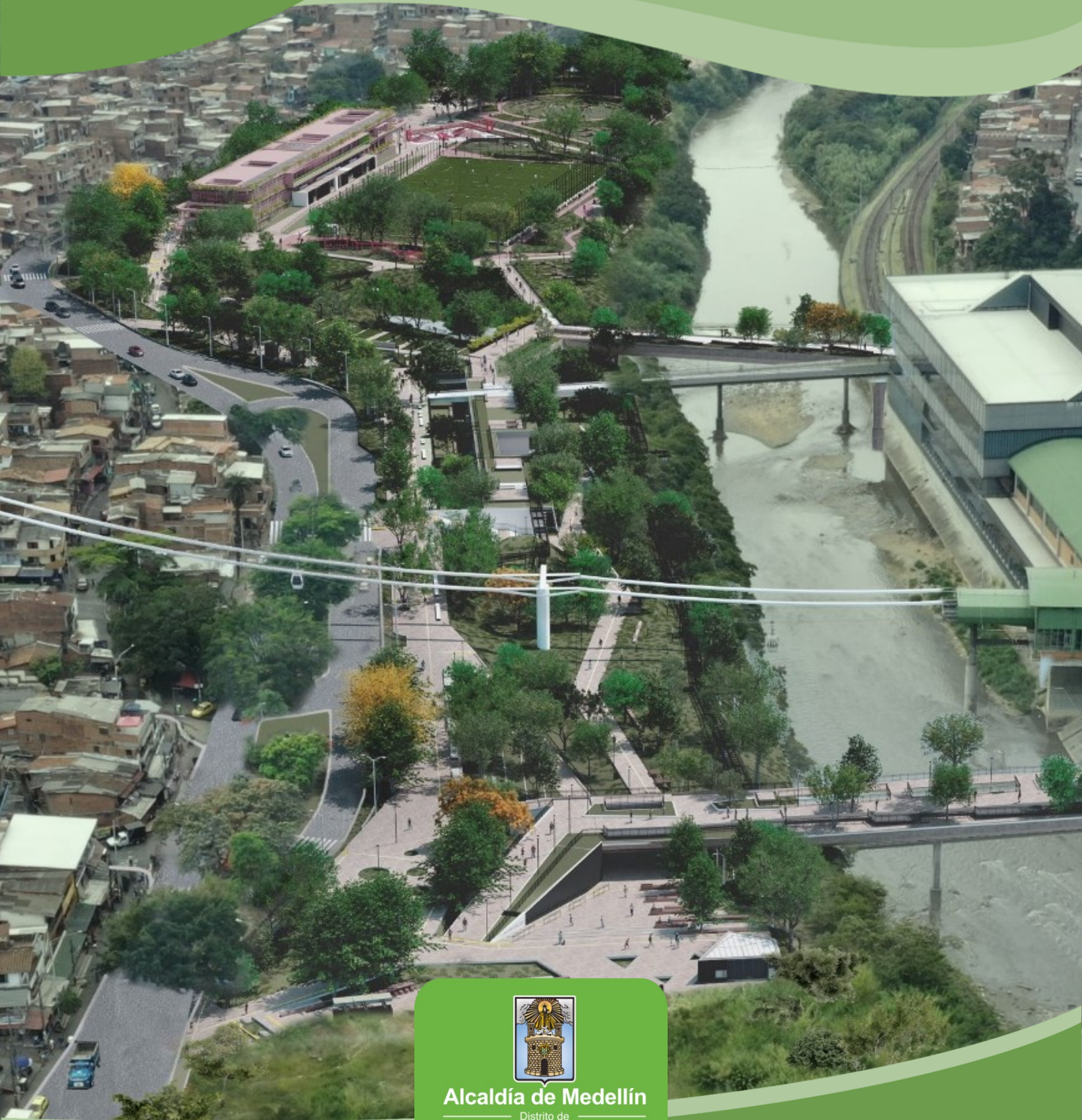


Informe de Seguimiento y Evaluación Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT Y su Comité Técnico

Vigencia 2025



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MIEMBROS CONSEJO DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO DEL POT

FEDERICO ANDRÉS GUTIÉRREZ ZULUAGA
Alcalde de Medellín
federico.gutierrez@medellin.gov.co

LUZ ANGELA GONZALEZ
Directora de Planeación Distrital
luza.gonzalez@medellin.gov.co

JUAN MANUEL VELÁSQUEZ CORREA
Secretario de Gestión y Control Territorial
juanm.velasquez@medellin.gov.co

ORLANDO URIBE VILLA
Secretario de Hacienda
orlando.uribe@medellin.gov.co

JAIME ANDRÉS NARANJO MEDINA
Secretaría de Infraestructura Física
jaime.naranjo@medellin.gov.co

ESTEBAN RAMÍREZ VÉLEZ
Secretario de Suministros y Servicios
esteban.ramirez@medellin.gov.co

MIEMBROS COMITÉ TÉCNICO CONSEJO DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO DEL POT

MARTHA ISABEL TAMAYO

Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

FERNANDO ALBERTO RESTREPO AGUIRRE

Subsecretaría de Planeación de la Infraestructura Física de la Secretaría de Infraestructura.

FRACISCO JAVIER HERNANDEZ

Subsecretaría de Presupuesto y Gestión Financiera de la Secretaría de Hacienda.

CATALINA JARAMILLO MORA

Subsecretaría de Gestión de Bienes de la Secretaría de Suministros y Servicios.

JUAN CAMILO ARREDONDO

Subsecretario de Control Urbanístico

EQUIPO TECNICO DE APOYO COORDINACIÓN COMITÉ TECNICO SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y ESTRATEGICA DE CIUDAD

JOSE ALEJANDRO ZAPATA CELIS

Líder de Programa

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

WILLIAM ALBERTO CASTRILLÓN VÁSQUEZ

Líder de Proyecto

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

DORA BEATRÍZ RIVERA ESCOBAR

Profesional Especializado

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

NATALIA EUGENIA ÁLVAREZ ROLDAN

Profesional Especializado – Arquitecta Contratista

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

SERGIO YEPES CHAVERRA

Profesional Especializado - Abogado Contratista

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

1. Introducción

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 48 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín y en el Decreto Distrital 1156 de 2023, mediante el cual se reglamenta el funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial – CDE y su Comité Técnico, el Departamento Administrativo de Planeación, en calidad de Secretaría Técnica del Consejo, presenta el Informe de Seguimiento y Evaluación correspondiente a la vigencia 2025.



El Consejo de Direccionamiento Estratégico constituye la instancia encargada de orientar estratégicamente la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, promoviendo la articulación entre las dependencias de la Administración Distrital y las entidades responsables de la ejecución de las actuaciones urbanas, así como el direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT hacia proyectos que contribuyan al cumplimiento del modelo de ocupación territorial, la consolidación de la estructura territorial y la equidad urbana y rural.

En este contexto, el presente informe expone los principales resultados obtenidos durante la vigencia 2025 en desarrollo de las funciones asignadas al Consejo y a su Comité Técnico, mediante el seguimiento a las decisiones adoptadas, el análisis del comportamiento de los instrumentos de financiación del POT, la priorización y direccionamiento estratégico de recursos, el avance de los proyectos financiados, y el estado de ejecución de los recursos cuya orientación corresponde al Consejo.

Así mismo, el informe presenta un análisis de la gestión adelantada por las diferentes dependencias responsables de la implementación de los instrumentos y mecanismos objeto de seguimiento, identificando los avances alcanzados, las principales tendencias observadas y los aspectos que requieren fortalecimiento para mejorar la capacidad institucional, la eficiencia en la gestión de los recursos y la ejecución de las actuaciones estratégicas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Más que un ejercicio de rendición de cuentas, este documento constituye un instrumento de seguimiento y evaluación que permite verificar el cumplimiento de las decisiones adoptadas por el Consejo, aportar información para la toma de decisiones estratégicas y generar insumos para el fortalecimiento continuo de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con los principios de coordinación institucional, eficiencia administrativa, sostenibilidad financiera y desarrollo territorial equilibrado que orientan la gestión del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

En consecuencia, el presente informe constituye un instrumento de apoyo para la toma de decisiones del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, permitiendo valorar el desempeño de los instrumentos de financiación, verificar el avance de los proyectos estratégicos financiados con dichos recursos e identificar oportunidades de mejora para fortalecer la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial durante las siguientes vigencias.

2. Gobernanza del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT

El Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial constituye la instancia de coordinación institucional encargada de orientar el direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT hacia proyectos estratégicos para la implementación del modelo de ocupación territorial. Su integración responde a la necesidad de articular las competencias de planeación territorial, gestión financiera, infraestructura, administración inmobiliaria y control urbanístico, garantizando que las decisiones adoptadas se fundamenten en análisis técnicos, jurídicos, financieros y territoriales. El Consejo es presidido por el Alcalde Distrital y cuenta con el Departamento Administrativo de Planeación como Secretaría Técnica, apoyado por un Comité Técnico conformado por representantes de las dependencias que integran esta instancia.



Rol estratégico de las dependencias

Dependencia	Aporte estratégico al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT
Alcaldía Distrital	Preside el Consejo y orienta la toma de decisiones estratégicas sobre la priorización y direccionamiento de los recursos de los instrumentos de financiación del POT, garantizando su articulación con el modelo de ocupación territorial y las prioridades de gobierno.
Departamento Administrativo de Planeación	Ejerce la Secretaría Técnica del Consejo. Coordina el Comité Técnico, consolida la evaluación técnica de los proyectos, verifica su coherencia con el POT y el Plan de Desarrollo, formula las recomendaciones para la toma de decisiones y realiza el seguimiento al cumplimiento de las determinaciones adoptadas por el Consejo.
Secretaría de Hacienda	Presenta el estado financiero de los instrumentos de financiación del POT, verifica la disponibilidad presupuestal, gestiona la incorporación y ejecución de los recursos aprobados por el Consejo y suministra información para la sostenibilidad financiera de las decisiones adoptadas.
Secretaría de Infraestructura Física	Formula y ejecuta proyectos estratégicos de espacio público, movilidad y equipamientos susceptibles de financiación mediante los instrumentos del POT. Presenta al Consejo las solicitudes de direccionamiento de recursos e informa periódicamente sobre el avance físico y financiero de los proyectos cuya ejecución tiene a cargo.
Secretaría de Suministros y Servicios	Administra los bienes fiscales del Distrito y desarrolla la gestión predial requerida para la ejecución de proyectos estratégicos. Aporta información sobre la disponibilidad de inmuebles y el estado de los procesos prediales que soportan las actuaciones priorizadas por el Consejo.
Secretaría de Gestión y Control Territorial	Aporta información técnica sobre la aplicación y el comportamiento de los instrumentos de financiación del POT a partir de los procesos de licenciamiento urbanístico, la liquidación y cumplimiento de obligaciones urbanísticas, la venta de derechos de construcción y desarrollo y el seguimiento a las áreas de cesión pública, suministrando insumos para la evaluación y toma de decisiones del Consejo.

Modelo de funcionamiento del CDE



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Vigencia 2025

3. Reportes miembros del Consejo de Dirección Estratégico del POT

De conformidad con el Reglamento Interno del Consejo de Dirección Estratégico del POT, cada una de las dependencias que integran el Consejo presenta periódicamente información sobre el estado de los instrumentos de financiación, los proyectos objeto de direccionamiento y las actuaciones desarrolladas dentro del ámbito de sus competencias. Los reportes que se presentan a continuación consolidan los principales resultados obtenidos durante la vigencia 2025 y constituyen el soporte técnico para el seguimiento y evaluación de las decisiones adoptadas por el Consejo.

Departamento Administrativo de Planeación

Como Secretaría Técnica del Consejo y ejerce la coordinación general del proceso de direccionamiento de recursos. Lidera el Comité Técnico, verifica el cumplimiento de los requisitos de los proyectos, valida su coherencia con el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo, presenta las recomendaciones técnicas al Consejo y realiza el seguimiento a la implementación de las decisiones adoptadas. Así mismo, coordina la elaboración del informe anual de seguimiento y evaluación del CDE en tal sentido se presenta a continuación información de las sesiones realizadas.

SESIONES CONSEJO DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO Y SU COMITÉ TÉCNICO

De conformidad al reglamento interno del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial y su comité técnico, durante el año 2025, se realizaron 3 sesiones del Comité Técnico y 2 sesiones del Consejo de Direccionamiento Estratégico –CDE-, ente presenciales y virtuales como a continuación se detallan con el orden del día tratado:

Tabla 1. Sesiones Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT y su Comité técnico CDE 2025

FECHA	SESIÓN	ORDEN DEL DIA
23-04-2025	CT CDE (1) 2025	- Recursos disponibles objeto de reparto y no aforados Instrumentos de Financiación del POT – Secretaría de Hacienda. - Propuesta de inversión de recursos Ley 99 de 1997, Pago de servicios Ambientales vigencia 2025 e informe de avance de recursos asignados en vigencias anteriores. - Informe estado de avance proyectos con recursos direccionados por el CDE en vigencias anteriores. - Recomendaciones, proposiciones y Varios
29-05-2025	CT CDE (2) 2025	- Recursos disponibles objeto de reparto y no aforados Instrumentos de Financiación del POT – Secretaría de Hacienda. - Estado actual Parques del Rio Norte Etapa I y Solicitud de recursos Parques del Rio Etapa II – Ribera Norte. - Recomendaciones, proposiciones y Varios
4-06-2025	CDE (1) 2025	- Recursos disponibles objeto de reparto y no aforados Instrumentos de Financiación del POT – Secretaría de Hacienda. - Estado actual Parques del Rio Norte Etapa I y Solicitud de recursos Parques del Rio Etapa II – Ribera Norte. - Propuesta de inversión de recursos Ley 99 de 1997, Pago de servicios Ambientales vigencia 2025 e informe de avance de recursos asignados en vigencias anteriores. - Informe estado de avance proyectos con recursos direccionados por el CDE en vigencias anteriores.
2-07-2025	CT CDE (3) 2025	- Recursos disponibles objeto de reparto y no aforados Instrumentos de Financiación del POT – Secretaría de Hacienda. - Solicitud de recursos proyecto Jardín Infantil Buen Comienzo Chambacú. - Recomendaciones, proposiciones y Varios

FECHA	SESIÓN	ORDEN DEL DIA
24-07-2025	CDE (2) 2025	- Recursos disponibles objeto de reparto y no aforados Instrumentos de Financiación del POT – Secretaría de Hacienda. - Solicitud de recursos proyecto Jardín Infantil Buen Comienzo Chambacú. - Recomendaciones, proposiciones y Varios

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Vigencia 2025



DIRECCIONAMIENTO DE RECURSOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL POT VIGENCIA 2025

Tabla 2. Direccionamiento de Recursos Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT

Sesión y Año	SECRETARÍA SOLICITANTE	PROYECTO	Fuente de Financiación - Instrumento	TIPO DE INTERVENCIÓN	Mt2 Intervenido s	Valor Direccionado
4 de Junio de 2025	Secretaría de Infraestructura Física	Generación de Espacio Publico espacio Parques del Rio Norte (primavera Norte) - Etapas 2	Obligaciones Urbanísticas SUELO	Generación de Espacio Publico de Esparcimiento y Encuentro	15235,00	\$ 50.639.714.341
4 de Junio de 2025	Secretaría de Infraestructura Física	Generación de Espacio Publico espacio Parques del Rio Norte (primavera Norte) - Etapas 2	Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo	Generación de Espacio Publico de Esparcimiento y Encuentro	3321,00	\$ 11.039.321.684
24 de julio de 2025	Buen Comienzo	Construcción Jardín Infantil Chambacu	Obligaciones Urbanísticas CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS	Construcción de Equipamiento	2697,60	\$ 4.969.912.043

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Vigencia 2025

En el numeral 4 del presente informe se presentan los avances de los proyectos con direccionamiento de recursos de los instrumentos de financiación del POT direccionados y priorizados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Reporte SubSecretaría de Control Urbanística

Participa en la toma de decisiones del Consejo y, a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, aporta al análisis técnico de las solicitudes sometidas al Comité Técnico. En el marco de sus competencias, realiza el seguimiento al proceso de liquidación y cumplimiento de los instrumentos de financiación del POT, al estado de las licencias urbanísticas, a las áreas de cesión pública y a las demás actuaciones urbanísticas relacionadas, suministrando información para la evaluación y seguimiento de las decisiones del CDE.



