

Acuerdos de la sesión



Si tienes comentarios o aportes, realízalos a través del **QR de participación**.



Escucha activamente y aporta a la construcción de decisiones estratégicas.



La información que se presentará a continuación se encuentra en etapa de concertación y consulta



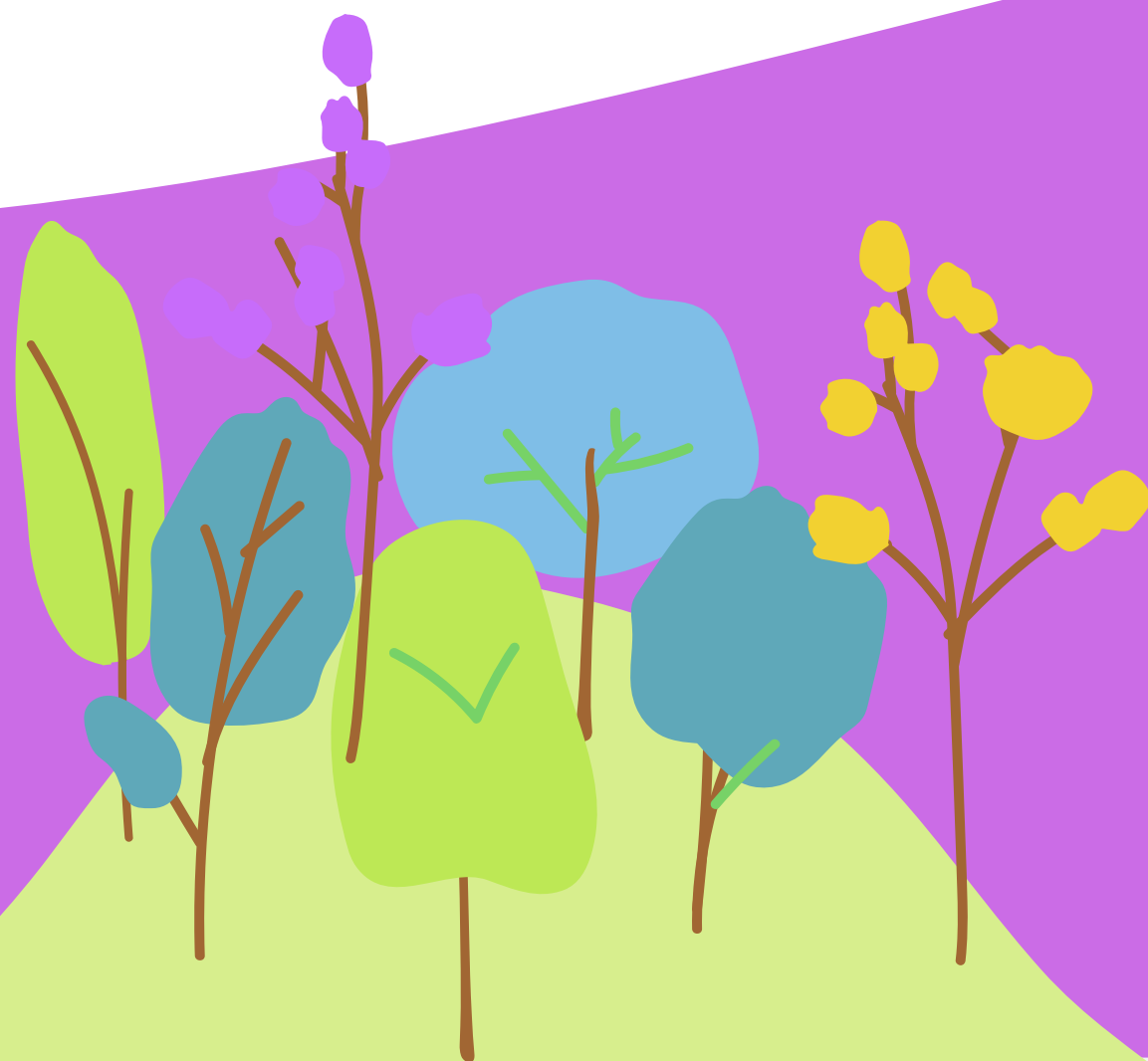
Evita ingerir alimentos dentro del espacio.



**Escanea este
código QR para
registrar tu
asistencia**



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



POT DE LAS OPORTUNIDADES

UNA DE LAS CONVERSACIONES MÁS IMPORTANTES DE 2026



2026

CONCERTACIÓN
Y CONSULTA

78 % DE LA NORMA SE REVISARÁ
+ **DE 100 PROPUESTAS**



Cómo se ocupa y usa el territorio.



Cómo el POT es herramienta de cuidado y prevención.



Cómo se implementa y financia la transformación urbana.

MEDELLÍN
A OTRO NIVEL



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín avanza en la revisión y ajuste de mediano plazo del POT,

Escanea este código QR
y danos tus **opiniones,**
observaciones, y/o
recomendaciones de
los contenidos de la
revisión y ajuste del
mediano plazo del POT



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



¿Cómo puedes participar en la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT)?

1 Participación en las Audiencias Públicas

Donde puedes escuchar las propuestas y expresar tus ideas.



2 Enviando tus aportes a través de PQRS

Escanea el siguiente código QR o dirígete a las taquillas de Atención a la Ciudadanía de la Alcaldía de Medellín.



3 Visitando el punto móvil del CEA

Estará atendiendo de manera simultánea durante el evento para resolver dudas y recibir comentarios.



REVISIÓN DE PROPUESTAS

CON LOS SECTORES



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

27 de marzo

Encuentro 3.1: Constructores/Inmobiliario/Habitacional

15 de abril

Encuentro 3.2: Desarrollo económico/Productivo
Patrimonio/ Industrial

Encuentro 3.3: Equipamientos

Acompañamiento
estrategico:

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS

ENCUENTRO 3.1:

Constructores / inmobiliario / habitacional / desarrolladores



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ORDEN DEL DÍA



Presentar **propuestas relevantes para el sector de la construcción**



Recibir opiniones, observaciones, recomendaciones de los Gremios y actores según su incidencia.



Recordar el canal de atención CEA POT y canales de relacionamiento permanente





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Qué no esta funcionando?

Asuntos priorizados para el encuentro



¿QUÉ NO ESTÁ FUNCIONANDO?

El modelo de ocupación no se está implementando como se proyectó, lo que está generando tensiones en la capacidad del territorio para sostener el desarrollo.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 1** La norma asociada a usos de suelo no responde totalmente a las vocaciones y dinámicas del territorio, especialmente a Ciencia, Tecnología e Innovación; turismo y Desarrollo Orientado al Transporte
- 2** La gestión asociada para renovar el corredor del río no estaba funcionando, por lo cual no estamos creciendo hacia adentro como se esperaba
- 3** La norma de vivienda no responde a los diferentes tipos de formas de habitar, en cuanto a áreas, densidades, tipologías, espacios, obligaciones urbanísticas
- 4** La vivienda turística se está desarrollando sin la norma adecuada
- 5** Edificabilidad: Los aprovechamientos y norma volumétrica no están armonizados con la realidad territorial y la estructura predial.
- 6** Las obligaciones urbanísticas y la densidad están generando inequidad por su forma de cálculo conforme a los diferentes productos inmobiliarios
- 7** La definición de áreas de mixtura ha generado conflictos en algunos territorios
- 8** La norma actual no atiende las demandas de parqueaderos, incrementando la ocupación de vía
- 9** La planificación complementaria no siempre ha habilitado y simplificado el desarrollo de proyectos
- 10** Los Instrumentos de financiación no aportan lo suficiente para dotar la infraestructura pública alrededor de las dinámicas inmobiliarias e disminuir la inequidad territorial
- 11** El instrumento para leer el valor del suelo en la ciudad (Zonas Homogéneas) genera inequidad en la liquidación de los instrumentos
- 12** Falta aplicar de manera correcta los instrumentos de intervención del suelo

¿QUÉ SE PROPONE REVISAR Y AJUSTAR?

Conversemos con los sectores



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DESARROLLO RENTABLE Y SOSTENIBLE

- 1** Ajuste de **centralidades urbanas y vocaciones territoriales** en función del marco estratégico
- 2** Incorporación de las **modalidades de renovación**
- 3** Incorporación de **tipologías de vivienda colectiva y estrategia para superar el déficit habitacional**
- 4** Ajuste de **vivienda turística como servicio de hospedaje**
- 5** Se ajustan las **densidades de vivienda conforme a las directrices metropolitanas**. La edificabilidad se ajusta a la realidad y estructura predial actual
- 6** Se ajustan las **obligaciones urbanísticas con factores diferenciales a cada producto inmobiliario**
- 7** Ajuste de **mixtura de usos para evitar conflictos** de acuerdo con las actividades, vocaciones e intensidades
- 8** Se **retoman los mínimos de parqueaderos**, se eliminan topes máximos y cesiones por construcción de celdas, entre otros.

INFRAESTRUCTURA PÚBLICA EQUILIBRADA CON EL DESARROLLO

- 9** Planificación complementaria con **instrumentos operativos y normativos eficientes y simples** para el desarrollo de proyectos
- 10** Estrategia e **instrumentos financieros para la inversión y dotación pública** y el desarrollo territorial
- 11** Se **ajusta la metodología para actualizar el valor del suelo** y su aplicación e incidencia en instrumentos y proyectos
- 12** Instrumentos de **intervención del suelo coherentes con las dinámicas territoriales**



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

La Ciudad dentro de la Ciudad

Cada tratamiento funciona como una micro regla de transformación del territorio y ayuda a consolidar la ciudad que planeamos

Conservación



Preservar

Consolidación



Optimizar

Renovación



Transformar

Desarrollo



Crecer

Mejoramiento Integral



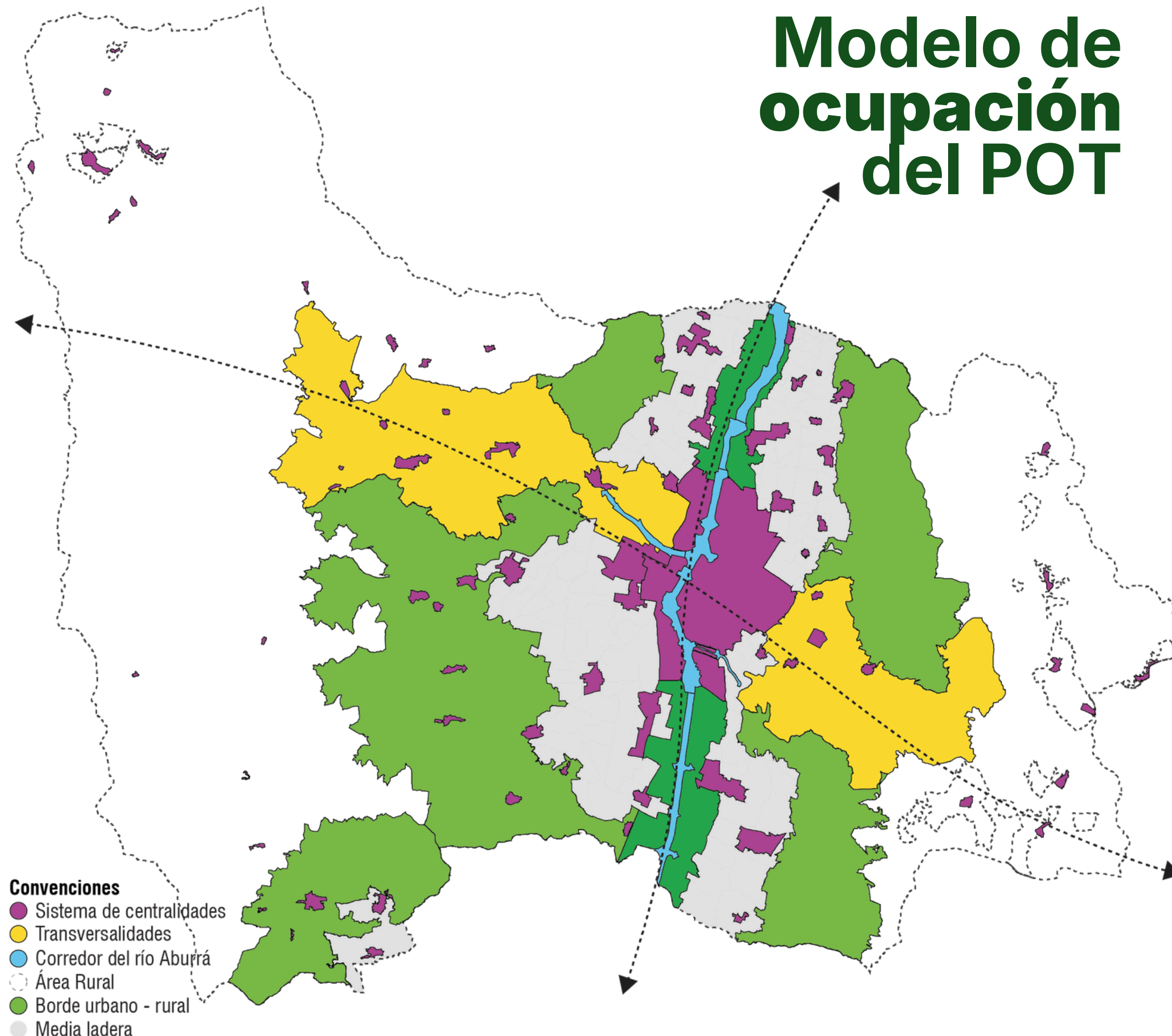
Dignificar

API



Dar soporte

Modelo de ocupación del POT



Fuente: Acuerdo 48 de 2014 – POT Medellín

Fuente: Acuerdo 48 de 2014

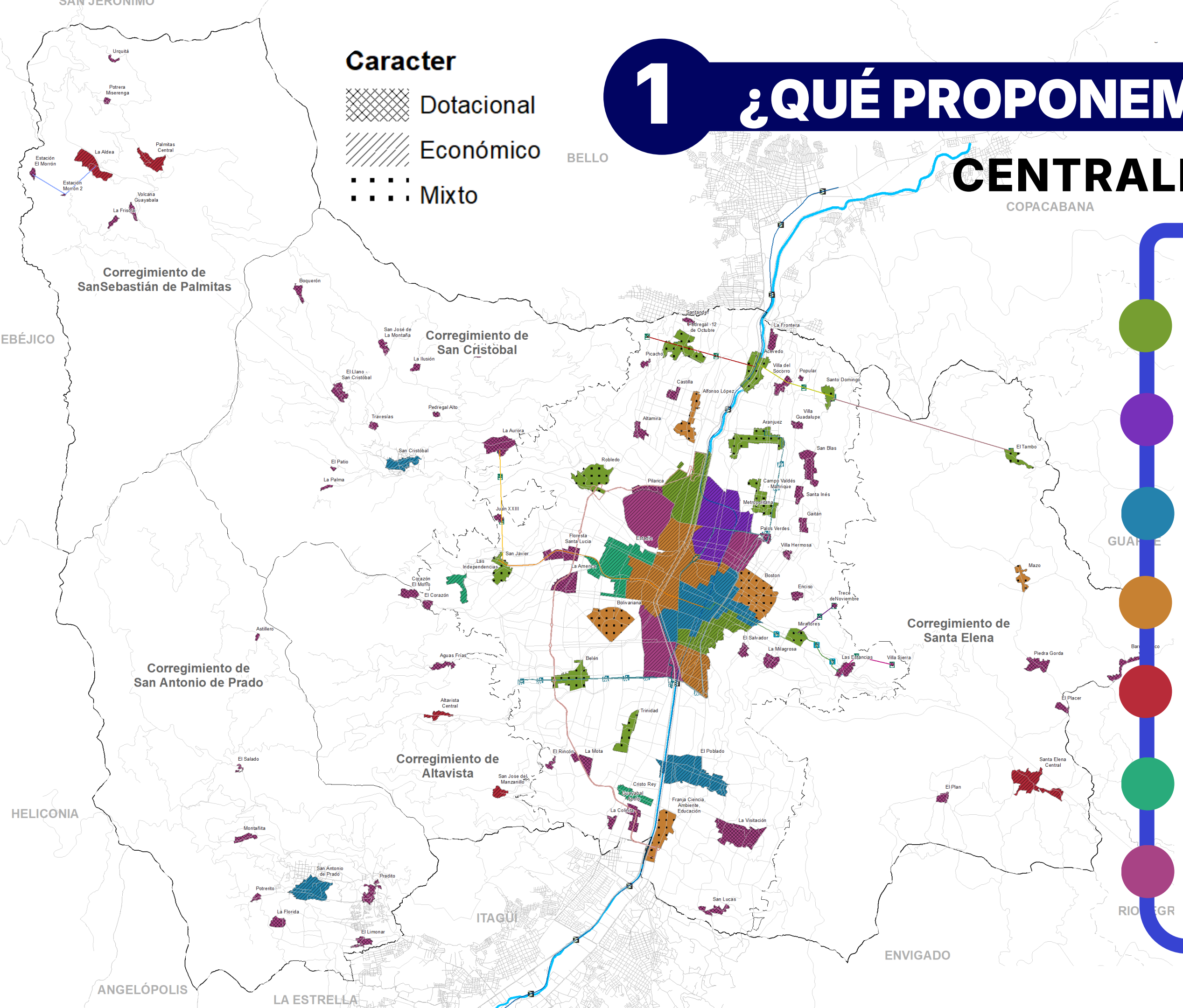
1 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Caracter

- Dotacional
- Económico
- Mixto

CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

- Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)
- Fomento a las economías del conocimiento
- Impulso al desarrollo económico y generación de empleo
- Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes
- Fomento a las economías rurales y el turismo regenerativo
- Innovación y diversificación del turismo urbano
- Servicios de proximidad y cuidado



Zonas de Tratamiento Especial

- Actividades de alto valor en ciencia, tecnología e innovación.
- Generación de empleo y convivencia con usos residenciales.
- Articulación entre empresas y academia.
- Fortalecimiento de la conectividad digital.
- Impulso a clústeres y aumento de productividad.



1ra REVISIÓN COMO DISTRITO CTI

Source: Ventor, Airbus DS, USGS, MGA, NASA, CIA, 2020. All Rights Reserved.

POT DISTRITO Centralidades

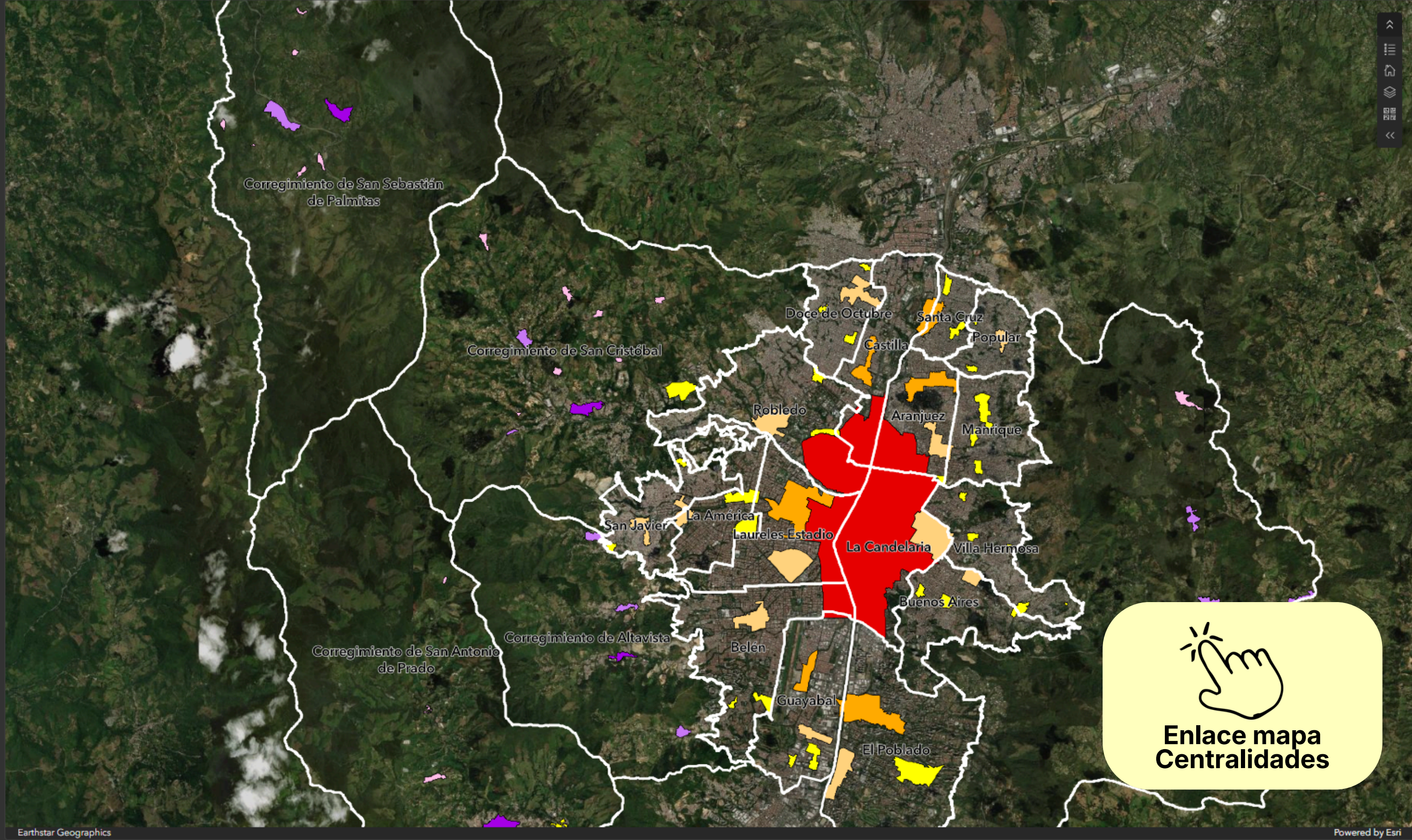
Leyenda Mapa Centralidades

Comunas y Corregimientos
nombre
Otro

Centralidades Actuales

Centralidades - Jerarquía
Jerarquía
Barrial
Zonal
Distrital
Metropolitana

Centralidades - Jerarquía
Jerarquía
Veredal
Corregimental
Corregimental Intermedia




Enlace mapa Centralidades

MODALIDADES DE RENOVACIÓN

¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- Sólo se contaba con una modalidad de Renovación Urbana
- Sólo se ha ejecutado el 2,7% de las viviendas potenciales

¿QUÉ PROPONEMOS?

2

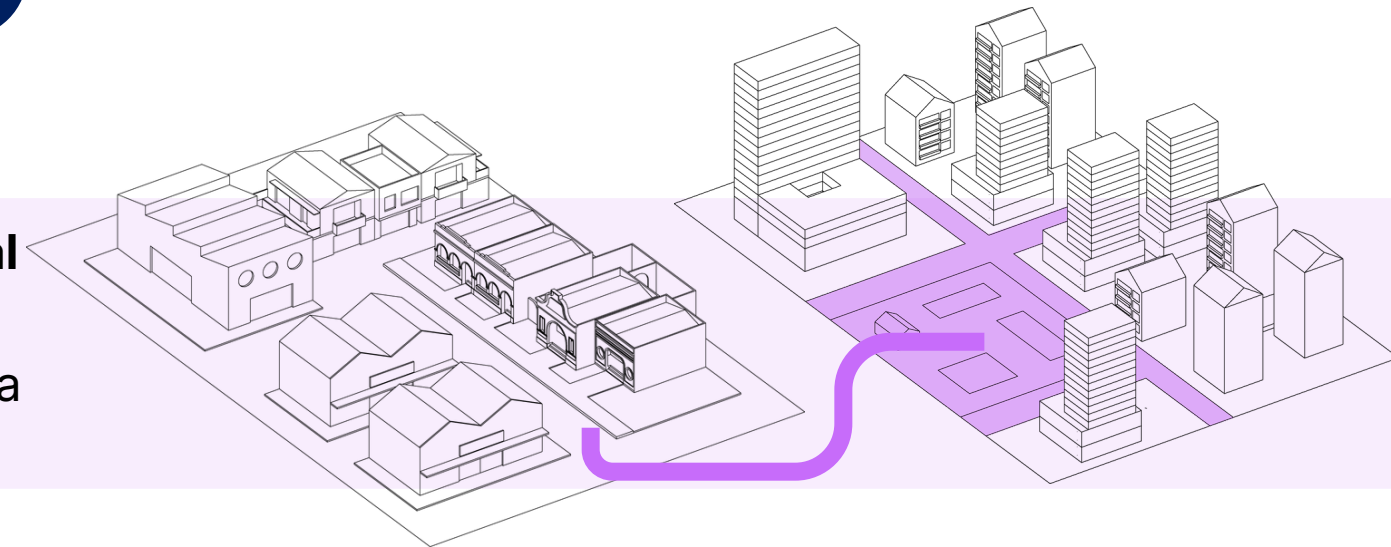
Incorporar las Modalidades de renovación urbana

ANTES

DESPUÉS

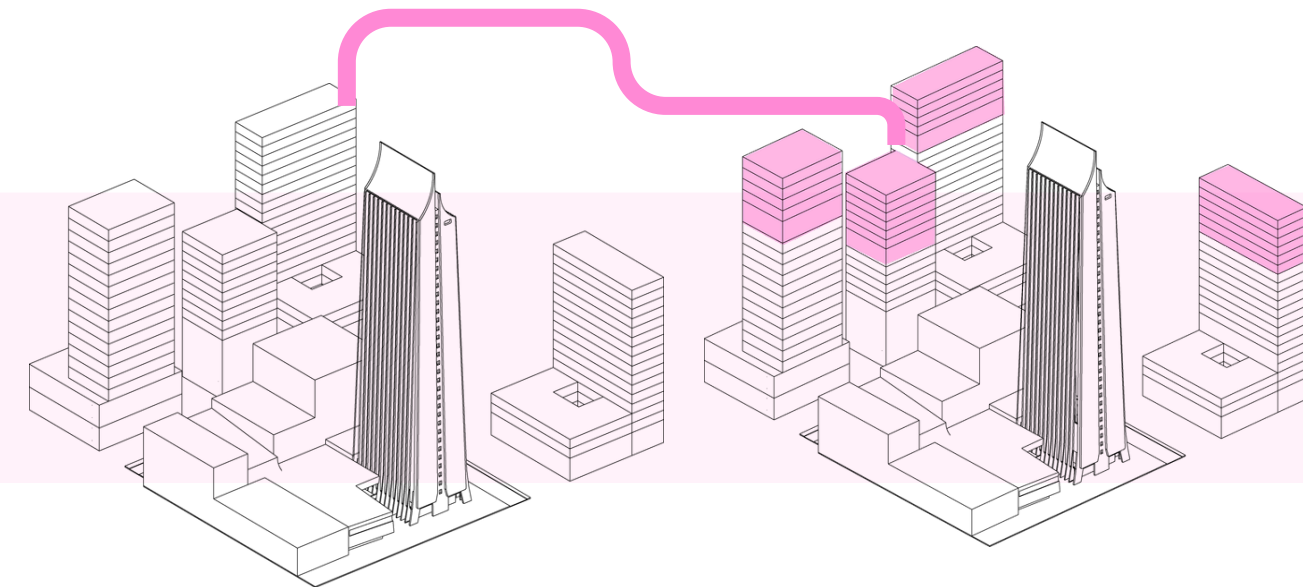
Modalidad de REDESARROLLO

Mediante **plan parcial** para transformar áreas y permitir nueva infraestructura



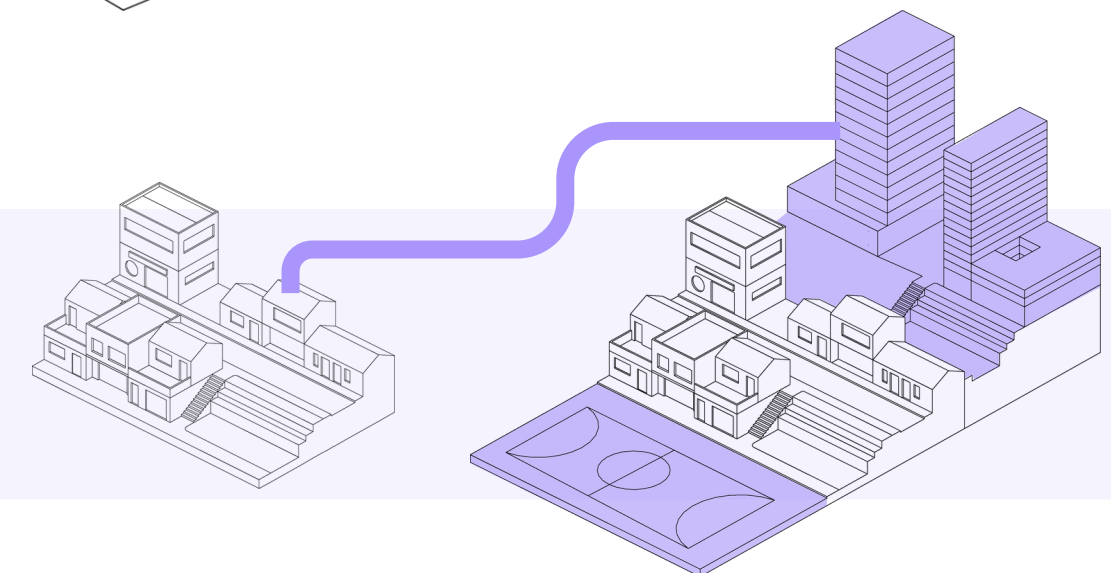
Modalidad de REACTIVACIÓN

Desarrollo lote a lote para mayor desarrollo si lo permite la infraestructura pública



