



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

MOVILIDAD

EN-CLAVE • LUNES 9 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

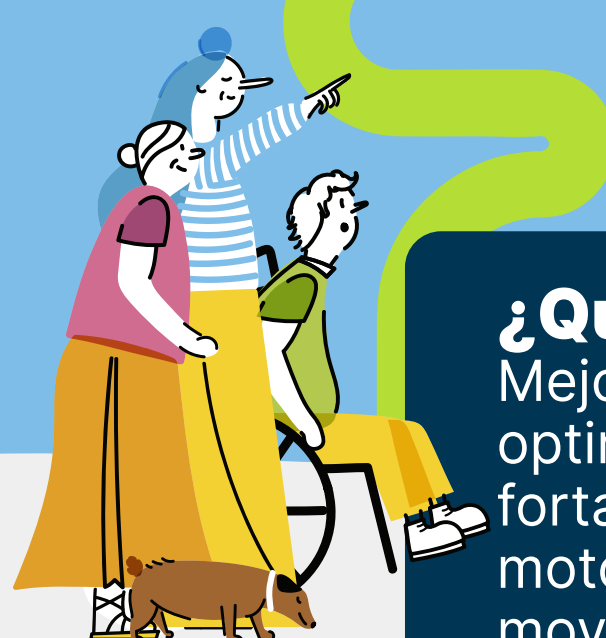
Hoy Medellín camina más, pedalea más, se demora más en sus viajes, pero, pierde capacidad vial porque el parqueo en vía y el parque automotor sigue creciendo.

El Acuerdo 48 no responde plenamente a esta realidad, generando ineficiencia, congestión y deterioro del espacio público.

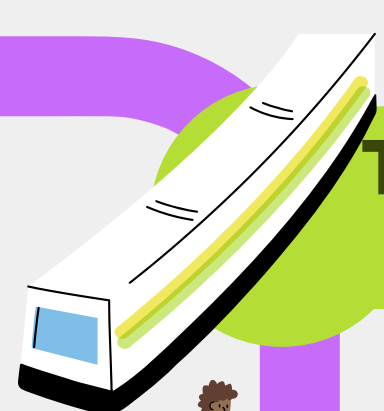
LA FORMA COMO SE MUEVE LA CIUDAD CAMBIÓ, PERO LA NORMA NO.

¿Qué dice la gente?

Mejorar infraestructura vial, optimizar el transporte público, fortalecer la movilidad no motorizada y avanzar hacia una movilidad sostenible.



¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



TRANSPORTE PÚBLICO Y MASIVO

-26%
de participación.



VIAJES PEATONALES

26% → 41%
(2017-2022)



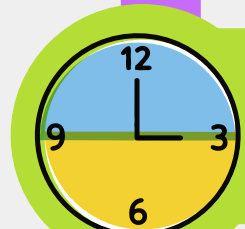
VIAJES EN BICICLETA

0,99% → 2,65%
(2017-2022)



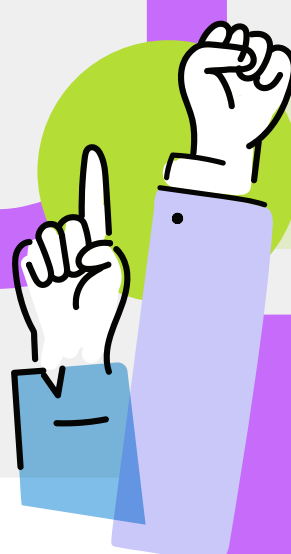
PARQUEO EN VÍA

-38% de capacidad vial.
+55% de filas.



TIEMPO PROMEDIO DE VIAJE

+33% (2017-2022)
+84% desde 2005
(44 min hoy)



80% de las quejas en movilidad (2022)
fueron por mal parqueo.

Conclusión: los ajustes realizados a la norma sobre movilidad aún no han sido suficientes para solucionar los problemas de movilidad. Tenemos una norma rígida que dificulta la implementación de proyectos con enfoque peatonal, las exigencias de infraestructura asociada al vehículo automotor son débiles y permiten la ocupación de las vías con estacionamientos y el uso indebido del espacio público.

Fuente: encuesta origen destino del AMVA

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

Transporte público, DOT y conectividad

Disminución de ancho total de calzadas con carriles troncalizados de transporte; conectividad distrital y regional (JMC, Oriente, Occidente y Urabá); equipamientos híbridos; ZUAP; actualización de criterios de diseño y operación.

Prioridad al peatón

Flexibilización de elementos peatonales y adaptación a la topografía.

Medellín se mueve en bici

Integración bici-transporte público, cicloparqueaderos.

Movilidad motorizada ordenada

Disminución de anchos mínimos de carriles, regulación de retiros de pasos urbanos e implementación de instrumento de implantación de proyectos con análisis de movilidad, ambiental y urbanístico.

Parqueaderos

Retorno a mínimos obligatorios, eliminación de topes máximos, ajustes al índice de construcción y mínimos transitorios.

Impacto esperado

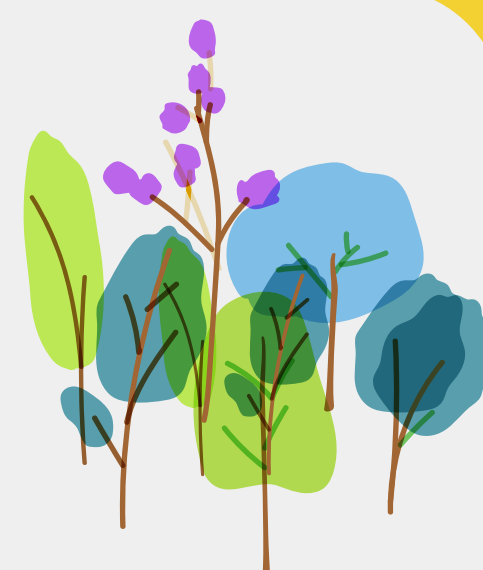
- Mejor conectividad y accesibilidad del territorio.
- Prioridad efectiva a peatón, bicicleta y transporte público.
- Uso más eficiente del espacio vial y reducción del impacto del parqueo en vía.
- Disminución progresiva de tiempos de viaje y conflictos viales.

La revisión del POT no busca mover más vehículos, sino mover mejor a las personas.

Alinea la norma con la ciudad real, recupera eficiencia en la movilidad y fortalece un modelo territorial más sostenible y equitativo.

BOLETÍN PATRIMONIO CULTURAL

EN-CLAVE • MARTES 10 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

La visión monumentalista del patrimonio ha limitado las actuaciones efectivas sobre bienes de importancia estratégica para el Distrito, bloqueando su gestión e impacto social, ambiental y económico, debido a la existencia de una normativa alrededor del patrimonio cultural desactualizada, rígida y poco articulada con la realidad territorial.

¿Qué dice la gente?

- 1 Actualización y gestión normativa del patrimonio.
- 2 Reconocimiento de identidades, representatividades, con enfoque étnico e intercultural.
- 3 Integración del patrimonio natural (árboles y palmas, cerros titulares, reservas naturales).
- 4 Articulación entre patrimonio y desarrollo económico.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

91%
de los Bienes de
Interés Cultural

se encuentran
agrupados en
las comunas

4 Aranjuez

10 La Candelaria

El
88%

de las zonas de conservación
se localizan en las Áreas de
Intervención Estratégica – AIE,

lo cual implica que las principales zonas
de la ciudad no poseen una norma
adecuada para su desarrollo, porque:

* **Es desactualizada
y genérica:**

sin responder a las particularidades de
los bienes de interés Cultural, BIC, y de
los polígonos de conservación.

* **Está
desarticulada con:**

con las determinantes ambientales, la gestión del
riesgo, dinámicas económicas locales y en
general con los demás subsistemas del POT,
tratando el patrimonio como un elemento aislado.

* **Se concentra en el
patrimonio construido:**

dejando por fuera otros tipos como el
mueble, lo inmaterial, natural, etc., tanto
en lo normativo como en la articulación
interdependencias.

Conclusión: el POT protege desde la prohibición, pero no desde la gestión integral, lo que debilita la sostenibilidad del patrimonio en el tiempo.



¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

La revisión del POT **redefine el enfoque del subsistema**, pasando de la restricción rígida a la gestión activa, flexible y territorializada del patrimonio.

1.

Actualización normativa integral

- Actualizar la norma a las realidades y vocaciones económicas de la ciudad.

2.

Normativa dinámica con criterios claros

- Incorporación de criterios de manejo para los Bienes de Interés Cultural – BIC, zonas de influencia y espacio público, desde los enfoques de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad.
- Armonización con tratamientos urbanísticos y criterios nacionales de intervención.

3.

Patrimonio, sostenibilidad y desarrollo

Vamos a corregir: no obligatoriedad de los Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP, para habilitar territorios como el centro y FutuMed.

4.

Gestión, financiación y equilibrio

Gestionar la financiación del patrimonio. Sin recursos no hay conservación.

5.

Patrimonios integrados

El patrimonio de Medellín no vive solo en el centro ni en los edificios más antiguos. Está en múltiples rincones, formas y memorias que componen la identidad de sus barrios y habitantes, como la tradición silletería, la comuna 13, la cultura tango, árboles y palmas patrimoniales, etc.



Casa Museo Pedro Nel Gómez - Comuna 4, Aranjuez.
Fotografía tomada de www.faternindadmedellin.org



Árbol patrimonio
Comuna 13, San Javier.

Impacto esperado Cualitativo Estratégico

Protección patrimonial más efectiva y contextualizada.

Mayor coherencia entre los patrimonios y el modelo territorial.

Activación económica del patrimonio sin perder valores culturales.

Reglas claras para propietarios, gestores y autoridades.