De conformidad a lo anterior la SubSecretaría de Control Urbanístico reporta la siguiente información:

Relación de los predios generadores de recursos, provenientes de la liquidación de los diferentes instrumentos de financiación del POT.

Los predios generadores de recursos corresponden a venta de derechos de Construcción y Desarrollo, respecto a los cuales se tiene lo siguiente:

Venta de derechos de construcción y desarrollo

Relación de los predios en los cuales se liquidaron derechos adicionales de construcción en 2025, dentro de las zonas receptoras de dichos derechos.

Tabla 3. Predios en los cuales se liquidaron derechos adicionales de construcción en 2025

COBAMA	COMUNA	POLIGONO	DIRECCION
9070090011	9	Z3_CN2_18	CL 47 36 A 107
9070010006	9	Z3_CN2_18	CL 45 29 54
9110230007	9	Z3_CN2_18	CL 42 35 48
9100070020	9	Z3_CN2_18	CL 41 31 73
9100210011	9	Z3_CN2_18	CR 32 42 10
11130410004	11	Z4_CN1_18	CL 49 B 78 A 40
11080510006	11	Z4_CN4_12	CL 38 8 31
11050520012	11	Z4_CN1_13	DG 66 B 39 22
11080170009, 11080170008	11	Z4_CN4_12	DG 75 A 33 AA 88 / 96
11170240018	11	Z4_CN1_14	CL 47 70 A 35
11080180003	11	Z4_CN4_12	DG 75 B 33 B 50
11100440041	11	Z4_CN1_15	CR 83 A 34 B 13
11110380004	11	Z4_CN1_25	CL 42 80 B 46 / 42 / 52 / 54
11130360019	11	Z4_CN1_18	CR 75 49 36 / 34

COBAMA	COMUNA	POLIGONO	DIRECCION
11130180026	11	Z4_CN1_18	CR 75 48 A 49 / 53
11120140022	11	Z4_CN1_14	CR 75 A 45 C 49
11120030001	11	Z4_CN1_14	CL 44 A 77 04
11100400011	11	Z4_CN1_15	CR 82 34 C 63
11080080002, 11080080001	11	Z4_CN4_12	DG 75 D 33 B 07
11080710018	11	Z4_CN4_12	CL 41 75 43
11020120006, 11020120007	11	Z4_CN1_27	CR 65 48 C 65
11130400032	11	Z4_CN1_18	CL 50 77 B 27
11080080010	11	Z4_CN4_12	DG 75 E 33 A 116
11080540006	11	Z4_CN4_12	CQ 7 38 34
11110150027	11	Z4_CN1_25	CR 80 E 40 33
11090260014	11	Z4_CN1_15	CL 34 C 80 A 22
11110330014, 11110330013	11	Z4_CN1_14	CR 76 43 27 / 35
11050560011	11	Z4_CN1_12	DG 65 D 42 88
11070400009	11	Z4_CN1_14	CR 70 A 43 57
11110020024	11	Z4_CN1_14	CR 74 41 27 / 29
11120170004	11	Z4_CN1_14	CALLE 45 D 76 36
11090280005, 11090280004	11	Z4_CN1_15	CL 34 A 80 B 16
11100130003	11	Z4_CN1_15	CL 33 83 22 / 26
11110200020	11	Z4_CN1_25	CL 41 80 A 03
11120230003	11	Z4_CN1_14	CL 45 E 75 30
11100120007, 11100120008	11	Z4_CN1_15	CR 83 33 40 / 34
11070340010	11	Z4_CN1_14	CL 42 70 90
11090360011	11	Z4_CN1_15	CR 80 B 35 A 42
11170260006	11	Z4_CN1_14	CL 47 70 A 16
11120400013	11	Z4_CN1_18	CL 47 79 45
11080170008	11	Z4_CN4_12	DG 75 A 33 AA 88 / 96
11020160004	11	Z4_CN1_27	CR 68 48 A 28
11090160010	11	Z4_CN1_15	CL 34 80 A 43 / 47 / 49
11050280001	11	Z4_CN1_13	TV 35 A 66 A 06
11070340008	11	Z4_CN1_14	CL 42 70 72
11100060020	11	Z4_CN1_15	CR 83 A 32 EE 59
11050520020	11	Z4_CN1_13	TV 40 65 27

COBAMA	COMUNA	POLIGONO	DIRECCION
12040130025	12	Z4_CN1_18	CL 44 81 61
12120310002	12	Z4_CN1_15	CL 35 86 20
12110170005	12	Z4_CN1_15	CR 81 A 36 30
12050040040	12	Z4_CN1_18	CR 81 45 187
12020120017	12	Z4_CN1_18	CL 49 F 81 A 23
12030100024, 12030100025, 12030100026	12	Z4_CN1_14	CR 79 45 D 16 / 20 / 26
12110300004	12	Z4_CN1_15	CL 37 C 81 A 38
14210180006, 14210180010, 14210180009, 14210180007	14	Z4_CN1_13	CR 43 E 5 88 / 110
16140160002, 16140160003	16	Z4_CN1_15	CL 27 A 81 18 / 24
16010490010	16	Z4_CN1_13	CL 32 F 65 D 50

Fuente: Secretaría de Gestión y Control Territorial - Vigencia 2025

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo Patrimonial

Durante el año 2025 se atendieron por parte de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Publico Privadas – APP, un total de 62 solicitudes realizadas por parte de los propietarios de predios patrimoniales interesados en ser compensados mediante el mecanismo de transferencia de derechos de construcción, importante señalar que la liquidación realizada no quiere decir que es tramite automatico de la compensación por lo cual se debe entender como informativo para los propietarios interesados en obtener la compensación.

Tabla 4. Liquidación Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo vigencia 2025

DIRECCIÓN	LOTE CBML	ÁREA LOTE	DCT K: Metros cuadrados de derechos de construcción y desarrollo transferibles de la zona generadora	v2: VALOR M2 LOTE COLINDATE O ZONA GEOECONÓMICA PROYETO URBANIZADO	V1: VALOR M2 LOTE GENERADOR TRATAMIENTO CONSERVACIÓN	CÁLCULO DEL PAGO DE LA COMPENSACIÓN
CR 50A 61 60/64	10010230013	248,5	297,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 270.804.245
CR 50 61 12	10010240010	169,1	101,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 46.134.997
CR 50 63 59	10010370019	505,9	607,20	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 552.528.016
CR 49 62 01	10010310001	213,4	259,20	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 235.861.762
CR 50 63 29/43	10010370020	1954,2	2.344,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 2.133.675.380

DIRECCIÓN	LOTE CBML	ÁREA LOTE	DCT K: Metros cuadrados de derechos de construcción y desarrollo transferibles de la zona generadora	v2: VALOR M2 LOTE COLINDANTE O ZONA GEOECONÓMICA PROYETO URBANIZADO	V1: VALOR M2 LOTE GENERADOR TRATAMIENTO CONSERVACIÓN	CÁLCULO DEL PAGO DE LA COMPENSACIÓN
CR 50 59 22	10010100007	523,3	941,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 1.284.955.222
CL 64 50 67	10010370013	355	426,00	\$ 3.228.473	\$ 953.365	\$ 484.598.004
CL 61 50C 04/06/08	10010210001	332,5	398,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 362.528.263
CR 47 59 54 CR 47 59 42 (Dirección Catastral)	10010130006	617,5	1.112,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 1.518.360.090
CR 48 63 21/27	10010390021	307,2	368,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 335.229.448
CR 45 59 47 - CR 45 59 77	10170220023	1423	2.561,40	#N/A	#N/A	#N/A
CR 45D 59 01/39/43/47	10170210001	1183	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
CL 65 50 32 INT 101	10010550002	320,7	192,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 87.629.196
CL 65 50 28 INT 201	10010550002	320,7	192,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 87.629.196
CL 65 50 50	10010550003	641,5	384,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 174.985.404
CR 50 59 71	10010090018	474,8	570,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 518.677.485
CR 50 61 24	10010240011	169,2	101,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 46.134.997
CR 50 A 61 54	10010230012	297,7	357,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 325.401.875
CR 050 058 047	10010040019	395,6	475,20	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 432413229,6
CR 050 058 017	10010040022	272,1	326,4	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 297011107,2
CR 050 058 037	10010040020	416,2	499,2	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 454252281,6
CR 050 063 115	10010370016	590,6	717,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 652.987.655
CR 050 063 044	10010380005	319,5	384,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 349.424.832
CR 050 063 070	10010380006	762,4	914,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 832.067.881
CR 050 063 084/78	10010380007	1016,1	1.219,20	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 1.109.423.842
CR 050 063 096/102	10010380008	685,9	1.234,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 1.685.428.838
CR 050 061 035/27	10010230020	537	644,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 586.378.546
CR 050A 064 009	10010480001	530,1	636,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 578.734.878
CII 063 049 008	10010380001	467,6	561,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 511.033.817
CR 050A 061 063	10010220024	359,7	432,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 393.102.936
CR 050 060 050/44	10010170008	294	352,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 321.034.064
CL 060 047/015	10010120009	221,2	265,20	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 241.321.525

DIRECCIÓN	LOTE CBML	ÁREA LOTE	DCT K: Metros cuadrados de derechos de construcción y desarrollo transferibles de la zona generadora	v2: VALOR M2 LOTE COLINDANTE O ZONA GEOECONÓMICA PROYETO URBANIZADO	V1: VALOR M2 LOTE GENERADOR TRATAMIENTO CONSERVACIÓN	CÁLCULO DEL PAGO DE LA COMPENSACIÓN
CR 050 062 005	10010320001	641,7	1.155,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 175258392,3
CR 047 059 075	10010120010	232,7	279,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 254.424.956
CR 050 064 44/50	10010460007	441,7	530,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 482.643.049
CL 065 049 004	10010560001	400,5	240,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 109.195.260
CL 061 050A 042	10010220003	408,2	244,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 111.379.165
CR 050A 060 020	10010180007	265,6	478,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 653.533.631
CL 062 050 063	10010230015	307,5	368,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 335.229.448
CR 050C 061 012	10010220006	213,4	127,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 58.146.476
CL 061 050 026	10010230003	203,1	121,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 55.416.594
CR 050 064 018	10010480008	622,1	746,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 679.194.517
CR 050 064 005	10010490001	225	270,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 245.689.335
CR 050 061 024	10010240011	169,2	101,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 46.134.997
CR 050 058 058	10010030011	431,2	258,60	\$ 3.228.473	\$ 2656089	\$ 37004625,6
CR 046 060 055	10010140013	355,8	640,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 874.654.033
CR 050 060 026	10010170006	360,5	649,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 886.938.499
CR 050A 064 067	10010470008	548,5	657,60	\$ 3.228.473	\$ 953.365	\$ 748055510,4
CR 050A 063 003	10010360001	236,6	284,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 258.792.766
CL 63 049 032	10010380003	1606,3	2.890,80	\$ 3.228.473	\$ 953.365	\$ 2192294068,8
Cra. 50A #65-21	10010540026	151,1	181,20	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 164.884.843
CL 64 050C 009	10010340024	504,5	909,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 137859015,75
CR 050 063 048	10010380005	319,5	384,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 349.424.832
CI 65 # 49 23	10010460010	116	69,60	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 31.666.625
Carrera 50* # 58 – 47	10010050024	323,2	193,80	\$ 3.228.473	\$ 953.365	\$ 992060843,4
Carrera 50 # 62 - 58	10010310012	398	716,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 977.843.553
Carrera 50 64 -26,	10010460005	485,2	582,00	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 529.597.011
Carrera 50 61 34/38/40	10010240012	337	202,20	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 91.997.007

DIRECCIÓN	LOTE CBML	ÁREA LOTE	DCT K: Metros cuadrados de derechos de construcción y desarrollo transferibles de la zona generadora	v2: VALOR M2 LOTE COLINDANTE O ZONA GEOECONÓMICA PROYETO URBANIZADO	V1: VALOR M2 LOTE GENERADOR TRATAMIENTO CONSERVACIÓN	CÁLCULO DEL PAGO DE LA COMPENSACIÓN
Carre 49 64 12	10010450025	268,3	482,40	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 658.447.418
Carrera 49 54 15	10180060001	1112	1.334,40	#N/A	#N/A	#N/A
Calle 62 # 49 -30	10010310003	844,3	1.012,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 921.607.994
carrera 50 # 64-66	10010460008	483,2	325,80	\$ 3.228.473	\$ 1.408.552	\$ 148.232.565

Fuente: Secretaría de Gestión y Control Territorial - Vigencia 2025

El Decreto 1917 de 2019, se permite la compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo de los propietarios de terrenos en tratamientos de conservación patrimonial (C1) y de conservación en zonas de influencia de bienes inmuebles de interés cultural nacional (C3) y BIC declarados que no se encuentren al interior de estos tratamientos.

Cumplimiento de las cesiones urbanísticas por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamiento básico/social y/o comunitario, en sus diferentes modalidades de cumplimiento.

