

## **PROYECTO DE DECRETO No. 1720186717 (PROVISIONAL)**

(27 de febrero de 2026)

“Por medio del cual se autoriza el Área de Reglamentación Especial en el Distrito Especial del Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Plaza Mayor-”

### **EL ALCALDE DE MEDELLÍN**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las otorgadas por los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, el literal d) numeral 1 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 18 del Decreto 883 de 2015, el numeral 19.1 del artículo 2 del Acuerdo 26 de 2025 y,

### **CONSIDERANDO QUE**

El Distrito de Medellín ha transitado de una base industrial tradicional hacia una economía del conocimiento y la innovación, lo cual se impulsó con el cambio refrendado por su elevación a la categoría de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación mediante el Acto Legislativo 01 de 2021. Por ello, se ha conformado una estrategia de internacionalización y marketing de ciudad que ha posicionado al territorio como un nodo global para el turismo de negocios, ferias y convenciones, lo cual ha impactado positivamente el tejido social mediante la dinamización del empleo y el fortalecimiento de la dinámica empresarial local. En este escenario de transformación, donde la ciudad es hoy un referente de vanguardia tecnológica e imagen inteligente, surge la necesidad imperativa de actualizar los instrumentos del ordenamiento territorial para que la comunicación urbana sea coherente con esta nueva identidad competitiva y sostenible.

En este sentido, la modernización del régimen de Publicidad Exterior Visual surgió como una respuesta directa a las transformaciones institucionales vividas por nuestro territorio, en virtud de la reforma constitucional mencionada. El Acuerdo 26 de 2025 permitió armonizar los instrumentos de planificación con la actual vocación de ciencia, tecnología y la innovación, dada la categoría especial de

Distrito dispuesta para este ente territorial en el acto legislativo 01 de 2021. Esta normativa habilitó la creación de las Áreas de Reglamentación Especial (ARE) como mecanismos de excepción para fomentar proyectos de gran formato que, por su naturaleza tecnológica, requieren parámetros distintos a la regulación general del Acuerdo 36 de 2017. Lo anterior, para zonas del territorio que fueran representativas para el distrito a nivel urbano, dadas sus condiciones físicas, sociales y económicas.

El Acuerdo amplió la definición de las Áreas de Reglamentación Especial, permitiendo el desarrollo de proyectos innovadores y de gran formato de publicidad exterior visual, precisando su alcance con la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito. Esto en el marco de garantizar el desarrollo de proyectos estratégicos de ciudad, con base en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y el Plan de Desarrollo, el cual fue aprobado mediante el Acuerdo 03 de 2024.

La Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público (CIAEP) se constituye como la instancia técnica y de coordinación superior encargada de conocer, analizar, conceptuar y viabilizar las propuestas de intervención, administración y aprovechamiento económico del espacio público en el Distrito. El Concejo Distrital, reconociendo la idoneidad y especialidad de esta instancia para salvaguardar el patrimonio ecológico y cultural de la ciudad, le otorgó mediante el Acuerdo 26 de 2025 la responsabilidad de emitir el concepto técnico de viabilidad previo y obligatorio para la aprobación de cualquier Área de Reglamentación Especial.

Esta Comisión garantiza una evaluación integral y transversal del territorio al estar conformada por equipos técnicos multidisciplinarios con la Agencia APP —quien ejerce la presidencia—, el Departamento Administrativo de Planeación y las Secretarías de Hacienda, Medio Ambiente, Seguridad y Convivencia, Infraestructura Física, y Suministros y Servicios, contando además con el acompañamiento permanente de las carteras de Desarrollo Económico, Movilidad y Salud.

El funcionamiento de la Comisión se fundamenta en un análisis técnico orientado a asegurar que las intervenciones publicitarias se armonicen con el sistema urbano y respeten el derecho colectivo a un ambiente sano y al paisaje, entre otros bienes jurídicos fundamentales. En cumplimiento del parágrafo 1 del artículo 19 del Acuerdo 036 de 2017, modificado por el Acuerdo 26 de 2025, el actuar de esta instancia se materializa en deliberaciones técnicas, donde se realiza un riguroso juicio de ponderación entre la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación y la protección de otros derechos dependiendo del ARE objeto de estudio. De este modo, la Comisión actúa como el garante institucional que estudia y viabiliza que determinado proyecto estratégico, que gira en torno a la Publicidad Exterior Visual de gran formato cumpla con los estándares de sostenibilidad y cualificación exigidos por la normativa nacional y distrital, proporcionando al Alcalde el sustento técnico necesario para ejercer su competencia reguladora en beneficio del interés general.

En cumplimiento de lo ordenado por el Acuerdo 26 de 2025, la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público sesionó el 20 de enero de 2026, analizando la viabilidad técnica, jurídica, desarrollo económico, ambiental y de movilidad del proyecto. Esta sesión se complementó el día 27 de febrero del presente año. Dicha instancia, en ejercicio de las funciones previstas en el artículo 18 del Acuerdo 26 de 2025, efectuó el análisis técnico previo de la propuesta de Plaza Mayor Medellín S.A., evaluando su compatibilidad con los criterios de ordenamiento del espacio público, integración paisajística, sostenibilidad ambiental y armonización con el entorno urbano.

El Departamento Administrativo de Planeación (DAP) manifestó que la ubicación de las pantallas no interviene los nodos ni enlaces estructurantes de la Red de Conectividad Ecológica, ni afecta el retiro de protección asociado a la Quebrada Loreto. Asimismo, la Secretaría de Medio Ambiente expresó que el proyecto es ambientalmente viable bajo un esquema de operación que respete las condiciones de la fauna del corredor ecológico. A través de la implementación de medidas que garanticen la sostenibilidad en el marco de los principios de prevención y precaución en materia ambiental.

A partir de lo anterior la Administración distingue con rigor técnico entre las afectaciones ciertas y previsibles —las cuales se conjuran mediante las condiciones de operación obligatorias ya estipuladas en el presente Decreto para evitar un daño antijurídico (ver artículo cuarto)— y aquellos impactos hipotéticos o eventuales que solo podrán ser dimensionados con certeza tras la materialización física del proyecto. De esta manera, las limitaciones impuestas en el presente acto actúan como salvaguardas preventivas frente a riesgos conocidos, asegurando que la intervención no afecte de manera desproporcional el patrimonio ecológico ni paisajístico del territorio. Paralelamente, el componente de seguimiento y monitoreo (ver artículo sexto) constituye la herramienta de precaución indispensable para detectar cualquier alteración imprevista, garantizando un ejercicio de vigilancia permanente sobre riesgos que hoy no son plenamente detectables, sino hasta la puesta en marcha del ARE. Este modelo asegura que el Distrito mantenga el control sobre la autorización, obligando al interesado a ajustar dinámicamente sus parámetros técnicos si el monitoreo empírico evidencia la necesidad de proteger con mayor rigor los intereses colectivos.

Es así como la Agencia APP, el Departamento Administrativo de Planeación y la Subsecretaría de Espacio Público realizarán el seguimiento técnico integral, mientras que la Secretaría de Medio Ambiente realizará un seguimiento a la operación bajo los principios de prevención y precaución en materia ambiental, con el fin de ajustarse cualquier tipo de parámetro con base en los resultados obtenidos y así salvaguardar los intereses colectivos.

Plaza Mayor constituye una plataforma de interacción y negocios en la estrategia de internacionalización del Distrito por ser uno de los principales motores económicos locales, ya que tiene un gran impacto directo en la hotelería, gastronomía, transporte, turismo y comercio a través de sus ferias y eventos emblemáticos que posicionan a Medellín a nivel nacional e internacional, generando empleo y desarrollo empresarial, todo lo cual confluye en visibilidad institucional.

