistema Participativo e Institucional del Plan de Ordenamiento Territorial, ampliando su alcance más allá del seguimiento a las curadurías urbanas y consolidándolo como un sistema integral de monitoreo de la aplicación de la normativa urbanística y de las transformaciones territoriales. Este ajuste permite restablecer la coherencia entre el Documento Técnico de Soporte y el articulado normativo del Plan, fortalecer la articulación institucional entre las entidades responsables del control urbanístico y consolidar las bases para el desarrollo de herramientas de información territorial que soporten de manera efectiva el monitoreo del modelo de ocupación territorial. En consecuencia, el fortalecimiento del componente de seguimiento



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

y control urbanístico se configura como una condición necesaria para mejorar la gobernanza y garantizar la implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.3.5 Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control

El componente de Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control constituye uno de los instrumentos estratégicos para la implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial, en la medida en que permite verificar la correcta aplicación de la normativa urbanística y realizar seguimiento permanente a las dinámicas de ocupación, transformación y uso del territorio. Más allá de su función tradicional de control, este componente se concibe como una estrategia institucional de gobernanza territorial, orientada a fortalecer la capacidad del Distrito para comprender, monitorear y gestionar las dinámicas urbanas que inciden en la materialización del modelo de ocupación territorial definido en el POT. En este sentido, el monitoreo urbanístico no se limita a la verificación del cumplimiento normativo, sino que se proyecta como una herramienta de análisis territorial que permite identificar tendencias de transformación urbana, anticipar procesos de ocupación irregular del suelo y orientar la toma de decisiones institucionales para la gestión del territorio.

El desarrollo de este componente responde no solo a la necesidad institucional de fortalecer los mecanismos de vigilancia y control urbanístico, sino también a las demandas identificadas en los procesos de participación democrática asociados a la revisión del Plan, en los cuales distintos actores territoriales —instituciones públicas, sector privado, organizaciones sociales y ciudadanía— han señalado la importancia de contar con mecanismos más eficaces de seguimiento a la aplicación de las normas urbanísticas y de control frente a las dinámicas de ilegalidad urbanística que afectan el desarrollo equilibrado del territorio.

En este contexto, el componente se orienta a articular las competencias de las entidades responsables del control territorial, fortalecer la gestión de la información asociada a la actividad edificatoria y consolidar mecanismos de monitoreo que permitan identificar oportunamente situaciones que puedan afectar la implementación del modelo territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

El componente no se configura como un sistema independiente dentro de la arquitectura institucional del POT. Por el contrario, se desarrolla en el marco del Sistema Participativo e Institucional, como un esquema de operación interinstitucional que integra las actuaciones de las diferentes entidades responsables del seguimiento, monitoreo y control de las actividades urbanísticas. Bajo esta perspectiva, organiza y articula las funciones que actualmente ejercen diversas entidades del Distrito en materia de control urbanístico, promoviendo estrategias de coordinación institucional, fortalecimiento tecnológico y gestión estratégica de la información territorial.

De esta manera, el componente busca fortalecer la gobernanza territorial, mejorar la transparencia en la aplicación de la normativa urbanística y consolidar mecanismos institucionales de monitoreo y control que permitan anticipar, identificar y gestionar actuaciones urbanísticas que puedan contravenir las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, contribuyendo así a garantizar la implementación efectiva del modelo de ocupación territorial definido para el Distrito.

10.3.5.1 Marco institucional y normativo del control urbanístico

El ejercicio del monitoreo y control urbanístico se encuentra regulado principalmente por la normativa nacional en materia de ordenamiento territorial y control de la actividad edificatoria. Entre las disposiciones más relevantes se encuentran la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, la Ley 1437 de 2011, la Ley 1796 de 2016, la Ley 1801 de 2016 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Estas disposiciones establecen el régimen de licenciamiento urbanístico, las competencias de interpretación normativa, las obligaciones de control en materia de urbanizaciones y parcelaciones, así como el régimen sancionatorio frente a las infracciones urbanísticas. En este marco, el control urbanístico se configura como una función pública orientada a garantizar la correcta aplicación de las normas de ordenamiento territorial, prevenir el desarrollo de actuaciones urbanísticas contrarias a la normativa vigente y asegurar la implementación del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

De conformidad con este marco normativo, el ejercicio del control urbanístico se desarrolla a través de una arquitectura institucional en la cual intervienen diferentes entidades con competencias complementarias. El Departamento Administrativo de Planeación, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, cumple funciones estratégicas relacionadas con la interpretación normativa urbanística, la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

resolución de recursos de apelación frente a decisiones adoptadas en procesos de licenciamiento urbanístico y la administración de los sistemas de información territorial asociados al ordenamiento del territorio. Por su parte, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, creada mediante el Decreto 883 de 2016, tiene a su cargo funciones de inspección, vigilancia y control sobre las actuaciones urbanísticas y edificatorias, el seguimiento a la actividad constructiva y el control del cumplimiento del régimen de usos del suelo en el territorio distrital. En desarrollo de estas funciones, la Subsecretaría de Control Urbanístico adelanta procesos de inspección predial, verificación de la correspondencia entre las licencias urbanísticas otorgadas y las obras ejecutadas, así como la generación de alertas tempranas frente a posibles procesos constructivos irregulares.