Modalidad de REVITALIZACIÓN

Desarrollo lote a lote o plan parcial para facilitar permanencia, densificación, mezcla de usos y mejoría del entorno



POT DISTRITO Tratamientos

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comunas y Corregimientos



Tratamientos Acuerdo 048

- TIPO, Tratamiento
- API, Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo
 - C1, Conservación Patrimonial
 - C2, Conservación Urbanística
 - C3, Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional
 - CN1, Consolidación Nivel 1
 - CN2, Consolidación Nivel 2

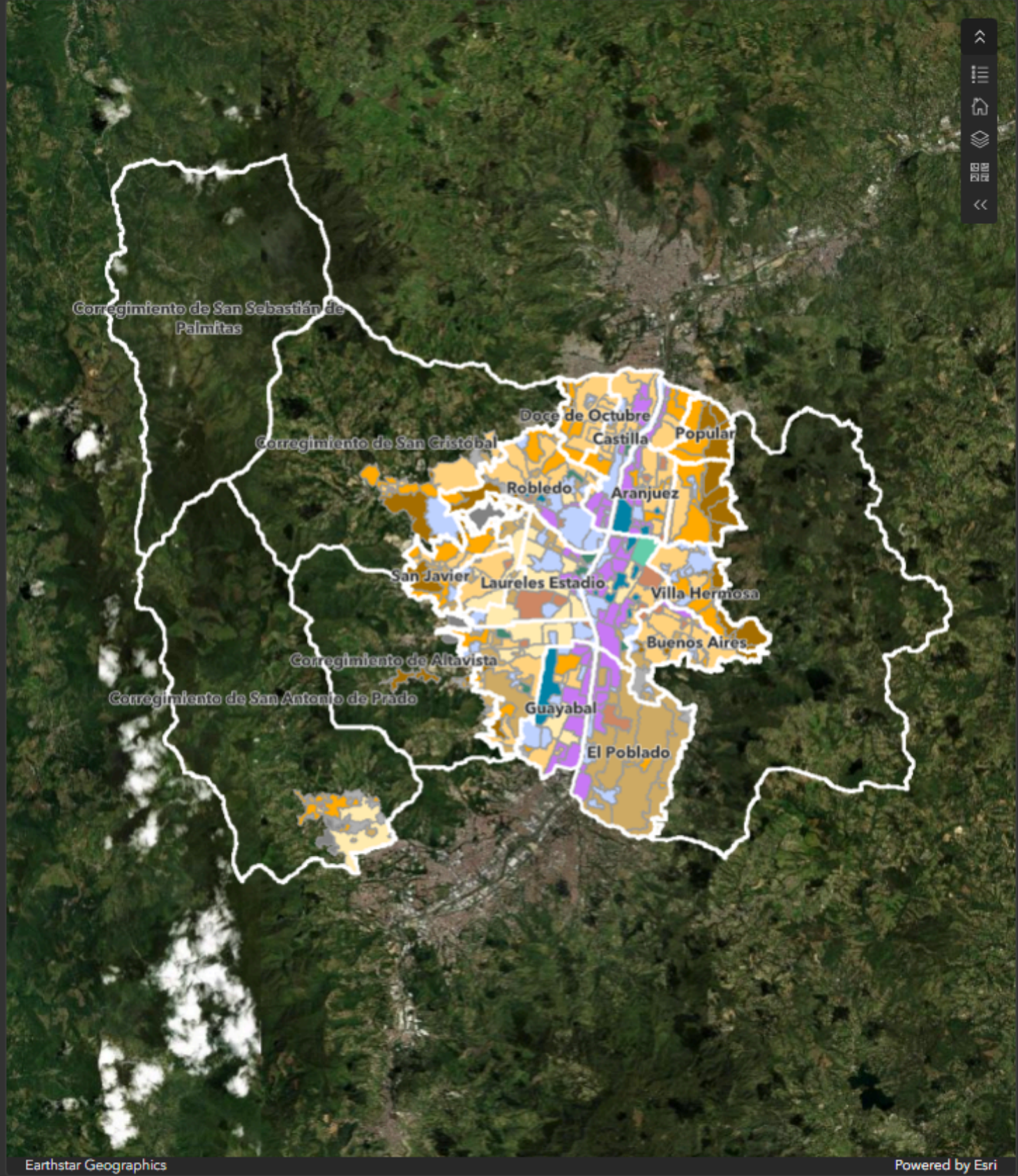
Leyenda Mapa Propuesta

Comunas y Corregimientos

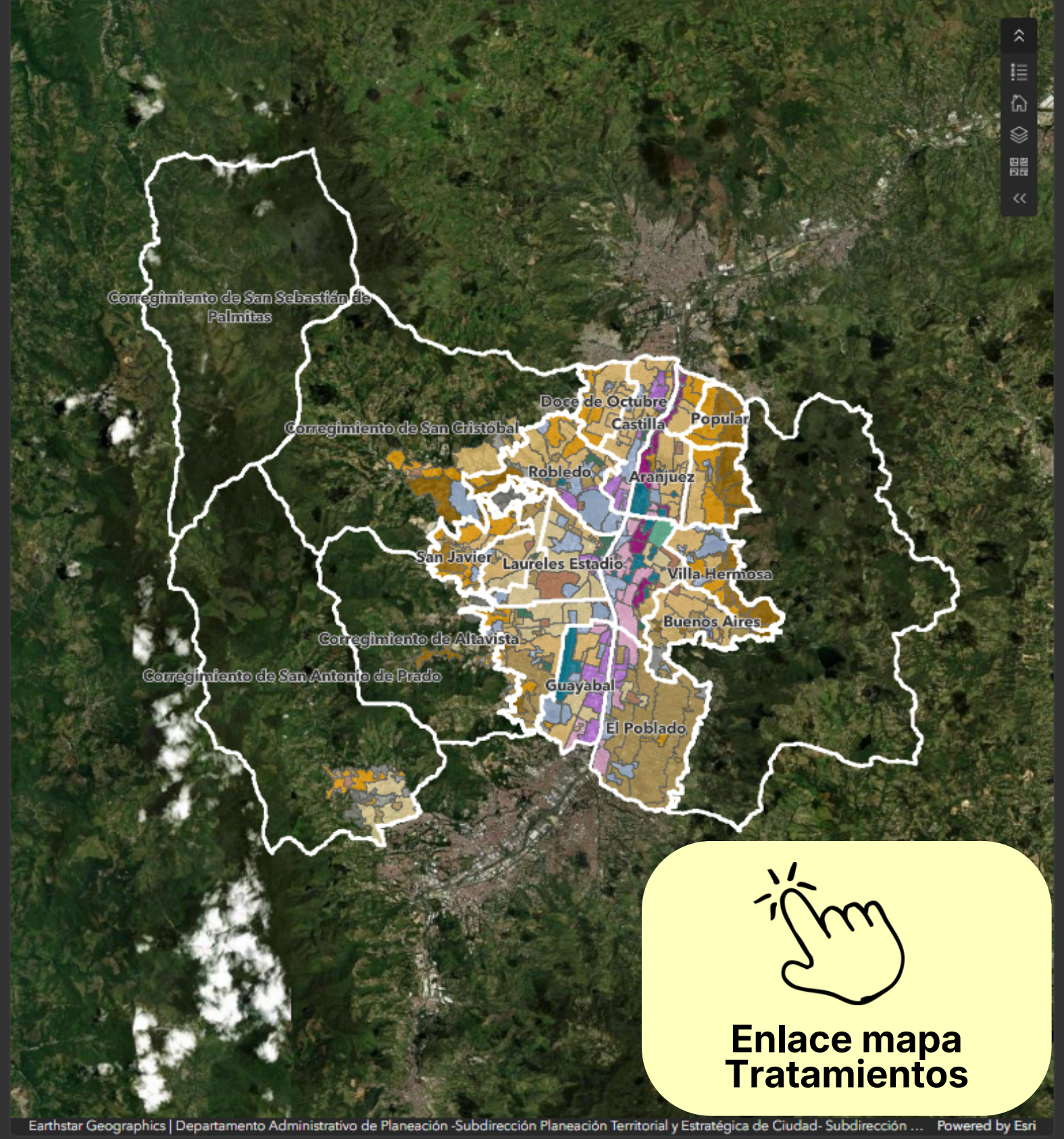


Tratamientos Propuestos

- nivel_abreviacion,nivel
- API, Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo
 - C1, Conservación Urbanística
 - C2, Conservación de Entornos Modernos
 - C3, Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional
 - CN1, Consolidación Nivel 1
 - CN2, Consolidación Nivel 2
 - CN3, Consolidación Nivel 3
 - CN4, Consolidación Nivel 4
 - CN5, Consolidación Nivel 5



Tratamientos Acuerdo 048



Tratamientos Propuestos

Enlace mapa Tratamientos

¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- La vivienda urbana se definía como casa, apartamento o inquilinato.
- No se reconocían las nuevas formas de habitar



¿QUÉ PROPONEMOS? 3

- Incorporar la **vivienda colectiva** como tipología con claridad normativa, que incluye los inquilinatos.
- La vivienda colectiva es la que **comparte componentes como zona de ropas y el salón comedor.**

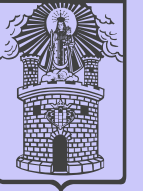
¿PARA QUÉ LO HICIMOS?

- Para reconocer los cambios en la población, los hogares, los ingresos y asignar norma clara a cada tipología.



PROPUESTA

3



TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



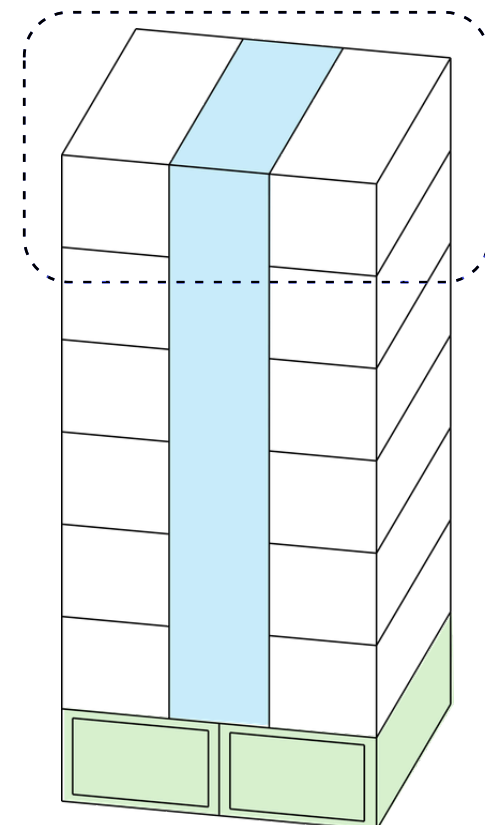
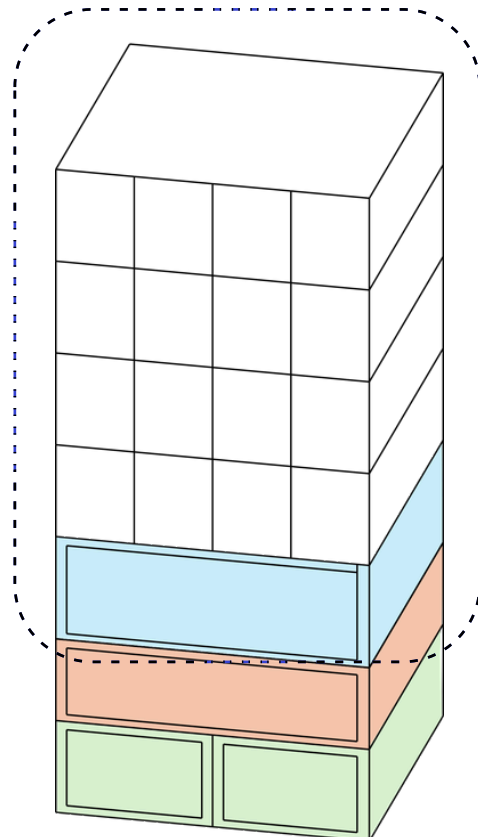
Tipología que recoge las nuevas formas de habitar la vivienda.

Se caracteriza por tener **uno o varios de los componentes de la vivienda de uso colectivo** entre varios hogares.

Actúa como un conjunto, para garantizar su correcto funcionamiento y la presencia de todos los componentes.

No podrá localizarse en **suelo rural**

No podrá considerarse para **cumplimiento de obligaciones**



Área privada

Servicios colectivos

Zonas comunes

Usos diferente a vivienda

COMPONENTES DE LA VIVIENDA

- Zona de ropas
 - Área social – Salón Comedor
 - Preparación de alimentos
 - Higiene
 - Área privada – Habitación
- Art. 369

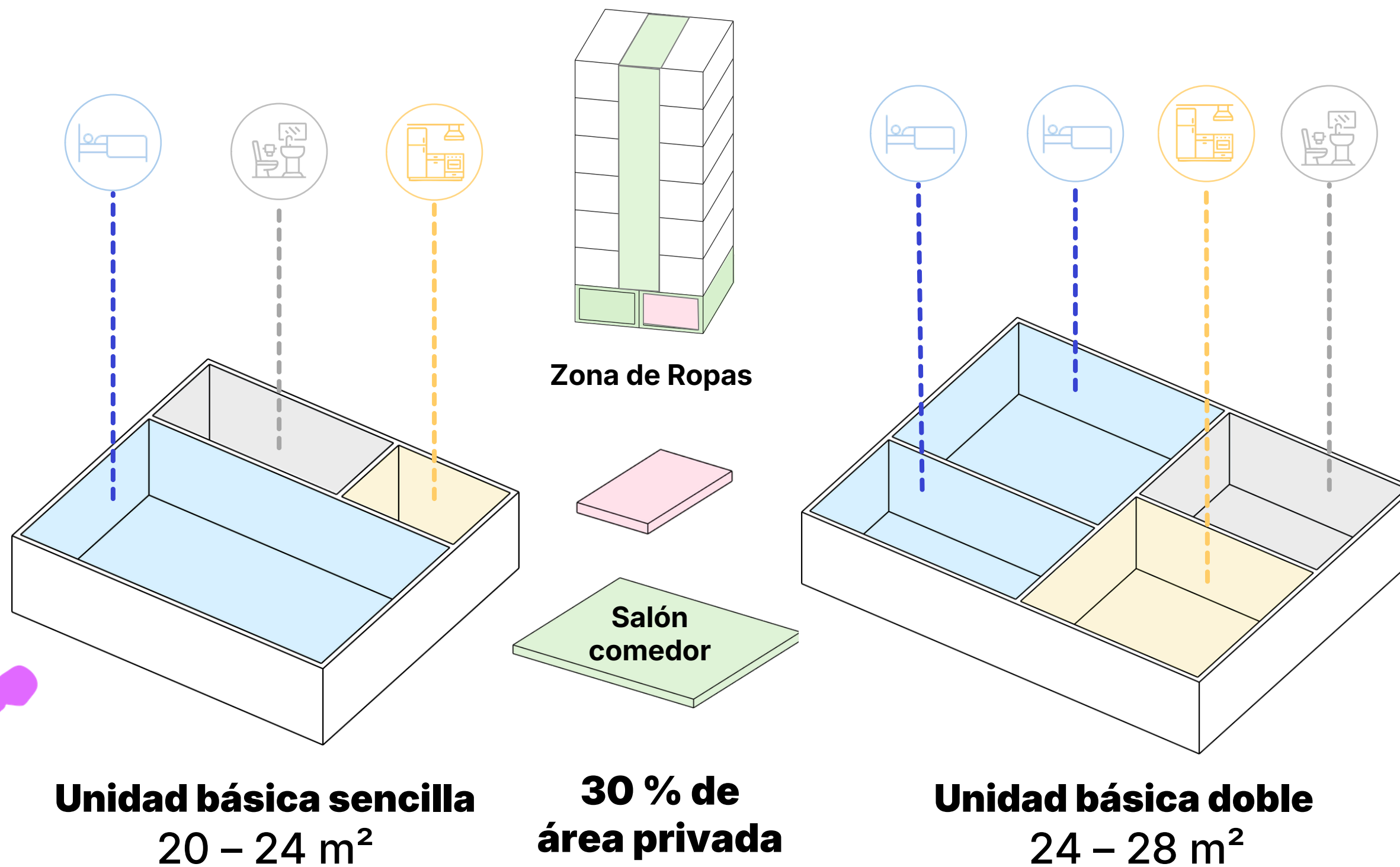


PROPUESTA 3



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Vivienda colectiva



COMPONENTES DE LA VIVIENDA

- Baño (WC)
3 – 3,5 m²
- Zona de Ropas
2 – 2,5 m²
- Cocina
3 – 3,5 m²
- Habitación
7 – 8 m²
- Zona Común:
12 – 13 m²

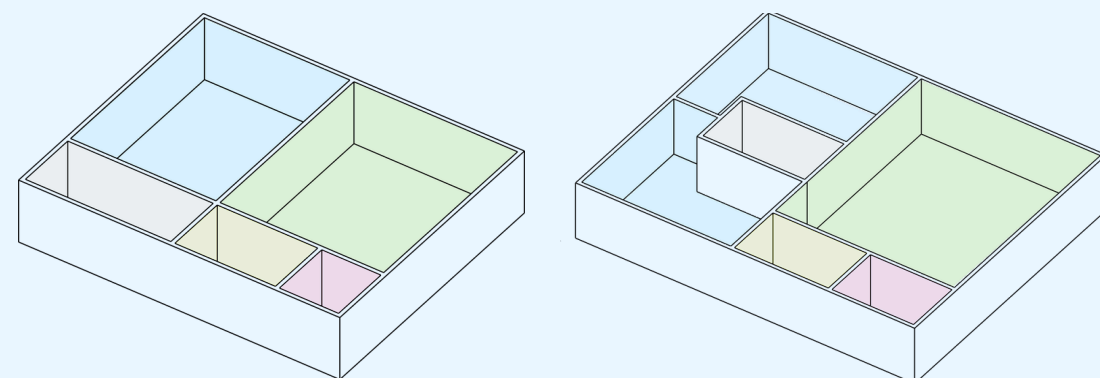
PROPUESTA



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PERMANECEN IGUAL

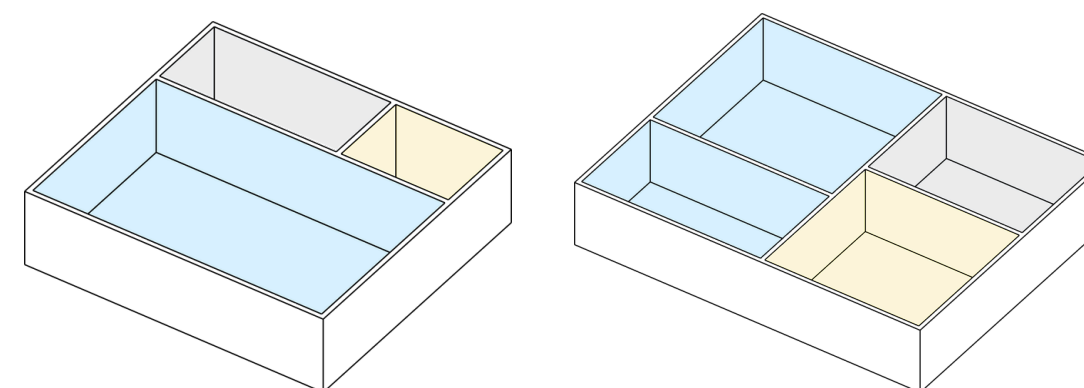
Vivienda individual
Uni, Bi, Tri y Multifamiliar



	Apartaestudio	2 alcobas	3 alcobas
Área mínima	30 m ²	45 m ²	54 - 60 m ²
Consumo de densidad	1 viv	1 viv	1 viv
Ejemplo	Proyecto de 10 viviendas		

3 ESCENARIO PROPUESTO

Vivienda colectiva
Nuevas formas de Habitar



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

¿QUÉ PROPONEMOS? 4

Claridad normativa –
Vivienda turística como
servicio de hospedaje

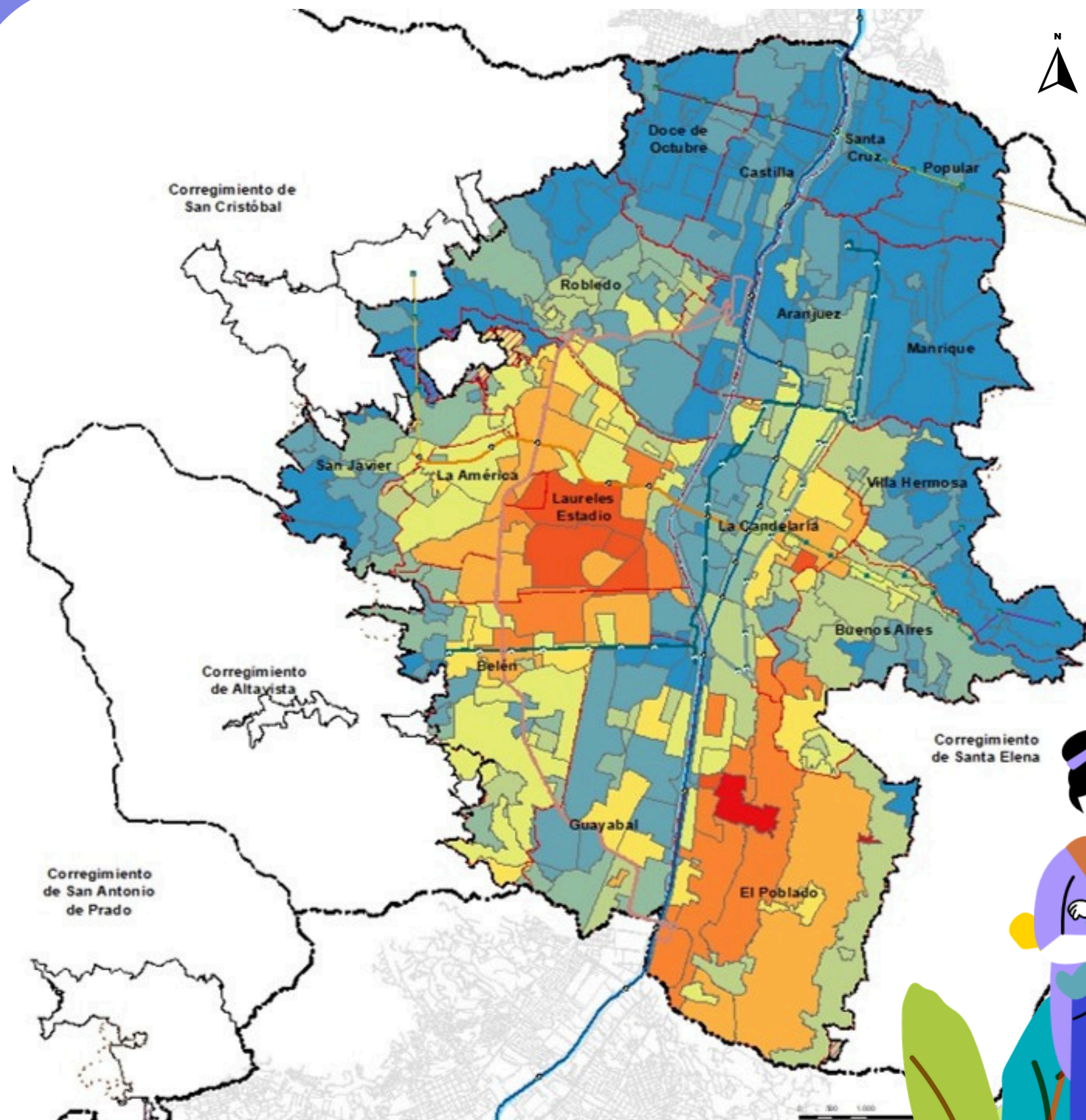


Vivienda
Turística

- Reglamentada por el Decreto Nacional 2119 de 2018
- Requiere Registro nacional de turismo
- Estancia menor a 30 días
- **Localización** específica el altas mixturas
- Requiere licencias de **ADECUACIÓN** para cambio de uso
- Se incorpora una tabla de análisis de la ubicación del hospedaje, según su impacto

¿POR QUÉ LO HICIMOS?