En ese sentido, este sector se prioriza por su carácter estratégico para la consolidación del modelo de ciudad, conforme a lo dispuesto en el artículo 213 del Acuerdo 48 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el cual establece como criterios de manejo para las centralidades de ciudad, el fortalecimiento de las actividades económicas, la alta accesibilidad y la consolidación de zonas con alto potencial de mercado, favoreciendo economías internas y externas de escala para servicios y comercios que no satisfacen exclusivamente necesidades cotidianas.

Igualmente, respecto a dichas centralidades se debe tener en cuenta que aquellas tienen la misión de estructurar corredores estratégicos para el desarrollo económico a través del turismo, desde la cualificación del paisaje, el espacio público y el patrimonio inmueble del Distrito de Medellín. Sin embargo, esta misión trasciende el ámbito turístico para inscribirse en una reconfiguración del tejido social que obliga a la administración a ofrecer nuevas alternativas de ciudad y a repensar el territorio frente a sus cambiantes dinámicas urbanas. En este sentido, el establecimiento de las Áreas de Reglamentación Especial responde al deber institucional de explotar la vocación de Medellín como Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, permitiendo que la Publicidad Exterior Visual de vanguardia actúe como un catalizador para efectivizar dicha vocación y consolidar a Medellín como un referente de modernización y competitividad en el escenario nacional e internacional.

En armonía con lo anterior y lo manifestado por el DAP, y atendiendo los criterios jurisprudenciales del Consejo de Estado en materia de protección del paisaje y del patrimonio cultural, la intervención es viable y favorable para las apuestas territoriales del Distrito. Se constató por esta dependencia técnica, mediante el radicado 202620030177, de 23 de febrero del presente año, que el perímetro para el ARE no contraviene las disposiciones del Plan Maestro Alpujarra I y II ni las prohibiciones de distancia del Acuerdo 036 de 2017. En consecuencia, se ratifica que la ubicación de la Publicidad Exterior Visual de gran formato en este espacio respeta la morfología urbana y los valores arquitectónicos del sector, contribuyendo a la consolidación del Centro Cívico como plataforma de posicionamiento de ciudad, en los términos del artículo 18 del Acuerdo 036 de 2017, modificado por el artículo 1 del Acuerdo 26 de 2025.

El polígono definido en el análisis se encuentra comprendido por el oriente, por la carrera 55, por el sur, la glorieta de la avenida 33 con la avenida Ferrocarril, por el occidente, las carreras 62 y 57 y por el norte, la calle 42A. Dicho polígono se ubica en una zona de alta mixtura de usos (según el artículo 245 del POT son áreas y corredores donde predomina el uso del suelo en función de las actividades económicas y la prestación de servicios de escala zonal, de ciudad y metropolitana, contando con menores proporciones de uso residencial; y que se caracterizan por permitir un uso intensivo del suelo que genera una alta atracción de población y dinámicas empresariales), reconocida por el POT como estratégica para la consolidación de centralidades urbanas mediante equipamientos de escala metropolitana que fortalecen la actividad económica, la visibilidad urbana y la accesibilidad ciudadana.

La ubicación de la Publicidad Exterior Visual de gran formato analizada por la Comisión Intersectorial del Espacio Público contribuirá a la cualificación del paisaje urbano y del espacio público mediante la integración al sistema urbano existente, respetando la morfología, la escala y los valores arquitectónicos del entorno, generando un nuevo hito urbano que favorece la apropiación y el reconocimiento del lugar. Es decir, la publicidad no se instala como un agregado externo o aislado, sino que se acopla de forma ordenada a la arquitectura de los edificios y a la vida diaria del sector, funcionando como un conector que vincula físicamente y simbólicamente a Plaza Mayor con el complejo de La Alpujarra y el resto de la ciudad. De este modo, se asegura que estos elementos tecnológicos aporten claridad visual al entorno, transformando las fachadas en puntos de referencia que facilitan que las personas se orienten, se sientan seguras y se identifiquen con este espacio como un nodo moderno y articulado.

El Plan de Desarrollo Distrital vigente contempla dentro de sus líneas estratégicas el fortalecimiento del turismo de reuniones, eventos y convenciones, la proyección internacional de Medellín como destino competitivo, la dinamización de la economía del conocimiento y el aprovechamiento sostenible de equipamientos estratégicos de ciudad, dentro de los cuales se encuentra Plaza Mayor como recinto ferial y de convenciones de escala regional e internacional.



La presente Área de Reglamentación Especial en materia de Publicidad Exterior Visual impacta directamente dichos objetivos estratégicos, en tanto: (i) fortalece la sostenibilidad financiera de un equipamiento estratégico de ciudad; (ii) contribuye a la modernización tecnológica del paisaje urbano en un nodo económico de alta actividad; (iii) potencia la visibilidad internacional del recinto en el marco del turismo de negocios; y (iv) se implementa bajo parámetros técnicos que garantizan la mitigación de impactos visuales y la integración armónica con el espacio público.

La adopción del presente ARE no constituye una excepción aislada al régimen general, sino un instrumento de planificación específico que materializa el modelo territorial del POT y ejecuta apuestas estratégicas definidas en el Plan de Desarrollo, cumpliendo así con el mandato previsto en el artículo 19.4 del Acuerdo 036 de 2017, modificado por el artículo 2 del Acuerdo 26 de 2025.

En virtud de la naturaleza de las Áreas de Reglamentación Especial, según lo dispuesto en el artículo 18 del Acuerdo 036 de 2017, modificado por el artículo 1 del Acuerdo 26 de 2025, se faculta a la Administración Distrital para que las intervenciones publicitarias se ajusten a las dinámicas urbanas, económicas y culturales específicas de cada polígono, permitiendo una mayor flexibilidad según las necesidades del territorio. Esta excepcionalidad fue estudiada por la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público (CIAEP), instancia que determinó que la especialidad del proyecto y los beneficios en términos de competitividad y mantenimiento del espacio público. Por ello, se recomendó la excepción de unas disposiciones específicas del Acuerdo 036 de 2017, con el fin de garantizar la “*mayor flexibilidad*” que establece el territorio de Plaza Mayor y sustentado en criterios técnicos y jurídicos.

En atención a las consideraciones técnicas y conclusiones emitidas por la Secretaría de Medio Ambiente, esta dependencia recomienda la adopción de medidas de mitigación que salvaguarden el entorno como corredor ecológico secundario. Esta Administración reitera que los riesgos ciertos y técnicamente previsibles se contienen de manera efectiva mediante las prohibiciones y exclusiones de operación incorporadas en el presente Decreto, las cuales actúan

como salvaguardas preventivas para evitar un daño antijurídico al paisaje y a la biodiversidad. Igualmente, en aplicación del principio de precaución, aquellos impactos eventuales o hipotéticos que no son plenamente detectables en la fase de planeación serán gestionados a través del esquema de seguimiento y monitoreo. De esta forma, el Distrito garantiza la transparencia institucional al imponer limitaciones rigurosas a lo conocido y una vigilancia constante sobre lo eventual, asegurando que la intervención publicitaria se ajuste dinámicamente para proteger siempre el interés general.

Este ejercicio de regulación, amparado en el Acuerdo 26 de 2025, permite que quien aprueba el ARE establezca cargas técnicas específicas que salvaguarden la biodiversidad urbana frente a riesgos lumínicos y sonoros en el corredor ecológico. Por lo tanto, el Distrito garantiza la transparencia institucional al supeditar la autorización a un monitoreo y seguimiento post-ejecución que obligue al autorizado a ajustarse a probables parámetros técnicos si dichos efectos llegaren a materializarse en el tiempo. De tal manera que, se deberá tener en cuenta la mitigación de los ciclos circadianos y el monitoreo activo y constante de la fauna, así como la gestión integral de residuos tecnológicos, entre otras acciones que garanticen la integridad del medio ambiente de manera holística.