Integración interdependencias.

Mayor viabilidad de intervención y mantenimiento de BIC.

Incremento en proyectos de reutilización y puesta en valor del patrimonio.

Reducción de conflictos normativos y mayor seguridad jurídica.

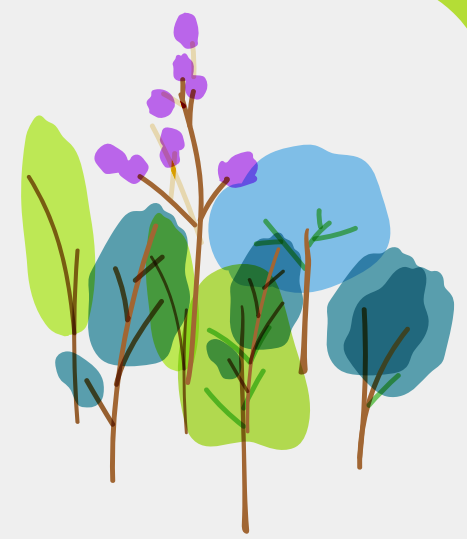
Reafirmar el patrimonio como ícono de ciudad, por medio de la habilitación de proyectos estratégicos como Mar Medellín, Centro de Eventos La Macarena, Ícono de ciudad, Estadio Cincuentenario, FutuMed y centro tradicional.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN ESPACIO PÚBLICO

EN-CLAVE • MIÉRCOLES 11 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

Actualmente el POT concibe el espacio público principalmente como lugar de recreación, esparcimiento y encuentro ciudadano, sin destacar sus cualidades ambientales, sociales y visión estratégica del territorio.

Esto hace que el subsistema tenga unos retos importantes en términos de espacios cercanos, cuidado, adaptación climática y bienestar de las personas.

En resumen: Debemos de ampliar la visión del espacio público para dar respuesta a la realidad del territorio y a las necesidades de su población.

Bajo crecimiento del espacio público por habitante.

Dificultades para la generación de un espacio público cercano, incluyente, para el cuidado y de calidad.

¿Qué dice la gente?

- Quieren parques y espacios públicos cerca de la casa.
- Que esos espacios sean seguros y pensados para niños, jóvenes, adultos mayores y cuidadores.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

En **2014** a nivel distrital teníamos

4,22 m²

de espacio público por persona

HOY

tenemos

La meta a largo plazo para todo el distrito es **15 m²**.

4,83 m²

En **la zona urbana** pasamos de

3,7 m² a 4,01 m²

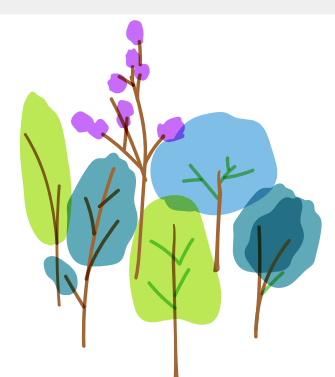
por habitante

Cómo gestionar el espacio público proyectado.

La meta a largo plazo es **7 m²**.

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE



1. Reconocimiento de las **potencialidades** que ofrece el espacio público.

2. Más y mejor espacio público.

Una **mejor gestión** del espacio público proyectado.

3.

El espacio público con **enfoque de cuidado, cercano y para toda la población.**

4.

5.

Acercar el espacio público a la ciudadanía facilitando la normativa en cuanto a sus tamaños y pendiente.

Impacto esperado

Más espacios públicos cercanos a las personas.

Espacios públicos de calidad que aporten al cuidado y el bienestar de las personas que habitan el territorio.

Espacios de recreación, esparcimiento y encuentro combinados con espacios que enfrenten los desafíos climáticos actuales.

Un modelo de ciudad más equitativo y sostenible.

La revisión del POT favorece las posibilidades de acceder al espacio público de una manera más cercana e incluyente, contribuyendo al bienestar y el cuidado de nuestra población.

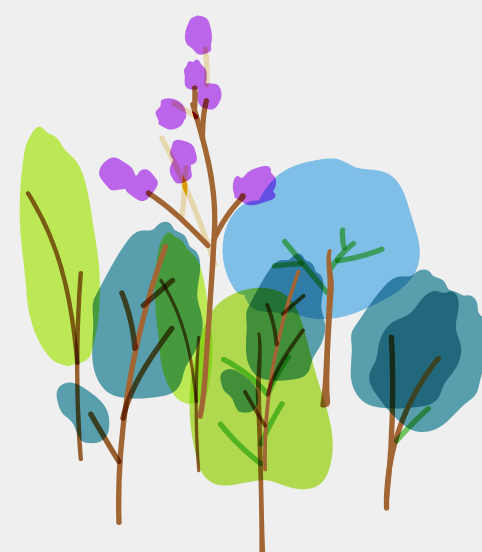


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

EN-CLAVE • JUEVES 12 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

Hoy la ciudad necesita equipamientos que respondan a las necesidades actuales del territorio, espacios que puedan cumplir varias funciones, que sean accesibles para todas las personas y que estén preparados para enfrentar retos como el cambio climático y la gestión del riesgo.

Sin embargo, contamos con normas poco flexibles y con inventarios desactualizados, lo que dificulta planificar bien, priorizar inversiones y llevar los servicios donde más se necesitan.

¿Qué dice la gente?

- Se requieren equipamientos que cuiden el entorno y aporten a la sostenibilidad ambiental del territorio.
- Construcción de infraestructuras eficientes, sostenibles y preparadas para enfrentar los retos climáticos y sociales actuales.
- Espacios multifuncionales que permitan desarrollar diversas actividades y optimizar los recursos públicos.
- Requiere información clara y actualizada sobre la ubicación, cobertura y funcionamiento de los equipamientos colectivos.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



Rigidez normativa, que limita la posibilidad de que los equipamientos se adapten y evolucionen en el tiempo.



Dificultades para promover la **multifuncionalidad, accesibilidad y sostenibilidad** de las infraestructuras para permitir que se mantengan en el tiempo.



Necesidad de fortalecer los equipamientos para que respondan a la realidad ambiental, climática, al riesgo u otros.



Inventarios desactualizados que afectan la toma de decisiones y la correcta distribución de los servicios.



Con la información actualizada de los equipamientos hemos logrado **ampliar la base de información para llevar de manera más accesible los servicios a la ciudadanía.**



A partir de la actualización del inventario y gestión del subsistema se ha **identificado un aumento de 123 Equipamientos Colectivos, siendo los Equipamientos Básicos Sociales – EBS los más representativos.**



En conjunto, estos cambios reflejan un fortalecimiento del subsistema, que **al aumentar la cantidad de espacios y servicios disponibles responde a las necesidades del territorio y de la comunidad.**

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

Complementariedad

1.

Multifuncionalidad

Sostenibilidad

Promover equipamientos que puedan cumplir varios usos, adaptarse en el tiempo y operar de manera sostenible.

2.

Servicios más cerca de la gente

Acercar los servicios fundamentales a los barrios y comunidades, mejorando la accesibilidad.

3.

Equipamientos para la resiliencia territorial

Incorporar criterios que permitan que las infraestructuras aporten a la gestión del riesgo y a la adaptación climática.

4.

Articulación interinstitucional

Definir criterios de manejo claros y coordinados entre entidades para mejorar la gestión.

5.

Inventario actualizado como herramienta de planificación

Mantener actualizada la información para orientar mejor la inversión pública y la toma de decisiones.

Impacto esperado

Mejor acceso a los servicios, con equipamientos más cercanos, accesibles y acordes a las necesidades actuales de la población.

Infraestructuras más sostenibles y multifuncionales, capaces de adaptarse en el tiempo y aportar a la resiliencia territorial y la gestión del riesgo.

Mejor planificación y gestión del territorio, gracias a la actualización del inventario y al ajuste de sus normas para responder de manera oportuna a las dinámicas de la ciudad.

La revisión del POT busca que los equipamientos colectivos respondan mejor a las necesidades actuales del territorio, promoviendo infraestructuras más accesibles, multifuncionales y sostenibles que mejoren la calidad de vida y el acceso a los servicios para la comunidad.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

CENTRALIDADES

EN-CLAVE • JUEVES 12 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

Hoy casi todo pasa en el centro de la ciudad. Aquí se concentran los servicios, el comercio y muchas oportunidades.

Mientras tanto:

- En varios barrios y corregimientos faltan servicios cercanos.
- No todo el territorio tiene las mismas oportunidades.



- Las zonas rurales y urbanas no están bien conectadas entre sí.
- El centro vive lleno y congestionado.
- En muchos barrios y corregimientos la gente tiene que salir lejos para hacer vueltas sus diligencias o conseguir servicios.

En pocas palabras:

La ciudad está muy concentrada en un solo punto y no está equilibrada.

¿Qué dice la gente?

- Un núcleo organizado en su comuna.
- Más espacio público y equipamientos en los corregimientos.
- Que cada zona tenga servicios acordes a su identidad.
- Que haya comercio y servicios, pero sin perder el barrio tradicional.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



Lo urbano y lo rural **no están bien conectados**.



No hay reglas claras para que estas zonas realmente funcionen.



Los **límites** de esas centralidades ya **están desactualizados**.



No hay herramientas prácticas para volverlas realidad.

Dinámicas emergentes y procesos de transformación en distintos sectores de la ciudad, como las nuevas actividades de tecnología e innovación, requieren ser fortalecidos para aprovechar nuevas oportunidades.



¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

Consolidar un sistema policéntrico de centralidades en Medellín, mediante la cualificación y articulación de nodos urbanos y rurales que, a través de la concentración estratégica de servicios y oportunidades, contribuyan al equilibrio territorial, acerquen el bienestar y dinamicen el desarrollo económico de la ciudad.