Para evitar conflictos en los barrios,
proteger a quienes viven en ellos y que
se aplique la norma adecuadamente,
sin interpretaciones



Densidad de rentas cortas – Estudio socioeconómico y social – UNAL



¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- Se permitían las siguientes viviendas por hectárea (Densidad):

- Franja alta: 400- 420
- Franja Media alta: 300
- Franja Media baja: 220
- Franja baja: 1 -100

¿QUÉ PROPONEMOS? 5

- Revisar las densidades de acuerdo con las Directrices Metropolitanas

- Franja alta: 320 - 518
- Franja Media alta: entre 221 - 319
- Franja Media baja: 101 - 220
- Franja baja: 1 -100

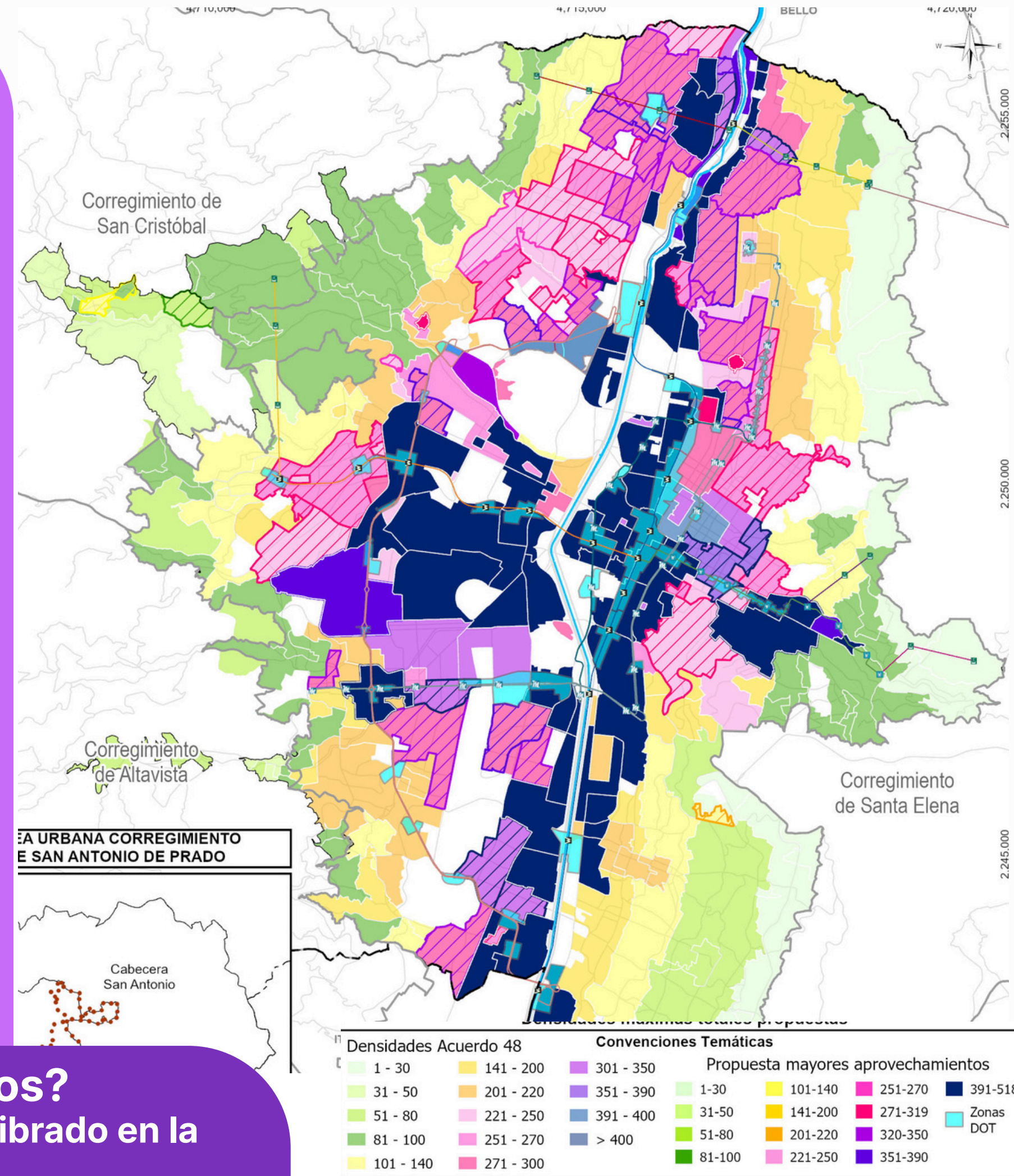
- Se prioriza la compra de derechos de construcción en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), polígonos de patrimonio Conservación nivel 3, Renovación Urbana, y las áreas receptoras desde el Acuerdo 48 de 2014

- Incentivo para la construcción de vivienda VIS/VIP en asocio con el ISVIMED

*Datos sujetos a concertación con el AMVA y Disponibilidad de servicios públicos EPM



¿Para qué lo hicimos?
Promover un crecimiento equilibrado en la ciudad



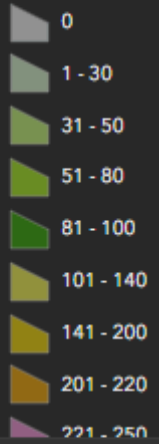
POT DISTRITO Densidades

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comunas y Corregimientos



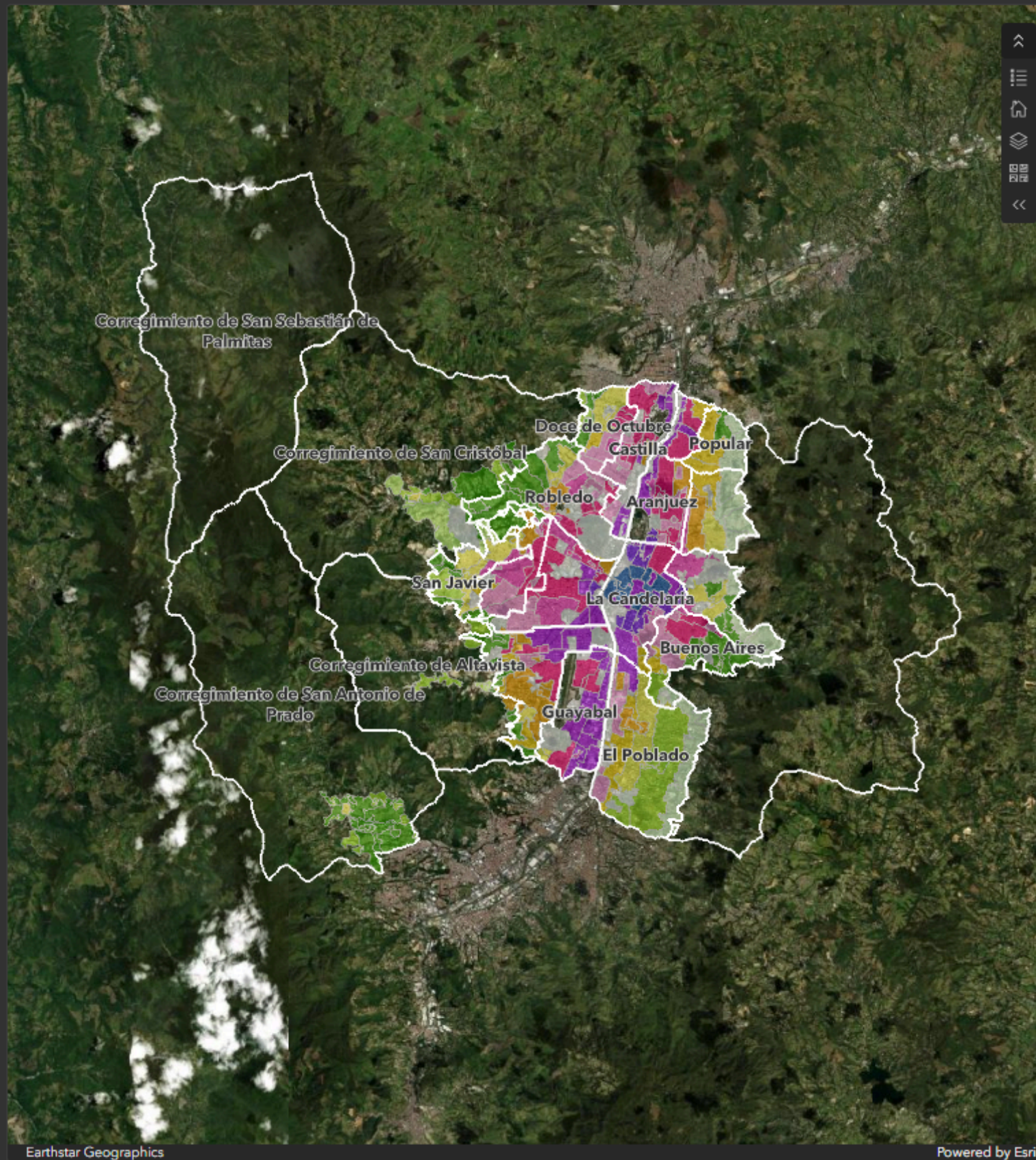
Densidades Acuerdo 048



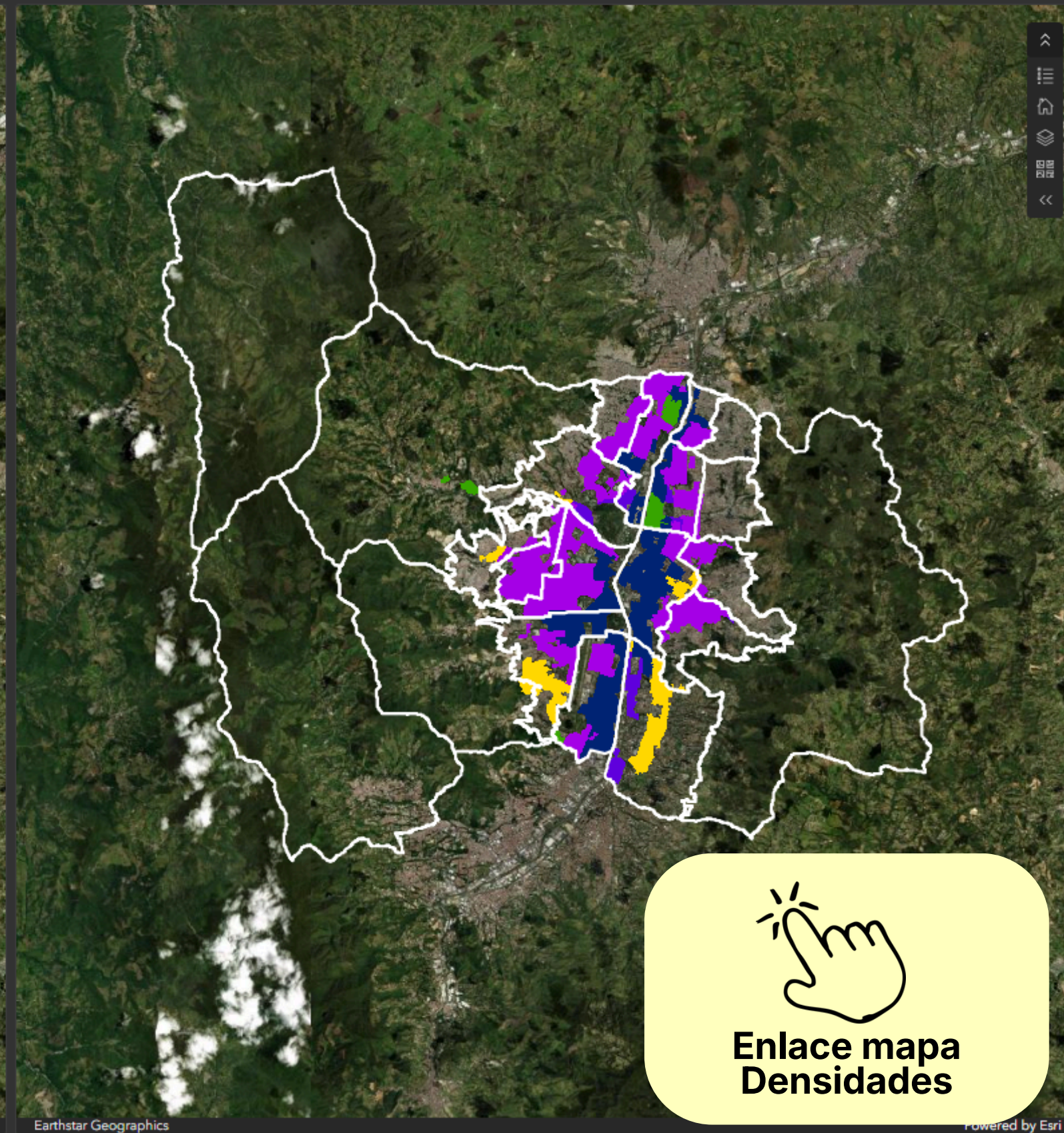
Leyenda Mapa Propuesta

Margen de Densidades

Densidades propuestas



DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014



DENSIDADES PROPUESTAS / 2026

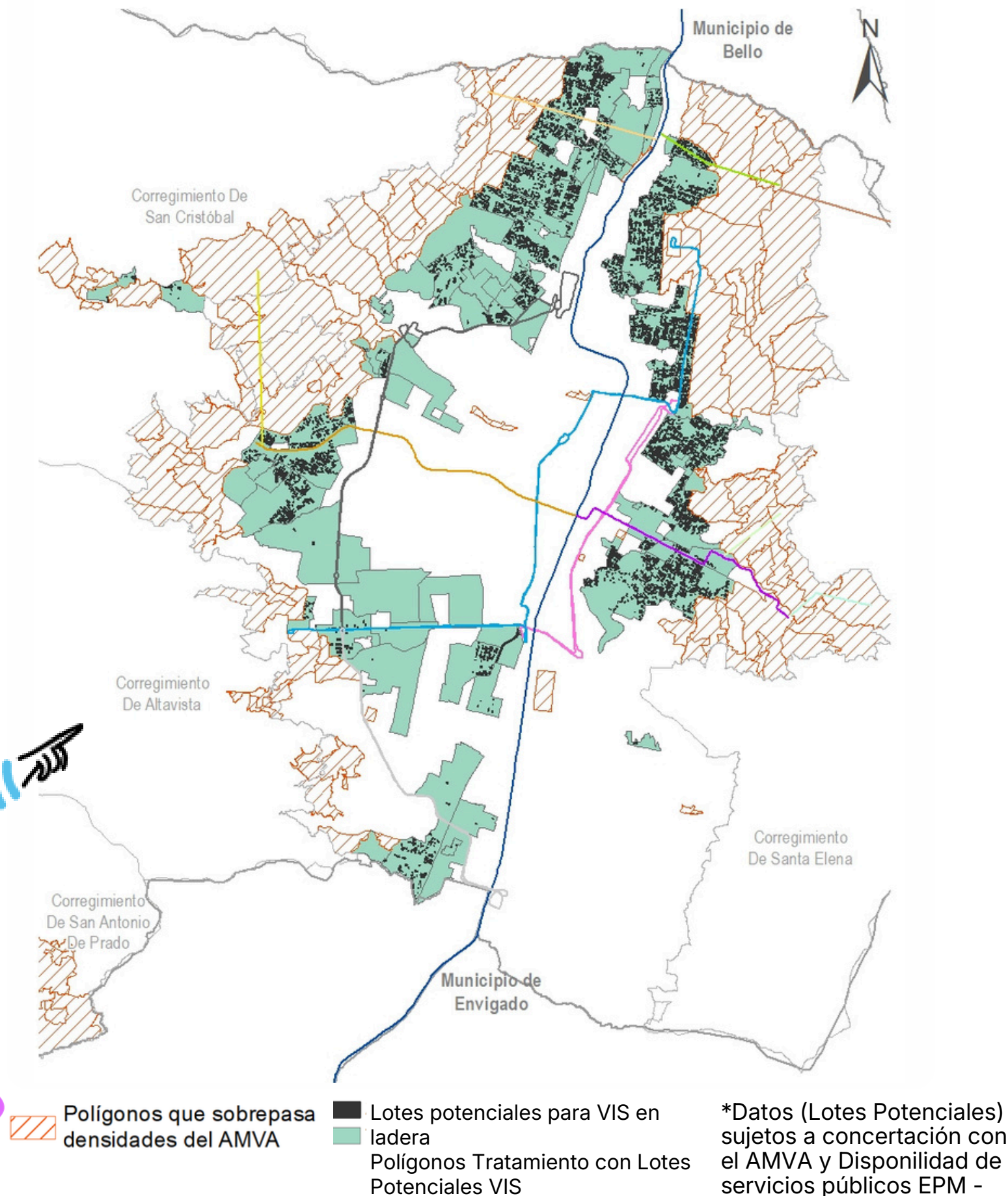
¿Qué proponemos? 5

Estrategia de Vivienda Vivienda de Interés Social / Prioritario

Proyectos que desarrollen viviendas VIS/VIP en asocio con ISVIMED, que **garanticen un 30 % para la atención a población vulnerable** a través de los programas del Instituto, tendrán:

- 1 ▶ 40 % adicional en número de viviendas

Se considera la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas



POT DISTRITO Habitacional

Leyenda Mapa Habitacional

Comunas y Corregimientos



Receptoras Patrimonio



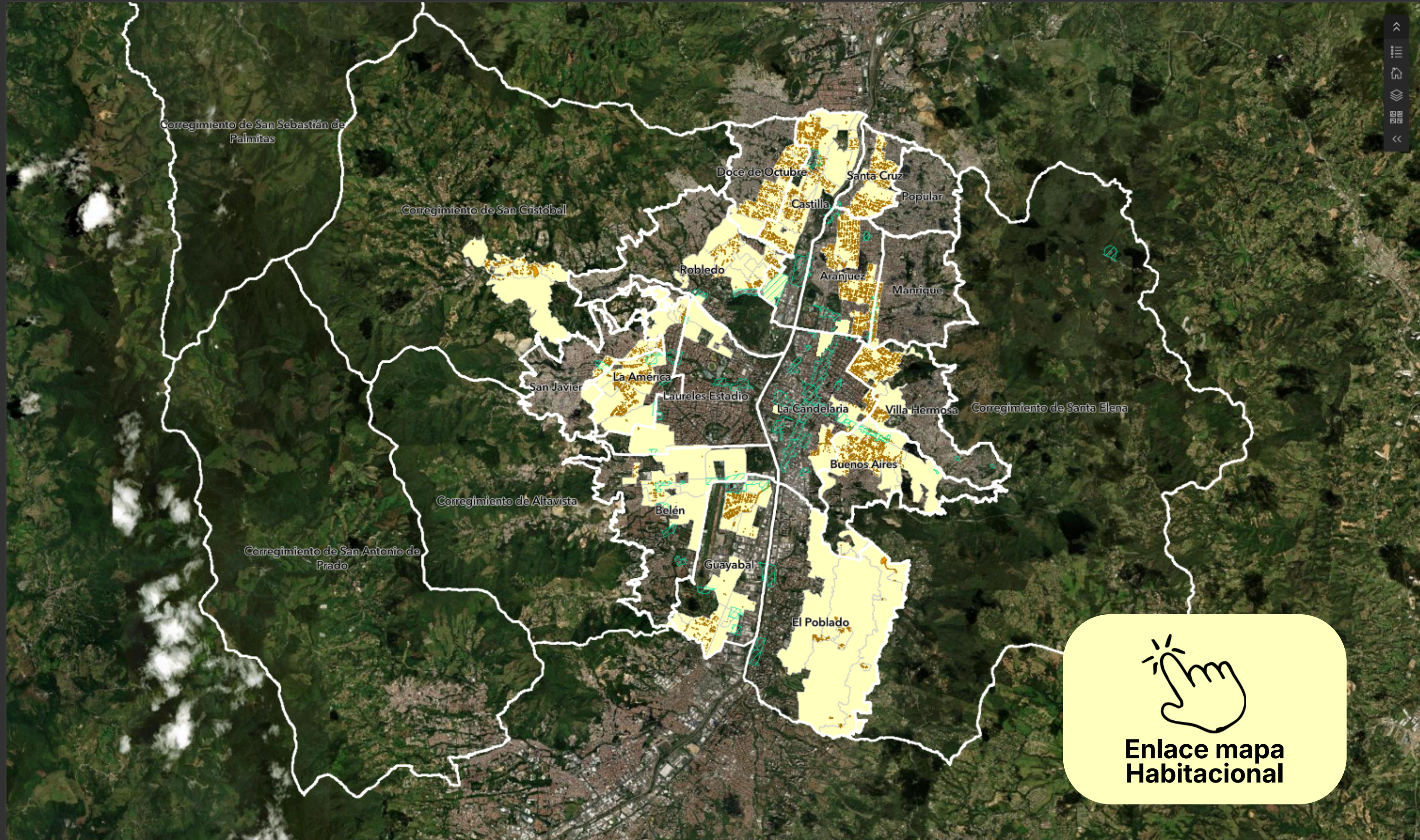
Zonas DOT



Lotes ISVIMED



Tratamientos ISVIMED



Enlace mapa Habitacional

Earthstar Geographics | Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Catastro. | Empresa Metro de Medellín (2025)

Powered by Esri

NORMA DE APROVECHAMIENTOS

5



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Acuerdo 48 de 2014

Densidad

Indice de
Ocupación

Indice de Construcción
IC

Altura

Intensidad de
Usos

30 viv/Ha
400 Viv/Ha

Aprovechamiento
Adicional

Tope Franja alta
420 Viv/Ha

Propuesta Revisión POT

Densidad

Indice de
Ocupación

Relación IC - Altura
Residencial

I.C Otros Usos
Areas de Intensidad

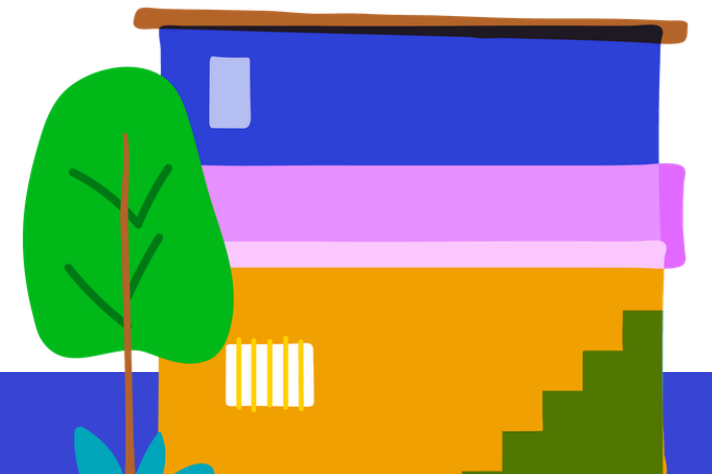
30 viv/Ha
400 Viv/Ha

Rango promedio de
vivienda
40 - 60 - 80 -120 m2

Alta Mixtura
Media Mixtura
Baja Mixtura

Aprovechamiento
Adicional

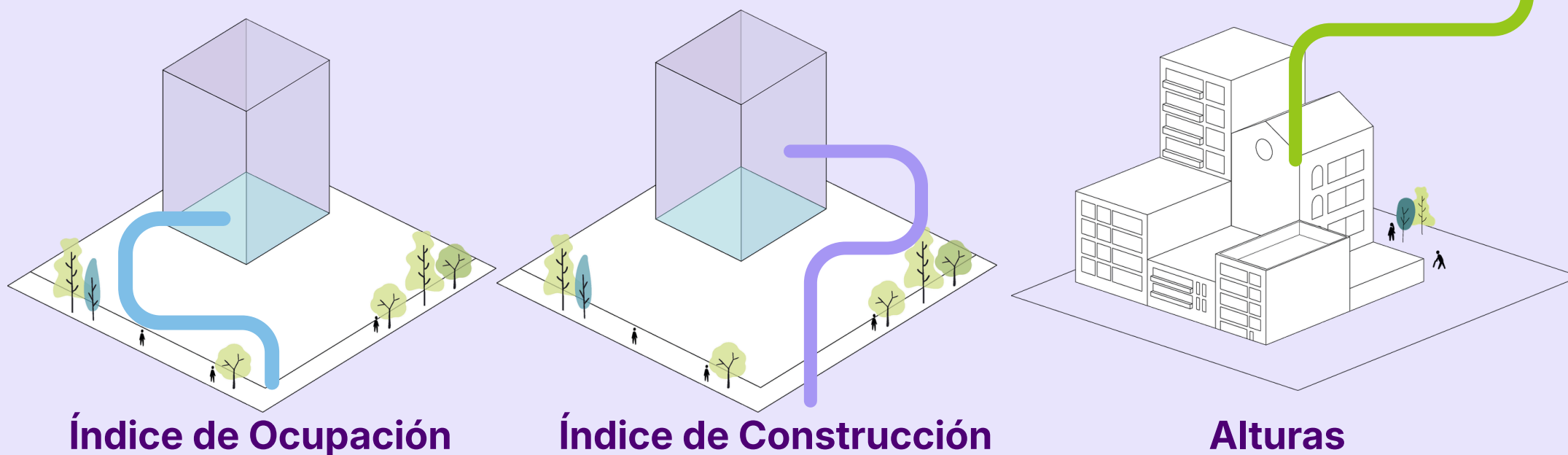
Tope Franja alta
518 Viv/Ha



¿QUÉ PROPONEMOS?

5

Armonización del Índice de ocupación, el Índice de construcción y las alturas



Índice de Ocupación

Índice de Construcción

Alturas

NORMA



Antes: Zonas

Ahora: Áreas de Actividad

Alturas

1. Cumplimiento de las Superficies limitadoras de Alturas del Decreto 0266 – Resolución 202250098675 de 2022 "Guía Interactiva del Decreto 0266 de 2006"

Tratamiento de Consolidación 4 (CN4)

Se desarrolla por aprovechamientos generales (I.O – I.C) y no por alturas específicas. Según la capacidad de cada polígono

Índice de ocupación

Norma por Áreas de actividad y no por Zonas y tratamientos

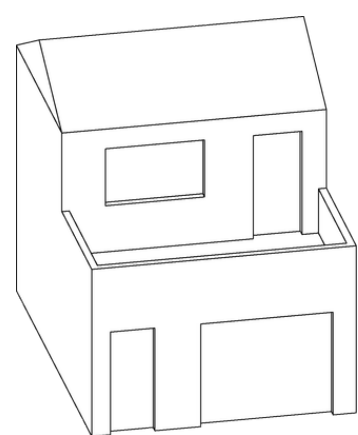
	< 1.000 m2	> 1.000 m2
Baja Mixtura	Multi:60% Uni-Bi-Tri: patios y vacíos (80%)	1.000 - 2.000: 60% > 2.000: 45%
Media Mixtura	Plataforma: No Torre 60%	Plataforma: 80% Torre: 60%
Alta Mixtura	Plataforma: 80% Torre 60%	Plataforma: 80% Torre 60%

Medida Ambiental: SUDS

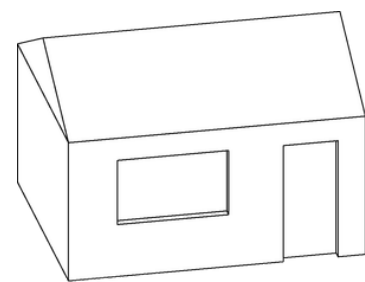
¿QUÉ PROPONEMOS?

Ajuste en la fórmula de cálculo de las obligaciones urbanísticas

6



Vivienda 80 m²

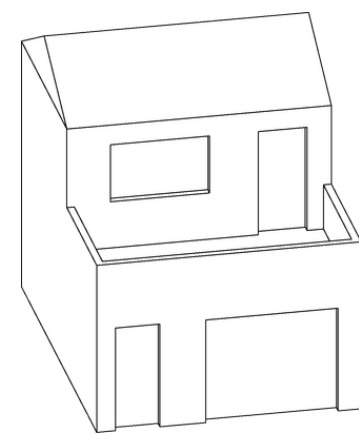


Vivienda 45 m²

=

10,33 m²

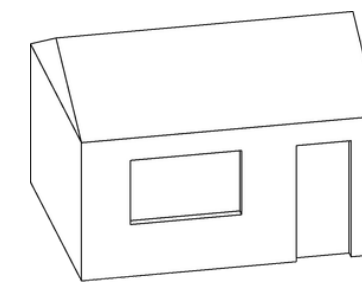
Misma cantidad de Obligaciones Urbanísticas



Vivienda 80 m²

X 0,105

8,4 m²



Vivienda 45 m²

X 0,105

4,7 m²

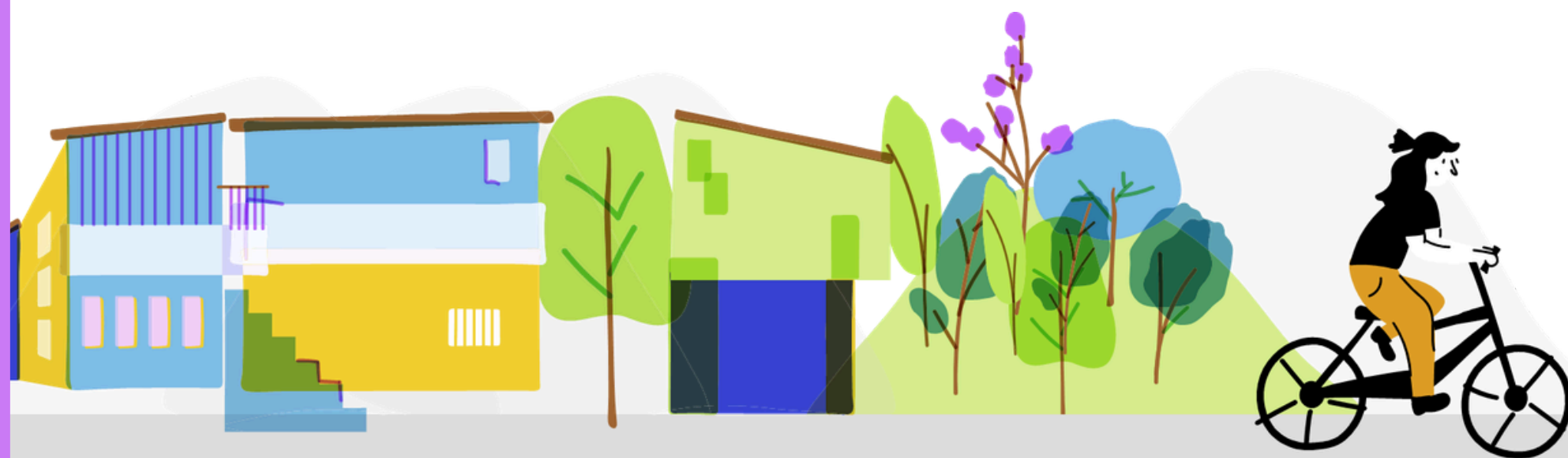
CESIONES URBANÍSTICAS

Fórmula equitativa y atractiva para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la generación de Espacio Público en el Distrito.