La Subsecretaría está en proceso de construcción del estado del arte de las obligaciones urbanísticas que a la fecha están pendiente de liquidación, facturación y pago, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial POT acuerdo 046 de 2006 y acuerdo 048 de 2014 y los decretos municipales Decretos 1152 de 2015 y 2502 de 2019 que reglamentan respectivamente en vigencia de cada POT la materia. Durante la vigencia conforma la meta establecida en el Plan de Desarrollo, se tiene el siguiente reporte:

Tabla 5. Liquidación Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo vigencia 2025

MES	2025 FACTURAS	EQUIVALENCIAS
ENERO	43	4
FEBRERO	53	8
MARZO	51	11
ABRIL	47	14
MAYO	59	5
JUNIO	43	6
JULIO	54	1
AGOSTO	51	0
SEPTIEMBRE	37	2
OCTUBRE	19	2
NOVIEMBRE	56	1

MES	2025	
	FACTURAS	EQUIVALENCIAS
DICIEMBRE	25	2
SUBTOTAL	538	56
TOTAL	594	
PORCENTAJE	106%	

Fuente: Secretaría de Gestion y Control Territorial Con corte al 31 de Diciembre de 2025.

El ingreso de obligaciones urbanísticas se mide por ejecución presupuestal, información que remite la Subsecretaría de Gestión Financía de la Secretaría de Hacienda, toda vez que estos ingresos se aplican a otras vigencias y a lo disponible para cada vigencia, cumpliendo con la destinación específica del ingreso.

La facturación y el recaudo no reflejan el ingreso real efectivo por cada anualidad por conceptos de obligaciones urbanísticas, razón por la cual se mide este factor en con la ejecución presupuestal, esto se explica entre otros aspectos por las siguientes razones:

- El titular puede no acercarse de forma inmediata a realizar el pago, lo cual genera interés.
- Los titulares pueden realizar acuerdos de pago.
- Los ingresos son aplicados a vigencias anteriores y por esa razón se mide la ejecución.
- Un proceso facturado puede cambiar a la modalidad de equivalencia; y entra la factura a un proceso de saneamiento de cartera (no procede su cobro coactivo).

Es muy importante tener en cuenta que la normativa distrital actual permite que las obligaciones urbanísticas que se liquidan en dinero, pueden ser también compensadas en sitio (dentro del proyecto urbanístico o a través de un lote receptor de obligaciones urbanísticas), estableciendo para cada caso la respectiva equivalencia.

Lo anterior ha permitido que muchos procesos opten por compensar la obligación en sitio, ya que esta es mejor en términos económicos para quien tiene dicha obligación. Esta opción viene siendo utilizada principalmente por aquellas personas naturales y jurídicas que se dedican a la actividad edificadora, siendo estos los que mayormente generan obligaciones urbanísticas.

Lo anterior ha llevado a que estas obligaciones se compensen en sitio en cualquier momento, es decir:

- Cuando el titular de la licencia (y la obligación) lo solicita
- Cuando el Distrito le haga el requerimiento sobre su obligación
- Cuando se haya expedido la resolución liquidadora
- Cuando se haya facturado – por ende, cambia la modalidad (de dinero a sitio)
- Cuando el proceso se encuentra en cobro coactivo.

Quiere decir entonces que muchos procesos que hoy están liquidados, facturados y se encuentra en cobro coactivo, pueden cambiar a la modalidad de compensar en sitio, por ende la expectativa del recaudo en dinero cambia.

Cesiones Urbanísticas cumplidas en Dinero

La SubSecretaría de Control urbanístico en cumplimiento de las funciones misionales del decreto 883 de 2015, ejerce la liquidación de las obligaciones urbanísticas derivadas de los proyectos constructivos asociadas a las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, teniendo como referencia los diferentes marcos normativos que inciden en el procedimiento de cobro y determinación de las mismas. En línea con lo anterior se presentan los reportes

que se han logrado identificar, pese a las consolidaciones de data que se vienen adelantando para el mejoramiento del proceso.

Licencias en el marco del Acuerdo 46 de 2006; En la gestión de cumplimiento de licencias asociadas a las vigencias en el marco del acuerdo, se encuentra en la construcción de una base actualizada por parte del Departamento administrativo de planeación para el conteo efectivo de las licencias, sin embargo por el sistema de inteligente para el seguimiento urbanístico URBAMED, herramienta de captura y gestión de las licencias se encuentra que se han adelantado gestiones en el siguiente numero de licencias:

Licencias gestionadas Urbamed anteriores a 2014	774
--	------------

Licencias en el marco del Acuerdo 48 de 2014, según el Departamento Administrativo de planeación, quien vela por el reporte y seguimiento de la actividad de licenciamiento aprobadas por las curadurías urbanas de Medellín, se encuentra que existen las siguientes licencias aprobadas y clasificadas con existencia de obligaciones urbanísticas;

Tabla 6. licencias aprobadas y clasificadas con existencia de obligaciones urbanísticas vigencia 2014 - 2025

Año Licencia	No genera OU	Si Genera OU	Total general	%
2014	2.713	1.309	4.022	33%
2015	2.486	943	3.429	28%
2016	3.414	825	4.239	19%
2017	3.168	587	3.755	16%
2018	4.916	853	5.769	15%
2019	6.234	904	7.138	13%
2020	3.447	691	4.138	17%
2021	4.165	796	4.961	16%
2022	4.570	837	5.407	15%
2023	3.420	733	4.153	18%
2024	3.004	706	3.710	19%
2025	1.634	226	1.860	12%

Total general	43.171	9.410	52.581	18%
---------------	--------	-------	--------	-----

Fuente: Secretaría de Gestion y Control Territorial Con corte al 31 de Diciembre de 2025.

La determinación del estado de las obligaciones, tiene una connotación variable en tanto que por su naturaleza de compensación material, puede novarse el cumplimiento de la obligación a través de diferentes modalidades, tal como la compensación material en sitio, en dinero, en equivalencia en lote receptor, modalidades que inciden en los valores aquí reportados

Suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro compensado en equivalencia en el año 2025

Tabla 7. Equivalencias realizadas para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas suelo vigencia 2025

LICENCIA	NOMBRE PROYECTO	CBML	AREA M2 LICENCIA	OBLIGACIÓN EN DINERO	EQUIVALENCIA EN ÁREA	LOTE RECEPTOR
C3-0892-23	COHOUSING S.A.S	14130070004	142,81	\$ 316.106.793	365,02	ECOPARQUE LA ALMERIA
C3-0629-16	THEMATIC LUXURY HOTEL	11050020012	467,88	\$ 1.387.851.857	1602,60	ECOPARQUE LA ALMERIA
C4-0152-20	HOTEL LETRAN SAN JOAQUIN hoy HOTEL ORIGEN	11070240019	252,17	\$ 678.466.411	1558,36	ECOHUERTA LA CABUYALA
C3-0070-14	ND	16150030006	84,28	\$ 120.252.980	69,89	LOS NARANJOS II
C4-3015-13	ND	16010390025	81,88	\$ 142.002.846	163,98	ECOPARQUE LA ALMERIA
C4-0769-11	ND	11080060001	16,07	\$ 52.553.721	60,69	ECOPARQUE LA ALMERIA
C1-0055-25	HOSPITAL PABLO TOBÓN URIBE	7080010007	3883,49	\$ 3.750.290.176	4330,59	ECOPARQUE LA ALMERIA
C1-0861-18	HEJERCOL	10200010049	262,88	\$ 653.559.112	379,84	LOS NARANJOS II
C4-0391-21	TORRE MURANO	12050040038	50,40	\$ 73.258.920	84,59	ECOPARQUE LA ALMERIA
C1-0784-24	THE ANTIGALERIE HOTEL	14200160019	660,92	\$ 2.896.502.389	4502,85	ECOPARQUE LA RIVIERA 2
C2-1415-23	WAKE EL TESORO	14100050054	1307,74	\$ 2.625.545.675	4081,62	ECOPARQUE LA RIVIERA 2
C1-0001-20	SENDEROS DE CALASANZ	12020120028	555,61	\$ 963.583.311	1212,82	ECOPARQUE ROBLEDO EL CUCARACHO

LICENCIA	NOMBRE PROYECTO	CBML	AREA M2 LICENCIA	OBLIGACIÓN EN DINERO	EQUIVALENCIA EN ÁREA	LOTE RECEPTOR
C1-0212-23	ND	12120280026	50,61	\$ 96.770.622	111,74	ECOPARQUE LA ALMERIA
C2-0423-15/ C4-0509-16	ELITE DE MODA	10060080048	250,01	\$ 1.207.986.318	702,06	LOS NARANJOS II
C1-0262-24	HOTEL WALKER	14200110022	536,97	\$ 1.592.790.484	1839,25	ECOPARQUE LA ALMERIA
C4-0792-20/ C4-0829-23	GRAND ROSÉ	11040270004	370,06	\$ 819.119.669	945,87	ECOPARQUE LA ALMERIA
C1-0004-24	RYO 74B SUITES	16020440015	68,00	\$ 165.944.548	191,62	ECOPARQUE LA ALMERIA
C1-0415-22/ C1-0969-24	CALLE FLORA	14180200007	637,40	\$4.550.193.357	6416,10	ECOPARQUE LA RIVIERA 2.1
C2-4340-19/ C2-2037-21	PARMA APARTAMENTOS	14050040020	2524,81	\$ 5.069.053.463	5853,41	ECOPARQUE LA ALMERIA
C2-2798-22	VILA DECORACIÓN	11080710033	57,79	\$155.484.688	90,36	PROVIDENCIA
C2-1160-23	ND	14040030036	174,18	\$ 349.700.663	403,81	ECOPARQUE LA ALMERIA
C1-0178-24	HOUSY 2	14170090022	19,26	\$ 62.993.675	203,61	ECOPALMAS
C1-0178-24	HOUSY 2	14170090022	89,10	\$ 291.376.033	166,66	ECOPARQUE MENINAS
C4-2387-19	ND	9110090011	33,24	\$29.116.013	16,92	LOS NARANJOS II
C3-1071-24	AMATISTA	12030100034	263,84	\$ 643.864.846	743,49	ECOPARQUE LA ALMERIA
C4-2205-19	LOS PATIOS HOSTEL	14190230004	127,38	\$ 255.740.444	148,63	LOS NARANJOS II
C4-1202-15	ND	10060220026	70,57	\$ 230.785.071	530,09	ECOHUERTA LA CABUYALA
C3-0905-22	ND	15070430013	43,28	\$86.893.126	50,50	LOS NARANJOS II
C4-2055-21/ C4-0797-24	ND	16030070008	74,81	\$ 201.277.203	232,42	ECOPARQUE LA ALMERIA
C4-3008-08	ND	10070180010	2,56	\$ 23.283.257	13,53	COMPLEX ECOPARQUE
C4-3008-08	ND	10070180010	1,40	\$ 12.719.134	7,39	COMPLEX II
C4-3008-08	ND	10070180010	17,81	\$ 162.251.533	187,36	ECOPARQUE LA ALMERIA
C4-0891-13	SAWA BOX	12070130047	50,28	\$ 71.740.862	82,84	ECOPARQUE LA ALMERIA
C4-4503-13	ND	16010390025	39,75	\$ 68.937.630	79,60	ECOPARQUE LA ALMERIA
C1-0364-20	ND	11110200024	109,66	\$ 242.729.997	280,29	ECOPARQUE LA ALMERIA
C4-1787-14/ C2-0245-22	GENESIS	11100120027	177,73	\$ 393.410.299	611,59	ECOPARQUE LA RIVIERA 2

LICENCIA	NOMBRE PROYECTO	CBML	AREA M2 LICENCIA	OBLIGACIÓN EN DINERO	EQUIVALENCIA EN ÁREA	LOTE RECEPTOR
C4-0992-23	ND	14060010020	90,46	\$ 273.361.074	147,35	ECOPARQUE MIRADOR DE LOS BALSOS 2
C1-0155-24	ED. LOS EUCALIPTOS	14070050010	38,16	\$76.613.718	41,30	ECOPARQUE MIRADOR DE LOS BALSOS 2
C1-0511-23	GOLDENVALLEY HOTEL	14200160003	178,19	\$ 528.557.157	610,34	ECOPARQUE LA ALMERIA
C2-0803-23	ND	16010130022	89,40	\$ 140.629.061	81,73	LOS NARANJOS II
C2-0070-25	JATISA	11080630001	161,03	\$433.253.147	247,81	ECOPARQUE MENINAS
C3-1046-24	ND	14190040011	44,86	\$ 251.215.731	146,00	LOS NARANJOS II
C1-2252-18	FRUVER MEGA CAMPO	15090410002	52,53	\$109.320.866	63,54	LOS NARANJOS II
C4-1539-22	MONT VENTAUX	16200200028	432,64	\$ 827.244.454	955,25	ECOPARQUE LA ALMERIA
C3-1136-13	ATTIC 33	16010490012	111,30	\$ 190.555.394	220,04	ECOPARQUE LA ALMERIA
C3-0963-23	TORRE KELAYA	11130330003	104,30	\$ 274.633.895	157,08	ECOPARQUE MENINAS
C3-1445-24	ND	15090390007	51,84	\$ 107.884.898	62,70	LOS NARANJOS II
C3-0167-25	HUG	14060100013	138,24	\$390.113.280	226,73	LOS NARANJOS II

Fuente: Secretaría de Gestion y Control Territorial Con corte al 31 de Diciembre de 2025.

Construcción de equipamiento básico/social y/o comunitario compensado en equivalencia en el año 2025

Tabla 8. Equivalencias realizadas para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas – Construcción de equipamiento vigencia 2025

LICENCIA	NOMBRE PROYECTO	CBML	AREA M2 LICENCIA	OBLIGACIÓN EN DINERO	EQUIVALENCIA EN ÁREA	LOTE RECEPTOR
C2-2798-22	VILA DECORACIÓN	11080710033	4,60	\$12.348.521	4,64	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO LA PROVIDENCIA
C1-0899-13	MANZANILLO APARTAMENTOS	80000850128	142,75	\$200.763.457	75,40	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO LA PROVIDENCIA
C1-0899-13	MANZANILLO APARTAMENTOS	80000850128	142,75	\$ 200.763.457	75,40	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO LA PROVIDENCIA
C2-2115-22	TRIBECA	14140010020	47,46	\$ 137.143.881	51,50	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO LA PROVIDENCIA
C2-1882-23	KYUX STUDIOS	10060220026	32,00	\$ 85.122.752	31,97	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO LA PROVIDENCIA
C2-1882-23	KYUX STUDIOS	10060220026	54,00	\$ 173.146.410	65,03	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO LA PROVIDENCIA

Fuente: Secretaría de Gestion y Control Territorial Con corte al 31 de Diciembre de 2025.