* Integración urbano-rural:

Articular barrios y corregimientos a través de centralidades que conecten dinámicas productivas, sociales y ambientales, y generen valor agregado a las economías locales.



* Articulación y dinamización territorial:

Fortalecer las centralidades según sus predominancias funcionales, articuladas al sistema de movilidad sostenible.



* Concentración de servicios y actividad económica:

Promover servicios, equipamientos, espacio público y oportunidades para ampliar el acceso, la proximidad y el bienestar.

- **Pasar de 78 a 87 centralidades** mediante la incorporación de nuevas y la actualización de otras, acompañadas de una clasificación y jerarquización renovadas;
- **Actualización de sus delimitaciones** para definir con mayor precisión el carácter predominante de cada una y establecer criterios de manejo específicos y aprovechamientos diferenciales;
- **Impulsar actuaciones urbanas y rurales verdaderamente integrales**; y proteger los barrios tradicionales como centralidades de cuidado.

En conjunto, estas transformaciones fortalecen la estructura territorial de la ciudad y abren la puerta a un modelo más equilibrado, inclusivo y conectado.

Impacto esperado

- Un **territorio más equilibrado y equitativo**.
- Más servicios cerca** de la gente.
- Menos presión** sobre el centro.
- Mejor conexión** con el transporte.
- Más oportunidades** sin perder identidad.
- Protección a los moradores y a los barrios** tradicionales.

No queremos una ciudad donde todo pase en el centro. Queremos una ciudad con varios corazones, conectados entre sí, donde las oportunidades estén más cerca de la gente.

BOLETÍN SERVICIOS PÚBLICOS

EN-CLAVE • LUNES 16 DE FEBRERO

¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

La población de Medellín ha crecido y con ella la demanda de servicios públicos.

El crecimiento acelerado en el borde urbano rural ha generado un reto en la prestación y legalización de los servicios públicos

El **inventario de infraestructuras de servicios públicos no coincide con la realidad** del territorio.

Hay normas sectoriales que han surgido posterior a la revisión y ajuste del POT de 2014.

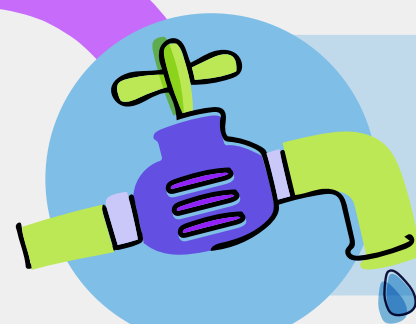
¿Qué dice la gente?

- Reclaman servicios públicos para todos.
- Mejorar alcantarillados y manejo de residuos sólidos.
- Legalización de servicios públicos.



¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

Desactualización y desarticulación en los criterios de localización y manejo, dado el carácter dinámico de las infraestructuras de servicios públicos en el territorio.

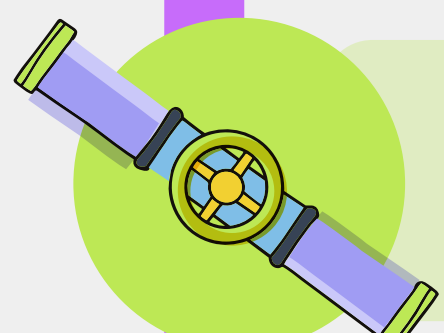


ACUEDUCTO
COBERTURA URBANA
COBERTURA RURAL

98,2%*
79,5%*

Acceso al servicio:

- Prestación tradicional
- Carro tanques
- Piletas, pilas
- Informal/tutelas



ALCANTARILLADO
COBERTURA URBANA
COBERTURA RURAL

97,1%*
13,1%*

Acceso al servicio:

- Prestación tradicional
- Alcantarillado apoyado en paredes, cunetas y postes de fibras
- Pozos sépticos
- Vertimiento directo suelo o fuentes de agua



ASEO
COBERTURA URBANA
COBERTURA RURAL

97,7%*
86,6%*

Acceso al servicio:

- Recolección puerta-puerta
- Contenedores
- Puntos Naranja
- Manejos de residuos peligrosos
- Manejos de residuos de construcción y demolición-RCD (escombros)

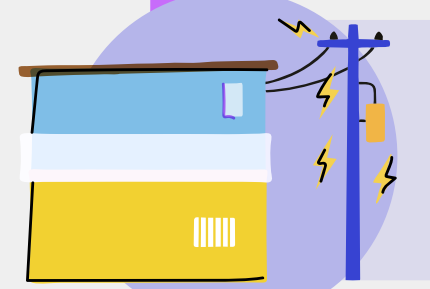


GAS
COBERTURA URBANA
COBERTURA RURAL

82,4%*
3,59%*

Acceso al servicio:

- Servicio a necesidad
- Servicio condicionado por las zonas de riesgo
- Proyecto Unidos por el GAS



ENERGÍA
COBERTURA URBANA
COBERTURA RURAL

99,5%*
95%*

Acceso al servicio:

- Servicio de energía tradicional
- Servicio de energía prepago
- Servicio de mayor cobertura y fácil prestación



TELECOMUNICACIONES
COBERTURA URBANA
COBERTURA RURAL

99%*
50%*

Acceso al servicio:

- Antenas AM-FM
- Antenas Terrestres
- Antenas TDT (Televisión Digital Terrestre)
- Cobertura de telefonía móvil
- Cobertura Tecnologías 2G-5G internet móvil

*Fuente: Estudio Socioeconómico UNAL 2025. Con base en DANE (2024).

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE



Definir lineamientos para la Prestación diferenciada de servicios públicos en áreas de borde urbano-rural.



Incorporar criterios de localización generales de infraestructura de servicios públicos.



Establecer criterios de localización y manejo de infraestructura de servicios públicos: acueducto, alcantarillado, aseo, energía, telecomunicaciones y gas



Plantear criterios generales en servicios públicos para: construcciones sostenibles, patrimonio, movilidad eléctrica y economía circular.

Impacto esperado

La creación de **criterios de manejo diferenciales** para zonas de asentamientos informales, donde no se puede lograr una cobertura de servicios públicos tradicional.

Implementación de Esquemas Diferenciales de Prestación.

Articulación con la norma y actualización de infraestructura existente que permita mejorar las coberturas y la prestación de servicios públicos en el territorio.

Queremos que ningún barrio se quede sin servicios de agua, energía, alcantarillado, gas y aseo, y que las soluciones sean reales, legales y pensadas según las necesidades y condiciones de cada territorio.

BOLETÍN HABITACIONAL

EN-CLAVE • LUNES 16 DE FEBRERO

¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

En Medellín, todos los hogares no tienen acceso a una vivienda digna.

Factores como el valor del suelo y los instrumentos de planificación dificultan la construcción de vivienda. Parte de la oferta de vivienda que era para los habitantes de la ciudad se está utilizando para vivienda turística.



REGLAS CLARAS PARA TODOS

¿Qué dice la gente?

- Piden que controlen las actividades económicas que generan ruido en la noche y afectan el uso.
- Tener en cuenta las características de la población para generar viviendas más acordes a las necesidades
- Control en los asentamientos informales.
- Incluir criterios de gestión del riesgo, cambio climático, gestión de recursos, construcción sostenible

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

- * Poca oferta de vivienda nueva.
- * Limitación a la construcción de vivienda formal.
- * Poca asequibilidad a vivienda para los estratos medios y bajos.
- * Incremento en los costos de vida, la vivienda y los arriendos.
- * Poca inversión en el sector inmobiliario.
- * Construcciones con uso diferente al licenciado.
- * Población que no es residente pero que consume servicios urbanos y genera presión sobre la vivienda existente.

*El costo promedio de los arriendos en la ciudad, aumentó en un **50%** entre el 2014 y el 2023

*Fuente: Gran encuesta integrada de hogares (GEIH)

Inventario habitacional

2014 **794.874**
Puntos de prestación de servicios, PPS - EPM

2024 **961.877**
Puntos de prestación de servicios, PPS - EPM

Total de viviendas construidas entre 2014 y 2024
167.003

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

Modernizar el modelo habitacional de Medellín, mediante el reconocimiento y la reglamentación de nuevas formas de habitar, incorporando estándares espaciales diversos, que permitan reactivar y dinamizar el sector edificador, ampliar el acceso a vivienda y responder a las nuevas tendencias sociales y económicas de la ciudad mediante:

Potencial territorial:
Crecimiento de vivienda según determinantes metropolitanos.



1. Estrategia habitacional:

• Renovación urbana

• Ladera

- Proyectos en asocio con ISVIMED para atención a población vulnerable.

• Borde urbano - Suelo rural

- Restitución – reasentamiento.
- Mejoramiento integral de barrios.
- Reducción de condiciones de riesgo.
- Cultura de legalidad.

• Desarrollo Orientado al Transporte y zonas receptoras de patrimonio

- Compra de derechos de construcción por franja de densidad.

ORDENAMOS PARA VIVIR MEJOR



2. Diversificación de vivienda social:

- Residencias estudiantiles.
- Residencias para profesionales.
- Multifamily.

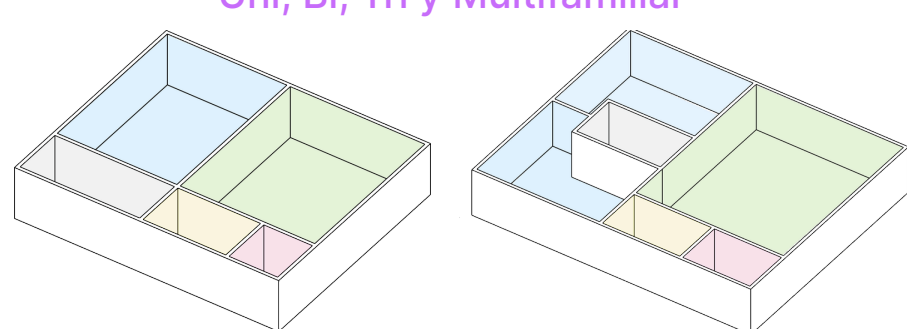
Según los modelos de negocio anteriores se incluye la vivienda colectiva como tipología que recoge las nuevas formas de habitar.