De manera complementaria, las Inspecciones de Policía, en el marco de lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 1801 de 2016, tienen la competencia para imponer sanciones urbanísticas y adoptar medidas correctivas frente a infracciones relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística. A su vez, los curadores urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, son responsables del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a los proyectos. En este esquema institucional también participan los notarios y registradores, quienes, de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 810 de 2003, ejercen funciones de control de legalidad en los actos relacionados con parcelaciones, urbanizaciones y enajenación de inmuebles.

En el ámbito distrital, la expedición del Decreto 883 de 2016 fortaleció la estructura institucional para el ejercicio del control urbanístico mediante la creación de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, a la cual se asignaron funciones relacionadas con la inspección, vigilancia y control de las actuaciones urbanísticas y edificatorias, el seguimiento a la actividad constructiva y el control del cumplimiento del régimen de usos del suelo en el territorio. En el marco de lo establecido en el Acuerdo 105 de 2018, el Decreto Distrital 883 de 2015 y demás normas aplicables, este componente desarrolla acciones orientadas a prevenir, identificar y controlar procesos constructivos irregulares, especialmente en aquellas zonas del Distrito de Medellín donde se presentan mayores presiones de ocupación informal o procesos de urbanización no autorizados.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Para el cumplimiento de estas funciones, la Secretaría de Gestión y Control Territorial cuenta con equipos especializados que trabajan de manera articulada en el territorio. El equipo de observación realiza recorridos en las comunas y corregimientos para identificar nuevas ocupaciones o inicios de procesos constructivos fuera de la normativa; el equipo de restitución del bien público adelanta acciones administrativas orientadas a recuperar predios públicos ocupados irregularmente; el equipo jurídico verifica la viabilidad legal de las intervenciones y lidera los procesos asociados al control urbanístico, brindando apoyo a las autoridades competentes; y el equipo social desarrolla estrategias pedagógicas y preventivas dirigidas a las comunidades, orientadas a promover la cultura de la legalidad, las buenas prácticas constructivas y el autocuidado del hábitat. De manera complementaria, se adelantan medidas administrativas para el control del manejo y funcionamiento de los bienes y haberes de personas naturales o jurídicas dedicadas a la enajenación, construcción o mejoramiento de vivienda que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, contribuyendo así a fortalecer el control institucional y la protección de los ciudadanos frente a prácticas urbanísticas irregulares.

*Este marco institucional configura una arquitectura de competencias distribuidas entre diferentes actores públicos y privados, cuya coordinación resulta fundamental para garantizar la correcta aplicación de la normativa urbanística, fortalecer los mecanismos de monitoreo territorial y asegurar la implementación del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este contexto, la articulación institucional para el monitoreo de las dinámicas urbanísticas se apoya en el **Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT)**, el cual constituye la plataforma distrital para la integración, gestión y análisis de la información territorial. A través del SIOT se consolidan datos provenientes de los procesos de licenciamiento urbanístico, la información catastral, los instrumentos de planificación adoptados y las actuaciones administrativas asociadas al control urbanístico, permitiendo fortalecer el seguimiento a las transformaciones urbanas, generar alertas tempranas sobre procesos de ocupación o construcción irregular y facilitar la toma de decisiones institucionales orientadas a garantizar la correcta aplicación de la normativa urbanística y la materialización del modelo territorial definido en el POT.*

10.3.5.2 Alcance del componente de monitoreo y control urbanístico



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

El alcance del componente de Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control se orienta a fortalecer la articulación institucional y la capacidad del Distrito para realizar seguimiento permanente a las dinámicas de ocupación y transformación del territorio, garantizando la correcta aplicación de la normativa urbanística y el cumplimiento del modelo de ocupación territorial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En este sentido, el componente no redefine las competencias establecidas por la normativa nacional en materia de control urbanístico, sino que busca fortalecer la coordinación entre las entidades responsables del control territorial —en particular la Secretaría de Gestión y Control Territorial, el Departamento Administrativo de Planeación, las curadurías urbanas y demás autoridades competentes—, así como mejorar la gestión de la información territorial y consolidar herramientas que permitan identificar de manera oportuna procesos constructivos irregulares o dinámicas urbanas que puedan afectar la implementación del POT.

El monitoreo asociado a este componente abarca, entre otros, los siguientes aspectos:

- *La actividad edificatoria desarrollada con licencia urbanística.*
- *La actividad edificatoria desarrollada sin licencia.*
- *La localización de actividades económicas frente al régimen de usos del suelo.*
- *La actuación de los curadores urbanos dentro del proceso de licenciamiento urbanístico.*
- *Las dinámicas de transformación territorial asociadas al desarrollo urbano y rural, la ocupación del suelo y el mercado inmobiliario.*

El seguimiento permite comprender de manera integral la forma en que la normativa urbanística se materializa en el territorio, identificar posibles infracciones o desviaciones frente a las disposiciones del POT y fortalecer la capacidad institucional para adoptar decisiones oportunas de control y gestión territorial.

10.3.5.3 Enfoques de actuación del monitoreo y control urbanístico

Con el propósito de fortalecer la aplicación de la normativa urbanística y mejorar la eficacia de las acciones de control territorial, el componente de Gestión para la Aplicación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Normativa, Monitoreo y Control se desarrolla a partir de un conjunto de enfoques de actuación, orientados a articular las acciones de las entidades responsables del control urbanístico con los sistemas de información territorial y los mecanismos de participación ciudadana.