Secretaría de Suministros y Servicios

Contribuye a la gestión predial requerida para la ejecución de los proyectos del POT. Identifica los inmuebles fiscales susceptibles de incorporarse a proyectos estratégicos, formula propuestas de adquisición predial, participa en la estructuración de los planes de inversión en suelo y suministra la información patrimonial necesaria para soportar la toma de decisiones del Consejo

Con el propósito de fortalecer el seguimiento a la implementación de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial, el Consejo de Direccionamiento Estratégico solicitó a la Secretaría de Suministros y Servicios la consolidación de información relacionada con los bienes inmuebles administrados por el Distrito y los contratos vigentes para su administración y mantenimiento.

Como resultado de este ejercicio, la Secretaría suministró el inventario de los contratos de administración y mantenimiento de bienes inmuebles, así como la base de datos de los bienes inmuebles a su cargo, información que constituye un insumo para el análisis de la capacidad patrimonial del Distrito y para la identificación de inmuebles susceptibles de articularse con los diferentes instrumentos de gestión, financiación e intervención del suelo previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

La información reportada comprende el estado de los contratos de administración vigentes, las áreas administradas, la localización de los inmuebles y su identificación predial, así como el inventario institucional de bienes inmuebles con su clasificación, ubicación, área y tipología. Estos insumos

fortalecen los procesos de planificación, gestión patrimonial y seguimiento adelantados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico, permitiendo contar con información actualizada para la toma de decisiones sobre la destinación y aprovechamiento de los activos inmobiliarios del Distrito.

Tabla 9. Resumen de la información reportada por la Secretaría de Suministros y Servicios – vigencia 2025

Componente	Resultado reportado	Aporte al seguimiento del CDE
Inventario de bienes inmuebles del Distrito	6.405 bienes inmuebles	Permite consolidar la línea base del patrimonio inmobiliario distrital para la planificación territorial y la implementación de los instrumentos del POT.
Contratos de administración y mantenimiento	64 contratos vigentes	Facilita el seguimiento a los inmuebles administrados por el Distrito y su estado de gestión.
Información predial	Matrícula inmobiliaria, activo fijo, dirección y área	Fortalece la identificación y caracterización de los bienes objeto de seguimiento.
Localización territorial	Comuna, barrio y dirección	Permite el análisis espacial y la articulación con proyectos estratégicos e instrumentos de financiación del POT.
Caracterización de los inmuebles	Tipología y atributos físicos	Apoya la identificación de inmuebles con potencial para procesos de gestión del suelo, intervención o aprovechamiento.
Utilidad para el CDE	Información consolidada para seguimiento y evaluación	Constituye un insumo para el análisis del patrimonio inmobiliario distrital, la planeación de inversiones y la toma de decisiones sobre la implementación de los instrumentos de gestión, financiación e intervención del suelo.

Fuente: Elaboración propia con base en información reportada por la Secretaría de suministros y servicios vigencia 2026

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El Consejo considera que la información suministrada por la Secretaría de Suministros y Servicios constituye un insumo estratégico para fortalecer la gestión patrimonial del Distrito y apoyar la implementación de los instrumentos de gestión y financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. Su incorporación al proceso de seguimiento permite consolidar una línea base de los bienes inmuebles administrados por el Distrito, facilitando la identificación de oportunidades para su articulación con proyectos estratégicos, la planificación de inversiones y el aprovechamiento eficiente del patrimonio inmobiliario, en concordancia con los objetivos del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

Secretaría de Hacienda

Es la responsable de la administración financiera de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT. Realiza el seguimiento al recaudo, ejecución presupuestal y contable de dichos recursos, presenta periódicamente los informes financieros que soportan la toma de decisiones del

Consejo y adelanta las modificaciones presupuestales requeridas para materializar los direccionamientos aprobados por el CDE.

Informe de ejecución presupuestal de los Instrumentos de Financiación del POT

Como parte de los insumos para el seguimiento a la implementación de los Instrumentos de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Hacienda Distrital remitió al Departamento Administrativo de Planeación el Informe de Ejecución Presupuestal de los Instrumentos de Financiación del POT, mediante radicado No. 202620017337 del 4 de febrero de 2026, correspondiente al cierre de la vigencia 2025. Dicho informe presenta el comportamiento presupuestal de los recursos asociados a los diferentes instrumentos de financiación, incluyendo la ejecución de ingresos, la ejecución de gastos y la disponibilidad de recursos sujetos a reparto, constituyéndose en el soporte oficial para el análisis financiero desarrollado por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.

22

Del análisis de la información reportada se evidencia que, al cierre de la vigencia 2025, los Instrumentos de Financiación del POT mantuvieron un comportamiento financiero favorable, reflejado en un recaudo superior al inicialmente programado y en la incorporación de recursos destinados a financiar proyectos estratégicos para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial. Este comportamiento demuestra el fortalecimiento progresivo de los mecanismos de captura de valor del suelo y de las demás fuentes de financiación previstas en el POT, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

Así mismo, el informe identifica los recursos disponibles sujetos a reparto, los cuales constituyen el principal insumo para la priorización y direccionamiento de inversiones por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, garantizando que su asignación responda a las destinaciones específicas definidas en el Acuerdo Distrital 48 de 2014 y en las demás disposiciones que regulan cada instrumento de financiación.

En este sentido, la información suministrada por la Secretaría de Hacienda constituye el soporte financiero oficial que permite verificar el origen, la incorporación presupuestal, la ejecución y la disponibilidad de los recursos generados por los Instrumentos de Financiación del POT, facilitando la toma de decisiones por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT y fortaleciendo los principios de transparencia, seguimiento y control sobre la inversión de estos recursos.

La información financiera presentada en el presente informe corresponde a los reportes oficiales remitidos por la Secretaría de Hacienda Distrital mediante radicado No. 202620017337 del 4 de febrero de 2026, con corte al 31 de diciembre de 2025. Las cifras corresponden a la ejecución presupuestal de los Instrumentos de Financiación del POT y constituyen el soporte para el seguimiento financiero realizado por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT. La ejecución física y el avance de los proyectos financiados con estos recursos se presentan en los capítulos específicos de seguimiento a cada instrumento y proyecto de inversión.

Tabla 10. Resumen de los reportes financieros remitidos por la Secretaría de Hacienda – Vigencia 2025

Reporte	Resultado relevante	Observaciones para el seguimiento del CDE
Ejecución presupuestal de ingresos	Presupuesto definitivo: \$134.049.701.323 Ingresos ejecutados: \$142.286.166.773	La ejecución de ingresos supera el presupuesto definitivo, evidenciando un comportamiento favorable del recaudo de los Instrumentos de Financiación del POT durante la vigencia 2025.
Ejecución presupuestal de gastos	Presupuesto definitivo: \$134.049.701.323 Ejecución: \$105.700.679.786 (78,85 %)	La ejecución del gasto refleja la incorporación y utilización progresiva de los recursos para financiar proyectos estratégicos asociados a la implementación del POT y las destinaciones específicas de cada instrumento.
Recursos sujetos a reparto	Recursos disponibles para reparto: \$9.443.430.570	Corresponden a recursos disponibles para ser objeto de direccionamiento estratégico por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, conforme a las destinaciones específicas de cada instrumento.

Fuente: Elaboración propia con base en el Informe de Ejecución Presupuestal de los Instrumentos de Financiación del POT, remitido por la Secretaría de Hacienda mediante radicado No. 202620017337 del 4 de febrero de 2026, con corte al 31 de diciembre de 2025.

Secretaría de Infraestructura Física

La Secretaría de Infraestructura Física, Formula y presenta proyectos para la generación y cualificación de los sistemas de espacio público y movilidad susceptibles de financiación con recursos del POT; participa en la planificación de la gestión predial y reporta el avance de los proyectos ejecutados.

4. Seguimiento a la ejecución de los proyectos financiados con recursos direccionados por el CDE

El presente capítulo consolida el seguimiento a los proyectos cuya financiación fue direccionada por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT. Para cada proyecto se presenta una síntesis de su objeto, los recursos aprobados, el estado de avance físico y financiero, los principales hitos alcanzados durante la vigencia 2025 y una valoración ejecutiva que permite identificar su nivel de avance y los aspectos que requieren seguimiento por parte del Consejo.

De conformidad con el Decreto Distrital 1156 de 2023, una vez el Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial aprueba el direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT, la ejecución de los proyectos corresponde a las Secretarías de Despacho, Departamentos Administrativos, entidades descentralizadas o demás organismos responsables de las iniciativas priorizadas. En consecuencia, el seguimiento adelantado por el Consejo no se limita a las dependencias que lo integran, sino que comprende a todas las entidades ejecutoras que administran recursos direccionados por esta instancia.

En este sentido, las dependencias y entidades responsables de la ejecución presentan periódicamente informes sobre el avance físico y financiero de los proyectos, los cuales constituyen el principal insumo

para que el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT ejerza el seguimiento a la implementación de sus decisiones y evalúe el cumplimiento de los objetivos previstos para cada fuente de financiación. Conforme al Reglamento Interno, esta obligación aplica a todas las entidades ejecutoras que reciban recursos o cuenten con proyectos priorizados por el CDE.

ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

24

Parque Primavera Norte (Parques del Río Norte)

Secretaría de Infraestructura Física



El proyecto **Parque Primavera Norte** constituye una de las principales actuaciones estratégicas para la consolidación del espacio público de esparcimiento y encuentro en el Distrito de Medellín, orientada a fortalecer la conectividad ambiental y urbana del corredor del río Medellín mediante la generación de nuevos espacios públicos y la recuperación de áreas de alto valor estratégico.

Durante la vigencia 2025 se consolidaron las condiciones técnicas, administrativas y financieras requeridas para el desarrollo de la **primera etapa del proyecto**, destacándose el direccionamiento de recursos aprobado por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT para su ejecución, con cargo a los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas por concepto de suelo para espacio público y de la venta de derechos de construcción y desarrollo.

Como parte de las actuaciones que hicieron posible el inicio de esta primera etapa, se materializó la **disposición de cuatro predios de propiedad del Metro de Medellín**, de conformidad con el **Acta de Permiso de Intervención Voluntaria suscrita en octubre de 2022**, mediante la cual dicha entidad autorizó la intervención de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto. Este instrumento permitió habilitar las actividades preliminares de intervención sobre los predios, garantizando la coordinación institucional entre el Distrito Especial de Medellín, la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU y el Metro de Medellín, y constituyó un elemento determinante para dar inicio a la ejecución de la primera etapa del proyecto.

La articulación institucional alcanzada, sumada a la disponibilidad de los recursos priorizados por el Consejo, permitió avanzar en la implementación de una intervención estratégica para la ciudad, consolidando las condiciones necesarias para la ejecución de las obras y el cumplimiento de los objetivos de generación de espacio público previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El Proyecto Parque Primavera Norte (Parques del Río Norte) constituye una de las principales actuaciones estratégicas financiadas mediante los instrumentos del Plan de Ordenamiento Territorial, orientada a incrementar la oferta de espacio público efectivo, recuperar ambientalmente el corredor del río Medellín y consolidar un sistema de espacios públicos, equipamientos y conectividad ecológica para el norte del Distrito.

Durante las diferentes sesiones del Consejo de Direccionamiento Estratégico se han aprobado recursos para la ejecución de las etapas 1 y 2 del proyecto, alcanzando una destinación acumulada de \$116.823.798.234, distribuidos entre \$55.144.762.209 para la Etapa 1 y \$61.679.036.025 para la Etapa 2, destinados a la generación de aproximadamente 49.604 m² de nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado a diciembre de 2025
Estado del proyecto	● En ejecución
Recursos direccionados por el CDE	\$116.823.798.234
Espacio público proyectado	49.604 m ²
Horizonte de ejecución	Julio de 2027

Principales avances

Durante la vigencia 2025 se consolidó la ejecución simultánea de las etapas 1 y 2 del proyecto, favorecida por la disponibilidad total de los predios requeridos para el polígono priorizado. Paralelamente se avanzó en la ejecución de estudios y diseños, la obtención de licencias urbanísticas, la gestión de permisos ambientales y la implementación de las primeras obras de urbanismo y protección hidráulica del río Medellín.

En materia ambiental y urbanística, el proyecto cuenta con la aprobación del Plan Maestro de intervención para aproximadamente 300.000 m² de espacio público, concepto técnico favorable para el diseño urbano, aprobación de los principales diseños viales y permisos de ocupación de cauce para los afluentes que hacen parte del ámbito de intervención. Adicionalmente, continúa el trámite del permiso de aprovechamiento forestal ante la autoridad ambiental competente.

Seguimiento a la ejecución

Con corte a diciembre de 2025, el seguimiento realizado por la Secretaría de Infraestructura Física reporta los siguientes avances:

Contrato	Avance físico programado	Avance físico ejecutado
Contrato 4600090098 de 2021 (Etapa 1)	55,5 %	54,1 %
Contrato 4600105200 de 2025 (Etapa 2)	5,38 %	6,11 %

Los resultados evidencian un comportamiento acorde con la programación establecida para la Etapa 1 y un avance superior al programado para la Etapa 2, reflejando el inicio oportuno de las actividades constructivas asociadas a las obras de urbanismo y protección del río.

Seguimiento financiero

A diciembre de 2025, la totalidad de los recursos direccionados por el Consejo para ambas etapas se encuentra desembolsada a los contratos interadministrativos correspondientes. De estos recursos, \$18.312 millones han sido ejecutados acumuladamente (\$11.104 millones en la Etapa 1 y \$7.209 millones en la Etapa 2), manteniéndose el saldo restante comprometido para la continuidad de las obras. La información financiera reportada por la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU se encuentra en proceso de validación por la Secretaría de Infraestructura Física.

Igualmente, el seguimiento permitió verificar la generación y reintegro parcial de rendimientos financieros asociados a los contratos, como parte del control ejercido sobre la administración de los recursos públicos direccionados por el Consejo.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El proyecto presenta avances significativos en la consolidación de las condiciones habilitantes para su ejecución. La priorización de recursos por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, la articulación interinstitucional entre el Distrito, la EDU y el Metro de Medellín, así como la disposición de los predios requeridos para la primera etapa, evidencian el tránsito del proyecto desde su fase de estructuración hacia la ejecución, constituyéndose en una de las inversiones estratégicas más relevantes financiadas mediante los instrumentos de financiación del POT durante la vigencia 2025.

Cerro de las Tres Cruces - Adquisición de predios para la consolidación del espacio público de esparcimiento y encuentro

Secretaría de Medio Ambiente



El proyecto Cerro de las Tres Cruces constituye una actuación estratégica orientada a consolidar uno de los principales espacios públicos de carácter ambiental y recreativo del Distrito, mediante la adquisición de predios requeridos para garantizar su protección, recuperación y adecuada gestión territorial.