- Coliving.
- Seniors Club.
- Home Office.

ESCENARIO ACTUAL

Vivienda individual

Uni, Bi, Tri y Multifamiliar



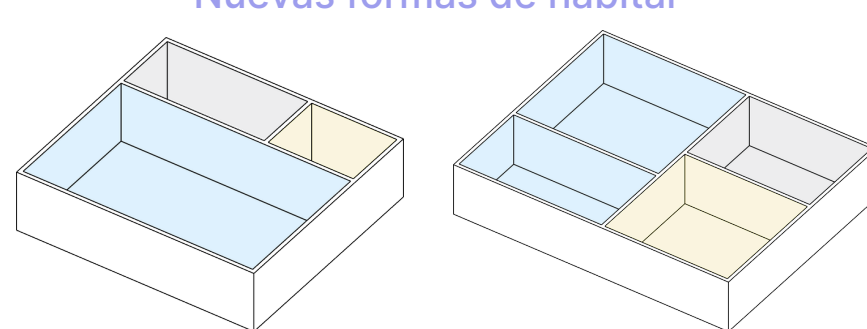
Apartaestudio **2 alcobas** **3 alcobas**

Área mínima	30 m ²	45 m ²	54 - 60 m ²
Consumo de densidad	1 viv	1 viv	1 viv
Ejemplo	Proyecto de 10 viviendas		

ESCENARIO PROPUESTO

Inclusión Vivienda Colectiva

Nuevas formas de habitar



Sencilla **Doble**

Área mínima	20 - 24 m ²	24 - 28 m ²
Consumo de densidad	0,5	0,75
Ejemplo	Proyecto de 20 viviendas	Proyecto de 14 viviendas

3. Vivienda turística como servicio de hospedaje:

- Reglamentada por el Decreto Nacional 2119 de 2018.
- Requiere Registro nacional de turismo.
- Estancia menor a 30 días.

- Localización específica en media y alta mixtura.
- Requiere licencias de adecuación para cambio de uso.

REGULAMOS CON HECHOS



4. Consolidar la política pública habitacional:

- Generación de vivienda.
- Mejoramiento de vivienda.
- Legalización.

- Mejoramiento Integral de barrios.
- Fortalecimiento institucional.



Impacto esperado

Mayor oferta de vivienda nueva.

Mayor asequibilidad a vivienda para los estratos medios y bajos.

Disminución en la presión de los costos de vida y los arriendos.

Mayor inversión en el sector inmobiliario.

Generación de empleo y crecimiento económico.

Mejor uso y aprovechamiento del suelo-control de la expansión informal.

Ordenamos el territorio para que tener vivienda en Medellín no sea un privilegio, sino una posibilidad real para todos.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

USOS DEL SUELO

EN-CLAVE • MARTES 17 DE FEBRERO

¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

En Medellín se han incrementado las actividades del sector terciario, tales como el comercio y el servicio con nuevas dinámicas, que buscan atender no sólo la demanda del habitante, sino también del turista.

En algunos barrios hay negocios que generan ruido e impactos ambientales, afectando a los habitantes del Distrito. Otros sectores, como las zonas industriales se han ido transformando, cambiado su forma de trabajar, producir y localizarse en el territorio.

Las reglas que definen qué se puede hacer en cada lugar (vivienda, comercio, industria, servicios) necesitan actualizarse para responder a la realidad actual.

CADA ACTIVIDAD EN EL LUGAR ADECUADO.



LA CIUDAD CAMBIÓ, PERO LAS REGLAS DEL USO DEL SUELO NO HAN CAMBIADO AL MISMO RITMO.

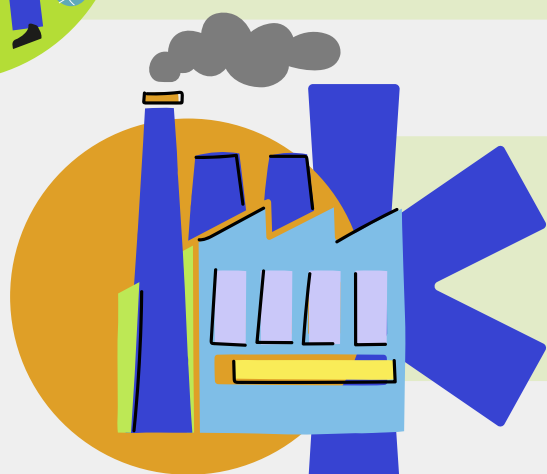
¿Qué dice la gente?

- Es necesario actualizar la norma de usos del suelo urbano, considerando una mezcla responsable para la protección y bienestar del uso residencial.
- Reducir los impactos que generan las actividades, buscando un mejoramiento y revitalización de sectores.
- Control de los impactos (ruido, contaminación, desorden).
- Mejora y revitalización de sectores que hoy están deteriorados.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



Crecimiento de actividades de comercio y servicio, siendo las que más empleo genera.



Se evidencia una disminución del uso industrial, trasladándose a otros municipios y reduciendo su escala en el distrito.



Identificación de áreas con potencial de Ciencia, Tecnología e Innovación, relacionadas con bienestar y salud, industria manufacturera, economía del conocimiento, industrias creativas, entre otros.



Los principales motivos de viajes de las personas que llegan a Medellín son por turismo. Según el Sistema de Inteligencia de turismo, en 2025 fue de un

93.45%



Negocios
2.74%



Eventos
1.93%



Tratamientos
Médicos
0.45%



Educativo en calidad
de expositor
0.45%

Ocupación:

51.0%

Vivienda turística

64.9%

Hotelera

Estadía promedio

4,2 días

Fuente vivienda: Asohost / SIT - Actualizado a agosto-2025
Fuente hotelera: COTELCO / SIT- Actualizado a septiembre-2025
Fuente: SIT - Actualizado a agosto-2025

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

1.

Armonizar la estructura de usos del suelo urbano y rural, respetando la necesidad de cada uno, entendiendo que el urbano tiene como centro el bienestar de las áreas residenciales, mientras que el rural busca incentivar las actividades de producción y respetar los suelos de protección.

2.

Definir las zonas en las que se delimitan en el mapa los usos del suelo: áreas de actividad y con vocación que buscan promover o restringir actividades, según su intención.

3.

Incorporar actividades nuevas y visibilizar aquellas que dificultan la aplicación de la norma, como, por ejemplo, la vivienda turística.

4.

Se plantea cambiar el concepto del PAU, propuesto en esta revisión como un Mecanismo de gestión, pensado para la articulación Institucional.

ORDENAMOS PARA CUIDARTE

- Sana convivencia.
- Protección de las áreas residenciales.
- Reducción de los impactos ambientales y urbanísticos.
- Facilitar el control y el seguimiento a las actividades.
- Fomentar la consolidación del ecosistema CTI.
- Potenciar el desarrollo económico.
- Reconocimiento de las nuevas dinámicas territoriales.

Impacto esperado

Estamos actualizando las reglas para que la ciudad funcione mejor: que se pueda trabajar, emprender y crecer, sin afectar el bienestar y la calidad de vida de quienes la habitan.

APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

EN-CLAVE • MIÉCOLES 18 DE FEBRERO

¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

Hoy la ciudad no está creciendo de manera coherente con el modelo de ocupación definido.

Persiste la presión edificatoria sobre los bordes urbano-rurales, mientras que en las áreas mejor servidas —con mayor infraestructura, equipamientos y accesibilidad— no se activa plenamente el potencial edificatorio disponible. Además, **las reglas no siempre resultan claras, predecibles ni equitativas, lo que genera:**

- * Bajo dinamismo del desarrollo inmobiliario formal, limitando el aporte efectivo a la reducción del déficit habitacional, especialmente en vivienda VIS y VIP.
- * Escaso despegue de los procesos de renovación urbana, a pesar de ser una apuesta estratégica para la ciudad.
- * Menores contribuciones al espacio público y a la financiación de infraestructura urbana.



En pocas palabras:
El modelo de ciudad existe y es coherente con nuestras condiciones, **pero no se está materializando:** el suelo mejor localizado no se activa, la renovación no despega y las normas no generan las bases ni los incentivos adecuados para un desarrollo justo y eficiente.

¿Qué dice la gente?

- 1 Aportar soluciones reales al déficit de vivienda que tiene la ciudad.
- 2 Hacer que la vivienda sea más asequible, especialmente para quienes tienen menores ingresos.
- 3 Facilitar la aplicación de la norma urbanística, con reglas claras y procesos más simples.
- 4 Revisar y equilibrar las obligaciones urbanísticas, para que sean justas y proporcionales.



¿QUÉ ENCONTRAMOS? EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

Desequilibrios que comprometen la equidad en la distribución de cargas y beneficios, así como la consolidación del modelo de ocupación definido para la ciudad.

- * El desarrollo habitacional se está dando en contravía del modelo de ocupación.

- * La renovación urbana requiere un enfoque diferencial, debido a que las condiciones territoriales son diversas y particulares a lo largo del corredor del río.

- * Persisten bajos niveles de construcción de vivienda formal.

- * Se presentan dificultades en la aplicación e interpretación de la norma urbanística.