Estos enfoques establecen una ruta común de actuación institucional para los diferentes actores que intervienen en el seguimiento y control de las dinámicas urbanas del Distrito, incluyendo las entidades responsables del control urbanístico, las autoridades de planeación, los curadores urbanos, los equipos territoriales y la ciudadanía. Su propósito es garantizar que las acciones de monitoreo y control no se limiten únicamente a intervenciones correctivas frente a infracciones urbanísticas, sino que incorporen estrategias preventivas, mecanismos de generación y gestión de información territorial, y herramientas de análisis que permitan anticipar y comprender las dinámicas de transformación del territorio.

Bajo esta perspectiva, el control urbanístico se concibe como un proceso continuo que integra prevención, monitoreo basado en información territorial, intervención administrativa y análisis estratégico del territorio, articulando las actuaciones institucionales con el soporte tecnológico del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT) y con los aportes de la ciudadanía en el marco de los mecanismos de participación y control social del ordenamiento territorial.

De esta manera, el componente configura una arquitectura de gobernanza territorial basada en la información, en la cual las instituciones, los equipos territoriales y la ciudadanía participan en la generación, análisis y uso de información sobre las transformaciones urbanas. Esta articulación permite fortalecer la transparencia en la aplicación de la normativa urbanística, mejorar la capacidad institucional para identificar oportunamente procesos de ocupación o construcción irregular y orientar la toma de decisiones para la implementación efectiva del modelo de ocupación territorial definido en el POT.

En este marco, el componente se estructura a partir de cuatro enfoques de actuación que orientan las acciones de monitoreo y control urbanístico:

- *Enfoque estratégico: orientado al análisis interinstitucional e intersectorial de las dinámicas territoriales, integrando la participación de los actores del territorio y de las*





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

veedurías ciudadanas, con el fin de fortalecer la gobernanza territorial y el seguimiento a la implementación del modelo de ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

- *Enfoque preventivo: orientado a promover el cumplimiento de la normativa urbanística mediante acciones pedagógicas, acompañamiento institucional y estrategias de sensibilización dirigidas a constructores, desarrolladores inmobiliarios y ciudadanía, con el fin de prevenir procesos de ocupación o construcción contrarios a la normativa vigente.*

- *Enfoque inteligente: orientado al uso estratégico de datos, sistemas de información territorial y herramientas tecnológicas para el monitoreo de las transformaciones urbanas, permitiendo generar alertas tempranas, fortalecer el análisis territorial y mejorar la toma de decisiones en materia de control urbanístico.*

- *Enfoque correctivo: orientado a la intervención institucional frente a infracciones urbanísticas, mediante la aplicación de medidas administrativas, acciones de inspección, vigilancia y control, y la adopción de sanciones o medidas correctivas conforme a la normativa vigente.*

10.3.5.4 Gestión de información territorial y soporte tecnológico del monitoreo urbanístico

Un elemento fundamental para el funcionamiento del componente de Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control corresponde al fortalecimiento de la gestión de la información territorial como soporte para el monitoreo permanente de las dinámicas urbanísticas y la correcta aplicación de la normativa urbanística en el territorio.

En este contexto, el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT) constituye la plataforma institucional para la integración, gestión, análisis y disponibilidad de la información territorial del Distrito, consolidándose como la herramienta tecnológica que soporta el monitoreo de las transformaciones urbanas y el seguimiento a la implementación del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

A través del SIOT se integrará información proveniente de diferentes fuentes institucionales, incluyendo los procesos de licenciamiento urbanístico, la información catastral, los instrumentos de planificación adoptados, el registro de actuaciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

administrativas asociadas al control urbanístico y demás información relevante para el análisis de las dinámicas territoriales. Esta integración permitirá consolidar una base de información territorial que facilite el seguimiento sistemático a las transformaciones urbanas y el análisis de los procesos de ocupación y uso del suelo en el Distrito.

De igual manera, el SIOT permitirá realizar seguimiento a las transformaciones urbanísticas a escala territorial y predial, consolidando el histórico constructivo de los inmuebles y generando trazabilidad sobre las actuaciones urbanísticas desarrolladas en el territorio. Esta capacidad de análisis contribuirá a fortalecer los procesos de monitoreo institucional, facilitar la generación de alertas tempranas frente a posibles procesos constructivos irregulares y mejorar la toma de decisiones en materia de control urbanístico.

Asimismo, el SIOT se concibe como una herramienta de gobernanza territorial abierta, en la cual los diferentes actores institucionales y la ciudadanía podrán aportar información relevante para el monitoreo de las dinámicas territoriales, fortaleciendo los mecanismos de participación, transparencia y control social sobre la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

De esta manera, la articulación entre monitoreo institucional, herramientas tecnológicas de información territorial y participación ciudadana, soportada en el SIOT, permitirá consolidar un modelo de seguimiento territorial más transparente, oportuno y eficaz, orientado a garantizar la correcta aplicación de la normativa urbanística y la materialización del modelo territorial definido en el POT.