En desarrollo del juicio de ponderación entre el derecho colectivo al ambiente sano y el interés general en el desarrollo económico sostenible, se concluye que el proyecto del ARE Plaza Mayor cumple con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad. Esto se debe a que la medida es idónea, necesaria y proporcional en sentido estricto.

En cuanto a la idoneidad, el ARE Plaza Mayor y su regulación garantizan la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito, por cuanto trasciende la sostenibilidad financiera y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación, pues se fundamenta en una apuesta estratégica de ciudad orientada a consolidar a Medellín como un referente de modernización y competitividad en el escenario global. Dicha idoneidad se ve reforzada por la localización del proyecto en un sector definido por el POT como de alta mixtura, caracterizado por el predominio de actividades económicas y servicios de escala metropolitana. Este marco urbanístico permite potenciar el escenario actual para darle fuerza institucional y



contar con infraestructuras y escenarios de mayor altura y vanguardia tecnológica, los cuales permiten dar respuesta efectiva a las nuevas demandas de la ciudad en materia de internacionalización, turismo de negocios y servicios inteligentes.

La medida es necesaria, en tanto el régimen general de publicidad exterior visual carece de la flexibilidad técnica indispensable para implementar tecnologías digitales de vanguardia y dar respuesta a los impactos de ciudad que se pretenden para llevar a Medellín a otro nivel de competitividad internacional y liderazgo en el ecosistema de innovación. La creación de un área de reglamentación permite una flexibilización que se respalda en la autonomía territorial que reconoce la sentencia C-535 de 1996, bajo ciertos límites que garantizan derechos fundamentales, sociales y colectivos. Para el caso en particular, estos límites se aseguran mediante la imposición de estándares técnicos rigurosos de luminancia, el uso obligatorio de tonos cálidos en tiempos particulares para proteger los ciclos bióticos o la restricción de efectos visuales que puedan generar distractores. Asimismo, el cumplimiento de estas garantías se materializa a través del esquema de monitoreo activo y seguimiento institucional permanente, el cual obliga al autorizado a ajustar su operación según los hallazgos técnicos en el territorio, y de esta manera asegurar la prevalencia del ambiente sano desde un enfoque preventivo y precautorio.

Por último, la medida es proporcional en sentido estricto, toda vez que la decisión del ARE se respalda en posiciones técnicas y transversales concertadas en el seno de la Comisión Intersectorial del Espacio Público (CIAEP). Dicha proporcionalidad se fundamenta en la integración de los conceptos técnicos emitidos los secretarios de despacho con competencia para pronunciarse en materia ambiental, movilidad y sobre el subsistema de patrimonio cultural inmueble —específicamente bajo los lineamientos del Manual del Espacio Público—, lo que garantiza que el núcleo esencial de los derechos colectivos al ambiente sano y al paisaje no se vea sacrificado.

En este sentido, la intervención no es un ejercicio aislado, sino el resultado de un juicio de ponderación donde se analizaron los derechos colectivos en juego de cara a este escenario específico, advirtiendo técnicamente situaciones o riesgos previsibles en materia ambiental y de seguridad vial a los cuales, mediante

prohibiciones y limitaciones de operación, se le asignó un tratamiento preventivo concreto conforme al riesgo detectado. Por su parte, aquellos riesgos eventuales o imprevisibles que solo podrían conocerse con certeza durante la ejecución del proyecto, serán gestionados vía seguimiento y monitoreo institucional permanente, asegurando que los beneficios estratégicos derivados de la consolidación de Plaza Mayor como epicentro de negocios sean sustancialmente superiores a cualquier impacto residual en su etapa de operación.

Por lo expuesto, se considera que el Área de Reglamentación Especial para el desarrollo del proyecto de Publicidad Exterior Visual en Plaza Mayor, cumple con las condiciones técnicas, jurídicas y contextuales necesarias que permiten la implementación de este modelo en el polígono señalado, sin sacrificar los intereses colectivos y bajo los principios de prevención y precaución en materia ambiental. El diseño de esta ARE se nutrió de un juicio de ponderación transversal en el seno de la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público, integrando los conceptos de movilidad, la protección de los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y la sostenibilidad biótica del corredor ecológico. Adicionalmente, el proyecto se sujeta a un esquema de monitoreo y seguimiento institucional permanente que obliga al autorizado a ajustar su operación ante cualquier impacto eventual detectado tras su materialización física. De este modo, el Distrito transparenta su ejercicio de responsabilidad administrativa, asegurando que esta apuesta estratégica de ciudad se armonice plenamente con el ambiente sano y la seguridad vial en un sector caracterizado por su alta mixtura de usos. Lo anterior, en atención al fallo de unificación 00191 de 2018 del Consejo de Estado y el precedente de la Corte Constitucional en la materia.

La decisión adoptada en el presente decreto se fundamenta en un soporte técnico integral, debidamente evaluado por la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público, instancia que determinó que cualquier potencial tensión o afectación derivada de la intervención publicitaria de gran formato es plenamente conjurada mediante la adopción de este régimen especial. Bajo este modelo, el Alcalde Distrital garantiza que la medida no solo mitigue impactos ciertos o previsibles, sino que establezca criterios de control y seguimiento institucional permanente que neutralicen cualquier riesgo imprevisible o eventual sobre la funcionalidad urbana, el medio ambiente y la movilidad. En consecuencia, el ARE Plaza Mayor

se constituye en el instrumento jurídico y técnico que armoniza y resuelve el conflicto de intereses, asegurando la prevalencia del interés general y la protección de los derechos colectivos.

En cumplimiento de lo dispuesto el numeral 19.3 del Acuerdo 36 de 2017 modificado por el artículo 2 del Acuerdo 26 de 2025, la presente Área de Reglamentación Especial se establece con una vigencia de diez (10) años, término que responde a criterios técnicos, financieros y de sostenibilidad del proyecto.

Los estudios de estructuración financiera del proyecto evidenciaron que la inversión inicial requerida para la implementación de tecnologías de Publicidad Exterior Visual de gran formato contempla costos asociados a infraestructura, instalación, adecuaciones técnicas, mantenimiento especializado y actualización tecnológica periódica. Con este período se garantiza la estabilidad jurídica, amortización progresiva de activos, sostenibilidad operativa y reinversión en el mejoramiento del entorno urbano.

Si bien la regla general establecida en el artículo 6 del Acuerdo 36 de 2017 fija una vigencia de cinco (5) años para los registros de publicidad, el Acuerdo 26 de 2025 facultó expresamente al Alcalde para determinar una temporalidad superior en las Áreas de Reglamentación Especial. En este sentido, el término de diez años se considera razonable y proporcional, pues responde a la necesidad técnica de incentivar la participación del sector público y privado, así como asegurar la estabilidad jurídica requerida para la amortización y actualización tecnológica de infraestructuras de gran formato.

De esta manera la ciudad se servirá del atractivo que esta apuesta de ciudad representa, por cuanto se garantiza que el Distrito cuente con una plataforma de comunicación de vanguardia capaz de atraer nuevas ferias y eventos de talla mundial que hoy exigen entornos modernos e inteligentes. Esta vigencia prolongada permite que el proyecto se consolide como un motor de internacionalización, generando una derrama económica constante en sectores como la hotelería, la gastronomía y el transporte, así como el posicionamiento global de Medellín.

Lejos de ser una medida que debilite la vigilancia, la fijación de este término no descuida el control institucional, toda vez que está sujeta al permanente seguimiento y monitoreo de la administración distrital. De este modo, la temporalidad definida logra un equilibrio óptimo entre la sostenibilidad financiera del proyecto y la facultad del Distrito de intervenir y ajustar las características de autorización si se detectan alteraciones en el paisaje o el entorno natural durante el seguimiento institucional permanente.