- * Aproximadamente un tercio de suelo urbano supera la densidad normativa, concentrándose principalmente en el borde urbano-rural y de las zonas norte, lo que presiona la capacidad de soporte y demanda intervenciones integrales.

- * Existen inequidades en las obligaciones urbanísticas que afectan la viabilidad y atraktividad de los proyectos.

- * Se generan menores aportes a la consolidación del sistema público y colectivo y a la capacidad de soporte del territorio.

- * Continúa la ocupación informal en el borde urbano-rural, con procesos de autoconstrucción por fuera de los mecanismos formales.

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

1 Densificar de manera equilibrada las zonas con mayor potencial de crecimiento

Incrementar las densidades habitacionales en áreas mejor servidas —con acceso a transporte, infraestructura, equipamientos y servicios— para orientar el crecimiento hacia donde la ciudad tiene mayor capacidad de soporte, promoviendo:

Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), concentrando mayor edificabilidad, densidad e intensidad de usos en entornos estratégicos con alta accesibilidad y proximidad.

Proyectos VIS y VIP en articulación con ISVIMED, incorporando un porcentaje destinado a población objeto de reasentamiento o en programas de arrendamiento temporal.

Incentivos en polígonos con valor patrimonial, mediante densidad adicional condicionada, que permita viabilizar desarrollos en armonía con el patrimonio y su conservación.

Fortalecimiento de Polígonos Receptores y áreas de Renovación Urbana (redesarrollo, revitalización y reactivación), como ejes estratégicos para materializar el modelo de ocupación.

Esta propuesta va enfocada en incentivar y hacer atractivo el desarrollo inmobiliario formal en la ciudad.

los proyectos vis y vip en asocio con el ISVIMED y localizados en ciertos polígonos de renovación en ladera podrán acceder a un

Incentivo del 40% adicional en su densidad.

2 Estrategias de borde urbano rural

Conservan su densidad actual:

Desarrollar lote a lote, con densidades actuales existentes en el territorio.

Intervención mediante instrumento:

Planes de Legalización y Regularización Urbana para garantizar capacidad de soporte en polígonos de Consolidación y Mejoramiento Integral.

3 Ajustar la fórmula de cálculo de las obligaciones urbanísticas para que haya equidad en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la generación de Espacio Público en el Distrito. Cálculo por m² construido y no por unidades de vivienda.

4 Ajustar la intensidad de usos para promover una mezcla sana, responsable y equilibrada en el territorio y sea coherente con las dinámicas territoriales.

La norma se simplificará mediante un esquema general definido por % según las áreas de mixtura, y se precisará de acuerdo con las vocaciones específicas del territorio, como las áreas para el cuidado, las zonas DOT y las zonas de tratamiento especial de ciencia, tecnología e innovación.

5 Exigencia de parqueadero:

Se retoma la exigencia de parqueaderos en la ciudad, definiendo un mínimo de estacionamientos por vivienda o metros cuadrados de otros usos, según el tratamiento urbanístico en que se localice el proyecto.

Impacto esperado

Equilibrio en la equidad y la consolidación del modelo de ciudad.

- Consolidación efectiva del **modelo de ocupación**.
- Dinamización del desarrollo inmobiliario**.
- Mejor aprovechamiento del suelo** en áreas mejor dotadas de infraestructura, servicios y accesibilidad.
- Fortalecimiento de un **reparto equitativo y transparente**.

- Mayor **claridad** en la aplicación normativa.
- Formalización** de los procesos urbanísticos.
- Incremento de la **inversión de proyectos inmobiliarios**.
- Cualificación del sistema público y colectivo** y fortalecimiento de la capacidad de soporte territorial.
- Fortalecimiento de la **gestión y financiación del sistema público y colectivo**.

El desarrollo urbano debe ser claro, justo y funcional, y cada proyecto debe contribuir realmente a consolidar la ciudad.

¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

Las características cambiantes de Medellín asociadas a la dinámica inmobiliaria, y a las transformaciones socioeconómicas, ambientales y normativas de los últimos 10 años han impactado la coherencia entre la realidad urbana y la delimitación de los Tratamientos urbanísticos. Además, las áreas para la Renovación Urbana presentan diferentes dinámicas que requieren nuevas modalidades y modelos de gestión.

Necesitamos una norma urbanística clara, comprensible y coherente con la realidad del territorio, que permita consolidar el modelo de ciudad que queremos para el Distrito de Medellín.



¿Qué dice la gente?

- Facilitar el desarrollo mediante reglas claras.
- Definir una norma urbanística acorde con la realidad del territorio.
- Promover una norma que garantice el equilibrio y la justicia territorial.
- Impulsar el desarrollo sin comprometer la calidad urbanística de la ciudad.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



La dinámica constructiva en el ámbito del Río que requiere mayores esfuerzos para el desarrollo de la vivienda y una sana mezcla de usos.



Las áreas de Renovación Urbana (que representan el 9.2% del suelo urbano y de expansión), aún no han detonado su máximo potencial, en función del modelo de ocupación que se espera concretar en el Distrito.

El **58%** de los lotes en los polígonos de Renovación no cumplen con el porcentaje mínimo de uso residencial.



Del potencial de viviendas posibles en los polígonos de Renovación Urbana, solo se licenció el **2,7%** entre 2014 y 2025.

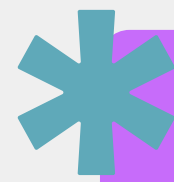
Un **tercio** de los polígonos de tratamiento superan las densidades habitacionales establecidas desde el Acuerdo 48 de 2014.



El **100%** de las áreas de Conservación asociados a Bienes de Interés Cultural Nacional deben ser actualizadas.



La presencia de áreas de actividad al interior de las Áreas de Preservación de la Infraestructura, lo cual está creando dificultades en la aplicación normativa.



La necesidad de articular estrategias como el Desarrollo Orientado al Transporte y las Zonas de Tratamiento Especial.

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

LA CIUDAD NO ES UN TODO HOMOGÉNEO:

los Tratamientos Urbanísticos son el medio para reconocer diferencias y definir estrategias. **En este sentido se propone:**

1.

Actualizar la asignación y delimitación de los tratamientos urbanísticos, de acuerdo con la realidad y potencial de transformación del territorio.

DATO ESTRUCTURAL



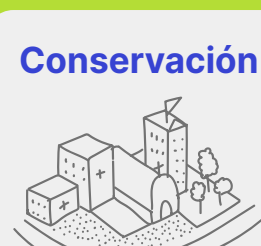
En 2014 existían
368 POLÍGONOS
con **14 tratamientos**

En 2026 se proponen

403 POLÍGONOS

organizados en **6 categorías** y clasificados en **16 niveles**.

Cada tratamiento funciona como una micro regla de transformación, que reconoce las diferencias del territorio.



Preservar



Optimizar



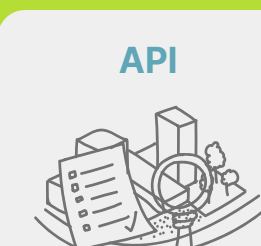
Transformar



Crecer



Dignificar



Dar soporte

2.

Ajustar la definición de los tratamientos urbanísticos, garantizando la claridad y la simplicidad normativa.

LA NUEVA RENOVACIÓN URBANA:

Asignar las **tres modalidades de Renovación Urbana (Redesarrollo, Reactivación y Revitalización)**, alineando diferentes modelos de gestión que priorizan la sostenibilidad, la equidad territorial y la permanencia de sus habitantes.

Se conserva la modalidad de

REDESARROLLO



19
polígonos

mediante el modelo de gestión asociada y a través de la implementación de Plan Parcial.

Se asigna la modalidad de

REACTIVACIÓN



18
polígonos

en áreas donde es posible redensificar y que a la vez la infraestructura existente soporta tal crecimiento.

Se asigna la modalidad de

REVITALIZACIÓN



16
polígonos

Revitalización en áreas donde se requiere el mejoramiento del entorno.

Se incorpora **modelo de gestión** mediante el desarrollo predio a predio en las modalidades de Reactivación y Revitalización.

La asignación de los tratamientos urbanísticos **promoverá una densificación equilibrada y sostenible**.

Una nueva **Renovación Urbana** que **activará de manera eficiente los procesos de transformación**, en función de la ciudad que soñamos.

Nuevos modelos de gestión asociados a las modalidades de Renovación que fomentarán la permanencia de los habitantes en sus territorios, así como el fortalecimiento de sus dinámicas ambientales, sociales y económicas.

Impacto esperado

Ajustamos las reglas para que la ciudad crezca con equilibrio, calidad y oportunidades para todos.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN NORMA RURAL

EN-CLAVE • JUEVES 19 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

El suelo rural de Medellín enfrenta conflictos de uso en función de los determinantes ambientales y de la capacidad del suelo, y la ocupación del suelo por presión de las dinámicas de urbanización y falta de claridad normativa que dificultan su gestión sostenible.

DESARROLLO RURAL CON EQUILIBRIO

¿Qué dice la gente?

La participación territorial (**96,4% de los aportes**) se concentró principalmente en los corregimientos, especialmente:

* Santa Elena **39,3%**

* Altavista **32,1%**

* San Cristóbal **17,9%**

* San Antonio de Prado **7,1%**

* San Sebastián de Palmitas **3,6%**



La norma vigente presenta:

- Desarticulación entre la definición de los usos del suelo, los tratamientos y las determinantes ambientales.
- Dificultades en la aplicación de norma diferencial en los corredores rurales.
- Actividades emergentes sin regulación clara.
- Parámetros de aprovechamiento que no siempre responden a la capacidad ambiental del territorio.
- Alta proporción de suelo rural en conflicto de usos (33,65%).