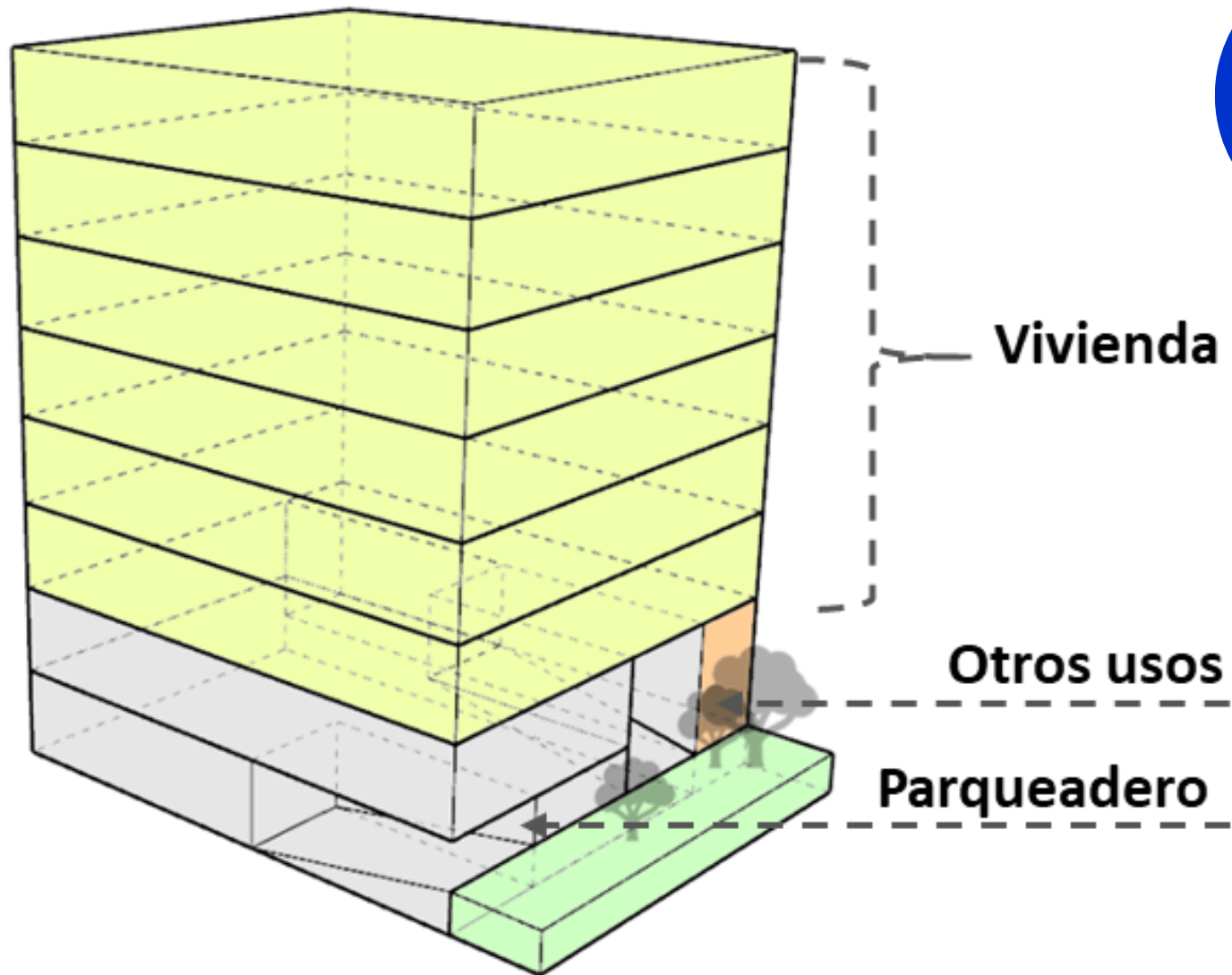
EQUIDAD

■ Para Espacio Público por construcción de otros usos, con un factor que varía entre 0.05 - 0.1 por m² construido, según el área de actividad (mixturas)

■ Para construcción de Equipamientos, con un factor que varía entre 0.05 - 0.06 para Residencial y entre 0.01 x m² construido en otros usos.



Análisis Proyecto



**7
pisos**

CUADRO DE ÁREAS GENERAL

Área del lote	324 m ²
Área construida 1° Piso	246,99 m ²
Área construida pisos superiores	1.166,42 m ²
Área construida sótanos y semisótanos	264,18 m ²
Área construida total	1.677,59 m ²
Área libre primer piso	77,47 m ²

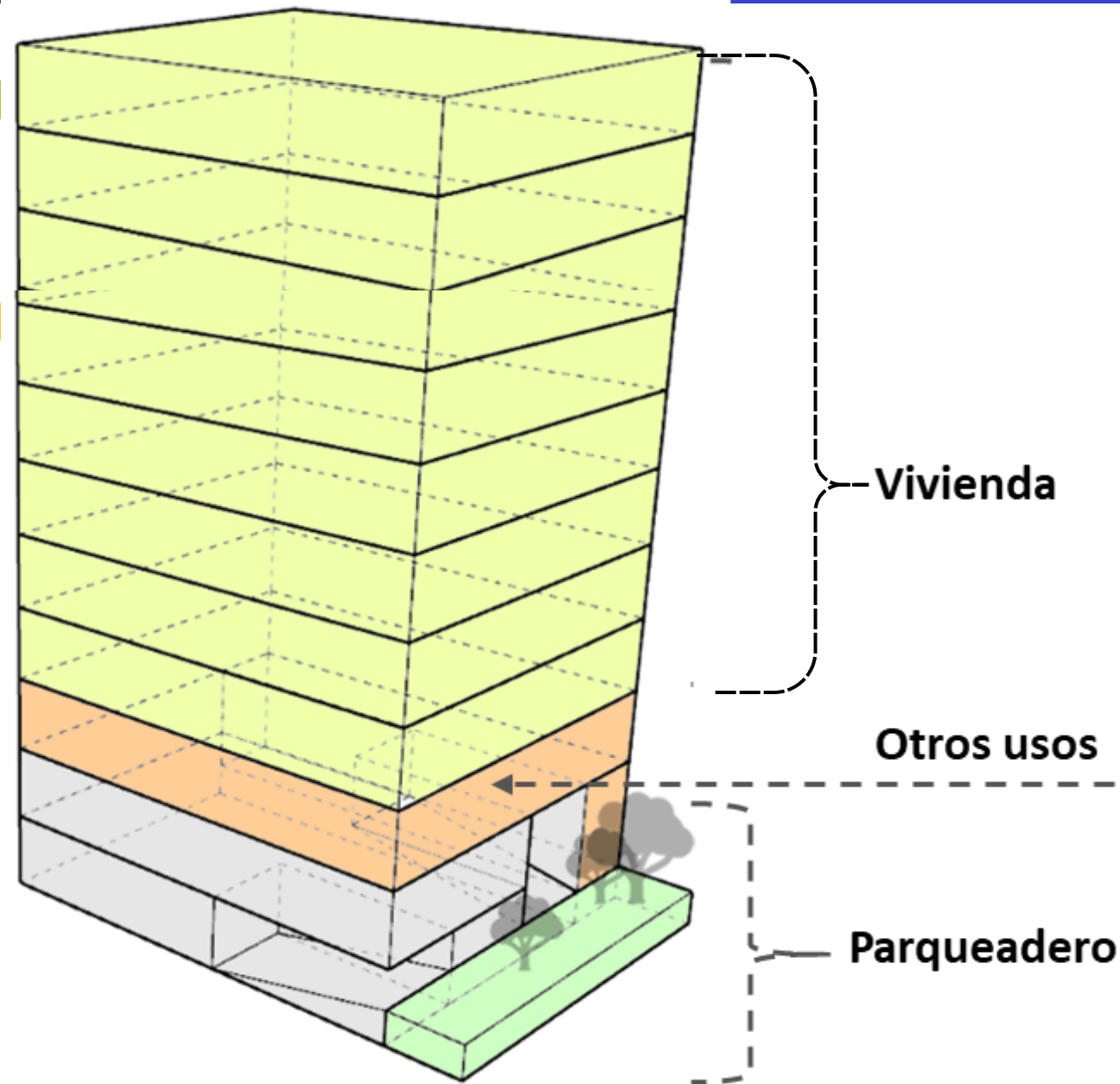
OBLIGACIONES URBANISTICAS

DESTINACIONES

- 10 viviendas - área promedio 84m²
- 16 cuartos útiles
- 4 oficinas
- 10 celdas de parqueo vehiculares privadas
- 2 celdas de parqueo para moto privadas

	Ingresos totales (aprox)	\$ Espacio Público	\$ Equipamientos	Total OU	% OU/Ingresos	Peso Obligación
Acuerdo 48	10.533.160.050	436.124.014	38.781.190	4.796.236	479.701.441	4,55%
Norma propuesta	10.533.160.050	333.547.096	38.781.190	4.796.236	377.124.522	3,58%

Análisis Proyecto



**11
pisos**

DESTINACIONES

- 35 viviendas - área promedio 100m²
- 4 locales
- 42 celdas de parqueo

CUADRO DE ÁREAS GENERAL

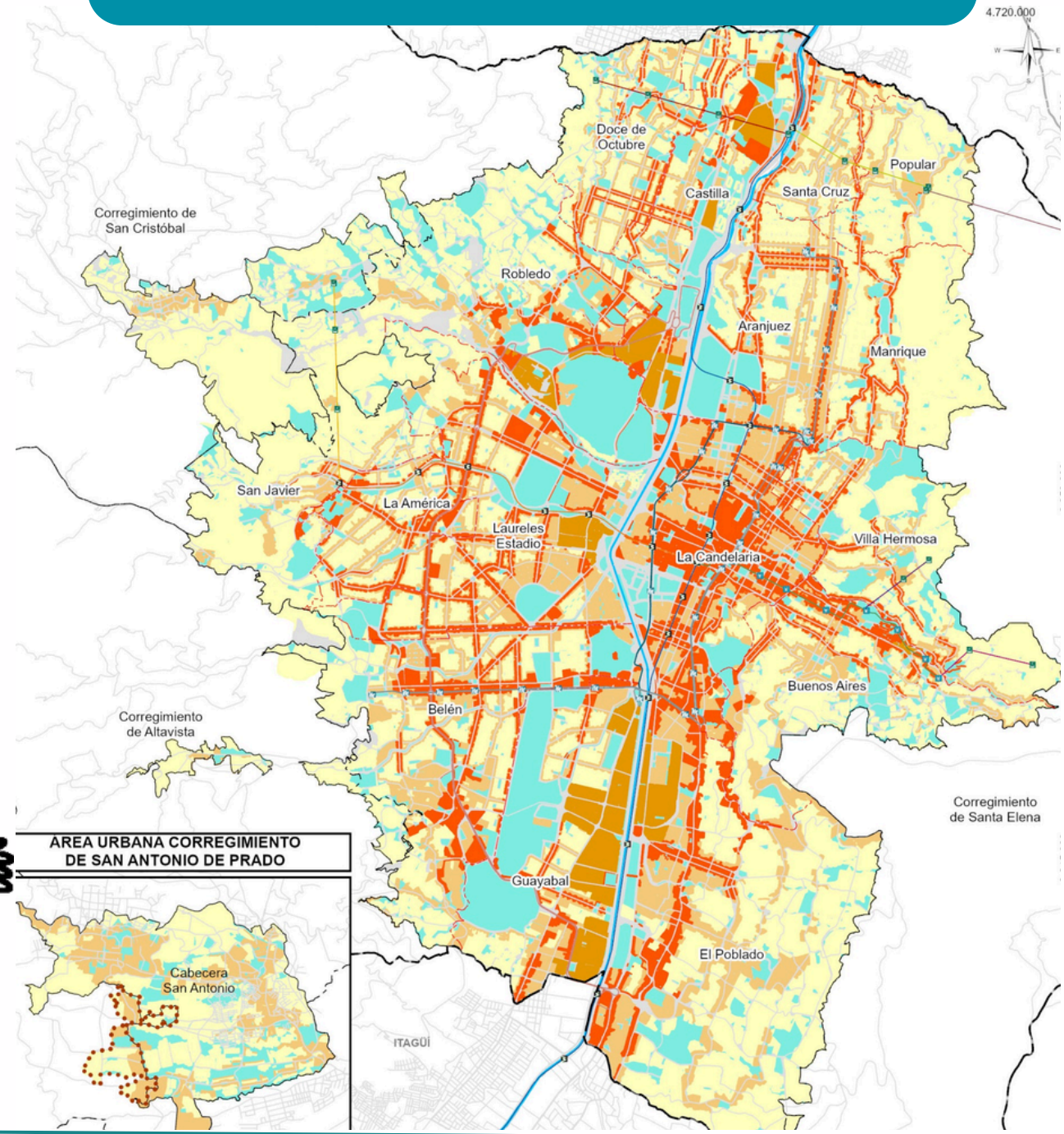
Área del lote	982 m ²
Área construida en sótanos	491,55 m ²
Área construida comercial	178,1 m ²
Área construida en primer piso	387,21 m ²
Área construida en segundo piso	402,2 m ²
Área construida en pisos superiores	632,4 m ²

OBLIGACIONES URBANISTICAS

	Ingresos totales (aprox)	\$ Espacio Público	\$ Equipamientos	Total OU	% OU/Ingresos	Peso Obligación
Acuerdo 48	26.770.834.720	1.222.747.537	71.621.850	5.523.072	1.299.892.459	4,86%
Norma propuesta	26.770.834.720	1.026.084.737	71.621.850	5.523.072	1.103.229.658	4,12%

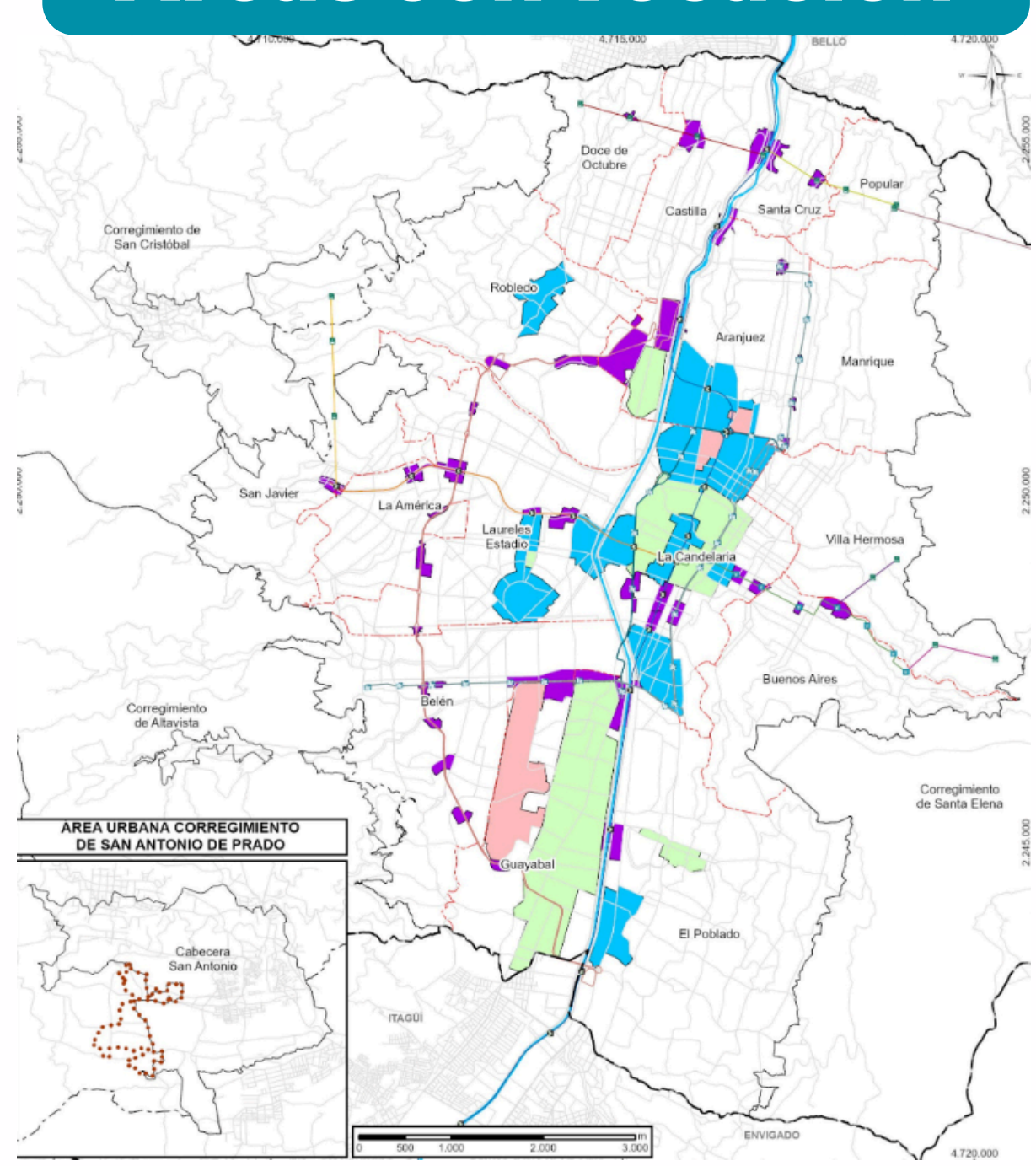
¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTE DE LA CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO

Áreas de actividad



- Dotacionales
- Baja Mixtura
- Media Mixtura
- ● Alta Mixtura

Áreas con vocación



- Zona de Tratamiento Especial
- Cuidado
- Planes Especiales de Manejo del Patrimonio Nacional
- Desarrollo Orientado al Transporte



POT DISTRITO

Usos Generales de Suelo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comunas y Corregimientos



Usos

Usos Generales Suelo Urbano Acuerdo 048

areagraluso

- Espacio Público Existente
- Espacio Público Proyectado
- Uso Dotacional
- Áreas de baja mixtura
- Áreas y corredores de alta mixtura
- Áreas y corredores de media mixtura

Leyenda Mapa Propuesta

Comunas y Corregimientos

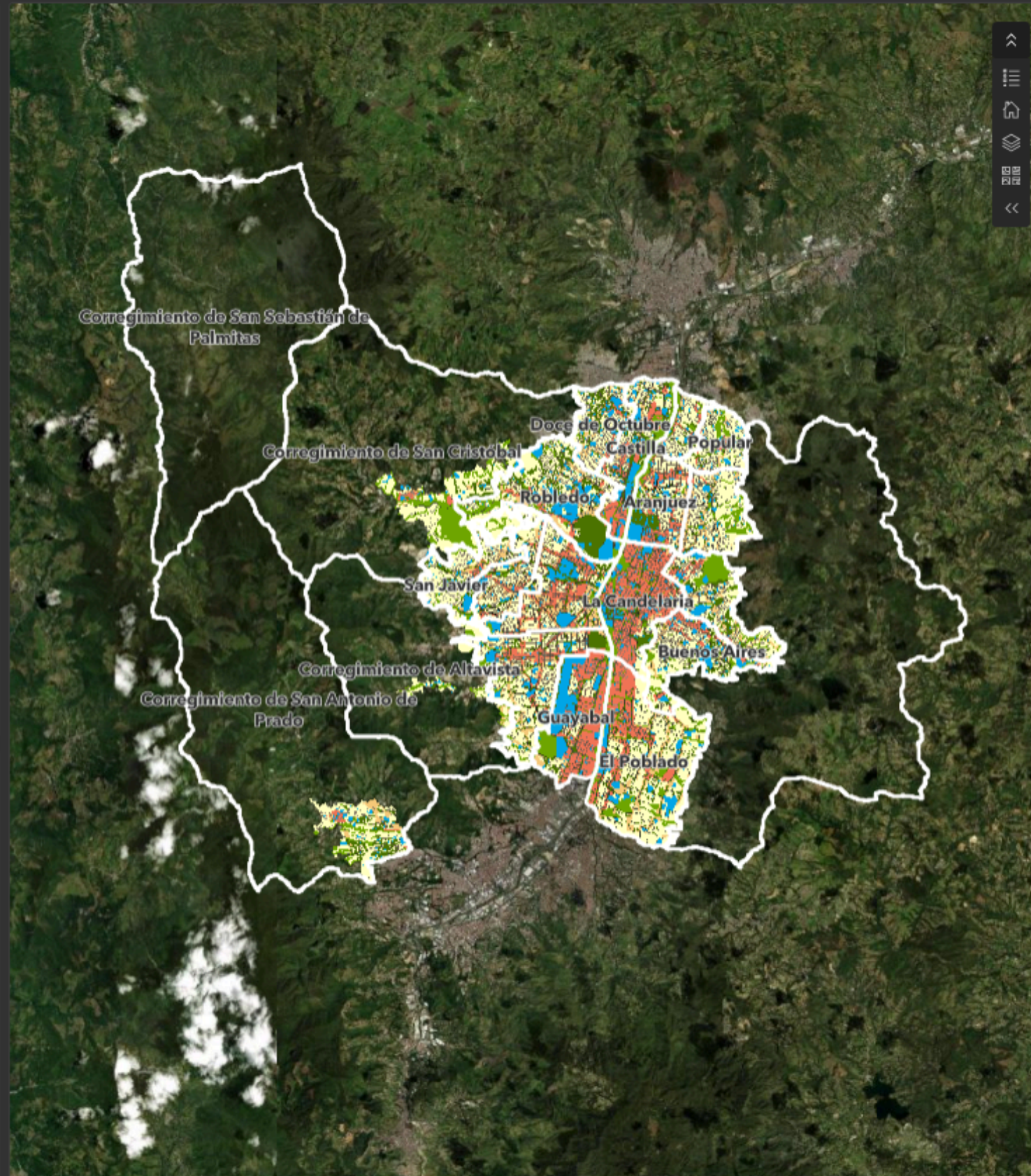


Usos

Áreas Actividad

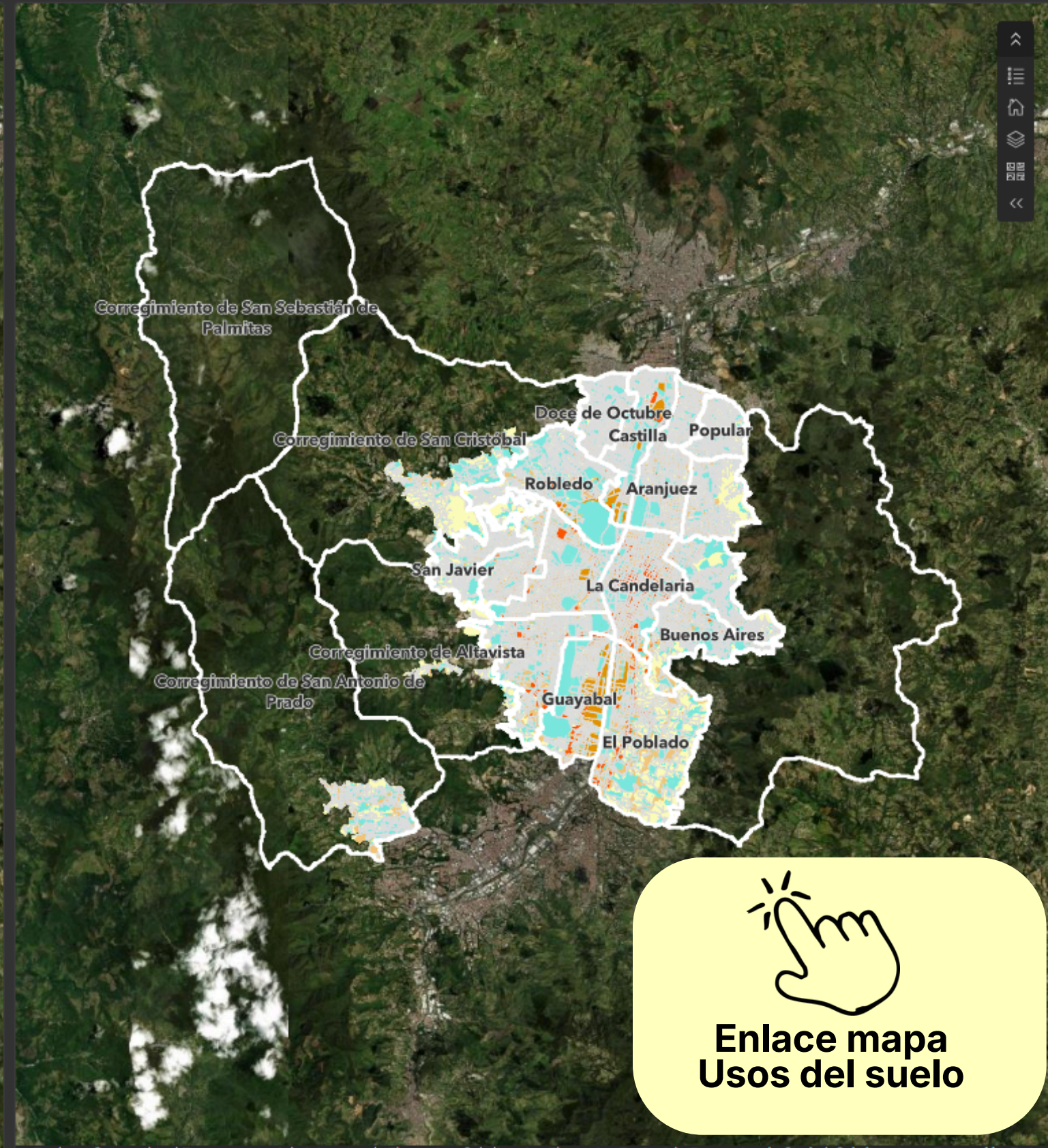
- Área dotacional
- Área dotacional del sistema vial
- Área de baja mixtura de predominancia residencial
- Área de media mixtura de soporte barrial
- Área de alta mixtura económica en transformación
- Área de alta mixtura de predominancia económica

area_actividad



Earthstar Geographics | Departamento Administrativo de Planeación -Subdirección Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad- Subdirección... Powered by Esri

Usos Generales del Suelo AC048



Earthstar Geographics | Departamento Administrativo de Planeación -Subdirección Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad- Subdirección... Powered by Esri

Usos Generales del Suelo Propuesta

Enlace mapa Usos del suelo

7

¿QUÉ PROPONEMOS?