El artículo 2 del Acuerdo 026 de 2025 que modifica el artículo 19.5 del Acuerdo 036 de 2017 dispone que, para la intervención de Áreas de Reglamentación Especial, podrán acogerse las determinantes establecidas en el Manual de Silvicultura Urbana, las directrices metropolitanas, así como los criterios de sostenibilidad urbana, habitabilidad, ecoeficiencia, integralidad, resiliencia y viabilidad desarrollados en los “*Lineamientos de Política Pública de Construcción Sostenible*” del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA, 2015b) y sus respectivas guías técnicas.

La presente Área de Reglamentación Especial en materia de Publicidad Exterior Visual se acoge de manera expresa a dichas determinantes y lineamientos, en la medida en que, como se deriva del pronunciamiento de la Secretaría de Medio Ambiente y el DAP, la intervención proyectada: (i) no implica afectación arbórea ni modificación de la estructura ecológica urbana; (ii) estimula la incorporación de tecnologías de alta eficiencia energética y control lumínico; (iii) garantiza condiciones de eficiencia en el consumo eléctrico; (iv) contempla parámetros de integración armónica con el entorno construido; y (v) se sujeta a los estándares metropolitanos en materia de sostenibilidad ambiental y cualificación del espacio público.

En cumplimiento del numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con la Circular 18 de 2017 y el numeral 9.3 del artículo 9 del Decreto 747 de 2021, el proyecto del presente decreto se publicó en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín para observaciones de la comunidad interesada por ----- (--) días hábiles (-- al -- de --- ---- de 2026), con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas en esta regulación normativa. De acuerdo con las certificaciones

expedidas, en la sección del portal donde se publicó este proyecto de decreto, se recibieron un total de visitas y observaciones que fueron atendidas.

En virtud de las anteriores consideraciones es necesario y oportuno adoptar las medidas dispositivas, y por ello el Alcalde del Distrito de Medellín,

### **DECRETA**

**Artículo 1.** Autorizar un Área de Reglamentación Especial en el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la cual se denominará “*Plaza Mayor*” para el desarrollo de proyectos de Publicidad Exterior Visual en el polígono establecido en el artículo segundo.

**ARTÍCULO 2.** El Área de Reglamentación Especial establecido por medio del presente Decreto estará ubicado en el siguiente polígono:

“Inicia en el cruce de la carrera 57 con la calle 42A, por esta última en el sentido de las manecillas del reloj hacia el oriente hasta el cruce con la carrera 55, por esta hacia el sur hasta el cruce con la calle 37 (glorieta de exposiciones), por esta hacia el occidente hasta el cruce con la carrera 60, por esta en sentido nor-occidental hasta el cruce con la carrera 62, por esta hacia el norte hasta el cruce con la calle 41, por esta en hacia el oriente hasta el cruce con la carrera 57, por esta en sentido norte hasta el punto de partida”.





**ARTÍCULO 3.** El área delimitada en el artículo anterior se regirá por las disposiciones establecidas en la Ley 140 de 1994 y demás normas superiores. Igualmente, está sujeta a lo establecido en el Acuerdo 036 de 2017, modificado por el Acuerdo 026 de 2025, con excepción taxativa de las disposiciones que se relacionan a continuación, las cuales no aplicarán para el ARE Plaza Mayor:

**ARTÍCULO 4o. CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL.** Los elementos constitutivos de publicidad exterior visual, deberán cumplir con las siguientes características:

**4.6.3.** En la Autopista Sur, Autopista Norte, Vía Regional y vías arterias, las imágenes, dibujos y mensajes serán simples y no tendrán movimiento propio



*y constante. Cuando sean electrónicos y/o digitales, no podrán contener video, sino mensajes y/o imágenes con un tiempo de exposición definido (SPOT).*

*4.6.4. La restricción anterior se extenderá a la publicidad exterior visual que, pese a no estar ubicadas al costado de estas vías, su visual esté orientada a las mismas en un radio de cien (100) metros.*

**ARTÍCULO 5o. DIMENSIONES DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL:** Los elementos tendrán las siguientes dimensiones:

*5.2.1. El área máxima de la valla dentro del Municipio de Medellín, será de cuarenta y ocho (48m<sup>2</sup>) metros cuadrados.*

*5.2.2. La altura mínima del borde inferior de la valla con respecto al nivel del suelo será de dos con cincuenta (2,50m) metros.*

**PARÁGRAFO.** Cuando la publicidad exterior visual tenga forma irregular, el área se calculará de acuerdo al espacio efectivamente utilizado para fines publicitarios, la cual no podrá superar los cuarenta y ocho (48m<sup>2</sup>) metros cuadrados. En estos casos, la altura máxima se tomará desde el borde extremo del elemento publicitario.

**ARTÍCULO 6o. TEMPORALIDAD DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL.** La publicidad exterior visual que cumpla con las condiciones previstas en la Ley 140 de 1994, las demás normas nacionales, el presente Acuerdo, el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas municipales, podrá permanecer instalada hasta por cinco (5) años o por el término inferior que se haya solicitado, teniendo en cuenta su carácter de permanencia o transitoriedad, según lo definido en el presente Acuerdo, sin perjuicio de las facultades de vigilancia y control que le corresponden a la Administración Municipal.

**ARTÍCULO 12. LOCALIZACIÓN.** Para la instalación de las vallas comerciales se deberá tener en cuenta lo siguiente:

*12.1.11. La publicidad exterior visual con tipología de valla electrónica y/o digital podrá localizarse en las cubiertas y/o terrazas de las edificaciones, siempre y cuando no estén en funcionamiento entre las 22:00h y las 06:00 del día*

*siguiente, de manera que no genere interferencia con las áreas de baja mixtura con predominancia residencial.*

**12.2. SITIOS PROHIBIDOS:** *No se podrán instalar en los siguientes sitios:*

**12.2.6.** *En fachadas, aleros, voladizos, tapasoles, marquesinas, enraces de las edificaciones y sobre techos terminados en teja de barro y policarbonato.*

**12.2.7.** *En predios construidos, con excepción de las áreas libres privadas, los patios de dichos inmuebles y demás áreas privadas, que podrán contar con cubierta, siempre que ésta busque proteger la estructura de la valla.*

**12.2.8.** *Áreas libres públicas o privadas de un complejo vial y en los elementos constitutivos de una sección vial.*

**12.2.11.** *En el área de influencia inmediata de (100 metros), del Sistema de Transporte público Masivo Metro y Tranvías, determinada en el Plan de Ordenamiento Territorial, a excepción de las vallas comerciales ubicadas en muros medianeros o culatas, que se instalen dentro de esta área, cuya visual no esté proyectada al sistema, sin perjuicio de las excepciones contenidas en el presente Acuerdo. (Ver gráfico N. 21).*

**ARTÍCULO 13. INSTALACIÓN DE LA VALLA COMERCIAL.** *Para la instalación de las vallas comerciales, deberán aplicarse las siguientes disposiciones:*

**13.2.** *Podrán localizarse hasta dos (2) vallas contiguas en un mismo inmueble, siempre que estén soportadas en una misma estructura fija y que proyecten diferentes visuales hacia las vías de uso o dominio público.*

**13.5.** *Será necesario tener en cuenta las normas generales para su instalación, en concordancia con las siguientes proporciones:*

*En terrazas:*

| Altura en pisos acabados            | Área en Metros <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Nivel de Piso acabado 2             | 12                          |
| Nivel de Piso acabado 3             | 24                          |
| Nivel de Piso acabado 4             | 32                          |
| Nivel de Piso acabado 5             | 40                          |
| Nivel de Piso acabado 6 en adelante | 48                          |