10.3.5.5 Control social y veedurías urbanísticas en el monitoreo del ordenamiento territorial

En el marco del Sistema Participativo e Institucional del Plan de Ordenamiento Territorial, y en concordancia con los principios de transparencia, participación ciudadana y control social de la gestión pública establecidos en la normativa nacional, el ejercicio del monitoreo y control urbanístico incorpora mecanismos de participación ciudadana orientados a fortalecer el seguimiento social a la aplicación de la normativa urbanística y a la implementación del modelo de ocupación territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

En este sentido, el Distrito promoverá el fortalecimiento de los mecanismos de control social al ordenamiento territorial, mediante la articulación de veedurías ciudadanas, organizaciones comunitarias, actores territoriales y ciudadanía en general, con el propósito de contribuir al monitoreo de las dinámicas urbanísticas y al reporte oportuno de posibles situaciones de incumplimiento de la normativa urbanística.

Para tal efecto, la administración distrital impulsará el registro y articulación de veedurías urbanísticas, así como el desarrollo de herramientas tecnológicas que faciliten la participación ciudadana en el seguimiento territorial, herramientas que se integrarán al Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT), permitiendo la recepción de reportes ciudadanos georreferenciados, el acceso público a información territorial relevante y la consulta de información asociada a las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el territorio.

A través de estas herramientas será posible fortalecer la transparencia en la gestión del ordenamiento territorial, facilitar el acceso ciudadano a información urbanística y promover ejercicios de seguimiento social a la legalidad urbanística y a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial. De manera complementaria, la estrategia “Construye Bien” se integrará a este componente como una herramienta pedagógica orientada a fortalecer la cultura de la legalidad urbanística, promover buenas prácticas constructivas y fomentar el cumplimiento voluntario de la normativa urbanística por parte de constructores, desarrolladores inmobiliarios y ciudadanía en general.

La articulación entre control institucional, herramientas de información territorial y mecanismos de control social permitirá consolidar un enfoque de gobernanza territorial que fortalezca el monitoreo del ordenamiento territorial y contribuya a prevenir procesos de ocupación o construcción contrarios a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

11. Programa de Ejecución

Codificación de la ficha	
Código de la ficha	form_revision_pot-0118
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 11



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS a modificar	11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 613. - Programa de Ejecución.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desarrollo parcial de la estructura del Programa de ejecución frente a los elementos mínimos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015; inhabilitando al programa mismo para materializar los objetivos estratégicos y contribuir a la concreción del Modelo de ocupación territorial del Plan de ordenamiento territorial.
Necesidad de Ajuste	Incorporar a la estructura del Programa de ejecución los elementos faltantes de la misma, definidos la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 y actualizar el contenido programático para aportar a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial y al cumplimiento de los objetivos estratégicos.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	11. Programa de ejecución, 11.1. Definición del programa de ejecución, 11.2. Estructura del programa de ejecución, 11.3. Desarrollo programático y proyectual del programa de ejecución, 11.3.1. Actuaciones integrales, 11.3.2. Programas, 11.3.3. Proyectos, 11.3.4. Criterios de categorización y priorización de programas y proyectos, 11.3.4.1. Categorización, 11.3.4.2. Priorización
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
A través del ajuste, se apunta al fortalecimiento del carácter operativo del Programa de ejecución, consolidando su función como instrumento de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y su alineación con los Planes de Desarrollo Distrital. Este proceso debe incorporar al Anexo 6, los elementos faltantes dispuestos por la Ley 388 de 1997 y retomados por el Decreto 1077 de 2015, asociados con: entidades responsables,	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

recursos, fuentes de financiación y horizonte temporal preciso para el desarrollo e implementación de los programas y proyectos.

Adicionalmente, se requiere actualizar el Programa de ejecución del Acuerdo 48 del 2014, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias, para contribuir a la concreción del Modelo de Ocupación del Territorio (MOT) a través del cumplimiento de los objetivos estratégicos.

Dicha actualización comprende el análisis de suficiencia y permanencia de los actuales programas y proyectos del anexo, la revisión de las distintas iniciativas provenientes de la estrategia de gobernanza colaborativa y demás planes, políticas sectoriales, con incidencia en el desarrollo territorial y la definición de categorías de proyectos para establecer un sistema de priorización proyectual.

Este ajuste debe estar transversalizado por la cadena de valor como eje fundamental en el ejercicio de formulación de proyectos y, orientado por una serie de acciones integrales, entendidas estas como un conjunto de actuaciones y estrategias 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.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

11. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

El programa de ejecución, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la administración distrital en curso de acuerdo con lo definido en el Plan de desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones de manera articulada y flexible en términos de circunstancialidad y vigencias administrativas, para ser puesto a consideración del concejo por el alcalde.

Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices, especialmente los Objetivos estratégicos del POT, los cuales cohesionan los propósitos y elementos generales de la visión de futuro de ciudad y del MOT en términos de la distribución



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

programática asociadas a las acciones integrales, programas y proyectos. Esta definición exige que el Programa no se limite a listados fragmentados, sino que actualice su enfoque hacia un conjunto estructurado y coherente de intervenciones que contribuyan a la concreción del MOT. En consecuencia, su revisión debe asegurar que todos los sistemas y subsistemas del POT cuenten con acciones integrales que representen sus objetivos y respondan a los horizontes temporales realistas, responsables de la ejecución definidos desde la estructuración de los proyectos y esquemas de financiación que garanticen la continuidad de los proyectos estructurales del territorio en apuesta directa a la apropiación de la vocación distrital de Ciencia, tecnología e innovación.