Los recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT provienen del recaudo de Obligaciones Urbanísticas por concepto de Áreas de Cesión Pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, en concordancia con la destinación específica definida para este instrumento, permitiendo avanzar en la gestión predial necesaria para la consolidación del proyecto.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● En gestión predial
Instrumento de financiación	Obligaciones Urbanísticas – Áreas de Cesión Pública para Espacio Público
Objeto	Adquisición predial
Etapas	Gestión predial
Ejecución física	No aplica
Ejecución financiera	En proceso de adquisición

Principales avances

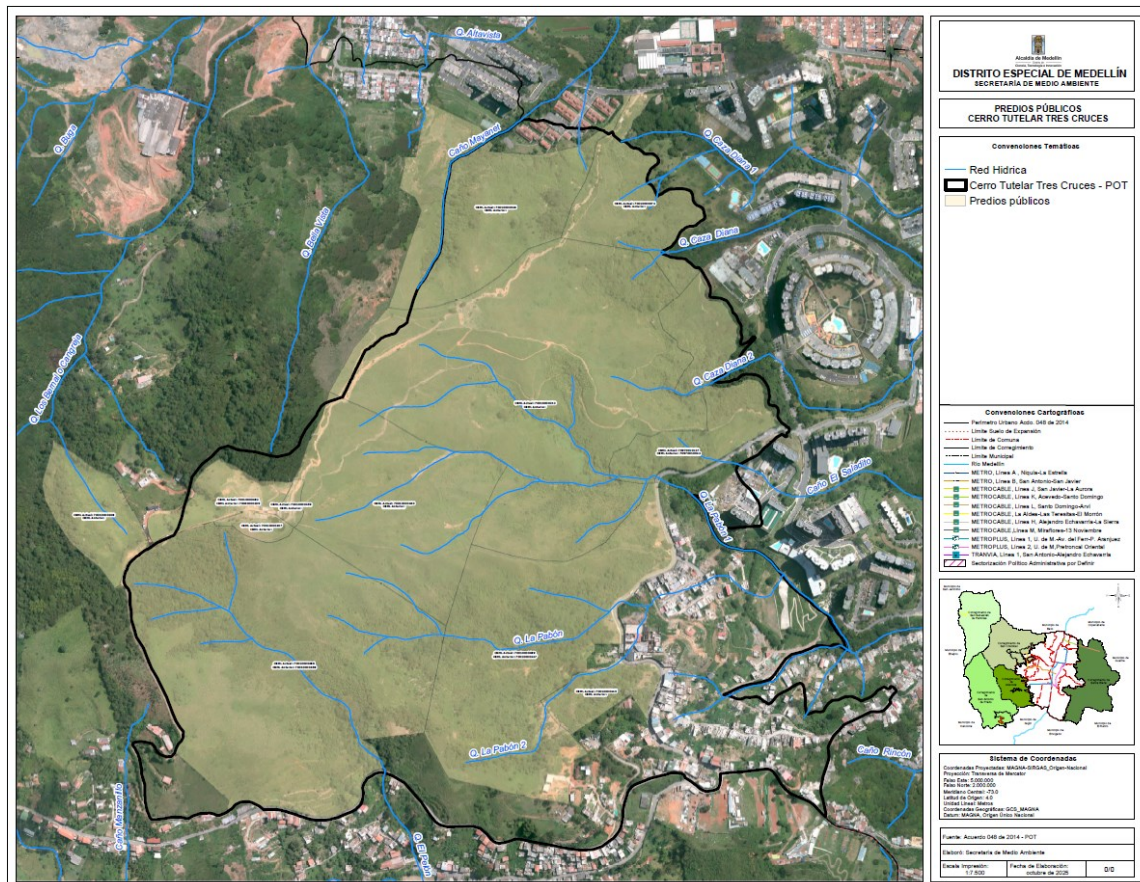
Durante la vigencia 2025 la Secretaría de Suministros y Servicios, a través de la Unidad de Bienes Inmuebles, continuó adelantando las actuaciones requeridas para la adquisición de los predios priorizados dentro del polígono de intervención del Cerro de las Tres Cruces. Las actividades desarrolladas comprenden culminar procesos de gestión predial y demás actuaciones administrativas requeridas para la incorporación de los inmuebles al patrimonio del Distrito, así mismo se adelantó la liquidación del convenio interadministrativo realizado con el AMVA.

Seguimiento a la ejecución

Con corte a la vigencia evaluada continúa el proceso de adquisición de los predios priorizados, de conformidad con el plan de gestión predial definido para el proyecto. El seguimiento realizado por el Consejo incorpora el estado individual de cada uno de los predios objeto de adquisición, permitiendo verificar el avance del proceso y realizar seguimiento a las diferentes etapas administrativas adelantadas por la Secretaría de Suministros y Servicios.

Por su parte la Secretaría de Medio Ambiente se encuentra en proceso de estructuración de las intervenciones requeridas para la conformación, adecuación y dotación del cerro de las tres cruces como espacio público de esparcimiento y encuentro.

Imagen 1. Predios proceso de adquisición en el Cerro Las Tres Cruces



Fuente: Informe Secretaría de Suministros y Servicios, Unidad de Bienes 2025

Estado actual de la gestión predial adelantada para el Cerro de las Tres Cruces.

Tabla 11 Gestión predial Cerro de las tres cruces

No	MATRÍCULA	CBML	TRAMITE	ESTADO
1	001-958059	70010000346	Venta	Finalizado
2	001-1072432	70970010042	Venta	Finalizado
3	001-788755	70010000208	Venta	Finalizado
4	001-664744	70060000209	Venta	Finalizado
5	001-1269804	70010000457	Venta	Finalizado
6	001-1269805	70010000459	Venta	Finalizado
7	001-73760	70010000212	Expropiación	Finalizado
8	001-1132144	70010000445	Venta	Finalizado
9	001-282982	70010000458	Expropiación	Finalizado

No	MATRÍCULA	CBML	TRAMITE	ESTADO
10	001-507901	70010000460	Expropiación	Finalizado
11	001-27020	70010000447	Entrega Material	Finalizado
12	001-994467	70010000374	Entrega Material	Finalizado
13	001-90060	70010000210	Desistimiento	Ocupación por nuevas edificaciones

Fuente: Informe Secretaría de Suministros y Servicios, Unidad de Bienes 2025

Dado el desistimiento del predio con matricula inmobiliaria 001-90060, se concreta un total de Área total adquirida: 95.07 ha para nuevo espacio publico de esparcimiento y encuentro, es decir 950,700 m².

Seguimiento financiero

Los recursos direccionados por el Consejo mantienen su destinación específica para la adquisición de suelo destinado a espacio público de esparcimiento y encuentro, permitiendo garantizar la disponibilidad presupuestal requerida para el desarrollo gradual de la gestión predial.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento evidencia avances en la gestión predial requerida para la consolidación del Cerro de las Tres Cruces como espacio público estratégico del Distrito. El Consejo continuará monitoreando el avance en la adquisición de los predios priorizados y la utilización de los recursos direccionados, dada la importancia de este proyecto para la consolidación de la estructura ecológica y del sistema de espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parque Bosque de San Pablo

Secretaría de Infraestructura Física

El proyecto Parque Bosques de San Pablo corresponde a una intervención financiada mediante recursos provenientes de las Obligaciones Urbanísticas para Espacio Público, orientada a la consolidación del espacio público de esparcimiento y encuentro del sector, mediante la adecuación y cualificación del parque como escenario para la recreación, el encuentro ciudadano y el fortalecimiento de la infraestructura pública. Durante la vigencia 2025 el proyecto avanzó en la culminación de los ajustes técnicos requeridos para la aprobación de los diseños y en la estructuración precontractual necesaria para su futura ejecución.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● Estructuración técnica
Instrumento de financiación	Obligaciones Urbanísticas para Espacio Público
Ejecución física	0 %
Ejecución financiera	Sin ejecución de obra
Etapas actual	Aprobación de diseños y elaboración de estudios previos

Principales avances

En cumplimiento de los compromisos derivados del direccionamiento de recursos aprobado por el Consejo de Direccionamiento Estratégico durante la vigencia 2024, la Secretaría de Infraestructura Física remitió al Departamento Administrativo de Planeación los diseños elaborados para la consolidación del espacio público de esparcimiento y encuentro del Parque Bosques de San Pablo.

Como resultado de la revisión técnica, el Departamento Administrativo de Planeación formuló observaciones relacionadas principalmente con la reducción de las áreas de pisos duros, con el propósito de garantizar la adecuada incorporación de criterios urbanísticos y paisajísticos en la intervención.

La Secretaría de Infraestructura Física realizó los ajustes requeridos y radicó nuevamente los planos definitivos para su revisión, obteniendo concepto técnico favorable mediante radicado No. 202520179110 del 19 de septiembre de 2025. Paralelamente, avanzó en la elaboración de los estudios previos para la contratación de la obra y de la interventoría, consolidando las condiciones técnicas y administrativas requeridas para iniciar el proceso contractual.

Seguimiento a la ejecución

Durante la vigencia 2025 el proyecto concentró sus avances en la culminación de la fase de estructuración técnica y administrativa. La aprobación de los diseños por parte del Departamento Administrativo de Planeación permitió concluir el proceso de revisión técnica y avanzar en la elaboración de los estudios previos para la contratación de la obra y la interventoría.

De acuerdo con el cronograma actualizado, una vez culminen la revisión de los estudios previos por parte de la Unidad de Contratación de la Secretaría de Infraestructura Física y su remisión a la Secretaría de Suministros y Servicios, se dará inicio al proceso de selección de la obra e interventoría durante el primer trimestre de 2026.

Seguimiento financiero

Los recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico mantienen su destinación específica para la consolidación del espacio público de esparcimiento y encuentro del Parque Bosques de San Pablo y, con corte a la vigencia 2025, no registran ejecución financiera asociada a la construcción de la obra, debido a que el proyecto continúa en fase de estructuración técnica y preparación precontractual.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado por el Consejo evidencia un avance satisfactorio en la fase de estructuración del proyecto, reflejado en la obtención del concepto técnico favorable emitido por el Departamento Administrativo de Planeación y en el avance de la elaboración de los estudios previos que soportarán el proceso de contratación.

Si bien al cierre de la vigencia no se registra ejecución física, las actividades desarrolladas permitieron consolidar las condiciones técnicas, urbanísticas y administrativas necesarias para iniciar la contratación de la obra durante la siguiente vigencia. En este sentido, el Consejo continuará realizando seguimiento al cumplimiento del cronograma previsto, verificando el inicio del proceso contractual y la ejecución de los recursos provenientes de las Obligaciones Urbanísticas para Espacio Público, destinados a la consolidación del espacio público de esparcimiento y encuentro del Parque Bosques de San Pablo.

EQUIPAMIENTOS BASICO SOCIAL Y/O COMUNITARIOS

Parque Biblioteca Santo Domingo Savio **Secretaría de Infraestructura Física**



El Proyecto de Rehabilitación e Intervención del Parque Biblioteca Pública Zona Nororiental – Santo Domingo Savio constituye una actuación estratégica orientada a recuperar uno de los equipamientos culturales más representativos de Medellín, mediante su reforzamiento estructural, rehabilitación integral, ampliación de áreas y adecuación funcional para garantizar nuevamente su prestación de servicios culturales, educativos y comunitarios. Para su ejecución, el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT aprobó la destinación de recursos provenientes de áreas de cesión pública por \$7.762.555.184, destinados a la intervención de 5.208,16 m², incluyendo la generación de 1.634,56 m² adicionales de equipamiento cultural, contribuyendo al fortalecimiento de la infraestructura pública de la Comuna 1 – Popular.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● Obra principal terminada y en proceso de culminación mediante nuevo contrato
Recursos direccionados por el CDE	\$7.762.555.184
Recursos comprometidos	\$7.589.886.767
Saldo pendiente de ejecutar	\$172.668.417
Área intervenida	5.208,16 m ²
Área nueva de equipamiento cultural	1.634,56 m ²

Principales avances

Durante la ejecución del proyecto se desarrollaron las actividades requeridas para la rehabilitación integral del antiguo Parque Biblioteca España, incluyendo el reforzamiento estructural, renovación de fachadas, construcción de nuevas redes hidrosanitarias y eléctricas, mejoramiento del espacio público, instalación de sistemas de climatización y adecuación de los espacios culturales, de lectura y auditorios que conforman el equipamiento. El proyecto mantiene el objetivo de restituir este referente urbano como equipamiento cultural estratégico para la zona nororiental de Medellín.

Adicionalmente, el proyecto contó con licencia de construcción vigente y las respectivas prórrogas, permitiendo la continuidad de las intervenciones durante la ejecución contractual.

Seguimiento a la ejecución

Con corte al cierre del contrato principal, el proyecto alcanzó un 98,04 % de ejecución física, evidenciando un alto nivel de desarrollo de las obras; sin embargo, la terminación del contrato se produjo sin alcanzar el 100 % de ejecución debido a la existencia de actividades pendientes y observaciones técnicas, actualmente objeto de análisis jurídico por parte de la Administración Distrital.

Con el propósito de culminar las actividades restantes y garantizar la puesta en funcionamiento del equipamiento, la Secretaría de Infraestructura Física suscribió un contrato interadministrativo con la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU por \$3.632 millones, con un plazo de siete meses, a través del cual se adelanta un contrato derivado para finalizar las obras pendientes.

Seguimiento financiero

De los recursos aprobados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico, se comprometieron \$7.589.886.767, equivalentes al 97,78 % de los recursos asignados, los cuales fueron ejecutados en su totalidad mediante el contrato de obra 4600092408 de 2021. El saldo disponible corresponde a \$172.668.417, recursos incorporados al contrato derivado ejecutado por la EDU para finalizar el área de ampliación del proyecto.

Los recursos remanentes mantienen su destinación específica para la ejecución de los acabados arquitectónicos correspondientes a los 1.634,56 m² adicionales de ampliación del equipamiento cultural, garantizando el cumplimiento del propósito aprobado por el Consejo.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado por el Consejo evidencia una ejecución satisfactoria de los recursos direccionados para la rehabilitación del Parque Biblioteca Santo Domingo Savio, alcanzando niveles de ejecución física y financiera superiores al 97 %. No obstante, el cierre anticipado del contrato principal hizo necesario implementar un nuevo esquema contractual para culminar las actividades pendientes y garantizar la entrada en operación del equipamiento.

En este contexto, el Consejo verificó la continuidad de la destinación específica de los recursos remanentes y el establecimiento de un nuevo mecanismo de ejecución a través de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, asegurando la culminación de las obras y la puesta en servicio de un equipamiento cultural estratégico para la Comuna 1 y para el Distrito de Medellín.

33

Sección Escuela Santísima Trinidad

Secretaría de Educación



La Sección Escuela Santísima Trinidad hace parte de los proyectos financiados con recursos provenientes de las Obligaciones Urbanísticas por concepto de Construcción de Equipamiento Básico, Social y Comunitario, orientados al fortalecimiento de la infraestructura educativa del Distrito.