*En muros medianeros y culatas:*

| Altura en pisos acabados | Área en Metros <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------------|
| Nivel de Piso acabado 2  | 12                          |
| Nivel de Piso acabado 3  | 24                          |
| Nivel de Piso acabado 4  | 32                          |
| Nivel de Piso acabado 5  | 40                          |

**ARTÍCULO 22. TÉRMINO DE VIGENCIA DEL REGISTRO.** *El término de vigencia del registro de la publicidad exterior visual corresponderá a la tipología de la misma, determinada de la siguiente forma:*

*22.1. Valla comercial: Tendrá una vigencia hasta de cinco (5) años a partir de la inscripción del registro de Publicidad Exterior Visual del Municipio de Medellín.*

**ARTÍCULO 4.** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, interesada en la instalación de Publicidad Exterior Visual (PEV) de gran formato dentro del polígono del ARE Plaza Mayor, deberá obtener previamente el registro de

autorización ante la Subsecretaría de Espacio Público del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Para tales efectos, la viabilidad técnica y autorización de la solicitud deberá cumplir con lo siguiente para su implementación y ejecución:

1. Certificación de la instalación de sistemas de gestión inteligente que incluyan la atenuación automática de brillo según la luz ambiental y la atenuación progresiva en horas nocturnas. En horario de operación nocturno, solo se podrán utilizar tonos cálidos en la iluminación.
2. Diseño del elemento publicitario que evidencie el control al deslumbramiento y que además evita la proyección de luz hacia el cielo o las viviendas circundantes.
3. El diseño deberá establecer la orientación de las pantallas, de forma tal que se minimice la emisión hacia el cielo, la vegetación y los corredores ecológicos.
4. Las pantallas deben ser exclusivamente visuales. Se prohíbe la incorporación en ellas de sonido, música, efectos acústicos o cualquier tipo de amplificación de audio.
5. Se prohíbe el uso de alarmas sonoras o señales acústicas asociadas al funcionamiento técnico de las pantallas y sus dispositivos.
6. Debe presentar un plan de gestión y disposición final certificada de los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE), en cumplimiento de la Ley 1672 de 2013, garantizando que para las etapas de mantenimiento, actualización tecnológica o desmantelamiento de las pantallas LED, cableado y fuentes de poder, el solicitante cuente con un plan de gestión y disposición final certificada de estos residuos peligrosos y especiales, en ningún caso sean dispuestos como residuos ordinarios o abandonados en el espacio público.
7. Los componentes electromecánicos (transformadores, fuentes de poder y sistemas de ventilación) deben ser de tecnología de bajo nivel de ruido, operando bajo los límites de la Resolución 0627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o disposiciones complementarias, siempre y cuando aplique.
8. Cualquier equipo auxiliar de la publicidad exterior visual y sus componentes no debe generar incrementos perceptibles de presión sonora en el espacio público circundante, especialmente en horarios nocturnos.

En el horario de las 19:00 hasta las 6:00 a.m. se condicionará al cumplimiento de los siguientes límites:

1. Las pantallas deberán operar con una temperatura de color por debajo de los 3000 Kelvin y priorizar el uso de tonos cálidos en el espectro del ámbar, naranja o rojo (longitudes de onda  $>560$  nm) para mitigar el impacto sobre los ciclos circadianos de la fauna urbana.
2. Queda expresamente prohibido el uso de flashes, estrobos o transiciones rápidas de imagen. Se debe limitar cambios abruptos de luminancia o contraste.
3. Evitar reflejos en superficies cercanas que incrementen la dispersión lumínica.
4. Las actividades de mantenimiento que generen presión sonora deben restringirse exclusivamente a horarios diurnos, evitando intervenciones nocturnas o durante eventos masivos.

**ARTÍCULO 5.** La publicidad exterior visual que sea implementada con ocasión a la autorización de la presente Área de Reglamentación Especial tendrá una duración de diez (10) años conforme a lo dispuesto en los parágrafos 3° y 5° del artículo 2° del Acuerdo Distrital 26 de 2025.

**ARTÍCULO 6.** La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas – APP-, el Departamento Administrativo de Planeación y la Subsecretaría de Espacio Público realizarán el seguimiento técnico y monitoreo periódico para verificar que la implementación y ejecución de los proyectos aprobados dentro de las Áreas de Reglamentación Especial mantengan las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, ambientales y demás que sirvieron de fundamento para la autorización expedida por el Alcalde Distrital.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La Secretaría de Medio Ambiente realizará un seguimiento de los elementos de publicidad exterior visual instalados en el ARE Plaza Mayor respecto a sus competencias, con el fin de garantizar la protección al principio de prevención y precaución del medio ambiente.



**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Con base en los resultados obtenidos en el seguimiento y monitoreo, la persona natural o jurídica, pública o privada que haya sido autorizada deberá ajustarse a los parámetros de protección, so pena de aplicarse la condición resolutoria de la autorización.

**ARTÍCULO 7.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial.

## PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

**FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA**  
Alcalde de Medellín

**MARÍA FERNANDA GALEANO ROJO**  
Secretaria de despacho  
Secretaría de Desarrollo Económico

|                                                               |                                                                                          |                                                          |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Proyectó:</b> Clara Cecilia Ochoa                          | <b>Revisó:</b> Diego Cárdenas Jaraba                                                     | <b>Aprobó:</b> Diego Cárdenas Jaraba                     |
| <b>Cargo:</b> Abogada Contratista                             | <b>Cargo:</b> Asesor Jurídico - Contratista                                              | <b>Cargo:</b> Asesor Jurídico - Contratista              |
| <b>Dependencia:</b> Secretaría de Desarrollo Económico        | <b>Dependencia:</b> Secretaría de Desarrollo Económico                                   | <b>Dependencia:</b> Secretaría de Desarrollo Económico   |
| <b>Diego Alejandro Gutiérrez Narváez</b><br>Abogado Contrista | <b>Lorena Andres Restrepo Ramirez</b>                                                    | <b>Liliana Maria Correa Posada</b>                       |
| <b>Subsecretaría de Prevención del Daño Antijurídico</b>      | <b>Líder de programa (E)</b><br><b>Subsecretaría de Prevención del Daño Antijurídico</b> | <b>Subsecretaria de Prevención del Daño Antijurídico</b> |

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### Proyecto de Decreto Distrital 1720186717 de 2026

|                                                          |                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dependencia que desarrollará el proyecto de Norma</b> | Secretaría de Desarrollo Económico                                                                                                                        |
| <b>Título del Proyecto de Decreto o Resolución:</b>      | “Por medio del cual se autoriza el Área de Reglamentación Especial en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Plaza Mayor” |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Antecedentes y razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.</b> | <p><b>ANTECEDENTES:</b></p> <p>La planificación del territorio en Medellín inició una etapa de transformación estructural mediante la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2014 (Acuerdo 048 del 2014). Posteriormente, el Acuerdo 36 de 2017 sentó las bases normativas que regulan la publicidad exterior visual en Medellín, con base en lo establecido en la Ley 140 de 1994 y la sentencia C-535 de 1996. Aunque esta disposición ya contemplaba zonas de manejo excepcional por sus condiciones físicas, la dinámica urbana exigía instrumentos mucho más flexibles. Por tal motivo, surgió la necesidad de diseñar un marco jurídico que integre de manera armónica los avances tecnológicos con la protección del paisaje.</p> <p>Bajo este panorama de modernización, el Concejo Distrital de Medellín aprobó el Acuerdo 26 de 2025 «<i>Por medio del cual se modifica el Acuerdo 36 de 2017 “Por el cual se regula la publicidad exterior visual en el</i></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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

*Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones”»,* con el fin de ajustar la regulación consagrada sobre las Áreas de Reglamentación Especial en el Distrito Especial de Medellín. Esta reforma está encaminada a desarrollar proyectos innovadores de gran formato que sintonizan con nuestra actual identidad como Distrito de ciencia, tecnología e innovación.