Actualización de actividades



Residencial

- Vivienda individual
- **Vivienda colectiva**

Comercial

- Comercio **básico**
- Comercio **complementario**
- Comercio **especializado**
- Comercio de **alta cobertura**

Servicios

- **Hospedaje**
- Personales y profesionales
- Entretenimiento
- Asociados al vehículo y transporte

Industrial

- Bienes de consumo livianos
- Alimentaria y de bebidas
- Metalmecánica y de equipos
- Transformación química y de materiales

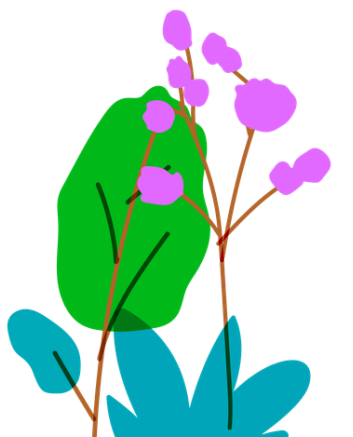
Equipamiento

Subsistema de **equipamientos** colectivos

Espacio público

- Subsistema de **espacio público** de esparcimiento y encuentro **existente**
- Componentes de la **sección vial**

- Hoteles
- Aparta-hotel
- Vivienda turística
- Albergue-refugio-hostal
- Moteles



7 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Matriz de evaluación de las actividades

Se incorpora una matriz de evaluación de impacto de actividades con el fin de definir ubicación y mitigaciones

ACTIVIDAD ECONÓMICA



Ruido

Olores Ofensivos

Calidad del Aire

Riesgo tecnológico

Volumen de la Demanda

Frecuencia de la Demanda

Medio de transporte

Área de funcionamiento

AGRUPACIÓN DE ACTIVIDADES SEGÚN SU IMPACTO

BAJO IMPACTO

MEDIANO IMPACTO

ALTO IMPACTO

MUY ALTO IMPACTO

PERMITIDO (P) - CONDICIONADO (C)
PROHIBIDO (PH)



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

POT DISTRITO

Conflictos/Vocaciones

Leyenda Mapa Conflictos

Comunas y Corregimientos

Usos

Infracciones Urbanísticas

- Áreas de baja mixtura
- Áreas y corredores de alta mixtura
- Espacio Público Proyectado
- Áreas y corredores de media mixtura
- Espacio Público Existente
- Uso Dotacional

Leyenda Mapa Vocaciones

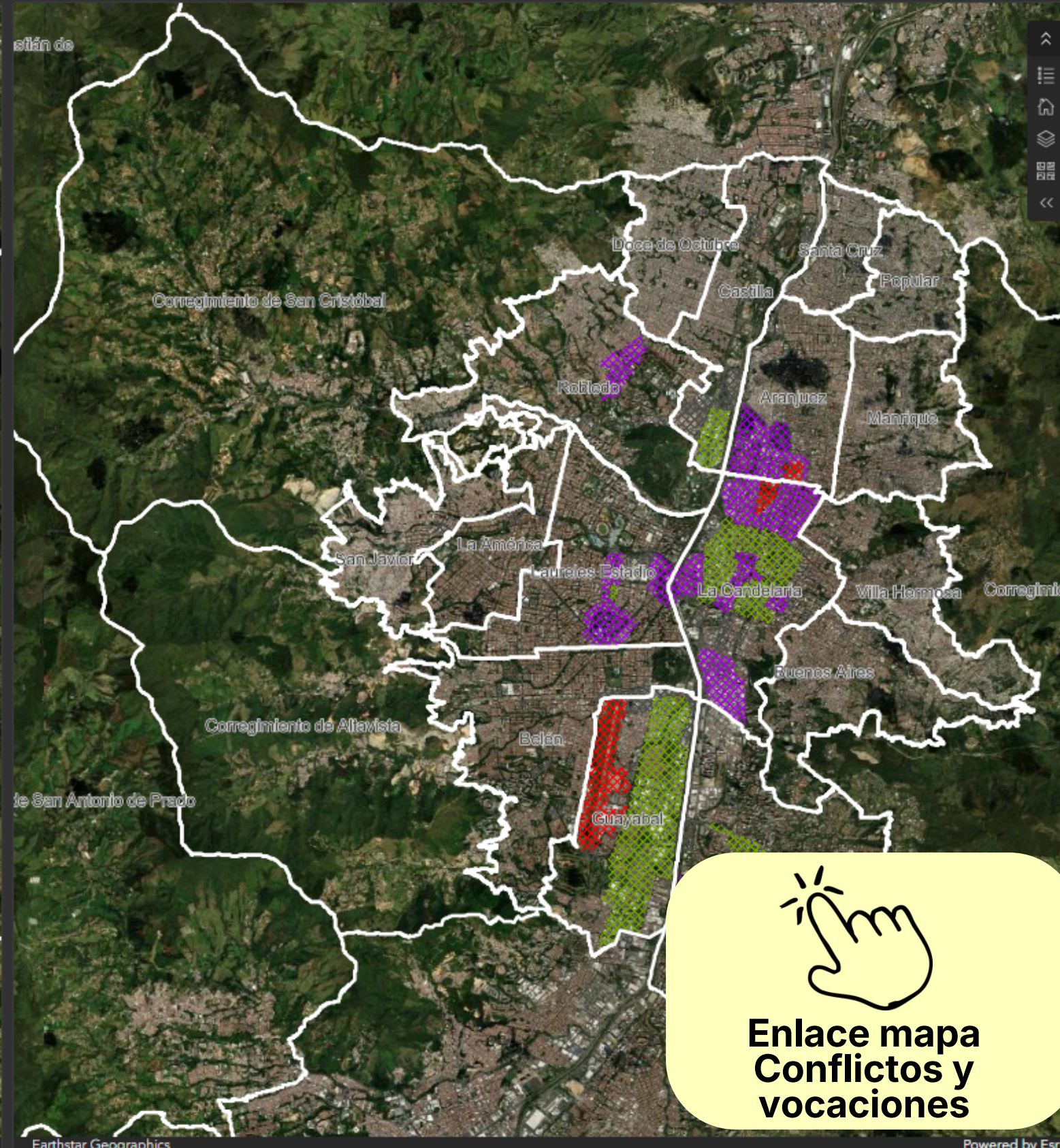
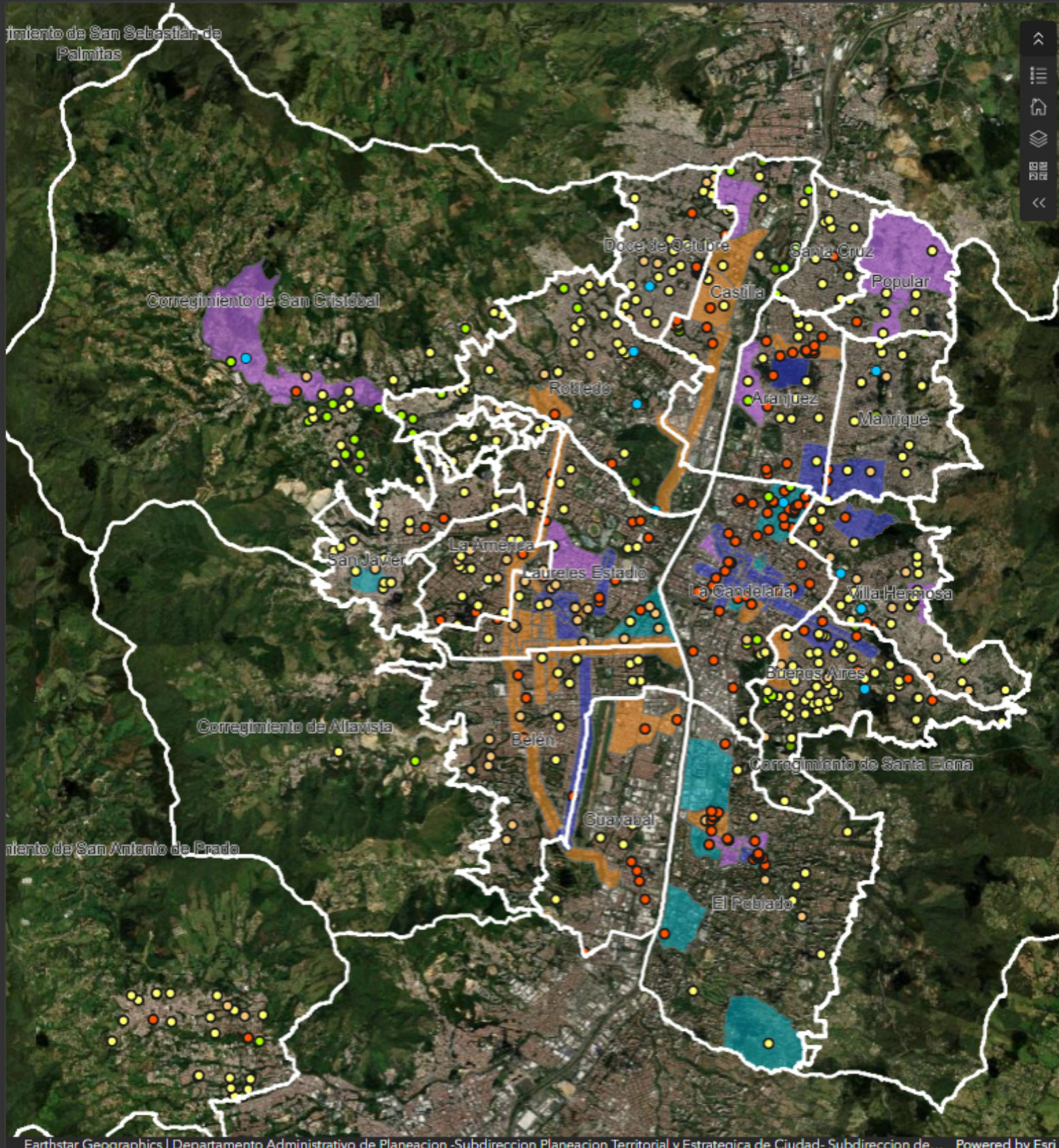
Comunas y Corregimientos

Usos

Áreas con Vocación

tipo

- Zona de Tratamiento Especial - ZTE
- Zonas DOT
- Áreas Patrimoniales Nacionales
- Cuidado ambiental



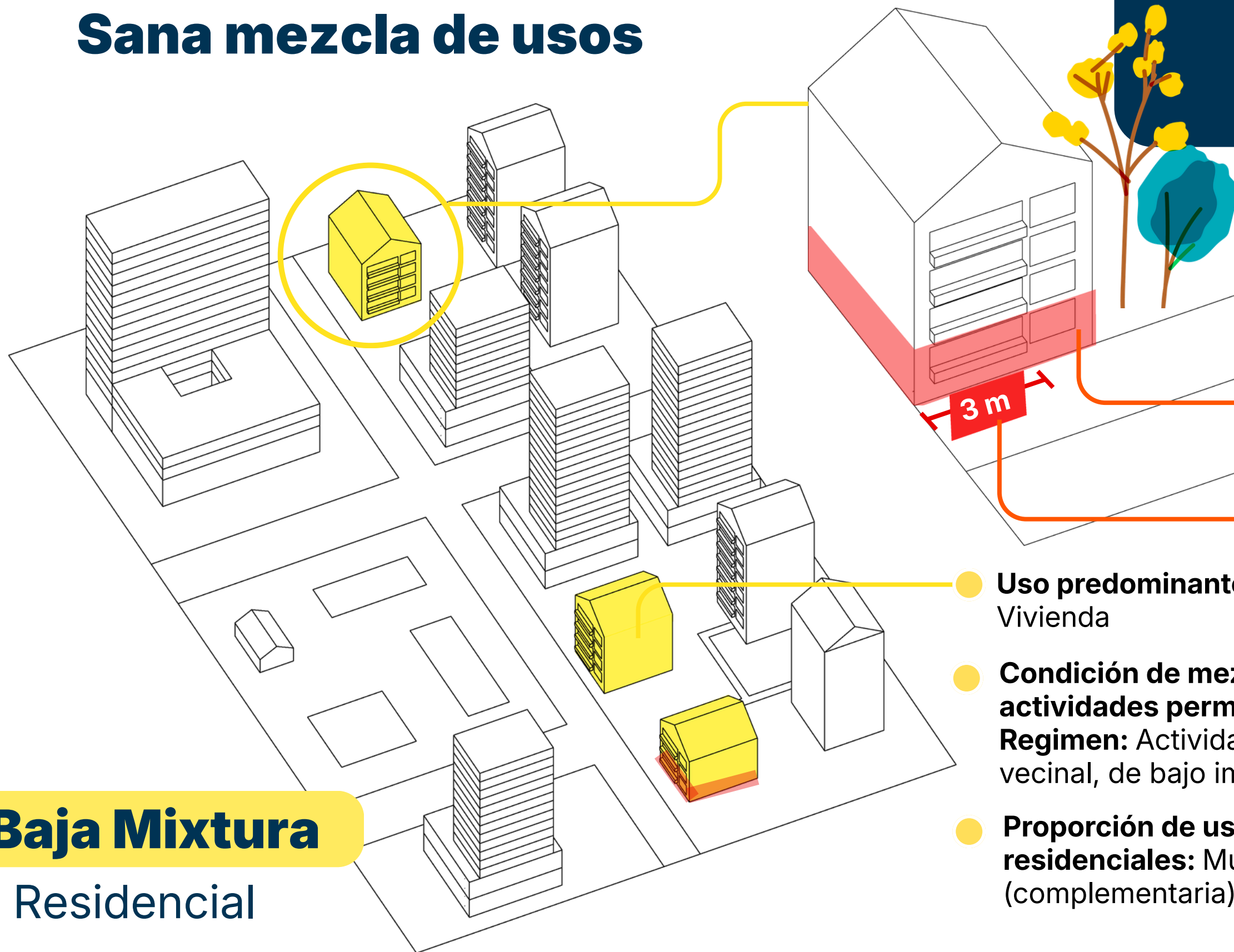

Enlace mapa Conflictos y vocaciones

Conflictos

Vocaciones

7 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Sana mezcla de usos



Baja Mixtura
Residencial

Ajustes en las intensidades de usos

- Se incluyen las Áreas con vocación (ZTE-DOT)
- Se incluye intensidad diferencial en las Centralidades con carácter Económico.
- Cálculo por % según el Área de Actividad
- Se precisan Otros Usos: comercio, servicio e industria.
- Se generan condiciones específicas respecto al área y ubicación de otros usos en proyectos mixtos.

• **Ubicación de otros usos:**
Solo en primer piso

• **Número de actividades por predio:** Máx. 1 actividad o hasta 10 según el área del lote

• **Área mínima de locales (Aprox):** 9 m²

• **Frente mínimo de local (Aprox):** 3 m

• **Acceso a locales:**
Independiente desde vía

• **Ubicación en altura (mixtos)**
Solo primer piso

• **Enfoque:**
Protección residencial

• **Uso predominante:**
Vivienda

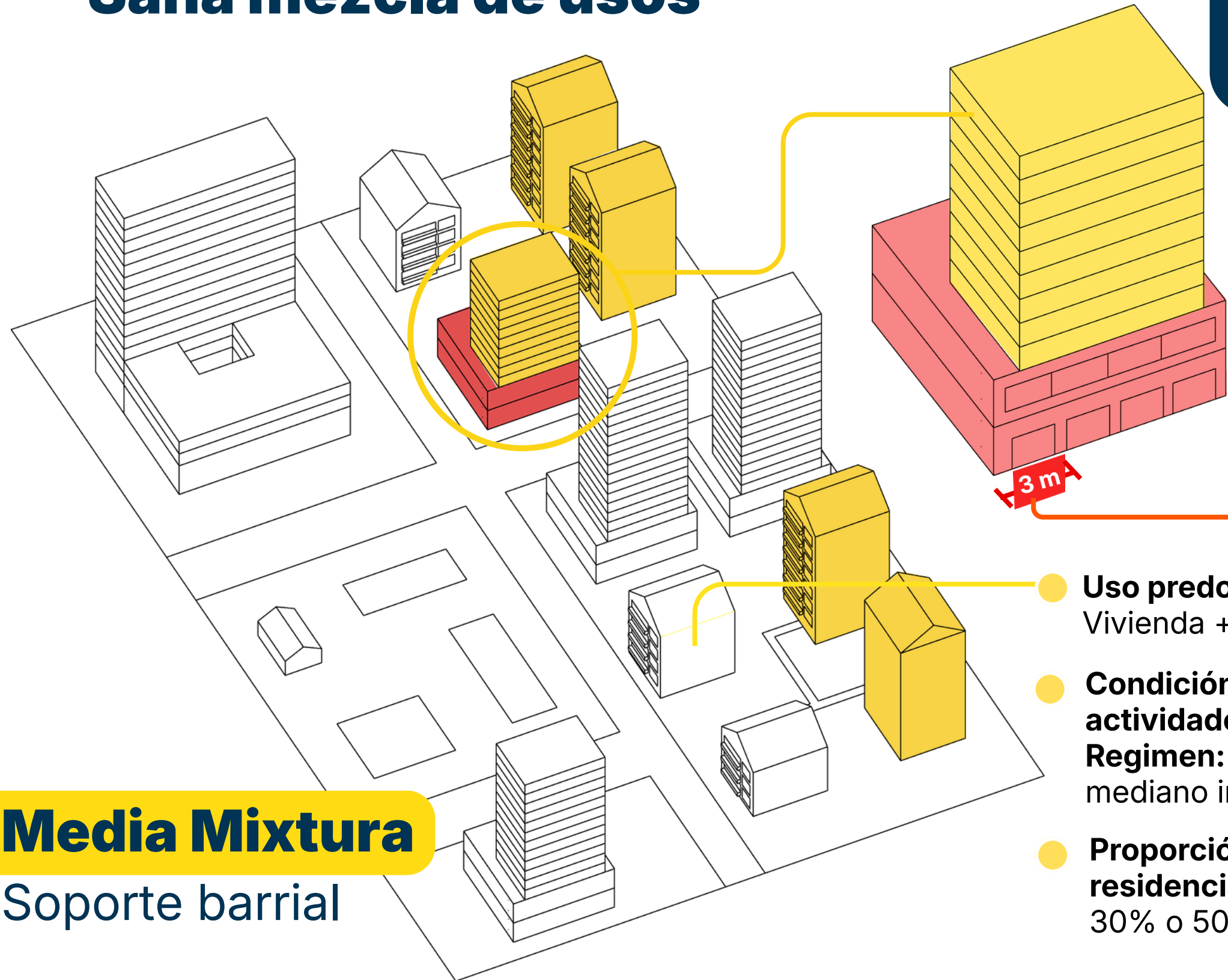
• **Condición de mezcla - actividades permitidas en el Regimen:** Actividades de escala vecinal, de bajo impacto.

• **Proporción de usos no residenciales:** Muy baja (complementaria)

7 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Ajustes en las intensidades de usos

Sana mezcla de usos



- Se incluyen las Áreas con vocación (ZTE-DOT)
- Se incluye intensidad diferencial en las Centralidades con caracter Económico.
- Cálculo por % según el Área de Actividad
- Se precisan Otros Usos: comercio, servicio e industria.
- Se generan condiciones específicas respecto al área y ubicación de otros usos en proyectos mixtos.

Ubicación de otros usos:
Hasta 2 pisos o según I.C

Número de actividades por
predio: Variable

Área mínima de locales
(Aprox): 18 m²

Frente mínimo de local
(Aprox): 3 m

Acceso a locales:
Independiente

Ubicación en altura
(mixtos) Pisos inferiores a
la vivienda

Enfoque:
Equilibrio barrial

Uso predominante:
Vivienda + servicios barriales

Condición de mezcla -
actividades permitidas en el
Regimen: Escala barrial de
mediano impacto

Proporción de usos no
residenciales: Hasta
30% o 50% según el IC

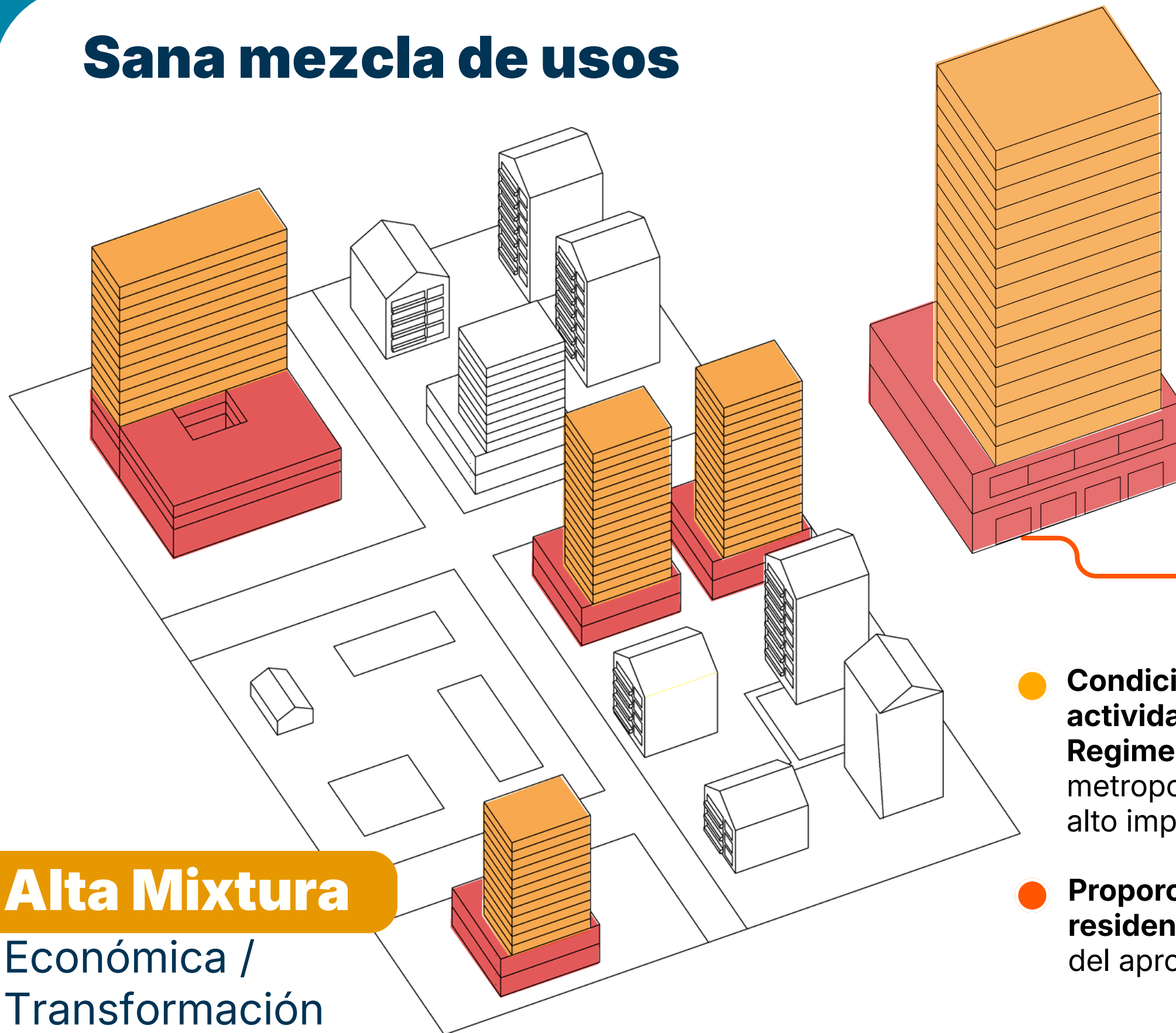
Media Mixtura

Soporte barrial



7 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Sana mezcla de usos



Alta Mixtura

Económica /
Transformación

Ajustes en las intensidades de usos

- Se incluyen las Áreas con vocación (ZTE-DOT)
- Se incluye intensidad diferencial en las Centralidades con caracter Económico.
- Cálculo por % según el Área de Actividad
- Se precisan Otros Usos: comercio, servicio e industria.
- Se generan condiciones específicas respecto al área y ubicación de otros usos en proyectos mixtos.

Uso predominante:
Actividades económicas

Ubicación de otros usos:
Sin restricción (según I.C)

Número de actividades por predio: Sin restricción

Área mínima de locales (Aprox): 18 m²

Frente mínimo de local (Aprox): 3 m

Acceso a locales:
Independiente

Ubicación en altura (mixtos)
Pisos inferiores a la vivienda

Enfoque:
Dinamización económica

● **Condición de mezcla - actividades permitidas en el Regimen:** Escala zonal y metropolitana de alta y muy alto impacto

● **Proporción de usos no residenciales:** Hasta 100% del aprovechamiento



¿QUÉ PROPONEMOS? 7



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fortalecimiento de la Ciudad Saludable

Gestión de la calidad del aire

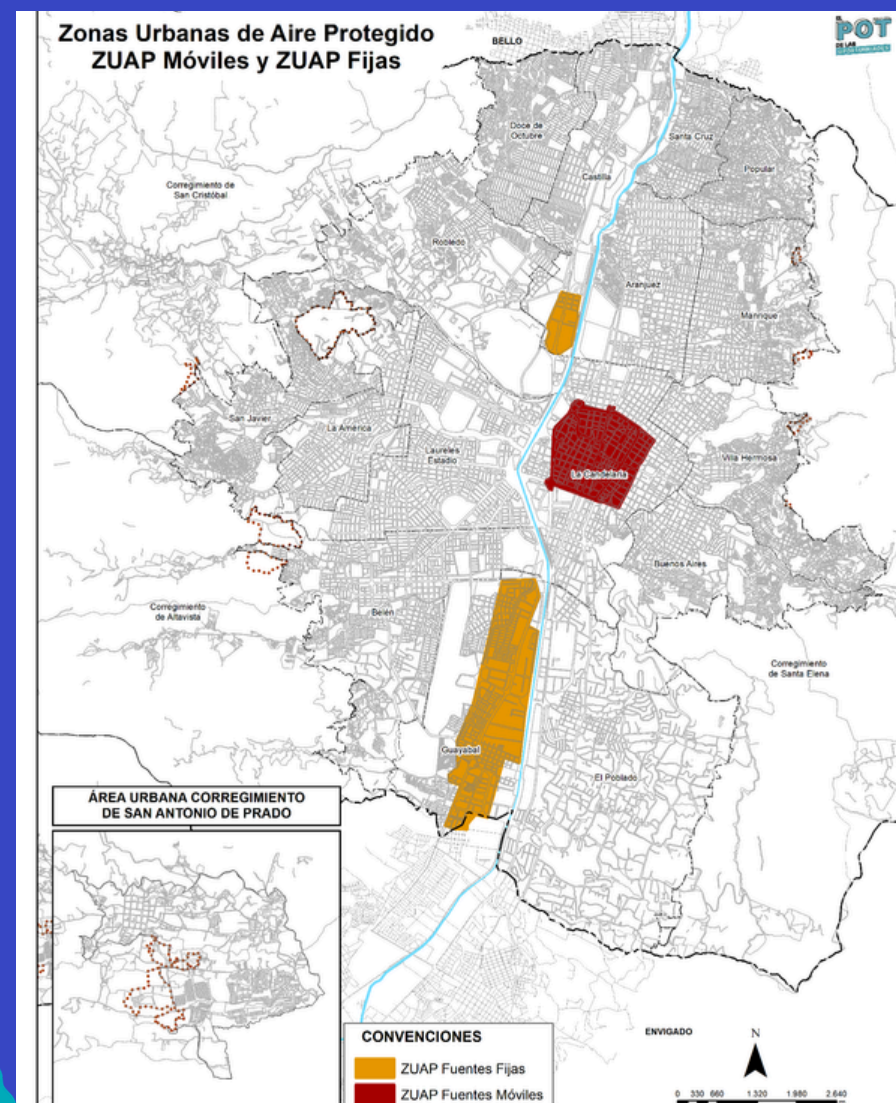
Gestión del ruido

Gestión de olores ofensivos

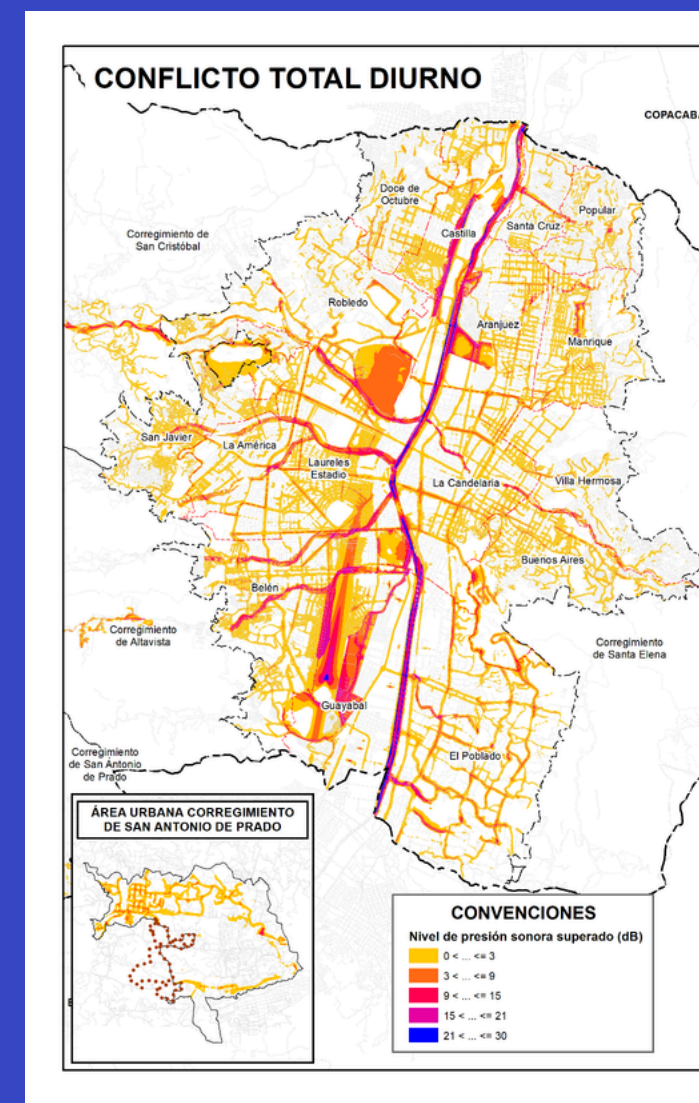
Gestión de Islas de calor

Incorporar criterios en la planificación territorial, para **cuidar a la población**

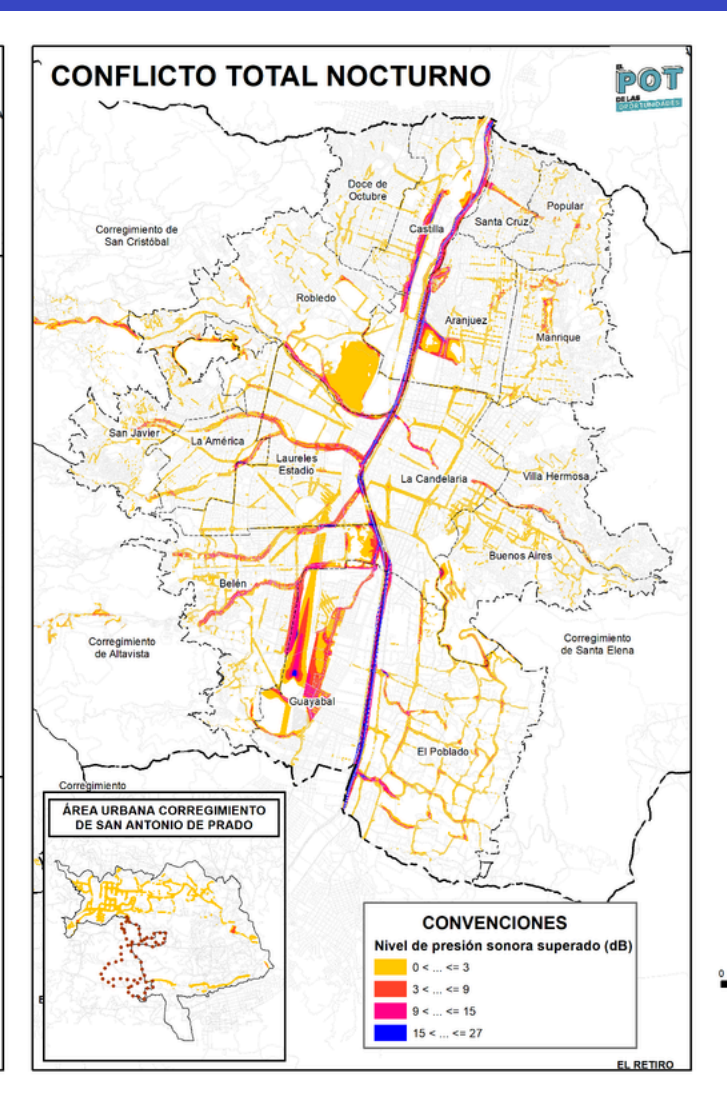
Zonas Urbanas de Aire Protegido



Ruido de día



Ruido de noche



¿QUÉ PROPONEMOS?