De esta manera, el Programa de Ejecución se estructura a partir de los Sistemas Físico Espaciales e Institucionales y de Gestión, con la definición de programas y proyectos, los cuales y de conformidad con el artículo 18 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.2.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, , se relacionan con acciones e intervenciones de espacio público, infraestructura vial y de transporte, prevención y mitigación de riesgos, servicios públicos domiciliarios, localización de los terrenos para vivienda de interés social, zonas de mejoramiento integral, inmuebles y terrenos para el desarrollo prioritario, conservación y protección ambiental y los recursos naturales renovables, equipamientos, infraestructura de impacto regional, operaciones urbanas y acciones integrales. Esta estructura programática se ejecutará en el período correspondiente de la administración distrital, indicando los objetivos, plazos, valor y entidades responsables.

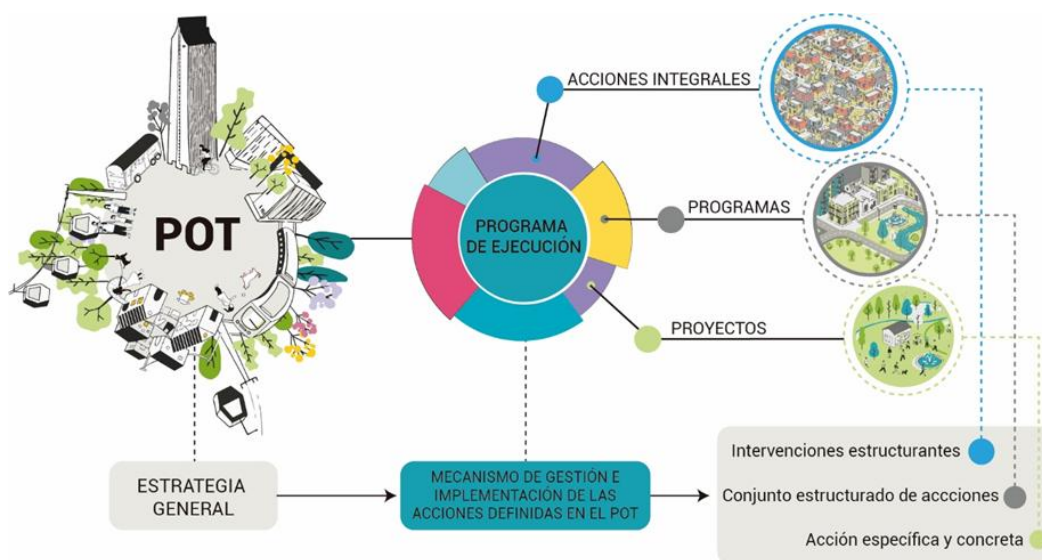
Igualmente, y como disposición clave del artículo 2.2.2.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, se priorizan las acciones integrales, programas y proyectos que tengan una mayor incidencia, impacto y contribución a la concreción y consolidación del MOT, contemplando las sinergias, continuidad y articulación de las vigencias para el desarrollo completo e integral de la dimensión programática.

De este modo, el Programa de ejecución tiene un enfoque integral asociado a acciones integrales, programas y proyectos estratégicos que requieren operaciones simultáneas, corresponsabilidad institucional y mecanismos de financiación adecuados. En este sentido, la doble naturaleza del Programa; como un instrumento obligatorio del POT y como una herramienta práctica de gestión, precisa cómo se conectan las acciones integrales y los objetivos estratégicos con las inversiones, los instrumentos de financiación y los tiempos de ejecución.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Programa de ejecución como mecanismo de implementación del POT