El citado Acuerdo introdujo las Áreas de Reglamentación Especial (ARE) como una categoría que, por sus condiciones físicas, sociales y económicas representativas para el distrito a nivel urbano, permiten desarrollar de manera especial proyectos de publicidad exterior visual. Esta figura jurídica tiene como propósito fundamental efectivizar la vocación de ciencia, tecnología e innovación del Distrito, incentivar el desarrollo económico y hacer la ciudad más atractiva al turismo, propendiendo siempre por la cualificación y sostenibilidad ambiental, así como por la calidad visual del paisaje, el espacio público y el patrimonio inmueble.

Bajo esta lógica, la implementación de proyectos de gran formato en estas áreas no se limita a un aprovechamiento comercial, sino que requiere el previo concepto de viabilidad técnica por parte de la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público (CIAEP). De este modo, se garantiza que las intervenciones publicitarias se ajusten a las dinámicas urbanas y culturales del territorio, permitiendo una mayor flexibilidad técnica que armonice el progreso tecnológico con la protección de los valores estéticos y ambientales que definen la identidad de Medellín como Distrito Especial.





En coherencia con estas nuevas facultades, la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público sesionó el 20 de enero de 2026 para estudiar este polígono, en virtud de lo establecido en el Acuerdo y el Decreto 2148 del 2018. Los expertos identificaron a Plaza Mayor como un motor económico fundamental cuya proyección internacional amerita el establecimiento de una zona de reglamentación especial. Se resaltó su papel como epicentro de negocios y su capacidad para dinamizar el turismo mediante la cualificación estética de sus fachadas principales.

#### **OPORTUNIDAD:**

En virtud de lo anterior, la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público del Distrito de Medellín, bajo el liderazgo de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas – Agencia APP- en sesión del 20 de enero de 2026, analizó la viabilidad de establecer a Plaza Mayor como un Área de Reglamentación Especial para el desarrollo de proyectos de Publicidad Exterior Visual de gran formato, teniendo en cuenta su ubicación estratégica para la consolidación de centralidades urbanas mediante equipamientos de escala metropolitana que fortalecen la actividad económica, la visibilidad urbana y la accesibilidad ciudadana.

Esta oportunidad trasciende la visibilidad convencional, pues busca que Plaza Mayor se



consolide como un espacio articulador y dinámico dentro del complejo de La Alpujarra, facilitando una conexión no solo física, sino también funcional y simbólica entre las actividades administrativas, sociales y económicas del sector. Al integrarse armónicamente con el paisaje urbano y respetar los valores arquitectónicos del entorno, el proyecto contribuye a la construcción de hitos urbanos que favorecen la apropiación ciudadana y el reconocimiento del recinto como un nodo institucional y cultural de relevancia metropolitana, promoviendo una ciudad más cohesionada y ordenada.

#### **CONVENIENCIA:**

Plaza Mayor se consolida como el pilar fundamental para la estrategia de internacionalización y la dinamización económica de nuestro distrito. Su papel como epicentro de negocios genera beneficios sustanciales para sectores como el hotelero, la gastronomía local y el transporte. La implementación de esta zona de reglamentación especial permitirá optimizar su rentabilidad mediante proyectos innovadores de publicidad en grandes formatos.

Se estima que estas intervenciones estratégicas podrían generar un retorno de inversión superior al treinta por ciento en un periodo de tres años. Dichos excedentes financieros serán reinvertidos directamente en la modernización de la infraestructura para mantener el liderazgo en el mercado de ferias. Este fortalecimiento patrimonial garantiza que





el recinto sea competitivo frente a otros centros internacionales destinados a las convenciones y eventos globales.

Este Decreto marca un hito histórico al crear la primera área de intervención diseñada para cualificar estéticamente el paisaje urbano distrital. Este polígono representa un nodo central donde convergen diariamente el turismo de negocios y la innovación científica. Los elementos visuales propuestos transformarán el entorno en un nuevo referente ciudadano que atraerá a más visitantes e inversionistas por igual. De tal manera que, este acto administrativo representa una mejora en la calidad estética y el posicionamiento de Medellín como destino global para grandes encuentros.

De tal manera que, la apuesta contenida en este acto administrativo representa una mejora en la calidad estética y el posicionamiento de Medellín como destino global para grandes encuentros en el escenario turístico nacional e internacional. Al mismo tiempo, potencia un espacio estratégico destinado para los negocios que se cualifica y se fortalece con el paso del tiempo mediante la integración de infraestructuras digitales de vanguardia. Dicha evolución asegura que Plaza Mayor continúe siendo el pilar de la internacionalización y un motor económico local que impacta positivamente en sectores como la hotelería y el comercio.

En otras palabras, desde un enfoque de la conveniencia, el fortalecimiento del recinto como hito urbano promueve un entorno altamente competitivo para la captación de

|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                      | ferias y eventos de relevancia mundial. En definitiva, el establecimiento de esta Área de Reglamentación Especial consolida una plataforma donde la innovación tecnológica y el desarrollo empresarial se armonizan para proyectar la marca ciudad hacia el futuro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2. Normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto. Deben citarse las normas donde radica la competencia, en sus respectivos artículos, literales, incisos o párrafos.</b> | Numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, el literal d) numerales 1 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, artículo 11 de la Ley 140 de 1994, el artículo 18 del Decreto 883 de 2015, y el Acuerdo Distrital 26 de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>3. Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.</b>                                                                                                                                                    | El presente decreto surtirá sus efectos a partir de su publicación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto.</b>                                                  | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>5. Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre de que pudieran tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto (en caso de que sea procedente).</b>                          | <b>Fallo 00191, de 4 de septiembre de 2018:</b><br><br>La Sala Plena de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, mediante el Fallo 00191, de 4 de septiembre de 2018, unificó su jurisprudencia en materia de publicidad exterior visual y protección del derecho colectivo a un ambiente sano libre de contaminación visual. En dicha providencia, la Corporación reiteró que la regulación de la publicidad exterior visual encuentra fundamento constitucional en la protección del espacio público, el paisaje y el medio ambiente, en desarrollo de lo previsto |



en la Ley 140 de 1994 y en el artículo 88 de la Constitución Política.

Así mismo, la providencia señaló que *“en relación con las exigencias para que se entienda vulnerado el derecho colectivo al medio ambiente sano libre de contaminación visual, en el sentido de que el desconocimiento de los estándares técnicos consignados en las normas legales y reglamentarias que autorizan el uso de la publicidad exterior visual comporta, per se, el quebrantamiento de dicho derecho, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente sentencia”*. Esta precisión resulta relevante en la medida en que reafirma que la actividad de publicidad exterior visual es jurídicamente admisible cuando se desarrolla dentro de parámetros técnicos claros y razonables, y bajo control de la autoridad competente.

**Sentencia C-535 de 1996:**

Establece que la regulación de la publicidad exterior visual (PEV), en cuanto incide directamente en el paisaje, hace parte del *“patrimonio ecológico local”* y, por tanto, corresponde en principio a una competencia propia de los concejos municipales y de las autoridades de los territorios indígenas (arts. 313.9 y 330 CP). La Corte reafirma que la autonomía territorial constituye una garantía institucional cuyo núcleo esencial no puede ser vaciado por el legislador.

Si bien el Congreso puede expedir una legislación básica nacional para proteger el derecho al ambiente sano (arts. 79 y 80 CP), dicha regulación no puede ser exhaustiva ni impedir que las entidades territoriales adopten



otro tipo de medidas con el fin de garantizar la materialización del medio ambiente y el desarrollo económico. Esto teniendo en cuenta el dinamismo de las sociedades y la capacidad con la que cuentan los territorios para lograr satisfacer los intereses particulares de cada territorio que, para el caso de un Distrito Especial como Medellín, este Decreto encuentra en la publicidad exterior visual de gran formato una forma de lograr un impulso económico en el marco de la protección del medio ambiente.