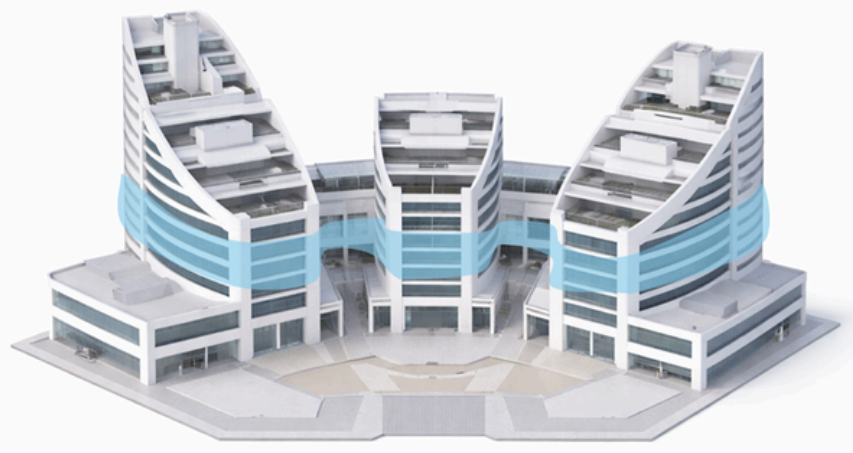
7

CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Reglamentación Específica



Ejemplo ilustrativo



TÉCNICO



Aplicación, reconocimiento y certificación



Ajuste manual de construcción sostenible del Distrito



Verificación de cumplimiento



Incorporación de directrices



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INCENTIVOS NO TRIBUTARIOS



Disminución obligaciones urbanísticas



Aumento índice de ocupación



Aumento índice de construcción



Aumento densidades de vivienda

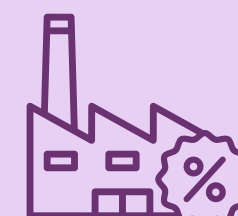
INCENTIVOS TRIBUTARIOS



Disminución impuestos a la construcción



Disminución impuesto predial



Disminución impuesto de industria y comercio

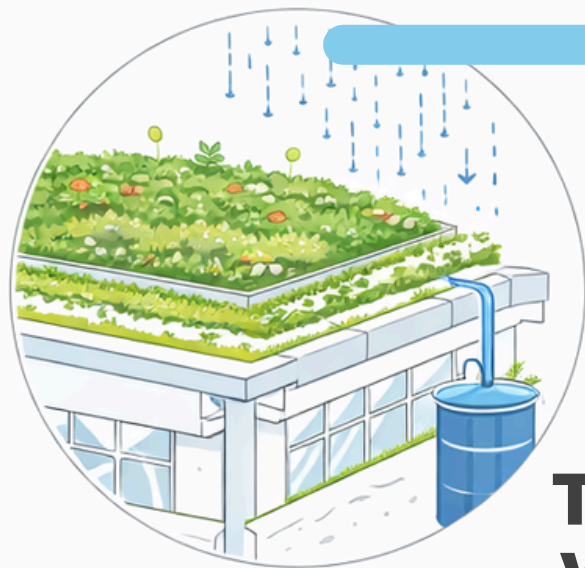


Servicios públicos mediante asimilación de estratificación

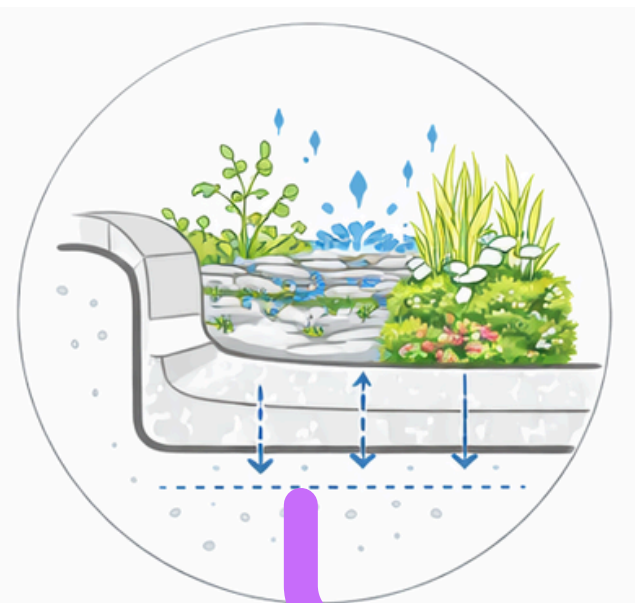
Construcción Sostenible

¿QUÉ PROPONEMOS?

7



Techos verdes



Jardines de lluvia



Ejemplo ilustrativo



Energías alternativas



Arquitectura bioclimática

Fuente: Google(2026), imagen generada por NotebookLM basada en Memoria Justificativa de Revisión del POT Medellín 2025.

¿Qué proponemos?

Criterios de Servicios Públicos para construcciones sostenibles

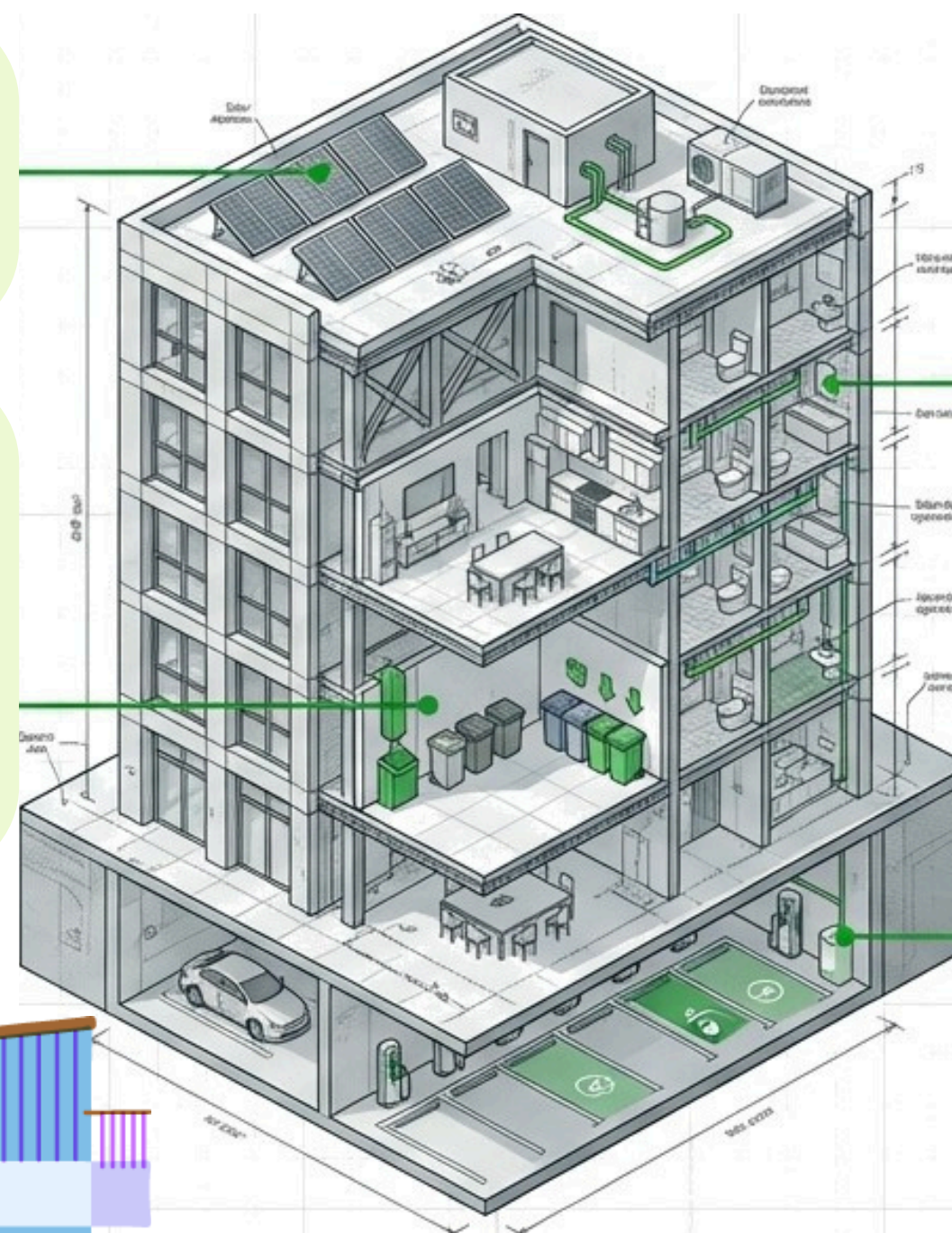
Reglamentación Especifica de la Construcción Sostenible se incluirá en el Sistema Ambiental de Gestión del Riesgo y Cambio Climático



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Energía:
procesos de cogeneración de energías renovables y alternativas.

Residuos: Espacio interno para separación en la fuente.
Residuos orgánicos: Aprovechamiento para cuidado de jardines y zonas verdes



Agua: Dispositivos ahorradores y reuso de aguas grises

Movilidad (Ley 1964/2019):
Infraestructura de carga obligatoria (excepción de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario).



¿QUÉ PROPONEMOS?

7

Sistemas de Drenaje Sostenible



Techo Verde

Pavimento permeable

Infiltra y filtra el agua lluvia y al almacena temporalmente en una sub-base drenante

Parque inundable

Techo Verde

Retiene el agua lluvia y controla su escorrentia

Pavimento permeable

Infiltra y filtra el agua lluvia y la almacena temporalmente en una sub-base drenante

Járdin de lluvia

Captura, filtra y retarda el flujo de agua antes de la red

Cuneta verde

Reduce la velocidad del flujo y mejora su calidad a lo largo del borde vial

Cuneta verde

Reduce la velocidad del flujo y mejora su calidad a lo largo del borde vial.

- 1 Disminución de la amenaza x lluvia
- 2 Gestión del agua superficial
- 3 Disminución de la velocidad del agua
- 4 El agua puede llegar al acuífero mejorando su calidad
- 5 Disponibilidad de agua para consumo futuro



Exigencias de parqueaderos Uso **residencial**

¿Qué proponemos?

8

- **Se retoman las exigencias mínimas**
- **Se eliminan los topes máximos**
(se regulan por el índice de construcción y la dinámica del mercado)
- **Se eliminan cesiones por construcción de parqueaderos**
- **Se plantean mínimos transitorios**
hasta que se realice reglamentación específica
- **Se modifica el consumo de índice de construcción**

Tipología
VIS y VIP

AUTOS

1 cada 10

MOTOS

1 cada 3



Tratamiento urbanístico	Área de lote	Privados		Visitantes	
MI-MIE, REV, CN3	Hasta 120 m2	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 120 m2	0,25	1,00	0,10	0,13
C2, CN2, D-DE	Hasta 240 m2	0,33	0,50	N/A	N/A
	Mayores a 240 m2	0,50	0,50	0,13	0,13
C1, C3, CN4, REA	Hasta 240 m2	0,33	0,50	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0,66	0,50	0,17	0,13
	Mayores a 2000 m2	0,75	0,50	0,17	0,13
CN1, RED	Hasta 240 m2	0,33	0,50	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0,66	0,50	0,17	0,13
	Mayores a 2000 m2	1,00	0,33	0,17	0,13
CN5	Hasta 240 m2	0,33	0,50	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0,66	0,50	0,17	0,13
	Mayores a 2000 m2	1,50	0,20	0,17	0,13

Estacionamientos para el uso residencial (celda / destinación)

Exigencias de parqueaderos Otros usos

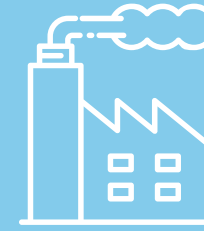
¿Qué proponemos? 8



Comercio
Parq/100 m²



Servicios
Parq/100 m²



Industria
Parq/100 m²



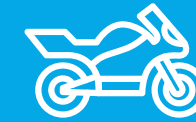
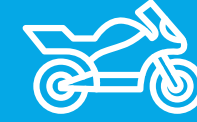
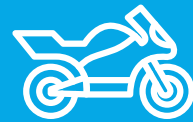
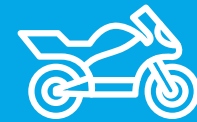
Espacio Público
Parq/hectárea



Dotacional

Tratamiento

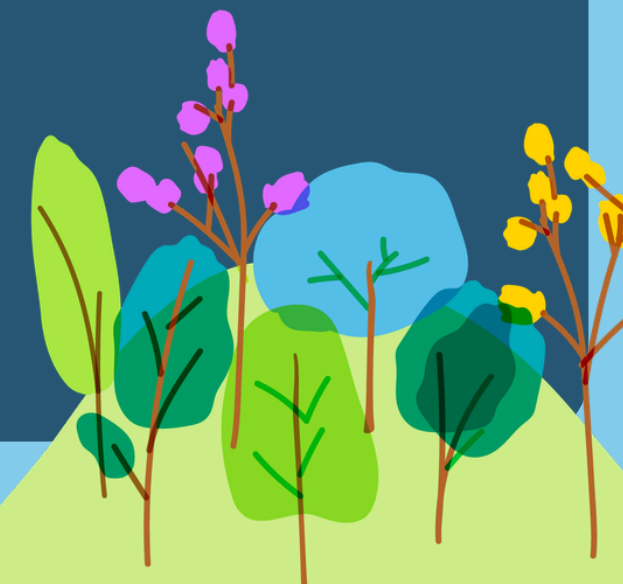
Área de lote



Tratamiento	Área de lote	Comercio		Servicios		Industria		Espacio Público		Dotacional
		Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto	
MI-MIE, REV, CN3	Hasta 72 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 120 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	120 - 240 m ²	0,50	1,50	0,50	1,50	0,25	0,50	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 240	0,50	1,50	0,50	1,50	0,25	50,00	0,75	1,50	N/A
C2, CN2, D-DE	Hasta 72 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 240 m ²	1,00	0,75	1,00	0,75	0,50	0,25	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 240	1,00	0,75	1,00	0,75	0,50	0,25	1,00	0,75	N/A
C1, C3, CN4, REA	Hasta 72 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 120 m ²	1,00	0,75	1,00	0,75	0,50	0,25	N/A	N/A	N/A
	120 - 240 m ²	1,50	0,75	1,50	0,75	0,50	0,25	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 240	1,50	0,75	1,50	0,75	0,50	0,25	1,50	0,75	N/A
CN1, CN5, RED	Hasta 72 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 120 m ²	1,00	0,75	1,00	0,75	0,50	0,25	N/A	N/A	N/A
	120 - 240 m ²	1,50	0,75	1,50	0,75	0,50	0,25	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 240	2,00	0,50	2,00	0,50	0,75	0,25	2,00	0,50	N/A

Deberá responder a un análisis específico de cada caso, como mínimo se deberá cumplir con lo establecido en el decreto 471 de 2018

Nota: Todos los desarrollos con usos diferentes al residencial, deberán adecuar espacios para carga y descarga de mercancías y realizar estas actividades al interior de sus predios, en el área útil respetando los retiros normativos



POT DISTRITO Movilidad

Leyenda Mapa Movilidad

Metro

Estaciones

Tipo

- Metro
- 🚇 Metrocable
- 🚊 Metroplus
- 🚋 Tranvía

Líneas Sistema

Tipo -Línea

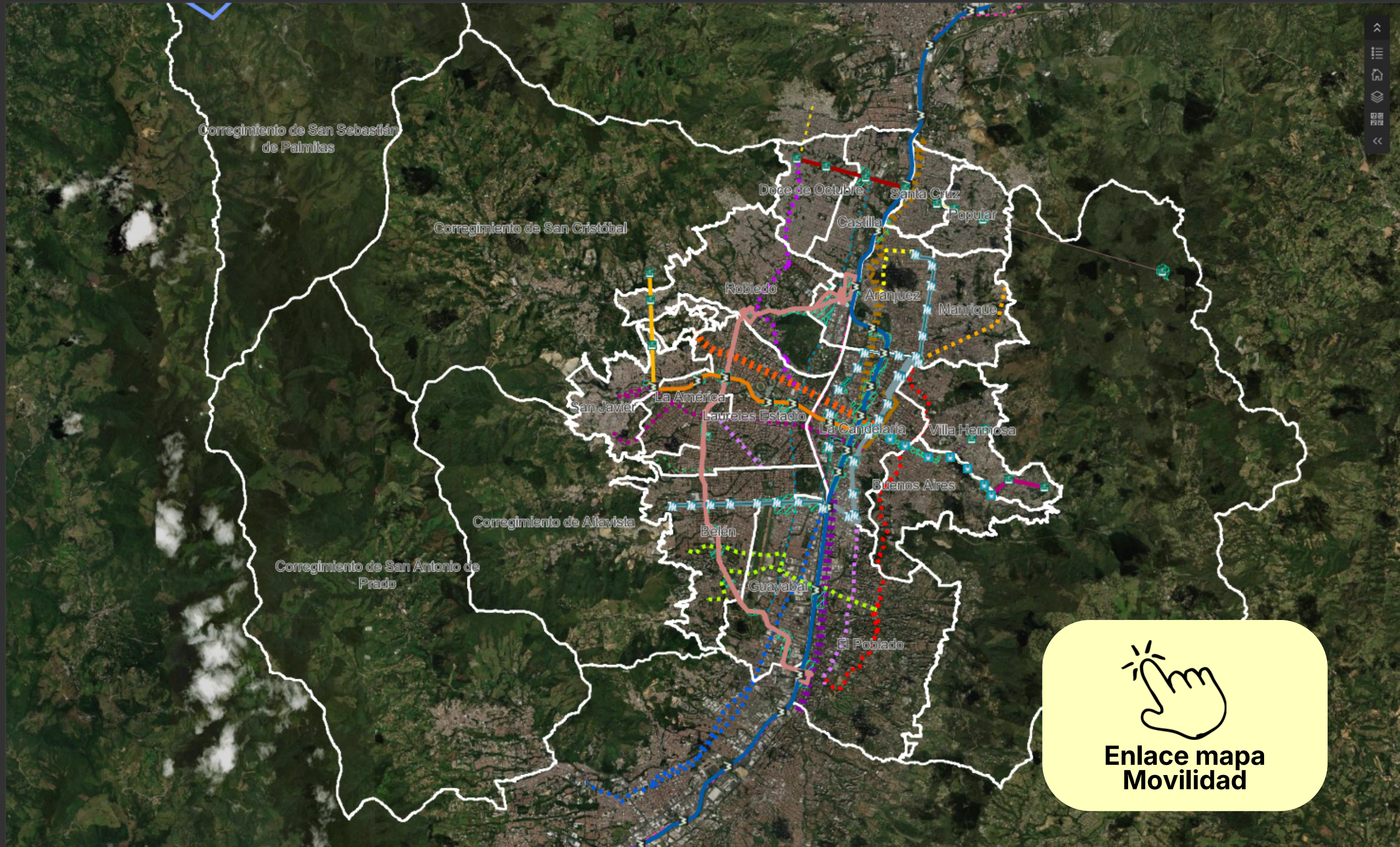
- Metro, Línea A
- Metro, Línea B
- Metrocable, Línea H
- Metrocable, Línea J
- Metrocable, Línea K
- Metrocable, Línea L
- Metrocable, Línea M
- Metrocable, Línea P
- Metrocable, La Aldea
- Tranvía, Línea T
- Metroplus, Línea 1
- Metroplus, Línea 2
- Bus Eléctrico, Línea O

Zonas DOT



Movilidad - AMVA

nombre_tramo



Enlace mapa Movilidad



Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Las modalidades de renovación urbana, centralidades y vocaciones territoriales y estrategias para la sana, responsable y cuidadosa mezcla de usos
- * Las tipologías de vivienda y la propuesta de vivienda turística como servicio de hospedaje
- * Las edificabilidades y obligaciones urbanísticas definidas
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



NORMATIVOS

Instrumentos de Planificación Territorial



1

Complementan, desarrollan y precisan la norma urbanística

2

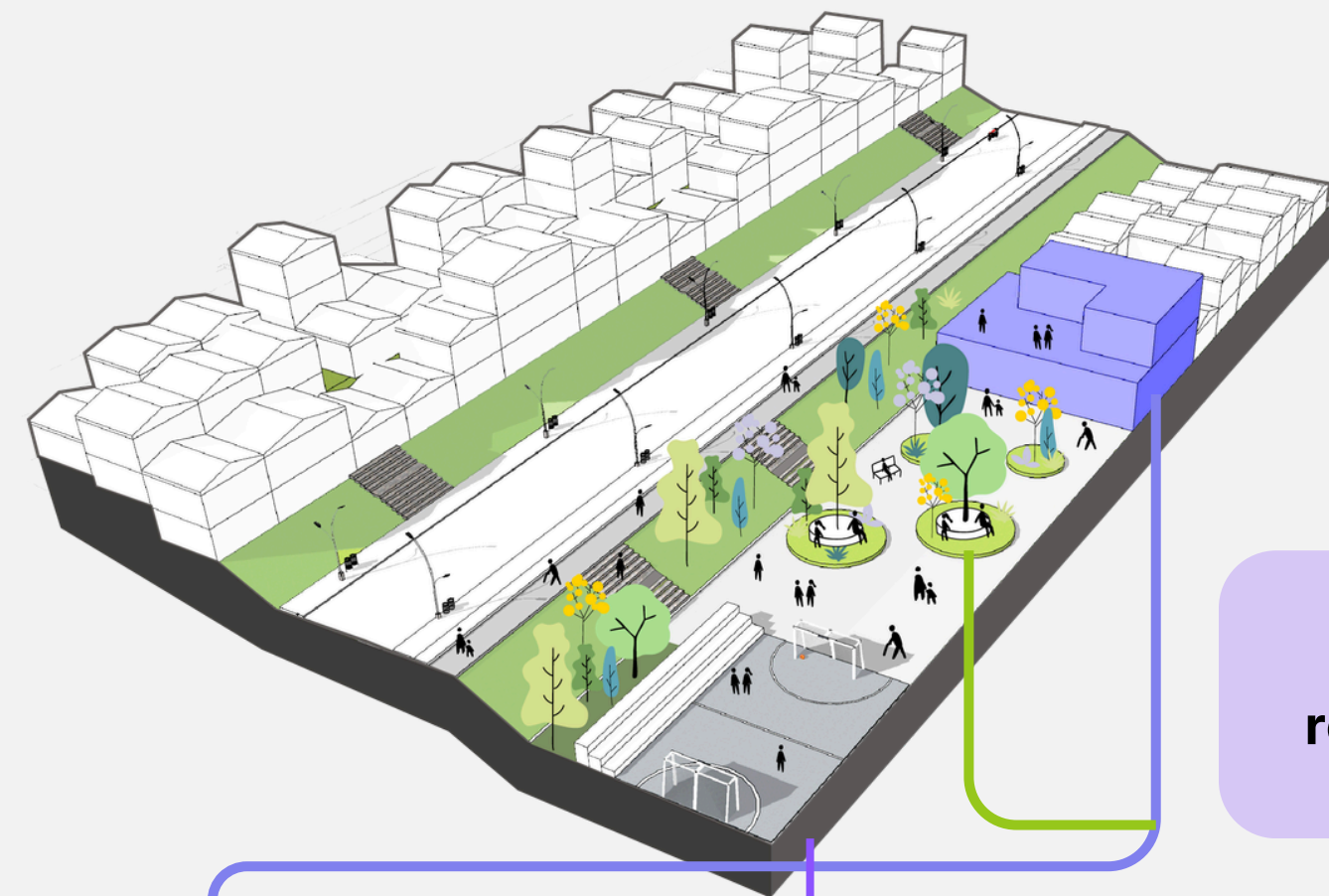
Estructuran la ocupación y definen **Actuaciones Urbanas Integrales**

3

Se adoptan mediante **decreto** expedido por el Alcalde Distrital

OPERATIVOS

Instrumentos de Planificación para la Gestión Urbanística



1

Lineamientos urbanísticos para el Sistema Público y Colectivo

2

Mitigan impactos y conservan las condiciones territoriales

3

Articulan actores, recursos y mecanismos de gestión

4

Se adoptan mediante **resolución del DAP.**

¿QUÉ PROPONEMOS? 9

INSTRUMENTOS EN LA ACTUALIDAD (Acuerdo 48 de 2014)

SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA



CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN

10

PROPUESTA



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

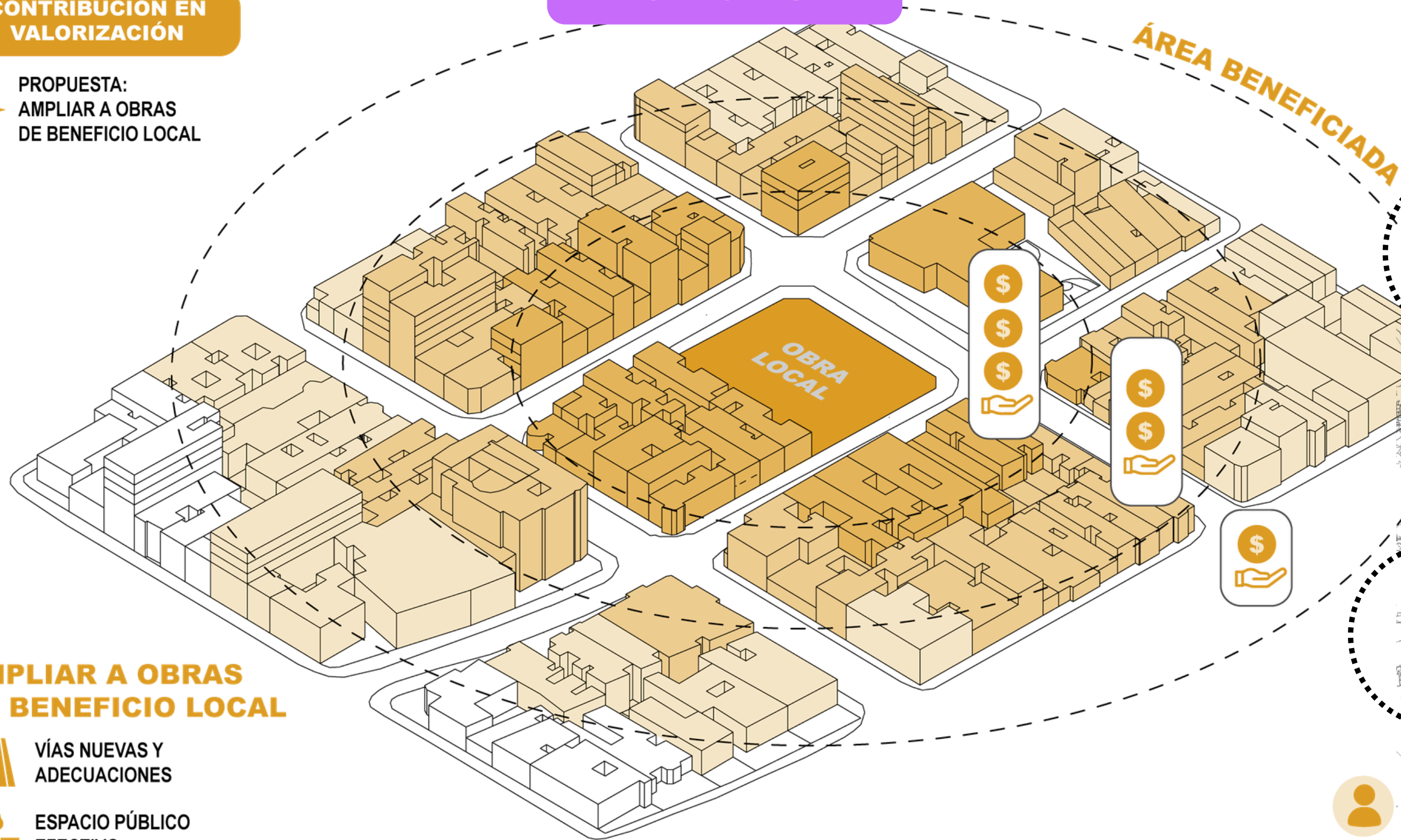
CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN