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

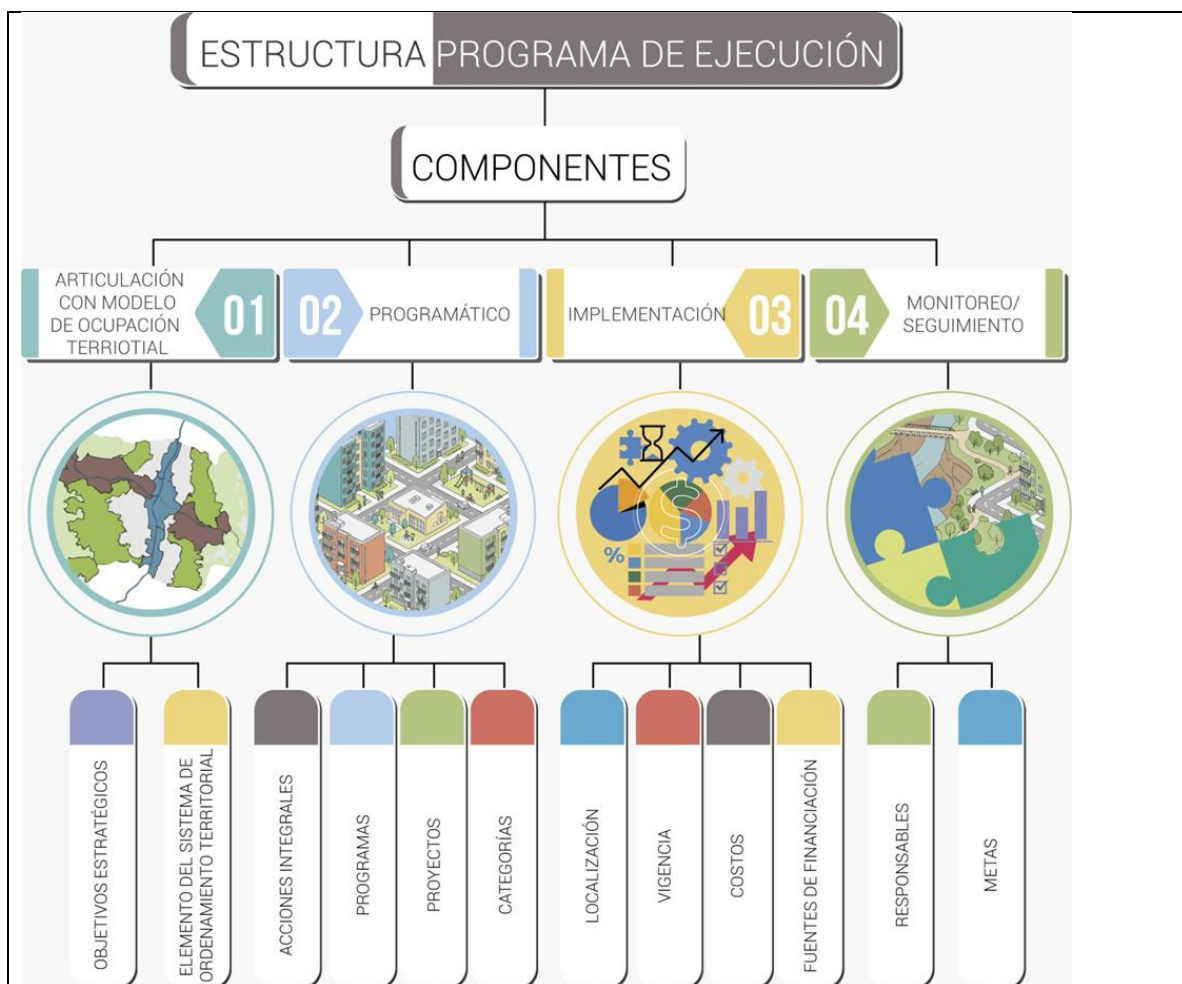
11.2. ESTRUCTURA DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Dado el desarrollo parcial de los elementos mínimos relacionados con responsables, costos y posibles fuentes de financiación de los programas y proyectos establecidos por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 48 de 2014, la estructura del Programa de ejecución incorpora los requerimientos normativos que hoy orientan la inversión pública y la planificación territorial y precisa un orden programático que responde a la visión estratégica del POT y a las exigencias operativas de su implementación diaria, permitiendo actualizar el instrumento hacia un formato más claro, práctico y alineado con las capacidades institucionales actuales.

Figura. Estructura del Programa de ejecución



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

a. Objetivos estratégicos del POT: De conformidad con el artículo 8 del Acuerdo 48 de 2014, los objetivos estratégicos hacen referencia a los propósitos coordinados que le apuestan al imaginario de ciudad y se orientan a la consolidación del modelo de ocupación; lo cuales se disponen en la estructura como soportes estructurales de las acciones integrales. Estos objetivos son transversales y permiten organizar de manera estructurada y priorizada las disposiciones programáticas del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

b. Componentes del Sistema de ordenamiento territorial: De conformidad con el artículo 3 del Acuerdo 48 de 2014 el Sistema de Ordenamiento Territorial (SOT) conforma el marco estratégico del POT a través de los Sistemas Físico Espaciales e Institucionales y de Gestión. Dichos sistemas se componen de subsistemas dispuestos en una estructura territorial y administrativa que responde a las realidades dinámicas de los distintos ámbitos territoriales que conforman el Distrito. Estos subsistemas se articulan con los objetivos estratégicos y las acciones integrales para definir un orden estratégico y programático de las intervenciones y elementos dinamizadores del territorio.

c. Dimensión programática: Hace referencia a la estructura compuesta por acciones integrales, programas y proyectos, la cual está alineada a los objetivos estratégicos. En esta estructura las acciones integrales se definen como la estrategia fundamental para agrupar los programas y proyectos en función de articular de manera estructurada y priorizada las intervenciones encaminadas a materializar el MOT.

d. Categorías: Agrupan las distintas escalas en que se organizan los proyectos del POT para materializar su visión territorial, incluyendo intervenciones de alto impacto (proyectos estructurantes), actuaciones puntuales que complementan y conectan las principales transformaciones (proyectos complementarios) y actividades de gestión que garantizan su viabilidad e implementación (proyectos de gestión).

e. Localización: Corresponde a la definición del ámbito geográfico específico en el cual se desarrollarán las acciones integrales, programas y proyectos del Programa de Ejecución. Esta permite identificar con precisión la escala territorial de intervención distrital, comunal, barrial o rural y su articulación con MOT.

f. Vigencia: Corresponde a los plazos establecidos para la implementación de los proyectos. Están determinados por los plazos legales establecidos en la normativa de ordenamiento territorial, los cuales se relacionan con el horizonte completo del POT y los periodos de las administraciones distritales encargadas de su implementación. De esta forma, se genera coherencia y trazabilidad entre las capacidades institucionales, los recursos estratégicos y las apuestas de la administración en curso.

j. Costos: Son los recursos a manera de estimaciones financieras [VC1] en relación con los costos históricos y los valores financieros futuros definidos por programas y proyectos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que permitan disponer de valores globales para relacionarlos con las fuentes de financiación correspondientes.

h. Fuentes de financiación: Dictaminan la provisión del recurso estipulado para la concreción del componente programático de acuerdo con la estructura de costeo: recursos ordinarios, presupuesto participativo y alternativas de financiación.

k. Responsables: Hacen referencia a los entes administrativos encargados directa o indirectamente de la gestión, implementación y seguimiento de los programas y proyectos, de acuerdo con su rol misional y funciones específicas definidas en el marco del POT; en aras de establecer mecanismos e instrumentos de seguimiento y control que permitan la trazabilidad del componente programático.

l. Metas: Constituyen la expresión cuantificable y verificable de los resultados que se esperan alcanzar con la ejecución de las acciones integrales, programas y proyectos del POT durante el horizonte de planificación. Estas permiten vincular los objetivos estratégicos y el MOT con los compromisos concretos, medibles en el tiempo a través de un sistema de indicadores articulados con las capacidades institucionales, financieras y operativas del distrito.