La Corte declaró inexecutable las disposiciones de la Ley 140 de 1994 que vaciaban la competencia territorial y condicionó la exequibilidad de otras normas bajo el entendido de que constituyen regulación básica susceptible de desarrollo por parte de los entes territoriales. Además, precisó que el ejercicio de esta competencia debe ser razonable y proporcional, y está sujeto a control judicial.

**Sentencia C-064 de 1998:**

Examinó nuevamente la constitucionalidad de varios artículos de la Ley 140 de 1994, que regula la publicidad exterior visual en el territorio nacional, y reiteró la doctrina fijada previamente sobre la distribución de competencias entre el legislador y los concejos municipales en esta materia.

La Corte partió de reconocer que la publicidad exterior visual incide directamente en el paisaje y, por tanto, en el medio ambiente, cuya protección es un deber estatal de rango constitucional (arts. 79 y 80 CP). Sin embargo, precisó que dentro del sistema constitucional

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                  | <p>colombiano existen competencias concurrentes en materia ambiental: si bien el Congreso puede dictar una normatividad básica nacional para asegurar estándares mínimos de protección, la Constitución asigna expresamente a los concejos municipales la facultad de reglamentar el uso del suelo y de dictar normas para la defensa del patrimonio ecológico local (art. 313 numerales 7 y 9 CP).</p> <p>Al analizar concretamente los artículos demandados (entre ellos los relativos a objetivos, condiciones técnicas, registro, sanciones e impuestos), la Corte concluyó que, aun cuando la Ley 140 de 1994 fija parámetros técnicos específicos estos deben entenderse como regulación básica nacional susceptible de desarrollo por las autoridades territoriales bajo la preponderancia de la autonomía territorial.</p> |
| <b>6. Ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido.</b>                                          | <p>El ámbito de aplicación será para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Especialmente, respecto a los sujetos intervinientes en la publicidad exterior visual dentro del polígono específico de Plaza Mayor delimitado en el Decreto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>7. Impacto económico si fuere el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro de la implementación del respectivo acto.</b> | <p>El proyecto además de lo estratégico permite el crecimiento orgánico de Plaza Mayor, ya que capitalizaría la ubicación estratégica del recinto, aprovechando las sinergias y el público natural que tiene. En cifras preliminares realizadas por la entidad, la rentabilidad del proyecto podría ser superior al treinta por ciento, y el periodo de recuperación de la inversión se estima máximo en treinta y seis meses.</p> <p>Igualmente, se resalta que el impacto económico derivado del proyecto trasciende la</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



utilidad financiera, toda vez que se constituye en un habilitador para que Plaza Mayor se consolide y crezca como el epicentro de los negocios y la innovación en el escenario nacional e internacional.

En definitiva, la viabilidad financiera del proyecto y el impacto que tiene como motor principal de la dinámica empresarial del Distrito garantiza que Plaza Mayor evolucione desde un enfoque altamente cualificado, que potencia la generación de empleo y la modernización de un equipamiento que es pilar de la internacionalización del Distrito.

No obstante, tratándose de un Área de Reglamentación Especial (ARE) para publicidad de gran formato, se reconoce que existe una intervención sobre el paisaje urbano. En ese sentido, el proyecto no se concibe únicamente como una iniciativa de aprovechamiento económico, sino como un instrumento de cualificación y sostenibilidad ambiental del entorno, orientado a ordenar, concentrar y regular la instalación de elementos publicitarios bajo criterios técnicos definidos por la normatividad vigente.

La propuesta se fundamenta en un modelo de concentración publicitaria reglada, que busca integrar elementos de vanguardia tecnológica al contexto arquitectónico del recinto. Este esquema permite mitigar la dispersión y prevenir la saturación visual en el entorno inmediato, lo cual cualifica el paisaje urbano al sustituir la posibilidad de instalaciones irregulares por una infraestructura controlada y armónica. En este sentido, el proyecto no constituye una expansión indiscriminada de publicidad, sino una intervención técnica que





|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | <p>fortalece la identidad del sector como hito urbano de innovación, asegurando una percepción ciudadana de orden y modernización del espacio público, bajo criterios de sostenibilidad previamente validados por la autoridad de planeación.</p> <p>Desde el punto de vista fiscal, la implementación no compromete recursos adicionales del presupuesto Distrital. Por el contrario, la medida genera importantes beneficios e impactos económicos indirectos para la ciudad como el fortalecimiento de Plaza Mayor como epicentro de eventos lo cual dinamiza sectores como la hotelería, el transporte y el comercio, entre otros beneficios.</p>                                                                                                                                                                   |
| <b>8. Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesaria).</b>                                        | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>9. Impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la Nación (en caso de que sea necesario).</b> | <p><b>Impacto en materia de medio ambiente:</b></p> <p>Tras el traslape del polígono de influencia con las áreas protegidas y los elementos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se concluye que la ubicación de las pantallas LED no presenta una interferencia directa con los nodos o enlaces estructurantes de la Estructura Ecológica Principal (EEP). No obstante, debido a su proximidad con el corredor del Río Medellín, el proyecto se inserta en un entorno que funciona como corredor ecológico secundario y espacio de biodiversidad urbana donde cohabitan especies como mirlas, colibríes, carpinteros, murciélagos, ardillas y zarigüeyas. Por tanto, la operación del área de reglamentación debe garantizar que la infraestructura tecnológica no se convierta en una barrera ecológica ni</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>genere afectaciones negativas a la avifauna que transita por este eje de conectividad.</p> <p>Es con base en esto que se debe tener en cuenta lo siguiente al momento de materializar cualquier proyecto en este perímetro:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado público - RETILAP: el cual exige que las pantallas controlen el deslumbramiento y la contaminación lumínica, prohibiendo que la luz se proyecte hacia las viviendas o el cielo.</li><li>- Evaluar la posibilidad de utilizar pantallas que permitan configurar colores en el espectro del ámbar, naranja o rojo (longitudes de onda largas, &gt;560 nm).</li><li>- Disminuir el uso de la luz azul y blanca fría, tonos que son los más perjudiciales, ya que imitan la luz del día, alterando los ciclos circadianos y atrayendo masivamente a los insectos (efecto aspirador). Se recomienda mantener la temperatura de color por debajo de 3000 Kelvin.</li><li>- Velar por que las pantallas solo emitan luz de alta intensidad cuando sea estrictamente necesario.</li></ul> <p>Para efectos del presente Decreto, la viabilidad ambiental del proyecto de ARE Plaza Mayor queda sujeta a la adopción de medidas de operación, control y monitoreo de lo anteriormente mencionado. Entre estas, como</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>lo advierte la Secretaría de Medio Ambiente en el concepto de 21 de febrero del 2026 (Radicado 202620029233, de 21 de febrero del 2026) el cual hace parte integral de esta memoria justificativa y decreto, se exige la implementación de sistemas de atenuación automática de brillo, el uso de tonos cálidos durante el horario nocturno (longitudes de onda &gt;560 nm) y mantener la temperatura de color por debajo de los 3000 Kelvin para evitar la alteración de ciclos circadianos y la atracción masiva de insectos.</p> <p>Como medida de verificación, el Distrito a través de los responsables del monitoreo y seguimiento (La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas – APP, el Departamento Administrativo de Planeación, la Subsecretaría de Espacio Público y la Secretaría de Medio Ambiente), como el interesado de instalar publicidad exterior visual de gran formato deberán implementar un programa de monitoreo de seis a doce meses que evalúe la actividad de insectos, murciélagos y el registro de posibles colisiones de aves contra la infraestructura y la verificación de que la estructura no favorezca la nidificación de fauna sinantrópica.</p> <p>En cuanto al control de ruido y contaminación visual y en virtud del principio de precaución, las pantallas digitales y sus componentes asociados (transformadores, fuentes de poder y sistemas de ventilación) deben cumplir con estándares de bajo nivel de ruido (equipos “<i>low noise</i>”) en caso de que se tenga la intención de implementar publicidad exterior visual con sonido. El funcionamiento de estos elementos</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>auxiliares no podrá exceder los niveles máximos permisibles definidos en la Resolución 0627 de 2006 del MAVDT, o demás normas que modifiquen, complementen o sustituyan, priorizando la ventilación pasiva para evitar incrementos en la presión sonora del espacio público circundante.</p> <p>En términos de contaminación visual y cumplimiento del RETILAP, las pantallas deben estar orientadas de manera que se minimice la dispersión lumínica hacia el cielo, la vegetación y las viviendas cercanas, controlando estrictamente el deslumbramiento.</p> <p>El proyecto de ARE debe garantizar que haya una integración a la hoja de ruta del Plan de Acción Climática de Medellín (PAC) 2020-2050, orientándose hacia la neutralidad de carbono y el desarrollo bajo en emisiones. Se exige como condición ambiental la adopción de sistemas de gestión inteligente de energía y límites de luminancia más rigurosos que los estándares comerciales habituales. Adicionalmente, se debe incentivar la incorporación de energías limpias y acciones de compensación de la huella de carbono, en coherencia con los criterios del Decreto 2148 de 2015 sobre el aprovechamiento sostenible del espacio público. Los horarios de operación deberán ser energéticamente responsables y responder a las dinámicas reales del entorno y al interés público.</p> <p><b>Impacto en materia de movilidad:</b></p> <p>En materia de seguridad vial, la Secretaría de Movilidad del Distrito advierte una situación de alta criticidad en el polígono de intervención,</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