PROPUESTA:
AMPLIAR A OBRAS DE BENEFICIO LOCAL

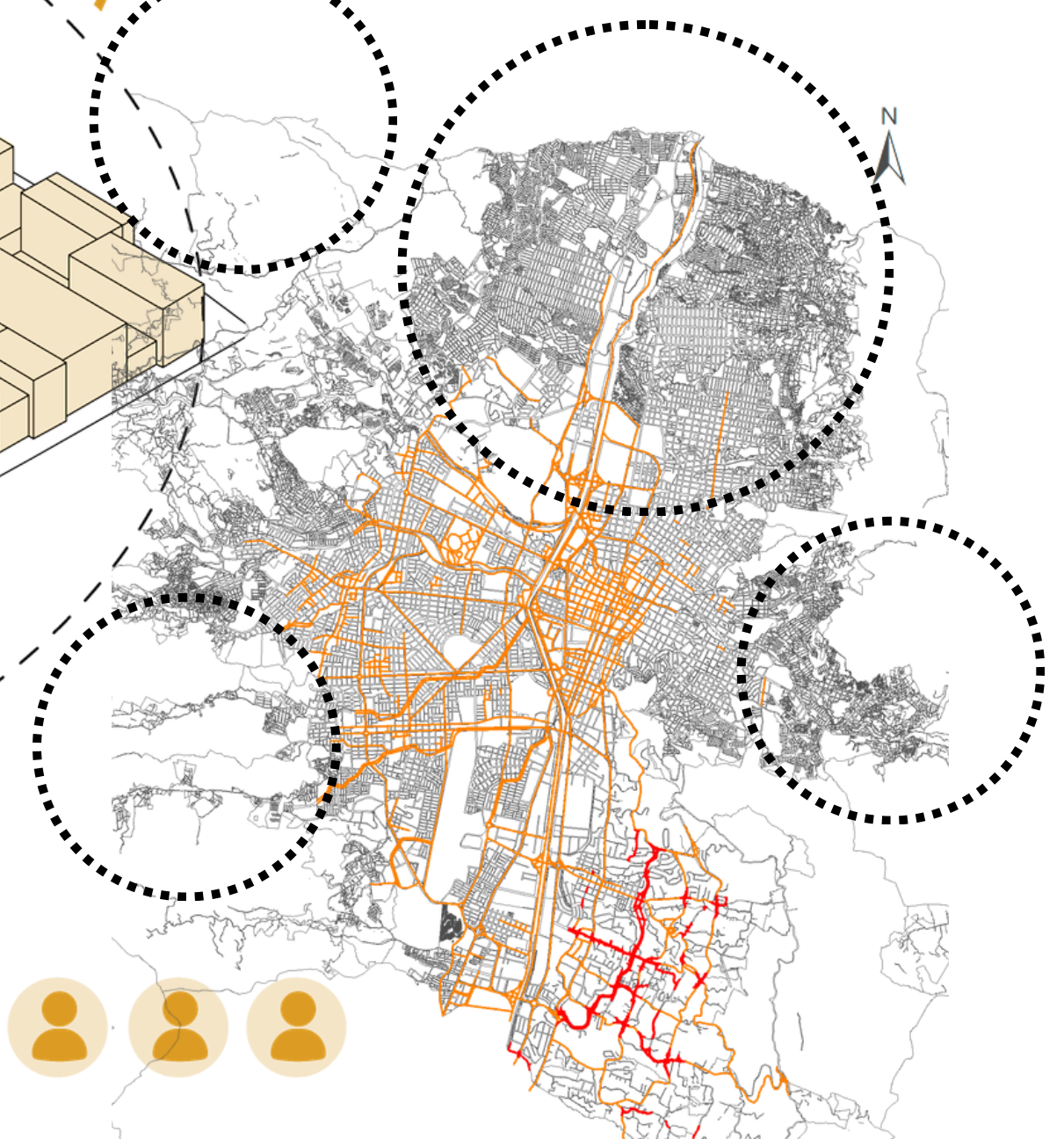
APLICAR VALORIZACIÓN URBANA EN LA ZONA NORTE Y AMPLIAR ÁMBITO DE APLICACIÓN EN SUELO RURAL

AMPLIAR A OBRAS DE BENEFICIO LOCAL

- VÍAS NUEVAS Y ADECUACIONES
- ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO



ÁREA BENEFICIADA



10

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

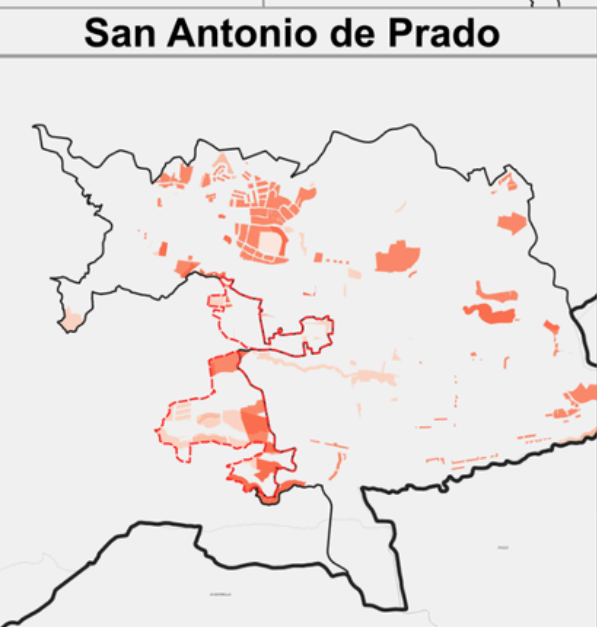
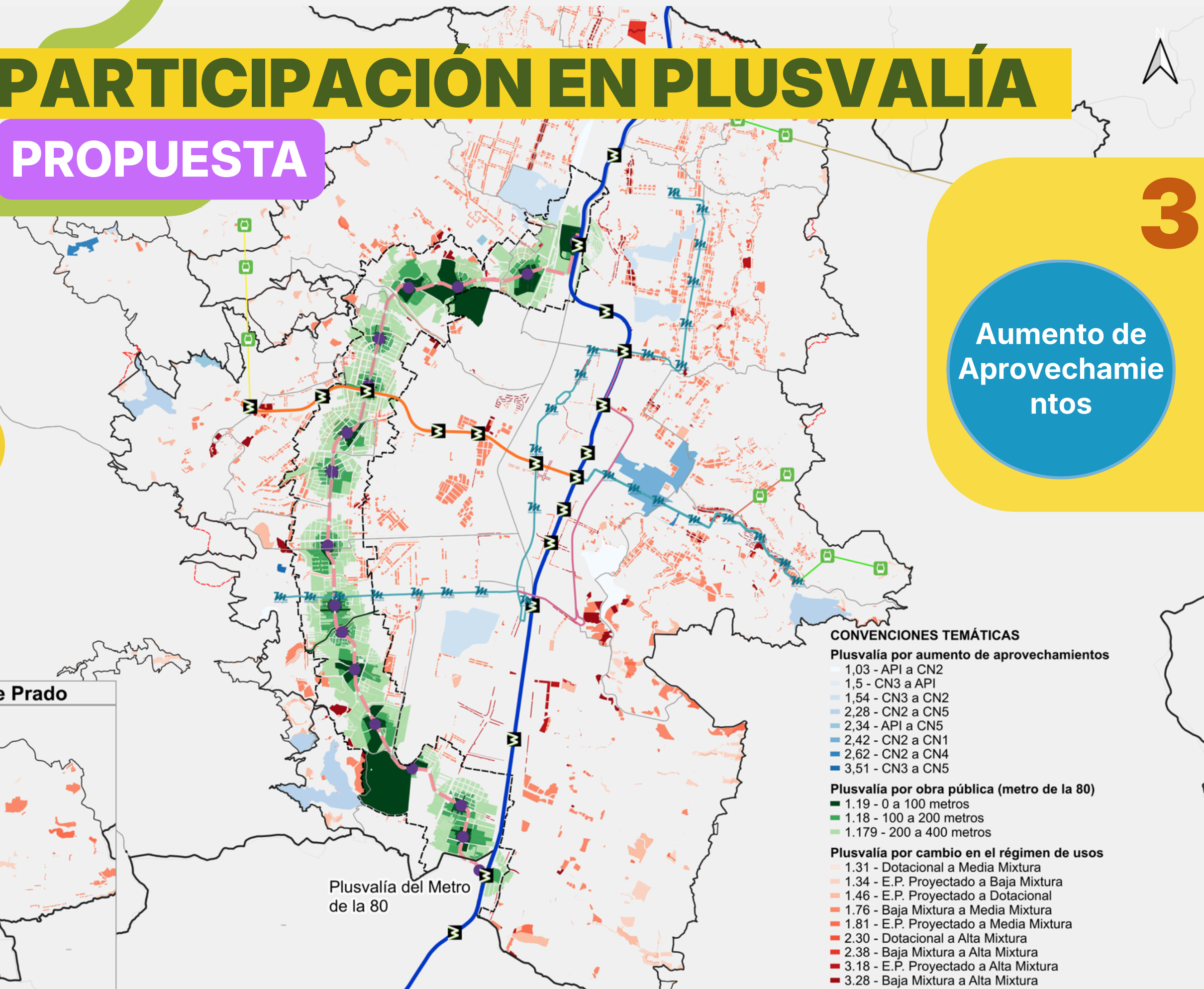
PROPUESTA



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3 HECHOS GENERADORES

- Aumento de Aprovechamientos
- Obra Pública
- Cambio en Régimen de Uso



- CONVENCIONES TEMÁTICAS**
- Plusvalía por aumento de aprovechamientos**
- 1,03 - API a CN2
 - 1,5 - CN3 a API
 - 1,54 - CN3 a CN2
 - 2,28 - CN2 a CN5
 - 2,34 - API a CN5
 - 2,42 - CN2 a CN1
 - 2,62 - CN2 a CN4
 - 3,51 - CN3 a CN5
- Plusvalía por obra pública (metro de la 80)**
- 1.19 - 0 a 100 metros
 - 1.18 - 100 a 200 metros
 - 1.179 - 200 a 400 metros
- Plusvalía por cambio en el régimen de usos**
- 1.31 - Dotacional a Media Mixtura
 - 1.34 - E.P. Proyectoado a Baja Mixtura
 - 1.46 - E.P. Proyectoado a Dotacional
 - 1.76 - Baja Mixtura a Media Mixtura
 - 1.81 - E.P. Proyectoado a Media Mixtura
 - 2.30 - Dotacional a Alta Mixtura
 - 2.38 - Baja Mixtura a Alta Mixtura
 - 3.18 - E.P. Proyectoado a Alta Mixtura
 - 3.28 - Baja Mixtura a Alta Mixtura

Plusvalía del Metro de la 80

56,000

Predios potenciales

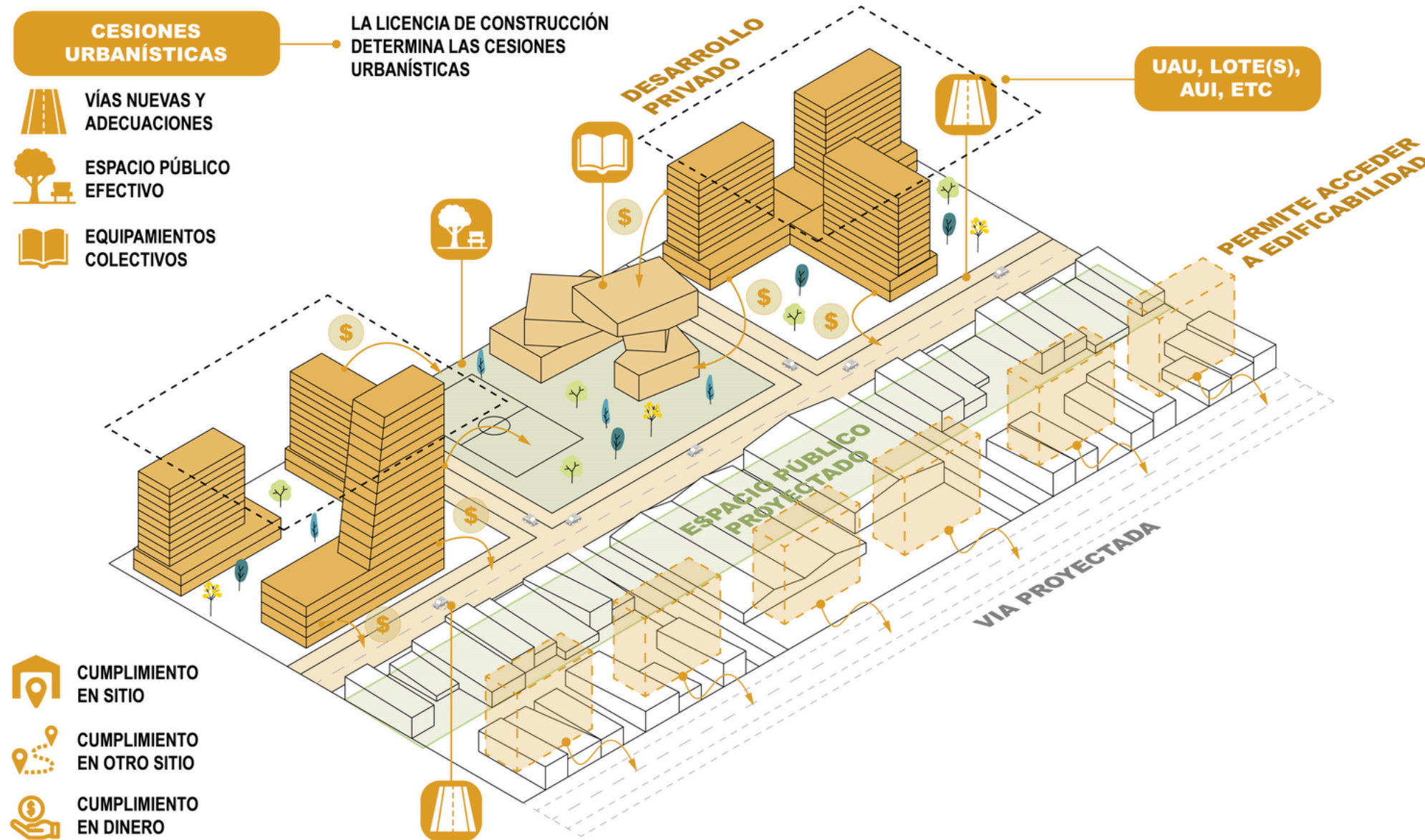
CESIONES URBANÍSTICAS

11



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Garantizan que el crecimiento urbano sea equilibrado y sostenible



PROPUESTA

1

MOMENTO DE EXIGIBILIDAD
Cumplimiento exigible a partir del acto administrativo de la licencia.

2

AMPLIAR LA DESTINACIÓN ESPECIFICA DE MANERA INTEGRAL
Tanto para Generación como para cualificación de espacio publico y equipamiento

3

ESTIMULAR EL CUMPLIMIENTO AL INTERIOR Y EN OTRO SITIO EXCEPCIONALMENTE EN DINERO
Considerando la aplicación de factores según sea el caso

4

MODIFICACIÓN DE LA FORMULA CON CRITERIOS DE EQUIDAD TERRITORIAL

5

FORMAS DE CUMPLIMIENTO
Proyectos anticipatorios del Distrito (Yo receptor)

FORTALECERLAS SIGNIFICA MAYOR EQUIDAD TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD URBANA Y UN DESARROLLO MÁS ORDENADO Y CORRESPONSABLE.

VENTA DE DERECHOS

PROPUESTA

10



Alcaldía de Medellín

- UNIFICAR DERECHOS
- AMPLIAR DESTINACIÓN
- AJUSTAR LA FORMULA
- TITULARIZAR DERECHOS
- REDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS TOTAL

143
POLÍGONOS

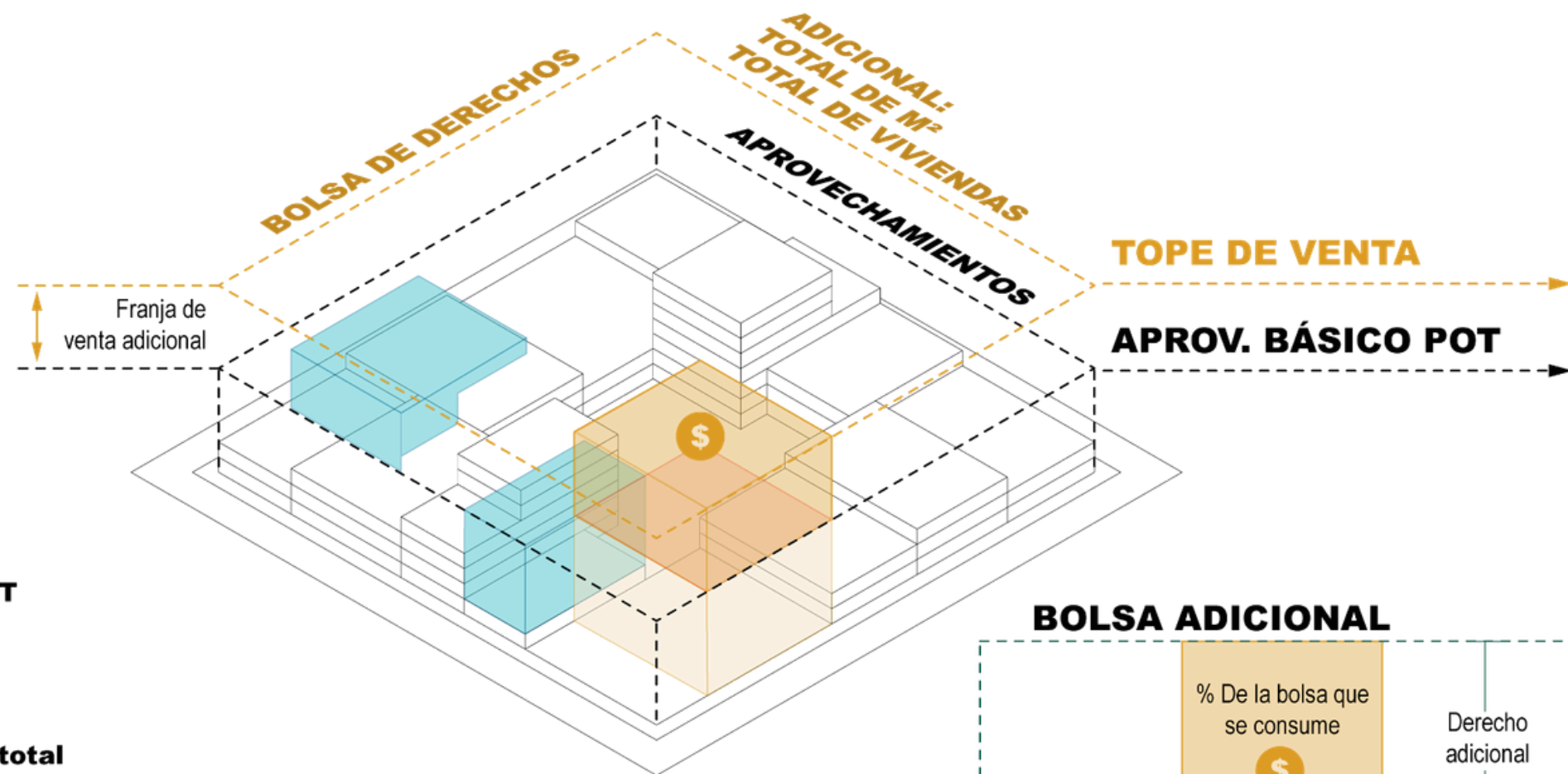
Receptores de derechos de derechos

9,6

MILLONES DE M²

Potenciales de derechos de construcción y Desarrollo

- Aprovechamiento existente**
- Aprovechamiento máximo según POT**
- Subutilización del aprovechamiento total**
- No excede parametros del AMVA
Derechos de construcción por bolsa de polígono



BOLSA ADICIONAL	
Aprovechamiento básico	% De la bolsa que se consume \$ Derecho adicional
	Aprovechamiento POT

TRANSFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO



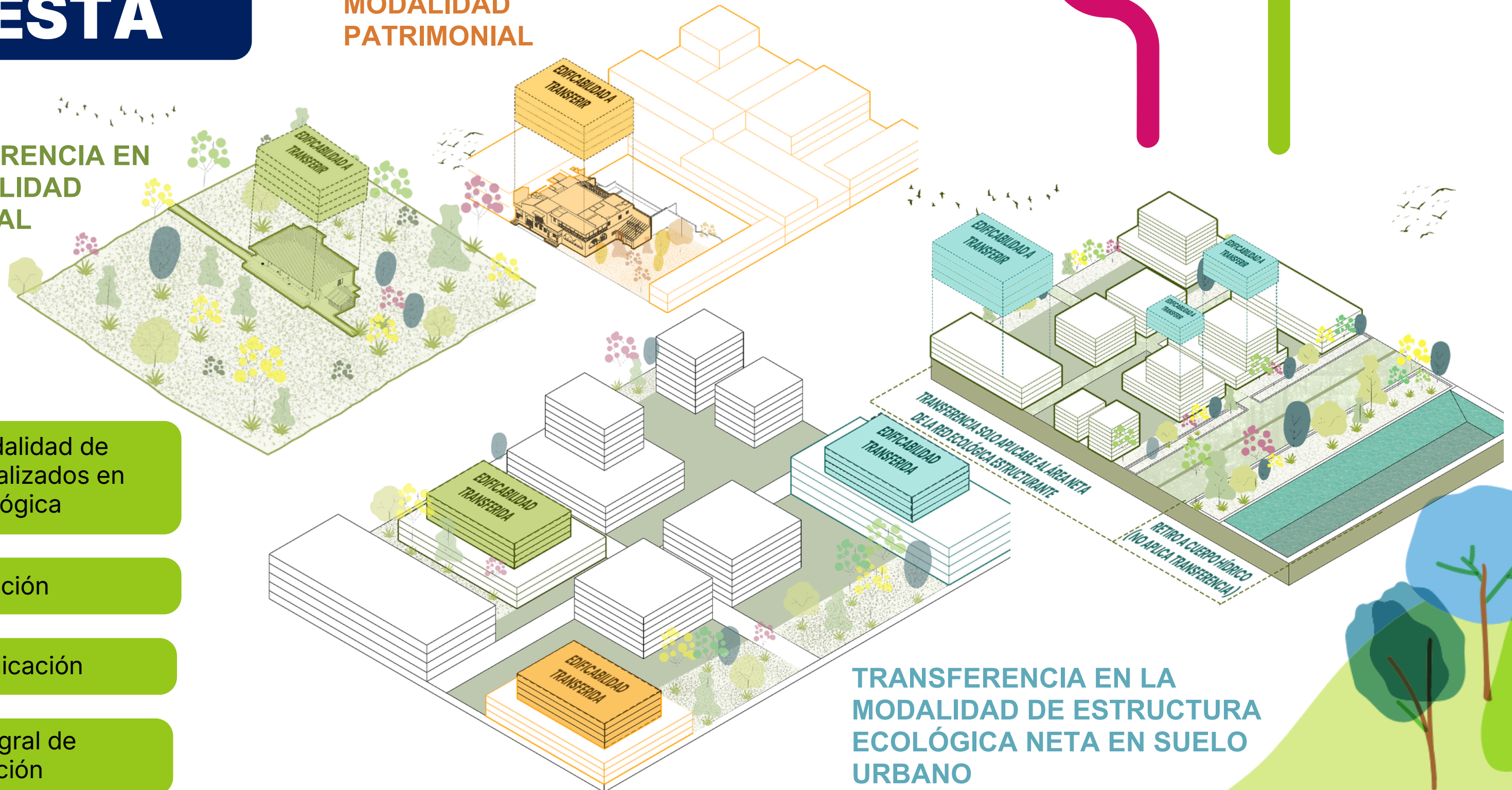
Alcaldía de Medellín

PROPUESTA

TRANSFERENCIA EN LA MODALIDAD PATRIMONIAL

10

TRANSFERENCIA EN LA MODALIDAD AMBIENTAL



Se propone habilitar la modalidad de transferencia a predios localizados en la red de conectividad ecológica

Ampliar el ámbito de aplicación

Nuevos lineamientos de aplicación

Presentación proyecto integral de conservación y/o preservación

TRANSFERENCIA EN LA MODALIDAD DE ESTRUCTURA ECOLÓGICA NETA EN SUELO URBANO

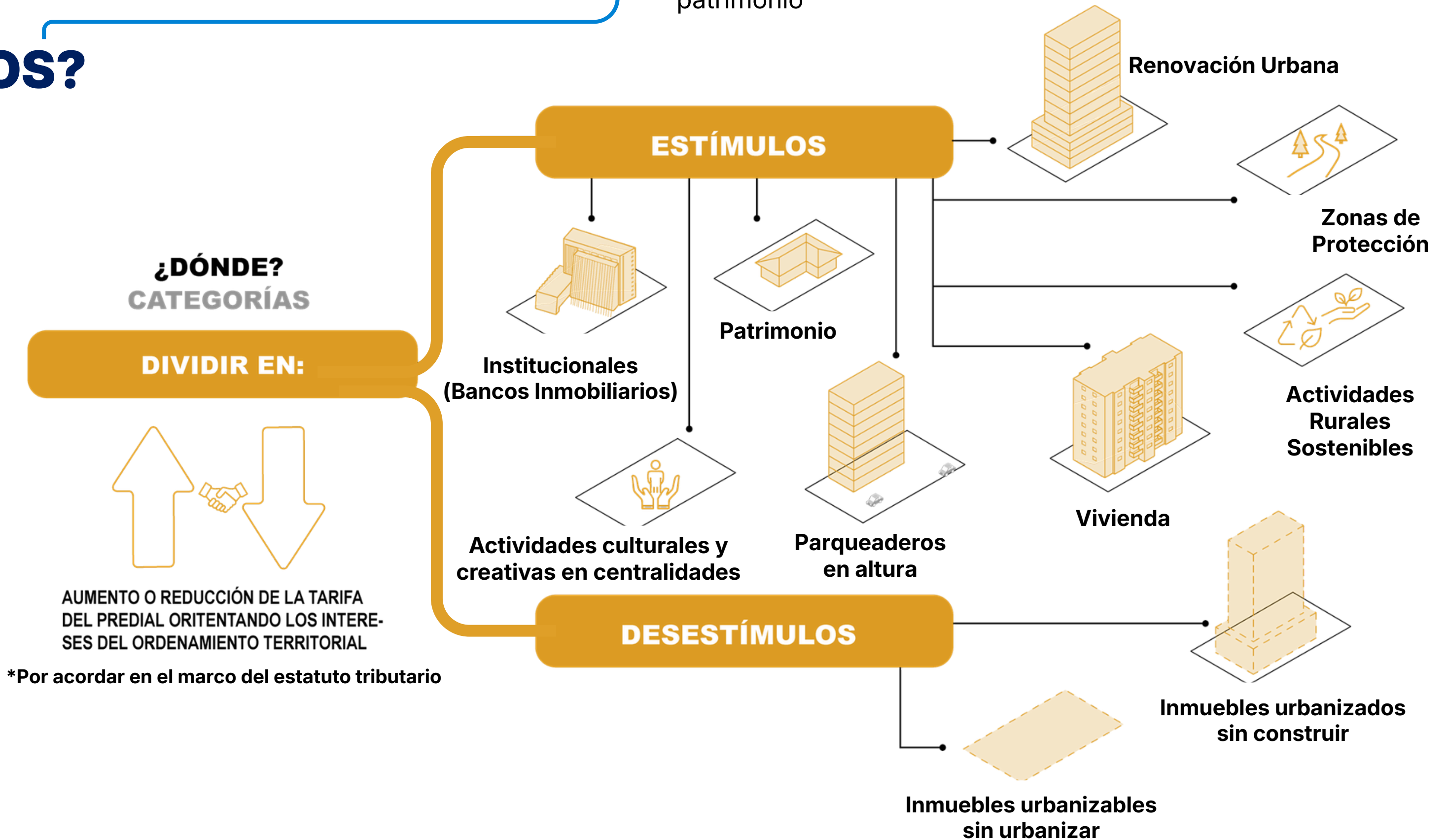
ESTÍMULOS Y DESESTÍMULOS FINANCIEROS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

¿QUÉ PROPONEMOS?

10

Mayor precisión, alcance y alternativas de los estímulos y desestimulos financieros

Fortalecer la aplicación de la asimilación y disminución de la estratificación en inmuebles relacionados con el patrimonio



Zonas geoeconómicas homogéneas

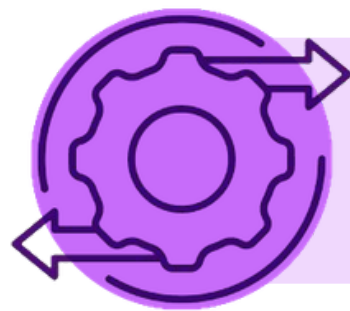
11

¿Qué queremos mejorar?



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Inconformidad en la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del POT por variación de los valores establecidos en el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas de una vigencia a otra.



Inequidad

En el valor del suelo utilizado para la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación como cesiones urbanísticas, transferencia de derechos y aprovechamiento económico.



Incertidumbre

En el costo de las cargas urbanísticas por las variaciones que se presentan año a año en el valor de referencia como resultado de las actualizaciones catastrales.