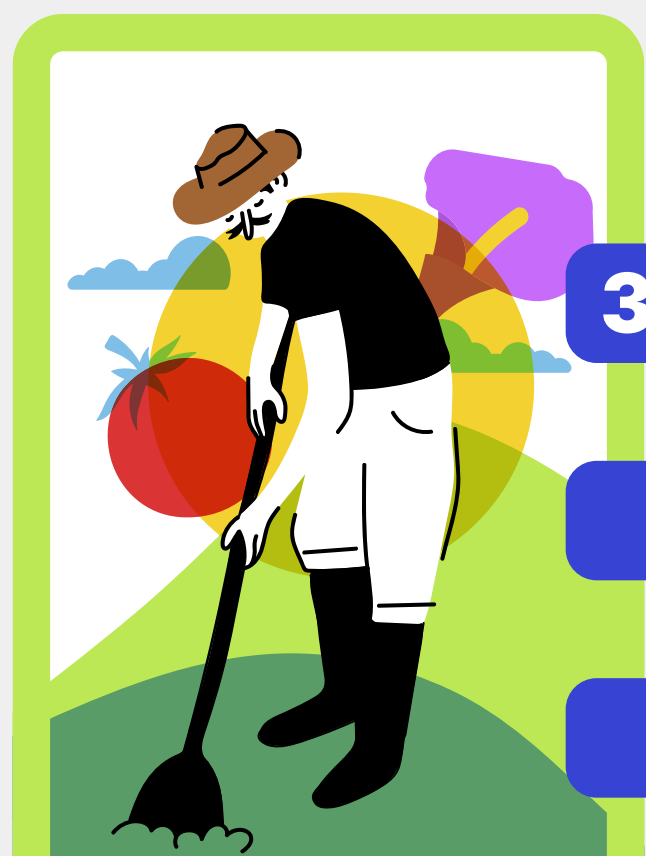
Además, el aumento de actividades residenciales y de servicios en suelos forestales y productivos, está afectando la vocación rural, la seguridad alimentaria y la sostenibilidad ambiental.

Las principales preocupaciones fueron:

- Controlar la construcción excesiva.
- Proteger la ruralidad y su vocación productiva.
- Regular los cambios de uso del suelo (especialmente hacia usos mixtos).
- Garantizar infraestructura y servicios acordes al crecimiento.

Líderes sociales señalaron que el cambio indiscriminado a uso mixto ha generado problemáticas territoriales y pérdida de identidad rural.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



33,65% del suelo rural presenta conflicto de usos.

54% del suelo forestal está ocupado con actividades residenciales y de servicios.

55% del suelo de uso productivo presenta presencia de actividades residenciales y de servicios.

Se evidencia:

* **Vulnerabilidad** del ingreso rural.

* **Baja producción local de alimentos** frente al consumo (solo 1,6% de lo que consumimos se produce en el territorio).

* **Presión creciente por rentas cortas y usos turísticos** sin regulación suficiente.

* **Necesidad de armonizar la norma** con 25 determinantes ambientales que condicionan el 100% del suelo rural.

El **47,34 %** del suelo rural está destinado a actividades forestales para la conservación.

El **62,21 %** del área analizada tiene cobertura boscosa.

Las **rentas cortas han aumentado** en el suelo rural de Medellín.

El **63%** de dicho aumento se concentra en el **corregimiento de Santa Elena**.

El **46,8 %** del suelo rural está destinado a actividades productivas.

De esta área el **54%** del suelo está utilizado con cobertura de pastos y cultivos.

7.765 personas residen en hogares productores de alimentos.

Edad promedio del productor rural: **58 años**.

26 % del suelo tiene potencial en sistemas agroecológicos y de conservación.

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

1. Ajuste en la estructura de usos del suelo

- **Reorganización en áreas de actividad:** Forestal, Agroforestal, Agropecuario, Agrícola, Minera en transición y Mixtos Rurales (1, 2 y 3).
- **Claridad en tipologías:** producción primaria, residencial, comercial, servicios, industrial, equipamientos y espacio público.
- **Simplificación del régimen:** Permitido (P), Condicionado (C), Prohibido (PH).

2. Ajuste en la delimitación de usos

- **Redefinición cartográfica** con incorporación de 9 determinantes para la redelimitación sin afectar la clasificación del suelo.
- **Armonización de criterios de manejo** con 25 determinantes ambientales.
- **Incorporación de los determinantes ambientales** en el régimen.
- **Régimen de usos con mayor claridad** para la aplicación de la norma y consulta del ciudadano.
- **Incorporación del enfoque DOT** en corredores rurales estratégicos.
- **Fortalecimiento del uso agroforestal** como modelo de transición sostenible.

4. Ajuste en tratamientos rurales

- Simplificación y armonización con la vocación territorial:**
- Conservación.
 - Generación de actividades rurales sostenibles.
 - Restauración de actividades rurales.
 - Transición a protección.
 - Consolidación suburbana (niveles 1, 2 y 3).
 - Áreas de preservación de infraestructuras.

5. Ajuste en aprovechamientos rurales

- Precisión de parámetros:**
- Densidades máximas de vivienda.
 - Índice de ocupación.
 - Alturas máximas.
 - Áreas mínimas de lote.
 - Áreas máximas edificables.

3. Ajuste en el régimen de usos

- **Homologación y actualización** de códigos CIU.
- **Regulación de actividades emergentes.**
- **Regulación de rentas cortas.**
- **Inclusión de turismo regenerativo** como estrategia que integra la ciencia, la tecnología y la innovación, la diversificación económica y el bienestar de la población, complementaria a la vocación productiva y ambiental del territorio.
- **Regulación de la vivienda turística** y promoción de la vivienda permanente.

Se propone justificar técnicamente nuevos rangos ante la autoridad ambiental y establecer criterios metropolitanos coherentes con la ruralidad metropolitana.

Impacto esperado

Fortalecimiento de la sostenibilidad ambiental y la resiliencia climática del territorio rural.

Permanencia de la cultura campesina, el paisaje rural y la productividad agraria, como base de la seguridad alimentaria.

Diversificación de los ingresos y fortalecimiento de la estabilidad económica de los hogares campesinos, mediante actividades complementarias.

Tecnificación de la conservación y la producción, a través del impulso al ecosistema de Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI).

Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población rural.

Ordenar la ruralidad es proteger el agua, el alimento, la cultura campesina y el futuro sostenible de Medellín.

La información contenida en este documento es de uso exclusivo institucional y generada a partir del En-Clave realizado. Su reproducción, difusión o uso en medios externos (digitales, impresos o audiovisuales) sin la autorización previa del Departamento Administrativo de Planeación no se encuentra permitida.

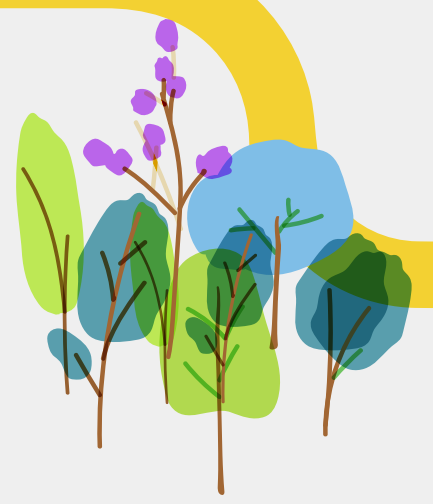


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

EN-CLAVE • LUNES 23 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

Una Ineficaz implementación de la planificación complementaria y débil articulación con los instrumentos de gestión y financiación.

Entendiendo la planificación complementaria como la articulación entre el nivel estratégico y operativo de la planeación, los instrumentos q actualmente se disponen para dicho fin presentan dificultades técnicas, normativas y territoriales que impiden concretar de manera efectiva la visión del territorio.



¿Qué dice la gente?

- Implementar correctamente programas como necesidad de fortalecer el ordenamiento rural
- Brindar soluciones efectivas para mejorar los asentamientos, reconocer la identidad de los territorios con mayor intervención
- Gestión pública, activa y participativa

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

* Normas desactualizadas

* Ineficaz implementación y débil articulación entre la planificación, gestión e instrumentos financieros

* Desatención del borde urbano y rural

* Rigidez normativa que impide el desarrollo



¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

1.

Reestructurar el subsistema como medio para concretar el modelo de ocupación territorial: dividir el subsistema en dos grupos de instrumentos.

Instrumentos de planificación territorial (normativos): macros, planes parciales, Unidades de planificación rural -UPR, entre otros.

Instrumentos de planificación para la gestión (operativos): planes urbanos integrales de ámbito ladera-PUIAL, distrito rural campesino y la creación de un nuevo instrumento llamado Planes Rurales Integrales.

2.

Ajustar la normativa, en términos de precisión de Objetivos, Estrategias y Alcances, que apunten al imaginario de ciudad y al modelo de ocupación.

Impacto esperado

PLANIFICACIÓN:

- **Formulación y adopción de instrumentos eficiente.**
- **Desarrollo urbano y rural equilibrado y sostenible.**
- **Aportes al modelo de ocupación.**
- **Conservación del patrimonio cultural y natural.**

GESTIÓN:

- **Aumento de la eficiencia en la gestión del suelo.**
- **Seguridad jurídica, y mayor inversión y desarrollo.**
- **Eficiencia en la inversión pública.**

CALIDAD URBANA:

- **Menos informalidad y mejor calidad de vida.**
- **Mejoramiento de la calidad de la estructura urbana.**
- **Mejor gobernanza y participación ciudadana.**
- **Consolidar vocación CTI.**

Una planificación complementaria clara, articulada y operativa convierte la visión del territorio en resultados concretos para la gente.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

EN-CLAVE • LUNES 23 DE FEBRERO

¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

La ciudad necesita suelo para construir vivienda social, espacio público, equipamientos, parques y vías, y la mayoría de los suelos son de propiedad privada.