Adicionalmente se incorporan, dos elementos que detallan de manera concreta y sintética el desarrollo del Programa de ejecución: las fichas de proyecto y la matriz de fuentes de financiación. A continuación, se definen sus características más importantes:

Fichas de proyectos: Adaptadas a los lineamientos del Departamento Nacional de Planeación y bajo la lógica de la cadena de valor, precisan los elementos clave para la formulación y seguimiento: nombre, descripción, ubicación, objetivos, actividades, productos, resultados, responsables institucionales, horizonte temporal y estimación de costos con posibles fuentes de financiación. Este cambio corrige la falta de estandarización y fortalece la articulación del Programa con los planes de desarrollo y con el Banco de Proyectos de Inversión, facilitando decisiones oportunas y evaluaciones basadas en evidencia.

Plan financiero: Se incorpora el componente financiero dentro de la estructura del Programa, sustentado por una matriz de costos, la cual consolida y organiza las diferentes fuentes potenciales para respaldar económicamente los proyectos. En ella se contemplan diversos tipos de fuentes de financiación y recursos que pueden destinarse al desarrollo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de los proyectos incluidos dentro del Programa de Ejecución, permitiendo identificar alternativas viables y articular los mecanismos necesarios para avanzar hacia la concreción del MOT.

11.3. DESARROLLO PROGRAMÁTICO Y PROYECTUAL DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Responde al propósito principal del Programa de Ejecución de facilitar el cumplimiento de los objetivos estratégicos y la concreción del MOT propuesto por el POT a través de las acciones integrales, programas y proyectos. Se presenta una estructura programática jerarquizada de acuerdo con la importancia de las acciones integrales que inciden en las capacidades de gestión e intervención del MOT. De esta manera, la dimensión programática se compone de acciones integrales que le dan soporte estructural y estratégico a los programas y proyectos que componen el programa.

11.3.1. ACCIONES INTEGRALES

Las acciones integrales son intervenciones de alto impacto sobre el ordenamiento y desarrollo territorial que articulan los programas y proyectos de corto, mediano y largo plazo derivados de las políticas, objetivos y estrategias del POT Su propósito es generar un impacto transformador sobre el modelo de ocupación del suelo, la organización espacial del Distrito y la calidad de vida de sus habitantes

Este tipo de acciones se desarrollan a través de una gestión coordinada y participativa y de un conjunto de actuaciones articuladas (programas) o de intervenciones específicas (proyectos) para concretar el MOT y responder de manera eficiente a las problemáticas, los objetivos y las metas que permitan mejorar el bienestar general y satisfacer las necesidades de la población, bajo condiciones de equidad y sostenibilidad territorial.

Específicamente, estas acciones integrales agrupan los programas y proyectos de distintos subsistemas alrededor de áreas o temáticas que requieren intervenciones coordinadas. A diferencia del abordaje tradicional, centrado en proyectos aislados, se planifica de manera conjunta para intervenir integralmente sobre las necesidades territoriales. Con ello, el Programa de Ejecución deja de ser una lista de iniciativas desarticuladas y se convierte en una guía que orienta intervenciones más coherentes y alineadas entre sí.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Este enfoque permite:

- *Reconocer áreas prioritarias donde coinciden múltiples necesidades*
- *Coordinar inversiones entre dependencias*
- *Evitar duplicidad de esfuerzos y obras inconexas*
- *Generar impactos visibles, acumulativos y sostenibles*
- *Adaptar la programación de proyectos a la realidad física y social del territorio*

11.3.2. PROGRAMAS

Los programas son un conjunto estructurado de actuaciones, instrumentos, metas y recursos que, bajo un objetivo común y en un marco temporal determinado, orientan la ejecución coordinada de políticas, planes y proyectos específicos definidos en el POT. Estos permiten agrupar y articular proyectos relacionados entre sí por su finalidad, ámbito territorial o sectorial con el fin de desarrollar una planeación operativa.

De igual forma, los programas se asocian al proceso que orienta la inversión pública mediante un conjunto de acciones o proyectos definidos en un espacio temporal determinado y bajo una lógica articulada de ejecución, para conectar el desarrollo estratégico del territorio, con las decisiones públicas establecidas en torno al MOT del POT.

La finalidad de los programas, en consecuencia, es responder de manera integral a las problemáticas territoriales mediante procesos de planificación funcional, inversión eficiente, enfoque contextual y carácter permanente y general que permita construir una ciudad más equitativa, sostenible y competitiva.