Desaceleración

en la ejecución de proyectos públicos y privados





Zonas geoeconómicas homogéneas

Valores del suelo



Indexación

Actualización del valor del suelo desde el momento en que nace la obligación urbanística, con el fin de **evitar que aumentos posteriores del catastro** encarezcan la carga



Convertibilidad y/o equivalencia

Mitigar el impacto **actualización catastral de los valores de suelos** en los instrumentos, para determinar la equivalencia entre el valor de zona receptora para cumplimiento y zona generadora del cumplimiento



Estímulo y desestímulo

En la aplicación del valor del suelo lo que permite **promover la ejecución de proyectos inmobiliarios, pago anticipado, generación de vivienda social**, así como desestimular algunas actividades restringidas y el pago en dinero.



Zonas geoeconómicas homogéneas

Alcance Factores de indexación



11

Aplicará para los instrumentos que tienen como **base el valor de referencia de las zonas geoeconómicas homogéneas** y aplicará desde el momento en el que la licencia se encuentre en firme y/o cuando se expedida el acto administrativo definitivo (Anuncio de proyecto). **El término de la aplicación de este factor culminará con la vigencia original de la licencia.**

Instrumento	Factor	Fuente
Cesiones urbanísticas	Se utilizará el factor de indexación en la adopción de los valores de zonas geoeconómicas homogéneas.	Zonas geoeconómicas homogéneas anual – Secretaría de Gestión y Control Territorial.
Anuncio de proyecto	Se utilizará el Índice de valorización predial -IVP- u otro indicador que se considere para tal efecto, como valor de indexación.	Valor reportado anualmente por el DANE.



Zonas geoeconómicas homogéneas

11



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Alcance

Factores de convertibilidad y/o equivalencia



Aplicará para el cumplimiento de las **Cesiones urbanísticas en otro sitio entre zonas generadoras y receptoras de la obligación**. Desde el momento en el que la licencia se encuentre en firme hasta la vigencia original de la licencia.

Instrumento

Factor

Fuente

Cesiones urbanísticas

Se utilizará el factor de indexación aplicado en la metodología de zonas geoeconómicas homogéneas en los polígonos donde no se realizó actualización catastral.

Zonas geoeconómicas homogéneas anual – Secretaría de Gestión y Control Territorial.



Zonas geoeconómicas homogéneas

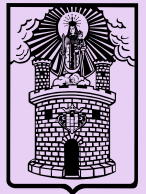
Alcance

Factores de estímulo

Aplicará para:



11



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1

Estímulo para el **cumplimiento de cesiones urbanísticas** en licencias que sean expedidas para proyectos de tipología VIS y VIP.

2

Cumplimiento en el mismo sitio, en otro sitio o en dinero de las cesiones urbanísticas una vez se encuentre la licencia en firme.

3

Pago anticipado de la **participación en plusvalía y la contribución por valorización.**

4

Y las demás que promuevan la **concreción del modelo de ciudad.**

Este factor aplicará desde el momento en el que la licencia se encuentre en firme hasta la vigencia original de la licencia.

Zonas geoeconómicas homogéneas

11



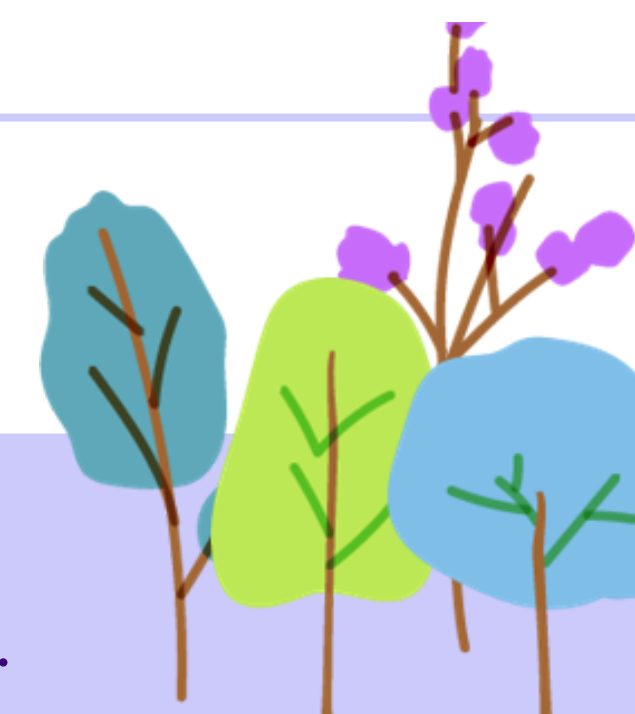
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Alcance Factores de estímulo

Instrumento	Factor	Fuente
Cesiones urbanísticas	Licenciamiento de vivienda VIS y VIP.	VIP 100% y VIS 100% para las cesiones urbanísticas.
Anuncio de proyecto	Se utilizará el Índice de valorización predial -IVP- u otro indicador que se considere para tal efecto, como valor de indexación.	En el mismo sitio: 5% al 10% En otro sitio: 7,5% En dinero: 7,5%
Integralidad	Pago anticipado.	5%

Factores de desestímulo

Se refiere al factor aplicado al 15% en cumplimiento en dinero de las cesiones urbanísticas.





Anuncio de proyecto 12

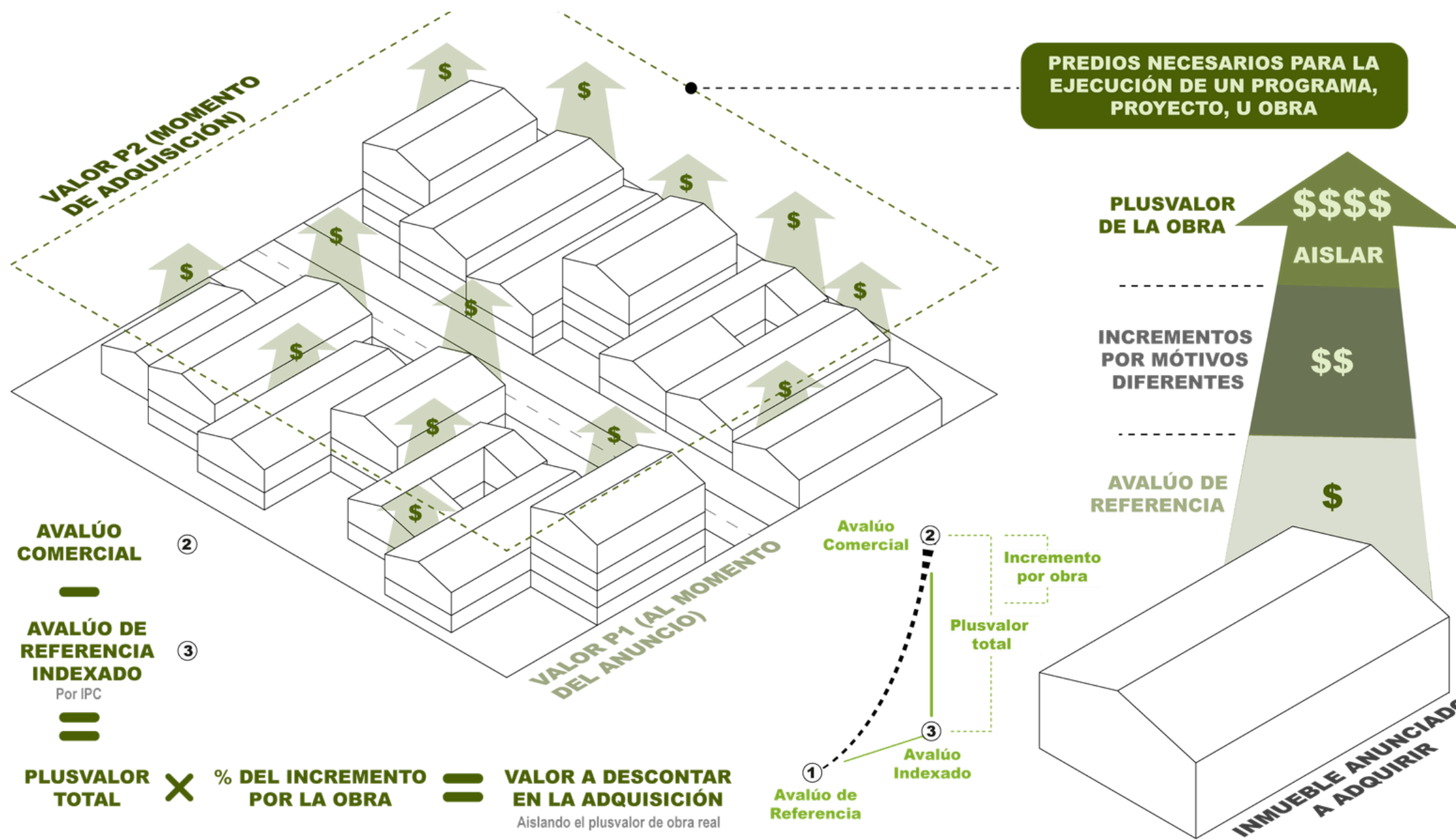


Propuesta

Se ajustó el **procedimiento para identificar el mayor valor generado**, precisando que el plusvalor corresponde únicamente al incremento atribuible al proyecto y no a otras externalidades.

La vigencia del instrumento se **sujeta a la duración del proyecto y a la actualización anual de los avalúos de referencia para reflejar la variación del valor del suelo.**

Revisión de los anuncios vigentes.

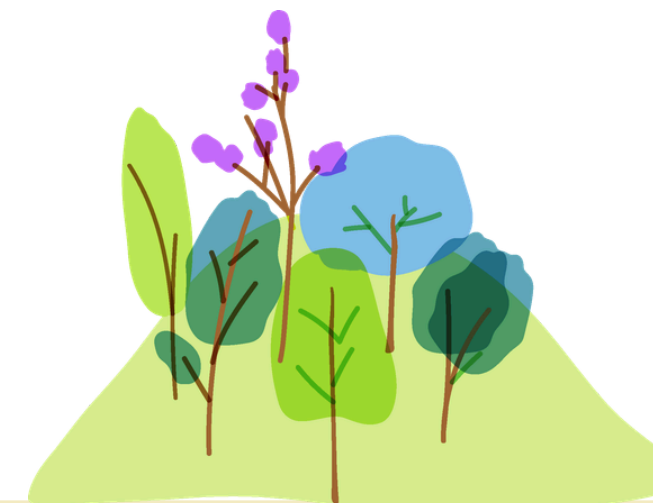


12

Derecho de preferencia

Propuesta

A favor del Distrito



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Bancos Inmobiliarios

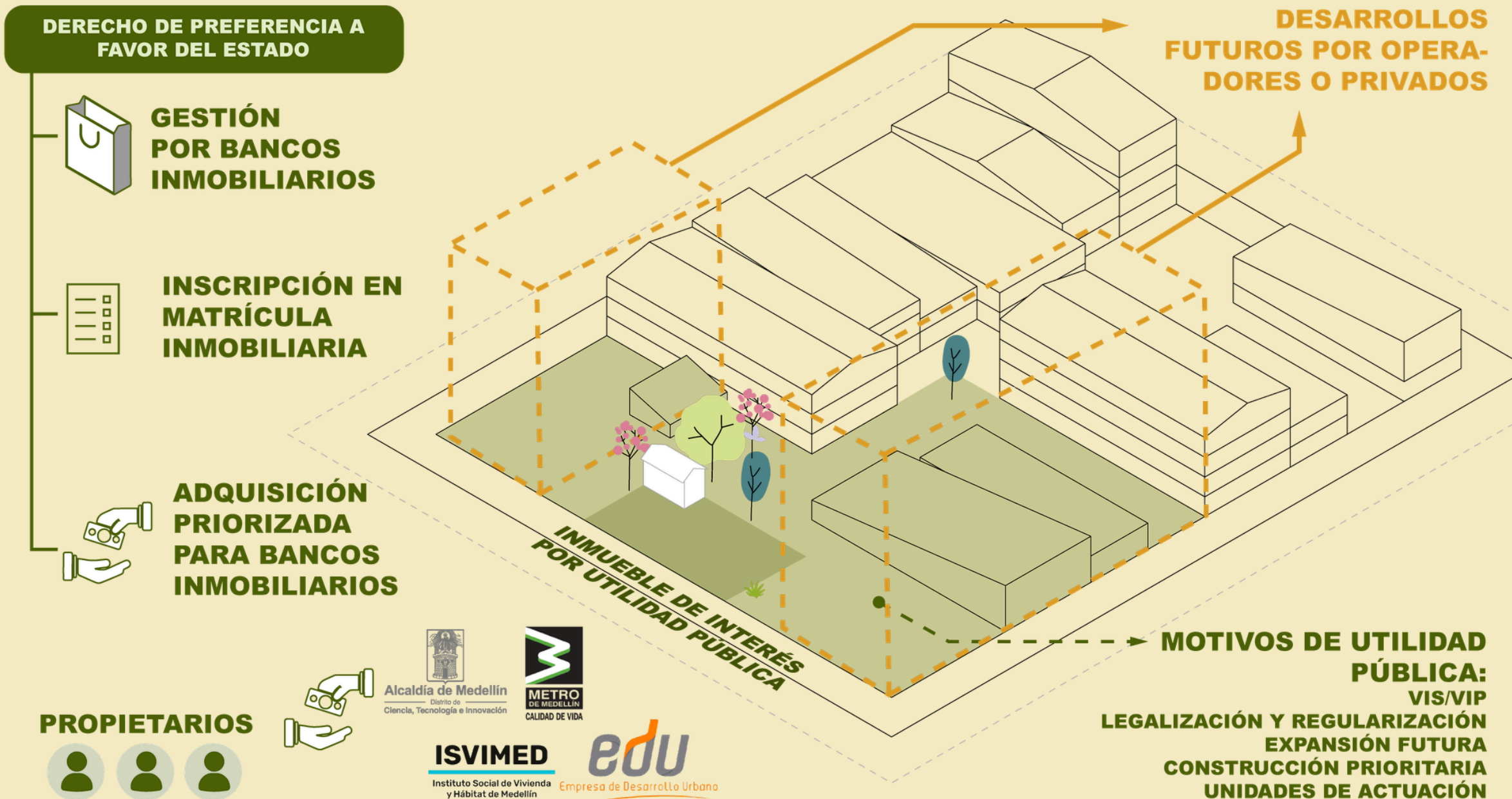
Programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial

Programas y proyectos del Plan de Desarrollo Vigente



En articulación con la Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas.

Recibir metros cuadrados resultantes del proyecto



Derecho de preferencia

12

Propuesta

A favor de propietarios y/o poseedores



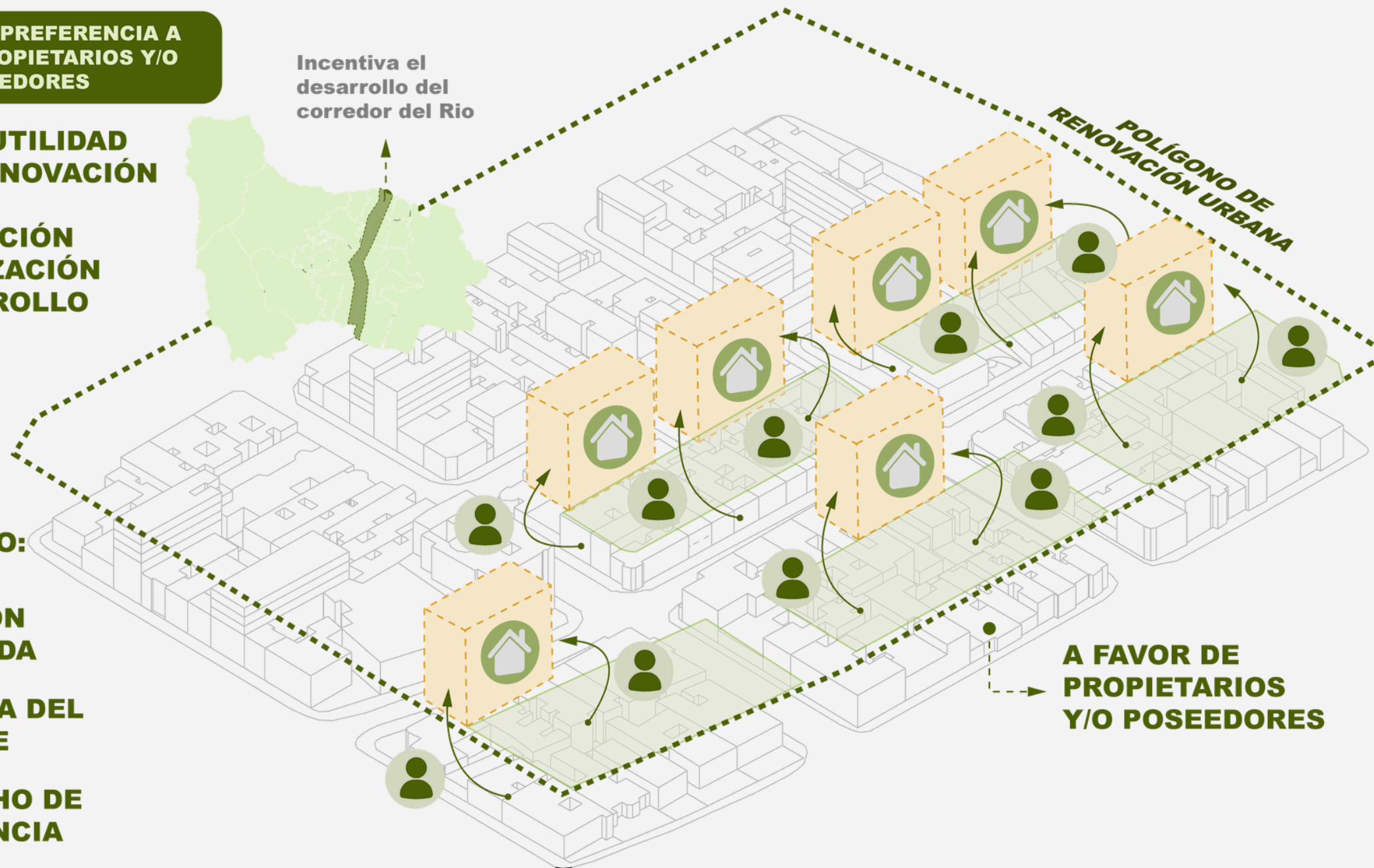
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES

MÓTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA: RENOVACIÓN URBANA

1. REACTIVACIÓN
2. REVITALIZACIÓN
3. REDESARROLLO

Incentiva el desarrollo del corredor del Río



PROCESO:

1. GESTIÓN ASOCIADA
2. COMPRA DEL INMUEBLE
3. DERECHO DE PREFERENCIA

A FAVOR DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES

OPERADORES URBANOS

ENTIDADES GESTORAS

Unidades de Actuación Urbanística

Unidades de Gestión

Programas y proyectos en renovación urbana



Recibir metros cuadrados resultantes del proyecto

Desarrollo prioritario

Propuesta

12



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SUSCEPTIBLES DE DECLARATORIA	EXIGENCIA	PLAZOS
<p>1</p> <p>Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada.</p>	<p>Exige urbanizar</p>	<p>3 AÑOS</p> <p>Siguientes a su declaratoria</p>
<p>2</p> <p>Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada.</p>	<p>Exige urbanizar</p>	<p>2 AÑOS</p> <p>Siguientes a su declaratoria</p>
<p>3</p> <p>Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada.</p>	<p>Exige construir</p>	<p>1 AÑO</p> <p>Siguiente a su declaratoria</p>
<p>4</p> <p>Las edificaciones abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial.</p>	<p>Exige construir</p>	<p>1.5 AÑOS</p> <p>Siguiente a su declaratoria</p>
<p>5</p> <p>Inmuebles que conformen unidades de actuación o gestión urbanística en Planes parciales vigentes.</p>	<p>Exige desarrollar (Gestión, construcción, adecuación, etc)</p>	<p>50% MÁS</p> <p>Con relación al resto de los numerales (no excede el periodo administrativo).</p>

1. PREDIOS IDENTIFICADOS

↓

Apoyar en estrategia de gestión asociada del suelo

2. NO ASOCIACIÓN O DESARROLLO

↓

Aplicar Impuesto Predial Progresivo

\$ → \$ \$ \$

3. DECLARATORIA DE DESARROLLO

↓

Se establecen plazos para cumplir la declaratoria

4. ADQUISICIÓN

↓

Subasta pública para adquisición del inmueble

↓

Nuevo propietario desarrolla

Criterios de selección



Uso compatible

Viabilidad normativa



Afectaciones geográficas

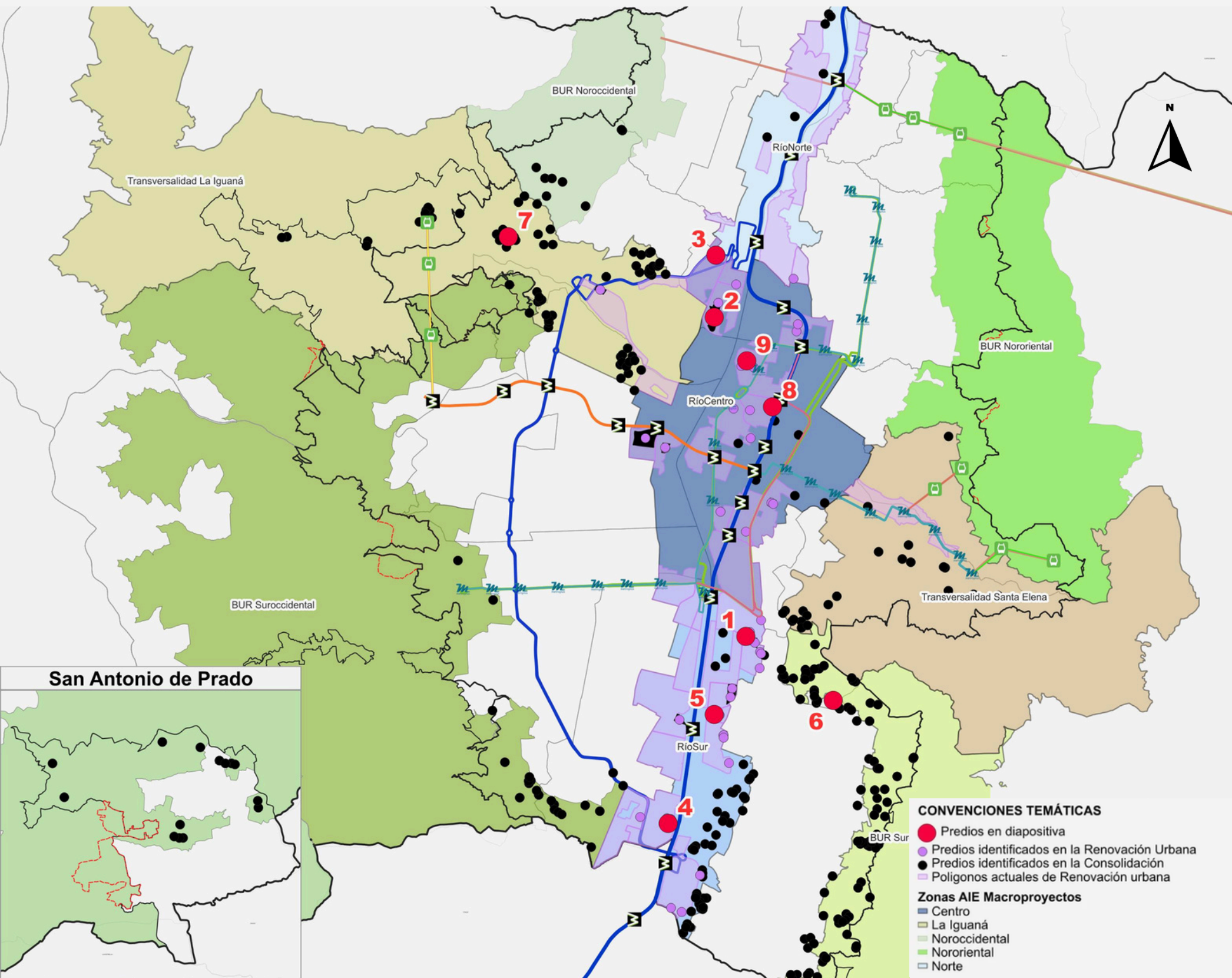
Consideraciones adicionales



Observación 1: Los predios seleccionados podrán ser actualizados siguiendo los criterios de selección
Observación 2: Sera responsabilidad de cada plan de desarrollo distrital hacer un estudio de viabilidad financiera, jurídica y técnica.

DESARROLLO PRIORITARIO

Prioridad de **urbanizar y construir un inmueble** dentro de los plazos previstos



¿Qué encontramos?

Se definieron 8 lotes de desarrollo prioritario, 5 de ellos en el centro

¿Qué proponemos? 12

+ 600

Lotes potenciales identificados de desarrollo prioritario en la ciudad

Permite mejorar el **déficit cuantitativo de vivienda y cualitativo**



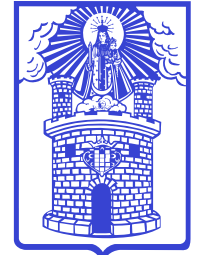


Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * La separación de instrumentos de planificación complementaria en operativos y normativos
- * La metodología para actualizar el valor del suelo
- * Las consideraciones de instrumentos de financiación e intervención resaltados
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



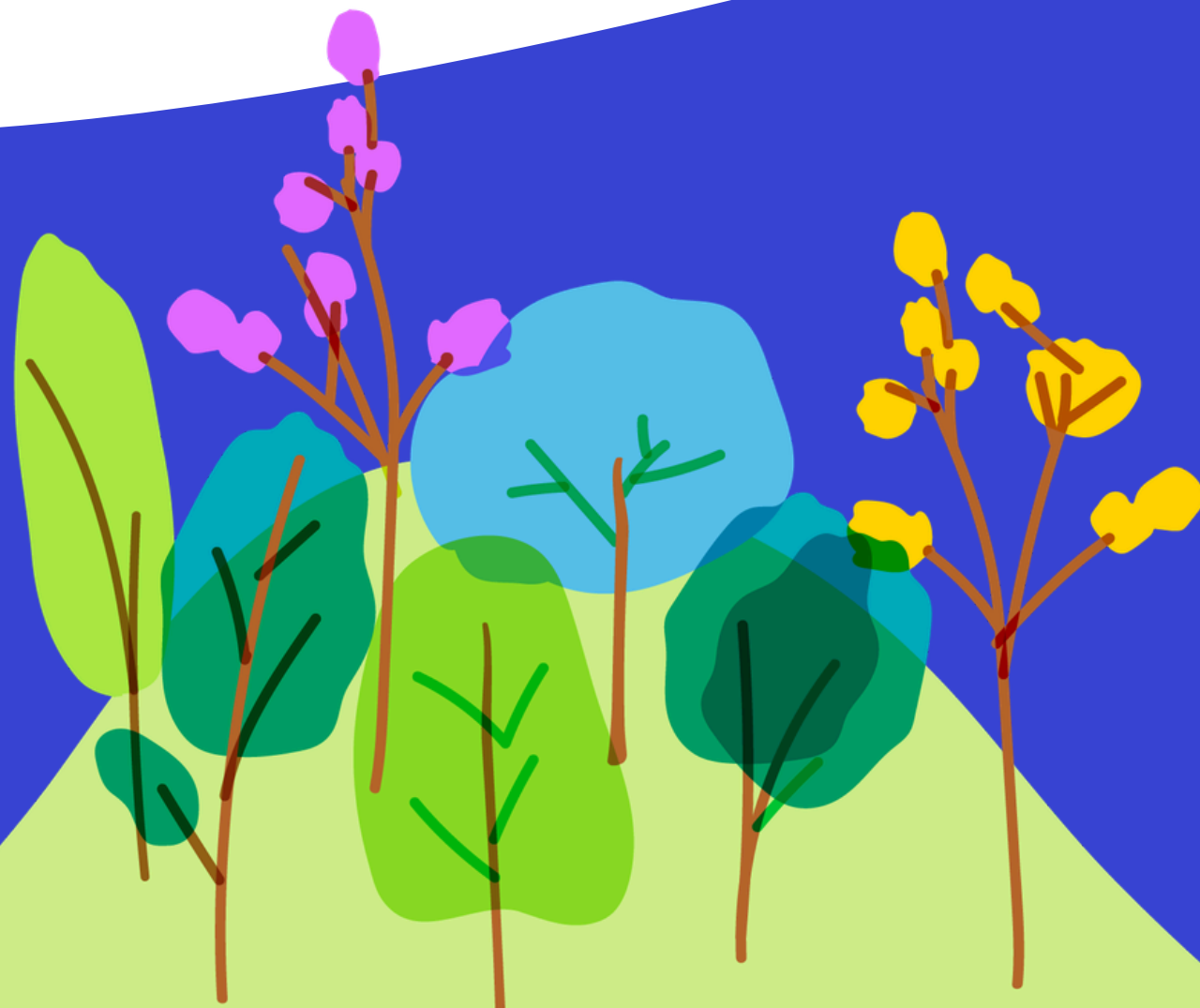
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS





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