Hoy existen dificultades para aplicar de manera clara y efectiva los instrumentos legales que permiten adquirir, gestionar y financiar ese suelo, por lo que es necesario que **se trabaje de manera conjunta entre lo público y lo privado, para construir proyectos de ciudad.**

¿Qué dice la gente?

- Los instrumentos deben aplicarse.
- Deben existir procedimientos y reglas de juego claras, transparentes para todos.
- Pagar los precios que son y capturar las plusvalías generadas para distribuir la riqueza en el territorio.

LA CIUDADANÍA PIDE EQUIDAD:

Pagar lo que es a quien vende, pero también generar valor para todos y no para algunos.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



Ambigüedad en la asignación de competencias locales para aplicar instrumenos.



Ausencia de procedimientos claros para anunciar los proyectos y definir valores base.



Valores comerciales del suelo muy altos en zonas centrales y de alta demanda, que afectan la viabilidad de proyectos inmobiliarios y la vivienda social.



Suelos estratégicos con baja actividad inmobiliaria durante décadas sin aportar al desarrollo de la ciudad.



Implementación ineficaz y débil articulación entre los instrumentos de gestión y financiación.



¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

1.

Reglas claras sobre los valores del suelo:

Definir mejor cómo se aplican los valores en las distintas zonas de la ciudad y qué factores se deben tener en cuenta para que haya equidad.

2.

Anuncio de proyecto:

Establecer un valor de referencia del suelo con el cual la entidad realiza el anuncio de una obra pública.

3.

Desarrollo prioritario:

Activar lotes inactivos que pueden ayudar a resolver el déficit habitacional.

4.

Derecho de preferencia:

Garantizar que los propietarios tengan la primera opción de compra en nuevos desarrollos, protegiendo su permanencia en el territorio.

5.

Aplicar factores a los valores del suelo en obligaciones urbanísticas:

derechos de construcción y participación en plusvalía.

Ajustes graduales para evitar impactos bruscos por actualizaciones catastrales

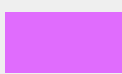
Estímulos y desestímulos para equilibrar cargas.

Incentivos para quienes habiliten suelo para vivienda social, espacio público y equipamientos

Impacto esperado



Flexibilidad a la hora de aplicar los valores del suelo en los instrumentos del POT.



Reducción de conflictos en adquisición predial.



Captura efectiva de plusvalías para financiar desarrollo urbano.



Generación o adquisición del suelo para vivienda social, espacio público y equipamientos.



Distribución más equitativa de la riqueza territorial.

Planificar no es solo dibujar la ciudad:

es intervenir y gestionar el suelo con reglas claras y con todos los actores, pagar los precios que son y redistribuir el valor para que el desarrollo beneficie a todos y no a algunos.

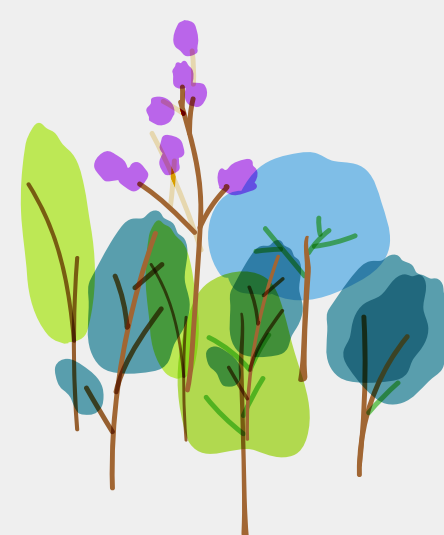


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

GESTIÓN AMBIENTAL, GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

EN-CLAVE • MARTES 24 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

La ciudad no está lo suficientemente preparada para asumir las dinámicas del cambio climático. El 75% del suelo urbano se encuentra impermeabilizado, sufriendo los efectos de este. Hoy, cada vez más sectores residenciales presentan problemas asociados al ruido, y a la calidad del aire.

Poseemos temporadas de aumento de la temperatura media, al igual que de lluvias intensas. Además, los escenarios de riesgo están desactualizados.

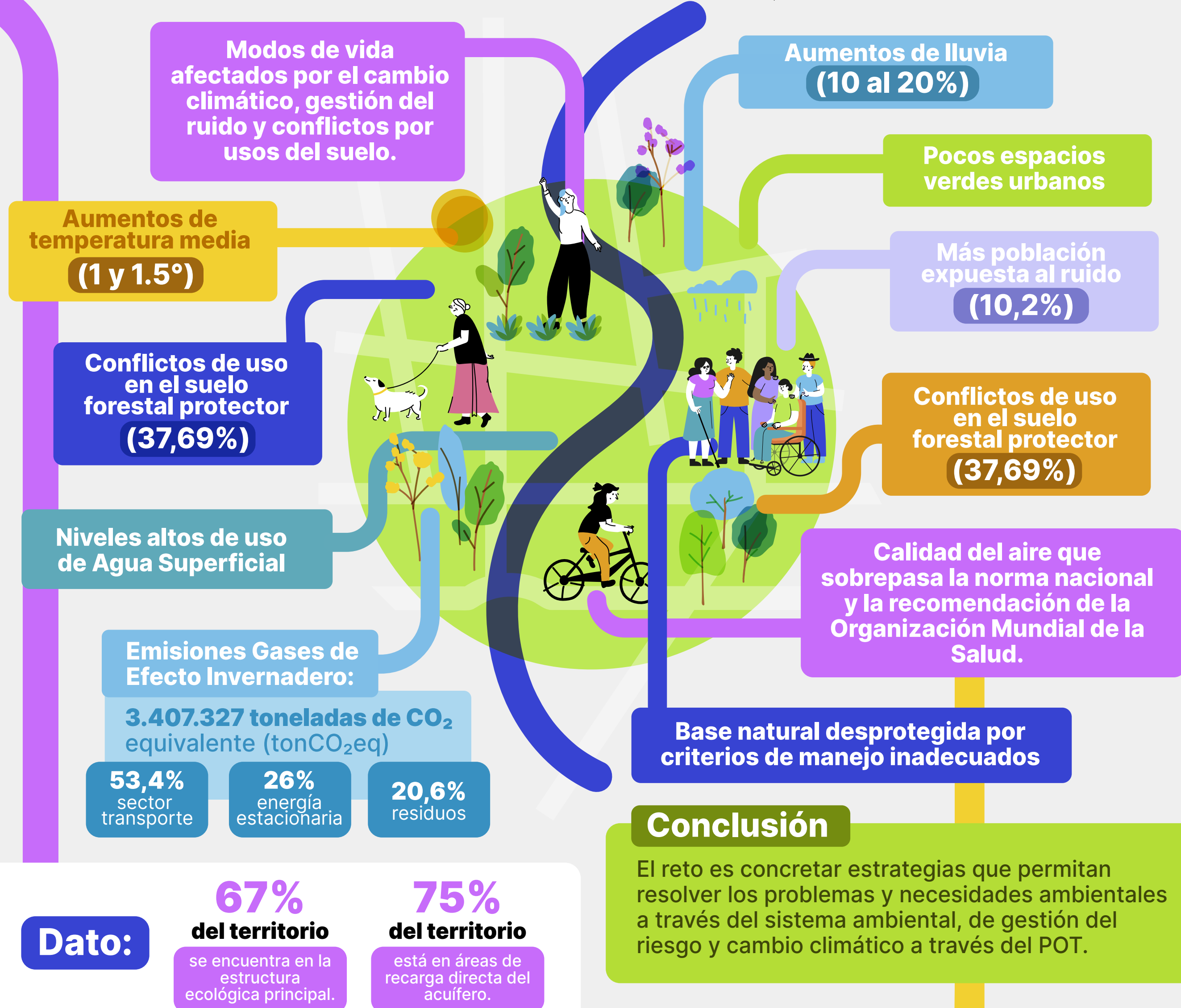
Faltan mecanismos integrales que permitan dar soluciones a los problemas y necesidades ambientales a través del sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático.

¿Qué dice la gente?

- Hay problemáticas que afectan todos los sectores, independientemente de su condición socio económica, localización en el Distrito o sector al cual se pertenezca.
- Coincidieron en los conflictos de vivienda frente a ruido, olores, altas temperaturas, entre otros.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

Desactualización y desarticulación en los criterios de localización y manejo, dado el carácter dinámico de las infraestructuras de servicios públicos en el territorio.



¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

Líneas de acción ambiental:

1. Fortalecer la funcionalidad estructura ecológica para un territorio sostenible

- * Generación de estrategias desde los sistemas de drenaje urbano sostenible.
- * Generación de Estrategias de intervención en las Áreas protegidas y ecosistemas estratégicos.
- * Materializar y concretar la red de conectividad ecológica.

3. Fortalecer la Ciudad Saludable:

- * Reducir la exposición de la población y los riesgos en salud mediante la disminución de conflicto de usos de suelo entorno a calidad del aire, ruido y olores ofensivos.

2. Fortalecer el modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito

- * Incorporar estrategias asociadas a la Construcción sostenible.
- * Fortalecer la Gestión integral de residuos sólidos.
- * Uso eficiente de la energía y recursos Naturales.
- * Movilidad sostenible y urbanismo de proximidad.
- * Multifuncionalidad de la infraestructura pública.

4. Contribuir a la seguridad territorial desde la gestión del riesgo.

- * Generación de procesos de conocimiento, reducción y manejo asociados a la gestión del riesgo.

Impacto esperado

- Mejorar la conectividad ecológica en el distrito.
- Implementación de criterios de sostenibilidad en espacio público y los equipamientos colectivos.

■ Generar estrategias de manejo de los Sistemas de Drenaje Sostenible a nivel distrital.