específicamente en la Glorieta de la Avenida del Ferrocarril con la Avenida 33, donde los registros del Observatorio de Movilidad del Distrito contabilizan un total de 268 víctimas de siniestros viales entre enero de 2020 y diciembre de 2025. Bajo este contexto, se concluye que la instalación y operación de vallas en intersecciones semaforizadas puede obstruir la visibilidad y alterar el tránsito vehicular y peatonal seguro, ya que estos elementos de gran tamaño tienen la capacidad de ocultar señales de tránsito o indicaciones luminosas y reducir la visibilidad en curvas, configurando entornos de circulación peligrosos.

El análisis técnico enfatiza que estos elementos publicitarios son diseñados para capturar inevitablemente la visión periférica del ojo, utilizando colores brillantes e imágenes atractivas para atraer la mirada del conductor, lo cual genera distracciones peligrosas, aunque sea por fracciones de segundos.

En conclusión, existe un riesgo sustancial de accidentalidad derivado de la saturación de información, factor que influye negativamente en el comportamiento al conducir y puede contribuir significativamente a la ocurrencia de incidentes. Adicionalmente, el concepto reconoce un impacto visual y psicológico adverso, puesto que la exposición a este tipo de pautas publicitarias puede causar fatiga mental o estrés en los actores viales, comprometiendo la seguridad integral en un nodo de alta complejidad operativa.

**Impacto urbanístico y bienes de interés cultural:**





En el marco del análisis del Sistema de Información Geográfica, el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) evaluó la localización de los elementos publicitarios, con especial atención a la pantalla proyectada en la Glorieta de la Avenida 33 (Carrera 55). Se concluye que, si bien la instalación requiere de infraestructura sobre áreas verdes aledañas, su ubicación no interfiere con las áreas propias de la Red de Conectividad Ecológica ni con el retiro de protección asociado a la Quebrada Loreto. Esta compatibilidad técnica asegura que el proyecto no vulnere las determinantes ambientales de protección hídrica y biótica definidas en el atlas cartográfico del POT.

El Decreto Municipal 0113 de 2017 (Manual del Espacio Público), determina que los elementos tipo valla propuestos no se categorizan como mobiliario urbano, dado que su ubicación no se realiza sobre los elementos constitutivos de la sección pública. Por tanto, su regulación no se rige por las fichas técnicas del MEP, sino por la norma específica de Publicidad Exterior Visual (PEV) consagrada en el Acuerdo Municipal 036 de 2017 y su norma habilitante, el Acuerdo Distrital 26 de 2025. Esta distinción técnica es fundamental para la correcta aplicación del régimen de flexibilidad normativa que caracteriza a las Áreas de Reglamentación Especial.

Respecto a la protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y sus zonas de influencia, el análisis se suscribe al “Régimen Especial de Protección” de la Ley 397 de 1997. El DAP identifica que, aunque en las inmediaciones de Plaza Mayor se localizan los BIC “Teatro Metropolitano” y “Sede del IDEA”, el inmueble







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

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                      | <p>de Plaza Mayor no cumple con las condiciones de colindancia o afectación directa que restrinjan la intervención.</p> <p>Es imperativo precisar que la prohibición de distancia de doscientos (200) metros establecida en el artículo 3 de la Ley 140 de 1994 y el artículo 12 del Acuerdo 036 de 2017 se circunscribe exclusivamente a los Bienes de Interés Cultural (BIC) del ámbito nacional, condición que no se configura en el presente polígono al no existir monumentos nacionales en su área de influencia directa. En este sentido, el DAP confirma que los BIC mencionados previamente corresponden a la categoría de BIC del ámbito distrital, por lo cual la instalación de pantallas LED no contraviene los mínimos legales nacionales y se valida como una actuación respetuosa del patrimonio local que cumple con las determinantes técnicas de integración urbanística.</p> |
| <b>10. Cualquier otro aspecto que la dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.</b> | <p>Medellín fue elevado a la categoría de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación por lo cual las áreas de reglamentación especial constituyen un importante avance en el progreso del territorio.</p> <p>En ese orden la planificación de la ciudad debe entenderse como un proceso integral que articula la gestión del sistema público y colectivo, poniendo especial énfasis en el espacio público como eje estructurante del desarrollo urbano. Desde esta perspectiva, el fortalecimiento y el adecuado condicionamiento institucional son fundamentales para garantizar la eficiencia en los procesos de gestión, toma de decisiones y ejecución de proyectos estratégicos.</p>                                                                                                                                                                                             |



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

|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                    | <p>En este sentido, lo que se busca es que Plaza Mayor se entregue plenamente al proceso de integración con su entorno urbano, convirtiéndose en un espacio articulador y dinámico dentro de la ciudad. Esta entrega implica no solo una conexión física, sino también funcional y simbólica, que contribuya a la consolidación del complejo de La Alpujarra como un nodo institucional, cultural y ciudadano de gran relevancia.</p> <p>La consolidación de este complejo permitiría fortalecer el uso del espacio público, mejorar la experiencia de los ciudadanos y potenciar la relación entre las actividades administrativas, sociales y económicas, promoviendo así una ciudad más ordenada, accesible y cohesionada.</p> |
| <p><b>11. Seguridad Jurídica:</b> Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia:</p> <p style="text-align: center;"><b>SI:</b> <b>NO: x</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                        |                                                        |                                                        |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Proyectó:</b> Clara Cecilia Ochoa                   | <b>Revisó:</b> Diego Cárdenas Jaraba                   | <b>Aprobó:</b> Diego Cárdenas Jaraba                   |
| <b>Cargo:</b> Abogada Contratista                      | <b>Cargo:</b> Asesor Jurídico - Contratista            | <b>Cargo:</b> Asesor Jurídico - Contratista            |
| <b>Dependencia:</b> Secretaría de Desarrollo Económico | <b>Dependencia:</b> Secretaría de Desarrollo Económico | <b>Dependencia:</b> Secretaría de Desarrollo Económico |