En septiembre de 2023, el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT aprobó el direccionamiento de \$4.500.511.193 para la ejecución de nuevos metros cuadrados de equipamiento educativo y la habilitación de espacios y ambientes escolares, con el propósito de ampliar la capacidad instalada y mejorar las condiciones de prestación del servicio educativo.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● Ejecución final y cierre contractual
Instrumento de financiación	Obligaciones Urbanísticas – Construcción de Equipamiento Básico, Social y Comunitario
Recursos direccionados por el CDE	\$4.500.511.193
Recursos comprometidos	\$4.118.301.119
Recursos ejecutados	\$3.632.497.634
Saldo	\$382.210.074
Avance físico	99 %

34

Principales avances

Durante la vigencia 2025 culminó la ejecución de las etapas 2 a 5 del proyecto, correspondientes a la construcción del espacio público interno, habilitación del punto fijo y segundo piso del bloque de primaria, adecuación de áreas libres y habilitación del bloque de aulas de transición. Estas intervenciones permitieron mejorar significativamente las condiciones funcionales y de infraestructura de la institución educativa.

Al cierre de la vigencia, el contrato de obra había finalizado formalmente, encontrándose únicamente pendientes algunos ajustes constructivos relacionados con las redes hidrosanitarias para efectos del recibo definitivo por parte de la Secretaría de Educación.

Paralelamente, continuó el desarrollo de las obras de urbanismo exterior (Fase 1), avanzando en la aprobación del diseño vial ante la Unidad de Proyectos Estratégicos del Departamento Administrativo de Planeación, la obtención del amarre geodésico requerido y la revisión de los diseños de alumbrado público por parte de Empresas Públicas de Medellín. Asimismo, la Empresa de Desarrollo Urbano informó que la contratación correspondiente a la última etapa del proyecto se encontraba en proceso de estructuración mediante el contrato marco institucional.

Seguimiento a la ejecución

Con corte al **31 de diciembre de 2025**, el proyecto registra un **avance físico ejecutado del 99 %**, frente a un avance programado del **100 %**, encontrándose en fase de cierre de obra y recibo a satisfacción por parte de la Secretaría de Educación. Este comportamiento evidencia un cumplimiento prácticamente total de las metas constructivas previstas para las etapas financiadas mediante recursos de obligaciones urbanísticas.

Seguimiento financiero

Del total de recursos direccionados por el Consejo (\$4.500.511.193), se comprometieron \$4.118.301.119, de los cuales se han ejecutado \$3.632.497.634, registrándose un saldo de \$382.210.074 asociado a las actividades pendientes para el cierre definitivo del contrato. Adicionalmente, el proyecto generó rendimientos financieros por \$182.636.315, de los cuales \$167.556.917 ya fueron reintegrados y \$15.079.398 se encontraban en trámite de reintegro al cierre de la vigencia.

35

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado por el Consejo evidencia un alto nivel de cumplimiento en la ejecución de los recursos direccionados para la Sección Escuela Santísima Trinidad, alcanzando un avance físico del **99 %** y una ejecución financiera acorde con el desarrollo de las obras. El proyecto entra en su fase final de cierre contractual y recibo definitivo, mientras avanzan las actuaciones requeridas para la ejecución de la última etapa asociada al urbanismo exterior.

Desde la perspectiva del Consejo de Direccionamiento Estratégico, el proyecto representa un caso exitoso de aplicación de los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas para la ampliación y mejoramiento de equipamientos básicos, sociales y comunitarios, contribuyendo al fortalecimiento de la infraestructura educativa y al cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Institución Educativa Federico Ozanam

Secretaría de Educación



El proyecto Construcción del Bloque Educativo de la Institución Educativa Federico Ozanam hace parte de las actuaciones financiadas con recursos provenientes de las Obligaciones Urbanísticas por concepto de Construcción de Equipamiento Básico, Social y Comunitario, orientadas a fortalecer la infraestructura educativa del Distrito mediante la ampliación de la capacidad instalada y el mejoramiento de los ambientes para la prestación del servicio educativo.

En sesión del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT del 5 de noviembre de 2024 se aprobó el direccionamiento de recursos por valor de \$11.001.357.231, destinados a la construcción de nuevos metros cuadrados de equipamiento educativo. Los recursos fueron incorporados al contrato 4600095806 durante diciembre de 2024 y desembolsados a la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU para su ejecución.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● En ejecución
Instrumento de financiación	Obligaciones Urbanísticas – Construcción de Equipamiento Básico, Social y Comunitario
Recursos direccionados por el CDE	\$11.001.357.231
Contratación	Obra e interventoría en ejecución
Avance físico	57%
Avance programado	69%

Principales avances

Durante la vigencia 2025 continuó la ejecución del contrato de obra para la construcción del nuevo bloque educativo de la Institución Educativa Federico Ozanam, adelantándose actividades relacionadas con el armado y figurado del acero de refuerzo, vaciado de concreto para rampas, vigas de cubierta y escaleras, construcción de redes hidrosanitarias y contra incendios, instalación de canalizaciones eléctricas en los diferentes niveles, levantamiento de mampostería en bloques de concreto y colocación de pisos en algunas aulas del tercer nivel. Estas actividades evidencian el avance progresivo de la estructura y de los primeros acabados del nuevo edificio educativo.

Adicionalmente, el proyecto fue objeto de dos adiciones contractuales y una ampliación del plazo de ejecución, consolidando un valor total del contrato de **\$17.591.597.793** y un plazo de **527 días calendario**, con fecha prevista de terminación el **19 de mayo de 2026**.

Seguimiento a la ejecución

Con corte al 31 de diciembre de 2025, el cronograma del proyecto registra un avance físico programado del 69 % y un avance físico ejecutado del 57 %, evidenciándose un desfase de doce puntos porcentuales respecto a la programación. De acuerdo con el informe de la Secretaría de Educación, el atraso obedece principalmente al bajo rendimiento presentado en las actividades correspondientes a la estructura de vigas de cubierta, aspecto que continuará siendo objeto de seguimiento por parte de la interventoría y del Consejo de Direccionamiento Estratégico.

Seguimiento financiero

Del total de recursos direccionados por el Consejo (\$11.001.357.231), se encuentran comprometidos \$10.935.742.774 y ejecutados \$3.008.325.985, manteniéndose un saldo disponible de \$65.614.457 para la culminación de las actividades previstas.

El proyecto registra además rendimientos financieros por \$430.243.387, los cuales, al cierre de la vigencia, se encontraban en trámite de reintegro al Distrito conforme a los procedimientos establecidos para la administración de los recursos provenientes de obligaciones urbanísticas.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado evidencia un avance importante en la construcción del nuevo bloque educativo y una adecuada ejecución de los recursos direccionados por el Consejo. No obstante, el análisis del cronograma permite identificar un retraso frente a la programación inicialmente prevista, asociado al desarrollo de las actividades estructurales del proyecto.

En este sentido, el Consejo continuará realizando seguimiento al cumplimiento del cronograma físico y financiero, con especial atención a la recuperación del atraso identificado y al cumplimiento de la fecha prevista de terminación de las obras, garantizando que los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas para equipamientos básicos, sociales y comunitarios contribuyan efectivamente al fortalecimiento de la infraestructura educativa del Distrito.

Casa de Musica Parques del Rio Norte - Recreo Cultural Primavera Norte

Secretaría de Cultura



La sesión conjunta del Comité Técnico 04 y Consejo de Direccionamiento Estratégico 03 de 2024, realizada el 5 de noviembre de 2024, aprobó el direccionamiento de \$9.513.638.356, provenientes del recaudo de Obligaciones Urbanísticas para Construcción de Equipamientos, para financiar los costos

directos correspondientes a la construcción de la Casa de Música Parques del Río Norte, ubicada en la comuna 2 – Santa Cruz, con una intervención aproximada de 1.190 m² destinados al fortalecimiento de la infraestructura cultural del Distrito. Los recursos cuentan con destinación específica y únicamente pueden financiar el componente constructivo aprobado por el Consejo.

Resumen Ejecutivo

Concepto	Información
Instrumento de financiación	Obligaciones Urbanísticas – Construcción de Equipamientos
Fecha de aprobación CDE	5 de noviembre de 2024
Valor aprobado por el CDE	\$9.513.638.356
Área financiada	1.190 m ²
Estado	● En ejecución

Principales avances

Durante la vigencia de seguimiento se dio inicio a la ejecución del componente financiado mediante recursos provenientes de Obligaciones Urbanísticas para Construcción de Equipamientos, desarrollándose las actividades iniciales de obra correspondientes a la cimentación y estructura del equipamiento cultural.

Entre las principales actividades ejecutadas se destacan:

- Excavaciones y preparación del terreno para la cimentación del edificio cultural.
- Construcción de vigas de cimentación e instalación de acero de refuerzo.
- Instalación de redes hidrosanitarias, alcantarillado y canalizaciones eléctricas.
- Vaciado de losas de contrapiso de los módulos constructivos.
- Construcción de mampostería estructural y avance de elementos de concreto reforzado.

Estas actividades permitieron consolidar un avance físico superior al inicialmente programado para el periodo de seguimiento

Seguimiento a la ejecución

Con corte a marzo de 2026, el componente financiado con recursos del POT registra un avance físico ejecutado del 46,34 %, frente a un avance programado del 39,98 %, reflejando un comportamiento favorable y un adecuado cumplimiento del cronograma constructivo.

Dado que los recursos direccionados por el Consejo financian exclusivamente el componente correspondiente a la construcción del equipamiento cultural, el seguimiento físico se realiza mediante el porcentaje global de ejecución de las actividades de obra asociadas a dicho componente, sin considerar las demás intervenciones del proyecto integral Parques del Río Norte.

Seguimiento financiero

El seguimiento financiero realizado por el Consejo corresponde exclusivamente a los recursos provenientes del recaudo de Obligaciones Urbanísticas para Construcción de Equipamientos, aprobados mediante el direccionamiento efectuado el 5 de noviembre de 2024.

Concepto	Valor
Recursos direccionados por el CDE	\$9.513.638.356
Recursos ejecutados	\$2.571.667.814
Ejecución financiera	27,03 %
Saldo por ejecutar	\$6.941.970.542

Durante el periodo de ejecución, estos recursos generaron rendimientos financieros por \$288.986.565, asociados a la administración de la cuenta específica del instrumento de financiación, los cuales continúan vinculados a la misma destinación específica del proyecto.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento efectuado por el Consejo evidencia que los recursos provenientes de Obligaciones Urbanísticas para Construcción de Equipamientos presentan un comportamiento favorable, con avances físicos superiores a los inicialmente programados y una ejecución financiera acorde con el desarrollo progresivo de las obras.

El Consejo continuará realizando seguimiento a la ejecución física y financiera de los \$9.513.638.356 direccionados para este proyecto, verificando el cumplimiento de la destinación específica de los recursos y su contribución al fortalecimiento de la infraestructura cultural contemplada en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Ampliación de la Unidad Hospitalaria Santa Cruz

Secretaría de Cultura

La ampliación de la Unidad Hospitalaria Santa Cruz corresponde a un proyecto estratégico para el fortalecimiento de la red pública de salud del Distrito, orientado a incrementar la capacidad instalada del equipamiento mediante la ampliación de los servicios de urgencias, ayudas diagnósticas, consulta externa y hospitalización. El proyecto fue priorizado por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT mediante la destinación de recursos provenientes del instrumento de Obligaciones Urbanísticas, por tratarse de un equipamiento público básico social y comunitario. La asignación aprobada por el CDE asciende a \$15.447.830.951, destinados a la ampliación de la infraestructura hospitalaria con la incorporación de 2.714,11 m² nuevos de equipamiento de salud de segundo nivel.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado al cierre de 2025
Estado del proyecto	 Estructuración técnica
Instrumento de financiación	Obligaciones Urbanísticas – Equipamientos
Recursos priorizados por el CDE	\$15.447.830.951
Ejecución física	0 %

Ejecución financiera	Sin ejecución de obra
Estado general	Fase de preinversión y calibración de diseños

Respecto de los recursos administrados mediante el Contrato 4600096221, el componente financiado con Obligaciones Urbanísticas mantiene el valor total asignado por el CDE de \$15.447.830.951, el cual al corte del informe no presenta ejecución financiera, dado que el proyecto continúa culminando los estudios, diseños, viabilidades sectoriales y demás actividades previas necesarias para iniciar la fase de construcción.

Principales avances

Durante la vigencia 2025 el proyecto avanzó en la consolidación de la fase de preinversión y en la calibración definitiva de los diseños técnicos requeridos para la futura ejecución de las obras. Entre los principales hitos alcanzados se destacan:

- Suscripción del acta de inicio del convenio CV4600103274 de 2024.
- Contratación de la consultoría e interventoría para la calibración de los diseños de ingeniería.
- Entrega y ajuste de la arquitectura del proyecto en coordinación con Metrosalud, la Secretaría Distrital de Salud y la Secretaría Seccional de Salud de Antioquia.
- Finalización de los diseños de ingeniería y consolidación del presupuesto detallado de obra.
- Obtención de la viabilidad técnica por parte de la Secretaría Seccional de Salud de Antioquia.
- Radicación del proyecto ante el Ministerio de Salud y Protección Social para la obtención de la viabilidad definitiva.
- Avance en la elaboración de los estudios previos para la contratación de la fase constructiva.

Estado del proyecto

Al cierre de la vigencia 2025, el proyecto se encuentra en fase de preinversión, con un avance físico del 22,2 %, concentrado en la culminación de los estudios y diseños, la coordinación interdisciplinaria bajo metodología BIM, la obtención de viabilidades técnicas y la estructuración de la documentación requerida para la contratación de la obra. De acuerdo con la programación presentada por la Secretaría de Salud, la siguiente etapa corresponde al inicio de la fase de inversión una vez se obtengan las autorizaciones sectoriales y se complete el proceso de contratación.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT evidencia que los recursos provenientes de Obligaciones Urbanísticas continúan respaldando un proyecto estratégico para el fortalecimiento de la infraestructura hospitalaria del Distrito. Durante 2025 los avances se concentraron en la maduración técnica del proyecto y en la obtención de las viabilidades necesarias para su ejecución, condición indispensable para garantizar una adecuada utilización de los recursos priorizados por el Consejo y dar paso a la etapa constructiva en las siguientes vigencias.

APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Espacio Público UNAULA

Secretaría de Infraestructura Física

El proyecto **Espacio Público UNAULA** hace parte de las intervenciones financiadas mediante el instrumento de **Aprovechamiento Económico del Espacio Público**, orientadas al mejoramiento y cualificación del espacio público del centro de Medellín. Con corte a la vigencia 2025, el proyecto se encuentra en fase de estructuración técnica y preparación contractual, razón por la cual no registra ejecución física de obra; sin embargo, presenta avances importantes en la consolidación de los diseños y de los estudios previos necesarios para iniciar el proceso de contratación.