■ Incorporar criterios e incentivos que potencien la integración de estrategias de sostenibilidad en los procesos constructivos y urbanísticos.

■ Generar instrumentos que faciliten la gestión de los proyectos y propuestas que impacten en la sostenibilidad del territorio.

Una ciudad para cuidar lo que nos sostiene, para adaptarnos a lo que viene y proteger a quienes más lo necesitan.

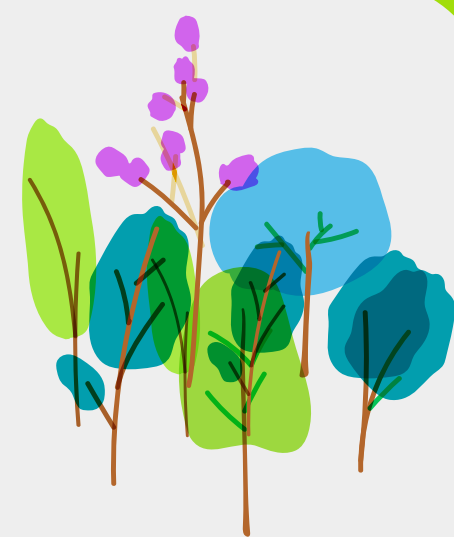


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

EN-CLAVE • MIÉRCOLES 25 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

Estamos generando condiciones estructurales al programa de ejecución para que sus programas y proyectos puedan ser ejecutados de manera eficiente y así se promueva la transformación del territorio

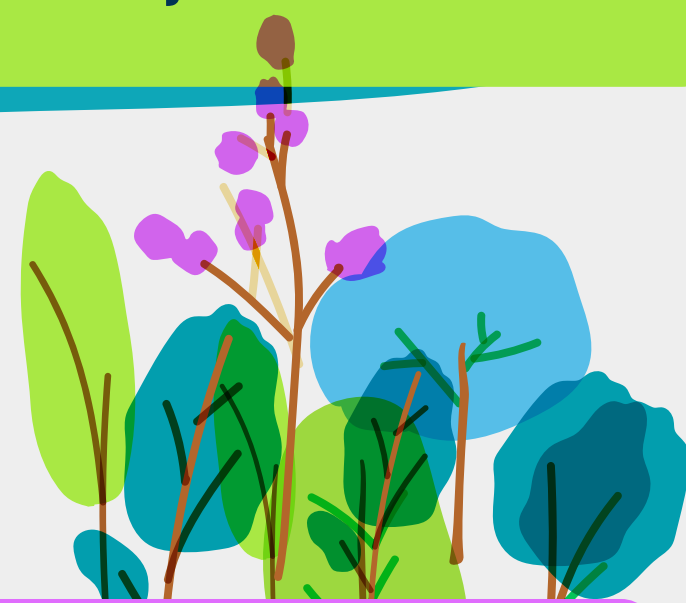


¿Qué dice la gente?

Directamente aludiendo al programa de ejecución, la gente no expresa participaciones específicas, sin embargo, como parte de las interacciones con todos los subsistemas, la gente identificó problemas de movilidad, falta de espacios públicos y equipamientos, deficiencias en la prestación de servicios públicos.

Estas situaciones deberían ser atendidas a través de las acciones integrales que se plantean desde el programa de ejecución del POT.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



* DEFICIENCIA EN LA ESTRUCTURA DEL PROGRAMA:

Desarrollo parcial de los componentes mínimos exigidos por la **Ley 388 de 1997** y el **Decreto 1077 de 2015**.

* INADECUADO DESARROLLO DEL CONTENIDO PROGRAMATICO:

Dificultad en la estructuración de los programas y proyectos que conlleva a la falta de implementación de estos.

21 % de los **Proyectos están ejecutados al 100%**

(38 de 178)



* **43 % de Información disponible** para el seguimiento (92 de 217 indicadores)

* **45 % Subsistemas sin proyectos** en el actual Programade Ejecución

* **Adaptación al cambio climático:** Menor asignación presupuestal en ambos periodos administrativos

* Movilidad:

Mayor asignación presupuestal en ambos periodos administrativos

- * **14 proyectos** del actual programa de ejecución no presentan avance en su desarrollo.
- * **El 64%** de los proyectos sin ejecutar corresponden a la vigencia del Mediano plazo (9).



38 PROYECTOS DEL MEDIANO PLAZO:

- 9 ejecutados (100%)
- 6 en ejecución
- 9 sin Ejecutar
- 14 sin información disponible

¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

* UN PROGRAMA DE EJECUCIÓN IMPLEMENTABLE

para una ciudad que crece y se desarrolla en concordancia con su Modelo de Ocupación.



Impacto esperado

UN PROGRAMA DE EJECUCIÓN IMPLEMENTABLE

- 1. Mejora la calidad de vida de los ciudadanos:**
Un Programa de ejecución implementable promueve el desarrollo equitativo del territorio para contribuir al cierre de brechas sociales a través de iniciativas provenientes de todos los subsistemas que conforman el Sistema de ordenamiento territorial.
- 2. Optimiza la gestión del territorio y el aprovechamiento de los recursos:**
Un programa de ejecución implementable es el primer paso para el fortalecimiento del seguimiento y evaluación; además es insumo clave para la toma de decisiones y el direccionamiento estratégico.

- 3. Viabiliza técnica y financieramente la continuidad en la gestión pública:**
Un Programa de ejecución implementable asegura la adecuada articulación entre el POT Y los instrumentos para el desarrollo territorial. (Planes de desarrollo Distrital y Planes de desarrollo Local).
- 4. Fortalecer la gobernanza territorial, la transparencia y el control ciudadano:**
Un Programa de ejecución implementable convoca a la institucionalidad en torno a un objetivo común. Concretar el Desarrollo territorial definiendo claramente actores, responsabilidades e instancias de

Un buen plan no es el que se escribe, es el que se ejecuta y transforma la vida de la gente

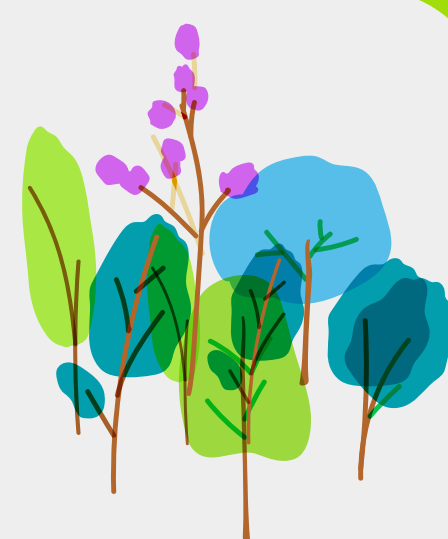


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

EN-CLAVE • MIÉRCOLES 25 DE FEBRERO



¿QUÉ PROBLEMA ESTAMOS RESOLVIENDO?

Hoy la ciudad tiene planes, normas y proyectos. Pero no siempre tiene claro cómo financiarlos.

Existe una brecha entre lo que se planea y lo que realmente se puede ejecutar. El POT tiene un Programa de Ejecución, que es el "POT vivo", pero no cuenta con un plan financiero integral que garantice su cumplimiento.

Aunque Medellín tiene un presupuesto cercano a 11 billones de pesos, los instrumentos del POT que capturan valor del suelo representan apenas cerca del 2% de los ingresos no tributarios en los últimos cinco años.

Tenemos normas, pero falta una estructura financiera sólida que las convierta en obras reales.

El problema no es que no haya plata. Es que debemos articularnos estratégicamente para hacer ciudad.

¿Qué dice la gente?

- Hay que fortalecer la captura de valor (plusvalía, valorización, venta de derechos).
- Se deben explorar mecanismos innovadores como bonos o fondos.
- Promover alianzas público-privadas.
- Garantizar que los recursos tengan destinación clara y específica.
- Impulsar financiación territorial y rural.



¿QUÉ ENCONTRAMOS?, EVIDENCIA CLAVE DEL DIAGNÓSTICO



No existe un **plan financiero** que cierre el Programa de Ejecución.

La **gestión de recursos** para proyectos territoriales es **ineficiente**.

La **norma** no diferencia con claridad qué instrumentos generan ingresos y cuáles generan gasto.

Existen **limitaciones normativas** para **destinar** recursos estratégicamente.

La implementación de **instrumentos de financiación** es baja, lo que genera **inequidad territorial**.

¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

1.

Activar mejor los instrumentos existentes

Optimizar plusvalía, valorización, cesiones urbanísticas y venta de derechos.

No son nuevas cargas: es hacer más predecible y eficiente lo que ya existe.

2.

Tener Infraestructura al mismo tiempo que el desarrollo

Que vías, espacio público y servicios avancen junto con los proyectos, no después.

3.

Crear un Fondo para la Implementación del POT

Un sistema único para organizar recursos, cerrar financieramente proyectos y mejorar la trazabilidad.

Permitirá priorizar con enfoque de equidad territorial.

4.

Tener Infraestructura al mismo tiempo que el desarrollo

Alineado con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y el presupuesto anual del Distrito.

5.

Visibilizar el presupuesto del Distrito

Alineado con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y el presupuesto anual del Distrito.

Impacto esperado

El POT pasa de ser una norma a ser **una herramienta ejecutable**.

Mejorar el **cierre financiero** de proyectos.

Incrementar la captura pública del **valor generado por la ciudad**.

Fortalecer la **equidad territorial**.

Reducir el **déficit urbano**.

Dar viabilidad real al **Programa de Ejecución**.

El desafío no es crear más herramientas, sino usar bien las que ya tenemos para que el POT deje de ser una expectativa y se convierta en obras que la ciudadanía pueda ver y vivir.