11.3.3. PROYECTOS

Los proyectos se definen como la actuación específica y la unidad operacional de planeación que vincula recursos humanos, físicos y monetarios, orientados a materializar de forma efectiva el MOT y concretar las políticas, objetivos y estrategias establecidas en el POT de acuerdo con un cronograma general y con recursos específicos. Los proyectos se agrupan de acuerdo con las acciones integrales y los programas relacionados.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Los proyectos son intervenciones puntuales, con un inicio y un final, por lo cual contemplan actividades limitadas en el tiempo y utilizan parcial o totalmente recursos públicos, con el fin de crear, ampliar, mejorar o recuperar la capacidad de producción o de provisión de bienes o servicios por parte del Distrito a través de consensos colectivos de los distintos actores territoriales. Estos deben señalar con claridad su localización, el plazo, el costo aproximado, las fuentes de financiación y los responsables

En este sentido, los proyectos deben contar con atributos verificables que permitan su análisis contextual. A continuación, se definen sus requisitos mínimos:

- *Pertinencia estratégica: Contribución a los objetivos estratégicos, al modelo de ocupación y articulación con políticas transversales.*
- *Viabilidad financiera: Alineación con los instrumentos de planeación fiscal (MFMP y Presupuesto Anual).*
- *Delimitación espacio temporal: Definición de la localización geográfica y el horizonte de tiempo.*
- *Justificación: Identificación precisa de la problemática o necesidad que se requiere resolver.*
- *Estructura de objetivos: Planteamiento de un objetivo general que responda al problema y objetivos específicos que definan la ruta.*
- *Resultados esperados: Definición de productos con metas claras asociados a los objetivos.*
- *Idoneidad del ejecutor: Identificación de una dependencia responsable con la competencia misional y con la capacidad técnica necesaria.*
- *Seguimiento: Inclusión de los elementos necesarios para monitorear y evaluar la ejecución.*

11.3.4. CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

11.3.4.1. CATEGORIZACIÓN



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La categorización de los proyectos reconfigura de manera lógica la estructura del Programa de Ejecución tanto en su distribución como en el contenido. Esta clasificación permite comprender con mayor claridad cómo se articulan los esfuerzos distritales y facilita la priorización de recursos y acciones según su impacto y relevancia. Las categorías de los proyectos responden a la condición de estructurantes, complementarios y de gestión, lo que permite entender mejor la función de cada proyecto dentro del territorio.

Las categorías de proyectos definidas para configurar la estructura del Programa de Ejecución son:

A. Proyectos estructurantes

Son las iniciativas de mayor impacto, las que permiten materializar la visión de largo plazo del POT. Generalmente implican transformaciones que requieren varios años de ejecución y la coordinación de diferentes entidades. Incluyen proyectos de movilidad estructural, redes estratégicas de espacio público, intervenciones ambientales mayores y proyectos urbanos que modifican o consolidan áreas completas de la ciudad. Su importancia radica en que articulan los proyectos derivados de los Planes de Desarrollo permitiendo que las metas sectoriales de dichas hojas de ruta se materialicen en el territorio y se integren directamente en el Programa de Ejecución.

B. Proyectos complementarios

Esta tipología reúne intervenciones de menor escala que si bien atienden necesidades inmediatas, se configuran como elementos detonantes para las grandes transformaciones de alto impacto que permiten la consolidación del territorio. Aunque se trata de intervenciones puntuales, actúan como componentes transformadores que posibilitan la funcionalidad de las obras de mayor alcance. Al conectar el trazado de los proyectos estructurantes con la realidad territorial, estos proyectos aseguran que la transformación del territorio no sea solo un conjunto de obras aisladas, sino un sistema coherente, ordenado y con alto impacto social.

C. Proyectos de gestión

Los proyectos de gestión comprenden el conjunto de acciones administrativas, normativas, técnicas y financieras que permiten viabilizar la adecuada materialización de las intervenciones físicas previstas en el territorio. Incluyen la elaboración de estudios



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

especializados, la formulación y adopción de reglamentaciones complementarias, la estructuración de instrumentos de gestión y financiación, así como la puesta en marcha de procesos de fortalecimiento institucional y de participación ciudadana. De igual manera, abarcan las labores de coordinación interinstitucional necesarias para articular entidades, actores locales y sistemas de información que soportan la toma de decisiones. En su conjunto, estas iniciativas constituyen el soporte operativo del POT, asegurando que las transformaciones propuestas cuenten con las capacidades técnicas, legales y organizacionales requeridas para implementarse de manera eficiente, sostenible y coherente con los objetivos de desarrollo territorial.

11.3.4.2. PRIORIZACIÓN

La priorización es el proceso técnico, administrativo, político y social mediante el cual se establece la jerarquía, la urgencia y la asignación de recursos para ejecutar las Acciones integrales contenidas en el Programa de Ejecución. En términos concretos, permite la implementación de intervenciones territoriales de acuerdo con el nivel de importancia y viabilidad para materializar el MOT y el cumplimiento de los objetivos estratégicos del POT.

Si bien estas acciones parten de las necesidades urgentes de corto plazo y de las intervenciones complementarias, el objeto y alcance le apunta a la visión futura del Distrito y a los determinantes de superior jerarquía del ordenamiento territorial relacionados con la gestión del riesgo y medio ambiente, el patrimonio cultural y la infraestructura de nivel nacional y regional, además a los determinantes territoriales de orden distrital asociados a la infraestructura, vivienda, medio ambiente y servicios públicos.