41

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● Estructuración técnica
Instrumento de financiación	Aprovechamiento Económico del Espacio Público
Ejecución física	0 %
Ejecución financiera	Sin ejecución de obra
Etapa actual	Ajuste de diseños y elaboración de estudios previos

Principales avances

Durante la vigencia 2025 la Secretaría de Infraestructura Física realizó mesas técnicas con la Agencia APP y la Gerencia del Centro para revisar los diseños elaborados para la intervención. Como resultado de este proceso se identificaron observaciones técnicas que requerían ajustes por parte del equipo diseñador. Debido a que dichos ajustes no fueron ejecutados por el contratista de diseño, la Secretaría asumió directamente la actualización y complementación de los diseños, incorporando además la revisión de nuevos elementos de mobiliario urbano y la actualización de los costos que servirán de base para el presupuesto definitivo de la obra.

Seguimiento a la ejecución

El proyecto mantiene un avance significativo en la fase de estructuración, concentrado en la revisión técnica de diseños, la actualización de especificaciones y la preparación de los estudios previos. El cronograma prevé que, una vez concluyan estas actividades, se adelanten los procesos de revisión contractual y posteriormente la contratación de la obra e interventoría.

Seguimiento financiero

Los recursos direccionados por el Consejo mantienen su destinación específica y, con corte a la vigencia 2025, no registran ejecución financiera asociada a la construcción de la obra, debido a que el proyecto continúa en fase de preparación precontractua.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado evidencia un adecuado avance en la fase de estructuración del proyecto, especialmente en la consolidación de los diseños y de los estudios técnicos que permitirán iniciar el proceso contractual durante la siguiente vigencia. El Consejo continuará realizando seguimiento al cumplimiento del cronograma y al inicio de la ejecución física.

Parque Principal San Cristóbal

Secretaría de Infraestructura Física

El proyecto Parque Principal San Cristóbal corresponde a una intervención financiada mediante el instrumento de Aprovechamiento Económico del Espacio Público, orientada al mejoramiento integral del espacio público central del corregimiento. Durante la vigencia 2025 el proyecto avanzó en actividades de concertación social, ajustes de diseño y trámites técnicos requeridos para su futura contratación.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● Estructuración técnica
Instrumento	Aprovechamiento Económico del Espacio Público
	0 %
Ejecución financiera	Sin ejecución de obra
Etapas actuales	Concertación, ajustes de diseño y trámites ambientales

Principales avances

Aunque inicialmente se habían elaborado los estudios previos para iniciar la contratación de la obra, antes de la publicación del proceso la comunidad manifestó observaciones sobre la propuesta de intervención, motivo por el cual la Secretaría de Infraestructura Física suspendió el proceso y desarrolló un ejercicio de concertación con actores comunitarios e institucionales. Este proceso permitió validar nuevas propuestas de diseño y fortalecer la apropiación social del proyecto. Posteriormente, los planos ajustados fueron radicados nuevamente ante el Departamento Administrativo de Planeación, el cual formuló observaciones relacionadas con el componente vial.

Seguimiento a la ejecución

Actualmente la Secretaría adelanta los ajustes al componente vial y prepara el trámite de aprovechamiento forestal requerido para la intervención de tres individuos arbóreos, condición necesaria para continuar el proceso de contratación. Paralelamente se mantienen las actividades de preparación contractual de la obra y la interventoría.

Seguimiento financiero

Los recursos direccionados por el Consejo permanecen disponibles y mantienen su destinación específica, sin registrarse ejecución financiera de obra, dado que el proyecto aún no ha culminado la fase de estructuración técnica y ambiental.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento evidencia avances importantes en la gestión social y técnica del proyecto. No obstante, el inicio de la ejecución dependerá de la obtención de los permisos ambientales y de la culminación de los ajustes requeridos por el Departamento Administrativo de Planeación.

Parque La República

Secretaría de Infraestructura Física

El proyecto Parque La República hace parte de las intervenciones financiadas mediante el instrumento de Aprovechamiento Económico del Espacio Público, orientadas al mejoramiento del espacio público del centro tradicional de Medellín. Durante la vigencia 2025 el proyecto concentró sus esfuerzos en la reformulación de los diseños y en la gestión de las autorizaciones urbanísticas y patrimoniales requeridas para su futura ejecución.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● Estructuración técnica
Instrumento	Aprovechamiento Económico del Espacio Público
Ejecución física	0 %
Ejecución financiera	Sin ejecución de obra
Etapas actuales	Ajustes de diseño y trámites patrimoniales

Principales avances

La Secretaría de Infraestructura Física decidió reformular los diseños elaborados previamente con el fin de proteger el arbolado existente y adaptar la intervención a las condiciones topográficas del parque. Como resultado, se suspendió el proceso de contratación mientras se adelantaban los ajustes y se obtenían los conceptos técnicos del Departamento Administrativo de Planeación y del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

Seguimiento a la ejecución

Durante la vigencia se recibieron las observaciones técnicas del DAP y el concepto del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, el cual precisó que la intervención no requería autorización patrimonial distrital, aunque sí formuló recomendaciones para fortalecer el proyecto. Como siguiente etapa, durante 2026 se prevé la gestión ante el Ministerio de las Culturas para renovar la autorización de intervención del área de influencia del Cementerio San Pedro, requisito previo para reiniciar el proceso contractual.

Seguimiento financiero

Los recursos direccionados por el Consejo mantienen su destinación específica y no presentan ejecución financiera, dado que el proyecto continúa en fase de ajustes técnicos y obtención de autorizaciones.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado evidencia que el proyecto presenta avances en la consolidación técnica y patrimonial de la intervención. El Consejo continuará monitoreando el cumplimiento de los trámites requeridos para que el proyecto pueda iniciar su fase de contratación y posterior ejecución, garantizando la adecuada utilización de los recursos provenientes del Aprovechamiento Económico del Espacio Público.

Proyecto de Cualificación del Espacio Público Manila – Calle 12 y Carrera 43E

Agencia para la gestión del Paisaje el Patrimonio y las Alianzas Publico Privadas

El proyecto de Cualificación del Espacio Público Manila tiene como propósito recuperar y transformar el espacio público de los corredores de la Calle 12 y la Carrera 43E, mediante el desarrollo de estudios técnicos y diseños urbanos que permitan consolidar una intervención integral orientada al mejoramiento de la movilidad peatonal, la accesibilidad universal, la permanencia, el paisaje urbano y la calidad ambiental del sector.

Los recursos para la estructuración del proyecto fueron priorizados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT en sesión conjunta del Comité Técnico y el CDE realizada el 5 de noviembre de 2024, con cargo al recaudo proveniente del Aprovechamiento Económico del Espacio Público, por un valor de \$540.000.000, destinados exclusivamente al desarrollo de estudios y diseños como etapa previa a la ejecución de la obra.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● Estudios y diseños en desarrollo
Instrumento de financiación	Aprovechamiento Económico del Espacio Público
Ejecución física	Desarrollo de estudios y diseños
Ejecución financiera	Conforme a la ejecución del contrato de consultoría
Etapas actual	Formulación, concertación y consolidación de diseños técnicos
Entidad responsable	Agencia APP

Principales avances

Durante la vigencia 2025 la Agencia APP concentró sus esfuerzos en la estructuración técnica del proyecto, desarrollando los estudios especializados y los diseños necesarios para definir la futura intervención urbana.

Entre las principales actividades ejecutadas se destacan:

- Culminación y aprobación del estudio de movilidad, requisito indispensable para avanzar en la definición del componente vial del proyecto.

- Desarrollo del diseño geométrico y del planteamiento vial, incluyendo mesas técnicas, recorridos de campo y ajustes derivados del proceso de revisión institucional.
- Formulación del diseño urbano preliminar del corredor, articulando criterios de movilidad, espacio público, accesibilidad y paisaje.
- Radicación del diseño geométrico ante el Departamento Administrativo de Planeación para su revisión técnica y trámite de aprobación.
- Coordinación permanente entre la Agencia APP y las diferentes dependencias distritales para la validación de los componentes técnicos del proyecto.

Avance financiero y físico

Con corte al **31 de octubre de 2025**, los recursos presentaban el siguiente comportamiento:

Concepto	Valor
Recursos aprobados por el CDE	\$540.000.000
Recursos comprometidos	\$152.596.988
Recursos pagados	\$112.951.311
Ejecución financiera	28,26 %
Avance físico reportado	35 %

El avance financiero corresponde principalmente a la contratación y desarrollo de estudios especializados, consultorías técnicas y elaboración de los productos requeridos para la estructuración del proyecto.

Estado del proyecto

Al cierre de la vigencia 2025 el proyecto permanecía en fase de estudios y diseños, registrando avances significativos en la consolidación de los componentes técnicos requeridos para la futura ejecución de la obra.

El proceso de estructuración permitió obtener el estudio de movilidad aprobado, avanzar en el diseño geométrico del corredor y radicar los productos técnicos ante el Departamento Administrativo de Planeación para su revisión, constituyéndose en los principales hitos alcanzados durante la vigencia. La culminación del proceso de revisión institucional permitirá avanzar hacia la finalización de los diseños y posteriormente gestionar los recursos necesarios para la ejecución del proyecto.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

La vigencia 2025 estuvo orientada a la consolidación técnica del proyecto, en este sentido, los recursos priorizados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT permitieron financiar la estructuración integral de la intervención, generando los insumos técnicos requeridos para la toma de decisiones sobre su ejecución futura.

El proyecto presenta un avance consistente con la etapa en la que se encuentra, evidenciando la articulación entre la Agencia APP y el Departamento Administrativo de Planeación para la validación de los componentes técnicos y normativos que soportarán la intervención definitiva del espacio público en el sector Manila.

AREAS DE REVITALIZACIÓN ECONOMICA

Estudios y Diseños ARE Provenza

Agencia para la gestión del Paisaje el Patrimonio y las Alianzas Publico Privadas

El proyecto de Estudios y Diseños del Área de Revitalización Económica (ARE) Provenza tiene como propósito estructurar técnica, urbanística, paisajística y ambientalmente las intervenciones requeridas para la consolidación del primer Área de Revitalización Económica del Distrito de Medellín. Los estudios y diseños constituyen el soporte para la futura ejecución de las obras de mejoramiento del espacio público, movilidad, infraestructura verde, paisaje urbano y demás actuaciones necesarias para fortalecer la competitividad, la sostenibilidad y la apropiación del sector, en concordancia con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

46

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del proyecto	● Estudios y diseños en desarrollo
Instrumento de financiación	Aprovechamiento Económico del Espacio Público
Ejecución física	Desarrollo de estudios y diseños
Ejecución financiera	Conforme a la ejecución del contrato de consultoría
Etapas actual	Formulación, concertación y consolidación de diseños técnicos
Entidad responsable	Agencia APP

Principales avances

Durante la vigencia 2025 se continuó con el desarrollo de los estudios y diseños requeridos para la intervención integral del ARE Provenza, avanzando en la definición de las soluciones urbanísticas, paisajísticas, ambientales y de movilidad que servirán de soporte para la ejecución futura del proyecto.

El proceso ha permitido consolidar los insumos técnicos necesarios para la estructuración de las intervenciones, fortaleciendo la articulación institucional y la coordinación con los diferentes actores involucrados en la implementación del Área de Revitalización Económica. Estas actuaciones dan continuidad al proceso iniciado con la implementación del primer ARE del Distrito, el cual estableció el esquema de gobernanza, la estructura operativa y la matriz de proyectos para el sector Provenza.

Seguimiento financiero

Los recursos destinados para el desarrollo de los estudios y diseños presentan ejecución conforme a las actividades contratadas para la formulación técnica del proyecto. Al tratarse de una etapa de estructuración, no se registra aún ejecución asociada a obras de infraestructura, manteniéndose el enfoque en la consolidación de los insumos técnicos que soportarán las siguientes fases de inversión.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado por el Consejo evidencia que los estudios y diseños del ARE Provenza constituyen un avance estratégico para la consolidación del primer modelo de Área de Revitalización Económica del Distrito. La estructuración técnica desarrollada permitirá contar con proyectos maduros para su futura ejecución, facilitando la gestión de recursos y la implementación de intervenciones orientadas al mejoramiento del espacio público, la movilidad, el paisaje urbano y la competitividad económica del sector, en cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

47

TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO – MODALIDAD PATRIMONIAL

Agencia para la gestión del Paisaje el Patrimonio y las Alianzas Publico Privadas



La Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo (TDCD) en modalidad patrimonial es un instrumento de financiación previsto en el Acuerdo 48 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial, orientado a compensar las restricciones urbanísticas derivadas de la protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC), contribuyendo a la conservación y recuperación del patrimonio construido del Distrito.

En el marco de este instrumento, el Consejo de Direccionamiento Estratégico (CDE) cumple la función de priorizar y direccionar los recursos de destinación específica (Recaudo Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo) hacia las compensaciones patrimoniales que cumplen los criterios técnicos definidos para su ejecución. Por su parte, la Agencia APP administra integralmente el instrumento, ejecuta las compensaciones aprobadas y gestiona recursos provenientes tanto de las decisiones del

CDE como de las apropiaciones presupuestales incorporadas mediante el Plan Operativo Anual de Inversiones (POAI) que igualmente deben ser aprobadas por dicha instancia.

Principales avances

Desde la implementación del instrumento, el Consejo de Direccionamiento Estratégico ha aprobado dos procesos de priorización de recursos para atender compensaciones patrimoniales en inmuebles con tratamiento de conservación.

Sesión CDE	Decisión	Valor aprobado
CDE 2 de 2021	Priorización de recursos para ocho proyectos piloto de compensación patrimonial.	\$3.056.656.374
CDE 3 de 2024	Priorización de recursos para atender dieciocho solicitudes de compensación patrimonial.	\$7.774.203.621
Total recursos direccionados por el CDE		\$10.830.859.995

Estado de implementación de los recursos direccionados

Al cierre de la vigencia 2025, de los \$10.830.859.995 direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico, se habían materializado compensaciones por \$2.603.017.151, equivalentes aproximadamente al 24 % de los recursos aprobados, correspondientes a la culminación de intervenciones en cuatro Bienes de Interés Cultural.

Concepto	Valor
Recursos direccionados por el CDE	\$10.830.859.995
Recursos compensados y ejecutados	\$2.603.017.151
Recursos pendientes de ejecutar	\$8.227.842.844
Porcentaje de ejecución de los recursos direccionados	24 %

Este resultado evidencia que el instrumento cuenta con recursos previamente priorizados por el Consejo que continuarán ejecutándose de manera gradual, conforme los inmuebles cumplen las condiciones técnicas, jurídicas y administrativas requeridas para la formalización de las compensaciones.

Gestión del instrumento durante la vigencia 2025

Durante la vigencia 2025 culminaron las compensaciones correspondientes a los inmuebles Casa Ángel, Ballet Folklórico, Casa Roncari y Casa del Poeta, alcanzando una recuperación aproximada de 3.034 m² de patrimonio construido.

De manera complementaria, la Agencia APP continuó fortaleciendo la gestión del instrumento mediante la administración de los recursos disponibles, incluyendo aquellos incorporados a través del

POAI y de otras fuentes de financiación, así como la estructuración de nuevas compensaciones que permitieron formalizar tres convenios adicionales en enero de 2026 por un valor de \$1.749.441.948, garantizando la continuidad de la implementación del instrumento.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado evidencia que el principal avance del instrumento no radica únicamente en la disponibilidad de recursos administrados por la Agencia APP, sino en la capacidad del Consejo de Direccionamiento Estratégico para priorizar recursos de destinación específica y orientar su aplicación hacia la conservación del patrimonio construido. Al cierre de 2025, el Consejo había direccionado \$10.830.859.995, de los cuales \$2.603.017.151 ya se habían materializado en compensaciones efectivamente ejecutadas, mientras que el saldo restante continúa en proceso de implementación conforme avanzan las etapas de estructuración, validación técnica y suscripción de convenios para los inmuebles priorizados.

PAGO POR SERVICIOS AMBIENTALES (PSA) Y CONSERVACIÓN DE CUENCAS ABASTECEDORAS

Secretaría de Medio Ambiente

El Programa de Pago por Servicios Ambientales (PSA) constituye uno de los principales mecanismos de conservación ambiental financiados mediante los recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, orientados a la protección de las cuencas abastecedoras, la restauración ecológica, la implementación de soluciones basadas en la naturaleza, la adquisición de predios estratégicos y la consolidación de esquemas de conservación en el Distrito de Medellín.

Durante la vigencia 2025, el Consejo direccionó recursos por \$29.032.793.946, destinados al desarrollo de acciones de conservación, restauración, vigilancia, pago por servicios ambientales y adquisición de predios estratégicos, alcanzando una ejecución consolidada de \$19.740.953.318, equivalente al 68 % de los recursos aprobados.

Resumen Ejecutivo

Aspecto	Estado
Estado del programa	● En ejecución
Instrumento de financiación	Recursos Ley 99 de 1993 – Pago por Servicios Ambientales
Recursos direccionados por el CDE	\$29.032.793.946
Recursos ejecutados	\$19.740.953.318
Ejecución financiera	68 %
Predios adquiridos en 2025	4
Área adquirida en 2025	118,41 ha
Área total protegida por el Distrito	3.126,23 ha

Ejecución de los recursos direccionados

Intervención	Recursos aprobados	Ejecución	%
Pago por Servicios Ambientales Hídricos	\$5.500.000.000	\$5.500.000.000	100 %

Restauración ecológica, bioingeniería, Soluciones Basadas en la Naturaleza y Guardacuentas	\$8.169.157.944	\$7.769.773.220	95 %
Soluciones Basadas en la Naturaleza (Ciencia y Tecnología)	\$830.842.056	\$530.002.523	64 %
Conservación de cuencas abastecedoras externas	\$4.500.000.000	\$1.210.046.533	27 %
Vigilancia de predios adquiridos	\$575.228.241	\$490.805.794	85 %
PSA Biodiversidad (Artículo 45)	\$838.069.539	\$0	0 %
Adquisición de predios	\$8.619.496.166	\$4.240.325.248	49 %
TOTAL	\$29.032.793.946	\$19.740.953.318	68 %

Principales avances

Durante la vigencia 2025 se consolidó el esquema de Pago por Servicios Ambientales Hídricos (PSAH), alcanzando una cobertura de 1.013,07 hectáreas, distribuidas en 121 predios y 73 acuerdos de conservación, lo que representa un incremento aproximado del 15 % del área protegida respecto al esquema anterior.

En desarrollo de la implementación del Decreto 774 de 2024, cuarenta y cuatro (44) participantes realizaron el tránsito al nuevo esquema normativo, protegiendo 821,06 hectáreas, mientras que la convocatoria adelantada durante 2025 permitió formalizar 24 nuevos acuerdos, correspondientes a 40 predios y 148,08 hectáreas, fortaleciendo la consolidación del programa de conservación ambiental del Distrito.

Así mismo, durante la vigencia se reconocieron incentivos económicos por \$1.725.380.387 a propietarios vinculados al esquema PSA Hídrico, financiados con recursos provenientes del artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

Seguimiento a la ejecución

El seguimiento realizado por el Consejo evidencia un comportamiento satisfactorio en la ejecución de las principales líneas estratégicas del programa, destacándose el cumplimiento total del contrato correspondiente al Pago por Servicios Ambientales Hídricos (100 %) y un alto nivel de ejecución en las acciones de restauración ecológica y soluciones basadas en la naturaleza (95 %).

Por otra parte, se identifican oportunidades de mejora en la ejecución de las acciones relacionadas con las cuencas abastecedoras externas (27 %) y en la implementación del componente de Pago por Servicios Ambientales para biodiversidad, cuyos recursos no fueron ejecutados durante la vigencia debido a limitaciones jurídicas asociadas al alcance contractual inicialmente definido.

Seguimiento financiero

El contrato para la administración del esquema de PSA Hídrico ejecutó el 100 % de los recursos direccionados por el Consejo. En contraste, los recursos previstos para PSA Biodiversidad no pudieron incorporarse al mismo contrato debido a que ello implicaba modificar su objeto contractual, situación

que fue considerada jurídicamente improcedente por la Secretaría de Medio Ambiente al afectar los principios de la contratación estatal.

El Consejo recomienda que, en futuras vigencias, los procesos contractuales contemplen desde su estructuración las diferentes modalidades de Pago por Servicios Ambientales, con el fin de optimizar la ejecución de los recursos y evitar restricciones derivadas del alcance contractual.

Resultados estratégicos obtenidos vigencia 2025

Esquema PSA Hídrico consolidado

Indicador	Resultado 2025
Área total bajo conservación	1.013,07 ha
Área en preservación	983,22 ha
Área en restauración	29,85 ha
Número de predios	121
Acuerdos de conservación	73

Cumplimiento del Plan de Desarrollo

Meta 2025	Resultado
1.003 ha	1.013,07 ha

Predios adquiridos para conservación

Durante la vigencia 2025 el Distrito adquirió 4 predios, equivalentes a 118,41 hectáreas, principalmente en el corregimiento de San Antonio de Prado, alcanzando un inventario acumulado de 3.126,23 hectáreas destinadas a la conservación ambiental, distribuidas en los cinco corregimientos del Distrito.

Balance del Consejo de Direccionamiento Estratégico

El seguimiento realizado evidencia un desempeño favorable del Programa de Pago por Servicios Ambientales y de las acciones de conservación financiadas con recursos direccionados por el Consejo, reflejado en una ejecución financiera del 68 %, el cumplimiento y superación de la meta anual del Plan de Desarrollo en hectáreas bajo conservación y el fortalecimiento del esquema de acuerdos de conservación con propietarios rurales.

No obstante, el Consejo identifica como aspecto de mejora la necesidad de fortalecer la planeación contractual para garantizar la ejecución integral de todas las modalidades de Pago por Servicios Ambientales, particularmente las orientadas a la conservación de la biodiversidad y a las acciones en cuencas abastecedoras externas, optimizando así el aprovechamiento de los recursos públicos destinados a la sostenibilidad ambiental del Distrito.

5. Conclusiones

Durante la vigencia 2025, el Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial consolidó su funcionamiento como la instancia de coordinación interinstitucional encargada de orientar estratégicamente el direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT, garantizando que las decisiones adoptadas respondieran a criterios de planificación territorial, sostenibilidad financiera y articulación con el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Distrital.

52

La dinámica de trabajo desarrollada entre el Consejo y su Comité Técnico permitió fortalecer los procesos de análisis, evaluación y priorización de proyectos, soportando técnicamente las decisiones relacionadas con la asignación de recursos y promoviendo una mayor coordinación entre las dependencias distritales responsables de la implementación de los instrumentos de financiación del POT. Durante la vigencia se realizaron tres sesiones del Comité Técnico y dos sesiones del Consejo, en las cuales se abordaron asuntos estratégicos relacionados con la disponibilidad de recursos, el seguimiento a proyectos en ejecución y la priorización de nuevas inversiones.

Como resultado de este proceso, el Consejo aprobó el direccionamiento de recursos hacia proyectos estratégicos orientados a la generación de espacio público y la construcción de equipamientos, financiados mediante obligaciones urbanísticas y la venta de derechos de construcción y desarrollo, consolidando la aplicación efectiva de los instrumentos de financiación del POT como mecanismos para incrementar la capacidad de soporte del territorio y materializar actuaciones estratégicas para la ciudad.

El seguimiento efectuado durante la vigencia evidenció igualmente la importancia de los reportes presentados por las dependencias y entidades responsables de la ejecución de los proyectos financiados con recursos direccionados por el Consejo. Dichos informes permitieron verificar el estado de avance físico y financiero de las inversiones, así como el comportamiento de los diferentes instrumentos de financiación, suministrando información técnica para la evaluación permanente de las decisiones adoptadas y para la identificación oportuna de aspectos susceptibles de mejora en la ejecución de los recursos.

Los resultados obtenidos durante 2025 ratifican la necesidad de continuar fortaleciendo los mecanismos de seguimiento, la calidad y oportunidad de la información reportada por las entidades ejecutoras y la articulación institucional entre las dependencias que participan en la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. En este contexto, el Consejo de Direccionamiento Estratégico se consolida como un instrumento de gobernanza que no solo orienta la inversión de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT, sino que contribuye al seguimiento de su ejecución y a la toma de decisiones basada en evidencia para el cumplimiento de los objetivos del modelo de ocupación territorial.

Finalmente, el Informe de Seguimiento y Evaluación correspondiente a la vigencia 2025 constituye un insumo para la gestión institucional, al consolidar la información sobre las decisiones adoptadas, el comportamiento de los instrumentos de financiación, la ejecución de los proyectos priorizados y los avances alcanzados por las entidades responsables. De esta manera, se fortalece la transparencia,

la coordinación interinstitucional y la mejora continua de la gestión territorial, contribuyendo a una implementación más eficiente y estratégica del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

6. Recomendaciones para la vigencia 2026

Como resultado del seguimiento y evaluación adelantado durante la vigencia 2025, se identifican oportunidades de mejora orientadas a fortalecer la gestión del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, optimizar el direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT y consolidar los mecanismos de seguimiento a su implementación. En este contexto, se formulan las siguientes recomendaciones para la vigencia 2026:

53

Fortalecer la planeación estratégica de las inversiones

Consolidar una programación anual y plurianual de los proyectos susceptibles de financiación mediante los instrumentos del POT, articulando las prioridades del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Distrital y la disponibilidad proyectada de recursos, con el fin de optimizar la asignación de las diferentes fuentes de financiación y facilitar la toma de decisiones del Consejo.

Consolidar el seguimiento integral de los proyectos

Fortalecer el seguimiento periódico a los proyectos financiados con recursos direccionados por el Consejo, integrando de manera sistemática el avance físico, financiero y de gestión, con el propósito de identificar oportunamente riesgos, requerimientos de ajuste y oportunidades para mejorar la ejecución de las inversiones.

Estandarizar la información para la toma de decisiones

Implementar un esquema estandarizado para la presentación de los informes por parte de las dependencias y entidades ejecutoras, incorporando indicadores homogéneos, avances físicos y financieros, estado de los proyectos y soportes técnicos que faciliten el análisis comparativo y el seguimiento permanente por parte del Consejo.

Fortalecer el seguimiento a los instrumentos de financiación

Mantener el monitoreo permanente del recaudo, la disponibilidad, el direccionamiento y la ejecución de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT, como soporte para la priorización de nuevas inversiones y la evaluación de su contribución a la implementación del modelo de ocupación territorial.

Fortalecer la articulación institucional

Continuar promoviendo la coordinación entre las dependencias distritales, las entidades descentralizadas y los operadores responsables de la ejecución de los proyectos, favoreciendo la

integración de capacidades técnicas, jurídicas, financieras y administrativas que contribuyan a una gestión más eficiente de los recursos.

Consolidar el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial

Continuar avanzando en la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial como marco articulador entre la planificación complementaria, la intervención del suelo y los instrumentos de financiación del POT, fortaleciendo la coordinación institucional para la gestión integral de los proyectos estratégicos del Distrito.

54

Institucionalizar el Informe Anual de Seguimiento y Evaluación

Consolidar el Informe de Seguimiento y Evaluación del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT como un instrumento permanente de gestión institucional, definiendo metodologías estandarizadas para el reporte de información, la evaluación de resultados y la construcción de indicadores que permitan realizar seguimiento continuo a la implementación de las decisiones adoptadas por el Consejo.

Las recomendaciones formuladas constituyen una hoja de ruta para fortalecer la gestión del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT durante la vigencia 2026, promoviendo una mayor articulación institucional, una administración más eficiente de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial y un seguimiento orientado a resultados, que contribuya a la materialización de proyectos estratégicos para el desarrollo territorial del Distrito de Medellín.

El Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial continúa consolidándose como la principal instancia de coordinación institucional para la priorización, direccionamiento y seguimiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT. Los resultados obtenidos durante la vigencia 2025 evidencian avances en la articulación interinstitucional, el fortalecimiento del seguimiento a las inversiones estratégicas y la implementación de mecanismos que permiten orientar dichos recursos hacia proyectos que contribuyen al cumplimiento del modelo de ocupación territorial y al incremento de la capacidad de soporte del Distrito. En este contexto, las acciones propuestas para la vigencia 2026 constituyen una hoja de ruta para continuar fortaleciendo la gestión institucional, la eficiencia en la ejecución de los recursos y la toma de decisiones estratégicas del Consejo.

Los resultados presentados evidencian la consolidación del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial como instancia de coordinación institucional para la priorización, direccionamiento y seguimiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT. La gestión desarrollada durante la vigencia 2025 permitió fortalecer la articulación entre las dependencias distritales, orientar la inversión hacia proyectos estratégicos para el territorio y consolidar un esquema de seguimiento que aporta información técnica para la toma de decisiones.

De igual manera, las recomendaciones formuladas constituyen una hoja de ruta para fortalecer la gestión del Consejo durante la vigencia 2026, promoviendo una mayor eficiencia en la ejecución de los recursos, el mejoramiento continuo de los mecanismos de seguimiento y la consolidación de un

modelo de gobernanza que contribuya al cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial y al incremento de la capacidad de soporte del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

